

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N° 668 en date du 4 Décembre 2023

Pensée du moment (particulier pour moi qui dans très peu de temps descendra du train HLM) : « *A la naissance, on monte dans le train et on rencontre nos parents. Et on croit qu'ils voyageront toujours avec nous. Pourtant, à une station, nos parents descendront du train, nous laissant seuls continuer le voyage... Au fur et à mesure que le temps passe, d'autres personnes montent dans le train. Et ils seront importants : notre fratrie, amis, enfants, même l'amour de notre vie. Beaucoup démissionneront (même l'amour de notre vie) et laisseront un vide plus ou moins grand. D'autres seront si discrets qu'on ne réalisera pas qu'ils ont quitté leurs sièges. Ce voyage en train sera plein de joies, de peines, d'attentes, de bonjours, d'aurevoir et d'adieux. Le succès est d'avoir de bonnes relations avec tous les passagers pourvu qu'on donne le meilleur de nous-même. On ne sait pas à quelle station nous descendrons. Donc vivons heureux, aimons et pardonnons ! Il est important de le faire car lorsque nous descendrons du train, nous devrions ne laisser que des beaux souvenirs à ceux qui continuent leur voyage... Soyons heureux avec ce que nous avons et remercions le ciel de ce voyage fantastique. Aussi merci d'être un des passagers de mon train. Et si je dois descendre à la prochaine station, je suis content d'avoir fait un bout de chemin avec vous ! Je veux dire à chaque personne qui lira ce texte que je vous remercie d'être dans ma vie et de voyager dans mon train. » **Le train de la vie - Jean D'ORMESSON.***

### 1 – NOUVELLES DE LA FEDERATION

Signature le 28 novembre de **l'accord national de convergence** qui crée la **nouvelle convention collective nationale du personnel des organismes publics et coopératifs de l'habitat social.**

Ont signé la FOPH et 3 Organisations syndicales représentatives (CFDT – CGT – CGT-FO ).

Cette convention s'adresse à l'ensemble du personnel des OPH, Sociétés de coordination, SEM agréées adhérentes FOPH et Sociétés Coopératives HLM soit **50.000 salariés répartis dans 350 Organismes environ.**

<https://www.foph.fr/actualites/lessentiel-sur-la-signature-dun-accord-de-convergence-pour-une-convention-collective-commune-aux-offices-publics-de-lhabitat-et>

**Congrès de TOURS 2023** : Retrouvez la Vidéo sur : <https://www.56congresdgoph-tours.fr>

Tous les adhérents ont reçu le 24 novembre un **questionnaire de satisfaction** relatif au **Congrès de TOURS**. A ce jour 62 réponses. Pour y répondre avant le 15.12. :

[https://forms.office.com/Pages/ResponsePage.aspx?id=92ltUxTDOEaPNE6-GCJ\\_vlG3xD9zoalEmCl08imlUaFUNlcxQUowWlJaQjRGOEE2T1k1VjdBMjY3Vi4u](https://forms.office.com/Pages/ResponsePage.aspx?id=92ltUxTDOEaPNE6-GCJ_vlG3xD9zoalEmCl08imlUaFUNlcxQUowWlJaQjRGOEE2T1k1VjdBMjY3Vi4u)

### 2 – NOUVEAUX TEXTES

Loi n°2023-1107 du 29 novembre 2023 portant transposition de **l'accord national interprofessionnel relatif au partage de la valeur au sein de l'entreprise.**

Renforcer le dialogue social sur les classifications – **faciliter la généralisation des dispositifs de partage de la valeur – simplifier la mise en place de ces dispositifs** – développer l'actionnariat salarié.

Décret n°2023-1086 du 24 novembre 2023 relatif aux **attributions de la secrétaire d'Etat auprès du ministre de l'Intérieur et du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargée de la ville.**

Est notamment associée à la définition et à la mise en œuvre de la **politique de renouvellement urbain.**

Elle élabore et met en œuvre la **politique de la ville notamment en faveur des quartiers défavorisés.**

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

Décret 2023-1087(pour l'outre-mer) relatif à la prise en compte du **risque de vents cycloniques** dans la conception et la construction des bâtiments exposés à ce risque.

Décret n°2023-1090 du 25 novembre 2023 relatif à **l'indemnisation des catastrophes naturelles** (complété par un arrêté du même jour)

**Avancée de 2 mois** pour les dispositions prévues par le décret n° 2022-1737 **sur les frais de relogement d'urgence et les franchises.**

### TROIS DECRETS SUR L'ARTIFICIALISATION DES SOLS (Z.A.N.)

et qui ont pour objet :

1-De mieux répondre aux enjeux de **préservation et de restauration de la nature en ville, du renouvellement urbain et le développement des énergies renouvelables.**

2-La mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et le **renforcement de l'accompagnement des élus locaux.**

3-Outre la composition précise, elle pourra **associer d'autres acteurs à titre consultatif** et disposera d'un délai d'un mois pour se réunir et rendre un avis.

1-Décret n°2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à **l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols.**

2-Décret n°2023-1097 du 27 novembre 2023 relatif à la mise en œuvre de la **territorialisation des objectifs de gestion économe de l'espace et de lutte** contre l'artificialisation des sols.

3-Décret n°2023-2098 du 27 novembre 2023 relatif à la composition et aux modalités de fonctionnement de la **commission régionale de conciliation sur l'artificialisation des sols.**

Arrêté du 13 novembre 2023 (JO 28.11.) portant approbation des **modifications du règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (A.N.R.U.).**

Actualisation technique des labels de rénovation, dispositions destinées à **faciliter le relogement des ménages** concernés par les opérations NPNRU et mobilisation par les bailleurs sociaux de **l'aide à la minoration de loyers** versées par l'A.N.R.U.

Arrêté du 22 novembre 2023 (JO 29.11.) **créant une fiche d'opération standardisée d'économies d'énergie** dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie.

Concerne notamment le **système de régulation par programmation horaire pièce par pièce.**

Circulaire du Ministre du logement du 21 novembre 2023 relative aux **Territoires engagés pour le Logement** (NOR :TREL2330269C)

Appel à projets qui vise **une vingtaine de territoires « en forte tension immobilière » ou en voie de réindustrialisation**, produisant chacune de l'ordre de 1500 logements à horizon 2027 dont 20 % de logements sociaux. Ouvrira droit à des subventions exceptionnelles pour équilibrer les opérations et assurer une production de logements abordables.

### 3- L'ACTUALITE IMMEDIATE

Le Congrès des Maires de France s'est tenu à Paris du 20 au 23 novembre.

Si les élus **ont plébiscité l'ANRU pour ses 20 ans** (50 milliards € de travaux de 2004 à 2021) et souhaité la pérennisation de ce dispositif, **beaucoup d'inquiétudes concernant la crise du logement.**

Le Ministre a indiqué « *Tout le modèle territorial est à bout de souffle. Nous avons fait une ville qui s'est construite sur du pétrole pas cher depuis 70 ans et ce modèle est en crise. Nous devons prendre en*

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

**compte : le vieillissement de la population, la distance domicile/travail, ne pas concentrer les plus pauvres... ».**

Des divergences sont apparues sur le ZAN, sur le choc de l'offre à appliquer selon les territoires car grande diversité des situations, sur les pouvoirs à transmettre aux maires.

Alors qu'un projet de loi sur le logement est attendu pour le printemps prochain (décentralisation – foncier – attribution de logements sociaux), **un colloque** s'est tenu au Sénat le 27 novembre à l'initiative de la FOPH avec notamment Marcel ROGEMONT et Dominique ESTROSI SASSONE Sénatrice, sur le thème : **« Quelle décentralisation pour la politique du logement et de l'habitat ? ».**

Présentation d'une **rétrospective des lois de décentralisation depuis 40 ans** par le Professeur Bernard DOLEZ.

Quelques propos entendus, alors que le Ministre du logement souhaite un élargissement des compétences des Autorités Organisatrices de l'Habitat :

La décentralisation ne peut résoudre seule la crise du logement

Un grand nombre de clés et réponses actuels du logement sont dépendantes de facteurs nationaux et non locaux.

**Il convient de clarifier la répartition des compétences relevant de l'Etat et des Collectivités, en ayant une répartition équitable des ressources.**

Alors que **la COP 28 (Dubai 30.11. au 12.12.)** s'ouvre, publication de nombreux documents alertant sur le fait qu'en l'état des engagements actuels, **le Monde se réchauffera de 2,5°C à 2,9 °C d'ici à la fin du siècle.** L'objet principal est de relancer des **PLANS CLIMAT plus ambitieux** d'ici 2025.

Une étude de la Banque des Territoires (n°30 novembre 2023) traite de **l'ÉCO-PRET AU LOGEMENT social** – une réduction de la facture énergétique et de l'empreinte carbone qui bénéficie surtout aux villes du nord de l'hexagone :

**« Les économies d'énergie théoriques liées à la réhabilitation thermique des logements sociaux financée par l'Éco-prêt sont estimées dans cette étude à 7 % de la consommation énergétique totale du logement social. L'Éco-prêt a en outre permis d'économiser localement jusqu'à 46 millions d'euros sur la facture des ménages. Ces économies d'énergie peuvent cependant être minorées par les changements de comportement de consommation des ménages tout au long du cycle de vie des bâtiments, et par l'écart entre performances théorique et réelle. ».**

### 4 - LU POUR VOUS

A mi-mandat la Présidente de France Urbaine livre le 27.11. **un premier bilan en abordant notamment le LOGEMENT** **« donner aux élus locaux les moyens d'agir avec une décentralisation des politiques du logement pour les Autorités Organisatrices de l'Habitat volontaires »**(Post France Urbaine).

**France, PORTRAIT SOCIAL** – Document riche en informations à partir d'un **panorama des inégalités sociales et de dossiers sur les réformes socio fiscales** de 2022 et sur la hausse du niveau de vie avec les effets de l'inflation ( INSEE -édition 2023 – parue le 23.11.2023).

**Les ventes de logements** chutent et la crise du logement est bien réelle. **Baisse estimée par les notaires à -20 % sur l'année 2023** (Capital 27.11).

### 5 – BREVES

**6,2 % de travailleurs handicapés employés par les OPH en 2022** soit 2625 personnes (obligation prévue par la loi 6 %).

**Les permis de construire en légère hausse sur un mois** : 375.000 sur une année en octobre 2023 ( mais – **26,2 % sur la période annuelle précédente**).