

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°475 en date du 9 Décembre 2019

1 – NOUVELLES DE LA FEDERATION NATIONALE

A la suite des discussions engagées par la **FNDOPH et l'Association Nationale des DRH des OPH**, une modification des statuts de cette dernière votée le 26 Novembre 2019, prévoit les **modalités d'adhésion dans la structure**.

2 – NOUVEAUX TEXTES

Arrêté du 2.12.2019 (JO 3.12.) portant fixation du **plafond de la sécurité sociale pour 2020**.

Valeur mensuelle 3428 € et journalière 189 €.

Arrêté du 25.11.2019 (JO 3.12.) relatif aux modalités de demande et de renouvellement **d'agrément d'accords en faveur des travailleurs handicapés**.

Guide de la Direction Juridique des Affaires Juridiques (DAJ) du Ministère de l'Economie – 20.11.2019.

Nouvelle version du **guide du recensement des contrats de la commande publique**. Accent particulier sur la procédure expérimentale et tous les marchés d'achats innovants (compris entre 25 et 100.000 € HT).

3 – L'ACTUALITE IMMEDIATE

REGROUPEMENT D'ORGANISMES

Validation par la Commission de Péréquation et de Réorganisation de la CGLLS :

Fusion par NEOTOA (OPH Ile et Vilaine) avec l'OPH de Dinan.

Fusion-Absorption de l'OPH Pau Béarn Habitat par la SEM Pau Pyrénées.

Cristal Habitat (EPL) – SA Mont Blanc et Léman Habitat (OPH) totalisant 20.000 logements vont créer une SAC sous forme coopérative avec effet au 1.1.2021.

70 bailleurs sociaux sur 113 en Ile de France sont engagés dans une démarche de regroupement et ont demandé un report de leur CUS.

PARTENARIAT AVEC CDC HABITAT

Dans le cadre de la stratégie de CDC HABITAT (1^{er} bailleur de France avec 500.000 logements) de constituer un « groupe de groupes » **11 Organismes d'HLM ont passé un accord de partenariat** dont en dernier lieu le 4 Décembre : BREST METROPOLE HABITAT.

A signaler que sur les 11 Organismes, 4 OPH dont celui mentionné ci-avant : Villejuif – Seine et Marne – Montluçon).

PROJET DE LOI DE FINANCES 2020

Lors de l'examen par le Sénat le 27.11. :

-complément à l'article 8 qui prévoit la **baisse du taux de TVA applicable à certaines opérations de logements locatifs sociaux** prévues par le Pacte d'Investissement, afin d'étendre le bénéfice du taux réduit de 5,5 %, pour les opérations d'acquisition-amélioration, aux travaux d'amélioration exécutés sur des immeubles ou logements cédés à bail emphytéotique par l'Etat, par des collectivités territoriales ou par leurs groupements, lorsque les travaux sont financés par un prêt réglementé.

-rétablir le taux de TVA à 5,5 % pour l'ensemble des opérations de construction et de rénovation de logements locatifs sociaux.

CONTEMPORANEITE DES APL

A la suite d'une question écrite à l'Assemblée Nationale (N°21024), il est précisé que la mesure visant à prendre en compte, **comme revenu de référence, les revenus de l'année en cours et non de l'année N-2** qui s'appliquera aux ressources prises en compte pour le calcul des aides au logement fera l'objet d'un **Décret publié au 4^{ème} Trimestre 2019**. **L'application se fera à partir du 1^{er} Janvier 2020**.

Dépôt le 16 Novembre à l'Assemblée Nationale d'une proposition de loi visant à **réduire le cout du foncier et à augmenter l'offre de logements accessibles aux Français**.

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

Deux titres : Casser l'engrenage de la hausse des prix et libérer plus de foncier et optimiser le foncier disponible en donnant aux Maires les outils permettant l'optimisation de leur politique du logement.

Adoption en première lecture le 28.11.

La disposition la plus innovante vise à **généraliser à l'ensemble des logements un « troisième droit de propriété » en plus de la propriété foncière classique et celle du démembrement (nue-propriété et usufruit) qui dissocierait le bâti du foncier.**

La **création d'Offices Fonciers Libres** bien que ce terme ne figure pas dans la proposition de loi, à l'instar des **Offices Fonciers Solidaires (OFS)** permettrait de généraliser la dissociation entre le foncier et le bâti engagée à petite échelle pour le logement social.

Cette création a été reportée par le Gouvernement qui propose une Ordonnance pour les modalités de mise en œuvre.

Le Conseil d'administration de la CGLLS le 4 Décembre son budget 2020, qui traduit les engagements dans le cadre de la clause de revoyure – **baisse des cotisations des organismes HLM.**

Le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE) est chargé d'organiser **la réflexion sur l'Assurance Construction** et a organisé une première réunion le 6 Décembre.

En effet depuis plusieurs années des difficultés sont apparues avec des assureurs agréés à l'étranger (libre prestation de service LPS).

Le **carnet numérique** doit être obligatoire pour les **logements neufs** faisant l'objet d'une demande de **permis de construire à partir du 1.1.2020** alors qu'il sera exigé pour les **ventes de logements existants à partir du 1.1.2025**. Les projets de Décret et arrêté sont en cours d'examen au Conseil d'Etat).

4- LU POUR VOUS

Les titres participatifs en 10 questions (Site FOPH – 3.12.2019).

25 millions d'habitants vivent dans des Communes densément peuplée en 2016, soit 38 % de la population française (INSEE FOCUS 169 du 22.11.2019).

Les bailleurs créent leur propre sécurité. Enquête sur les vigiles tchéchènes (La Dépêche 30.11.).

La Fédération des ESH a organisé son université Europe 2019 à Paris le 3 Décembre. Table ronde sur le logement social dans les priorités de la législature UE 2019/2024).

Le nombre de bénéficiaires des minima sociaux progresse légèrement en 2018 dont + 1,1 % pour le RSA – première hausse depuis 2015 (DRESS N°1133 Novembre 2019).

La politique du logement continue à se heurter à la vision budgétaire de Bercy (Union des constructeurs – promoteurs et aménageurs de la FFB – 25.11.).

Le Groupe Vyv et le groupe ARCADE 4^{ème} bailleur social français ont créé le groupe ARCADE VYV pour **constituer un dispositif inédit associant le logement à une palette services liés à la santé** (rapport annuel 2018 Groupe Vyv).

Lancement d'un **programme de recherche visant à éclairer la réflexion et alimenter le débat sur la vente HLM** (Les acteurs de l'habitat et réseau recherche habitat logement 28.11.).

5- BREVES

Le **carnet numérique** sera obligatoire pour les **logements neufs** faisant l'objet d'une demande de **permis de construire à partir du 1.1.2020.**

Le **carnet numérique** sera exigé pour les **ventes de logements existants à partir du 1.1.2025.**

80.400 logements sociaux ont été mis en service en 2018 soit une progression du parc social de 1,7 % (**60 % pour les ESH et 29 % pour les OPH** reste SEM notamment).