



LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°105 du 12 Février 2009

1 – NOUVELLES DE LA FEDERATION DES DIRECTEURS

Le groupe de travail pour la préparation du **Congrès de la Fédération des Directeurs qui se tiendra les 19 et 20 Mai à Montpellier** s'est réuni le 4 Février sous la Présidence de Bernard MARETTE.

Le rapport introductif comportera, à partir des contributions des Associations Régionales, la présentation de la crise telle qu'elle est vécue dans les Régions.

Ce rapport se présentera sous la forme d'une interpellation afin d'alimenter les 2 ateliers prévus : la crise, une chance à saisir ou une catastrophe annoncée, et quels engagements stratégiques patrimoniaux prendre dans le cadre du nouveau statut.

Le **Conseil Fédéral** sur proposition du Comité Fédéral d'autocontrôle a décidé d'organiser le **18 Mars une journée d'information** et de discussion sur le thème :

"Nouvelle gouvernance des O.P.H., nouveaux produits de financement" qui permettra notamment de traiter, avec la participation d'experts (consultants en ingénierie financière) et de financiers, de la gestion active de la dette et des différents produits de financement (taux fixe ou variable, produits structurés...). La réunion sera également l'occasion de souligner le rôle que le nouveau statut des Offices confie désormais au Conseil d'administration en matière de décision financière.

2 - NOUVELLES DES ASSOCIATIONS REGIONALES

L'Association **NORD/ PAS DE CALAIS / PICARDIE** tiendra sa prochaine Assemblée Générale à Creil le 12 Mars sous la Présidence de Charles MONTECATINE.

3 – LES TEXTES PARUS

Décret n°2009-98 du 26 Janvier 2009 relatif aux statuts des **sociétés civiles d'accession progressive à la propriété** créées par l'article L.443-6-2 du C.C.H.

Modifications aux statuts des S.C.I. qui ont pour objet la détention, la gestion et l'entretien des

immeubles ayant fait l'objet d'un apport d'un Organisme d'H.L.M.

Décret n°2009-138 du 9 Février 2009 fixant le **taux d'intérêt légal** pour l'année 2009. Il est de 3,79 %.

Arrêt du Conseil d'Etat du 29/12/2008 sur les **pénalités de retard**. Par cet arrêt reconnaissance au juge administratif d'un pouvoir de contrôle sur les pénalités de retard dans les contrats publics. Celui-ci peut les moduler si elles atteignent un montant manifestement excessif ou dérisoire.

4 – LES PROJETS QUI BOUGENT

Le projet de loi de **MOBILISATION POUR LE LOGEMENT ET LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION** a été adopté le 10 Février par l'Assemblée Nationale (51 articles et 74 pages). Le vote définitif par les 2 assemblées interviendra le 19 Février.

Ce texte a l'ambition de construire plus de logements, de favoriser l'accession des plus modestes à la propriété, de permettre l'accès au parc H.L.M. à plus de personnes et de lutter contre l'habitat insalubre.

La mesure « phare » est la maison (ou l'appartement) à 15 € par jour.

La modification de l'article 55 de la loi S.R.U. (20 % de logements sociaux) n'a pas eu lieu.

Des commentaires seront apportés dans la prochaine LETTRE sur de nombreuses mesures qui toucheront la gestion des Organismes d'H.L.M.

L'article 45 traite de la situation des personnels.

Par un additif à l'article 8 de l'Ordonnance du 1/2/2007 les dispositions en vigueur pour la rémunération du D.G. s'appliquent jusqu'au 1/7/2009 date limite de parution du décret sur le contenu du contrat de D.G. d'O.P.H.

Des mesures transitoires sont prévues pour les institutions représentatives du personnel

Le décret modifiant celui de 1993 pour le personnel ne relevant pas de la F.P.T. devrait être publié au plus tard le 1/10/2009.

5 - C'EST DANS L'AIR

Les **lampes classiques à incandescence** qui représentent 80 % des achats en France seront retirées de la vente à partir du 30 Juin. Ces ampoules seront remplacées par des **lampes à basse consommation ou fluocompactes** qui épargnent



FÉDÉRATION DES DIRECTEURS D'OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT (OPH)

l'environnement et le porte-monnaie. Pourtant ces lampes font débat car des organismes spécialisés s'inquiètent du champ magnétique produit.

Une société de **téléphonie mobile** a été condamnée par une cour d'appel à démonter certaines de ses **antennes relais** installées dans le Rhône. Une jurisprudence est ainsi établie et sauf nouvelle disposition, toutes les antennes relais sont en sursis.

Dans le même temps la Secrétaire d'Etat au Développement de l'Economie numérique a suggéré un « **Grenelle des antennes** » pour répondre aux attentes croissantes du public concernant les dangers éventuels de l'exposition aux ondes électromagnétiques.

Dans son **rapport 2009 la Fondation Abbé-Pierre** souligne que l'année 2008 aura été marquée par une profonde crise économique et financière dont les victimes les plus douloureusement frappées proviennent des catégories sociales les plus défavorisées.

Il dénonce avec **les personnes âgées** et leur logement, le retour de la précarité. (le logement est pour les personnes vieillissantes un marqueur des inégalités).

Vivre en territoire d'exclusion avec la pénible dérive des quartiers oubliés (ces ZUS sont bien souvent les seuls territoires pouvant accueillir ceux qui ne trouvent pas à se loger dans les autres secteurs des agglomérations).

Le Droit au logement opposable avec ses avancées, ses interrogations et les perspectives (un important déficit d'information en direction des personnes potentiellement éligibles).

Il indique que parmi les acteurs qui sont particulièrement fragilisés figure « les organismes d'H.L.M. que le pouvoir politique tend à spécialiser dans l'accueil des pauvres et à intégrer dans un univers concurrentiel... ».

Une étude sur les H.L.M. d'un cabinet privé indique que **le logement social rapporte et qu'il serait un îlot de prospérité** avec un taux de résultats nets généralement supérieurs à 15 %. L'U.S.H. réfute ces résultats en indiquant que les indicateurs pris en compte ne donnent pas la mesure de la santé du secteur.

compensent pas la hausse des loyers...(Les Echos du 3/2).

Les **diagnostics techniques immobiliers** – réglementation sur l'obligation de réaliser des diagnostics sur els biens immobiliers mis en vente ou en location (Cahier détaché du Moniteur du 6/2).

La Direction des affaires juridiques du Ministère de l'Economie et la Direction des journaux officiels ont édité début Janvier un **Code des Marchés Publics** qui intègre toutes les modifications intervenues depuis 2006 (www.ladocumentationfrancaise.fr).

Le **délit de favoritisme et les marchés de faible montant**. Ces derniers et les M.A.P.A. peuvent exposer les élus locaux au risque pénal de favoritisme (La Gazette du 9/2).

La Direction des affaires juridiques du Ministère de l'Economie vient de publier une fiche dédiée à la **procédure de conception-réalisation**, avec mise à jour suite au décret du 19.12.2008 de mise en œuvre du plan de relance économique (Le Moniteur 10/2).

L'Union d'Economie Sociale pour le logement (UESL) va se doter d'un nouveau « modèle économique » après la mise en cause par la Cour des Comptes de **l'Association La Foncière Logement** créée par cette institution afin de favoriser la mixité sociale (Le Moniteur du 29/1).

6 - LU POUR VOUS

La France compte **3,5 millions de personnes non ou mal logées**. Les aides au logement ne