



LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°102 du 29 Décembre 2008

1 – NOUVELLES DE LA FÉDÉRATION DES DIRECTEURS

Bernard MARETTE Président, l'ensemble des membres du Comité Directeur et la rédaction de LA LETTRE vous adressent leurs vœux les meilleurs pour 2009.

Le groupe chargé de la préparation du Congrès de Montpellier (les 19 et 20 Mai) animé par Dominique GAILLARD s'est réuni le 10 Décembre pour élaborer le cadre du rapport dont le thème est « **LES O.P.H. ACTEURS DANS LA CRISE** ».

Deux parties :

1 – **Les O.P.H. face à la crise, une chance à saisir ou une catastrophe annoncée**, avec :

- du logement des démunis au soutien au bâtiment et à la régulation du marché
- les effets de la crise sur les ménages, une mission de service public qui se complexifie. (JP BACHELAY est le rapporteur).

2 – Dans le cadre du nouveau statut, **quels engagements stratégiques patrimoniaux**, les O.P.H., acteurs dans la crise, peuvent-ils promouvoir ?

- l'accueil et la lutte contre les pauvretés
- le développement durable dans le cadre du Grenelle de l'Environnement
- les services aux familles, jusqu'où peut-on aller ? (B. GRAVOUIL est le rapporteur).

2 – LES TEXTES PARUS

Loi n°2008-1330 du 17 Décembre 2008 de **financement de la sécurité sociale** pour 2009.

Ce texte contient notamment des mesures pour relancer l'emploi des seniors, notamment l'interdiction de la mise à la retraite d'office jusqu'à 70 ans (au lieu de 65).

Ordonnance n°2008-1345 du 18 Décembre 2008 portant réforme du **droit des entreprises en difficultés**.

Modification du Code de Commerce avec pour principal objectif de rendre la procédure de sauvegarde, introduite depuis 3 ans par la loi du 26/7/2005, plus accessible et plus attractive (par exemple le débiteur peut proposer au tribunal la

désignation de l'administrateur judiciaire de son choix).

Décret n°2008-1338 du 16 Décembre 2008 relatif à **la vente d'immeubles à rénover**.

Précisions quant aux dispositions en cas de rénovation d'un immeuble au sens de l'article L.262-1 du C.C.H. : conclusion du contrat de vente, garantie d'achèvement et promesse de vente.

Décrets n°2008-1365 et 1366 du 19 Décembre 2008 relatifs aux **avances remboursables sans intérêt pour l'acquisition ou la construction de logements en accession à la propriété** et modifiant le C.C.H.

Modification à compter du 15/1/2009, des conditions des avances en fonction de la composition familiale.

Décret n°2008-1334 du 17 Décembre 2008 **modifiant diverses dispositions régissant les marchés soumis au Code des Marchés Publics** et aux décrets pris pour l'application de l'Ordonnance n°2005-649 du 6.6.2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au C.M.P.

Harmonisation des règles applicables aux personnes publiques et privées, modernisation des procédures et unification des apports jurisprudentiels.

Il s'agit en fait d'un toilettage du Code et un coup de pouce pour la dématérialisation.

Pour ce dernier point, à partir du 1/1/2010 les avis d'appel public à la concurrence relatifs à des marchés de plus de 90.000 € devront être publiés sur le site de la Collectivité. A partir du 1/1/2012 le pouvoir adjudicateur ne pourra plus refuser la transmission électronique des documents exigés des candidats pour ce même montant.

Dispositions applicables pour les procédures lancées après le 18 Décembre.

Décret n°2008-1353 du 19 Décembre 2008 **prolongeant le délai de validité des permis de construire**, d'aménager ou de démolir et des décisions de non-opposition à une déclaration préalable.

Fixation d'un régime temporaire de durée de validité, soit une année supplémentaire et ceci dans le cadre des mesures du plan de relance de l'économie afin d'encourager la construction de logements.

Décret n°2008-1355 du 19 Décembre 2008 de mise en œuvre du **plan de relance économique dans les marchés publics**.

Suppression du seuil national de 206.000 € HT applicable pour les marchés de travaux. Dorénavant



les procédures adaptées pourront être utilisées jusqu'au seuil de 5,15 millions € HT (seuil communautaire), l'usage des procédures formalisées restant obligatoire au-delà.

De plus le délai de paiement des marchés conclus par les collectivités locales est aligné sur celui de l'Etat soit 30 jours. Avec une mise en œuvre progressive : 40 jours jusqu'au 1/1/2009, 35 jours au 1/1/2010 et 30 jours à partir du 1/7/2010.

Enfin, l'insertion d'une clause de variation des prix est rendue obligatoire pour les marchés publics de fournitures et de travaux dont la durée d'exécution est supérieure à trois mois.

Décret n°2008-1356 du 19 Décembre 2008 relatif au relèvement de certains seuils du code marchés publics.

Le pouvoir adjudicateur choisit librement les modalités de publicité adaptée pour tout marché égal ou supérieur à 20.000 € (au lieu de 4.000 €).

Décret n°2008-1411 du 19 Décembre 2008 modifiant les décrets 1982-955 du 9/11/1982 et 1987-713 du 26/8/1987 fixant la liste des charges récupérables des locaux d'habitation.

A compter du 1/1/2009, modifications quant à la récupération des charges de gardiennage. Les frais d'encadrement technique uniquement pour le domaine du gardiennage à hauteur de 10 %, et limitation de la récupération des frais de gardiennage (toujours à hauteur de 75 % en cas d'entretien des parties communes et élimination des rejets) en excluant des prestations (prime d'intéressement de départ en retraite, cotisation mutuelle....).

Arrêté du 18 Décembre 2009 (JO du 24/12) fixant les majorations visées à l'article D.242-6-4 du code de la sécurité sociale pour l'année 2009.

Fixation des majorations pour les cotisations dues au titre des accidents du travail et des maladies professionnelles.

Arrêté du 19 Décembre 2008 (JO du 27/12) relatif à la liste des chapitres de crédits à caractère limitatif inscrits dans le budget des O.P.H. soumis aux règles de la comptabilité publique.

Il s'agit des comptes de rémunération du personnel (part non récupérable uniquement) et autres charges de personnel.

Arrêté du 19 Décembre 2008 (JO du 27/12.) relatif à la détermination des pourcentages intervenant dans l'appréciation d'un bouleversement de l'économie générale du budget des O.P.H. soumis aux règles de la comptabilité publique.

Lorsque la **capacité d'autofinancement** est inférieure de 10 % ou supérieure de 20 % à la dernière prévision.

Arrêté du 19 Décembre 2008 (J.O. du 27/12) relatif à la définition des chapitres et articles du budget des O.P.H. soumis aux règles de la comptabilité publique.

Fixation des chapitres ouverts au tableau du financement prévisionnel, au compte de résultat prévisionnel et au tableau de suivi des stocks de production.

3 – LES PROJETS QUI BOUGENT

Maisons à 15 euros par jour : c'est ouvert. La Ministre du Logement a remis symboliquement les clés de 2 maisons à leurs propriétaires. Il est prévu d'étendre ce dispositif aux appartements dans le cadre du projet de loi BOUTIN. Rappelons qu'il s'agit de permettre aux primo-accédants à revenus modestes de devenir propriétaires, avec le « pass foncier ».

L'installation obligatoire de détecteurs de fumée dans tous les logements pourrait faire l'objet d'un amendement au projet de loi dit « DE MOBILISATION POUR LE LOGEMENT ET DE LUTTE CONTRE L'EXCLUSION ».

A noter qu'une proposition de loi sur ce sujet est déposée depuis 2005.

4 - C'EST DANS L'AIR

Pas d'accord du Conseil Européen des Chefs d'Etat et de Gouvernement pour autoriser le **taux de T.V.A. réduit** pour les services à forte intensité de main d'œuvre au-delà de 2010.

Pour bannir définitivement des maisons les **ampoules à incandescence classique** (de 100 à 25 watts) l'Union européenne vient de fixer la fin de leur commercialisation au 1/9/2012.

Le panneau d'affichage des autorisations d'urbanisme doit mentionner l'obligation, prévue par l'article R.600-1 du Code de l'urbanisme, de notifier tout recours administratif ou contentieux à l'auteur et au bénéficiaire de l'autorisation. Par un avis du 19 Novembre (J.O. du 10.12) le Conseil d'Etat estime que l'absence de cette mention n'empêche pas le déclenchement du délai de recours contentieux mais a pour effet de rendre inopposable à l'auteur d'un recours l'irrecevabilité tirée du défaut de notification.

Le projet de **Cahier des clauses administratives générales (C.C.A.G.) relatif aux marchés publics de travaux** est de nouveau en ligne (oeap-ccag-tr@finances.gouv.fr); Cette concertation est ouverte



sur l'intégralité des stipulations contenues dans ce document.

Le **paquet énergie climat** qui vient d'être approuvé par l'Union Européenne contient notamment des dispositions pour développer les énergies renouvelables et l'amélioration de l'efficacité énergétique des logements.

5- LU POUR VOUS

Un O.P.H. a été traduit devant le Tribunal pour **discrimination raciale et affichage ethnique à l'encontre de locataires et demandeurs de logements**. La M.I.L.O.S. indiquait dans son rapport : « que la poursuite de l'objectif de mixité sociale ne pouvait reposer sur des critères de ce type et ajoutait qu'une telle pratique était discriminatoire, interdite et sanctionnable au regard de la loi. ».

L'INSEE confirme le **retour de la récession en France jusqu'à la mi-2009**. Elle estime cette récession équivalente à celle de 1993 et espère un début de reprise à partir de l'été. (Le Monde du 19/12).

Le Premier Ministre a annoncé le 15 Décembre qu'une **enveloppe supplémentaire de 350 millions d'euros serait allouée à l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (A.N.R.U.)** afin de relancer des projets à l'arrêt à cause du prix de la construction (Batiactu du 16/12).

La Ministre de l'Intérieur a proposé le 3 Décembre aux Maires de travailler ensemble sur **une redéfinition des valeurs locatives qui fixent le montant des taxes d'habitation** (Le Moniteur du 1/12).

Les **fonds de solidarité pour le logement** : l'aide des départements au logement des personnes défavorisées. (N° 670 de Novembre 2008 de l'I.N.S.E.E.).

6- BREVES

Nette baisse de l'inflation en Novembre (- 0,5 %) ce qui donne **+ 1,6 %** en valeur annuelle. Ceci reflète essentiellement la baisse du prix de l'énergie.

Le prix du baril de pétrole toujours à la baisse puisque à **36 \$** le baril au 24/12 (il était au dessus de 140 \$ en Septembre dernier).