

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°663 en date du 6 Novembre 2023

Pensée du jour : « *Quand on se rend compte que l'adversaire fait exprès de rejeter les questions qui auraient besoin d'une réponse positive pour soutenir notre thèse, il faut l'interroger sur la thèse contraire, comme si c'était cela qu'on voulait le voir approuver ; ou tout du moins lui donner le choix entre les deux de telle sorte qu'il ne sache plus quelle est la thèse à laquelle on souhaite qu'il adhère* ». **L'art d'avoir toujours raison SCHOPENHAUER.**

1 – NOUVELLES DE LA FEDERATION NATIONALE

Nous y sommes :

Le 56^{ème} Congrès de notre Fédération se tiendra cette semaine les 9 et 10 novembre à TOURS.

Plus de 270 participants y compris tous les partenaires et intervenants et dont 133 DG adhérents.

Vous pouvez avoir toutes informations en allant sur le site :

www.56congresdgoph-tours.fr

ou avoir accès au Rapport Introductif :

[Rapport-introductif Congres-des-directeurs-dOPH-2023 web.pdf](#)
(56congresdgoph-tours.fr)

2 – NOUVEAUX TEXTES

Loi n°2023-973 du 23 octobre 2023 relative à **l'industrie verte**.

A pour objet de favoriser et d'accentuer la réindustrialisation décarbonée de la France.

Contient notamment des **enjeux environnementaux de la commande publique intéressant les Organismes de Logement Social** principalement en leur qualité d'acheteurs et comme candidats à l'attribution d'un contrat public.

Décret n°2023-1006 du 31 octobre 2023 portant **création d'une prime de pouvoir d'achat exceptionnelle pour certains agents publics de la fonction publique territoriale**.

Pour les agents ayant une **rémunération brute inférieure à 39.000 €** (1.7.2022/20.6.2023).

Décret n°2023-1007 du 30 octobre 2023 portant modification de certaines dispositions

du code de l'environnement relatives à la **surface des publicités, des enseignes et des pré enseignes**.

Visé à protéger le cadre de vie en **encadrant la publicité extérieure**.

Ordonnance du Tribunal Administratif de Caen n°2302484 du 23.10.2023 (Juge des référés précontractuels)

Annulation d'une procédure adaptée en vue de l'attribution d'un marché de travaux pour différents motifs notamment **la méthode de notation des offres** (pas de notes décimales – pas de proportionnalité pour la valeur technique).

3 – L'ACTUALITE IMMEDIATE

COMITE INTERMINISTERIEL DES VILLES

S'est tenu le 21 octobre à Chanteloup-les-Vignes avec **plus de 70 mesures pour une « nouvelle impulsion de la Politique de la Ville »**.

Ce fut l'occasion de donner corps au plan « **QUARTIERS 2030** » esquissé par le Président de la République lors de sa campagne électorale.

Le premier point abordé fut « **La transition écologique et la lutte contre l'habitat indigne** » alors que les conséquences du dérèglement climatique apparaissent de plus en plus et que les habitants des quartiers populaires sont les premiers à les subir.

Parmi les **MESURES PHARES**, pour une politique de la ville renouvelée :

- Élaboration de **nouveaux contrats de ville 2024-2030**, sur une géographie prioritaire actualisée.

- **Limitation de la concentration de pauvreté dans les quartiers à travers les attributions de logements**.

Sous le chapitre **PLUS DE MIXITE SOCIALE DANS LE LOGEMENT SOCIAL**, figurent :

– Définir par décret des **résidences à enjeu de mixité sociale**, dans lesquelles

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

l'intercommunalité aura la possibilité de limiter la part de logements attribués à des publics identifiés comme fragiles.

– Définir par circulaire des mesures fortes pour : > Déployer dans les QPV entre le maire, les bailleurs et les réservataires des **dispositifs spécifiques de recherche de candidats locataires** visant à favoriser la mixité sociale (location choisie, annonces sur des sites de locations immobilières privées...).

> **Renforcer le rôle du maire dans les attributions dans les QPV** tout en accompagnant davantage les habitants à la mobilité résidentielle.

> **Amplifier l'effort d'accueil des plus fragiles en dehors des QPV**, notamment en incitant les bailleurs à modifier la structure de leurs loyers et en contrôlant mieux le respect de leurs obligations légales.

> **Demander aux préfets de ne plus attribuer de logements aux ménages DALO les plus en difficulté dans les QPV** et ne plus y créer de places d'hébergement.

-**Adapter l'offre de logements sociaux en Q.P.V. à la diversité de la demande en encourageant plus fortement la diversification des typologies de logements et des modalités de gestion** des logements neufs ou rénovés dans les Q.P.V.

-Poursuivre **l'effort de diversification de l'offre dans les Q.P.V.** par l'introduction de programmes aux statuts diversifiés et par une attention portée à la rénovation du parc privé existant afin qu'il joue pleinement son rôle dans le parcours résidentiel des ménages.

Sous le chapitre **SECURITE ET TRANQUILITE PUBLIQUE** nous relevons :

– **Augmenter la présence policière sur la voie publique** grâce à la loi d'orientation et de programmation du ministère de l'intérieur et l'évolution des cycles de travail.

– **Intensifier la lutte contre le trafic de stupéfiants**, par une approche de terrain pour démanteler les points de deal et par l'action en profondeur des services d'investigation judiciaire et des parquets qui s'attaquent aux réseaux criminels.

– **Renforcer l'action des forces de sécurité intérieure** pour mieux protéger les femmes dans l'espace public (transports publics,

centres-villes, établissements de nuit, etc.) et mieux orienter les patrouilles.

Sous le chapitre **PROXIMITE, LIEUX DE VIE ET DE SERVICES**, notamment :

– **Finaliser le déploiement des espaces France Services** en particulier les France Services mobiles, tout en élargissant le bouquet de services, y compris à l'entrepreneuriat et en déployant la médiation.

– Achever la couverture des Q.P.V. en centres sociaux et espaces de vie sociale.

– **Former 2 500 aidants numériques** pour accompagner les habitants des quartiers aux usages du numérique.

– Poursuivre le fond de Co investissement de l'A.N.R.U. pour créer 40 centres de santé et 100 crèches dans les Q.P.V.

– **Renforcer la présence humaine dans les quartiers** en simplifiant et en accompagnant la professionnalisation des adultes-relais.

-Renforcer la présence de gardiens dans les logements sociaux :

> évaluer la mise en œuvre du décret gardiens qui prévoit une obligation de 1 gardien pour 100 logements.

> Renforcer la présence de proximité aux personnels d'agence, au-delà de ce décret qui ne concerne pas que les gardiens.

Deux déclarations à la suite de cette réunion :

Le Mouvement HLM

(communiqué USH du 27.10)

Le prolongement de la politique de rénovation urbaine a été bien accueilli par l'Union sociale pour l'habitat, qui se réjouit de voir que celle-ci sera inscrite par le Gouvernement dans la durée.

Elle indique vouloir se mobiliser pour porter la voix des organismes HLM « *qui sont, depuis plusieurs années, les premiers investisseurs des projets, et les opérateurs de terrain de cette grande politique publique en faveur de l'égalité des territoires* ». Près de 60 milliards d'euros auront été investis en 20 ans, dans le cadre du PNRU et du NPNRU, par les organismes de logement social pour transformer des centaines de quartiers dans l'hexagone et en outre-mer et améliorer le quotidien de millions d'habitants.

Parmi les mesures annoncées, on trouve la **présence renforcée des gardiens et des**

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

gardiennes, des personnels de proximité dans le parc social, ce qui constitue un élément essentiel de la qualité de service et du vivre-ensemble. L'USH rappelle toutefois qu'en privant les organismes HLM de près de 8 milliards d'euros de recettes depuis 2017 via la baisse des APL, prélevées au profit du budget national, l'Etat a réduit très fortement les capacités d'intervention des organismes HLM et les moyens dédiés à la qualité de service et à l'accompagnement social. « Quant à la meilleure protection juridique des personnels de proximité des organismes HLM, elle était réclamée depuis de nombreuses années par l'Union sociale pour l'habitat ».

Enfin l'USH se félicite de la prolongation de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (T.F.P.B.) en Q.P.V. jusqu'en 2030 qui permettra aux organismes HLM de poursuivre leurs efforts en matière d'adaptation et d'amélioration de la gestion de proximité au bénéfice des habitants et habitantes des quartiers populaires.

La Fondation Abbé Pierre

« On est face à une fausse bonne idée qui pourrait avoir des conséquences lourdes. C'est une double peine : vous êtes mal-logé on reconnaît le fait que vous avez des difficultés, mais les logements les moins chers vous ne pouvez y avoir droit. La mixité sociale doit marcher dans les 2 sens. On ne peut interdire l'accès à l'immobilier aux ménages les plus en difficultés ». La mixité ne se fait pas par les attributions, mais par l'offre et la structure des loyers.

4 – LES PROJETS QUI BOUGENT

Dans le cadre de **l'électrification du parc de véhicules routiers**, le Gouvernement a présenté le 17.10 un plan d'actions pour atteindre 400.000 points de recharge ouverts au public d'ici 2030.

L'intensification des bornes de recharge électriques se fera notamment à travers le mécanisme des Certificats d'Economie d'Energie, et **un renforcement des règles de pré-équipement des bâtiments (résidentiels ou non)** est prévu au plan réglementaire.

Un projet de Décret précisant les modalités d'application de la **définition de la FRICHE dans le Code de l'Urbanisme** a été mis en ligne le 25.10 par le Ministère de la Transition Ecologique et la Cohésion des Territoires.

Fixation de deux critères cumulatifs que sont le **caractère inutilisé du bien ou d'un droit immobilier, et l'absence de possibilité de réemploi sans aménagement ou travaux préalables.**

A signaler que les friches sont au carrefour des enjeux de lutte contre l'artificialisation des sols, de revitalisation urbaine et de réindustrialisation.

La Commission des Finances de l'Assemblée nationale a adopté le 27 octobre plusieurs dispositions concernant le logement dans le cadre du **projet de loi de FINANCES 2024. Retrait de la Réduction du loyer de solidarité (R.L.S.), revalorisation des aides au logement (A.P.L.), abondement du budget dédié à l'hébergement d'urgence.**

En attendant le passage en séance publique et la **mise en œuvre de l'article 49.3 de la Constitution !!!!!**

5 - LU POUR VOUS

Publication le 26 octobre d'un rapport (82 pages) par la Cour des Comptes sur « **le soutien aux logements face aux évolutions climatiques et au vieillissement de la population** ».

Deux points :

La transition énergétique : une subvention qui répond à ses objectifs initiaux mais avec des résultats environnementaux insuffisants.

L'adaptation des logements au vieillissement, une nouvelle subvention aux objectifs modestes.

6- BREVES

La trêve hivernale suspend du 1^{er} novembre 2023 au 31 mars 2024 **l'expulsion d'un locataire, entre autres pour cause d'impayés successifs** et ne s'applique pas dans certaines situations (Loi ALUR 2014-366 et communiqué de la Première Ministre du 18.10.)

Le prix repère du gaz naturel pour le mois de novembre est **en dessous du niveau moyen du bouclier tarifaire** en vigueur au 30.2.2023 (Commission de Régulation de l'Energie (C.R.E.) communiqué du 10.10.)