

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°483 en date du 10 Février 2020

### 1 – NOUVELLES DE LA FEDERATION NATIONALE

La Commission Paritaire Permanente de Négociation et d'Interprétation (CPPNI) s'est réunie le 5 Février. Les points suivants ont été traités :

A la suite de la décision de la Cour d'Appel de Paris d'annuler la décision ministérielle de représentativité des organisations syndicales et au courrier du Directeur Général du Travail sur la mesure d'audience, les Avocats conseils de la Fédération ont d'abord donné **une explication du cadrage juridique dans lequel pouvaient se poursuivre les discussions**. Puis un calendrier des réunions pour l'année 2020 a été arrêté avant que **ne soit désigné pour cette séance et pour la délégation employeur le Président de la commission (Christophe Bouscaud)**. Les négociations ont repris sur l'avenant portant sur l'extension du champ d'application de notre C.C.N. aux futurs personnels des Sociétés de Coordination (S.A.C.). L'avenant sur l'égalité femmes hommes et la N.A.O. de branche relative au barème des rémunérations minimums seront à l'ordre du jour de la réunion du 20 mars.

### 2 – NOUVEAUX TEXTES

Décret n°2020-93 du 5 Février 2020 relatif au **plafond du livret A applicable aux syndicats de copropriétaires**.

Plafond fixé en fonction du nombre de lots : **75.000 € en dessous de 100 et 100.000 € au-dessus**.

Arrêté du 23 Janvier 2019 (JO 30 Janvier) modifiant les **modalités de repérage de l'amiante avant certaines opérations réalisées dans les immeubles bâtis**.

Modifications relatives à la certification et **pour prévoir une période transitoire d'entrée en vigueur des dispositions exigeant de confier les missions de repérage de l'amiante** avant travaux portant sur des immeubles bâtis (Voir ordonnance de référé du Conseil d'Etat du 27.8.2019).

Circulaire du Premier Ministre du 15 Janvier 2020 sur **l'organisation de la concertation sur la répartition et l'exercice des compétences des Collectivités Territoriales**.

Cette circulaire est en fait **ce qui annonce le projet de loi 3 D – Décentralisation/Différenciation/Déconcentration**, et a l'objectif d'ouvrir un **nouvel acte de décentralisation adapté à chaque territoire**.

Ce document de 53 pages, comporte notamment une fiche de cadrage relative aux aides à la pierre. Après avoir :

- retracé les objectifs de la politique publique (social – transition énergétique – équité territoriale – amélioration du cadre de vie)

- énoncé la répartition des compétences à partir des 2 Etablissements publics (F.N.A.P. pour le parc locatif social et A.N.A.H. pour le parc privé)

- indiqué le diagnostic de la situation actuelle : la gestion des aides à la pierre doit encore se rapprocher des territoires – la montée en puissance d'intercommunalités ayant compétence pour l'élaboration des P.L.U.I. et P.L.H. qui leur donne désormais vocation à reprendre dans bien des cas les responsabilités auparavant assumées par les services de l'Etat

**Interrogation sur la nature d'attribution de la gestion des aides à la pierre** en incluant éventuellement un ensemble de politiques sociales du logement, à une strate Collectivités/EPCI.

De plus au vu du rapport de la Cour des Comptes de 2011, **interrogation sur la capacité de l'Etat à continuer d'exercer dans les zones qui restent sous sa gestion directe**, les compétences ailleurs déléguées.

Dernière interrogation ; **faut-il différencier le traitement des aides à la pierre pour le parc social de celles du parc privé ?**

Circulaire du Ministre de l'Economie et des Finances du 10 Janvier 2020 relative à la **procédure de traitement des situations de surendettement des particuliers**.

Cette circulaire annule et remplace celle du 15 Décembre 2017 et découle de la loi ELAN qui a prévu une **articulation entre les procédures**

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

**de prévention des expulsions locatives et celles liées au surendettement.**

Arrêt Cour de Cassation civil 3 – n°18-13.476 du 12 Décembre 2019.

**Décision de prendre la qualité de personne handicapée de façon plus large pour bénéficier du transfert de bail.**

### 3 – L'ACTUALITE IMMEDIATE

Selon une étude réalisée par l'IDHEAL (Institut des Hautes Etudes pour l'action dans le logement), l'offre de logements est **mieux répartie sur le territoire depuis l'entrée en vigueur de la loi SRU**, puisque le brassage s'est fait entre les Communes qui ont rattrapé une partie de leur retard en matière de production de logements sociaux et d'autres qui étaient en avance et qui ont réduit leur production.

**Toutefois, la ségrégation en matière de revenus s'est accentuée.**

#### **REGROUPEMENT D'ORGANISMES**

Les **OPH de LIMOGES et de SAINT JULIEN** se regroupent autour d'une SAC – Alliance Offices Habitat ».

Après la parution du rapport de la Fondation Abbé Pierre, le Ministre du logement a indiqué le 31 Janvier, que **109.088 logements sociaux avaient été agréés en 2019 dont près de 34.000 dits très sociaux (PLAI)**. De même le Ministre a démenti que l'Exécutif envisagerait d'utiliser les fonds du F.N.A.L. (Fonds national d'aide au logement) pour financer la réforme des retraites ou encore que le volume des APL diminuerait avec la mise en place du Revenu Universel d'Activité (R.U.A.). Le Ministre a également précisé qu'il n'était pas question de fondre les aides au logement avec l'ensemble des aides sociales puisqu'elles feront bien l'objet d'un complément logement – **« Je me suis toujours battu pour que ce complément soit toujours distribué en tiers payant afin de pouvoir solvabiliser les ménages »**.

L'OPH LOGEM Loiret dirigé par Olivier PASQUET vient de réaliser un **montage financier original via un démembrement de propriété.**

Pour la première fois il inclut toutes les catégories de prêts du logement social – PLAI, PLUS et PLS.

**Il s'agit d'un portage foncier de l'opération par une filiale de la Banque des Territoires et l'acquisition de la nue-propriété des logements.**

Le prêt court sur 18 ans, et cette procédure évite d'intégrer des fonds propres dans l'opération.

### 4 – LES PROJETS QUI BOUGENT

Le **projet de loi ASAP (accélération et simplification de l'action publique)** a été présenté le 5 Février. Ce texte est placé sous les signes de – plus de simplicité – plus de proximité – plus d'efficacité.

Il contient notamment la **suppression de 170 commissions et structures** (par exemple le Conseil supérieur des HLM), avec des regroupements. Le fait de supprimer ces commissions qui rendaient un avis formel, sera remplacé par une attention plus grande envers les usagers et le développement de nouveaux modes de consultation plus ouverts à la société.

**Le Guide du recensement des contrats de la commande publique**, obligatoire à partir de 90.000 € HT vient d'être actualisé afin de tenir compte du lancement du recensement 2020. Tous les marchés d'achats innovants dont le montant est compris entre 25.000 et 100.000 € HT doivent également être déclarés.

L'Assemblée Nationale a publié le 21 Janvier une **évaluation très critique de la loi NOTRe** (7 Août 2015), considérant qu'il s'agissait d'une réforme mal préparée, avec une mise en œuvre sous la contrainte. Il s'en est suivi une organisation territoriale plus complexe qui a suscité chez beaucoup d'élus locaux un sentiment de malaise.

**Les propositions contenues devraient servir pour le projet de loi 3 D** évoqué ci-dessus.

### 5 - LU POUR VOUS

**La nouvelle attaque contre les APL a des fondements budgétaires et non sociaux** – la réforme technique des APL va toucher négativement près de 2 millions de bénéficiaires (Ancien haut fonctionnaire au ministère du logement 30.1.2020).