



LETTRÉ D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°92 du 12 Aout 2008

1 – NOUVELLES DE LA FÉDÉRATION DES DIRECTEURS

Le Comité directeur de la Fédération se réunira à Paris le 26 Août.

A l'ordre du jour figurent :

- 1/ les statuts de la Fédération des Directeurs qui seront soumis à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 Septembre à Cannes.
- 2/ le remplacement des membres du Bureau.
- 3/ les points d'actualité sur les décrets O.P.H.

2 – LES TEXTES PARUS

Loi n°2008-735 du 28 Juillet 2008 relative aux **contrats de partenariat**. (P.P.P.).

Cette loi a pour but notamment de redynamiser le recours aux contrats de partenariat en créant une nouvelle voie d'accès (après celle des situations d'urgence et des opérations complexes), à savoir l'efficacité économique et financière mais également assurer une neutralité fiscale entre les divers outils de la commande publique.

Ce type de contrat est étendu à tous les Organismes d'HLM et permet des ouvertures plus larges au terme d'un bilan coût / avantages.

Décret n°2008-734 du 25 Juillet 2008 modifiant le décret n°2007-464 du 27 Mars 2007 relatif aux **avances remboursables sans intérêt pour l'acquisition ou la construction de logements en accession à la propriété** et modifiant le C.C.H.

Nouvelles conditions pour le prêt à taux zéro (augmentations dès publication).

Les Ministères de l'Economie et du Logement informent qu'à partir du 1^{er} Août le taux des prêts locatifs à usage social (P.L.U.S.) seront diminués de 20 points de base soit – 0,20 % alors que les prêts locatifs aidés d'insertion P.L.A.- I seront inférieurs de 50 points soit – 0,50 %.

Les Ministres soulignent que ceci est rendu possible par la loi de modernisation de

l'économie (L.M.E.) qui vient d'être votée et qui a permis en étendant la distribution du livret A à toutes les banques d'abaisser les coûts de distribution de ce livret.

Arrêté du 13 Juin 2008 (JO du 8/8) relatif à la **performance énergétique des bâtiments existants** de surface supérieure à 1.000 M2 lorsqu'ils font l'objet de travaux de rénovation importants.

Cette réglementation (qui complète celle fixée par l'arrêté du 19/3/2007) s'appliquera lorsqu'un maître d'ouvrage engage des travaux de rénovation thermique importants dont le montant dépasse 25 % de la valeur du bâtiment.

Circulaire du 21 Avril 2008 de la D.G.U.H.C. fixant les principes généraux d'organisation des **misés en concurrence en matière d'études d'aménagement, d'urbanisme et de déplacement**.

A la suite de la dernière réforme du Code des marchés publics, recommandations pour l'organisation des consultations en l'absence de formalisme en deçà des seuils européens.

3 – LES PROJETS QUI BOUGENT

Le projet de loi de **MOBILISATION POUR LE LOGEMENT ET LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION** qui comporte 27 articles sera débattu au Sénat le 14 Octobre.

Sont insérées des dispositions sur :

- un nouvel encadrement de l'utilisation du 1% logement, désormais ce serait la loi et le règlement qui décideraient de l'affectation et des montants.
- la réactivation des Organismes d'HLM inactifs, avec un prélèvement sur la base des trésoreries des années précédentes.
- la refluidification du parc, avec un droit au maintien dans les lieux limité (bail de 3 ans en cas de ressources supérieures de 2 fois au plafond, congédiement après le refus de 3 offres en cas de sous-occupation), l'exécution d'une décision d'expulsion suspendue pour un an (au lieu de 3).
- la baisse des plafonds de ressources de 10,3 %



- une extension du Pass-foncier au collectif
- l'ouverture des 20 % de la loi S.R.U. à l'accession populaire à la propriété, pour une durée de 5 ans.
- la redéfinition du logement indigne
- la rénovation des quartiers anciens dégradés.

4 - C'EST DANS L'AIR

Le projet de loi sur le **REVENU DE SOLIDARITE ACTIVE (R.S.A.)** sera débattu en urgence au Parlement lors d'une session extraordinaire à la rentrée.

La Secrétaire d'Etat à la Solidarité a annoncé des aménagements à la loi sur le logement, pour permettre **aux habitations accueillant des personnes handicapées** de pouvoir déroger aux règles lorsqu'il s'agit d'adapter l'habitat. Ces dérogations pourraient être délivrées au cas pas cas. Il s'agit par exemple de la limite à 5 mètres carrés habitable supplémentaire pour les logements accueillant une personne handicapée.

5 - LU POUR VOUS

Un **Office d'HLM est épinglé par la M.I.I.L.O.S. pour ne pas avoir assez logé de pauvres**. Certaines catégories prioritaires seraient évincées et l'Office accueillerait très rarement des personnes qui sortent d'une résidence sociale ou d'un C.H.R.S. (Le Monde du 11/8)

Les conditions de **logement des immigrés liées à leurs attaches en France**, c'est ce qui ressort d'une étude qui souligne la précarité de la situation des réfugiés (Santé/Social du 4/8)

Livret A : qui perd gagne ? Mouvement de balance pour les H.L.M. : d'un côté la hausse du livret A renchérit la dette et de l'autre des nouveaux prêts allégés (Le Moniteur du 8/8)

6 - BREVES

La **Commission de régulation de l'énergie (C.R.E.)** a donné son accord le 11 Août aux

propositions des Ministères de l'Ecologie et de l'Economie demandant de **limiter la hausse des prix de l'électricité et du gaz pour les particuliers à respectivement 2 % et 5 % à partir du 15/8.**

Les dispositifs d'aide aux ménages les plus modestes vont être renforcés (tarif spécial de solidarité pour le gaz naturel prochainement adopté).

Les **prix à la consommation** ont diminué de 0,2 % en Juillet soit une **hausse annuelle de 3,6 %.**

Diagnostic immobilier :

Le constat de risque d'exposition au plomb (C.R.E.P.) établi par un diagnostiqueur certifié, **est obligatoire à partir du 12 Août** pour les locations et les parties communes. Tout bailleur doit joindre ce document en annexe au contrat de location pour tous les logements construits avant le 1^{er} Janvier 1949.

Les travaux incombent au propriétaire bailleur et doivent être réalisés avant de louer le logement.

Le prix du pétrole à la baisse de 21 % en quelques semaines puisque s'établissant à 114 \$ le baril au 12/08.

L'**index bâtiment tous corps d'état BT 01** évolue de **5,08 %** en un an (Avril 2007/Avril 2008).

7 - LA PAROLE AUX LECTEURS

A la suite de la question posée dans la dernière LETTRE par Jean-Luc FONTAINE, au sujet de **l'exonération de TVA lorsque les terrains à bâtir sont cédés par une Collectivité**, notre collègue Charles MONTECATINE nous livre son point de vue (émanant de l'avocat de l'Office) : « je crois qu'il y a une confusion entre la loi (article 261 5 2 du C.G.I.) et ce qui était la doctrine administrative antérieure. De plus, les Collectivités ne peuvent pas pour les terrains à bâtir avoir accès au F.C.T.V.A.

Les Communes sont effectivement exonérées de la T.V.A. mais, elles peuvent, sur option, y être soumises pour les terrains à bâtir (article 257 7° 1 a dernier alinéa).