

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°670 en date du 18 Décembre 2023

Dernière LETTRE pour ce qui me concerne : *Tout a un début et une fin. J'ai demandé à cesser mes activités de chargé de mission approchant 80 ans . Cela fait + de 62 ans que je travaille dans le Mouvement HLM : avec 25 ans DG OPH LE HAVRE et aujourd'hui administrateur dans cet OPH au titre des associations d'insertion – Président de l'AR des DG OUEST – Secrétaire Général de l'association des Administrateurs Territoriaux de France - Vice- Président de l'AR HLM HAUTE NORMANDIE – Secrétaire général de la FNDOPH – Conseiller Fédéral CFO et CFA de la FOPH – Membre de la CPPNI et de la CPNEF - et en dernier lieu presque 20 ans dans ce poste passionnant à la FNDOPH.*

Quelques chiffres : 670 numéros de la LETTRE hebdomadaire (fierté de voir chaque semaine + de 700 impressions sur LinkedIn) - Participation à l'organisation de 15 Congrès annuels - Préparation et compte rendu de + de 80 COMITE DIRECTEUR. Travail exigeant et passionnant.

(message ci-après qui devait être lu – trop ému – lors du Congrès de TOURS Novembre 2023)

Merci à Christophe BOUSCAUD pour cet éloge.....en toute modestie...62 ans de vie HLM...toute une vie...

Pas très facile de m'exprimer aujourd'hui devant vous, pour 3 raisons :

1-L'oral – même si ce n'est pas le grand oral - ne m'a jamais été familier, sans doute par atavisme familial. Pour moi normand bien ancré dans cette province, je suis un taiseux et non un diseux.

2-L'oral doit être porteur d'idées d'avenir, et lorsque l'on approche 4 fois 20 ans l'avenir est incertain.

3-J'ai toujours cultivé l'ombre plutôt que la lumière. Pourtant je suis admiratif et cultive le Siècle des Lumières , mais la lumière pour moi est intérieure et amène à la sérénité.

Si j'analyse la façon dont j'ai rempli mes missions :

1-J'ai eu beaucoup de CHANCE car mon parcours a été jonché d'opportunités, conjugué avec le fait qu'il s'agit d'un métier passionnant . Quel bonheur que de se sentir attiré pour la défense du logement social. Peut-être une prédisposition pour moi , Havrais de naissance, dans la ville de Jules SIEGFRIED créateur de la première loi sur les Habitations à bon marché.

2-J'ai fait de belles RENCONTRES . Bien sûr je pense en premier lieu à tous ces Présidents de notre Fédération depuis JP CANE – B MARETTE – B DOMART – P BAUDET et enfin C BOUSCAUD, que je remercie pour leur attention au travail effectué. J'ai bien en mémoire le fait d'avoir eu le privilège de côtoyer Pierre LHUILLIER† DG de l'office des Vosges, l'un des fondateurs de notre Fédération, ou encore Maurice VILLENEUVE† DG de l'Office du Rhône dans les années 1980 qui s'est battu pour que nous devenions fonctionnaires territoriaux (belle manifestation Place Beauvau).

Cela ne s'oublie pas et j'ai un profond respect pour eux.

Mais aussi aux 123 DG en difficultés qu'il m'a été donné de suivre, d'aider, d'accompagner, de reconforter parfois sur cette longue période.

Ou encore aux DG qui m'ont aidé par leurs messages continus lorsque je me suis lancé dans le parcours de Saint Jacques de Compostelle ayant besoin d'un ressourcement (seul – 1500 kilomètres en 67 jours).

3-J'ai beaucoup TRAVAILLE. Certes ce fut souvent de passer énormément de temps dans la gestion au quotidien de notre Fédération. Mais ceci m'a amené sans cesse à me poser les 3 questions existentielles : D'où je viens ? Qui suis-je ? Ou vais-je ? (non en répondant comme Francis Blanche † et Pierre Dac † : je suis moi, je viens de chez moi et j'y retourne).

En tentant d'y répondre et en me disant en final que la seule chose à laquelle j'aspirais c'était de me dire que l'heure du repos n'était pas arrivée.

Et à ces 3 aspects j'en ajouterais un – plus intime – celui d'avoir depuis 57 ans une épouse qui m'a accompagné – et ce n'est pas facile – et que j'ai toujours considéré comme mon égale, ainsi que mes 2 enfants et 3 petits enfants attentifs et bienveillants.

La lecture fut pour moi une source d'apaisement et je ne résiste jamais lorsqu'un doute s'installe ou une épreuve se présente, à me tourner vers SENEQUE et ses lettres à Lucilius, ou encore SAINT EXUPERY , COMTE SPONVILLE , un auteur peu connu Jacques LUSSEYRAN ou encore Axel KAHN avec ce qui résonne en moi disant dans la vie « *Sois raisonnable et humain* ». Ces lectures m'ont conduit toutes vers une réflexion sur les valeurs inépuisables de l'humain et à approfondir la notion de bien et mal. *Et je crois avoir compris et mis en œuvre que le silence est ce qui mène à une plus grande sérénité.*

Alors si la vieillesse commence à faire son œuvre inéluctable, je vais tout faire pour continuer à agir au plan social (comme je le fais en ayant créé il y a 17 ans un Atelier Chantier d'Insertion tourné vers l'accès à l'emploi pour les publics défavorisés – en grande partie dans le parc social) et avec les liens forts avec ALCEANE - OPH du Havre.

Et j'aurais plus d'une pensée au quotidien pour vous, qui m'avez permis d'être ce que j'ai été et ce que je suis , dans les difficultés mais aussi la grandeur de notre métier.

Longue vie à la FNDOPH , dans l'immédiat avec Jean Luc TRIOLLET à la Présidence.

Jean Claude METAYER

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

1 – NOUVELLES DE LA FEDERATION

La **Commission Paritaire Permanente de Négociation et d'Interprétation (C.P.P.N.I.)** de la branche du personnel des organismes publics et coopératifs de l'habitat social s'est réunie le 13 décembre essentiellement pour établir **le calendrier 2024 et le début de la négociation annuelle (N.A.O.)**.

La composition du **COMITE DIRECTEUR est la suivante :**

1-Association AUVERGNE RHONE ALPES BOURGOGNE FRANCHE COMTE :

Marie Laure VUITTENEZ Présidente - Jean Sébastien PAULUS.

2-Association OUEST : Georges BELLOUR Président - Eric GIMER - Marc PATAY.

3-Association NOUVELLE AQUITAINE : Séverine GENNERET Présidente - Stéphanie BONNET.

4-Association ILE DE FRANCE : Jean Luc BONABEAU Président - Marianne PICARD.

5-Association OCCITANIE : Jean Pierre LAFONT CASSIAT Président - Philippe ASPAR.

6-Association GRAND EST : Lionel MAHUET Président - Sylvie MERMET GRANDFILLE.

7-Association HAUTS DE FRANCE : Bruno FONTALIRAND Président - Vincent PERONNAUD.

8-Association CENTRE VAL DE LOIRE : Jean Luc TRIOLLET Président - Olivier PASQUET

9-Association PACA CORSE : Martial AUBRY Président - Jean François HELIE.

auxquels s'ajoutent **les Présidents d'honneur :** Jean Pierre CANE – Bernard MARETTE – Bernard DOMART - Patrick BAUDET et Christophe BOUSCAUD.

et les membres du **Comité Fédéral d'Autocontrôle :** Stéphane CARASSOU – Jean Luc GORCE – Fabrice HAINAUT – Christian HARCOUET – Julien MATTEI – Jean Denis MEGE – Erwan ROBERT – Jérôme TACONNET – Anne Laure VENEL.

ainsi que **le représentant des Retraités** Jean Claude METAYER

Les derniers membres du comité directeur seront nommés lors du Conseil Fédéral du 31 janvier 2024.

Le BUREAU est composé de (outre les Présidents d'honneur) :

Président : Jean Luc TRIOLLET.

1ère Vice-Présidente : Marie Laure VUITTENEZ.

2ème Vice-Président : Georges BELLOUR.
Secrétaire général : Marc PATAY.

Secrétaire adjointe : Séverine GENNERET.
Trésorier : Martial AUBRY.

Trésorier adjoint : Lionel MAHUET.

ainsi que les 3 Présidents d'association régionale : Jean Luc BONABEAU – Jean Pierre LAFONT CASSIAT – Bruno FONTALIRAND.

A partir du 1er janvier 2024, les contacts se feront avec **Mme Caroline HECQUET** nouvelle Chargée de mission auprès de Jean Luc TRIOLLET.

Une note sur la nouvelle organisation de la fédération sera adressée à tous les membres début janvier 2024.

La composition des CPPNI et CPNEF et la composition du comité fédéral d'autocontrôle devrait être connue après le Conseil Fédéral de la FOPH le 31 janvier 2024.

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

La prochaine LETTRE devrait être diffusée dans le courant du mois de JANVIER. Une réflexion est en cours et des propositions seront faites au prochain comité directeur le 22 janvier 2024.

2 – NOUVEAUX TEXTES

Décret n°2023-1173 du 12 décembre 2023 le régime des **attestations à fournir lors du dépôt de permis de construire et lors de la déclaration d'achèvement des travaux pour certains projets de construction situés dans certaines zones soumises à un risque sismique** ou dans une zone d'aléa moyen ou fort soumise à un risque de retrait-gonflement des sols argileux.

Nouvelles dispositions applicables au 1.1.2024.

Décret n°2023-1174 du 12 décembre 2023 définissant les **modalités d'exercice du droit de préemption dans les espaces naturels sensibles** à l'intérieur des zones mentionnées à l'article L.215-4-1 du code de l'urbanisme.

Réintroduction de la possibilité de préemption notamment à partir de la loi Climat et Résilience.

Décret n°2023-1175 du 12 décembre 2023 relatif aux **documents attestant du respect des règles concernant l'acoustique, l'accessibilité et la performance énergétique et environnementale.**

Vient en application de l'Ordonnance 2022-1076 qui vise à **renforcer le contrôle des règles de construction.**

Arrêté du 11 décembre 2023 (JO 14.12.) relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous-section 2bis relative aux **prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière.**

Précisions sur les **modalités d'indexation des plafonds de ressource** ainsi que la composition familiale des bénéficiaires.

3- L'ACTUALITE IMMEDIATE

L'actualité se trouve dans l'évocation de la **CRISE DU LOGEMENT** et dans la préparation par le Ministre du logement d'un **PROJET DE LOI LOGEMENT.**

Sur le premier thème au niveau constat et donc des causes, nous trouvons :

A travers une publication de la Fondation Abbé Pierre le fait que la **loi SRU** (taux de 20/25 % de logements sociaux dans certaines villes) n'est pas appliquée – **659 sur 1031 Communes n'ont pas encore atteint l'objectif** – 186.124 logements mis en chantier 2020/2022 contre 278.177 prévus et - de 40.000 logements sur la période 2017/2019).

L'USH d'ILE DE FRANCE après avoir rappelé que le logement social est un bien de première nécessité formule **20 propositions dont l'application du taux réduit de TVA à 5,5 %.**

L'ANIL dans une publication datée de décembre 2023 traite : **La crise du logement en France : comprendre et lever les blocages actuels.**

La COFHUAT (Confédération Française pour l'habitation, l'urbanisme l'aménagement du territoire et l'environnement) fait **19 propositions** issues d'un groupe de réflexion dont : **ne pas séparer la question du logement de celle plus globale de l'aménagement du territoire – mettre un terme aux politiques publiques qui ont pour effet d'imposer aux ménages le lieu ou ils doivent habiter – envisager de donner davantage de pouvoir aux élus locaux – réformer le diagnostic de performance énergétique.**

Le Ministre du logement dans l'immédiat gère une proposition de loi visant à **réguler le marché de location de courte durée**, répétant « *je suis d'abord un élu local avant d'être Ministre – on ne peut se contenter d'une offre de logement quasi nulle, tant publique que privée.* ».

Il a pointé les éléments sociétaux qui portent depuis des décennies cette crise – éloignement accentué entre lieu de travail et lieu d'habitation – abandon progressif du modèle généraliste et universaliste du logement locatif social – faible prise en compte du vieillissement et de la rénovation énergétique.

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

Partant du rappel que les besoins des habitants en matière de logement diffèrent de plus en plus en fonction des territoires, le Gouvernement a officiellement lancé le 7 décembre les concertations avec les associations d'élus pour bâtir le **futur projet de loi sur la DECENTRALISATION DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT** qui doit être déposé devant le Parlement au printemps 2024.

Il semble que l'outil efficace serait l'Autorité Organisatrice de l'Habitat (A.O.H.).

Le Ministre du logement auditionné le 12 décembre à l'Assemblée Nationale dans le cadre de cette « **grande future loi logement** » a exprimé les 4 grandes questions qui se posent :

Quel Chef de file ?

Les métropoles, les communautés urbaines ou les communautés d'agglomération.

Quelles ressources ?

Nouveau levier fiscal ou transfert de moyens de l'Etat.

Quelles compétences ?

Tout ce qui a trait au logement social semble faire relativement consensus. Un transfert de la gestion des aides à la rénovation énergétique ou à l'adaptation au vieillissement serait envisageable.

Quels outils de régulation ?

Taxe sur les logements vacants – taxe d'habitation sur les résidences secondaires – encadrement des loyers.

Le modèle économique de la production du logement avec un nouvel équilibre économique pourrait être envisagé.

Intégrer un quota de travailleurs clés dans les attributions, créer un droit de veto pour le Maire, des solutions qui peuvent être envisagées au titre de la mixité sociale dans le parc social ou l'on est passé d'un modèle généraliste à un modèle résiduel pour loger les plus démunis.

Lors de la présentation en seconde lecture à l'Assemblée nationale le 14 décembre du **projet de loi de FINANCES 2024**, le Gouvernement devrait soutenir des amendements visant à un **déploiement ambitieux du dispositif dit de « seconde vie » à partir de 2024**. Ce dispositif constitue

une alternative à la démolition de logements sociaux en proposant des travaux de réhabilitation lourde voire de restructuration d'immeubles de logements sociaux en vue de les adapter à l'évolution de la demande et de les amener à des standards de qualité proches de ceux du marché neuf.

Présentation par le Ministre du logement en Conseil des Ministres le 12 décembre du **projet de loi relatif à l'accélération et la simplification de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement**.

Un certain nombre de mesures permettront à la fois de **moderniser les outils à la disposition des Collectivités et des opérateurs**, faciliter les expropriations lorsque cela est nécessaire et simplifier les procédures judiciaires et administratives.

Ce texte est particulièrement destiné à la **gestion des travaux dans les copropriétés les plus dégradées**.

Le Parlement Européen et le Conseil de l'Union Européenne sont parvenus à un accord le 7 décembre sur la **révision de la directive sur la performance énergétique des bâtiments**.

Chaque membre devra établir un **plan de rénovation des bâtiments** pour garantir la constitution d'un parc immobilier à haute efficacité énergétique et décarboné **d'ici 2050**.

4 – LU POUR VOUS

Le Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires publie en décembre 2023 : **Les déterminants de la vacance longue durée des logements détenus par les personnes physiques**.

L'Association des petites villes de France et l'USH ont organisé à Barentin (76) le 6 décembre un événement sur le thème « **Ensemble, relevons les défis du logement dans les petites villes** ». ».

En novembre les **prix à la consommation** baissent de -0,2 % soit **en valeur annuelle + 3,5 %**.