

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°508 en date du 14 Aout 2020

(COUVRE LA PERIODE DU 25 JUILLET AU 14 AOUT)

Pensée du moment : « *L'un des plus grands risques dans la vie est la famille dans laquelle on naît.* » Emmanuel FARHI – économiste décédé en Juillet 2020 à l'âge de 41 ans et auteur d'une thèse : Théorie de la fiscalité, de la macroéconomie et de la finance internationale.

**CORONAVIRUS** : Avec la sortie de l'état d'urgence sanitaire progressive, un nouveau cran desserré (Décret 2020-911 du 27 Juillet), **dérogations** à l'interdiction de rassemblement de plus de 5000 personnes – accueil dans les foires-expositions ou salons....

### 1 – NOUVELLES DE LA FEDERATION NATIONALE

L'assemblée générale ordinaire (en version dématérialisée) aura lieu le **mardi 15 Septembre 2020 de 17 H 30 à 19 H 30**. L'ordre du jour précis et le code d'accès (ZOOM) seront fournis fin Aout

### 2 – NOUVEAUX TEXTES

Loi n°2020-935 du 30 Juillet 2020 de finances rectificatives pour 2020. Comporte en son article 48 la possibilité pour **les Collectivités Territoriales de souscrire des TITRES PARTICIPATIFS pour les Organismes d'HLM qu'elles contrôlent**.

Loi n°2020-936 du 30 Juillet 2020 visant à protéger les victimes de violences conjugales.

De l'avis des associations engagées dans ce domaine, cette loi contient de nouvelles avancées concrètes et attendues sur le terrain pour mieux protéger les victimes et sanctionner les comportements violents.

**La jouissance du logement est attribuée au conjoint qui n'est pas l'auteur des violences. Le délai de préavis passe de 3 à 1 mois pour le**

**locataire bénéficiaire d'une ordonnance de protection.**

Ordonnance n°2020-920 du 29 Juillet 2020 relative à la **prévention et à la gestion des déchets**.

**Nouveaux objectifs pour 2025/ 2030/ 2035 de valorisation en matière des déchets ménagers.**

Définition de différentes notions et catégories de déchets.

Décret n°2020-912 du 28 Juillet 2020 relatif à **l'inspection et à l'entretien des chaudières, des systèmes de chauffages et des systèmes de climatisation**.

Transposition d'une directive européenne pour **l'inspection et l'entretien des chaudières** et systèmes de chauffage et climatisation, afin d'aboutir à un **rendement minimum de ces équipements**.

Décret n°2020-915 du 28 Juillet 2020 désignant les Départements dans lesquels est nommé un préfet délégué pour l'égalité des chances

**Extension de cette possibilité à 4 Départements d'Ile de France**, afin de soutenir l'effort du Gouvernement en faveur de la cohésion sociale, de l'égalité des chances et de la lutte contre les discriminations.

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

Décret n°2020- 965 du 31 Juillet 2020 relatif aux attributions de la **ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement**.

Elle prépare et met en œuvre la politique du Gouvernement dans le domaine du logement et de la construction ainsi que dans le domaine de la lutte contre la précarité et l'exclusion. Elle est chargée d'élaborer les règles relatives au logement social, à l'accès au logement, aux relations locatives, aux aides au logement, à la réhabilitation et à l'amélioration de l'habitat et en suit la mise en œuvre.

Décret n°2020-974 du 31 Juillet 2020 relatif aux attributions de la **ministre déléguée auprès de la ministre chargée de la cohésion des territoires, chargée de la ville**.

Elle élabore et met en œuvre la politique de la ville, notamment en faveur des quartiers défavorisés. Elle est associée à la politique de réhabilitation et d'amélioration de l'habitat dans ces quartiers. Elle est associée à l'élaboration des règles relatives à l'urbanisme qui concernent ses attributions. Elle définit et met en œuvre, conjointement avec le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique, chargé du logement, la politique de renouvellement urbain en particulier le **programme national de renouvellement urbain (P.N.R.U.)**.

Décret n° 2020-1006 du 6 août 2020 fixant les **valeurs des ratios permettant de déterminer la liste des agglomérations, des établissements publics de coopération intercommunale et des communes** mentionnés au II de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Fixation de la valeur des ratios permettant d'apprécier le niveau de pression qui s'exerce sur l'offre de logements locatifs

sociaux et de déterminer la liste des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale et **la liste des communes soumises à un taux cible de 20 % de logement locatif social en regard du nombre de résidences principales**.

Arrêté du 24 Juillet 2020 (JO 31.7.) relatif au **contrôle des chaudières**.

Evolution des modalités d'inspection et d'entretien des chaudières.

Arrêté du 24 Juillet 2020 (JO 31.7.) relatif à **l'information des occupants sur les consommations de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire et sur la quantité de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire consommée** dans les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel.

Modalités pour **l'information des locataires ou copropriétaires**.

Arrêté du 24 Juillet 2020 (JO 31.7.) relatif aux **contrats de performance énergétique**.

Définition des **modalités que doivent intégrer les contrats de performance énergétique** pour répondre à certaines mesures réglementaires.

Arrêté du 27 Juillet 2020 (JO 2.8.) fixant le seuil de **ressources des demandeurs de logement social du premier quartile**.

Ajout de **3 sites**.

Arrêté du 22 Juillet 2020 (JO 6.8.) définissant le contenu des **études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols**.

Instruction de la Ministre de la Cohésion des Territoires du 30 Juillet 2020 (non parue au JO) relative à la part exceptionnelle de la dotation de soutien de l'investissement local

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

(D.S.I.L.) et à **l'accompagnement de la relance dans les territoires.**

Concerne à la suite de la crise sanitaire et à « *la relance en reconstruisant une économie forte, écologique, souveraine et solidaire* » notamment **les conventions Actions Cœur de Ville.**

Avis consultatif du Conseil d'Etat -section des Travaux Publics - rendu public le 22 Juillet 2020 (N°400172) sur le **projet de loi ratifiant l'Ordonnance 2020-71 du 29 Janvier 2020 relative à la réécriture des règles de construction** et recodifiant le livre 1<sup>er</sup> du Code de la Construction et de l'Habitation.

**Sur l'obligation pour les propriétaires de logement d'établir un carnet d'information du logement destiné à améliorer la performance énergétique de ceux-ci**, et succédant au carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement (forte présomption d'inconstitutionnalité car portant une atteinte manifestement excessive au droit de propriété ), **souhait d'une étude d'impact** sur l'utilité de la mesure et la capacité à faciliter l'application de réglementations de plus en plus exigeantes en matière de performance énergétique.

Circulaire du Premier Ministre du 6 Aout n°6201/SG sur la **dévolution au Préfet d'un droit de dérogation aux normes réglementaires.**

Fait suite au Décret n°2020-412 du 8 Avril 2020, et généralise après expérimentation pendant 2 ans dans certains Territoires, le droit pour le Préfet de déroger aux règles. **L'objectif est d'accompagner et de faciliter la réalisation de projets publics et privés.**

### 3 – L'ACTUALITE IMMEDIATE

#### REGROUPEMENTS

Le nombre de **SAC agréées avec des OPH reste bas- une sixième et septième** à notre connaissance, et trois agréments récents avec des ESH ou EPL ci-dessous :

Arrêté du 4.8. (JO 9.8.) **SAC ANGERS LOIRE TERRITOIRE HABITAT IMMOBILIER**, créée par l'OPH ANGERS LOIRE HABITAT avec interventions sur le territoire national.

Arrêté du 4.8. (JO 9.8.) **SAC VAL DE FRANCE – L'HABITAT DES TERRITOIRES**, créée par Montluçon Habitat (5000 logements) et l'OPH du Cher (11.200 logements) et à laquelle devrait s'adjoindre une ESH sous égide de CDC Habitat. Interventions sur le territoire national.

Arrêté du 29.7 (JO 2.8.) **SAC HABITAT REUNI**. Regroupement de 32 ESH et COOP associées d'HABITAT REUNI sous forme de SA Coopérative. Implantation dans 9 Régions principalement Ile de France et Nord Pas de Calais.

Arrêté du 29.7 (JO 2.8.) **SAC Aménagement et Coopération des Territoires (HACT FRANCE).**

Mise en place par la Fédération des EPL et qui regroupe 19 SEM Immobilières (22.000 logements) répartis sur toute la France.

Arrêté du 15.6. (JO 9.8.) **TERRITOIRE ET HABITAT NORMAND**, regroupe des ESH et SEM de Normandie (Siloge – La Caennaise – Cotentin – Logeal – Foyers Normand) totalisant 30.000 logements. Interventions sur le territoire national.

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

### RELANCE

Une délégation aux Collectivités Territoriales et à la Décentralisation de l'Assemblée Nationale a rendu public le 29 Juillet 13 propositions pour **une relance par les Territoires**. Parmi celles-ci, et après avoir signalé la préférence aux dépenses d'investissements sur celles de fonctionnement, une relance de la commande publique notamment en **facilitant l'accès aux marchés publics des TPE/PME en portant le seuil de dispense de procédure de consultation à 90.000 €** (vient d'être porté pour 2 ans à 70.000 €).

La Banque des Territoires et Action Logement vont lancer en Octobre un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) afin **d'attribuer 400 Millions € de prêts haut de bilan pour accompagner la reprise des chantiers HLM touchés par la crise sanitaire**.

Les prêts (sans contrepartie en réservation et à l'opérateur et non à l'opération) seront aux conditions habituelles : 0% les 20 premières années avec un différé total d'amortissement puis au taux du livret A + 0,60 % sur 10 ou 20 ans.

**Le taux du LIVRET A reste fixé à 0,50 % au 1.8.2020**. En effet les modalités de révision tous les 6 mois prévoient un taux plancher de 0,50 %.

### **4 – LES PROJETS QUI BOUGENT**

Présentation en Conseil des Ministres du 29 Juillet par la Ministre de la Cohésion des Territoires du **projet de loi organique visant à simplifier les expérimentations locales**.

Il s'agit de **simplifier le mécanisme d'expérimentation fixé à l'article 72 de la Constitution**.

L'expérimentation ne pourrait concerner que certains territoires et ne pas se traduire à l'issue par une généralisation ou un abandon.

Dans le prolongement du projet de loi ci-dessus, **le projet de loi 3 D (Déconcentration – Différenciation – Décentralisation)** devrait avancer, alors que **la concertation engagée dans 10 domaines dont le logement n'a pu aller à son terme**.

Parmi les points actés figurent de nouvelles relations entre l'Etat et les Collectivités Locales. L'évolution de l'organisation de l'Etat dans les territoires devrait faire l'objet de mesures réglementaires.

### **5 - LU POUR VOUS**

**Publication du premier rapport d'impact HLM 2019** – les **7 indicateurs sociaux et environnementaux du secteur HLM français** : développer l'offre en logements financièrement accessibles – assurer le caractère abordable des logements – cibler les publics bénéficiaires - assurer la qualité des logements et leur adaptation à la demande – assurer la qualité du service au quotidien – prendre des mesures responsables pour la protection de l'environnement et la baisse de la consommation d'énergie – contribuer à la vie des quartiers - ( USH – 31 Juillet 2020).

### **6- BREVES**

Augmentation des **tarifs réglementés du gaz** de **+ 1,3 %** en moyenne au 1<sup>er</sup> Aout.

Augmentation des **tarifs réglementés de l'électricité** de **+ 1,54 %** en moyenne au 1<sup>er</sup> Aout.

Selon une publication du Ministère de la Transition écologique le 29 Juillet, **sur un an les permis de construire sont en recul de 11% et le nombre de logements mis en chantier chute de 24,2 % au 2<sup>ème</sup> trimestre 2020**.