



LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N° 91 du 28 Juillet 2008

1 – NOUVELLE DE LA FEDERATION DES DIRECTEURS

Une Assemblée Générale Extraordinaire de notre Fédération se tiendra le 23 Septembre à Cannes.

Son but est de présenter une **modification des statuts pour les adapter avec le changement d'appellation O.P.H. et tenir compte des statuts des Associations Régionales**

2- LES TEXTES PARUS

Loi n°2008-696 du 15 Juillet 2008 relative aux **archives**.

Nouvelles dispositions sur les archives publiques pour en faciliter l'accès et en améliorer la protection, ainsi que sur les conditions de conservation des documents (Etablissements Publics).

Décret n°2008-680 du 9 Juillet 2008 portant organisation du **Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire**.

Création d'un « super ministère », mêlant les compétences issues de l'Equipement, de l'Ecologie et de l'Industrie pour répondre en transversalité aux enjeux majeurs identifiés lors des travaux du Grenelle de l'Environnement.

Arrêtés du 8 Juillet 2008 (JO du 23/7) définissant le modèle et la méthode de réalisation de **l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation**, ainsi que les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant ces opérations.

Précisions suite au décret du 22 Avril qui rend obligatoire à partir du 1^{er}/01/2009 le diagnostic électrique pour les installations de plus de 15 ans et ceci au moment de la vente du logement.

Circulaire UHC/IUH du 4 Juillet 2008 relative à la **mise en œuvre de la politique du logement et programmation des financements aidés de l'Etat pour 2008**.

Cette circulaire donne les orientations nécessaires après le vote de la loi D.A.L.O.

sur la définition et la mise en œuvre des politiques publiques pour le logement à travers 5 axes :

- l'accentuation des efforts engagés pour le développement de l'offre de logements locatifs sociaux
- le logement des personnes défavorisées et des populations spécifiques
- le programme national de rénovation urbaine (ANRU)
- l'amélioration du parc existant
- l'accession populaire à la propriété

Circulaire UHC/DH2 du 4 Juillet 2008 relative à la fixation du **loyer maximal des conventions**.

Détermination de la valeur des loyers maximaux au 1^{er}/07/ 2008 pour les logements – logements-foyers et résidences sociales nouvellement conventionnés.

3 – LES PROJETS QUI BOUGENT

Le projet de loi **PLAN D'ACTION POUR L'ACCES AU LOGEMENT** doit être présenté par la Ministre en Conseil des Ministres le 28 Juillet. Principaux axes :

- relancer la construction dans les territoires les plus déficitaires
- améliorer l'efficacité du logement social
- relancer l'accession populaire à la propriété
- renforcer la confiance entre bailleurs privés et locataires

- assurer la cohésion sociale des villes

Les mesures suivantes sont particulièrement contestées par le Mouvement HLM :

- le fait de rompre le contrat de location en cas de ressources supérieures à deux fois les plafonds
- la modification de l'article 55 de la loi SRU qui impose 20 % de logements sociaux (inclusion des logements destinés à l'accession à la propriété sociale)
- le caractère rétroactif de la mutualisation financière

A noter que le collectif des associations unies pour une nouvelle politique publique du logement des personnes sans abri et mal logées souligne le manque d'ambition de ce projet, dénonce les régressions (mesures d'accélération de l'expulsion, développement d'un sous logement pour les plus pauvres) et le fait qu'il ne permettra en aucun cas de mettre fin à la crise du logement.



4 - C'EST DANS L'AIR

L'Etat et les partenaires sociaux sont en opposition sur **l'utilisation des fonds du 1% logement** et se donnent jusqu'à la fin Septembre pour trouver un accord.

La demande de la Ministre du Logement qui serait incluse dans le projet de loi de mobilisation pour le logement, porte sur une contribution supplémentaire pour l'ANRU et l'ANAH et une modification des règles de gouvernance.

Dans le cadre de la loi du 25 Juin 2008 sur la **modernisation du marché du travail**, le montant des indemnités de licenciement (plus de distinction entre économique et personnel) s'élèveront à un cinquième de mois de salaire par année d'ancienneté plus deux quinzièmes de mois par année au-delà de dix ans d'ancienneté.

Dans le projet de loi de modernisation de l'économie (LME) débat autour du **pré-câblage en fibre optique des immeubles existants** mais aussi pour faciliter l'accès des câbles opérateurs aux immeubles existants.

5 - LU POUR VOUS

Marchés publics : tables de conversion des codes CPV (vocabulaire commun pour les marchés publics) A partir du 15 Septembre mise en place des procédures de passation communautaire (Le Moniteur Expert du 15/7)

Afin de rendre plus aisée la circulaire du 30/1/2007 relative **'accessibilité du cadre bâti**, la D.G.U.H.C. a fait réaliser un document illustré (site du Ministère du Logement et de la Ville).

Guide pratique pour la **passation des contrats d'assurances** des Collectivités Locales – document élaboré (juin 2008) par le Ministère de l'Economie de l'Industrie et de l'Emploi – Direction des affaires juridiques O.E.A.P.

6 - BREVES

L'indice de référence des loyers (I.R.L.) au 2^{ème} trimestre 2008 enregistre une augmentation de **+ 2,38 %** sur une année.

L'indice des **prix à la consommation** augmente de 0,1 % en Juin soit **+ 3,6 %** en un an.

La **hausse des prix** dans la zone euro a atteint **4 % sur un an** en juin.

Le prix du **baril de pétrole** enfin à la baisse avec **142 \$**.

Le taux de rémunération du livret A passera de **3,5 % à 4 %** le 1^{er} Août., ce qui pèsera sur le coût du crédit pour les constructeurs de logements sociaux.

7 - QUESTIONNEMENT

" L'article 261-5-2 du CGI **exonère de TVA les cessions à titre onéreux de terrains à bâtir** effectuées par les Collectivités Locales au profit des O.P.H. quelque soit la destination de ces terrains (locatif ou accession).

Cette exonération, résultant d'une disposition légale, il n'est pas possible d'y renoncer et par suite les Collectivités Locales ne peuvent récupérer directement la T.V.A. qui a grevé les travaux d'aménagement de ces terrains. Elles peuvent en récupérer peut-être une partie par le biais du F.C.T.V.A. (Fonds de compensation pour la T.V.A.) mais avec un décalage de 2 ans. Cette exonération ne s'applique pas aux Sociétés HLM (E.S.H.), créant ainsi une inégalité des opérateurs sociaux face aux Collectivités Locales. De ce fait, ces dernières s'orienteront plus facilement sur un opérateur qui lui permettra de récupérer la T.V.A. ayant grevé les dépenses engagées pour la viabilisation des terrains.

Ce qui a pu, sous l'empire de textes aujourd'hui abrogés, être favorable aux O.P.H., est aujourd'hui pénalisant.

Aussi, est-il demandé au Ministre (Budget ?) s'il ne serait pas équitable de rapporter le caractère irrévocable de cette exonération ?"

Si vous souhaitez faire partager votre point de vue : contact jean-luc.fontaine@habitat35.fr