

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

### LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°516 en date du 19 Octobre 2020

Pensée du jour : *N'y a-t-il rien de bon dans les mesures gouvernementales prises depuis 2017 ?* « **Si, la plus importante porte sur le nécessaire resserrement du tissu des organismes HLM. Afin de faciliter leurs regroupements, il conviendrait de passer à un statut unique au lieu de distinguer les OPH, les ESH et les SEM. Il faut de la cohérence, un certain nombre de règles doivent être communes à tous les opérateurs du logement social** ». Frédéric PAUL interview à partir de son livre HLM, mon amour.

**CORONAVIRUS : Les restrictions s'intensifient** : Décret n°2020-1257 du 14 Octobre 2020 **déclarant l'urgence sanitaire à compter du 17 Octobre sur tout le territoire (durée indéterminée)**. Décret n°2020-1262 du 16 Octobre prescrivant les mesures générales pour faire face à l'épidémie de COVID 19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire. Ordonnance n°2020-1255 relative à l'adaptation de l'allocation et de l'indemnité d'activité partielle. Le Sénat propose le 13 Octobre de ramener de 5 à 3 mois la durée de prorogation du régime transitoire institué à la sortie de l'état d'urgence sanitaire.

#### 1 – NOUVELLES DE LA FEDERATION NATIONALE

Compte tenu des incertitudes liées à la pandémie de COVID-19, le **COMITE DIRECTEUR** qui avait prévu de se rencontrer en SEMINAIRE les 19/20 Novembre prochains à Nancy pour préparer le Congrès 2021 à DIJON, a décidé de **se réunir de façon dématérialisée le 19 Novembre**.

**Les délégations salariées et employeurs des Coop HLM et des OPH** se sont réunies via zoom le 16 Octobre. Après avoir auditionné des juristes spécialisés, les participants ont décidé d'engager une négociation **afin d'élaborer un accord de méthode** permettant à terme de mettre en place une CPPNI commune.

#### 2 – NOUVEAUX TEXTES

Décret n°2020-1235 du 7 Octobre 2020 relatif au **Conseil National de l'Habitat**. **Le Président est dorénavant désigné parmi les membres du Conseil**.

Décret n°2020-1259 du 14 Octobre 2020 relatif à la **formation continue des professionnels de l'immobilier**. Intégration de la **thématique de la non-discrimination à l'accès au logement** dans la formation continue obligatoire des professionnels de l'immobilier.

Décret n°2020-1261 du 15 Octobre 2020 relatif aux **avances dans les marchés publics**. **Simplification des conditions de versement des avances** dans les marchés publics (garantie et remboursement).

**Arrêté** du 5 Octobre 2020 (JO 13.10) relatif aux **modalités d'application du dispositif des certificats d'économies d'énergie**. Modalités d'application de la **charte « coup de pouce isolation »**.

**Arrêté** du 12 Octobre 2020 (JO 16.10.) relatif au **diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente** en France métropolitaine. **Actualisation du contenu en CO2 des réseaux de chaleur et de froid** pour la réalisation des diagnostics avec les données d'exploitation 2016/2017/2018.

Question écrite au Sénat n°12813 avec réponse du 1.10.2020 sur **la fixation d'un délai pour les Maires pour désigner des candidats locataires** vu les vacances dans le parc social. Réponse **pas possible de fixer un délai de relocation** vu les conditions diverses à travers le pays.

#### 3 – L'ACTUALITE IMMEDIATE

##### REGROUPEMENTS

Le Conseil Départemental du Jura a voté le 13.10. **la fusion de l'OPH du Jura OPH39 et de l'OPH de Saint Claude** représentant 12.100 logements. La nouvelle structure sera sous forme coopérative d'intérêt collectif.

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

Au 1<sup>er</sup> Janvier 2021 l'OPH TROYES HABITAT et AUBE IMMOBILIER qui représentent 22.000 logements fusionnent pour devenir TROYES AUBE HABITAT.

A signaler que dans les SEM agréées pour exercer l'activité de logement social, 101 ne comptaient pas assez de logements pour rester seules mais 10 ont été exemptées du fait du chiffre d'affaire supérieur à 40 millions €, 30 du fait que le logement n'était par l'activité principale, 19 rejoindront une SAC créée par la Fédération des SEM et les autres sont en étude.

Selon une étude de l'agence de notation FITCH, une SAC pourrait émettre des titres financiers qui permettrait de distribuer des financements aux associés via des prêts intragroupe et des avances. Cette Agence pourrait ainsi noter les SAC comme les ESH.

#### 4 – LES PROJETS QUI BOUGENT

Alors qu'il n'y aura pas de revalorisation des minima sociaux, le Président de la République a annoncé le 14 Octobre une aide de 150 € aux bénéficiaires du RSA, de l'Allocation de Solidarité Spécifique (ASS) et aux allocataires APL avec enfant (majoré de 100 € par enfant à charge).

Cette prime devrait être versée dans les mêmes conditions que celles fixées par le Décret n° 2020-519 du 5 Mai 2020.

Dans notre LETTRE précédente, nous évoquions l'amendement déposé par l'USH dans le cadre de l'examen du PROJET DE LOI DE FINANCES 2021 pour obtenir que les indemnités de rupture conventionnelle versée aux DG d'OPH bénéficient du même régime fiscal dérogatoire que celui décidé par exemple pour les CCI. Cet amendement a été rejeté le 14 Octobre en Commission des Finances, de l'économie et du contrôle budgétaire.

Le projet de loi d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique (A.S.A.P.) a été adopté en première lecture

par le Parlement le 6.10. et doit faire l'objet de la procédure accélérée avec passage en Commission Mixte Paritaire.

Deux articles nous concernent plus particulièrement

Article 44 bis nouveau qui prévoit la présence de 2 membres du Conseil d'administration désignés par l'organisation ou les organisations syndicales les plus représentatives suite aux élections au CSE avec voix délibérative.

Article 46bis qui prévoit le relèvement du seuil de dispense de publicité et de mise en concurrence pour travaux à 100.000 €.

Le projet de loi 3 D – Décentralisation – différenciation – Déconcentration continue d'être exposé par la Ministre de la Cohésion des Territoires. Lors de la rencontre le 13 Octobre avec France Urbaine, 50 propositions ont été remises. Il ressort des débats actuels qu'un 4<sup>ème</sup> D comme DECOMPLEXIFICATION serait le bienvenu tant le sujet est ardu avec les transferts de compétences, les pouvoirs du Préfet, l'adaptation aux situations locales et la simplification des expérimentations.

#### 5 - LU POUR VOUS

Les contaminations au COVID 19 multipliées par deux dans les logements surpeuplés et les communes denses (Enquête EpiCov 9.10.).

Le regard que portent nos concitoyens sur les QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA VILLE est sombre. 88 % réclament un engagement accru de l'Etat (Observatoire National de la politique de la ville ONPV – rapport 2019).

Le manque d'espace dégrade la vie quotidienne, l'appartement est le plus souvent un choix par défaut, optimiser et repenser l'aménagement intérieur, la pièce à vivre doit être ouverte sur la salle à manger et la cuisine (enquête logement IPSOS – 6.10.2020).

#### 6- BREVES

Les prix à la consommation diminuent de -0,5 % en Septembre soit une stabilité sur un an.

L'indice de Référence des Loyers (I.R.L.) du 3<sup>ème</sup> trimestre augment de + 0,46 % sur une année.