

Lettre d'information rapide de **l'Union**

L'Union sociale pour l'habitat -14, rue Lord Byron - 75008 Paris N° 68 - vendredi 5 juin 2009
Contact : Nelly Haudegand - Tél. : 01 40 75 79 42 - Fax : 01 40 75 79 94 www.union-habitat.org

Edito

L'actualité réglementaire et législative (loi sur l'Outre-Mer, projets de loi sur le Grenelle de l'Environnement) reste importante, et nous entendons par cette lettre vous informer rapidement des principales dispositions de ces textes. D'autres textes sont attendus ces prochains mois, en application de la loi de mobilisation sur le logement et la lutte contre l'exclusion. Certains sont très importants pour notre secteur - comme celui sur les conventions d'utilité sociale - et nous donnons notre point de vue aux pouvoirs publics pour leur élaboration.

Pierre Quercy, Délégué général

Visite du Président de l'Union en Bretagne

Le Président de l'Union, Thierry Repentin, a rencontré les organismes Hlm de la région Bretagne, à Lorient, le 14 mai dernier. Cette rencontre avait été précédée la veille par une séance de travail dans les locaux de Rennes Métropole avec les élus et les services de cette collectivité. La réunion a permis de présenter et de débattre de la politique de l'habitat rennaise dont les points forts sont la maîtrise publique du foncier, le niveau élevé des interventions financières de la collectivité et la répartition sur tous les territoires de la production du logement social.

Avec les organismes et en présence des partenaires locaux, les principaux axes du plan d'action de l'Association régionale ont été présentés et débattus concernant la qualité du service, les organismes franchissent une nouvelle étape en mettant en place le diagnostic conseil. Le conventionnement d'utilité sociale fait l'objet d'un travail collectif important. Un club réunissant les organismes et les collectivités délégataires vient d'être créé.

Contact :
Frédéric Paul - 01 40 75 78 74

Publication des textes réglementaires sur le prêt Pass-Foncier

Deux décrets et un arrêté du 20 mai 2009 sont venus préciser les conditions du nouveau « prêt Pass-Foncier » mis en place par la loi MOLLE, qui permet de réaliser des opérations d'accession au taux réduit de TVA au profit des personnes dont les ressources ne dépassent pas les plafonds PSLA.

Le principe est celui d'un prêt à remboursement différé accordé par le « 1% logement » dont les principales caractéristiques sont les suivantes : il est égal à 30% du coût total de l'opération dans la limite d'un montant allant de 30 000 euros à 50 000 euros suivant les zones. Pendant le différé de remboursement (25 ans maximum), des intérêts sont dus au taux nominal annuel de 1,25% ou 2,5%, selon que l'accédant est ou non salarié du secteur assujéti au « 1% logement ». Le taux passe ensuite à 4,5% sur une durée d'amortissement de 10 ans au plus.

On retiendra aussi une précision importante : la loi a prévu que le dispositif s'applique aux opérations engagées à compter du 27 mars 2009 et jusqu'au 31 décembre 2010. Le décret n°2009-576 précise que la notion d'opération engagée correspond à la date de signature par l'accédant de la décision délivrée par le CIL/CCI d'octroi du prêt.

Enfin, des précisions sont apportées sur les subventions d'Etat dont peuvent bénéficier ces collectivités qui ont apporté une aide dans le cadre du Pass-Foncier (formule prêt ou bail à construction).

Pour plus de détails, vous trouverez une note « Prêt Pass-Foncier-réglementation » sur www.union-habitat.org/djef

Contacts :
*Claude Gouguenheim ou Pascale Loiseaux - 01 40 75 78 60
(Direction juridique et fiscale)*

Conséquences de l'abaissement des plafonds de ressources sur le SLS

Dans une note adressée aux préfets et aux services extérieurs du Logement annexée à la présente lettre, la DHUP précise les modalités d'application de la baisse des plafonds de ressources prévue par la loi MOLLE. Cette baisse s'applique dès le 1^{er} juin 2009 pour l'attribution des logements. Elle n'est prise en compte qu'à partir du 1^{er} janvier 2010 pour le calcul du Supplément de loyer de solidarité (SLS), ce qui évite notamment d'assujettir de nouveaux locataires au surloyer.

Vous trouverez en pièce jointe la note de la DHUP.

Contact :
Michel Amzallag - 01 40 75 78 61

Grenelle

Tandis que le Grenelle I passe à partir du 9 juin en seconde lecture à l'Assemblée, puis au Sénat, pour un vote définitif avant l'été, les Commissions du Sénat examinent le Grenelle II. L'examen public en seconde lecture de cette seconde loi (dite « Engagement national pour l'Environnement ») devrait avoir lieu en septembre, mais elle se fera, en vertu de la réforme constitutionnelle, sur la base du texte issu des Commissions, qui devient un temps essentiel de la procédure législative.

Vous trouverez en pièce jointe le point de vue et les propositions de l'Union sociale pour l'habitat.

Contact :
Dominique Dujols - 01 40 75 68 46

Les enjeux sont essentiels pour le monde Hlm, tant pour ce qui concerne l'urbanisme et la performance des bâtiments, que pour le volet énergétique à proprement parler, qui fait l'objet du Titre III.

La principale « bataille » concerne l'article 27 et les certificats d'économie d'énergie. Alors que ces certificats devraient être un élément clé du financement des travaux d'économies d'énergie, et qu'en application de la loi POPE de 2005 certains organismes en ont déjà tiré parti, le projet de loi a prévu d'exclure les personnes morales autres que les collectivités locales pour leurs bâtiments et les fournisseurs d'énergie de la possibilité de les déposer sur le registre national, donc de participer aux enchères. Faute de cette possibilité, les fournisseurs fixeront le prix d'achat à une valeur faible, réduisant fortement les moyens de financement que les organismes peuvent en tirer. L'enjeu est donc essentiel, et il est hautement souhaitable que chacun sensibilise les parlementaires de son territoire.

D'autres propositions importantes sont faites par l'Union et présentées dans le document annexé.

Politique de diversité

Ce sujet controversé et qui divise les familles politiques, est très présent dans le débat public et l'Union est interpellée. Deux questions sont à l'ordre du jour :

- Faut-il mesurer la diversité dans la société française (école, entreprises, médias, habitat, etc.), avec quels indicateurs pour ce qui concerne l'origine (données objectives ou à caractère « ethno-racial »?), avec quelles précautions (anonymat, caractère facultatif de la réponse aux enquêtes, interdiction de constituer des fichiers, etc.), et pour quelle finalité ?
- Peut-on pratiquer une discrimination positive, et sur quels critères : doit-on se fonder exclusivement sur des critères sociaux et territoriaux, ou peut-on intégrer des éléments relatifs aux origines ?

L'Union suit étroitement ces questions, tant avec le Commissaire à la diversité, qu'avec la Halde. Elle s'attachera à la définition rapide d'une position sur l'ensemble de ces sujets, permettant de sécuriser les politiques pratiques d'attributions des organismes dans le respect de la loi et des objectifs de lutte contre les discriminations et de promotion de l'égalité des chances.

Vous trouverez en pièce jointe la note remise par l'Union au Comedd, la synthèse du rapport Sabeg et l'avis de la Halde.

Contact :
Dominique Dujols - 01 40 75 68 46

Après une consultation de Mme Veil sur le plan constitutionnel, et sur la base de son avis, le Président de la République a opté pour une attitude prudente : pas de référentiel ethno-racial et discrimination positive seulement sur une base sociale et territoriale (discours du 19 décembre à l'Ecole Polytechnique). Il a nommé, en fixant ce cadre, Yazid Sabeg Commissaire à la diversité et à l'égalité des chances. M. Sabeg a mis en place un « Comité pour la mesure et l'évaluation de la diversité et des discriminations » (COMEDD) présidé par François Héran, directeur général de l'INED. L'Union et la Fédération des ESH ont été auditionnées par le COMEDD et lui ont remis une contribution (pièce jointe). Par ailleurs le Délégué général et la Directrice des relations institutionnelles ont rencontré Yazid Sabeg, pour un échange sur la base des propositions que le Commissaire à la diversité a rendues publiques le 7 mai. Les pistes suivantes semblent se dégager :

- La mesure de la diversité sera effectuée dans un cadre scientifique, avec une garantie d'anonymat. Les données sensibles (données concernant l'origine autre que la nationalité) seront recueillies sur une base déclarative. Il est demandé aux

acteurs d'indiquer les informations qui leur paraissent utiles dans le cadre de ces enquêtes. Il ne leur est pas demandé de recueillir eux-mêmes ces informations.

- La discrimination positive : conformément à la demande du chef de l'Etat, elle se fera sur une base sociale et territoriale, excluant toute prise en compte de critères « ethno-raciaux ». Les propositions du Commissaire à la diversité vont dans ce sens. Concernant l'habitat et la ville, il propose de renforcer les efforts dans les périmètres des CUCS : désenclavement rapide des quartiers, politique liée à l'enseignement et à l'insertion des jeunes, etc. Il suggère une loi sur la diversité dans l'habitat dont les ressorts principaux reposeraient sur le foncier, l'urbanisme et l'offre de logements (par exemple en accession). Les acteurs de l'habitat seront consultés sur l'opportunité et le contenu d'une telle loi. Par ailleurs, et si cet élément ne figure pas directement dans son rapport, le Commissaire à la diversité est favorable à une politique de peuplement favorisant la mixité sociale.

La Halde a récemment émis un avis qui, sans être contradictoire avec ces orientations, est plus réservé sur les politiques de peuplement et de mixité, dont la Haute autorité pointe les risques de dérive. Dans le cadre de la convention de travail passée entre l'Union et la Halde, les travaux devraient se poursuivre pour sécuriser les procédures d'attribution.

Lancement du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés : le PNRQAD

Contact :
Béatrix Mora - 01 40 75 79 14

Le 13 mai dernier, la ministre du Logement Christine Boutin, en présence des présidents et directeurs de l'ANAH et de l'ANRU, a lancé l'appel à candidature pour la sélection des projets du PNRQAD, dans le cadre d'une réunion d'information et d'échange qui a rassemblé des collectivités locales intéressées, des parlementaires et les partenaires nationaux de cette politique :

La phase expérimentale de ce programme qui va concerner 20 quartiers se déroulera en trois étapes :

- 1^{ère} étape : appel à candidature et sélection des 20 projets
Le dépôt des candidatures doit se faire avant le 31 juillet prochain sur la base d'un dossier dont le contenu est précisé sur les sites du ministère et des deux agences. Le ministre a notamment insisté sur les exigences suivantes : le maintien des populations en place, le développement d'une offre en logement locatif social, la stratégie pour attirer des investisseurs privés, la concertation avec les habitants et les acteurs locaux, la capacité à conduire le projet et à structurer le réseau des opérateurs concernés.
L'instruction se fera, après avis du préfet de département, par la DGALN, l'ANRU et l'ANAH. Une commission, placée auprès de la ministre et dans laquelle l'Union sociale pour l'habitat sera représentée, examinera les dossiers. La liste et le périmètre des quartiers retenus seront fixés par décret au cours du dernier trimestre 2009.
- 2^{ème} étape : élaboration du projet
Des moyens d'ingénierie seront donnés aux porteurs de projet des sites retenus pour approfondir le projet pendant un an.
- 3^{ème} étape : contractualisation
Après une instruction nationale, le projet fera l'objet d'une convention sur une durée de 7 ans.

Une évaluation de la phase expérimentale sera menée dès 2011 pour envisager l'extension du programme.

Les élus ont souligné la nécessité d'associer, dès l'élaboration des projets, les organismes Hlm qui vont jouer un rôle essentiel, notamment pour le relogement et la création d'offre de logements sociaux dans ces quartiers.

L'Union mettra à disposition des organismes concernés des moyens d'appui.

La loi de Développement Economique de l'Outre-Mer (LODEOM)

Contact :
Mahieddine Hedli - 01 40 75 79 32

La LODEOM, projet de loi déclaré en urgence, vient d'être définitivement votée au

Sénat et à l'Assemblée nationale après son passage en Commission mixte paritaire.

Ce texte vise plusieurs dispositions dans les domaines de la réglementation des prix par l'Etat, de l'exonération de charges pour les entreprises avec, en particulier, la mise en place de zones franches d'activités, et des mesures en faveur du tourisme et de la relance du logement social et de l'immobilier.

En ce qui concerne le secteur du logement social, celui-ci a fait l'objet d'une longue concertation (en 2008 et 2009) entre l'Union et le ministère de l'Outre-Mer, puis de la rédaction de nombreuses propositions d'amendement à la destination des parlementaires de l'Outre-Mer. Ainsi, plusieurs dispositions sont désormais votées et notamment :

- La Ligne Budgétaire Unique est confirmée « socle du financement du logement social dans les DOM ».
- Un nouvel article du Code Général des Impôts (199 undecies C) permet « la défiscalisation des programmes de logements locatifs sociaux en cumulant prêts CDC et subventions de l'Etat ».
- Les organismes Hlm des DOM peuvent désormais « acquérir des parts ou actions dans des sociétés ayant pour objet la défiscalisation immobilière pour des ménages sous plafond de ressources et de loyers ».

Plusieurs textes d'application sont prévus en concertation avec l'Union.

Par ailleurs, le dispositif fiscal Scellier a été étendu aux DOM avec une réduction d'impôt portée à 40% .

Ces dispositions font de ces départements de véritables laboratoires d'expérimentation en matière de diversification des sources de financement du locatif social.

La circulaire détaillée sur l'accessibilité du cadre bâti existant est publiée

La circulaire commentant et explicitant les dispositions relatives à l'accessibilité des bâtiments existants datée du 20 avril 2009 est enfin parue au bulletin officiel du 10 mai 2009.

En application de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, toute demande de permis de construire déposée depuis le 1^{er} juillet 2007 doit respecter les nouvelles règles de construction en matière d'accessibilité des immeubles neufs et existants, aux personnes handicapées, et ce quel que soit le type de leur handicap (notamment physique, sensoriel, mental, psychique et cognitif).

Compte tenu de la complexité technique du sujet et du temps nécessaire à la concertation organisée par le ministère du Logement et à laquelle l'Union a activement participé, les textes d'application ont mis un certain délai à paraître.

Les maîtres d'ouvrage et les maîtres d'œuvre ont encore le plus grand mal à interpréter l'ensemble de ces nouvelles dispositions, dans des délais et des coûts raisonnables ; notamment l'accès aux balcons obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2008, les douches accessibles à compter du 1^{er} janvier 2010, les contrastes visuels, la prise en compte de tout type de handicap, les unités de vie, l'accès au bâtiment...

Si les bâtiments d'habitation collectifs neufs ont bénéficié d'une circulaire illustrée de dessin en 2008, les bâtiments d'habitation collectifs existants se contenteront d'une version commentée en annexe 9 et pour le ERP existant en annexe 10.

Grâce à la large participation des organismes à travers une dizaine de réunions dans les Associations régionales, l'Union a pu contribuer à l'élaboration de cette nouvelle circulaire. Elle a demandé et obtenu des précisions, notamment sur le champ d'application des travaux d'entretien. Le fait de réparer un interphone n'implique pas son remplacement par un vidéophone ; le remplacement de boutons de commande d'ascenseur en cabine n'est pas considéré comme une modification du panneau de commande ; dans le calcul des 80% du coût des travaux, sont exclus les travaux de branchements VRD, les travaux de désamiantage et de retrait de peinture au plomb...

Pandémie grippale

L'Union a été saisie par la DHUP sur l'évolution du virus H1N1.

Dans ce cadre, il a été demandé à l'Union une participation active du Mouvement Hlm à la mise en place d'un Plan de Continuité d'Activité (PCA).

Le PCA a pour objectif d'anticiper et d'organiser le fonctionnement d'un organisme

Contact :

Raphaël Besozzi - 01 40 75 50 72
(Délégation à l'action
professionnelle)

Contact :

Claire Thieffry - 01 40 75 78 37
(Délégation à l'action
professionnelle)

suite à une pandémie.

A ce titre, l'Union propose :

- De mettre en place en juin une réunion avec les organismes ayant le plus grand nombre de logements, afin de prendre connaissance des attentes de l'Etat dans la rédaction d'un PCA.
- De répondre aux questions que se posent les organismes lors d'une journée professionnelle en septembre, destinée à tous les organismes. Lors de cette journée, l'Union, avec le concours d'HTC, présentera un guide méthodologique conçu pour la profession.

Ce guide veillera à répondre aux questions que se posent les organismes quelle que soit leur taille, dans les domaines de la prévention sécurité, du management, de la gestion des ressources humaines et de la communication, en cas de pandémie grippale.