



LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°61 du 28 Mai 2007

1 – NOUVELLES DE LA FEDERATION DES DIRECTEURS

A l'invitation de Jacques MAYOUX un **Comité Directeur spécial** se tiendra le 30 Mai. Il aura pour objet de soumettre le projet d'accord de branche pour les OPH établi par un groupe de DRH.

Ces derniers souhaitent présenter ce travail avant le début de la négociation avec les représentants syndicaux, sachant que la première réunion paritaire est prévue le 4 juillet.

Le **Comité Fédéral d'autocontrôle** s'est réuni le 22 Mai. Les points principaux examinés ont porté sur :

- les offices et le P.N.R.U. (situation financière des offices concernés)

L'étude met en évidence 4 facteurs de risques :

1) l'évolution des prix de revient : progression des coûts du foncier et de la construction, même si ce n'est pas spécifique à l'A.N.R.U.

2) écarts entre les subventions inscrites dans la maquette et la réalité des paiements (nouvelles règles, volume des prêts P.R.U. et du 1%, taux d'actualisation sous-évalués...)

3) problème des financements croisés (Feder, Région, Département)

4) la question récurrente des retards de paiement avec des situations disparates suivant les départements.

Les offices ont été répartis en 3 catégories (aucune, moyenne et forte implication).

Pour chacune des catégories une comparaison est faite sur les caractéristiques patrimoniales, l'activité, la situation financière (autofinancement, risques locatifs, annuités, coûts de gestion...).

Les offices les plus engagés présentent la situation financière la moins favorable, tant au niveau de l'exploitation que du bilan.

Le même exercice a été réalisé dans le cadre du P.C.S., avec les mêmes critères, et les résultats sont radicalement opposés.

L'étude sera présentée lors de la prochaine Assemblée Générale de la Fédération des Offices.

- cotisations C.G.L.L.S.

Un projet d'arrêté prévoit les paramètres suivants pour la cotisation additionnelle :

1) part fixe de 5€ par logement

2) pour la part variable : 12% du montant des produits locatifs

3) taux applicable à l'autofinancement après réfaction de l'assiette : 10%.

Un projet de décret doit être soumis au Conseil d'Etat pour les modalités de calcul de l'assiette de cotisation additionnelle afin de tenir compte des subventions A.N.R.U. liées aux démolitions et des indemnités versées par les assurances suite à sinistres.

- compte-rendu de l'enquête réalisée sur les swaps de taux

Il est conseillé de faire une provision pour les swaps spéculatifs, vigilance de certains commissaires aux comptes qui ont alerté la M.I.L.O.S. et aspects juridiques.

(Éléments fournis par Hervé GUERIN.)

Le 13 Juin a lieu au siège de l'U.S.H. une journée avec les **collègues en recherche d'emploi**. Cette rencontre périodique a pour objet d'évoquer avec les collègues en difficultés leurs problèmes mais également de trouver les meilleurs moyens de rebondir professionnellement, en s'appuyant sur les expériences d'autres collègues qui ont vécu cette situation.

2 - NOUVELLES DES ASSOCIATIONS REGIONALES

L'Association des **Régions de l'EST** tiendra son Assemblée Générale ordinaire le 31 Mai à Bitche. L'ordre du jour en dehors des questions traditionnelles (rapport moral et financier, renouvellement des membres du Bureau) comportera un compte rendu du Congrès de Mâcon, le conventionnement global et le diagnostic de performance énergétique avec un tour de table sur les pratiques de chacun dans ce domaine.



3 – LES TEXTES PARUS

Décret n°2007-690 du 3 Mai 2007 relatif à l'agrément prévu par l'article 9 de la loi du 5 Juillet 2000 relative à **l'accueil et à l'habitat des gens du voyage**.

Précisions sur les modalités d'obtention de l'agrément et notamment pour un emplacement provisoire.

Décret n°2007-936 du 15 Mai 2007 relatif à la **réhabilitation des ensembles commerciaux dans les zones urbaines sensibles** et modifiant le code de l'urbanisme.

Procédure lorsque la dégradation ou l'absence d'entretien compromettent la rénovation urbaine du quartier.

Décret n°2007-896 du 15 Mai 2007 relatif à **l'attribution de prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements locatifs** et modifiant le C.C.H.

Conditions des prêts aux Organismes d'H.L.M. en cas d'achat de logements achevés depuis plus de 5 ans et appartenant à des sociétés immobilières.

Décret n°2007-897 du 15 Mai 2007 relatif aux conditions de financement des **opérations réalisées dans le cadre d'une convention d'usufruit** et modifiant le C.C.H.

Fixation des règles à l'expiration de l'usufruit.

Arrêté du 3 Mai 2007 (JO du 15.5.) pris en application de l'article R.111-21 du code de la construction et de l'habitation relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du **dépassement de coefficient d'occupation des sols** en cas de respect d'exigences de performance énergétique pour un projet de construction.

Dépassement possible du COS de 20 % si les constructions respectent les critères du label « Très hautes performances énergétiques » ou du label « bâtiment basse consommation ».

Arrêté du 3 Mai 2007 (JO du 17.5.) relatif au **diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants**.

Définitions pour l'établissement des diagnostics de performance énergétique de tous les bâtiments existants (maison individuelle, immeuble ou logements dans immeuble) compte tenu de cette obligation pour tout contrat de location souscrit à partir du 1^{er} Juillet 2007.

Arrêté du 3 Mai 2007 (JO du 17.5.) relatif aux **caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants**.

Fixation du niveau minimal que devront atteindre les performances énergétiques des produits ou équipements nouvellement installés ou remplacés à l'occasion de toute intervention dans l'existant (éléments constitutifs de l'enveloppe du bâtiment et aux systèmes de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation et d'éclairage, ainsi qu'aux systèmes de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable).

Arrêté du 8 Mai (JO du 15 Mai) relatif au contenu et aux **conditions d'attribution du label « haute performance énergétique »**.

Application de la réglementation thermique RT2005 avec définition et conditions d'attribution des 5 niveaux du label H.P.E., dans les **bâtiments nouveaux**.

4 - C'EST DANS L'AIR

Avec la **loi sur l'ENERGIE** du 7 Décembre 2006 intervient une nouvelle étape sur l'ouverture du marché de l'énergie.

Les bailleurs qui souhaitent bénéficier d'un tarif réglementé d'ajustement du marché doivent en faire la demande auprès de leurs fournisseurs d'énergie avant le 1^{er} Juillet 2007. Ils pourront encore bénéficier pendant quelques mois de tarifs réglementés.

5- BREVE

La C.N.A.F. considère que la revalorisation de **1,7 %** des plafonds d'attribution des **prestations familiales au 1^{er} Juillet 2007** est insuffisante.