



LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°104 du 29 Janvier 2009

1 – NOUVELLES DE LA FÉDÉRATION DES DIRECTEURS

Le **Bureau du Conseil Fédéral** qui s'est réuni le 14 Janvier a eu à se positionner sur la **dernière version du projet de décret sur les D.G. d'O.P.H.**

Cette version a fait l'objet sous quelques réserves de forme d'une approbation du Bureau.

Elle satisfait globalement aux attentes exprimées lors du séminaire du Comité Directeur de Bordeaux.

Il convient maintenant que ce texte soit approuvé par les autres ministères (Budget et Intérieur) avant transmission au Conseil d'Etat.

Le **Comité Directeur** s'est réuni le 28 Janvier sous la présidence de Bernard MARETTE.

Les points suivants ont été examinés :

1 – la préparation du Congrès de MONTPELLIER les 19/20 Mai.

Les lettres pour les inscriptions vont partir incessamment. Merci de répondre rapidement.

Le rapport préparé par Dominique GAILLARD avec l'aide d'un groupe de travail, sur le thème « **Les O.P.H. acteurs dans la crise** » comportera 2 parties :

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

- 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

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 ?

2 - **Le 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 (frais de gardiennage).**

Du tour de table effectué il apparaît que pour la très grande majorité des Offices ce texte n'aura pas de conséquence financière. Beaucoup ne récupérerait pas de frais d'encadrement (autorisé à hauteur de 10 %). Des observations sont faites :

- quant à la récupération possible en cas de remplacement suite à maladie ou congés
- avec l'enfouissement des déchets et donc l'absence de manipulation par les agents,
- autour de la notion d'encombrants par rapport à celle de collecte des ordures ménagères
- de la mutualisation ou non des frais de personnel pour l'ensemble des groupes

A été évoquée la possibilité de négocier avec les associations de locataires dans le cadre du conventionnement global, le montant de la quittance (loyer et charges) afin d'inclure dans le loyer des sommes qui pourraient être prises en compte pour ceux qui bénéficient de l'APL.

3 – Avancement des DECRETS en cours.

Un point est fait avec Maurice CARRAZ sur les 3 décrets qui devraient paraître.

a) Décret sur les fonctionnaires dans les O.P.H. – Aucun projet n'a encore été rédigé.

b) Décret sur le contrat de D.G. La dernière version qui comporte pour l'essentiel les points évoqués par notre Fédération des Directeurs, notamment la partie fixe et la part variable (celle-ci ne pourrait pas bénéficier de marge locale mais uniquement des dérogations ministérielles), doit passer par différents services ministériels. La parution peut être envisagée en Mai 2009.

c) Décret modifiant le décret de 1993 qui concernait la mise en place d'un collège unique (C.E. et C.T.P.) au niveau des Instances Représentatives du Personnel (I.R.P.).

Un amendement dans le projet de loi BOUTIN pourrait être présenté permettant tant le report dans la date d'application du collège unique entraînant un CE composé de tous les salariés de l'OPH, que la prolongation du délai d'option pour les personnels fonctionnaires qui souhaitent intégrer.

En tout état de cause le décret ne pourrait intervenir avant fin 2009.

4 – Avancement des groupes de travail



Des contacts ont été pris par Didier LOUBET pour ce qui concerne les **relations avec les Directeurs d'E.S.H.**

José CANO chargé des **collègues en difficultés**, après avoir donné quelques indications sur des dossiers en cours, a indiqué que la prochaine réunion était fixée au 9 Avril.

2 – LES TEXTES PARUS

Loi n°2008-1425 du 27 Décembre 2008 de **finances pour 2009**.

Comporte notamment en son article 25 une majoration du taux réduit de l'impôt sur les sociétés (19 % au lieu de 16,5 %) qui aura un impact sur les plus values réalisées par les Organismes d'HLM sur du patrimoine taxable et sur l'imposition des sociétés extérieures lorsqu'elles cèdent un immeuble à un Organisme HLM.

Décret n°2009-52 du 15 Janvier 2009 relatif à l'installation de **lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique dans les bâtiments neufs**.

Décret n°2009-53 du 15 Janvier 2009 relatif au **droit au très haut débit** pris en application du II de l'article 1^{er} de la loi 1966-457 du 2/7/1966 relative à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion.

Décret n°2009-54 du 15 Janvier 2009 relatif à la **convention** entre opérateur et propriétaire portant sur l'installation, la gestion, l'entretien et le remplacement de **lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique dans un immeuble**.

Développement de la fibre optique en France, avec obligation à partir de 2010 dans tous les immeubles déjà existants de plus de 25 logements et tous les nouveaux projets de construction, d'intégrer des réseaux de communication en fibre optique.

Arrêté du 24 Décembre 2008 (JO du 17/1) fixant, selon une périodicité annuelle, la nature et les modalités de présentation par les bailleurs sociaux des renseignements statistiques relatifs au **supplément de loyer de solidarité**.

Nouvelles modalités pour les locataires en place au 1er Janvier .2009 et à fournir avant le 1er Juin .2009.

Arrêté du 24 Décembre 2008 (J.O. du 31.12) fixant le plan comptable M 31 applicable aux offices publics de l'habitat à comptabilité publique.

Arrêté du 24 Décembre 2009 (JO du 22/1) fixant le budget des offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité publique. Il s'agit de la présentation des documents budgétaires à compter de l'exercice 2009.

Circulaire UP/FL3 du 30 Décembre 2008 relative aux **plafonds de ressources pour les bénéficiaires de la législation sur les HLM** et des aides de l'Etat en secteur locatif.

Majoration à compter du 1^{er} Janvier 2009, de 3,199 % suivant l'évolution du S.M.I.C. entre le 1/10/2007 et le 1/10/2008.

3 – LES PROJETS QUI BOUGENT

L'examen du projet de loi **DE MOBILISATION POUR LE LOGEMENT ET DE LUTTE CONTRE L'EXCLUSION** vient en discussion en seconde lecture à l'Assemblée Nationale à partir du 27 Janvier.

Il s'agit de soutenir l'activité de la construction, d'insuffler plus de mobilité dans le parc HLM et permettre un plus large accès à la propriété (maison à 15 € par jour).

Dans la lettre précédente nous vous informions de la **majoration de l'allocation de logement de 2,95 %** à compter de Janvier 2009.

Selon nos informations et- bien qu'un décret serait à paraître ? -, par circulaire CNAF n°2008-035 du 17.12.2008, la revalorisation de 2,95 % des barèmes location **tant de l'allocation logement que de l'aide personnalisée** au logement s'applique à la date susvisée.

La réforme des marchés publics des 17 et 18 Décembre 2008 a relevé certains seuils et assouplit les procédures de passation, notamment pour les travaux.

Néanmoins les formulaires d'avis d'appel public à la concurrence ne sont pas modifiés.

La liberté d'appréciation que se donne désormais le juge pour vérifier la légalité et l'efficacité de la publicité ne doit pas conduire au relâchement. Il veille toujours à ce que les intérêts des entreprises candidates ne soient pas lésés.

4 - C'EST DANS L'AIR

Un rapport émanant du Secrétaire d'Etat chargé de la prospective, de l'évaluation des politiques publiques et du développement de l'économie numérique, intitulé **Droit au Logement Opposable : 7 pistes pour accroître l'offre de logements sociaux** vient de paraître.

Pistes pour mobiliser le parc public :

- Impliquer davantage les Communes
- Acheter des rabais de loyers
- Livrer des logements très sociaux par anticipation
- Assouplir la gestion du contingent réservataire de l'Etat

Pistes pour mobiliser le parc privé :

- Développer l'intermédiation locative
- Traiter l'insalubrité en priorité
- Responsabiliser le 1 % logement.

Critiqués pour son manque de lisibilité et ses coûts de gestion élevés **le « 1 % logement »** va s'infliger



une cure d'amaigrissement sévère. Les collecteurs qui drainent 4 milliards € par an sont environ 110 et leur nombre pourrait être divisé par trois, et osciller entre 30 et 40.

5 - LU POUR VOUS

La promesse intenable du droit au logement opposable. ***La loi D.A.L.O. ouvre un nouveau droit mais ne donne pas les clefs d'un logement.*** Cet espoir déçu d'avance explique sans doute la mobilisation plus faible que prévue des ménages concernés. (Les Echos du 22 Janvier).

Les ***difficultés que traverse le marché immobilier dopent celui de la location.*** Les vendeurs las de recevoir des propositions bien en deçà de leurs espérances, se muent donc pour un temps en bailleurs, misant sur un retournement à moyen terme du marché. (Le Monde du 21 Janvier).

Un an après le lancement de la dynamique « ***Espoir banlieues*** » le bilan des mesures engagées, dressé le 20 Janvier à l'occasion d'un Comité Interministériel des Villes, se révèle très mitigé. (La Gazette du 26 Janvier).

6 - BREVES

L'indice de référence des loyers (I.R.L.) qui sert pour la révision des loyers d'habitation augmente sur un an de **+ 2,83 %** au 4^{ème} trimestre 2008.