

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°521 en date du 23 Novembre 2020

Pensée du moment : « *L'espérance de vie de l'amour, c'est huit ans. Pour la haine comptez plutôt vingt. La seule chose qui dure toujours, c'est l'enfance, quand elle s'est mal passée* ». Il est des hommes qui se perdront toujours par Rebecca LIGHIERI.

Crise sanitaire : En attente de déclarations du Président de la République le 24 Novembre. **Des textes sortent qui vont dans le sens de réouvertures encadrées** (et non d'un déconfinement) tel le Décret 2020-1409 avec les sapins de Noël.

1 – NOUVELLES DE LA FEDERATION NATIONALE

Le COMITE DIRECTEUR s'est réuni sous forme dématérialisée avec la Présidence de Christophe BOUSCAUD le 19 Novembre.

Le point central de cette réunion était un débat préparé par le Cabinet EY, autour du thème **L'IMPACT DE LA MASSIFICATION DU TRAVAIL A DISTANCE SUR LES PRATIQUES MANAGERIALES**.

Les documents seront transmis prochainement à l'ensemble de nos adhérents.

Lors de cette même réunion la date du **CONGRES 2021 à DIJON** a été arrêtée en fonction des contraintes de tous ordres les **21/22 Octobre 2021**.

2 – NOUVEAUX TEXTES

Ordonnance n°2020-1400 du 18 Novembre 2020 portant adaptation des règles applicables aux **juridictions de l'ordre judiciaire en matière non pénale et aux copropriétés**.

Mesures transitoires pendant la crise. Prolongation de la possibilité de tenir des AG totalement dématérialisées, par le **mode exclusif de vote par correspondance**.

Jusqu'au 31.1.2021 et prolongé jusqu'au 1.4.2021.

Ordonnance n°2020-1402 du 18 Novembre 2020 portant adaptation des **règles applicables aux juridictions de l'ordre administratif**.

Prolongation des mesures spécifiques jusqu'à la fin de l'état d'urgence sanitaire (16.2.2021).

Décret et arrêté du 17 Novembre 2020 (JO 19.11) portant **dissolution de l'OPH de MAISONS-ALFORT HABITAT**.

Circulaire de la Ministre du logement du 16 Novembre 2020 (D.H.U.P.) sur le **suivi du regroupement des organismes de logement social**.

Rappel que la réorganisation « *va accroître les marges de manœuvre financière des organismes et accélérer la professionnalisation du secteur du logement social* ».

Evocation de 3 situations pour ceux qui n'ont pas rempli l'obligation de regroupement (ou de fusion) bien qu'ayant – de 12.000 logements en gestion :

1 – **projet aux contours arrêtés** – Veiller au **respect de l'obligation d'ici au 31.12.2020**.

2 – **projet crédible mais retards**. Organiser des réunions mensuelles pour aboutir au plus tard à la **fin du 1^{er} trimestre 2021**.

3 – **pas de projet ou non viable**. Menace d'utiliser les **outils juridiques prévus par le C.C.H.**

3 – L'ACTUALITE IMMEDIATE

A la suite du discours du 2 Octobre du Président de la République sur le séparatisme, deux habilitations à légiférer par ordonnances sont prévues dans **l'avant-projet de loi intitulé dorénavant « confortant les principes républicains »**, qui devrait être soumis au Conseil des Ministres du 9 Décembre.

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

Première ordonnance :

-prendre **toute mesure permettant de renforcer la mixité sociale dans l'attribution des logements**, et dans leur gestion avec – classification et **renforcement des critères d'attribution** dans et en dehors des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (Q.P.V.).

-**définition de sanctions** applicables lorsque l'objectif d'attribution fixé à un bailleur n'est pas atteint (article L.441.1 du C.C.H. sur la convention à passer pour les réservations de logements). **Renforcement de l'obligation de conclure une Convention Intercommunale d'attribution** et conséquences de l'absence de conclusion d'une telle convention.

-conditions et modalités selon lesquelles **l'autorité compétente de l'Etat peut procéder à l'attribution des logements** gérés par des bailleurs sociaux.

-mise en place des conditions permettant d'instaurer « **un objectif d'attributions aux demandeurs de logements qui sont considérées comme des travailleurs clés car exerçant - dans un secteur essentiel pour la continuité de la vie de la nation -, et pour qui il est impossible de télétravailler.**

Seconde ordonnance :

Prévoit l'après 2025 avec la loi S.R.U. qui assignait des **objectifs en matière de % de logements sociaux**.

Nouveaux objectifs de réalisation de logements sociaux.

Modalités de suivi et de contrôle des objectifs. Développement et amélioration de la répartition territoriale de l'offre d'hébergement d'urgence.

REGROUPEMENTS

(Selon informations parues dans des revues spécialisées et des journaux locaux)

Les 3200 locataires de **l'OPH de Villejuif** sont consultés par médiation citoyenne sur les 3 solutions pour remplir l'obligation de regroupement de la loi ELAN (Valophis- Opaly ou IDF Habitat).

Le transfert des 681 logements de **l'OPH de Thiais** sera réalisé au 31.12.2020 à Logirep.

4 – LES PROJETS QUI BOUGENT

La Ministre du logement a ouvert le 16 Novembre la première réunion de **l'Observatoire des impayés de loyers et de charges**.

L'objectif est de disposer de données chiffrées sur les impayés de loyers pour **mieux agir et protéger les personnes en situation de précarité**.

L'attention a été attirée sur les nouveaux publics impactés par la crise qui n'ont pas l'habitude de solliciter les services sociaux.

Lancement le 20 Novembre par la Ministre du logement, la CNAF et la MSA, de la campagne de communication pour l'application du dispositif **CONTEMPORANEITE DES APL à partir du 1^{er} Janvier 2021**.

Initialement prévu comme élément d'économies pour l'Etat, avec la crise sanitaire ce dispositif jouera « *un rôle contracyclique et particulièrement opportun* » selon la Ministre.

Lors de l'examen du **projet de loi de FINANCES 2021 à l'Assemblée Nationale** et vote en première lecture le 17.11, deux amendements ont été votés : 3052 qui prévoit pour **le bail réel solidaire** de moduler l'abattement de TFPB de 30 à 100 % (au lieu de 30%) – 3437 possibilité d'avoir un seul assujetti en matière de **TVA aux acteurs du logement social que sont les sociétés de coordination et les organismes** qui les détiennent (S.A.C.).

5 - LU POUR VOUS

Les expulsions locatives ont diminué de 80 % en 2020 du fait des actions de prévention déployées par le Gouvernement dans le cadre de la gestion de la crise sanitaire pour protéger les personnes en difficultés. Mais également avec l'extension de la trêve hivernale prolongée jusqu'au 10.7.2020 (DIHAL – 17.11.).

Le dispositif des « **locataires référents dans les quartiers d'habitat social** – instrument de dépolitisation ? (Métropolitiques.eu du 13.11.).