



LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°108 du 30 Mars 2009

1 – NOUVELLES DE LA FEDERATION DES DIRECTEURS

Les inscriptions, pour le 43^{ème} Congrès des Directeurs dont le thème est « Les O.P.H. acteurs dans la crise », et qui aura lieu à Montpellier les 19 et 20 Mai prochains, sont à faire rapidement.

La prochaine réunion du Comité Directeur est fixée le 22 Avril à Paris.

Le décret sur les D.G. qui doit paraître au plus tard le 1^{er} Juillet 2009 fait l'objet de négociations au niveau des rémunérations.

L'attention des collègues est attirée sur l'application de la loi n°1988-227 du 11 Mars 1988 relative à la transparence financière de la vie politique.

Elle prévoit l'obligation pour les D.G. de déposer dans le mois qui suit leur nomination une déclaration de patrimoine.

2 - NOUVELLES DES ASSOCIATIONS REGIONALES

L'Association Nord/Pas de Calais/Picardie s'est réunie à Creil le 12 Mars sous la Présidence de Charles MONTECATINE. Les points abordés, après avoir accueilli 2 nouveaux adhérents (les nouveaux directeurs de Fourmies et Calais), ont été les suivants :

- 1) l'assurance protection des D.G.
- 2) retours sur l'application de la loi D.A.L.O.
- 3) point sur la vente des "30 000" logements.
- 4) impacts du Grenelle de l'environnement : analyse et anticipation.

L'Association OUEST sous la Présidence de Bernard GRAVOUIL a tenu son Assemblée Générale à Rennes le 20 Mars.

Présentation d'une étude sur les méthodes de suivi et les résultats en matière d'IMPAYES (22 réponses sur 36 Offices). Tout se joue dans les 2 premiers mois et il faut innover en permanence avec des actions.

Même type d'étude sur la VACANCE DE LOGEMENTS qui fait apparaître une baisse des vacants notamment avec les programmes de démolition/reconstruction A.N.R.U., un délai moyen de remise en location de 31 jours, un taux de rotation de 11,77 % et des actions menées (démarche publicitaire et charte qualité avec les locataires).

Un point a été fait sur les récentes modifications au Code des Marchés Publics, le décret modifiant la récupération des charges locatives, la loi M.O.L.E. (voir ci-dessous), l'engagement du programme de 30.000 logements en V.E.F.A. et l'avancement des Conventions d'Utilité Sociale (C.U.S.) avec 9 indicateurs qui sont prévus :

Développer l'offre locative, l'hébergement et l'accueil, l'accession sociale à la propriété, dynamiser le patrimoine et le développement durable, faciliter les parcours résidentiels (ventes HLM), ainsi que les parcours résidentiels (mutations), engagements en matière d'accueil et de droit au logement, de maintien dans les lieux et prévention des expulsions et de qualité du service rendu.

A noter que si le point essentiel des conventions globales de patrimoine portait sur une remise à plat des loyers, ceci n'est plus une priorité dans les C.U.S.

3 – LES TEXTES PARUS

Loi n°2009-323 du 25 Mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion (dite loi M.O.L.E.).

En annexe, principaux commentaires après l'avis rendu par le Conseil Constitutionnel le 17 Mars et invalidant 6 articles dont celui qui introduisait une péréquation entre Organismes (repris dans la loi de finances rectificative 2009) et l'installation de détecteurs de fumée.

Décret n°2009-273 du 10 Mars 2009 modifiant le décret du 17.6.2004 afférent aux exonérations sociales en faveur des Zones Franches Urbaines et des Zones de redynamisation urbaine.



Modifications à la baisse des exonérations en fonction des salaires pris en charge et limitation à 2011.

Décret n°2009-252 du 4 Mars 2009 relatif aux **conditions d'achat de l'électricité produite par des producteurs** bénéficiant de l'obligation d'achat.

Le développement de l'énergie éolienne est favorisé et de nouvelles modalités viennent renforcer les formalités et les justificatifs.

Arrêté du 4 Mars 2009 (JO du 18.3) portant approbation de la modification du règlement général de l'**Agence nationale pour la rénovation urbaine** (A.N.R.U.).

Introduction d'une procédure simplifiée autour des avenants dans le cadre du plan de relance.

Arrêté du 19 Janvier 2009 (JO du 19.3) portant approbation du **cahier des clauses administrative générales des marchés publics de fournitures courantes et de services** (C.C.A.G.).

S'applique pour les consultations lancées après la date d'entrée en vigueur de ce texte.

Arrêté du 15 Janvier 2009 (JO du 20.3) relatif à **la collecte de renseignements statistiques sur l'occupation des logements sociaux** et son évolution en 2009.

Documents à fournir aux Préfets pour le 30.4 avec la situation des occupants au 1.1.2009.

Arrêté du 10 Mars 2009 (J.O. du 18.3) relatif à la liste des **marchés conclus l'année précédente par les pouvoirs adjudicateurs** et les entités adjudicatrices.

Précisions sur la liste à fournir pour les marchés publics et les accords cadres.

Instruction du 12 Mars 2009 du Ministère du Logement demandant de prendre un certain nombre de mesures pour **améliorer la prévention des expulsions locatives** et en atténuer les conséquences humaines.

4 – LES PROJETS QUI BOUGENT

La Commission développement régional du Parlement Européen vient de voter la **réforme du Fonds européen de développement Régional** (FEDER) qui étend son exigibilité aux

investissements en matière de performance énergétique et d'énergies renouvelables dans les logements existants.

5 - C'EST DANS L'AIR

Alors que le rattachement de la rénovation urbaine se fait au Ministère du Travail et au Secrétariat d'Etat à la ville, les **175 délégués des Préfets nommés dans les quartiers prioritaires ont parmi les objectifs fixés celui du désenclavement et de la rénovation urbaine**.

Dans le cadre de la loi de Finances rectificative 2009, un amendement prévoit que les Comités de délimitation des secteurs d'évaluation et les commissions communales des impôts directs soient chargés d'une **révision générale des valeurs locatives des immeubles bâtis**.

6 - LU POUR VOUS

La Fondation Abbé Pierre n'est pas convaincue par le discours de la Ministre du Logement avec **la fin de la trêve hivernale** pour les expulsions locatives. (Santé Social du 16 Mars).

Le Président de la République annonce que la **TVA à 5,5 % dans le bâtiment sera maintenue au-delà du 31 Décembre 2010** (Le Moniteur du 17 Mars).

7 - BREVES

Le **prix du baril de pétrole** se situe depuis plusieurs semaines au dessus **de 50 \$ (52,38 le 27.3.)**.

Le prix du **gaz devrait baisser de 10 %** à partir du mois d'Avril.



Loi n°2009-323 du 25 Mars 2009 de MOBILISATION POUR LE LOGEMENT ET LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION (dite loi MOLLE)

Le 28 Mars 2009

Elle comporte 7 chapitres répartis dans 124 articles.

Beaucoup de dispositions concernent les Organismes d'HLM, et l'article **118** contient des mesures pour les O.P.H.

Chapitre 1 – Mobilisation des acteurs

Obligation de passer une **Convention d'Utilité Sociale** (qui remplace la Convention Globale de Patrimoine) avec des indicateurs, sur la base d'un **Plan Stratégique de Patrimoine** avant le 31 Décembre 2010.

Retrait de compétences en tant que sanction en cas de non production et non respect des engagements pris (notamment attribution de logements dans le cadre de la mixité sociale).

A noter la possibilité à titre expérimental de prévoir un dispositif permettant de moduler les loyers en fonction des revenus des locataires nonobstant les plafonds de loyers fixés par les conventions qui régissent l'Allocation Personnalisée au Logement (A.P.L.).

A compter du 1^{er} Janvier 2010 **prélèvement sur les ressources financières** des Organismes qui disposent d'un patrimoine locatif si au cours des 2 derniers exercices leurs investissements annuels moyens sont inférieurs à une fraction de leur potentiel financier annuel moyen. (Décret à paraître fixant le mode de calcul du potentiel financier annuel moyen ainsi que la liste des investissements).

Il s'agit d'une mutualisation des moyens.

Disposition supprimée par le Conseil Constitutionnel mais réintroduite dans la loi de finances rectificative 2009.

Nouvelle organisation de la gestion du 1 %, qui survient après le rapport de la Cour des Comptes signalant des dysfonctionnements.

(Statuts de l'Agence Nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction, statuts de l'association Foncière Logement et de l'Agence Nationale de l'Habitat).

Notamment une utilisation des ressources pour la garantie des loyers et des charges pour les bailleurs qui ne souscrivent pas de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés.

Signature à compter du 30.6.2011, et tous les trois ans, d'un accord avec le Gouvernement portant sur l'utilisation des emplois.

Bilan 6 mois après adoption de la loi sur l'engagement du programme des **30.000 logements acquis par les Organismes d'HLM** sur le fondement de la procédure de vente en l'état futur d'achèvement (V.E.F.A.).

L'acquéreur d'un logement à un prix inférieur à l'évaluation actualisée en fonction de l'indice du coût de la construction, et l'ayant vendu dans les 5 ans qui suivent est tenu de verser à l'organisme d'HLM une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition.

Nouvelles modalités pour la **passation d'accords collectifs** qui introduisent des souplesses (par exemple accord d'une association qui a obtenu 50 % des voix aux élections).



Chapitre 2 – amélioration du fonctionnement des copropriétés

L'organisme HLM doit remettre à l'acquéreur préalablement à la vente, le **montant des charges locatives et la liste des travaux réalisés les 5 dernières années** sur les parties communes.

Les travaux d'amélioration portant sur les équipements communs doivent donner lieu à la **constitution d'avances** déposées sur un compte séparé.

Création d'une avance à verser par les copropriétaires pour anticiper les travaux et prévenir la dégradation.

Les **personnels de gardiennage et d'entretien de l'organisme HLM** peuvent être mis à disposition de la copropriété.

Chapitre 3 – Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés

Définition du programme national avec 60.000 logements réhabilités, 25.000 logements locatifs sociaux et 5.000 places d'hébergement.

Chapitre 4 – Développement d'une offre nouvelle de logements

Dans un délai de 5 ans, le **Programme Local de l'Habitat** (Communes de + 30000 habitants et C.U. et C.A.) doit indiquer le programme d'actions détaillé. Raccourcissement des délais de mise en conformité du Programme Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Afin de favoriser la densification des centres villes, possibilité de **majorer de 50 % le coefficient d'occupation des sols** (C.O.S.) dès lors que projet prévoit au moins 50 % de logements sociaux.

Chapitre 5 – mobilité dans le parc de logements

En cas de **sous occupation du logement**, le bailleur propose au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins (pas si le locataire est âgé de + de 65 ans ou handicapé, et s'il est en Z.U.S.). Trois propositions seront faites à un loyer inférieur et le déménagement sera aidé par le bailleur.

En cas de **dépassement du double des plafonds pendant 2 ans consécutifs** et dans des zones géographiques définies (zones dites tendues), perte du **droit au maintien dans les lieux** à l'expiration d'un délai de 3 ans.

Possibilité pour les personnes âgées de **sous louer** une partie de leur logement.

Les **plafonds de ressources** sont abaissés de 10,3 % et leur évolution suivra celle de l'indice de révision des loyers (I.R.L.). Ce qui ramène la proportion des ménages y ayant droit de 70 à 60 %.

Le montant du **Supplément de Loyer de Solidarité** (S.L.S.) est plafonné.

Le délai maximum pendant lequel le juge peut suspendre son **jugement d'expulsion** est ramené de 3 à 1 an.

La création de commissions départementales de prévention des expulsions est obligatoire.



Chapitre 6 – lutte contre l'exclusion, pour l'hébergement et l'accès au logement

Dans chaque Département mise en place d'un **Plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile**, pour une durée maximale de 5 ans.

Chapitre 7 – dispositions diverses

Institution **d'un livre foncier** avec transmission des données par les bailleurs sociaux pour la réalisation d'un répertoire des logements locatifs sociaux.

L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, installe dans celui-ci au moins **un détecteur avertisseur autonome de fumée**. Il veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif. Application dans un délai de 3 ans.

Disposition supprimée par le Conseil Constitutionnel.

L'article 118 est **consacré aux O.P.H.** avec des mesures transitoires pour les Institutions Représentatives du Personnel, et la situation du D.G. d'ex-OPHLM jusqu'au 1.7.2009.

Possibilité de demander aux locataires une **participation au financement des travaux d'énergie** réalisés par le bailleur (Maximum 50 % de l'économie estimée). Cette disposition est limitée à quinze ans et doit être portée sur la quittance remise au locataire.
