



LETTRÉ D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°90 du 15 Juillet 2008

1 – LES TEXTES PARUS

Loi n°2008-649 du 3 Juillet 2008 portant **diverses dispositions d'adaptation du droit des sociétés au droit communautaire**.

Si l'objet principal est de faciliter la fusion des sociétés de capitaux, ce texte comporte des dispositions permettant de créer des sociétés coopératives européennes et renforce les obligations devant figurer dans le contrôle interne des sociétés anonymes (notamment code de bonne conduite en matière de gouvernement d'entreprise).

Décret n°2008-608 du 26 Juin 2008 relatif à **l'aide personnalisée au logement** et modifiant le C.C.H.

Ce texte est complété par 2 arrêtés du même jour (JO du 27/6.) l'un relatif au calcul de l'A.P.L. et l'autre à la fixation des justifications nécessaires pour l'attribution de l'APL et son renouvellement.

Modification de l'année civile de référence (versement pendant une période de 12 mois débutant le 1^{er} Janvier ou à compter de l'ouverture du droit jusqu'au 31.12. suivant) et dans les ressources à prendre en compte.

Décret n°2008-617 du 27 Juin 2008 portant **relèvement du S.M.I.G.**

Le Salaire Minimum de Croissance (SMIG) est relevé de **0,9 % au 1/7/2008**. Après la majoration de 2,30 % au 1/5, le montant brut passe de 8,63 € à 8,71 € soit un montant brut mensuel de 1.321,02 €.

Décret n°2008-648 du 1^{er} Juillet 2008 relatif au **régime budgétaire et comptable des offices publics de l'habitat** et modifiant le C.C.H.

Modifications au régime budgétaire et comptable avec des dispositions communes et des dispositions particulières aux Offices soumis au régime de la comptabilité publique et soumis aux règles de la comptabilité de commerce. Les articles R.423-2 à 423-26 du Code de la Construction et de l'Habitat sont modifiés.

Arrêté du 26 Juin 2008 (JO du 8/7) portant diverses dispositions relatives à la **sécurité contre les risques d'incendie et de panique** dans les **établissements recevant du public**.

Nouvelles modalités applicables pour l'essentiel 3 mois après la publication.

2 – LES PROJETS QUI BOUGENT

Le projet de loi de **MOBILISATION DE TOUS POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION** qui devrait être adopté en Conseil des Ministres le 28/7, prévoit 4 axes :

- 1 – construire du logement social
- 2 – favoriser l'accès à la propriété
- 3 – permettre l'accès au parc HLM au plus grand nombre
- 4 – lutter contre l'habitat indigne

La mesure phare est pour les primo accédants de pouvoir devenir propriétaire de leur maison pour 15 € par jour (18 € pour un appartement ?) en remboursant d'abord le bâti avant de payer le terrain grâce au mécanisme du Pass-Foncier. Pour les Organismes d'HLM, notons les propositions suivantes :

Au titre de la mobilisation des acteurs :

Prélèvement sur les moyens financiers des Organismes qui ne construisent pas et disposent de fonds. Retrait des compétences en cas de non signature des conventions d'utilité sociale lesquelles comporteront des indicateurs permettant de mesurer l'atteinte d'objectifs. Possibilité de moduler les loyers en fonction des revenus des locataires (25 %). Provisionnement obligatoire par les copropriétaires des charges d'entretien en cas de vente de logements sociaux à leurs occupants.

Au titre de la mobilité dans le parc :

Le principe du droit au maintien dans les lieux devrait être largement entamé. Pour les personnes vivant en sous occupation et pour celles dont les ressources sont 2 fois supérieures aux plafonds pour l'accès, après 3 offres de relogement obligation de quitter le logement dans les 3 ans (mesures allégées pour les + de 70 ans). Suppression du cautionnement. Plafonds de ressources révisés au 1^{er} Janvier en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation. Réduction du délai d'expulsion de 3 à 1 an. Abaissement du plafond pour l'accès au logement de 10 %.

Avec le **PLAN ESPOIR BANLIEUES**, souhait d'acteurs sociaux dans le cadre de la modification de la Dotation de Solidarité Urbaine (D.S.U.) d'aborder la péréquation et évocation



de risques face à une remise en cause des critères Z.U.S. et Z.F.U.

3 - C'EST DANS L'AIR

La Commission Européenne veut régler définitivement **la question de la TVA réduite pour les travaux de rénovation des logements** qui n'est valable que jusqu'à la fin 2010. Elle fait des propositions pour une application permanente en l'étendant à tout le secteur du logement. Reste à trouver un accord au Parlement Européen et au Conseil des Ministres.

La Commission Européenne a décidé de clôturer la procédure d'infraction engagée contre la France concernant **la loi sur la maîtrise d'ouvrage publique et ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée**. Elle estime que le cadre légal relatif aux contrats de mandat (règles de mise en concurrence et publicité) offre maintenant un degré de sécurité suffisant.

Si **l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)** oblige les Communes à réaliser 20 % de logements sociaux, pour la période 2005/2007 sur les 730 communes concernées, 400 ont réalisé plus que leur objectif, alors que 330 ne l'ont pas atteint (dont 291 pour lesquelles une procédure de constat de carence est engagée). La Ministre du Logement envisage un projet de réforme de cette loi, en **assimilant à du logement social certaines habitations vendues à des familles modestes** (accession réalisée au titre du Pass Foncier et du prêt social location-accession P.S.L.A.).

Les sénateurs ont entamé l'examen en seconde lecture du projet de loi visant à rendre obligatoire **l'installation d'au moins un détecteur de fumée dans tous les logements**.

Cette obligation incomberait au propriétaire des locaux alors que la responsabilité de veiller au bon fonctionnement et à l'entretien des détecteurs serait assumée par l'occupant.

Le projet de loi de **MODERNISATION DE L'ECONOMIE** prévoit la possibilité pour les acheteurs publics de réserver aux P.M.E. innovantes 15 % de leurs marchés publics de haute technologie, de recherche et de

développement et d'études technologiques d'un montant inférieur aux seuils des procédures formalisées.

4 - LU POUR VOUS

Le livret A sera-t-il subrepticement soumis à l'impôt ? C'est une interprétation après le vote d'un article qui prévoit la défiscalisation des intérêts servis sur les livrets de Caisse d'Epargne pour ceux ouverts avant le 1^{er} Janvier 2009. (Le Monde du 4/7).

La **situation des exclus s'aggrave** selon Emmaüs France. (La Gazette Santé du 30/6).

« Il n'y a **pas de crise immobilière** et il n'y aura pas de forte diminution des prix » déclare la Ministre du Logement (La TRIBUNE du 3/7).

Le Président de la Commission Européenne plaide pour une **réduction tarifaire** de la consommation d'énergie des **foyers européens défavorisés** face à la hausse des prix de l'énergie (Le Moniteur du 8/7).

Le Gouvernement Français a saisi la Commission Européenne pour lui demander d'assouplir les règles de financements européens dans le domaine du parc de logements sociaux. Il s'agit notamment d'obtenir le **financement des opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique**. (Courrier des Maires du 7/7).

Lancement par la Ministre du Logement du label « **pôles d'excellence des cœurs de ville** ». (Le Moniteur du 30/6).

5 - BREVES

L'indice du coût de la construction (qui ne sert plus de référence à la révision des loyers) est en **hausse de 8;09 %** en glissement annuel au 1^{er} trimestre 2008.

Il n'y aura pas d'augmentation des tarifs du gaz en juillet.

Un an après la libéralisation de l'énergie, **600.000 foyers** auraient quitté **EDF et GDF** pour d'autres opérateurs.