

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°652 en date du 21 Aout 2023

Pensée du moment : « *Dans le règne animal, notre espèce exceptée, la solidarité est bien plus fréquente que la concurrence. Pour se nourrir, comme pour résister aux dangers, les bêtes, décidément mal nommées, des plus petites, comme les virus, jusqu'aux plus grosses, comme les éléphants, se rassemblent, en ruches ou en meutes, s'allient et partagent les tâches comme les repas. En choisissant pour Principe Directeur de nos sociétés, la concurrence, la concurrence effrénée, notre espèce humaine s'est trompée. Et nous constatons chaque jour les conséquences de cette terrible erreur. C'est la concurrence partout et toujours qui a dérégulé notre planète et son climat* ». **Histoire d'un ogre – Erik ORSENNA de l'Académie Française** – Mars 2023.

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 de finalisation, 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 – Philippe MADEC Architecte/Urbaniste et Marianne LOUIS Directrice Générale USH.

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 et confirmé le 12 juillet. Pour vous inscrire :

www.56congresdgoph-tours.fr

Chaque DG adhérent a reçu le 30 juin (et relances les 6 juillet et 18 aout) 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. 84 adhésions à ce jour.**

Merci de retourner le bulletin d'adhésion (avec le chèque pas de possibilité dans l'immédiat par virement) rapidement, et comme mentionné dans les courriers.

2 – NOUVEAUX TEXTES

(depuis le 20 juillet 2023)

Loi n°2023-656 du 25 juillet 2023 relative à **l'amélioration de la reconstruction et la réfection des bâtiments dégradés ou détruits au cours des violences urbaines** survenues du 27 juin au 5 juillet 2023.

Cette loi autorise le **Gouvernement à prendre des Ordonnances dans un délai de deux à trois mois dans trois domaines** : urbanisme, marchés publics et financement de travaux publics par les collectivités locales.

Loi n°2023-668 du 27 juillet 2023 **visant à protéger les logements contre l'occupation illicite.**

Cette loi poursuit un triple objectif qui donne au texte sa structure : **mieux réprimer le**

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

squat, sécuriser les rapports locatifs et renforcer l'accompagnement des locataires en difficultés (une réserve d'interprétation sur l'élément constitutif de l'infraction par la présence ou non de meubles et une censure de l'article 7 qui a pour seul effet de maintenir l'état du droit dans ce domaine - formulées par le Conseil constitutionnel le 26.7.)

Décret n°2023-686 du 29 juillet 2023 portant mesures **favorisant le règlement amiable des litiges** devant le tribunal judiciaire.

Introduction de 2 mécanismes facultatifs : l'audience de règlement amiable et la césure du procès civil.

Décret n°2023-695 du 29 juillet 2023 portant **règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés**.

Il précise la **définition des situations d'insalubrité et les critères fondant la qualification de locaux** par nature impropres à l'habitation. Détaille les conditions de salubrité à respecter ainsi que les règles d'utilisation. Comporte notamment des exigences techniques (hauteur sous plafond des pièces de vie inférieures à 2,20 m impropres à l'habitation, ou pour la suroccupation – si occupation par plus de 2 personnes par pièce de vie, ouverture sur l'extérieur et éclairement).

Décret n°2023- 698 du 31 juillet 2023 établissant **la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées** aux phénomènes hydro sédimentaires entraînant l'érosion du littoral.

Révision de la liste. **Les communes peuvent apprécier leur vulnérabilité en fonction de l'état des connaissances**

scientifiques résultant notamment de l'indicateur national de l'érosion littorale.

Décret n°2023-699 du 31 juillet 2023 fixant **la liste des communes exemptées de l'application des dispositions des articles L. 302-5 et suivants du C.C.H.** au titre de la période triennale 2023 à 2025.

Correction d'une erreur matérielle pour application des % de logements sociaux prévus par la loi S.R.U.

Décrets n°2023-751 (et 753) du 10 aout 2023 **relatifs au cumul emploi retraite et à la retraite progressive.**

Concerne notamment les **régimes spéciaux de la Fonction Publique Territoriale.**

ATTRIBUTIONS DES MINISTRES à la suite à la modification du Gouvernement au 20.7.

Décret n°2023-665 du 26 juillet 2023 relatif aux **attribution du Ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires.**

Décret n°2023-748 du 10 aout 2023 relatif aux attributions de la **Ministre déléguée** auprès du ministre de l'Intérieur et des outre-mer et du Ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, **chargée des collectivités territoriales et de la ruralité.**

Décret n°2023-756 du 10 aout 2023 relatif aux attributions de la **Secrétaire d'Etat** auprès du Ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, **chargée de la biodiversité.**

Et distinction entre VILLE et LOGEMENT

Décret n°2023-757 du 10 aout 2023 relatif aux attributions de la **Secrétaire d'Etat** auprès du ministre de l'Intérieur et des outre-mer et du Ministre de la transition écologique

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

et de la cohésion des territoires, **chargée de la VILLE.**

Décret n°2023- 758 du 10 aout 2023 relatif aux attributions du **Ministre délégué** auprès du Ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, **chargé du LOGEMENT :**

Il prépare et met en œuvre la politique du Gouvernement dans le domaine du logement et de la construction ainsi que dans le domaine de la lutte contre la précarité et l'exclusion et du renouvellement urbain. Il est chargé d'élaborer les règles relatives au logement social, à l'accès au logement, aux relations locatives, aux aides au logement, à la réhabilitation et à l'amélioration de l'habitat et en suit la mise en œuvre. Il est également chargé des politiques menées en faveur de la qualité du logement et de l'habitat, notamment celles relatives à la lutte contre l'habitat indigne en lien avec le ministre chargé des solidarités et celles relatives à la requalification des copropriétés dégradées. Il élabore les politiques relatives à l'efficacité énergétique et à la performance environnementale des bâtiments en lien avec le ministre chargé de la transition énergétique. Il élabore et met en œuvre la politique en faveur du logement et de l'hébergement des populations en situation d'exclusion. Il participe à l'élaboration de la législation fiscale et financière en matière de logement et de construction et, en liaison avec le ministre chargé de l'économie et des finances, à la mobilisation du foncier public au profit de la construction de logements, et est associé à l'amélioration de la qualité des bâtiments publics.

En liaison avec le ministre chargé de l'industrie, il est chargé des questions économiques du secteur du bâtiment et contribue aux actions de politique industrielle concernant ce secteur. Il prépare et met en œuvre la politique du Gouvernement dans les domaines de l'urbanisme et de l'aménagement. Il élabore en particulier les règles relatives à l'urbanisme opérationnel et à la planification urbaine ainsi qu'à l'occupation du sol. Il participe à l'élaboration de la législation de l'expropriation

et en suit l'application. Il participe à l'élaboration de la législation fiscale et financière en matière d'urbanisme et d'aménagement et en suit l'application.

Il définit la politique de lutte contre l'étalement urbain.

Il accomplit toute autre mission que lui confie le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires.

Décret n°2023-767 du 11 aout 2023 relatif à la mise à disposition par les communes des **données relatives à la dénomination des voies et à la numérotation des maisons** et autres constructions.

Mise à disposition des données d'adressage sur site internet au plus tard le 1^{er} juin 2024.

Décret n°2023-775 du 11 aout 2023 (et arrêté du même jour JO 13.8.) relatifs à l'instauration d'une **indemnité dite de garantie individuelle du pouvoir d'achat (G.I.P.A.).**

Prolongation du dispositif pour l'année 2023.

Arrêté du 3 juillet 2023 (JO 26.7.) fixant les modalités de **calcul des concours financiers** prévus au 3^{ème} alinéa de l'article L.452-1 du C.C.H. **Concerne les aides de la C.G.L.L.S. notamment pour les projets de fusion et de regroupement.**

Arrêtés du 28 juillet 2023 (JO 30.7.) relatif aux **tarifs réglementés de vente de l'électricité applicables aux consommateurs résidentiels** (ou non résidentiels) en France métropolitaine continentale.

Arrêté du 12 mai 2023 (JO 30.7.) portant **agrément de la société de coordination « Bretagne Ouest Habitat, société de coordination ».** Siège social à Douarnenez. Regroupe les **OPH de Douarnenez – Finistère Habitat et OPAC Quimper Cornouailles.**

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

Arrêté du 9 juillet 2023 (JO 3.8.) portant agrément de la « **Société de coordination de l'Habitat Ornaïs** ». Siège social ORNE HABITAT. Regroupe **LOGISSIA (issue de la fusion de la SAGIM et du Logis Familial) et Orne Habitat**.

Arrêté du 20 juillet 2023 (JO 3.8.) définissant les **critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification**.

Définition pour le domaine du diagnostic de performance énergétique : des critères de certification des diagnostiqueurs – des exigences applicables aux organismes de certification des diagnostiqueurs – des critères de certification des organismes de formation – des exigences applicables aux organismes de certification des organismes de formation.

Arrêté du 28 juillet 2023 (JO 9.8.) augmentant la **taille minimale des pièces acceptées par la téléprocédure** dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Taille portée de 10 à 40 méga-octets pour une demande de permis de construire.

Convention quinquennale 2023/2027 entre **l'Etat et Action Logement** (JO 12.8.).

Publication de la convention signée le 16 juin par Madame la Première Ministre qui poursuit 3 objectifs :

- accompagner les salariés dans leur parcours résidentiel en lien avec l'emploi**
- répondre à la diversité des besoins**

-**contribuer à la transition écologique et à la stratégie bas-carbone avec une mobilisation de 14,4 Md€.**

Avis relatif à **l'indice des prix à la consommation** du mois de juillet qui augmente de + 0,1 % soit **en valeur annuelle + 4,3 %** (JO 12.8.).

3- L'ACTUALITE IMMEDIATE

Lors de sa **première visite en Normandie le nouveau Ministre** du logement Patrice VERGRIETE a annoncé qu'un Décret et une circulaire devraient être publiés à la fin du mois d'août portant sur **une refonte du ZONAGE**. Il s'agirait de faire reconnaître la tension accrue du logement dans les villes moyennes et notamment d'améliorer la mixité sociale à travers les plafonds de ressources.

4 - LES PROJETS QUI BOUGENT

Par un communiqué de presse du 28 juillet le Ministère de l'Economie et des Finances s'agissant de la **généralisation de la facturation électronique**, indique le **report de l'entrée en vigueur au 1^{er} juillet 2024** afin de donner le temps nécessaire à la réussite de cette réforme structurelle pour l'économie. La nouvelle date sera insérée dans la loi de finances 2024.

Publication le 25.7. par l'ANCOLS d'un tableau de bord 2021 sur **les ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX**.

Principaux constats :

- le volume d'attributions de logements sociaux a augmenté de 13 %.**
- la demande de logements sociaux a augmenté de 4 %.
- les attributions au titre du DALO sont en progression.

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

-le temps d'attente avant obtention d'un logement social s'est rallongé (+32 jours).

-certaines catégories d'âge se voient attribuer moins de logements sociaux (jeunes de moins de 30 ans).

A signaler :

Dans le cadre d'une instance soutenue par notre Fédération au sujet de la fiscalité applicable lors d'une **rupture conventionnelle**, le Ministère de l'Economie et des Finances indique dans un courrier daté du 18 juillet 2023 sur la contestation de refus de transmission d'une Question Prioritaire de Constitutionnalité (Q.P.C.) **s'agissant du statut des DG d'OPH :**

« En premier lieu, il est fait observer que les directeurs généraux d'OPH non détachés se trouvent placés dans une situation juridique différente de celle des salariés, des agents publics des CCI, ainsi que de celle des fonctionnaires et des agents publics contractuels dont les indemnités de rupture conventionnelle sont exonérées d'impôt par les dispositions critiquées. En effet, ces directeurs généraux ne sont pas des salariés relevant du droit privé, ni des agents publics sous statut comme les agents administratifs des CCI (établissements publics administratifs), ni des fonctionnaires ou des agents contractuels de la fonction publique d'État, territoriale ou hospitalière. Il s'agit de personnes extérieures à la fonction publique, liées par un contrat à durée indéterminée spécifique, régi par les dispositions des articles R. 421-19 à R. 421-20-7 du code de la construction et de l'habitation (CCH), aux établissements publics à caractère industriel et commercial que constituent les OPH (article L. 421-1 du CCH). 3 CAA-Nancy 2302122. Par conséquent, ainsi que l'a retenu le tribunal, la circonstance que les directeurs généraux d'OPH, qui ne sont pas des agents publics, soient exclus du bénéfice des dispositions exonératoires critiquées correspond à une différence de situation juridique avec celle des agents bénéficiaires de ces dispositions »

Ceci est à mettre en lien avec les indications figurant dans le GUIDE

JURIDIQUE des DG OPH qui dispose que les DG ont la qualité d'agents publics ce qu'a confirmé le Conseil d'Etat à plusieurs reprises.

5 - LU POUR VOUS

Le Gouvernement mise sur le logement « intermédiaire » plus cher que le logement social et moins cher que le marché, pour loger les classes moyennes, mais **c'est un choix couteux pour les finances publiques** surtout au moment où le logement social s'enfonce dans la crise (Alternatives Economiques 1.8.)

LOGEMENT- l'Etat doit mettre en place une fiscalité équitable entre les investisseurs locatifs (CAPITAL 7.8. Henry Buzy-Cazaux).

Les ruptures conventionnelles vont coûter plus chères à partir du 1^{er} septembre : **le forfait social va passer à 30 %** (Les Echos – 4.8.).

Sommes-nous face à un échec de la politique de la ville ? Aujourd'hui on mesure combien **il a été plus facile d'agir sur le bâti aussi couteux soit-il**, que sur le peuplement et les pratiques sociales qui conduisent à une forme de ghetto culturel (Slate 23.7.).

6- BREVES

Le **taux du livret A doit suivre la formule mathématique** selon le dépôt d'un recours par un professeur de droit public devant le Conseil d'Etat.

Selon une publication le 28.7. du Ministère de la transition écologique et cohésion des territoires, **412.100 logements ont été autorisés ces 12 derniers mois (100.600 de moins que les 12 mois précédents).**