

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°474 en date du 2 Décembre 2019

1 – NOUVELLES DE LA FEDERATION NATIONALE

Réunion des **délégations employeurs des Coop et des OPH** le 26 Novembre aux fins de préparer le calendrier 2020 des réunions de l'instance commune de négociation et travailler sur un **projet d'accord de méthode pour organiser la convergence des CCN**.

2 – NOUVEAUX TEXTES

Arrêté du 14 Novembre 2019 (JO 28.11.) portant définition du format et des modalités de transmission des **engagements et indicateurs des conventions d'utilité sociale des sociétés de vente d'habitations à loyer modéré**.

Modèle de tableaux à transmettre à 3 et 6 ans.

Question écrite au Sénat 06889 et réponse du 21.11.2019 sur la **modification du loyer lors de l'achat d'un bien privé par un organisme d'HLM**. Le locataire a la **possibilité de conserver le bail conclu avec l'ancien propriétaire** et le régime du logement social ne s'applique pas.

CAA de Versailles N°17VE03933 du 15 Octobre 2019. **Annulation de la décision du Ministre du logement s'opposant à l'aliénation du patrimoine de SAINT OUEN HABITAT** au profit d'une SEM.

Arrêt du Conseil d'Etat 22.11.2019 n°418460 et 418461. **Un pouvoir adjudicateur ne peut laisser le soin aux entreprises candidates** le soin de s'attribuer elles-mêmes leurs propres notes.

3 – L'ACTUALITE IMMEDIATE

Présentation le 27 Novembre du **RAPPORT PUBLIC ANNUEL DE CONTROLE de l'ANCOLS – 2018**.

Ce document de 264 pages contient outre une synthèse, l'organisation et le bilan des contrôles ainsi que des focus individuels – territoriaux – thématiques et enfin les suites données aux contrôles.

La SYNTHÈSE (pages 11 à 23) indique :

- une dynamique d'activité soutenue de l'Agence (70 % du parc de logements locatifs sociaux de 2015 à 2018 avec en 2018 103 rapports définitifs de contrôle)

- **une diversité de situations qu'illustrent les observations et conclusions relatives à quelques organismes** (il en est ainsi pour les Organismes de Paris ou est jugée insuffisante la maîtrise des coûts de gestion au regard des aides publiques accordées)

- **une autre approche** du contrôle avec les groupes d'organismes du logement social notamment **les SAC**.

- la problématique des personnes âgées ; un enjeu croissant pour les organismes

- une évolution de la démarche de contrôle d'analyse financière utilisée dans le cadre des contrôles de l'Agence.

Globalement bien mais peut mieux faire, soulignant le nombre limité d'irrégularités et de dysfonctionnements, le professionnalisme et le dynamisme de progrès au service des ménages logés, constatés chez la plupart des bailleurs. Ainsi une mobilisation accrue est souhaitée face au vieillissement des occupants du parc (24% des ménages ont comme locataire référent une personne de + de 65 ans). Appel auprès de 3 bailleurs sociaux contrôlés sur leur déficit d'accueil des populations modestes dans leur parc.

Les **rapports annoncés pour 2020** porteront sur :

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

-la stratégie des ménages en matière de demande de logement social
-les facteurs explicatifs de la mobilité des ménages soumis au SLS
-les attributions hors QPV avec le quart des ménages les plus pauvres
-la mobilité des ménages résidant dans le parc social.
Rappel de la **méthode contestée par l'USH sur la surcompensation** des aides de l'Etat sous forme de compensation du service public (S.I.E.G.) en lien avec le Droit Européen et qui fait l'objet d'un examen devant le Conseil d'Etat. L'USH estime la vision de l'ANCOLS trop normative pour le secteur et qu'elle sort de son rôle.

REGROUPEMENTS D'ORGANISMES

Fusion entre DOMIAL (ESH) et l'OPH de la Communauté de communes de **THANN-CERNAY**.
Création d'une SEM en remplacement des **2 bailleurs du Bas Rhin** (OPUS 67 et une SEM).

PROJET DE LOI DE FINANCES 2020

Ce projet adopté par l'Assemblée Nationale le 22 Novembre, et en cours d'examen au Sénat, prévoit **d'étendre le bénéfice du taux réduit de 5,5 % de la TVA, aux opérations d'acquisition-amélioration et travaux d'amélioration** exécutés sur des logements cédés à bail emphytéotique par l'Etat, lorsque les travaux sont financés par un prêt réglementé.

4 – LES PROJETS QUI BOUGENT

Avec une première journée professionnelle organisée le 26 Novembre, l'USH souhaite créer « **une météo réglementaire de la construction et de l'exploitation du patrimoine** ». Il s'agit de faire partager avec les Organismes les dernières

informations sur l'activité réglementaire et technique sans attendre la publication des textes officiels. <https://vimeo.com/375931390>

Ont ainsi été étudiés notamment :

Les repérages amiante avant travaux – l'installation de recharges pour véhicules électriques – la location de parkings à des extérieurs – l'individualisation des frais de chauffage – l'installation de douches à l'italienne

Le projet de loi **d'ORIENTATION DES MOBILITES (L.O.M.)** adopté définitivement le 20 Novembre prévoit notamment la possibilité **pour l'employeur de rembourser à leurs salariés un montant maximum de 400 € par an** exonéré de charges sociales et fiscales afin d'encourager les déplacements domicile-travail à vélo ou en covoiturage ;

5 - LU POUR VOUS

Rapport de la **Cour des Comptes** remis le 21 Novembre sur les premiers exercices **d'Action Logement Immobilier** – bilan en **demi-teinte**.

La cartographie du parc social issue des enquêtes OPS sera disponible pour **l'ensemble du territoire fin 2020** – alors que 4 Régions sont testées actuellement (GIP-SNE).

A quoi ressemblera le logement de demain ? Comment l'innovation va changer la façon dont nous vivons au quotidien (Numéro 2 Cahier des Tendances de la chaire REALITES Audencia).

6- BREVES

Les **tarifs réglementés de gaz** augmentent de **0,6 % au 1^{er} Décembre**, après la hausse de 3 % au 1^{er} Novembre.

409.700 logements ont été mis en chantier à fin Octobre soit une baisse sur un an **de -4,1 %**.