

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°515 en date du 12 Octobre 2020

Pensée du jour : « *En matière de logement, nous devons changer enfin radicalement nos textes. Nous ne pouvons pas continuer d'ajouter la pauvreté à la pauvreté. Tant que nous n'arrêterons pas cela, nous continuerons les difficultés éducatives, de formation et les problèmes que j'évoquais. Ce texte doit porter une réforme profonde de notre organisation en matière de logement, en particulier de logement social.* » discours du Président de la République aux Mureaux (Yvelines) le 2 Octobre 2020.

CORONAVIRUS : Toujours des restrictions limitées par secteurs : Décret 2020-1217 du 3 Octobre ajout de Départements, et projet de loi, en cours d'examen, **de prorogation jusqu'au 1<sup>er</sup> Avril 2021 du régime transitoire institué à la sortie de l'état d'urgence sanitaire.**

### 1 – NOUVELLES DE LA FEDERATION NATIONALE

Le COMITE DIRECTEUR s'est réuni en dématérialisée le 7 Octobre sous la Présidence de Christophe BOUSCAUD.

Parmi les nombreux sujets évoqués :

1-La composition des Conseils d'Administration modifiée avec la participation des représentants du Personnel.

**Le projet de loi Accélération et simplification de l'action publique (ASAP)** voté au Parlement en seconde lecture le 6 Octobre comporte en son article 44bis – 6<sup>ème</sup> alinéa, en lieu et place des « organisations syndicales les plus représentatives dans le département du siège » :

**« D'un ou de deux administrateurs, désignés parmi les membres du personnel de l'office par l'organisation syndicale ou les deux organisations syndicales représentatives ayant obtenu le plus de suffrages au premier tour des élections professionnelles du comité social et économique de l'office, qui disposent d'une voix délibérative. En l'absence d'organisation syndicale représentative dans l'office, ils sont désignés par ce comité ou, à défaut de comité, élus par le personnel de l'office ».**

Du fait de la promulgation de cette loi avant la fin de l'année, elle s'appliquera lors du renouvellement des conseils d'administration des Offices Départementaux (86 OPH concernés). Cependant, pour les Offices

Intercommunautaires elle s'appliquera lors du prochain renouvellement dans 6 ans.

Ce projet de loi comporte également **le passage de 70.000 € à 100.000 € pour les marchés de travaux** sans publicité ni mise en concurrence préalable.

2-Le régime fiscal pour les indemnités de rupture conventionnelle versée aux DG d'OPH.

**Dans le cadre du projet de loi de FINANCES 2021** un amendement a été déposé par l'USH : Article 80 duodecimes du Code général des impôts. Le 6<sup>°</sup> du 1 de l'article 80 duodecimes du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé : « **Le présent 6<sup>°</sup> est également applicable aux indemnités spécifiques de rupture conventionnelle versées en application de l'article 421-12-2 du code de la construction et de l'habitation** ». Le projet d'amendement prévoit d'appliquer aux indemnités de rupture conventionnelle versées aux directeurs généraux non détachés des Offices publics de l'Habitat, **le régime fiscal prévu à l'article 80 duodecimes du code général des impôts pour les indemnités de ruptures conventionnelles des salariés de droit privé.**

3-PRESENTATION SYNTHETIQUE DES RAPPORTS ANCOLS

Présentation par des représentants de la FOPH d'un document intitulé :

**REVUE DES RAPPORTS DE CONTROLE : CONSTATS ET ENSEIGNEMENTS\***

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

Quatre parties :

- Des organismes multi-contrôlés
- Les contrôles Chambre Régionale des Comptes
- Les contrôles ANCOLS
- Le contrôle interne, une piste d'amélioration pour maîtriser les risques.

### 4-PRESENTATION DU DISPOSITIF ACCOMPAGNEMENT DES DG DANS LE CHANGEMENT\*

Commentaires par le Cabinet MORGAN PHILIPS de leur offre de service en 3 points :  
Phase 1 – le bilan personnalisé  
Phase 2 – optionnelle - un accompagnement au repositionnement professionnel  
Phase 2 – optionnelle – un coaching à la prise de poste.

\*Diffusion sur demande [fndoph@habitat76.fr](mailto:fndoph@habitat76.fr)

**La veille juridique et réglementaire des 6 derniers mois** a été diffusée à tous les adhérents le 8 Octobre et a été mise en ligne sur la partie privative (Forum) de notre site [www.fndoph.org](http://www.fndoph.org).

## 2 – NOUVEAUX TEXTES

Décret n°2020-1229 du 7 Octobre 2020 portant diverses mesures relatives aux **pénalités de retard applicables au syndic de copropriété à défaut de transmission de documents, à la liste minimale des documents dématérialisés concernant la copropriété sur un espace sécurisé en ligne, et au budget alloué au conseil syndical ayant reçu une délégation de pouvoirs.**

Arrêté du 20 Août 2020 (JO 9.10.) relatif aux **comptes du syndicat des copropriétaires.** Mise à jour de la **nomenclature comptable** en y intégrant les provisions et charges résultant du montant alloué au conseil syndical.

Arrêtés des 5 et 8 Octobre (5) parus au JO du 11 Octobre **relatifs aux certificats d'économies d'énergie.**

Cour de Cassation 16.7.2020 N°19-17.331.

**En cas de dégradation d'un logement, c'est au locataire de prouver qu'il n'est pas fautif.**

## 3 – L'ACTUALITE IMMEDIATE

### BUDGET 2021

La Commission des Finances de l'Assemblée Nationale débute ses travaux sur le projet de loi de finances 2021.

Parmi les amendements déposés par des Députés figurent, un rallongement du délai pour différer le paiement de la TVA à compter de la livraison d'un immeuble ou encore **un taux de TVA à 5,5 % pour le bail réel solidaire (BRS).** De son côté l'USH a déposé différents amendements dont l'un sur le régime d'imposition (IRPP) **des indemnités de rupture conventionnelle des DG d'OPH visant ainsi à rétablir une égalité de traitement** (voir dans le COMITE DIRECTEUR ci-contre). Un autre concerne l'inclusion dans le champ du taux de **TVA à 5,5 % des opérations relevant du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.**

## 4 – LES PROJETS QUI BOUGENT

M.PR LEMAS doit remettre d'ici fin Octobre au Gouvernement son rapport « ***pour faire émerger de nouveaux modes de faire entre maîtres d'ouvrage et architectes*** ». Ceci concernera la construction neuve mais surtout la réhabilitation qui est un sujet majeur.

## 5 - LU POUR VOUS

Le Conseil National de lutte contre les exclusions (CNLE) vient de rendre un avis intitulé « ***Soutenir, accompagner, protéger : 12 propositions pour accompagner les plus fragiles face à la crise.*** ». Parmi celles-ci **la revalorisation des minimas sociaux et de l'APL** avec le retour à leur indexation sur l'inflation.

***La lutte contre la pauvreté au temps du coronavirus*** – une crise sanitaire qui a touché en particulier les plus démunis (France Stratégie – dossier complet 1.10.2020).

***Mobiliser le bail réel solidaire (BRS) dans le cadre de la vente du patrimoine HLM*** (circulaire USH 68/20 du 2 Octobre).