

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°523 en date du 7 Décembre 2020

Pensée du moment : « *Lorsqu'une épreuve survient, il convient donc d'agir de manière appropriée sur ce qui dépend de moi, mes émotions et le pouvoir d'action que je peux exercer sur le monde extérieur...Le refus de réalité redouble notre souffrance...Mieux vaut accepter ce qu'on ne peut changer ...* » Frédéric LENOIR – VIVRE dans un monde imprévisible.

### 1 – NOUVELLES DE LA FEDERATION NATIONALE

L'Instance Commune de Négociation (I.C.N.) s'est réunie le 2 Décembre 2020 à l'effet principalement de poursuivre la négociation autour de **l'accord de méthode pour la convergence des conventions collectives des branches du personnel des sociétés coopératives d'HLM et du personnel des Offices publics de l'Habitat.**

### 2 – NOUVEAUX TEXTES

Ordonnance n°2020-1501 du 2 Décembre 2020 modifiant l'ordonnance 2020-787 portant mesures d'urgence **en matière de formation professionnelle.**

**Prolonge les mesures transitoires** pendant la période de l'état d'urgence (entretiens professionnels...).

Ordonnance n°2020-1502 du 2 Décembre 2020 adaptant les **conditions d'exercice des missions des services de santé au travail** à l'urgence sanitaire.

Notamment report possible des visites médicales.

Décret n°2020-1513 du 3 Décembre 2020 relatif aux modalités de **consultation des instances représentatives du personnel** pendant la période de l'état d'urgence sanitaire.

Possibilité à titre exceptionnel que **ces réunions se tiennent par conférence téléphonique ou messagerie instantanée** afin d'assurer la continuité de ces instances pendant cette période.

### 3 – L'ACTUALITE IMMEDIATE

#### REGROUPEMENTS

A l'approche du 31.12.2020 et donc de l'obligation de regroupement, des annonces se font jour :

**OPALY – CACHAN HABITAT et OPH VITRY SUR SEINE** souhaitent fusionner et créer un nouvel OPH Intercommunal (OPIH 2021).

**KREMLIN BICETRE** se transformerait en Coopérative en rejoignant le groupe Arcade Vyv et Logial.

**L'OPH de VILLEJUIF** étudie 3 scénarios soit une fusion avec l'OPH Départemental Valophis – avec l'OPIH 2021 ou IDF habitat.

Un nouveau projet de Décret est en cours d'étude portant sur **diverses mesures relatives au régime d'assurance-chômage.**

Un **report au 1<sup>er</sup> Avril 2021** du mécanisme de dégressivité de l'allocation pour certains allocataires et prolongeant jusqu'au 31.3.2021 le dispositif qui fixe à 4 mois la durée minimale d'affiliation requise pour l'ouverture ou le rechargement d'un droit.

Le Conseil National de l'Habitat (C.N.H.) a approuvé le 23 Novembre un projet de Décret qui **reporte l'entrée en vigueur des APL en temps réel (contemporanéité) au 1<sup>er</sup> Mai 2021 pour les bénéficiaires au titre de l'APL accession** (au lieu du 1.1.2021 pour les locataires).

Signature le 2 Décembre d'un avenant à la **charte des LOCATAIRES datée de Mai 2020** par l'USH et 4 Associations de locataires.

Ce document qui a pour objet un **meilleur accompagnement des locataires fragilisés par la crise sanitaire**, prévoit notamment des délais de paiement pour les loyers et les

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

régularisations de charges, des engagements en matière de lutte contre les violences conjugales et la gestion des états des lieux d'entrée.

Publications la semaine dernière de 2 documents de la part de la BANQUE DES TERRITOIRES (n°23 – Novembre 2020)

### **-Perspectives – l'étude sur le logement social**

Après des données sur le patrimoine des bailleurs sociaux en 2018, une analyse financière rétrospective (2013/2018)

Puis une analyse prévisionnelle avec cette mention « *Malgré la crise, une capacité financière suffisante pour maintenir à long terme la production de logements sociaux à 100.000 unités par an* ».

Et dans 20 ans un parc social de 6,9 millions de logements.

### **-Eclairages – Les dynamiques de concentration des bailleurs sociaux** avec deux précisions :

Malgré un mouvement de concentration le secteur du logement social reste relativement peu concentré en 2018.

Les impacts organisationnels récents affectant le secteur du logement social – une grande majorité des bailleurs concernés ont engagé un processus de regroupement (Juillet 2020)

**332 Organismes concernés (68 regroupements finalisés – 242 regroupements engagés et 22 sans projet)**

A mettre en lien avec les données FOPH du 24 Novembre : **149 OPH concernés et 70 projets aboutis avec 21 fusions (43 OPH) et 49 SAC (106 OPH).**

Déclaration de la Ministre du logement le 5 Décembre : « *Il faut que le parc de logements sociaux accueille à la fois des ménages dans le besoin et des travailleurs prioritaires de la Nation* » et « *Une répartition équilibrée des attributions de logements, qui laisse place à une plus grande mixité sociale et un nouveau choix géographique pour l'implantation des logements sociaux* ».

(NDLR Mettre en parallèle le document provisoire de la FOPH – des opérateurs locaux et globaux du logement et de l'habitat et ses 15 propositions).

## 4 – LES PROJETS QUI BOUGENT

Le Conseil Constitutionnel a validé le 3 Décembre pour l'essentiel le **projet de loi Accélération et Simplification de l'Action Publique (ASAP)**. Toutefois il a censuré 26 articles concernant le logement et l'aménagement dont par exemple les sanctions prévues en cas d'occupation illicite d'un domicile. **Est approuvée la mesure modifiant le code de la commande publique portant à 100.000 € le montant des commandes de travaux sans publicité et mise en concurrence préalable.** Rappel qu'un Décret doit fixer les motifs qui seront invocables, que cette disposition sera valable jusqu'au 31.12.2022 et que les lots n'un même marché ne peuvent dépasser 20 % du montant total.

La D.H.U.P. travaille sur une « **carte des loyers** » avec les **Observatoires locaux des loyers du parc locatif privé** qui couvrent aujourd'hui environ 50 % du territoire. Une extension portant sur l'ensemble des territoires français est engagée.

La réforme du **Diagnostic de Performance Energétique (D.P.E.)** doit être opposable à partir du 1<sup>er</sup> Juillet 2021 selon les dispositions contenues dans la loi ELAN.

**Cinq projets de Décrets sont soumis à consultation par la D.H.U.P.**

Ceux-ci portent sur une nouvelle classification portant sur la consommation d'énergie primaire, sur la consommation d'énergie finale, sur un mixage des 2 précédents dit « intermédiaire ». Puis pour prendre en compte la situation notamment du parc social, le contenu d'énergie principal et celui du carbone des énergies utilisées.

## 5 - LU POUR VOUS

**Le premier confinement a accentué les inégalités.** Pour les précaires : moindre recours aux soins – pertes d'emplois – dégradation de la situation financière – situation d'isolement - taille du domicile – école à la maison – pratiques culturelles avec + d'activités (Opus « France, portrait social INSEE 3.12. »).