

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°528 en date du 18 Janvier 2021

Pensée du moment : « *Ce que l'on apprend au milieu des fléaux, c'est qu'il y a dans les hommes plus de choses à admirer que de choses à mépriser* » Albert CAMUS – La Peste.

CORONAVIRUS : Couvre-feu généralisé à 18 heures à partir du 16 Janvier pour lutter contre la propagation de l'épidémie.

1 – NOUVELLES DE LA FEDERATION

Le **COMITE DIRECTEUR** se réunira le 28 Janvier prochain (version dématérialisée) avec à l'ordre du jour principalement : poursuite de l'étude autour du **télétravail – préparation du séminaire du 18 Mars dont l'objet sera l'organisation du Congrès national à Dijon les 21/22 Octobre** – dispositif d'accompagnement des DG dans le changement – décret balai pour les DG.

2 – NOUVEAUX TEXTES

Loi organique n°2021-27 du 15 Janvier 2021 relative au **Conseil Economique Social et Environnemental (C.E.S.E.)**.

Modifications apportées dans le fonctionnement de cette instance qui fera des « *recommandations* » au lieu de « *suggestions* ».

Modalités de saisine par voie de pétition, fixation du nombre de membres à 172 (au lieu de 116 comme annoncé initialement et 233 dans l'ancienne version).

Décret n°2021-29 du 14 Janvier 2021 relatif à **la centralisation des disponibilités de certains Organismes au Trésor** et au régime de dérogation à l'obligation de dépôt au Trésor.

Fixation des Organismes tenus de déposer leurs disponibilités sans rémunération (le but est de permettre à l'Etat de réduire son endettement).

Décret n°2021-19 du 11 Janvier 2021 relatif au **critère de performance énergétique dans la définition du logement décent** en France métropolitaine.

Ce décret **interdit la location des logements dont le seuil de consommation est au-dessus de 450kWh/M2/an** en énergie finale.

Fiche technique complète de la Direction des Affaires Juridiques (D.A.J.) du Ministère de l'Economie Janvier 2021, autour de la **commande publique avec la loi ASAP**.

Détaille notamment **le relèvement temporaire du seuil de dispense de procédure** pour les marchés de travaux, création d'un dispositif de circonstances exceptionnelles et hypothèses exceptionnelles **de dispense de procédure par un motif d'intérêt général**.

Décisions des 23.11 et 2.12. de la Ministre du logement (BO du 14.1.) prononçant des sanctions **interdisant pour 2 Présidents d'OPH de participer à la gouvernance d'un Organisme d'HLM pendant 10 ans**.

3 – L'ACTUALITE IMMEDIATE

Un Conseil Interministériel des Villes va se tenir fin Janvier à la suite de l'appel lancé par 200 Maires le 14 Novembre, **pour apporter un soutien massif dans les quartiers populaires ou tous les indicateurs sont au rouge : sociaux – économiques – éducatifs**.

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

Le Conseil Supérieur de la Construction et de l'Efficacité Energétique (C.S.C.E.E.) n'a pas rendu d'avis le 12 Janvier sur les projets de textes portant sur la **REGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE RE 2020**. Il souhaite que **l'entrée en vigueur soit différée jusqu'à fin 2021**. Il s'agit de l'interdiction d'installer des systèmes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire consommant des combustibles à haut niveau d'émission de gaz à effet de serre (chaudières au fuel). Ce dispositif devrait s'appliquer au 1.7.2021 pour les bâtiments neufs et au 1.1.2022 pour les bâtiments existants.

Le **calendrier parlementaire de la rentrée 2021** comporte notamment les projets de loi suivants qui auront une incidence sur nos activités :

- Projet de loi confortant les **principes républicains**.
- Projet de loi constitutionnel visant à intégrer la **défense de l'environnement**.
- Projet de loi découlant de la **consultation citoyenne pour le climat**.
- Projet de loi **4 D** – Décentralisation, Déconcentration, Différenciation, Décomplexification.

Lors d'un débat à l'Assemblée Nationale le 14 Janvier sur la politique du logement, la Ministre du logement a placé les années 2021 et 2022 sous le signe d'une mobilisation générale après une année 2020 décevante tant pour la construction neuve en général que la production de logements sociaux (90.000 logements agréés pour un objectif de 110.000). Elle fixe les **objectifs de production de 400 à 500.000 logements en 2021 pour les nouvelles rénovations énergétiques**.

Elle appelle tous les acteurs du logement à **une MOBILISATION GENERALE**.

Le Conseil National de l'Habitat (C.N.H.) poursuit ses travaux après la mission confiée par le Gouvernement pour **des évolutions des politiques d'attribution de logements et de la mixité sociale**.

Le Mouvement HLM prépare des propositions pour : faciliter l'accès au foncier, le développement des fichiers de gestion partagée sur le plan local, une mutualisation des moyens, une amélioration des Conférences Intercommunales du logement (C.I.L.) avec la réforme de la cotation et la gestion en flux, définir la notion de travailleurs clés, la fixation des objectifs d'attribution par bailleurs.

4 – LES PROJETS QUI BOUGENT

Publication le 16 Janvier du **BAROMETRE DE LA TRANSFORMATION DE L'IMMOBILIER SOCIAL** (EY - édition 2021) A partir de l'éditorial qui précise : Faire face à la crise...pour bâtir l'organisation de demain.

-Etat des rapprochements des Organismes soumis à cette obligation par la loi ELAN (20 % projets terminés – 30 % projets validés – 43 % projets à l'étude).

-Les 6 chantiers pour améliorer la performance des Organismes :

- 1-sécuriser la mise en œuvre des projets de rapprochement.
- 2-profiter du plan de relance pour accélérer la transition écologique.
- 3-renforcer la qualité des logements par une gestion du patrimoine digitalisée.
- 4-optimiser la fonction Achats pour retrouver des marges de manœuvre.
- 5-digitaliser la fonction RH.
- 6-adapter les processus de continuité et de reprise des activités au nouveau contexte.

(Envoi du document sur demande fndoph@habitat76.fr)

Le **projet de loi 4D** continue d'être alimenté par des consultations diverses notamment d'associations d'élus locaux. **Concernant**

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

l'urbanisme et le logement les propositions suivantes sont relevées :

-Expérimentation d'une délégation complète de compétences des E.P.C.I. qui auraient la possibilité de se voir déléguer en bloc les aides à la pierre, l'hébergement, le D.A.L.O., le contingent préfectoral et la réquisition.

- Ouverture du droit à des outils renforcés de maîtrise foncière et budgétaire dans les projets partenariaux d'aménagement (P.P.A.) et les grandes opérations d'urbanisme (G.O.U.).

- Accélération de la récupération des biens abandonnés situés en centre-ville : le délai de prise de possession des biens sans maître serait abaissé à 10 ans.

- Faculté pour un Département de réaliser le programme local de l'habitat (P.L.H.) pour le compte d'une Intercommunalité à fiscalité propre qui en ferait la demande.

- Assouplissement de l'accès aux opérations de revitalisation du territoire (O.R.T.) aux agglomérations qui comportent plusieurs villes-centres.

- Prolongation de l'expérimentation de l'encadrement des loyers de 5 à 8 ans et extension possible à de nouvelles Collectivités.

- Renforcement des Organismes de Foncier Solidaire (O.F.S.).

A la suite des observations formulées dans un référé du 20.10.2020 par la Cour des Comptes sur **la politique en faveur du « LOGEMENT D'ABORD »**, le Premier Ministre dans sa réponse du 19.12.2020 mentionne notamment la proposition de **mécanismes de renforcement du suivi et du contrôle du respect des obligations des réservataires de logement social et des bailleurs sociaux** en matière d'attribution de logements sociaux aux ménages D.A.L.O. ou prioritaires.

Signalons que le Gouvernement estime **avoir atteint 66 % des objectifs** en ce qui concerne la politique du LOGEMENT D'ABORD.

5 - LU POUR VOUS

Un premier baromètre sur la mobilisation des Fonds de solidarité pour le logement

Cet outil d'analyse nourrit les échanges au sein de ***l'Observatoire des impayés de loyers***, lancé le 16 novembre par le gouvernement. ***"Le F.S.L. a fait l'objet d'une attention particulière depuis le début de la crise"*** rappelle l'A.D.F. qui alerte contre ***"une montée en charge des impayés de loyers, aujourd'hui, mais surtout dans les mois qui viennent"***. Une inquiétude que ***"le nouveau confinement (de l'automne) a relancée fortement"***.

Pas de hausse des demandeurs mais des montants d'aides plus élevés. (Assemblée des Départements de France 18.12.2020).

Nécessité fait parfois loi : ***avec la pandémie du coronavirus a sonné l'heure du repli chez soi, renvoyant chacun à son appartement, sa maison, son village, sa ville...*** Ainsi le confinement de la première vague a-t-il fait ressurgir, en des termes aussi peu nouveaux que politiquement négligés, le désir très majoritaire de ***«la maison avec jardin»***, parfois assouvi grâce à l'évasion privilégiée vers la résidence secondaire plus souvent inaccessible et frustrant, notamment pour des familles avec enfants n'ayant d'autre horizon que les étages de la densification urbaine. (Politique du logement Analyses et Débats – 13.1.).

Des fraudes au logement social peu nombreuses mais de plus en plus choquantes en Ile de France ou des locataires sous-louent tout ou partie de leur logement (Le Monde 13.1.).