

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

L'Union sociale pour l'habitat -14, rue Lord Byron - 75008 Paris N°72 - Lundi 21 décembre 2009
Contact : Nelly Haudegand - Tél. : 01 40 75 79 42 - Fax : 01 40 75 79 94 www.union-habitat.org

Edito

Outre la parution des textes classiques de fin d'année - actualisation des paramètres, lois de finances - l'actualité est marquée par les projets de lois réformant les collectivités locales, qui auront un impact sur les logement social et ses acteurs, et appellent à la vigilance.

Par ailleurs, la décision de ne pas retenir dans le cadre du Grand Emprunt l'accélération du programme de réhabilitation thermique de parc social, qui avait été proposée par la Commission Juppé-Rocard, entraîne une vive déception de notre part, et la demande que le programme actuellement retenu soit amplifié.

Il reste que notre secteur aura connu en 2009 une activité remarquable, tant pour la production de logements sociaux, où l'on sera proche de 100 000, que pour l'amélioration thermique avec l'éco-prêt, dont le nombre devrait avoisiner 35 000.

Je souhaite à tous d'excellentes fêtes de fin d'année.

Pierre Quercy, Délégué général

Refus du gouvernement de retenir la proposition du Grand Emprunt en faveur de la réhabilitation thermique des logements sociaux

Suite aux annonces de Nicolas Sarkozy sur le Grand Emprunt concernant le budget notamment affecté au développement durable, l'Union a regretté dans un communiqué à la presse, que le président de la République ait décidé de ne pas donner suite à la proposition de MM. Juppé et Rocard d'accélérer la rénovation thermique de 700 000 logements sociaux des catégories E, F et G, et par là même de libérer des marges de manœuvre pour rénover les logements moins énergivores de la catégorie D. Elle a déploré que le chef de l'Etat ait significativement réduit l'enveloppe financière de 2 milliards d'euros pour le financement de prêts à taux zéro sur quinze ans qui avait été proposée par les experts de la Commission Juppé-Rocard, en la ramenant à 500 millions d'euros, et qu'il ait décidé de concentrer cette aide sur les seuls propriétaires occupants.

Dans ces conditions, l'Union sociale pour l'habitat demande que l'« éco-prêt logement social » à taux bonifié de 1,9% mis en place pour une première période de 2 ans (2009-2010, soit 100 000 logements) soit confirmé pour une durée de 10 ans afin d'assurer la réhabilitation énergétique de 800 000 logements au total, et que de nouvelles mesures financières permettent d'élargir le programme de réhabilitation thermique à la catégorie D. Seule une assurance à ces niveaux permettra de rendre crédible la priorité affichée, dans le discours du chef de l'Etat sur le Grand Emprunt, en faveur de « la lutte contre la précarité énergétique grâce à la rénovation thermique du parc social », alors que cet enjeu ne bénéficie en réalité d'aucun financement nouveau.

Interviewé par l'AFP le 15 décembre dernier, Thierry Repentin s'est dit « en colère » et a souhaité rencontrer Nicolas Sarkozy pour le convaincre de revenir sur sa décision. Au moment où se tient le sommet de Copenhague, il a demandé que l'Etat trouve rapidement des dispositions budgétaires ou réglementaires pour amplifier la réhabilitation thermique.

Elus et Mouvement Hlm, repères partagés pour les conventions d'utilité sociale

Les Présidents de quatre associations d'élus, Gérard Collomb, Association des communautés urbaines de France, Daniel Delaveau, Assemblée des communautés de France, Claudy Lebreton, Assemblée des départements de France, Michel Destot, Association des Maires de grandes villes de France, ont signé avec le Président de

Vous trouverez en pièce jointe le communiqué de presse de l'Union et la dépêche de l'AFP.

Contact :
Nelly Haudegand - 01 40 75 79 42

Le document est d'ores et déjà accessible sur le site du réseau des acteurs de l'habitat : <http://acteursdelhabitat.com>.

l'Union Thierry Repentin, un document commun sur l'élaboration des conventions d'utilité sociale.

Celui-ci propose une lecture commune du conventionnement d'utilité sociale et de sa valeur ajoutée ainsi que des recommandations pour l'association des collectivités locales à sa préparation. Il a fait l'objet d'une élaboration conjointe à laquelle Union, Fédérations et Associations régionales ont étroitement participé.

Ce document est en cours de diffusion auprès des organismes, des associations régionales et des collectivités locales.

Contacts :

Dominique Belargent - 01 40 75 78 27

Brigitte Brogat - 01 40 75 50 70

Loi de réforme des collectivités territoriales

Le Sénat examine en première lecture l'ensemble des quatre projets de loi constituant le premier volet de la réforme des collectivités locales. Après avoir adopté le 16 décembre le texte organisant la concomitance du renouvellement des conseils généraux et régionaux, pour permettre en 2014 la désignation de conseillers territoriaux, il vient d'adopter en commissions (Loi et Finances), le texte sur l'organisation territoriale.

Ce texte, qui sera débattu à partir du 19 janvier, précède et encadre celui - non encore connu à ce jour - qui définira précisément les compétences de chaque niveau territorial, mais il comporte des dispositions d'ordre général pouvant avoir un impact sur notre secteur, et notamment le renforcement de l'intercommunalité, et la fin de la clause de compétence générale pour le département et la région.

La Commission territorialisation a examiné le projet du gouvernement et tracé des pistes de propositions qui ont été validées par le Comité exécutif du 9 décembre. Il s'agit principalement de veiller à ce que le cadre fixé prenne en compte les impératifs de l'équilibre social de l'habitat, et n'obère pas la possibilité pour les différents niveaux de soutenir l'activité du secteur Hlm. Vous trouverez ci-joint le document adopté par le Comité exécutif.

L'Union, qui devrait rencontrer prochainement les rapporteurs du texte au Sénat, proposera par ailleurs d'introduire, dans les dispositions relatives aux futurs CESER (qui remplacent les CESR) qui figurent dans ce texte, les précisions nécessaires pour assurer la représentation du secteur Hlm dans ces Conseils.

Vous trouverez en annexe les propositions de la Commission territorialisation validées par le Comité exécutif du 9 décembre.

Contact :

Dominique Dujols - 01 40 75 68 46

Projet de loi sur le Grand Paris

L'Assemblée nationale a adopté le 1^{er} décembre le texte amendé, reprenant pour partie nos propositions permettant de tenir compte des enjeux du logement et de l'équilibre social de l'habitat (voir la Lettre rapide N°71). Ce texte sera examiné par le Sénat, probablement en février. Une commission spéciale a été constituée, et l'Union a demandé à être auditionnée. Elle y défendra les propositions non encore retenues, notamment celles permettant de garantir la pleine compatibilité du projet avec la réalisation des objectifs ambitieux fixés pour la production de logements sociaux.

Vous trouverez en annexe le commentaire sur les résultats du vote.

Contact :

Dominique Dujols - 01 40 75 68 46

Projet de loi de finances rectificative pour 2009

Les deux Assemblées ont adopté la loi de finances rectificative pour 2009, avec un certain nombre d'améliorations demandées par l'Union sociale pour l'habitat qui ont été votées :

Contact :

Dominique Dujols - 01 40 75 68 46

- Un amendement visant à aménager le régime des rachats de logements par des organismes Hlm dans le cadre de la mise en œuvre des garanties de rachat dans le domaine de l'accession sociale. Toutefois, ce n'est pas la version proposée par l'Union qui a été adoptée mais une version du Gouvernement qui donne partiellement satisfaction ;
- Un amendement relatif à la défiscalisation Outre-mer dans le secteur du logement social mais uniquement celui portant sur l'article 199 undecies C du CGI. L'amendement relatif au régime de TFPB applicable aux montages de défiscalisation Outre-mer a quant à lui été rejeté, du fait d'un récent « rescrit » de l'administration fiscale (il s'agit d'un texte d'interprétation qui s'impose aux services fiscaux), dont le Gouvernement a considéré qu'il répond à notre demande.
- Un amendement relatif à la réforme de la taxe professionnelle (extension de l'exonération aux structures regroupant des organismes d'Hlm).

A noter que le Sénat a voté dans les mêmes termes que l'Assemblée Nationale les articles suivants :

- Art. 26 bis prolongeant jusqu'à fin 2011 des régimes de faveur sur les plus-values réalisées par les particuliers ou entreprises lorsqu'ils vendent un immeuble à un organisme Hlm. Mais l'extension de l'exonération totale des plus-values des cessions par les entreprises n'a pas été retenue : en conséquence, l'exonération est totale pour les particulier, de moitié pour les entreprises ;
- Art. 27 : application des réductions et exonérations de taxes d'urbanisme sur les immeubles vendus en VEFA aux organismes Hlm.

Par ailleurs, dans le cadre de la loi de finances pour 2010, deux amendements proposés par l'Union sociale pour l'habitat ont été retenus :

- Revalorisation des plafonds de ressources des accédants, afin de neutraliser la baisse des plafonds PLS issu de la loi Molle dans le domaine de l'accession sociale au taux réduit de TVA en zone ANRU (art. 50 bis A) ;
- Exonération de la taxe spéciale d'équipement dans les DOM au profit des organismes Hlm (art. 2).

Une loi de finances rectificative pour 2010 est déjà en préparation pour être discutée en janvier. Elle portera pour l'essentiel sur la mise en œuvre du Grand Emprunt.

Actualisations au 1^{er} janvier 2010 : plafonds de ressources et aides à la personne

La loi de Mobilisation pour le Logement et la lutte contre l'exclusion (article 65) indique que désormais les **plafonds de ressources** sont révisés chaque année « en tenant compte » de la variation de l'IRL (et non plus du SMIC). Le gouvernement a choisi d'appliquer la variation annuelle du dernier IRL connu : + 0,32% pour réévaluer les plafonds de ressources en 2010 (IRL du 3^e trimestre 2009, publié le 14 octobre dernier).

Les **barèmes d'aide à la personne** sont quant à eux révisés chaque année au 1^{er} janvier : les paramètres pris en compte sont indexés sur l'évolution du dernier IRL connu (cf. article L351-3 du CCH), soit en 2010 une actualisation de + 0,32%. Sont relevés les plafonds de loyer, mensualités plafonds, forfait de charges et la participation minimale du barème locatif qui est ainsi portée à 33,11 euros.

Contacts :

Marielle Thomas - 01 40 75 68 65

Michel Amzallag - 01 40 75 78 61

Conditions d'application du SLS en 2010

Le décret du 3 décembre 2009 relatif aux conventions d'utilité sociale proroge jusqu'à fin 2010 la période de transition dont bénéficiaient les organismes engagés dans la démarche du conventionnement global avant le 31 décembre 2008 ; au cours de cette période transitoire, l'ancien barème de SLS continue à s'appliquer.

Les dispositions qui prévoient le plafonnement de la somme du loyer et du SLS, d'une part à 25% des ressources, d'autre part au montant par m² fixé par le décret du 29 juillet 2009, sont d'ores et déjà applicables à tous les logements dans le champ du SLS.

Par ailleurs, un projet de décret relatif à la modulation du SLS dans le cadre des CUS devrait être publié prochainement : il s'appliquera dans les zones de marché tendu (les communes des zones A, B1 et B2) dans lesquelles il permettra, à l'entrée en vigueur de la CUS, de moduler à la baisse ou à la hausse dans des limites fixées par le décret, le coefficient de dépassement des plafonds de ressources du barème forfaitaire. En zone C, il sera possible de déroger au barème national.

Un fascicule sur les conditions d'application du SLS en 2010 est disponible sur le site professionnel de l'Union : www.union-habitat.org, espace « Economie et Finance ».

Contact :

Michel Amzallag - 01 40 75 78 61

Avertissement aux locataires sur la mise à jour des informations pour le calcul de l'APL

Les informations relatives au revenu et à la composition familiale sont mises à jour pour le calcul de l'APL de janvier. Depuis janvier 2009, les CAF reçoivent les informations sur les revenus par l'intermédiaire des services fiscaux pour un grand nombre d'allocataires et demandent aux autres bénéficiaires de remplir une déclaration de ressources.

Pour éviter que ne se produisent à nouveau des retards et suspensions de versement, nous recommandons aux organismes de relayer les demandes des CAF auprès des locataires

Contact :

Michel Amzallag - 01 40 75 78 61

en reprenant le message suivant, par exemple dans le prochain avis d'échéance adressé aux locataires :

« APL : apportez aux CAF les renseignements nécessaires au calcul de vos droits en 2010

Pour calculer vos droits, votre Caisse d'allocations familiales (CAF) récupère chaque année le montant de vos revenus auprès des services fiscaux.

Si pour une raison quelconque elle n'a pu obtenir ces informations, elle vous demande de faire une déclaration de ressources.

Votre CAF peut aussi vous faire parvenir une demande d'informations complémentaires.

Dans les deux cas, répondez-lui au plus vite pour lui permettre de calculer vos nouveaux droits.

Attention ! Sans réponse de votre part, vos droits seront suspendus à partir du 1^{er} janvier 2010 ».

Décret fixant les zones géographiques concernant le maintien dans les lieux

Le décret n°2009-1517 du 8 décembre 2009 vient de paraître. Il fixe la liste des zones géographiques en déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements dans lesquelles s'applique l'article L 442-3-3 du CCH qui prévoit la perte du droit au maintien dans les lieux pour les locataires Hlm dont les ressources sont supérieures à 200% des plafonds de ressources fixés pour l'attribution des logements locatifs sociaux.

Il s'agit des zones A et B 1 du Robien recentré et du Scellier.

Contact :

Florence Slove - 01 40 75 78 60

Décret partage d'économies de charges d'énergie locataire-bailleur

Décret n°2009-1438 et arrêté du 23 novembre 2009 relatif à la contribution du locataire au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie réalisés par un bailleur social :

Cette contribution peut être demandée à condition que le bailleur social ait engagé une démarche de concertation avec les associations représentatives de locataires présentes dans son patrimoine. Elle porte sur le programme de travaux, les modalités de leur réalisation, les bénéfices attendus en termes de consommation énergétique des logements et la contribution des locataires, notamment sa durée, au partage des économies de charges résultant de ces travaux. Elle ne peut être exigée qu'à l'issue des travaux, sur une ligne à part de la quittance.

L'Union et les fédérations avaient engagé une négociation avec les associations représentatives des locataires sur les modalités de concertation sur ces travaux. La loi n'a tenu pas compte de cette négociation, avec pour conséquence de fortes réticences des associations sur ce décret.

Contacts :

Patrick Kamoun - 01 40 75 79 17

Catherine di Costanzo - 01 40 75 78 43

Formation continue

Le comité exécutif de l'Union a décidé de mettre en chantier un plan pluriannuel de renforcement des qualifications et des compétences des personnels des organismes d'Hlm. Une série de dossiers nécessitent en effet de renforcer les savoir-faire professionnels : la mise en œuvre des mesures du Grenelle de l'environnement, le fonctionnement des quartiers de logement social et notamment de ceux qui sortent de la phase d'investissement dans le cadre du PNRU, l'accueil et la gestion des personnes en situation précaire (DALO, sortants des structures d'hébergement...), les évolutions du contenu et de l'exercice du métier de maître d'ouvrage, et enfin, les conséquences de la réorganisation territoriale.

Les conseils fédéraux et les commissions paritaires nationales emploi-formation des branches se saisissent à leur tour de ce dossier qui s'appuiera sur Habitat Formation pour sa mise en œuvre.

Contact :

Frédéric Paul - 01 40 75 79 14

Application du BBC dans le cadre PNRU

La loi Grenelle 1 fait obligation que les logements neufs respectent le BBC pour les permis de construire déposés à partir du 1^{er} janvier 2013. Elle prévoit une application par anticipation du BBC aux logements neufs dans le cadre du PNRU.

Contacts :

Béatrix Mora - 01 40 75 79 14

Daniel Aubert - 01 40 75 78 25

L'Union sociale pour l'habitat a demandé la prise en compte des délais nécessaires pour que la conception des opérations programmées dans les conventions ANRU intègre cet objectif et que les filières professionnelles soient en capacité de mettre en œuvre les solutions adaptées.

Le conseil d'administration de l'ANRU qui s'est réuni le 2 décembre dernier a entendu ces arguments. Il a fixé l'application de l'anticipation aux permis de construire déposés **à partir du 1^{er} Juillet 2011** pour les logements sociaux reconstruits et les opérations d'accession aidées par l'ANRU.

Le bénéfice de la TVA à 5,5% pour les opérations d'accession dans le cadre des PRU

Une instruction fiscale du 6 octobre 2009 précise que le bénéfice de la TVA à 5,5% pour les opérations d'accession réalisées dans les sites faisant l'objet d'un projet de rénovation urbaine conventionné se prolonge de deux ans après la date de fin de la convention (pour le dépôt du permis de construire).

Cette mesure va permettre de renforcer les dynamiques de diversification qui ne peuvent que s'amorcer pendant la période de 5 ans de la convention de mise en œuvre du projet et de poursuivre le développement de l'accession, notamment sociale, au moment où le quartier voit son image s'améliorer.

*Contact :
Béatrix Mora - 01 40 75 79 14*