



LETTRÉ D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N 87° du 27 Mai 2008

1 – NOUVELLES DE LA FÉDÉRATION DES DIRECTEURS

La prochaine réunion du Comité Directeur sous la présidence de Jacques MAYOUX est fixée au 11 Juin à Paris.

2 - NOUVELLES DES ASSOCIATIONS RÉGIONALES

L'Association NORD PAS DE CALAIS PICARDIE tiendra une Assemblée Générale le 5 Juin à Laon sous la présidence de Charles MONTECATINE.

L'ordre du jour de cette réunion porte sur :

- Présentation par une entreprise d'un programme « mesure de l'indice de construction durable »
- qualité de service – le contrôle du prestataire en extranet
- les questions d'actualités (décret D.G., gouvernance O.P.H., groupe de travail accompagnement du D.G d'O.P.H. – ancien Office – statut administratif).

3- LES TEXTES PARUS

Décret n°2008-481 du 21 Mai portant extension du contrôle de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (M.I.L.O.S.).

Extension aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.

Décret n°2008-461 du 15 Mai 2008 relatif au diagnostic de performance énergétique lors des mises en location de bâtiments à usage principal d'habitation et modifiant le Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour tous les baux conclus depuis le 1/7/2007 ainsi que les baux renouvelés depuis cette date un dossier de diagnostic de performance énergétique du logement (D.P.E.) doit être joint à la conclusion de tout bail conclu en métropole par les locataires. Avec ce décret la production du D.P.E est exigible « pour les renouvellements de location survenant à une date postérieure à l'expiration du délai de

validité du diagnostic fourni lors de la location initiale».

Quatre arrêtés sur la performance énergétique des bâtiments ont été récemment signés. Citons :

L'**arrêté** du 6 Mai 2008 (J.O. du 21/5.) portant confirmation de l'approbation de la méthode de calcul Th-C-E prévues aux articles 4 et 5 de l'arrêté du 24 Mai 2006 relatif aux **caractéristiques thermiques des bâtiments neufs** et des parties nouvelles de bâtiments.

L'**arrêté** du 6 Mai 2008 (J.O. du 17/5) portant confirmation de **l'approbation de diverses méthodes de calcul** pour le diagnostic énergétique en France métropolitaine.

4 – LES PROJETS QUI BOUGENT

Mme BOUTIN Ministre du Logement prépare un **projet de loi intitulé MOBILISATION POUR LE LOGEMENT**. S'exprimant devant le Conseil National de l'Habitat (C.N.H.) le 15 Mai, elle a précisé que celui-ci porterait sur :

La relance de la construction de logements dans les territoires les plus déficitaires, la relance de l'accession populaire à la propriété, le renforcement de la confiance entre bailleurs privés et locataires, l'engagement d'une cohésion sociale dans les villes et l'amélioration de l'efficacité du logement social.

Extrait concernant le logement social :

Améliorer l'efficacité du logement social
Différentes mesures seront mises en œuvre dans le cadre de la loi de mobilisation. Elles se structurent autour de deux ambitions :

réformer le secteur HLM et restaurer une mobilité dans le parc HLM qui, aujourd'hui, est fortement réduite.

La réforme du secteur HLM, à laquelle je souhaite faire adhérer l'ensemble des bailleurs sociaux, passera par l'élaboration de **conventions d'utilité sociale** qui seront dorénavant obligatoires. Elles se substitueront aux conventions globales de patrimoine. Des engagements relatifs à la politique patrimoniale, à la qualité du service rendu aux locataires, aux conditions d'occupation et de peuplement des logements et à la détermination des loyers y figureront.

Autre mesure essentielle, **une péréquation entre organismes HLM sera instaurée**. Un prélèvement sur les moyens financiers devenu



surabondants de certains bailleurs largement inactifs sera créé au profit des bailleurs qui participent activement à l'effort de production et de rénovation de logements sociaux.

La loi fixera également les conditions nécessaires à **l'amélioration de la mobilité dans le parc HLM**. Ainsi, une baisse de 10% des plafonds de ressources est prévue afin de compenser leur hausse mécanique due au passage aux 35 heures.

Diverses mesures destinées à favoriser la mobilité au sein du parc HLM, notamment en œuvrant pour réduire la sous-occupation, devraient figurer dans ce projet de loi.

5 - C'EST DANS L'AIR

Lionel STOLERU vient de remettre son rapport visant à formuler des propositions françaises pour un « Small Business Act » (S.B.A. européen).

La priorité serait donnée au **développement de l'innovation dans les P.M.E. afin de faciliter l'accès aux marchés publics**. Définition de la P.M.E. innovante : moins de 250 personnes, 10 % du chiffre d'affaires consacré à la recherche et au développement et contrôle à moins de 33 % par un groupe de plus de 250 personnes.

La Ministre du Logement a souligné lors d'un colloque du Conseil d'Etat «En milieu urbain dense le **droit de préemption urbain** (D.P.U.) est un outil essentiel au service d'une politique d'habitat formalisée dans un P.L.H.A ce titre il est souhaitable de prévoir une disposition permettant aux Préfets **d'utiliser ce droit dans les communes déclarées en carence selon l'article 55 de la loi S.R.U.** (20 % de logements sociaux) et de remettre les Z.A.C. à l'honneur. Le Préfet pourra se substituer au maire pour imposer la construction de logements qui n'ont pas été réalisés.»

6 - LU POUR VOUS

Nouveau report du Comité Interministériel des Villes (C.I.V.) qui devrait se tenir le 16 Juin. Il doit notamment présenter les actions du **Plan ESPOIR BANLIEUES** déclinées dans les Ministères concernés. (La Gazette du 19/5).

Alors que les travaux du **Grenelle de l'Insertion** s'achèvent avec 3 propositions principales : ne pas voir s'empiler de nouveaux dispositifs, une nouvelle gouvernance des politiques de l'insertion et des parcours

personnalisés avec un référent unique. (La Gazette du 26/5).

Les quartiers pauvres sont ignorés. Si l'on veut prétendre donner les mêmes chances à tout le monde il faut **exercer beaucoup plus de discrimination positive**, donner plus à ceux qui ont réellement moins. Laurent MUCCHIELLI Directeur de recherche au CNRS.

La secrétaire d'Etat à la politique de la ville est favorable au **prolongement du programme ANRU au-delà de 2013**. (La Gazette du 26/5).

Les surloyers payés par les personnes qui profitent d'un logement social alors qu'elles dépassent les plafonds de ressources prévus par la loi **devraient être relevés au 1^{er} Janvier 2009** selon le Ministère du Logement (La Croix du 16/5).

Le collectif « pas touche au livret A » poursuit sa mobilisation. Pour lui le projet privilégie la fourniture de liquidités supplémentaires aux banques à tout autre critère et sans contrepartie. Il craint que l'ouverture de la distribution du Livret A ne déstabilise tout le système du logement social. (Les Echos du 15/5).

La Haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité (H.A.L.D.E.) souligne dans son rapport annuel 2007 que les réclamations ont progressé de 53 %. Si l'emploi reste la principale source d'inégalité, le logement n'est pas en reste. La Haute autorité **préconise d'augmenter l'offre de logements notamment sociaux dans les quartiers défavorisés et les centres-villes**. (Batiactu du 23/5).

7 - BREVES

Création des **Directions Régionales du développement durable** par regroupement des Directions Régionales de l'Équipement, de l'Environnement (D.I.R.E.N.) et de l'industrie de la recherche et de l'environnement (D.R.I.R.E.) à partir du 1/1/2009 et jusqu'en 2011.

Premier jugement rendu dans le cadre de la loi D.A.L.O. qui suspend la décision de la Commission de médiation de Paris rejetant une demande de logement considérée comme non prioritaire.

Tous les logements seraient numérisés d'ici 2012, avec cette technique créatrice de lien social sur la base d'actions menées dans les immeubles grâce au numérique.