

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°619 en date du 5 Décembre 2022

Pensée du moment : « *La plus grande chose du monde, c'est de savoir être à soi disait Montaigne. Savoir être à soi ne revient pas à faire preuve d'égoïsme ou d'égoïsme. S'appartenir suppose non pas une fermeture à toute extériorité, mais une ouverture qui ne soit jamais une négation de soi. C'est s'ouvrir à l'autre sans s'oublier* ». **Le siècle des égarés Julia DE FUNES.**

1 – NOUVELLES DE LA FEDERATION

Lors de sa dernière réunion le 30 novembre la **CPPNI commune OPH/COOP** a notamment poursuivi la négociation en vue de la revalorisation des minima conventionnels de branche. **Un accord devrait intervenir** dont nous vous tiendrons informés.

L'arrêté portant revalorisation de la part forfaitaire de la rémunération des DG d'OPH est signé par le Ministre du logement. La phase interministérielle est en cours. **Normalement parution avant la fin 2022.**

2 – NOUVEAUX TEXTES

Décret n°2022-1478 du 28 novembre 2022 relatif à l'expérimentation d'un dispositif interdisant la **distribution d'imprimés publicitaires non adressés en l'absence d'une mention expresse et visible sur la boîte aux lettres** ou le réceptacle du courrier. Calendrier avec **seconde vague d'expérimentation jusqu'au 30.4.2025.**

Décret n°2022-1516 du 3 décembre 2022 relatif aux **exigences de performance énergétique et environnementale des constructions temporaires.** **Décalage pour entrée en vigueur RE 2020** et adaptations possibles.

Arrêté du 3 novembre 2022 (JO 30.11.) relatif au rapport du diagnostic de performance énergétique et à la **réalisation de diagnostic de performance énergétique de bâtiments ou parties de bâtiments neufs.**

Notamment obligation à partir du 1.1.2023 de **mentionner la consommation en énergie finale du logement** rapportée à la surface habitable considérée dans le modèle du DPE.

Question écrite au Sénat n°01096 et réponse du 10.11.2022 sur les difficultés de conventionnement liées à la **reconversion de certaines constructions à caractère social en logements sociaux.**

« Dès lors, pour le financement des travaux de conversion ou de réhabilitation, un bailleur social a la possibilité de recourir à la subvention PALULOS, relevant des articles D.323-1 et suivants du CCH ou de solliciter un prêt à l'amélioration de la banque des territoires (prêt dit PAM), mais aussi des prêts dits éco-PLS de plus long terme, à taux bonifiés. **Plus largement, le financement de la rénovation des logements sociaux par des prêts est partie intégrante des réflexions à initier concernant la seconde vie des logements sociaux, dans le cadre du pacte de confiance envisagé** avec le secteur du logement social, en mettant en place de nouvelles solutions de financement. »

3- L'ACTUALITE IMMEDIATE

Lancement le 28 novembre par le Ministre du logement du **Conseil National de la Refondation (C.N.R.) volet LOGEMENT**, qui doit donner des propositions dans les 3 mois.

Que retenir de ce premier rendez-vous avec les 2 Co animateurs ? **Remettre l'Etat dans le rôle qui doit être le sien, c'est-à-dire avoir une politique globale du logement ?**

Pour le Ministre après la crise de l'offre de logements survient la crise de la demande.

Le **projet de loi de FINANCES rectificative 2022** comporte notamment le **chèque énergie exceptionnel** qui doit bénéficier à 12 millions de foyers, sous conditions de ressources (100 ou 200 € par ménage). Tout comme une **aide pour les ménages se chauffant au bois.**

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

Le projet de loi de FINANCES 2023 en cours d'examen au Parlement, comporte notamment après passage au Sénat, **la suppression du prélèvement de 300 M€ sur les fonds d'Action Logement** et prévus pour alimenter le budget du Fonds National des Aides à la Pierre (F.N.A.P.).

4 – LES PROJETS QUI BOUGENT

Le Gouvernement étudie deux textes **sur le fonctionnement des COPROPRIETES** en lien avec les nouvelles dispositions sur la **RENOVATION ENERGETIQUE** :

Le premier concerne le quorum nécessaire pour décider les travaux : il faudrait l'accord de la moitié des copropriétaires.

Le second prévoit l'organisation d'assemblées générales extraordinaires en distanciel afin de ne pas attendre un an afin de voter les travaux. Parallèlement **une mission va être confiée à l'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable (I.G.E.D.D.)** pour identifier les freins existants à la rénovation énergétique des copropriétés.

A la suite de la décision prise par le Gouvernement sur la mise en place d'un **BOUCLIER ELECTRICITE**, un projet de Décret *relatif à l'aide en faveur de l'habitat collectif résidentiel face à l'augmentation du prix de l'électricité*, est en préparation.

Ce Décret précisera le périmètre concerné (notamment immeubles à usage total ou partiel géré par un Organisme de logements sociaux). L'aide serait versée par l'intermédiaire des entreprises fournissant de l'électricité pour revente aux consommateurs finaux. Elle concernerait la période du 2^{ème} semestre 2022.

Rappel : le Décret 2022-1430 *relatif à l'aide en faveur de l'habitat collectif résidentiel face à l'augmentation du prix du gaz naturel*, fixe les conditions de l'aide pour le second semestre 2022.

L'USH alerte les Parlementaires et les Pouvoirs Publics sur le fait qu'il y a dans la réglementation actuelle iniquité de traitement entre les abonnements collectifs (chauffage collectif) et les abonnements individuels car

les mesures de protection ne sont pas les mêmes.

Le Président Fondateur de l'Institut du Management des Services Immobiliers (I.M.S.I.) a dressé le 28 novembre **la liste des priorités sur la feuille de route de la politique du logement**, et ceci alors que s'ouvre le Conseil National de la Refondation spécifique à l'habitat : Se dire la vérité sur la situation du logement en France et partager les constats essentiels. Comparer la situation de notre pays avec celle des autres et porter un jugement éclairé et juste. Parler des recours malveillants contre les permis de construire qui empêchent l'édification de 20.000 logements par an. La transition environnementale dans les copropriétés. La cherté des logements. Les déséquilibres territoriaux qui créent une France patrimoniale à 2 vitesses. La fiscalité immobilière est marquée d'un archaïsme coupable. Les normes de construction (8000) sont en constante inflation. Retard sur la modélisation digitale des immeubles.

En un mot **il faut refonder la politique du logement.**

5 - LU POUR VOUS

La population augmenterait moins vite ou continuerait à diminuer dans toutes les régions de France d'ici 2070. Un tiers des Régions perdraient des habitants (INSEE première n°1930 du 24.11.2022).

Il faudrait instaurer **un statut professionnel du bailleur privé** (Fédération des PROMOTEURS FPI - 29.11.).

6- BREVES

Une **nouvelle revalorisation du SMIC** est attendue au 1.1.2023, qui **pourrait s'élever à + 1,8 %** et s'ajouterait ainsi aux + 5,6 % décidés en 3 fois depuis le 1.1.2022.

Les bases d'impositions locales devraient être revalorisées de + 7,1 % en 2023 (décision suspendue au vote définitif du projet de loi de Finances 2023).