



LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°79 du 20 Février 2008

1 - NOUVELLES DE LA FEDERATION DES DIRECTEURS

Extraits de la lettre du 25 Janvier de Jacques MAYOUX au Président CAROFF relative au **fonctionnement des CA après le 16 Mars, si aucun texte n'est paru sur les O.P.H. :**

« Pour tous les Administrateurs nommés par les différentes institutions ou le Préfet, il n'y a aucune difficulté, mais pour les représentants de la Collectivité, se pose la question de leur légitimité politique. On peut penser que tous ceux qui ne seront pas réélus ou qui, de majoritaires se retrouveraient minoritaires, démissionneront. Ce n'est cependant pas certain, et le maintien d'Administrateurs devenus indésirables peut créer de graves perturbations dans les Conseils d'Administration.

Ainsi, me paraît-il prudent de conseiller à l'exécutif de la Collectivité de rattachement de s'appuyer sur la théorie générale du mandat qui veut qu'un mandant peut toujours, à tout moment, retirer son mandat à un mandataire.

Fort de ce principe, l'organe délibérant, nouvellement élu, pourra redésigner tous ses représentants au Conseil d'Administration de l'Office, lesquels seront alors légitimes.

Il nous semble que cette solution est de nature à permettre le fonctionnement serein de nos Conseils d'Administration après les élections de Mars et probablement pour plusieurs mois. Bien sûr, il faudra à nouveau procéder au renouvellement des Administrateurs après la parution des Décrets et la mise en place des O.P.H., et de façon complète, cette fois. »

Tout ceci est conforme avec le courrier du Président de la Fédération des Offices en date du 8 Février.

2- LES TEXTES PARUS

Publication au J.O. du 12 Février de la mention du **référentiel de la NF Logement démarche HQE**, qui concerne la certification des produits industriels et des services ainsi que la commercialisation de certains produits.

Loi n°2008-111 pour le **pouvoir d'achat**.

Cette loi instaure avec ses articles 9 à 11 de nouvelles mesures pour le logement (prise en compte de l'I.R.L.), 1 mois maximum de dépôt de garantie et généralisation de l'usage de l'avance «loca-pass» accordée au locataire et remboursable en 3 ans.

Décret n°2008-91 du 29 Janvier 2008 pris pour application de l'article 31 du code général des impôts et relatif aux **locations de logements intermédiaires ou sociaux**.

Nouveaux plafonds de ressources à compter du 1/1/2008.

3 - LES PROJETS QUI BOUGENT

Le Secrétaire d'Etat chargé des Entreprises a indiqué le 14 Février que des mesures pour **faciliter l'accès aux P.M.E. des marchés publics** seraient prises avant la fin du premier semestre. Cette action est menée en parallèle avec celle de la Commission Européenne qui a lancé le 31 Janvier une consultation des parties intéressées sur les mesures à prendre pour libérer le potentiel de croissance des P.M.E. (proposition d'un Small Business Act).

De plus un décret pour le délai des paiements réduits à 30 jours (au lieu de 45) avec pénalité égale à un intérêt de 11 % est prévu prochainement.

Grenelle de l'Environnement. Le Comité de Pilotage sur la remise à niveau énergétique du parc social peaufine ses propositions sur les 850.000 logements sociaux les moins performants. Le travail du comité consiste à faire passer ces logements « passoires » en classe C



des diagnostics de performance énergétique en estimant le coût des travaux nécessaires. L'objectif est une économie de 45 %, un délai porté à 2018 et un coût de l'ordre de 9.000 € au logement avec des financements dans le cadre d'une loi de programmation.

L'opération est d'autant plus complexe avec 450.000 logements reliés à des réseaux de chaleur (du bailleur ou de la ville) ce qui suppose un réexamen des contrats avec des objectifs de performance et une évolution de la production d'énergie vers des solutions durables.

Dans le cadre de l'**instance de concertation nationale avec les associations d'usagers** propre à l'U.S.H., une présentation du **plan énergie climat** a été faite récemment. Le but est de négoier les conditions et les modalités de récupération sur la quittance du locataire d'une partie des économies de charges générées afin de participer à l'investissement nécessaire. Une ligne pourrait être créée sur la quittance, bien identifiée prévoyant la durée de vie calquée sur l'amortissement des investissements.

Le **plan BANLIEUES** a été présenté le 8 Février par le Président de la République.

En dehors de tout chiffrage précis, ce plan prône le développement de l'accession sociale à la propriété, « la conclusion avec les bailleurs sociaux d'un nouveau pacte social, pour qu'à l'avenir la qualité de services qu'ils rendent aux habitants soit évaluée et qu'elle conditionne le maintien des avantages divers dont ils bénéficient.... »

4 - C'EST DANS L'AIR

Le rapport 2008 de la **Fondation Abbé Pierre** dénonce la **difficulté d'accès aux logements des ménages à revenus modestes**. Plus de 3 millions de personnes rencontreraient des problèmes de mal-logement. Elle souhaite qu'il soit imposé dans tout programme immobilier de plus de 10 logements un quota minimum de 20 % de logements à loyers accessibles. Elle demande pour favoriser la mixité sociale le respect scrupuleux de la loi S.R.U.

Le rapport de D. PERBEN sur les **métropoles d'avenir**, rendu public le 5 Février, comporte 19 mesures pour réformer les grandes métropoles et notamment :

- lutter contre l'étalement urbain par des dispositions réglementaires (suppression de la règle de constructibilité résidentielle),
- réinventer l'habitat sous un angle écologique (quartiers écologiques),
- créer un label Haute Qualité Urbaine.

Vers des **installations de chauffage multi énergies**. L'avenir est sans aucun doute aux systèmes multi énergies: système solaire couplé à une chaudière à condensation, à une P.A.C. ou à une chaudière bois. Ou encore chaudière bois associée à une chaudière fioul à condensation. Derrière ces nouvelles technologies la micro cogénération qui permet la production simultanée de chaleur et d'électricité progresse.

Les Ministres de l'Economie et des Entreprises proposent de **câbler en fibres optiques les immeubles neufs de plus de 50 logements**.

Le Gouvernement souhaite ainsi créer les meilleures conditions de déploiement des infrastructures très haut débit car elles représentent un enjeu majeur pour la croissance et la création d'emplois de demain.

Le **Conseil National de l'Habitat** (C.N.H.) apporte sa pierre à la **relance du logement** en publiant 3 rapports : l'un sur l'accession à la propriété (réexamen des dispositifs et harmonisation des critères d'attribution des aides), l'autre vise à clarifier le « qui fait quoi » au niveau de la responsabilité et de la charge financière du logement, le troisième propose un impôt foncier sur la valeur vénale des terrains non utilisés.

5- BREVES

L'**indice des prix à la consommation** a augmenté de 0,4 % en Décembre soit une variation annuelle de **2,5 %**.

Une revalorisation des traitements de la **fonction publique** de **0,50 % à compter du 1.3.2008** est annoncée.

Le logement est le poste qui différencie le plus les ménages en fonction de leur revenu (source INSEE).