

## SOMMAIRE

- I. Loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription civile** : présentation du dispositif et incidences pour les CIL/CCI.
- II. Loi du 4 août 2008 de modernisation de l'économie** : réforme du droit des sociétés - dispositions intéressant les CIL/CCI.
- III. Administration des Offices Publics de l'Habitat** : décret n° 2008-566 du 18 juin 2008 – représentation du 1% Logement dans les conseils d'administration.
- IV. Droit au logement** : décret n° 2008-567 du 18 juin 2008 relatif à la composition du comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable.
- V. Loyers HLM** : décret n° 2008-825 du 21 août 2008 relatif au supplément de loyer de solidarité.
- VI. Logements locatifs conventionnés** : circulaire du 4 juillet 2008 relative à la fixation du loyer maximum des conventions.
- VII. Assujettissement** : calcul de l'effectif et de la masse salariale (actualisation pour 2008).

## I. Loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription civile : présentation du dispositif et de ses incidences pour les CIL/CCI

La loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription civile (*Journal Officiel* du 18 juin 2008) modifie les règles générales applicables en matière de prescription, apporte quelques aménagements au régime de la prescription acquisitive et modifie profondément le régime de la prescription extinctive.

Ce texte est d'application immédiate mais comporte des dispositions qui aménagent son entrée en vigueur dans les situations suivantes :

Si l'action est prescrite au moment de l'entrée en vigueur de la loi, les nouvelles dispositions n'ont aucune incidence.

Si la prescription n'est pas acquise au moment de l'entrée en vigueur de la loi, il convient de distinguer les hypothèses suivantes :

- La loi réduit la prescription applicable antérieurement : la nouvelle durée s'applique aux prescriptions en cours (à compter de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi), sans que la durée totale de la prescription puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure.
- La loi allonge le délai de prescription, la nouvelle durée s'applique dès lors que la prescription antérieure n'est pas expirée, en tenant compte du délai déjà écoulé.
- Les procédures introduites avant l'entrée en vigueur de la loi seront poursuivies et jugées conformément aux règles de prescription applicables antérieurement, et ce quelles que soient les juridictions (première instance, appel, cassation) devant lesquelles les affaires sont pendantes.

### I. Présentation générale de la réforme

#### • Définitions

La loi définit désormais distinctement les notions de prescription extinctive et de prescription acquisitive. La prescription extinctive est le « *mode d'extinction du droit résultant de l'inaction par son titulaire pendant un certain laps de temps* » (Code civil - art. 2219) et la prescription acquisitive « *un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession sans que celui qui l'allègue soit obligé d'en rapporter un titre, ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi* » (Code civil - art. 2258).

Le texte précise également les notions de suspension et d'interruption de la prescription : la première arrête temporairement le cours de la prescription sans effacer le délai acquis, la seconde efface le délai acquis et fait courir un nouveau délai de même durée que l'ancien (Code civil - art. 2230 et 2231). Par ailleurs, l'article 2238 du Code civil instaure deux nouveaux cas de suspension applicables lorsque les parties à un litige conviennent de recourir à une médiation ou à une conciliation.

#### • Délais de prescription

##### Pour la prescription acquisitive

- En matière mobilière, aucune modification n'est apportée par la loi, la règle en vertu de laquelle la possession vaut titre et le délai applicable à l'action en revendication (3 ans) étant maintenus.
- En matière immobilière, la prescription acquisitive trentenaire de droit commun est maintenue. Cependant, la durée de la prescription abrégée justifiée par l'existence d'un juste titre et la bonne foi est uniformisée à 10 ans (au lieu de 10 ou 20 ans précédemment).

##### Pour la prescription extinctive

#### - Prescription quinquennale

L'article 2224 du Code civil dans sa nouvelle rédaction fait de la prescription quinquennale la prescription de droit commun pour les actions mobilières ou personnelles.

Est ainsi fixée à cinq ans (au lieu de trente précédemment) la prescription applicable aux actions en responsabilité engagées contre les personnes assistant ou représentant les parties en justice, aux actions en recouvrement exercées par les notaires, huissiers ou avoués pour le recouvrement de leurs frais, aux actions engagées entre un non commerçant et un commerçant (ex : par un particulier à l'encontre d'un banquier à l'occasion d'un prêt immobilier), aux actions en matière de droit du travail....

Le législateur pose cependant des exceptions au caractère quinquennal de droit commun de la prescription extinctive :

- Prescriptions inférieures à cinq ans

La loi fixe expressément à deux ans la prescription applicable aux actions en responsabilité engagées contre les huissiers pour la perte ou la destruction de pièces confiées dans l'exécution d'une commission ou d'une signification d'acte.

Par ailleurs la loi n'uniformise pas l'ensemble des prescriptions d'une durée inférieure à 5 ans et laisse subsister celles qui sont prévues expressément par un autre texte. Par exemple, subsisteront les règles spécifiques applicables en droit de la construction, relatives à la garantie biennale pour les éléments d'équipements et à la garantie de parfait achèvement (un an), tout comme la prescription abrégée de deux ans concernant l'action des professionnels pour les biens ou les services qu'ils fournissent (art. L 137-2 du Code de la consommation).

- Prescription décennale

Afin de clarifier les règles applicables en matière de responsabilité des constructeurs et sous-traitants, la loi fixe à 10 ans courant à compter de la réception de l'ouvrage, la

prescription applicable aux actions en responsabilité engagées à l'encontre des constructeurs et des sous-traitants qu'il s'agisse de la responsabilité de plein droit (responsabilité décennale), ou de la responsabilité contractuelle de droit commun.

Les actions engagées pour l'exécution des titres exécutoires (jugements, sentences arbitrales, transactions homologuées ou constatées par un juge) sont également soumises à prescription décennale (au lieu de 30 ans précédemment), sauf si les actions en recouvrement en découlant se prescrivent par un délai plus long.

- Prescription trentenaire

Elle subsiste pour les actions réelles immobilières (Code civil - art. 2227) et les actions en responsabilité engagées en raison de dommages causés à l'environnement par des ouvrages, travaux et activités régis par le Code de l'environnement.

De plus, le caractère imprescriptible du droit de propriété est maintenu.

Les principales modifications apportées par la loi sont récapitulées dans le tableau ci-dessous.

Type d'action	Régime antérieur	Nouveau régime
Actions personnelles ou mobilières	30 ans (Code civil- ancien article 2262)	5 ans (Code civil- art. 2224)
Actions en exécution des titres exécutoires	30 ans (Code civil- ancien art. 2262)	10 ans (loi du 9 juillet 1991- art. 3-1 nouveau)
Actions en responsabilité contractuelle contre les constructeurs et les sous traitants	30 ans / 10 ans (Code civil – ancien art. 2262 / C.Cass - Civ III 2.11.06 et 26.9.07)	10 ans (Code civil- art. 1792-4-1 à 1792-4-3)
Actions entre un commerçant et un non commerçant	10 ans (Code de commerce Art. L.110-4)	5 ans (Code de commerce Art. L.110-4)

• **Aménagement contractuel des délais de prescription extinctive**

L'article 2254 du Code civil permet l'aménagement contractuel des délais de prescription, que les parties peuvent réduire ou augmenter, par écrit, sans toutefois qu'ils puissent être inférieurs à un an, ou

supérieurs à dix ans. De même, de nouvelles causes de suspension ou d'interruption des délais peuvent être ajoutées par les parties à celles prévues par la loi.

Cependant, ces aménagements ne sont pas applicables aux actions en paiement de tout ce qui est payable par années, ou à des termes périodiques

plus courts (charges locatives, loyers, fermage, salaires, ...), à celles résultant d'un contrat d'assurance (Code des assurances - art. L. 114-3), ainsi qu'aux actions résultant de contrats passés entre un consommateur et un professionnel (Code de la consommation - art. L. 311-37) et à celles engagées en réparation du préjudice résultant d'une discrimination (Code du travail - art. L. 1134-5).

- **Modalités de décompte de la prescription extinctive**

L'article 2224 du Code civil fixe un point de départ applicable au délai quinquennal de droit commun, courant à compter du « *jour où le titulaire d'un droit a connu, ou aurait dû connaître, les faits qui lui permettent de l'exercer* ».

Cependant, l'article 2232 instaure un délai « butoir » de vingt ans, afin d'éviter de rendre imprescriptibles certaines actions en raison de la nature du point de départ précité. L'action sera alors prescrite 20 ans après le fait générateur, c'est-à-dire le fait ayant donné naissance au droit et non après la connaissance du fait par son titulaire. De même, la suspension ou l'interruption du délai ne peuvent avoir pour effet de porter la prescription au delà de 20 ans, à compter de la naissance du droit.

## II. Incidences pour les CIL/CCI

L'attention des CIL/CCI est attirée sur les différentes règles évoquées ci-dessus, lesquelles sont susceptibles d'entraîner des conséquences en ce qui concerne leur activité (diminution des délais pour les actions en recouvrement de créance, modification des règles de prescription applicables en matière de droit du travail.....), et la conservation de leurs documents et archives.

Pour mémoire, les principales règles relatives à la conservation des documents, applicables aux CIL/CCI et demeurées inchangées, sont les suivantes :

- Article 6 du décret n° 94-317 du 13 avril 1994 relatif à la publication des conditions habituelles d'emploi des versements (au titre de la PEEC) par les CIL/CCI.  
En vertu de cette dispositions, les CIL/CCI sont tenus de conserver pendant une durée minimale de cinq ans les documents spécifiques visés à l'article 2 du décret, c'est-à-dire les documents comprenant un état, mis à jour chaque année, des ressources et des utilisations des fonds versés au titre de la PEEC au cours de

l'exercice financier clos au 31 décembre de l'année précédant sa publication, ainsi que les conditions prévisionnelles d'emplois des fonds versés durant l'exercice en cours.

- Article L. 123-22 du Code de commerce, prévoyant la conservation pendant 10 ans des documents comptables et des pièces justificatives.
- Article L. 102 B du Livre des procédures fiscales.  
Cet article impose la conservation des livres, registres, documents ou pièces sur lesquels peuvent s'exercer les droits de communication, d'enquête et de contrôle de l'administration pendant un délai de six ans, courant à compter de la date de la dernière opération mentionnée sur les livres ou registres ou de la date à laquelle les documents ou pièces ont été établis. Il renvoie par ailleurs aux délais d'exercice du droit de reprise de l'administration (article L. 169 du Livre des procédures fiscales) d'une durée de principe de trois ans (portée à 6 ans en cas de comportement fautif du contribuable).

Ont en revanche été modifiées les règles suivantes, relatives à la prescription extinctive :

- Article L. 110-4 I du Code de commerce.  
La prescription décennale applicable aux « *obligations nées à l'occasion de leur commerce entre commerçants ou entre commerçants et non-commerçants* » est réduite à cinq ans, sauf s'il existe des prescriptions spéciales plus courtes.
- Article 2224 du Code civil.  
La prescription extinctive applicables aux actions mobilières ou personnelles est fixée à 5 ans.

Les principales prescriptions de droit commun et les durées de conservation des documents sont récapitulées dans le tableau ci-après. Des précisions relatives à l'application de ces dispositions seront apportées ultérieurement par l'ANPEEC, en particulier en ce qui concerne les prescriptions et durées de conservation applicables en matière de documents sociaux et comptables des CIL/CCI ainsi que celles liées à la collecte et aux conventions de prêt.

**Récapitulatif des prescriptions de droit commun et des durées de conservation des documents**

Nature des documents	Prescriptions de droit commun *	Durées de conservation des documents
<p><b>Documents sociaux et comptables, documents liés à la collecte des fonds</b></p> <p>PV des conseils d'administration, rapports des commissaires aux comptes, documents comptables....</p> <p>Conventions de prêts (investissement au titre de la PEEC)</p> <p>Reçus libératoires</p>	<p>5 ans</p> <p>Articles L. 110-4 I du Code de commerce et 2224 du Code civil</p>	<p>Des précisions seront apportées ultérieurement par l'ANPEEC sur les prescriptions applicables et les durées de conservation des documents sociaux et comptables et des documents liés à la collecte des fonds et aux conventions de prêt.</p>
<p><b>Documents relatifs à la publication des conditions habituelles d'emploi des fonds</b></p>	---	<p>5 ans</p> <p>Article 6 du décret du 13 avril 1994</p>
<p><b>Principaux documents liés aux opérations immobilières</b></p> <p>Conventions de réservation et de financement correspondant</p> <p>Contrats d'acquisition ou de cession de biens immobiliers</p>	<p>30 ans</p> <p>Article 2227 du Code civil</p>	<p>En matière immobilière, la prescription de droit commun étant de trente ans, il est préconisé de conserver les documents correspondants pendant toute cette durée.</p>
<p><b>Principaux documents liés aux aides aux ménages</b></p> <p>AVANCE LOCA-PASS®</p> <p>GARANTIE LOCA-PASS®</p> <p>PRET PASS-TRAVAUX®</p> <p>AIDE MOBILI-PASS® (convention de subvention)</p> <p>PRET ACCESSION et autres prêts</p>	<p>5 ans</p> <p>Articles L. 110-4 I du Code de commerce et 2224 du Code civil</p>	<p>Il est préconisé de conserver les documents pendant une durée minimum de 6 ans par référence à l'article L. 102 B du Livre des procédures fiscales.</p> <p>(cf. Question G 1- 1% Logement Juridique Info N° 9)</p>

\* Ne sont récapitulées que les prescriptions principales de droit commun, des prescriptions de durée inférieure ou supérieure étant susceptibles de s'appliquer dans certains cas.

## II. Loi du 4 août 2008 de modernisation de l'économie : réforme du droit des sociétés - dispositions intéressant les CIL/CCI

La loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, comportant 175 articles, répartis en cinq titres, a été publiée au *Journal Officiel* du 5 août 2008. Elle a pour finalités de favoriser le développement des entreprises, de mobiliser la concurrence, de renforcer l'attractivité de l'économie et d'en améliorer le financement.

Parmi les nombreuses dispositions de la loi, il convient de signaler notamment les modifications apportées :

- en matière d'urbanisme commercial avec une réforme du régime des baux commerciaux et un assouplissement des critères d'implantation des grandes surfaces commerciales ;
- en ce qui concerne le régime du Livret A, avec l'ouverture de sa distribution à toutes les banques à compter de janvier 2009 ;
- aux règles régissant les réseaux des Caisses d'Épargne et du Crédit Mutuel ainsi que la gouvernance de la Caisse des dépôts et Consignations et de la Banque de France.

A noter également les aménagements suivants, apportés au Code de la construction et de l'habitation (article 13 de la loi) :

- Les règles régissant certains locaux (en rez-de-chaussée d'immeuble) appartenant aux organismes HLM sont modifiées, ces locaux étant désormais susceptibles d'être loués d'une manière permanente pour l'exercice d'une activité économique (article L. 443-11 du CCH derniers alinéas modifiés).
- Le régime des changements d'affectation des locaux d'habitation et commerciaux est assoupli, afin de permettre en particulier l'autorisation, par le maire, de l'exercice d'une activité commerciale dans des locaux d'habitation à usage de résidence principale. Cette mesure, résultant des articles L. 631-7-2 et L. 631-7-4 du CCH modifiés, ne concerne cependant pas les locaux appartenant à des organismes HLM.
- La création (sans modification des règles applicables) dans le chapitre 1<sup>er</sup> du titre III du livre VI du CCH d'une section 3 intitulée « La résidence hôtelière à vocation sociale », comprenant l'actuel article L. 631-11 du CCH.

L'attention des CIL/CCI est par ailleurs attirée sur les nouvelles règles applicables en matière de droit des sociétés, dont certaines sont susceptibles de concerner leurs filiales sur fonds règlementés ou non-règlementés.

Ces nouvelles règles, applicables à compter du 1er janvier 2009, sont principalement les suivantes :

- **Réforme du régime des SAS et des SASU** (Article 59 de la loi)
  - Suppression de l'exigence d'un capital social minimal, le montant du capital social pouvant être fixé librement dans les statuts (Code de commerce - article L. 227-2 modifié).
  - Possibilité d'émettre des actions inaliénables résultant d'apports en industrie. Les statuts déterminent alors les modalités de souscription et de répartition de ces actions et fixent également le délai au terme duquel, après leur émission, ces actions font l'objet d'une évaluation par un commissaire aux apports dans les conditions prévues à l'article L. 225-8 du Code de commerce. (Code de commerce - article L. 227-1 modifié).
  - Absence de caractère obligatoire de la désignation d'un ou plusieurs commissaires aux comptes. Cette désignation est cependant imposée par la loi lorsque la société dépasse, à la clôture d'un exercice social, deux des trois seuils suivants : le total de son bilan, le montant de son chiffre d'affaires hors taxe ou le nombre moyen de ses salariés au cours de l'exercice (seuils fixés par décret). Elle est également obligatoire lorsque la société contrôle, au sens des II et III de l'article L. 233-16 du Code de commerce, une ou plusieurs sociétés, ou est contrôlée par une ou plusieurs sociétés. La désignation d'un ou plusieurs commissaires aux comptes peut également être imposée statutairement ou judiciairement sur demande d'un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital (Art. L. 227-9-1 du Code de commerce modifié).

- **Aménagements du régime des SASU dont l'associé unique est une personne physique assumant personnellement la présidence :**
  - L'allègement des formalités de publicité.
  - La suppression de l'obligation de porter au RCS le récépissé délivré par le greffe du tribunal de commerce, le dépôt au RCS de l'inventaire et des comptes annuels dûment signés valant approbation des comptes.
  - L'exception faite à l'obligation de déposer le rapport de gestion, lequel doit toutefois être tenu à la disposition de toute personne qui en fait la demande.
  - L'absence d'obligation d'établissement du rapport préalable prévu à l'article L. 227-9 du Code de commerce dans l'hypothèse où aucun commissaire aux comptes n'a été désigné.
- **Réforme du régime des SA ( Article 57 de la loi).**
  - Suppression de l'obligation légale imposant aux administrateurs ou aux membres des conseils de surveillance la propriété d'actions. Cependant, les statuts peuvent introduire cette obligation et déterminer le nombre d'actions dont chaque administrateur doit être propriétaire. L'administrateur ou le membre du Conseil de surveillance qui ne se conformerait alors pas à cette obligation statutaire serait réputé démissionnaire à défaut de régularisation dans un délai de six mois, au lieu de trois précédemment (Code de commerce - articles L. 225-25 et L. 225-72 modifiés).
  - Modification du régime du droit de vote double, lequel est maintenu, sauf stipulation contraire des statuts, en cas de transfert par suite d'une fusion ou d'une scission d'une société actionnaire. (Code de commerce, article L. 225-124 modifié).
- **Réforme du régime des SARL et EURL (Article 56 de la loi).**
  - Pour les SARL

Les statuts pourront désormais permettre la prise en compte en qualité de présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, des associés qui participent à l'assemblée par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification. Cette possibilité ne s'appliquera cependant pas lorsque l'assemblée délibère sur les opérations mentionnées aux articles L. 232-1 et L. 233-16 du Code de commerce relatifs aux comptes annuels sociaux et consolidés. Les statuts pourront par ailleurs prévoir un droit d'opposition à l'utilisation de ces moyens au profit d'un nombre déterminé d'associés et pour une délibération déterminée. (Code de commerce - article L. 223-27 modifié).
  - Pour les EURL dont l'associé est une personne physique assumant personnellement la gérance

Un modèle de statuts-types s'appliquant à défaut de production de statuts différents lors de la demande d'immatriculation de la société sera élaboré par décret. Par ailleurs, l'obligation de déposer au RCS le rapport de gestion est supprimée (celui-ci devant toutefois être tenu à la disposition de toute personne qui en fait la demande), ainsi que l'obligation de mentionner au registre des décisions de la société le dépôt des comptes annuels.

### III. Administration des Offices Publics de l'Habitat : décret n° 2008-566 du 18 juin 2008 - Représentation du 1% Logement dans les conseils d'administration

L'ordonnance n° 2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007, ratifiée par la loi DALO, organise la transformation des OPHLM et des OPAC en offices publics de l'habitat (OPH). Les articles L. 421-1 et suivants du CCH qui en résultent posent les nouvelles règles de compétence et de gouvernance applicables à ces organismes.

Le décret n° 2008-566 du 18 juin 2008 (*Journal Officiel* du 19 juin 2008), pris en application de l'article L. 421-8 du CCH, modifie les articles R. 421-1 à R. 421-22 du CCH et pose les règles relatives aux créations, fusions et dissolutions d'OPH, à leur gouvernance (organisation et fonctionnement du conseil d'administration, attributions des différents organes dirigeants). Des dispositions transitoires (chapitre II du décret), prises en application de l'article 7 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> février 2007, permettent d'aménager l'entrée en vigueur progressive de certaines mesures.

L'attention des CIL/CCI est attirée plus particulièrement sur les points suivants :

- **Modalités de désignation des représentants du 1% Logement dans les conseils d'administration des OPH**

L'article L. 421-8 du CCH précise que les conseils d'administration des OPH seront composés :

- « de membres représentant la collectivité territoriale ou l'établissement public de rattachement, qu'ils désignent au sein de leur organe délibérant et parmi des personnalités qualifiées au regard des interventions de l'office dans le domaine des politiques de l'habitat ;
- de personnalités qualifiées désignées par les institutions dont elles sont issues, parmi les caisses d'allocations familiales, l'union départementale des associations familiales du département du siège, les associés des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction dans le département du siège, les organisations syndicales les plus représentatives dans le département du siège ;
- *d'au moins un représentant d'associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ;*

- *de locataires représentant les locataires de l'office, élus par ces derniers dans les conditions prévues à l'article L. 421-9 du CCH ;*
- *d'un représentant du comité d'entreprise de l'office qui dispose d'une voix consultative ».*

Le décret fixe le nombre de administrateurs ayant voix délibérative à vingt-trois ou à vingt-sept, selon décision de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement, prise en tenant compte notamment de la répartition géographique du patrimoine de l'office ou de l'importance de son parc. Ce nombre peut être limité à dix-sept administrateurs lorsque l'office est propriétaire de moins de 2 000 logements (CCH - article R. 421-4 modifié).

Le nouvel article R. 421-5 du CCH (se substituant aux articles R. 421-7 relatif aux OPAC et R. 421-55 relatif aux OPHLM) précise en particulier qu'un des administrateurs est « désigné par les associés des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction dans le département du siège » (article R. 421-5 - 4° des I, II et III). Il est à ce propos à noter que le nombre de représentant du 1% Logement ne varie pas même lorsque le nombre d'administrateurs composant le Conseil d'administration augmente.

Le « membre représentant les associés des collecteurs » de la PEEC est désigné « par les organisations d'employeurs et les organisations syndicales gestionnaires de ces organismes » en vertu de l'article R. 421-6 II du CCH.

Les premières désignations des membres des Conseils d'administration des offices, à l'exclusion de celles des représentants des locataires, devaient intervenir avant le 2 août 2008.

A défaut de désignation avant cette date, le préfet est habilité à se substituer aux collectivités, EPCI et institutions visées par l'article L. 421-8-2° du CCH, et à procéder lui-même aux désignations (article 3 du chapitre II du décret du 18 juin 2008, pris en application de l'article 7 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> février 2007).

Afin de tenir compte de l'antériorité des relations existantes sur le terrain entre les offices et le Mouvement 1 % Logement, le Conseil d'administration de l'UESL a décidé que le choix des CIL/CCI référents s'opérerait de façon concertée au niveau régional entre les CIL/CCI concernés, l'UESL n'étant saisie qu'en cas de difficultés ou d'absence de candidatures, et que la désignation des représentants s'effectuerait par décision du conseil d'administration de chaque CIL/CCI référent (délibération du Conseil du 9 juillet 2008).

- **Caractéristiques du mandat d'administrateur**

- Durée

Les membres du conseil d'administration, à l'exception des représentants des locataires, font l'objet d'une nouvelle désignation après chaque renouvellement total de l'organe délibérant ou de la date de renouvellement d'une série sortante de l'organe délibérant, selon que l'office est rattaché à une commune ou un établissement public de coopération intercommunale ou à un département (CCH-article R. 421-8 I modifié). En cas de changement de rattachement de l'office, ou à l'issue de la fusion de plusieurs offices, les membres du conseil d'administration, à l'exception des représentants des locataires, font l'objet d'une nouvelle désignation.

Les institutions mentionnées aux 2° et 5° de l'article L. 421-8 du CCH ont la possibilité de remplacer à tout moment, avant l'expiration de la durée normale de leur mandat, le(s) représentant(s) qu'elles ont désigné(s). Cette disposition permet donc le remplacement en cours de mandat des représentants du 1% Logement.

- Suppléance

Le décret du 18 juin 2008 ne prévoit pas la désignation de suppléants aux membres du conseil d'administration des offices.

Par ailleurs, l'article R. 421-13 du CCH précise qu'un administrateur ne peut se faire représenter que par un autre administrateur, l'article R. 421-8 du CCH prévoyant le remplacement immédiat, pour la durée du mandat restant à courir, du membre du conseil d'administration déclaré démissionnaire ou venant à cesser ses fonctions.

- Gratuité des fonctions

L'article R. 421-10 du CCH pose le principe de la gratuité des fonctions des administrateurs des OPH, lesquels ne peuvent prêter leur concours à titre onéreux à l'établissement ni recevoir de celui-ci des avantages directs ou indirects, sous quelle que forme que ce soit, du fait de leurs fonctions.

Cependant, le conseil d'administration :

- alloue aux administrateurs visés à l'article L. 423-13 du CCH (salariés siégeant au conseil) une indemnité forfaitaire destinée, selon le cas, à compenser la diminution de leur rémunération ou de leur revenu ou l'augmentation de leurs charges du fait de leur participation aux séances plénières de cette instance ;
- peut accorder une indemnité de même nature à l'occasion de la participation des administrateurs aux réunions du bureau, des commissions prévues par la loi ou les règlements en vigueur et des commissions formées au sein du conseil d'administration et décider le remboursement des frais de déplacement des administrateurs ;
- peut décider de la prise en charge des coûts de formation des administrateurs, en vue de l'exercice de leur mission, dans la limite de trois jours de formation par an et par administrateur.

Un arrêté conjoint des ministres chargés du logement et du budget précisera les conditions d'application de ces règles et en particulier le montant maximum des indemnités pouvant être allouées aux administrateurs.

Jusqu'à l'entrée en vigueur de ce texte, les administrateurs des offices demeurent régis par les dispositions de l'ancien article R. 421-56 du CCH, ainsi que par celles de l'arrêté du 31 juillet 1985 fixant le montant de ces indemnités (taux horaire de 7,33 € utilisé pour le calcul de l'indemnité forfaitaire maximale dans la limite de 8 heures par jour).

#### **IV. Droit au logement : décret n° 2008- 567 du 18 juin 2008 relatif à la composition du comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable**

La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale instaure le Comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement (cf. 1% Logement Juridique Info n° 24-mars 2007).

Le décret n° 2007-295 du 5 mars 2007 a fixé la composition du Comité, associant initialement le Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées et 19 membres nommés pour 5 ans par arrêté du Ministre en charge du logement sur désignation de l'organisme qu'ils représentent.

L'un de ces 19 membres est désigné par le Conseil économique et social, 6 le sont par les associations représentatives d'élus locaux et 12 par les organisations œuvrant dans le domaine du logement (dont l'UESL) et dans le domaine de l'insertion.

Déjà modifié par le décret n° 2007-1354 du 13 septembre 2007 qui a augmenté le nombre d'organisations œuvrant dans le domaine du logement et dans le domaine de l'insertion, la composition du Comité est à nouveau revue par le décret n° 2008-567 du 18 juin 2008 (*Journal Officiel* du 19 juin 2008).

Le décret prévoit en effet la représentation du Conseil national des politiques de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale ainsi que de l'Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale (un représentant pour chacun de ces organismes) et porte à 37 le nombre de membres choisis parmi les organisations œuvrant dans le domaine du logement et de l'insertion. Il permet par ailleurs à des représentants des ministres chargés du logement, de l'action sociale, de la justice, de l'intérieur, de l'immigration, de l'intégration, de l'identité nationale et de l'outre-mer, d'assister aux réunions du Comité.

#### **V. Loyers HLM : décret n° 2008-825 du 21 août 2008 relatif au supplément de loyer de solidarité**

L'article 71 de la loi ENL du 13 juillet 2006 a modifié certaines dispositions relatives au supplément de loyer de solidarité (SLS) en donnant un caractère obligatoire à la perception du SLS lorsque les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer excèdent 20% des plafonds, en supprimant la faculté pour le bailleur d'opter pour un barème de calcul fixé par délibération, et en donnant la possibilité dans le cadre du PLH de porter le plafonnement du montant du SLS de 25 % actuellement à 35 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer (articles L. 441-3 et suivants du CCH).

Le décret du 21 août 2008 (*Journal Officiel* du 23 août 2008) adapte certaines dispositions réglementaires et pose les nouvelles règles de calcul du SLS résultant du barème national unique. Ce faisant, il augmente la valeur du supplément de loyer de référence en modifiant le montant mensuel par m<sup>2</sup> habitable fixé par l'article R. 441-21 2° du CCH et prévoit, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, son indexation sur l'évolution de l'indice de référence des loyers défini à l'article 17 d) de la loi 6 juillet 1989.

Ces dispositions entreront en vigueur le 1er janvier 2009, sauf dans les hypothèses suivantes (article 3 du décret- alinéas 2 à 4) :

- Lorsqu'il est décidé, avant le 1er janvier 2009, sur le territoire des EPCI, d'élaborer un PLH ou de modifier un PLH existant et de se prononcer en faveur de la détermination de zones géographiques ou de quartiers dans lesquelles le SLS ne s'appliquera pas, les dispositions du barème national ne s'appliquent que sous réserve des dispositions de ce programme, à compter de l'adoption de celui-ci.
- Lorsqu'un organisme HLM ou une SEM décide, avant le 1er janvier 2009, d'engager une procédure d'élaboration d'une convention globale de patrimoine, les dispositions du barème national ne s'appliquent que sous réserve des dispositions de cette convention, à compter de la conclusion de celle-ci.
- A défaut d'adoption du PLH ou de la convention globale de patrimoine avant le 1er janvier 2010, les dispositions du barème national entreront en vigueur à cette date.

**VI. – Logements locatifs conventionnés : circulaire du 4 juillet 2008 à la fixation du loyer maximum des conventions**

La circulaire UHC/DH2 du 4 juillet 2008 (*Moniteur des Travaux Publics* du 18 juillet 2008) fixe les valeurs de loyer maximal par zone et donne les précisions pour le calcul des loyers maximaux des logements nouvellement conventionnés applicables aux conventions conclues avec l'Etat à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2008. Elle se substitue à la circulaire n° 2007-41 du 6 juillet 2007.

Il est rappelé que les valeurs de loyers maximaux des logements conventionnés à l'APL suite à l'obtention d'une subvention de l'ANAH ne figurent pas dans ce texte mais font l'objet d'une circulaire annuelle

spécifique applicable au 1<sup>er</sup> janvier et non plus au 1<sup>er</sup> juillet (décret n° 2006-1200 du 29 septembre 2006).

Ainsi, la circulaire du 24 décembre 2007 a fixé le loyer maximal des conventions conclues avec l'ANAH en application de l'article L. 321-8 du CCH (conventionnement social et très social), à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008. Ces nouvelles valeurs plafonds se substituent à celles fixées par la circulaire n° 2006-51 du 17 juillet 2006, qui avaient été prorogées jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2008. (cf. plafonds de ressources conventionnement ANAH social et très social consultables sur le site de l'UESL).

**Valeur des loyers maximaux et de redevances maximales des opérations conventionnées à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2008**

**Tableau A/ Valeur du loyer mensuel maximal de zone des logements conventionnés par m<sup>2</sup> de surface utile**

Types de logement	Zone 1	Zone 1 bis	Zone 2	Zone 3
<b>I.</b> Logements financés en PLA d'intégration	<b>5,16 €</b>	<b>5,49 €</b>	<b>4,52 €</b>	<b>4,20 €</b>
<b>II.</b> a) Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS) b) Logements conventionnés sans travaux ni aide de l'Etat	<b>5,46 €</b>	<b>5,85 €</b>	<b>4,85 €</b>	<b>4,46 €</b>
<b>II.</b> a) Logements financés avec du PLUS b) « PALULOS communales * » c) Logements conventionnés sans travaux suite à une acquisition sans aide de l'Etat	<b>5,81 €</b>	<b>6,17 €</b>	<b>5,10 €</b>	<b>4,73 €</b>
<b>IV</b> a) Logements financés en PCL b) ILM et ILN et logements financés avec des prêts du CFF en application du décret du 24.12. 63 et des régimes postérieurs, après réhabilitation de l'Etat, ou conventionnés sans travaux ni aide de l'Etat	<b>6,47 €</b>	<b>6,86 €</b>	<b>5,65 €</b>	<b>5,25 €</b>
<b>V.</b> Logements financés en PLS	<b>8,72 €</b>	<b>9,26 €</b>	<b>7,64 €</b>	<b>7,11 €</b>

**Tableau B/ Valeur des loyers annuels maximaux des logements conventionnés par m<sup>2</sup> de surface corrigée**

Types de logement	Zone 1	Zone 1 bis	Zone 2	Zone 3
I Logements appartenant ou gérés par les organismes d'HLM (à l'exception de ceux visés au II a) et IV. ci-dessous) réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS) ou conventionnés sans travaux ni aide de l'Etat pendant le cours de leur exploitation	<b>38,28 €</b>	<b>40,58 €</b>	<b>33,49 €</b>	<b>31,57 €</b>
II a) Logements financés à l'aide des anciens prêts CFF (autres que ceux mentionnés au IV. ci-dessous) réhabilités avec subvention de l'Etat ou conventionnés sans travaux ni aide de l'Etat pendant le cours de leur exploitation  b) Logements appartenant ou gérés par des organismes ou bailleurs autres qu'HLM, notamment aux collectivités locales ou aux sociétés d'économie mixte, conventionnés sans travaux ni aide de l'Etat pendant le cours de leur exploitation.	<b>40,00 €</b>	<b>42,31 €</b>	<b>35,61 €</b>	<b>32,74 €</b>
III. « PALULOS communales *»	<b>42,90 €</b>	<b>45,49 €</b>	<b>38,08 €</b>	<b>35,67 €</b>
IV. ILM et ILN et logements financés avec des prêts du CFF en application du décret du 24.12.63 et des régimes postérieurs, après réhabilitation avec subvention de l'Etat ou conventionnés sans travaux ni aide de l'Etat pendant le cours de leur exploitation.	<b>47,67 €</b>	<b>50,53 €</b>	<b>42,31 €</b>	<b>39,62 €</b>

\* Les opérations dites « PALULOS communales » concernent uniquement les logements à usage locatif des bénéficiaires de subventions à l'amélioration des logements locatifs sociaux visés aux 2° et 3° de l'article R. 323-1 du CCH

## VII.- Assujettissement : calcul de l'effectif et de la masse salariale (actualisation pour 2008)

La loi n° 2008-67 du 21 janvier 2008 ratifiant l'ordonnance n° 2007-329 du 12 mars 2007 relative au Code du travail et les décrets n° 2008-243 et n° 2008-244 du 7 mars 2008 ont procédé à une nouvelle codification du Code du travail, « à droit constant ». Une circulaire DGT 2008/05 du 8 avril 2008 en explicite les conséquences.

L'ordonnance du 12 mars 2007 avait fixé l'entrée en vigueur de ces dispositions au même moment que celle de la partie réglementaire du Code du travail et au plus tard le 1er mars 2008. La loi du 21 janvier 2008 prévoit dans son article 2-X l'entrée en vigueur de la partie législative du Code du travail au 1er mai 2008.

Pour la mise en œuvre des dispositions du Code du travail, les effectifs des entreprises doivent être calculés conformément aux articles L. 1111-2 (ancien article L. 620-10) et L. 1111-3 du Code du travail, dans les conditions suivantes :

- les salariés titulaires d'un contrat à durée indéterminée à temps plein et les travailleurs à domicile sont pris intégralement en compte dans l'effectif de l'entreprise ;
- les salariés titulaires d'un contrat à durée déterminée, d'un contrat de travail intermittent, mis à disposition de l'entreprise par une entreprise extérieure, y compris les salariés temporaires, sont pris en compte dans l'effectif de l'entreprise à due proportion de leur temps de présence au cours des douze mois précédents ;
- les salariés à temps partiel, quelle que soit la nature de leur contrat de travail, sont pris en compte en divisant la somme totale des horaires inscrits dans leurs contrats de travail par la durée légale ou conventionnelle du travail.

Sont exclus du décompte des effectifs :

- les salariés en CDD et les salariés mis à disposition par une entreprise extérieure, y compris les salariés temporaires, lorsqu'ils remplacent un salarié absent ou dont le

contrat de travail est suspendu notamment du fait d'un congé de maternité, d'un congé d'adoption ou d'un congé parental d'éducation,

- les apprentis,
- les titulaires d'un contrat initiative-emploi, pendant la durée de la convention prévue à l'article L. 5134-66 du Code du travail,
- les titulaires d'un contrat insertion-revenu minimum d'activité, pendant la durée de la convention prévue à l'article L. 5134-75,
- les titulaires d'un contrat d'accompagnement dans l'emploi,
- les titulaires d'un contrat d'avenir,
- les titulaires d'un contrat de professionnalisation jusqu'au terme prévu par le contrat lorsque celui-ci est à durée déterminée ou jusqu'à la fin de l'action de professionnalisation lorsque le contrat est à durée indéterminée.

A noter, la loi n° 2008-596 du 25 juin 2008 portant modernisation du marché du travail :

- crée à titre expérimental, pour une durée de 5 ans, un nouveau CDD permettant le recrutement d'ingénieurs et de cadres pour la réalisation d'un objet défini. La conclusion de ce contrat précaire d'une durée minimale de 18 mois et maximale de 36 mois, non renouvelable, est subordonné à l'existence d'un accord de branche ou, à défaut, d'un accord d'entreprise (article 6) ;
- abroge le contrat «nouvelles embauches» et requalifie les contrats de ce type en cours en CDI de droit commun (article 9).

Pour finir, il convient de rappeler que l'article 127 de la loi de finances pour 2008 a mis fin au contrat « jeune en entreprise » dont les règles, fixées par l'ancien article L. 322-4-6 du Code du travail, demeurent toujours applicables aux contrats ayant ouvert droit à l'aide de l'Etat avant l'entrée en vigueur de la loi. (cf. 1% Logement Juridique Info n° 19 – août 2007)

**Tableau récapitulatif des principales dispositions applicables aux entreprises tenues à l'obligation d'investir au titre de PEEC en 2008 à raison des salaires versés entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2007**

NATURE DU CONTRAT	PRISE EN COMPTE DES SALAIRES DANS LE CALCUL DE L'EFFECTIF DE L'ENTREPRISE		PRISE EN COMPTE DES REMUNERATIONS DANS LA MASSE SALARIALE	
<b>Apprentissage</b> Art. L. 6221-1 du Code du travail (ancien art. L. 117-1)	Non	Art. L. 1111-3 du Code du travail (ancien art. L. 117-11-1)	Oui (1)	Articles L. 6243-2 et D. 6243-5 du Code du travail (anciens art. L. 118-5 et D. 811 code du travail)
<b>Contrat de professionnalisation</b> Art. L. 6325-1 du code du travail (ancien art. L. 981-1)	Non (2)	Art. L. 1111-3 du Code du travail (ancien art. L. 981-8)	Oui	Cf. Mémento pratique Francis Lefebvre Social 2007 n° 4607
<b>Contrat initiative emploi</b> Art. L. 5134-65 du code du travail (ancien art. L. 322-4-8, I alinéa 1 phrase 1)	Non (3)	Art. L. 1111-3 du Code du travail (ancien art. L. 322-4-8-IV)	Oui	-
<b>Contrat d'avenir</b> Art. L. 5134-35 du code du travail (ancien art. L. 322-4-10, alinéas 1 et 2)	Non	Art. L. 1111-3 du Code du travail (ancien art. L. 322-4-9)	Non	Art. L. 5134-51 du Code du travail (ancien art. L. 322-4-12, II) renvoi à l'article L. 5134-31 (ancien article L. 322-4-7, II alinéas 2 et 3)
<b>Contrat d'accompagnement dans l'emploi</b> Art. L. 5134-20 du code du travail (ancien art. L. 322-4-7, I alinéa 1)	Non	Art. L. 1111-3 du Code du travail (ancien art. L. 322-4-9)	Non	Art. L. 5134-31 du Code du travail (ancien art. L. 322-4-7, II alinéas 2 et 3)
<b>Contrat emploi-jeune</b> Art. L. 5134-1 du code du travail (ancien art. L. 322-4-20)	Oui	-	Oui	-
<b>Contrat d'accès à l'emploi</b> Art. L. 5522-5 du code du travail (ancien art. L. 832-2, alinéa 1) Dispositions spéciales aux DOM	Non (4)	Art. L. 5522-16 du Code du travail (ancien art. L. 832-2-V)	Oui	-
<b>Contrat d'insertion-revenu minimum d'activité</b> Art. L. 5134-90 du code du travail (ancien art. L. 322-4-15-6, I alinéas 1 et 2)	Non (3)	Art. L. 1111-3 du Code du travail (ancien art. L. 117-11-1)	Oui	-
<b>VRP multicartes</b>	Oui 1 unité	-	Oui	-

- (1) Une fraction du salaire de l'apprenti, fixée à 11% du SMIC en métropole et 20% dans les DOM est exonérée de la P.E.E.C.
- (2) Jusqu'au terme prévu par le CDD ou jusqu'à la fin de l'action de professionnalisation pour les CDI, les bénéficiaires ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'effectif de l'entreprise.
- (3) Les bénéficiaires de CIE et de CIRMA ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'effectif du personnel pendant la durée de la convention (et non du contrat).
- (4) Les bénéficiaires ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'effectif pendant une durée de deux ans.