Actualités habitat

BIMENSUEL D'INFORMATION ÉDITÉ
PAR L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
N° 789 DU 30 MARS 2005

L'Association régionale PACA et Corse valorise les salariés des organismes à travers une expo photos.

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

- Publication de la loi sur l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées
- Fiche juridique sur le prêt social de location-accession
- La démarche environnementale de l'Opac du Grand Lyon

Habitat et Société

Au sommaire du numéro de mars 2005

Le dossier - Décentralisation : le logement en mouvement

2005 sera une année de transition, le temps que chaque niveau territorial apprivoise la loi Libertés et responsabilités locales et fasse ses choix. Dans le cas du logement, tous les acteurs s'accordent à dire qu'il doit rester un domaine d'intervention de l'État même si les intercommunalités peuvent se saisir de la délégation des aides à la pierre et du contingent préfectoral. Désormais une relation clairement triangulaire État/collectivités/organismes doit se mettre en place.

Habitat en chiffres

- Évolution du prix des logements : pronostic difficile pour 2005
- Les besoins en logement d'ici à 2030
- Où logent les pauvres ?

Société

Habitat et formes urbaines : entre désir et usage, une lutte inégale

Portrait

Christian Devillers : changement d'échelle

Aménagement

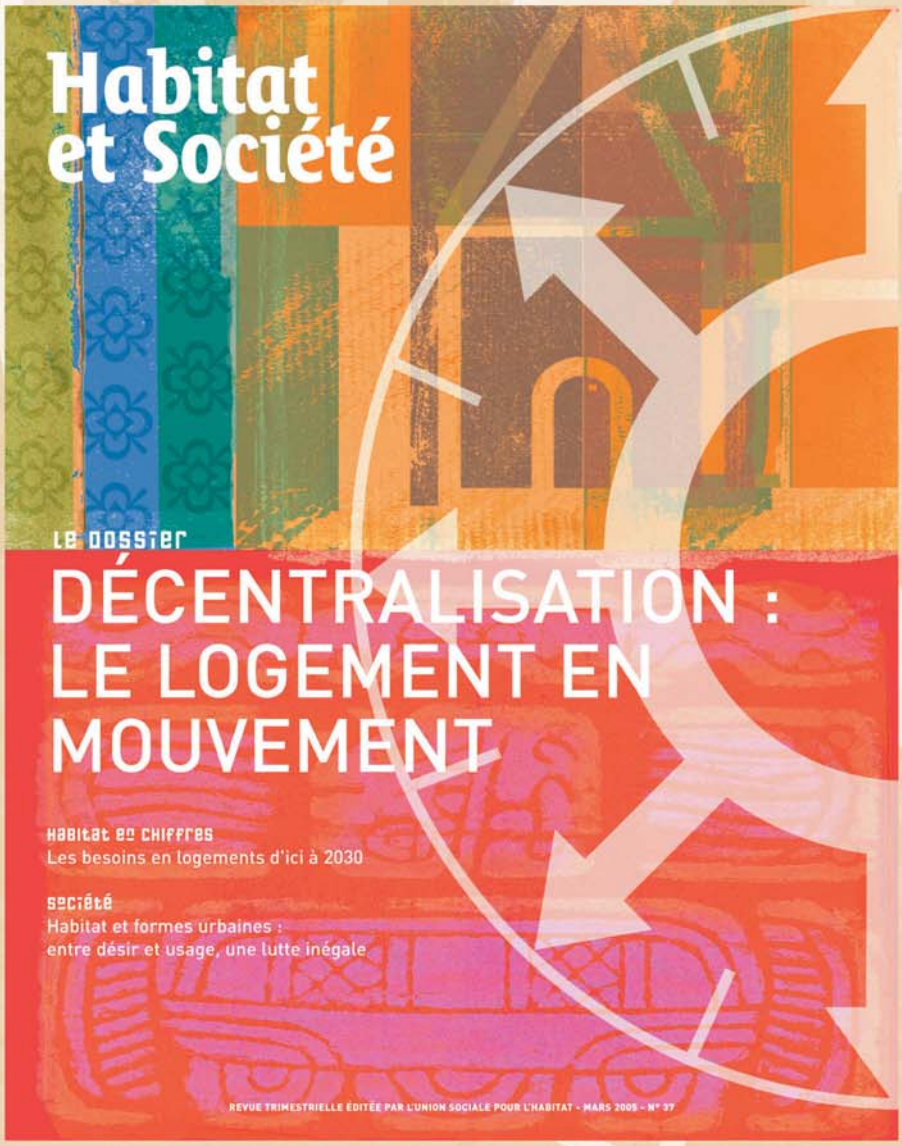
Le privé au secours des quartiers ?

Technique

Réglementation technique et maîtrise des coûts du logement

Nouveaux produits et services pour l'habitat

Lectures



Pour recevoir Habitat et Société chaque trimestre, abonnez-vous

Abonnement annuel : 78 € (organismes), 89 € (non Hlm). Étranger : 100 €. Le numéro : 25 €. Service des abonnements : L'Union sociale pour l'habitat Direction des activités promotionnelles/ Éditions – 14, rue Lord Byron 75384 Paris Cedex 08. Tél. : 01 40 75 52 63.

sommaire · n°789 · 30 mars 2005

P.2 à la une

P. 2 Albert Denvers a eu 100 ans.
P. 3 Evolution des loyers • Douze communautés prennent la délégation des aides à la pierre en 2005.

P.4 société

P. 4 Egalité des droits et des chances, participation et citoyenneté des personnes handicapées : publication de la loi « handicap ».

P8 infos

P. 8 44e Forum d'Iéna : Le logement : l'heure des choix.
P. 9 Le bilan de Foncière Logement. • Politiques et marchés du logement dans les villes nouvelles. • Nomination à l'UESL.

P.10 échos

P. 10 Espacil Habitat : partenariat renforcé avec Envie Rennes 35. • Pas-de-Calais Habitat : un protocole de partenariat avec la justice. • Groupe Toit girondin, un nouveau site Internet.
P. 11 EHPAD : un nouvel établissement à l'Opac Sud et La Chamade à Nanterre. • Les Résidences de l'Orléanais : partenariat en faveur de la réinsertion.
P. 12 Opac de Paris : du logement social au cœur de la capitale. • Opievoy : une résidence sociale à Boulogne. • Création du premier Opac communautaire. • Gens du voyage en Bourgogne.

P.13 événements

P. 13 L'actualité et les initiatives des organismes en images.

P.14 nouvelles technologies

P. 14 Maintien à domicile des personnes âgées : DéCLIC, le dossier électronique du CLIC.

P.16 environnement

P. 16 Opac du Grand Lyon : généraliser la démarche environnementale.
P. 17 L'office de La Rochelle renoue avec l'énergie solaire.

P.18 communication

P. 18 Tournage cité de l'Abreuvoir à Bobigny : *Ze Film*, une comédie réjouissante.

P.19 droit et fiscalité

P. 19 Marchés publics : un nouveau correctif apporté au code.
P. 20 Fiche juridique sur le prêt social de location-accession PSLA.

P.23 ressources humaines

P. 23 Association régionale PACA et Corse : du plaisir de travailler en Hlm.

1	2
3	4

Photos de couverture : © Serge Pagano

1 – Boris Balizet, agent de médiation à Var Habitat. 2 – Christèle Macchiavelli, responsable d'agence pour PACA et Rhône-Alpes de la SA d'Hlm SFHE. 3 – Nathalie Aguglia, gardienne d'immeubles à Logirem. 4 – Jacques Sapet, technicien de maintenance à l'office de l'habitat de Cannes et de la Rive droite du Var.

ATTENTION !!!

Concernant vos abonnements aux revues *Actualités habitat* et *Habitat et Société* : dorénavant, merci d'adresser toutes vos correspondances et règlements à :
l'Union sociale pour l'habitat
Direction des activités promotionnelles - Editions
14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08
Contacts
Geneviève de Caluwe : 01 40 75 52 63
Céline Lara : 01 40 75 52 67 ; Fax : 01 40 75 52 69
Nouvelles coordonnées bancaires :
▸ Paiement par virement/mandat administratif : Crédit Coopératif - Agence Courcelles

Code banque	Code guichet	Numéro de compte	Clé RIB	Domiciliation
42559	00001	21008160904	67	CC Paris AG. Courcelles

IBAN : FR76 4255 9000 0121 0081 6090 467
BIC : CCOPFRPPXXX
Numéro de TVA intracommunautaire : FR 04775697907
▸ Paiement par chèque bancaire ou postal avec le libellé suivant : « L'Union sociale pour l'habitat - revues »

Actualités habitat. Bimensuel d'information édité par l'Union sociale pour l'habitat, 14, rue Lord-Byron, 75008 Paris, tél. : 01 40 75 78 00, télécopie : 01 40 75 68 21 ; internet : www.union-habitat.org **Directeur :** Jean-Michel Doré. **Rédactrice en chef :** Soraya Méhiri. **Rédactrices :** Frédérique Xélot, Karine Portrait. **Secrétaire de rédaction - maquette :** Micheline Lesecq. **Collaboration :** Nicole Rudloff. **Publicité :** Thierry Lesage. **Conception graphique :** Gavrinis. **Composition :** Triceps SARL (Paris 18e). **Impression :** Déjà-CIFC Imprimeurs. Les articles peuvent être reproduits, en tout ou partie, sous réserve de la mention d'origine, avec l'accord de la rédaction. **Commission paritaire** n° 0508 G 83187. **Dépôt légal :** 1er trimestre 2005. **ISSN :** 1766-6066. **Administration-vente :** Service Editions de l'Union. **Service des abonnements :** Revue *«Actualités habitat»*, l'Union sociale pour l'habitat - Direction des activités promotionnelles, 14,rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08 ; tél. : 01 40 75 52 63. **Abonnements et tarifs :** 22 numéros par an, plus deux suppléments « Table des matières » : organismes : 190 € TTC ; autres : 330 € TTC ; étranger : 340 € TTC ; le numéro : 17 € TTC. **Encart détachable** « Textes officiels » entre les pages 12 et 13.

Albert Denvers a eu 100 ans

▲ Albert Denvers reçoit les insignes d'officier dans l'Ordre de la légion d'honneur de Robert Lion.
© CUD Merlen

▲ De gauche à droite : MM. Derosier, le préfet, Delebarre, Denvers et Mauroy.
© CUD Merlen

« Il faut continuer et ne jamais cesser le combat ». Cette phrase d'Albert Denvers résume à elle seule le long parcours de celui qui, à 100 ans, a reçu les insignes d'officier dans la Légion d'honneur, de Robert Lion, président de l'Association française de l'action artistique et d'Energie 21, en présence de Pierre Mauroy, président de Lille Métropole, Bernard Derosier, député du Nord, président du Conseil général, et Michel Delebarre, président de la Communauté urbaine de Dunkerque. Une cérémonie émouvante à la Communauté urbaine qu'il créa en 1969 et présida pendant trente ans.

Ce centenaire correspond également à celui du parti socialiste (la SFIO d'alors) dont Albert Denvers fut militant et élu tout au long de sa vie et à « une histoire qui se confond avec celle des territoires », a indiqué Michel Delebarre. « Sa deuxième passion fut le logement social », avec la création de Notre Cottage (aujourd'hui, le Cottage social des Flandres) en 1950, et d'Habitat du Nord en 1965. Sans compter la présidence de l'Office du Nord, de l'Union nationale Hlm pendant trente ans et les projets de loi habitat qu'il déposa comme parlementaire. Et enfin, l'Afeji (Association des Flandres pour l'éducation, la formation des jeunes et l'insertion professionnelle), créée en 1962 et présidée aujourd'hui par Michel Delebarre. On peut noter comme troisième passion le basket, Albert Denvers ayant été international et créateur du BCM, le basket club de Gravelines Dunkerque grand littoral, l'un des bastions historiques du basket national.

Le ciment du logement social

Toute sa vie, Albert Denvers a été un militant infatigable qui a consacré son temps aux autres et à l'amélioration des conditions de vie des plus modestes afin que chacun puisse vivre dignement.

En lui remettant les insignes d'officier, Robert Lion a évoqué les sept années passées à l'Union nationale Hlm sous sa présidence comme « une période magnifique. Nous avons fait de l'Union un puissant levier du progrès social et de la lutte politique pour le logement. Deux éléments étaient déterminants : les directeurs d'organismes qui acceptaient des remises en cause de leur façon de travailler et des pistes nouvelles ; au sommet, Albert Denvers faisait confiance et poussait dans le sens de la vocation sociale des Hlm ; il prenait des risques et laissait ensuite les coudées franches. Mais il était toujours là comme appui. C'était le ciment du logement social, intervenant inlassablement pour que les évolutions aillent dans le sens de l'intérêt des petits. Il est aujourd'hui honoré au nom de la République, du peuple et des familles qui ont trouvé dans l'accès au logement et au confort moderne, au sortir des bidonvilles, l'occasion de monter quelques marches vers une vie digne et meilleure ».

Dans une lettre lue par Robert Lion, Jacques Chirac indique que cette distinction prise sur la réserve présidentielle récompense « cinquante ans d'action en faveur du logement social et le dévouement à l'égard de vos concitoyens ». Rappelons que les insignes de la Légion d'honneur lui avaient été remis par le Président François Mitterrand, en 1987.

Né en 1925, directeur d'école à Gravelines où il réside toujours, Albert Denvers est élu conseiller général du Nord en 1937 et le restera jusqu'en 1985. En 1946, il fait partie du premier Conseil de la République et en 1947, il est élu sénateur et maire de Gravelines. En 1952, il devient président de l'Office public d'Hlm du département du Nord et en 1955, de la Fédération nationale des offices. En 1956, il est élu président de l'Union nationale des Fédérations d'organismes d'Hlm. Elu député également en 1956, il restera président de la Communauté urbaine de Dunkerque de 1969 à 1989. En 1977 et 1983, il est réélu à la mairie de Gravelines. Albert Denvers est depuis 1981, président d'honneur de la Fédération des offices et de l'Union sociale pour l'habitat.

Evolution des loyers

En janvier 2005, l'enquête trimestrielle Insee sur les loyers montre qu'en glissement annuel, la progression de l'indice général des loyers est de 3,5 %, niveau de progression annuelle qui n'avait pas été atteint depuis octobre 1993. Cette hausse s'explique en grande partie par l'évolution annuelle des loyers dans le secteur libre qui atteint 3,8 %.

En janvier 2005, les loyers du secteur Hlm sont en hausse sur un an de 2,8 % (progression annuelle inférieure à celle de 2,9 % observée en octobre 2004), alors que les loyers du secteur libre progressent donc de 3,8 % (contre 3,2 % en octobre 2004).

Au cours du 4e trimestre 2004, les loyers Hlm ont augmenté de 0,1 % contre 1,2 % pour le secteur privé. Ainsi, l'enquête Insee indique que les loyers Hlm qui ont augmenté pour les locataires en place ne représentent que 7 % du total des loyers Hlm (contre 14,5 % dans le secteur libre).

La hausse des loyers Hlm en 2002, 2003 et 2004 s'explique notamment par la sortie du gel qui autorisait un rattrapage étalé dans le temps du retard important pris sur l'ICC. En effet, en 2000 et 2001, la hausse annuelle des loyers Hlm avait été particulièrement faible : respectivement de 0,4 % et de 0,6 %, alors que l'ICC de référence avait augmenté respectivement de 1,01 % et de 2,38 %.

En quatre ans, sur la période 2000-2004 qui inclut les deux années de gel des loyers (2000-2001), les loyers Hlm ont augmenté de moins de 10 % contre près de 12 % pour les loyers du secteur privé. A noter toutefois que dans le secteur Hlm, les hausses liées aux travaux Palulos sont le plus souvent incluses dans la mesure de l'indice Insee.

La reprise de la progression des loyers, constatée en 2001 dans le secteur libre avec + 2,3 %, s'est poursuivie en 2002 avec + 3 %. En 2003, elle s'est ralentie en liaison avec l'évolution de l'ICC et s'est fortement accélérée en 2004 avec + 3,8 % de hausse annuelle.

Actualisation des loyers dans le secteur Hlm

Dans le secteur Hlm, on retient l'ICC du 4e trimestre de l'année précédente comme référence pour l'actualisation des plafonds de loyer au 1er juillet. Les loyers effectifs (quittancés aux locataires) du secteur Hlm sont actualisés au 1er janvier et au 1er juillet de chaque année. Ces derniers ne peuvent excéder les loyers maximums ; donc, si le loyer effectif correspond au loyer maximum (ce qui est fréquent), alors il ne peut augmenter plus que l'ICC.

Evolution de l'indice des loyers en glissement annuel	Janvier 2001	Janvier 2002	Janvier 2003	Janvier 2004	Janvier 2005	2000 2004
Secteur Hlm	+ 0,4 %	+ 0,7 %	+ 2,9 %	+ 3,0 %	+ 2,8 %	+ 9,8 %
Secteur libre	+ 1,4 %	+ 2,3 %	+ 3,0 %	+ 2,4 %	+ 3,8 %	+ 11,9 %
Ensemble	+ 1,2 %	+ 1,7 %	+ 3,0 %	+ 2,6 %	+ 3,5 %	+ 11,3 %

	2000	2001	2002	2003	2004	2000 2004
ICC moyenne annuelle associée au 4e trimestre	+ 2,38 %	+ 3,57 %	+ 2,53 %	+ 2,96 %	+ 5,00 % (estimation*)	+ 14,66 %
Glissement annuel de l'indice des prix à la consommation de décembre (hors tabac)	+ 1,6 %	+ 1,3 %	+ 2,1 %	+ 1,6 %	+ 1,9 %	+ 7,1 %

(*) Au minimum, en stabilisant le niveau de l'indice des prix à la construction entre le 3e trimestre et le 4e trimestre 2004, la moyenne annuelle de l'ICC associée au 4e trimestre progressera de 4,87 %.

Douze communautés prennent la délégation des aides à la pierre en 2005

A l'occasion d'un séminaire d'échanges organisé par l'Assemblée de communautés de France, le 16 mars, un bilan a été établi sur les premières conventions de délégations des aides à la pierre, dans le cadre de la loi Libertés et responsabilités locales : elles concernent sept communautés d'agglomération (Alès, Châlons-en-Champagne, Grenoble, Orléans, Pau, Rennes, Tours) et cinq communautés urbaines (Arras, Brest, Dunkerque, Le Mans, Nancy).

Comme l'a rappelé Jean-Claude Daniel, vice-président de l'ADCF, chargé du logement, « la délégation conventionnelle de compétence prévue par la loi du 13 août 2004 en matière de logement est une technique inédite et expérimentale de décentralisation qui rencontre un intérêt réel des communautés. Les enjeux du logement sont tels que nombre d'entre elles souhaitent prendre leurs responsabilités ».

L'ADCF se félicite que les communautés aient un véritable rôle d' « autorité organisatrice » de l'habitat. Mais « cette nouvelle responsabilité contractuelle a néanmoins un coût significatif pour les communautés compte tenu des concours financiers que l'Etat attend des collectivités pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux et de réhabilitation définis à travers la loi de programmation pour la cohésion sociale. La « territorialisation » des objectifs du plan de cohésion sociale tend en effet à montrer qu'un apport financier des communautés au moins équivalent à celui de l'Etat s'avère nécessaire pour espérer les atteindre ».

Egalité des droits et des chances, participation et citoyenneté des personnes handicapées

Publication de la loi « handicap »

La loi du 11 février 2005[1] est fondée sur le principe général de non discrimination qui oblige la collectivité nationale à garantir les conditions de l'égalité des droits et des chances à tous les citoyens. Elle traduit une évolution de la société dans la manière d'appréhender le handicap et correspond à une demande forte des personnes handicapées et de leurs associations d'être mieux insérées. Concernant le cadre bâti, elle prévoit que les aménagements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation neufs devront être accessibles à l'ensemble des handicaps reconnus par la loi. Elle prévoit également des mesures incitatives à l'emploi de personnes handicapées et des sanctions.

Les objectifs poursuivis par la loi sur l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées sont les suivants :

- garantir aux personnes handicapées le libre choix de leur projet de vie en inscrivant dans la loi un droit à la compensation du handicap et à un revenu d'existence favorisant une vie autonome ;
- permettre une participation à la vie sociale grâce à l'organisation de la cité autour du principe généralisé d'accessibilité. La loi comporte des mesures visant à favoriser l'accès des personnes aux soins, au logement, à l'école, à la formation, à l'emploi et à la cité ;
- placer les personnes handicapées au centre des dispositifs qui les concernent : la loi crée la maison départementale des personnes handicapées, un guichet unique qui met en place des plans personnalisés de compensation à partir desquels sont prises les décisions d'orientation et de financement, prévoit une représentation des personnes handicapées dans toutes les instances nationales et locales qui émettent un avis ou adoptent des décisions concernant la politique en faveur des personnes handicapées.

Pour répondre à ces objectifs, les principales dispositions de la loi sont les suivantes.

Tout d'abord la loi propose, pour la première fois dans le droit français, une définition du handicap.

La définition du handicap

Inspirée de la classification internationale définie en 2001 par l'organisation mondiale de la santé, elle met l'accent sur les différentes dimensions du handicap qui peut être physique, sensoriel, mental, cognitif ou psychique. Elle met également en exergue la notion d'interaction avec l'environnement. Ce n'est pas la dimension médicale, à elle seule, qui définit le niveau de handicap, mais bien les conditions environnementales qui vont agir directement sur la vie des personnes concernées et qui peuvent être ou non favorables à l'apparition ou au contraire à la réduction d'un handicap. Agir sur l'environnement permet de limiter les situations de handicap.

La politique du handicap

La politique du handicap s'est construite progressivement en France au cours du 20e siècle par des innovations dispersées allant de l'assistance aux infirmes (1949), au reclassement professionnel (1957). La création de la sécurité sociale en 1945 permet d'assurer l'ensemble des salariés contre les conséquences des maladies et d'accidents du travail les privant de leurs capacités de « gains ». La loi du 30 juin 1975 d'orientation en faveur des handicapés avait rationalisé les dispositifs antérieurs et posé un certain nombre de principes généraux, la prévention et le dépistage du handicap, l'obligation éducative et l'accès aux institutions ouvertes à l'ensemble de la population et le maintien, chaque fois que c'est possible, dans un lieu de vie ordinaire. La loi de 1975 a également donné lieu à la publication des principaux textes d'application en vigueur aujourd'hui concernant l'accessibilité de l'habitat et du cadre de vie.

Le droit à la compensation et la garantie de ressources

La loi crée une aide à la compensation du handicap. Plus large que l'ancienne aide compensatrice à la tierce personne (ACTP) qui ne portait que sur l'aide humaine, elle pourra prendre en compte les besoins d'aide technique, d'aménagement du logement ou du véhicule, d'attribution ou d'entretien des aides animalières. Cette aide qui pourra être versée en espèces ou en nature, sera établie au cas par cas à partir de l'élaboration d'un plan d'aide personnalisé (dans l'esprit du plan d'aide servant de base au calcul de l'aide personnalisée d'autonomie pour les personnes âgées). D'ici à cinq ans, les distinctions opérées en fonction de critères d'âge en matière

de compensation du handicap doivent être supprimées.
Par ailleurs la loi prévoit une revalorisation de l'allocation adultes handicapés (125 000 locataires Hlm en bénéficient selon l'enquête sur l'occupation du parc social 2003). Ce revenu minimum pourra atteindre 80 % du Smic pour les personnes dans l'incapacité de travailler.

L'accessibilité du cadre bâti et de la ville

La loi comporte des mesures visant à favoriser l'accès à l'enseignement (obligation de l'Etat de mettre en place les moyens nécessaires à la scolarisation en milieu ordinaire), l'accès à l'emploi (voir l'encadré sur les obligations qui s'imposent aux employeurs), l'accessibilité à la cité, avec différents volets : le cadre bâti, les transports, la communication électronique et les loisirs.
Concernant le cadre bâti, la loi prévoit que les aménagements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation neufs devront être accessibles à l'ensemble des handicaps reconnus par la loi, physiques, sensoriels, mentaux, psychiques ou cognitifs. Les mesures de mise en accessibilité des logements seront évaluées dans un délai de trois ans, afin d'estimer leur impact financier sur le loyer et définir les réponses à apporter.
Le champ d'application de la réglementation est élargi à la construction des maisons individuelles et aux immeubles existants faisant l'objet de rénovation selon certaines conditions (nature des bâtiments, type de travaux, rapport entre le coût de ces travaux et la valeur des bâtiments : un seuil devrait être défini par décret). Des dérogations seront possibles pour raison technique, architecturale, ou lorsqu'il y a disproportion entre les améliorations et leurs conséquences.
En cas de dérogation dans un bâtiment appartenant à un bailleur propriétaire d'un nombre important de logements (nombre défini par décret), les personnes handicapées bénéficieront d'un droit de relogement dans un immeuble accessible au sens de la nouvelle réglementation.

▲ **Travaux d'adaptation à la résidence Duguesclin par Lille Métropole Habitat. Porte avec système d'ouverture et ascenseur équipé.** © DR

Les établissements recevant du public (ERP) devront également répondre à des exigences d'accessibilité (prescriptions et délais fixés par les décrets d'application). Le maître d'ouvrage est tenu de présenter à l'autorité ayant délivré le permis de construire une attestation de la prise en compte des règles d'accessibilité, document établi par un contrôleur technique indépendant. Les contrôles et les sanctions sont renforcés.
Par ailleurs, la loi crée les conditions d'une meilleure prise en compte de l'accessibilité du cadre bâti par les communes et les établissements de coopération intercommunale avec la création, dans les communes de 5 000 habitants et plus, de commissions communales ou intercommunales pour l'accessibilité des personnes handicapées, composées de représentants de la commune, d'associations d'usagers et d'associations représentant les personnes handicapées. La commission est créée auprès de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) lorsqu'il exerce la compétence en matière de transport ou d'aménagement. Elle établit un constat de l'état de l'accessibilité du cadre bâti, de la voirie, des espaces publics et des transports et fait des propositions pour une amélioration. Elle organise un système de recensement de l'offre de logements accessibles aux personnes handicapées.
Enfin la loi prévoit que les programmes locaux de l'habitat (PLH) devront se fixer pour objectif d'améliorer l'accessibilité du cadre bâti. En parallèle, le plan de déplacement urbain (PDU) doit comprendre un plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics, établi par le maire ou le président de l'Epci. La loi prévoit également que les services de transport collectif doivent être accessibles d'ici à dix ans.

Le renforcement des moyens et des dispositifs consacrés aux personnes handicapées

La loi crée les maisons départementales des personnes handicapées. Guichets uniques de proximité, elles auront pour objectif de simplifier les démarches quotidiennes des personnes handicapées dans la mise en œuvre des projets et l'attribution de la prestation de compensation. Sous l'égide du conseil général, elles regroupent tous les acteurs concernés par le handicap et notamment les associations. La maison départementale organise le fonctionnement de la com-

Suite page 7 •••

Renforcement des mesures incitatives à l'emploi

Une obligation d'emploi renforcée

L'obligation d'emploi des travailleurs handicapés dans la proportion de 6 % de l'effectif total est renforcée. Cette obligation s'applique à tout employeur occupant au moins vingt salariés. Les employeurs peuvent s'acquitter de cette obligation d'emploi par l'embauche directe des travailleurs handicapés. L'obligation d'emploi peut également prendre la forme de la conclusion de contrats de sous-traitance ou de prestations de service notamment avec des entreprises adaptées (Code du travail L. 323-8), l'application d'un accord collectif prévoyant un programme en faveur des travailleurs handicapés (Code du travail L. 323-8-1) ou la contribution annuelle au fonds de développement pour l'insertion professionnelle des handicapés effectuée auprès de l'Association nationale pour la gestion du fonds d'insertion professionnelle des handicapés – Agefiph – (Code du travail L. 323-8-2 à L. 323-8-4). L'esprit de la loi est d'inciter les entreprises à préférer l'embauche d'une personne handicapée au versement de la contribution annuelle à l'Agefiph.

Création de deux nouveaux motifs de modulation de la contribution

La contribution peut être modulée en fonction des efforts accomplis par les entreprises pour l'embauche ou le maintien dans l'emploi de personnes handicapées et en fonction de la présence dans l'entreprise d'emplois exigeant des conditions d'aptitudes particulières.

Déduction de la contribution

La loi créée une nouvelle incitation financière au recrutement des personnes handicapées avec la possibilité de déduire du montant de la contribution, les dépenses engagées (au delà des obligations légales et réglementaires) pour l'insertion professionnelle de personnes handicapées.

Relèvement du plafond

Le montant de la contribution annuelle à l'Agefiph, qui peut être modulé en fonction de l'effectif de l'entreprise, est fixé par un arrêté dans une limite qui vient d'être portée de 500 à 600 fois le smic par bénéficiaire de l'obligation d'emploi non employé. L'entreprise qui ne respecte pas son obligation d'emploi des travailleurs handicapés (par emploi direct, contrat de sous traitance ou de prestation de service...) est soumise au versement d'une pénalité (à verser au fonds de développement pour l'insertion professionnelle) qui est portée à 1 500 fois le smic horaire, ce qui correspond au coût annuel de la rémunération d'une personne au Smic.

Les pénalités s'appliquent également aux trois fonctions publiques en cas de non respect de l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés. Leurs cotisations abondent un nouveau fonds destiné à faciliter l'insertion de ces personnes dans le secteur public.

Non discrimination et égalité de traitement

Au nom de la non-discrimination et de l'égalité de traitement, l'employeur doit prendre les mesures appropriées pour permettre aux personnes handicapées « d'accéder à un emploi ou de conserver un emploi correspondant à leur qualification, de l'exercer ou d'y progresser ou pour qu'une formation adaptée à leurs besoins leur soit dispensée » (Code du travail L. 323-9-1). Le refus de prendre ces mesures appropriées peut être constitutif d'une discrimination au sens de l'article L. 122-45-4 du Code du travail.

Par ailleurs, un droit à un aménagement d'horaires individualisés est reconnu au profit de certains bénéficiaires de l'obligation d'emploi (Code du travail L. 212-4-1-1). S'agissant de la rémunération en milieu ordinaire, le bénéficiaire de l'obligation d'emploi devra désormais percevoir une rémunération équivalente au salaire minimum légal ou conventionnel, les abattements de salaire pour « rendement professionnel notoirement diminué » étant supprimés.

Négociation collective

Les entreprises devront négocier tous les ans et tous les trois ans pour les branches professionnelles les mesures favorisant l'insertion professionnelle et le maintien dans l'emploi des travailleurs handicapés. Ces négociations devront notamment porter sur les conditions d'accès à l'emploi, la formation et la promotion professionnelle des personnes handicapées ainsi que sur les conditions de travail, d'emploi et de maintien dans l'emploi (Code du travail L. 132-12 et L. 132-27).

Ces mesures tendent à engager les employeurs « dans une logique de développement durable et citoyen en considérant la personne handicapée comme un élément de la performance économique et de la cohésion sociale de l'entreprise ».

A ce jour, nous n'avons pas de visibilité sur les modalités d'application, par les organismes d'Hlm, de l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés (emploi direct - contribution à l'Agefiph). Il est probable qu'ils ne se distinguent pas de la moyenne des employeurs qui aujourd'hui préfèrent souvent payer la contribution plutôt que d'employer des personnes handicapées. La loi et plus globalement l'évolution des attentes de la société pour une meilleure intégration des personnes handicapées dans la vie sociale, vont probablement amener les employeurs du mouvement Hlm, comme l'ensemble des employeurs, à faire évoluer leurs pratiques dans ce domaine.

Contact

DLAP, Laurence Denis-Retaillaud ; tél. : 01 40 75 79 69.
Mél : laurence.denis-retaillaud@union-habitat.org

••• *Suite de la page 5*
mission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées qui prend les décisions relatives aux droits des personnes handicapées (attribution des prestations, ressources minimum, orientation). Les Sites de la vie autonome (SVA) en place dans de nombreux départements devraient être intégrés dans les maisons départementales des personnes handicapées, comme outils d'expertise sur les questions d'adaptation du lieu de vie, pour les personnes handicapées et plus largement pour les personnes vieillissantes.

Enfin, la loi précise les missions de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA), créée par la loi du 30 juin 2004 pour contribuer au financement de la perte d'autonomie des personnes âgées et handicapées. La caisse devra notamment assurer la répartition équitable sur le territoire des aides en fonction des besoins. Elle s'appuiera sur les départements et les maisons des personnes handicapées pour servir la prestation de compensation. Elle joue également un rôle de conception des outils et d'éclairage des politiques du handicap.

Des dispositions qui ont un impact important pour les organismes d'Hlm

Les dispositions de la loi elle-même vont avoir un effet non négligeable sur les organismes, qu'il s'agisse des règlementations techniques, des procédures ou des partenariats nouveaux à construire. Plus globalement, la loi fait écho à une préoccupation accrue des organismes concernant l'accessibilité de leur patrimoine en raison du vieillissement de leurs locataires ; 25 % ont plus de 60 ans, 10 %, plus de 75 ans.

▼ **Aménagement de toilettes pour handicapés.** © Opac du Calvados

◗ L'un des principaux enjeux de la loi pour les bailleurs sociaux est celui de l'impact de la future réglementation technique sur les coûts de la construction dans le parc neuf et en cas de rénovation importante. Les décrets d'application concernant l'accessibilité de l'habitat et des établissements recevant du public doivent être publiés d'ici à six mois, après avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées (CNCPH). L'Union sociale pour l'habitat sera consultée. Il importe que les prescriptions techniques qui seront arrêtées ne soient pas uniquement dimensionnelles mais intègrent bien la notion d'usage et de résultat à atteindre dans l'habitat. L'Union demande également que ces textes prennent en compte l'efficacité des mesures prises et les coûts induits, dans un contexte où les aides à la personnes sont moins solvabilisatrices.

◗ La loi va également conduire les organismes à développer de nouveaux partenariats (ou à les renforcer) avec les maisons départementales des personnes handicapées et avec les associations concernées. Il va s'agir d'apporter des réponses plus nombreuses et plus rapides aux demandes de travaux d'accessibilité.

Les organismes vont également être amenés à alimenter des fichiers de l'offre « adaptée » à l'échelle départementale ou locale. Ces fichiers correspondent à une demande légitime de la puissance publique qui finance les travaux d'adaptation, de pouvoir mieux mobiliser cette offre. Ce repérage permettra également de rendre visible dans un certain nombre de cas les difficultés rencontrées par les organismes en matière de relocation de ces logements.

Cette pression accrue de l'environnement ainsi que les besoins d'amélioration de l'accessibilité liés au vieillissement des locataires pourront amener les organismes à s'interroger sur leurs pratiques en matière de conduite de travaux, de gestion de la demande et des attributions et de stratégie patrimoniale. Plus largement, au travers de la problématique de « l'adaptation » de l'habitat au handicap ou au vieillissement, est posée la question de la qualité d'usage attendue par les locataires et des compétences et méthodologies à mobiliser par les organismes pour l'apprécier et l'améliorer.

▲ **Equipement de cuisine pour personne handicapée.** © Opac du Calvados

◗ Enfin, il convient de noter que l'accessibilité devient un enjeu des politiques territoriales en favorisant une approche cohérente au niveau du bâti, de la voirie, des espaces extérieurs et des transports. Cette approche devrait aider les organismes à prioriser et organiser leurs réponses aux besoins des personnes handicapées et également des personnes vieillissantes. ✣

Contacts

Délégation à l'action professionnelle, Juliette Furet : 01 40 75 79 71 ; Mireille Evenot : 02 23 40 16 27 ; Raphaël Besozzi : 01 40 75 50 72.

(1) Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 publiée au journal officiel du 12 février 2005.

44e Forum d'Iéna Le logement : l'heure des choix

Y-a-t-il pénurie ou blocage des marchés du logement, quelle nouvelle offre proposer entre le logement social d'un côté et la propriété individuelle de l'autre ? Autour de ces deux grandes questions, assez souvent objet de colloques, s'est tenu le 44e forum d'Iéna, organisé par le Conseil économique et social, le 17 mars.

« La crise du logement unanimement reconnue aujourd'hui, menace la cohésion sociale », a indiqué en ouverture, le président du CES, Jacques Dermagne. Evoquant le manque de politiques structurantes du logement, la hausse des loyers et des prix de l'immobilier et les difficultés des familles modestes et pauvres.

Depuis dix ans, quatre rapports ont traité de ces questions et préconisé de construire plus, de créer un service public de l'habitat, de mieux garantir le droit au logement et de revaloriser les aides et le PTZ. Dernier en date, le rapport sur « L'accès au logement : droits et réalités » de Nicole Prud'homme, présidente de la Cnaf qui l'a résumé ainsi : « Au delà des besoins quantitatifs, les aspects qualitatifs méritent une attention particulière. Dans un contexte de maîtrise des dépenses publiques, l'habitat doit faire l'objet de politiques publiques pérennes ; la fluidité entre les différents segments du parc est grippée, la crise affectant en particulier le logement social. Des besoins spécifiques ne sont pas satisfaits : ceux des populations démunies et précaires qui n'ont pas accès au parc social, les ménages spécifiques (travailleurs saisonniers, gens du voyage, demandeurs d'asile) et les catégories particulières tels les jeunes, les étudiants et les personnes d'origine étrangère.

Il faut avant tout produire une offre suffisante – 320 000 logements dont 120 000 sociaux – pour répondre au mal logement qui affecte trois millions de personnes, soutenir la réhabilitation, encourager l'investissement privé locatif et accompagner le désir d'accession ».

Blocages et pénurie

Une première table ronde a identifié les blocages et dressé le constat de pénurie dû à des évolutions démographiques (décohabitation, augmentation du nombre de ménages), à la quasi disparition du parc locatif privé social de fait et au manque de construction dans les années précédentes. « C'est une crise atypique, a soutenu Michèle Attar, de la Fédération des coopératives d'Hlm, membre du CES ; le point positif est la construction record, le redémarrage de la construction sociale, l'extension du PTZ à l'ancien et le Prêt location-accession. Mais les pouvoirs publics n'agissent pas comme régulateurs et la configuration du marché empêche les plus modestes de trouver un logement. La crise qui touchait jusqu'à présent les plus pauvres affecte aujourd'hui les classes moyennes ».

La question du foncier a été largement abordée : pour Bernard Reynis (Conseil supérieur du notariat), il faut que cesse l'insécurité juridique des droits de construire. Pour Michèle Attar, l'Etat doit intervenir. « Le terrain ne représente que 18 % du prix de revient, a tempéré Alain Dinin de Nexity, plaidant pour l'investissement privé en tant que placement retraite, indiquant que sur 10 000 logements produits par son groupe, la moitié sont en amortissement de Robien. Le problème est plutôt, selon lui, dans la baisse du nombre des primo accédants passés de 38 % en 2002 à 24 % en 2004. Le logement s'accommode mal d'une politique de stop and go, a ajouté Alain Sionneau (Foncière logement) évoquant la nécessaire diversité de statut dans le renouvellement urbain, pour permettre la mixité sociale. « Cette politique est possible avec l'Anru ».

Parmi les propositions avancées lors de cette table ronde : l'idée d'une TVA logement comme bien de première nécessité, un statut de loueur meublé en Hlm, une refonte de la carte scolaire dans les quartiers, une dissociation du foncier et de la construction à l'étude à la CDC, une refonte du droit de l'urbanisme, une mise en œuvre du logement au niveau des agglomérations, une volonté politique de faire de l'accession dans les zones tendues.

Le logement, un bon investissement ?

La deuxième table ronde a traité du logement comme investissement. « L'idée d'un marché stable est un rêve, a indiqué Bernard Coloos (FFB) ; les marchés sont volatiles et cycliques. Il n'y a pas de crise du système de production mais des transformations sociales qui posent problème. Par ailleurs, il faut sécuriser le banquier et l'accédant pour permettre l'accession ».

Pour Marie-Christine Caffet (Crédit mutuel), redonnons leur force aux outils financiers existants comme le PAS et le PTZ. L'ouverture à l'ancien a déjà triplé le nombre de PTZ anciens dont la moitié concerne les primo accédants. Aujourd'hui, il faut doper ce prêt dans les zones tendues, relever les barèmes du PAS, jouer sur l'allongement des prêts, assouplir la location accession avec une aide des collectivités sur le foncier, et moderniser les circuits financiers afin que les banques puissent distribuer librement des PLI.

« Farouche partisan de l'accession comme anticipation des retraites », Henri Feltz (Compagnie interprofessionnelle de l'habitat) propose de travailler sur des baux emphytéotiques et de donner au primo accédant l'équivalent de l'avantage fiscal de Robien afin qu'il se constitue un apport personnel. Pour Jean-Pierre Dumortier (Fédération des sociétés immobilières et foncières), le logement est un bon investissement avec un rendement à 6 % mais les actionnaires réclament au moins 10 %. Résultat : en dix ans, les actifs en logements des foncières sont passés de 85 % à 15 % aujourd'hui. Or seuls des investisseurs institutionnels peuvent intervenir à long terme sur ce marché.

« Le logement est un actif comme les autres pour les compagnies d'assurance qui possèdent 50 000 logements.

L'immobilier représentait 8 % il y a vingt ans et 4 % aujourd'hui dont 1 % pour le logement, avec une rentabilité de 3 %, a précisé Jean-Louis Brunet (Fédération des sociétés d'assurance).
Enfin, le cas particulier de la région parisienne a été brossé par Stéphane Dambrine (L'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France) : région la plus riche où la construction est en panne mais pas le logement social qui en représente 30 %. Et d'évoquer quatre pistes : traiter l'Ile-de-France comme une métropole en lui donnant la compétence logement ; créer un établissement public foncier régional ; réviser le SDAU ; aider les maires bâtisseurs ; imposer des quotas de logements sociaux dans les programmes. ✣

Le bilan de Foncière Logement

En mars 2002 naissait Foncière Logement [1] avec une triple mission : développer une nouvelle offre locative tant sociale que libre sur l'ensemble du territoire ; contribuer au retour de la mixité de l'habitat dans les quartiers de renouvellement urbain ; constituer, à l'horizon 2020, un patrimoine immobilier de qualité au bénéfice des régimes de retraites complémentaires du secteur privé (AGIRC-ARRCO) [2].
Après trois années d'activité, Foncière Logement, « malgré un retard à l'allumage », passe le cap des 10 000 logements avec un investissement de plus de 1,9 milliard d'euros financé par le 1 % et par recours à l'emprunt, comme l'a rappelé le président Alain Sionneau, entouré de membres de son conseil d'administration, lors de la présentation d'un premier bilan d'activité à la presse.
Pour ce faire, n'ayant en propre ni service de construction, ni service de gestion, Foncière Logement, après appels d'offres, acquiert et fait gérer des logements dans des programmes neufs ou existants avec travaux, auprès d'opérateurs privés ou sociaux.
Pour la seule année 2004, entre les dossiers instruits et ceux en cours d'engagement, ce sont plus de 5 000 logements qui seront acquis en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) soit 30 % de plus qu'en 2003. 58 % de ces logements se situent dans des communes ayant moins de 20 % de logements sociaux sur leur territoire et relevant de l'article 55 de la Loi SRU (54 % en 2003) ; 44 % sont concentrés en Ile-de-France (contre 32 % en 2003) et 75 % sont des logements collectifs. Les opérateurs privés ont représenté 95 % des opérations retenues (3 % SA Hlm, 1 % OPHlm et 1 % SEM). La sous-représentation des opérateurs sociaux s'explique par le fait que seul un petit nombre possède un outil de production-vente.
En cumul, depuis sa création, le nombre des engagements de Foncière Logement sur les trois ans dépassera les 10 000 logements. Au titre de 2005, quatre appels d'offres (en janvier, avril, juillet et octobre) sont prévus pour un montant d'investissement de 1 milliard d'euros.
Par ailleurs, avec la montée en puissance de l'Agence nationale de renouvellement urbain, l'activité de Foncière Logement, financée à hauteur de 457 millions d'euros par le 1 % logement, a doublé par rapport à l'année précédente. Aujourd'hui des discussions sont en cours avec les partenaires locaux dans plus de 320 villes. 150 projets ont déjà été examinés par le comité permanent et 83 ont été validés par l'Anru, ce qui représente 9 000 logements à construire, dans le cadre de contrats de promotions immobilières à des opérateurs privés ou publics. Dès 2004, une première consultation pour 50 logements individuels a eu lieu à Dreux. Près de 30 appels d'offres devraient être lancés.
Enfin, depuis le mois de mars, le site de l'APALOF (Association pour l'accès des salariés aux logements de la foncière) permet aux salariés de visualiser les offres de logements et de s'inscrire par internet (www.apalof.com) ; les attributions restent du ressort de la Foncière qui a établi une grille de scoring et qui entend privilégier le rapprochement domicile-travail. ✣

(1) Association à but non lucratif créée par une convention signée en 2001 entre l'Etat et le 1 % Logement.
(2) A terme, le patrimoine sera transféré.

Politiques et marchés du logement dans les villes nouvelles

Le Programme interministériel d'histoire et d'évaluation des villes nouvelles françaises organise, **le 19 avril**, à l'Ecole nationale des Ponts et Chaussées une journée d'études sur le thème « Politiques et marchés du logement dans les villes nouvelles – quid de la mixité sociale ? » qui marque la fin de quatre ans de travaux de recherche.
L'objectif de la journée sera de rendre compte de la constitution d'un parc de 300 000 logements en trente ans sur neuf territoires et d'examiner les évolutions récentes ou envisageables pour profiter des atouts de ces villes. ✣
Renseignements : Cité Plus, Ghislaine Garinz-Ferraz ; tél. : 01 49 09 08 06.
www.villes-nouvelles.equipement.gouv.fr/cloture/index.html

Les hommes A l'UESL

© DR

Daniel Dewavrin a été élu, sur proposition du Medef, à la présidence de l'UESL. Il succède à Jean-Claude Jolain. Vice-président du Mouvement des entreprises de France (Medef), Daniel Dewavrin, ancien président de Faurecia, est également président de l'Union des industries métallurgiques et minières (UIMM), et président de l'OCIL (organisme 1 % Logement).
Jean-Luc Berho, représentant le collège des organisations syndicales de salariés, et Stéphane Bonnois, représentant le collège des associés collecteurs (CIL/CCI), conservent leurs fonctions de vice-présidents. Bertrand Goujon continue d'assumer les fonctions de directeur général. ✣

Les associés collecteurs sont actuellement au nombre de 132 (111 CIL et 21 CCI).

Espacil Habitat

Partenariat renforcé avec Envie Rennes 35

▲ Signature du protocole entre Jules Rault, directeur Espacil Habitat et Pascale Maestracci, déléguée générale Envie Rennes 35. © DR

D'un côté, Espacil Habitat, un bailleur social, de l'autre Envie Rennes 35, association d'insertion par l'économie qui recycle des appareils électroménagers, les revend à un prix accessible et emploie des personnes en difficultés. Les deux entreprises régionales de l'économie sociale engagées au quotidien dans le champ de la solidarité active ont signé, le 8 mars dernier, une charte de partenariat, pour permettre la diffusion des appareils électroménagers re-conditionnés et garantis sans avoir à s'endetter, et pour proposer un statut de salarié à des personnes en réinsertion, tout en valorisant des déchets encombrants. Les besoins et les attentes sont fortes des deux côtés.

▲ Chaque année, près de 13 000 appareils sont collectés et traités et plus de 2 000 sont rénovés pour reprendre du service. © DR

Sur le terrain, Espacil s'engage notamment à remettre à chaque nouveau locataire, lors de la signature de son contrat de location, le formulaire établi par Envie Rennes 35 signalant la possibilité d'acheter à moindre coût des appareils ménagers garantis un an ; à donner à tout nouveau client un bon de réduction nominatif à valoir sur l'achat d'un appareil, à communiquer par voie d'affichage dans les halls ou dans le journal des locataires sur la possibilité de déposer les appareils défectueux dans les locaux de Envie. ✣

Pas-de-Calais habitat

Un protocole de partenariat avec la Justice

Un protocole départemental d'accueil des personnes placées sous main de justice, condamnées à effectuer une peine de travail d'intérêt général, a été signé le 14 mars dernier entre le Service pénitentiaire d'insertion et de probation du Pas-de-Calais et Pas-de-Calais habitat, sous l'égide du préfet. Auparavant, dès 2003, dans le cadre d'accords locaux, plusieurs personnes ont effectué 3 120 heures de travaux d'intérêt général (TIG). Désormais, afin d'éviter l'emprisonnement et faciliter la réinsertion de personnes condamnées à la suite d'infractions ou délits commis à l'encontre de Pas-de-Calais habitat, du patrimoine public ou de l'environnement, les personnes condamnées à une peine d'intérêt général peuvent être accueillies au sein de l'organisme. Les travaux proposés sont liés à l'entretien des locaux, du matériel ou de l'environnement.

La prise en charge des condamnés est soumise à l'accord préalable des responsables d'agence qui désignent un responsable Point Service, dénommé tuteur du condamné. Par ailleurs, la direction du service d'insertion et de probation du Pas-de-Calais ou son représentant désigne un travailleur social qui assure le suivi du condamné et les relations avec les intervenants de l'Opac pendant toute la durée de la mesure. Enfin, un bilan-évaluation est réalisé en fin d'activité par le tuteur. S'agissant d'une peine, le travail ne donne pas lieu à une rémunération. L'affiliation au régime général de la Sécurité sociale et le versement des cotisations incombent au SPIP du Pas-de-Calais, employeur légal du condamné. Et en cas de dommage volontaire ou involontaire causé à autrui, la responsabilité de l'Etat est engagée.

Au delà de l'exécution de la peine, les activités proposées permettent aux personnes sous main de justice, d'avoir accès au monde du travail, et d'être confrontées à ses réalités (horaires, encadrement, sécurité, utilité et nécessité de la formation professionnelle...). Tout incident (retard, absence, problème de comportement...) doit être signalé sans délai par le tuteur au travailleur social de permanence du SPIP. ✣

Groupe Toit girondin

Un nouveau site internet

Depuis début février, le groupe Toit girondin a mis en ligne une nouvelle version de son site Internet. Complètement relooké, il s'articule autour de sept grandes rubriques et s'adresse à différents publics (prospects, locataires, professionnels, collectivités locales...). On y trouve notamment des informations sur l'activité du groupe, une présentation de la charte qualité mais aussi un espace emploi qui permet de déposer une candidature via un formulaire-guide.

▲ www.groupe-toitgirondin.com.

L'internaute à la recherche d'un logement peut « visiter » le patrimoine du groupe Toit girondin en fonction de trois critères (situation géographique, prix et type de logement). La rubrique « Devenir locataire » lui apporte des renseignements sur les conditions requises pour l'accès aux différents logements.

L'espace dédié au locataire précise diverses informations utiles couvrant la période de l'entrée à la sortie du logement. Autre nouveauté intéressante pour les habitants : la rubrique « actualités » qui relate plusieurs évènements sélectionnés se déroulant au sein des groupes d'habitations et qui présente un agenda des animations à venir régulièrement actualisé. ✣

Hébergement pour personnes âgées dépendantes

Un nouvel établissement à l'Opac Sud

Le 14 mars, la Calanque, établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, dans le 9e arrondissement de Marseille, a été inaugurée par Jean Bonat, président de l'Opac Sud, Jean-Michel Guénod, directeur général, Bruno Valéry, président de l'Association des foyers de province, Jean-Louis de Boissezon, directeur général et Nadine Valéry, directrice de la Calanque.

L'Association des foyers de province (AFP), gestionnaire, a demandé à l'Opac Sud d'être maître d'ouvrage de cette réalisation, située dans l'emprise du terrain du foyer-logements pour personnes âgées, la Seigneurie, auquel est venu se greffer la construction de la Calanque.

La maîtrise d'œuvre a été confiée à un groupement conjoint composé du cabinet d'architecture « Archimed, mandataire (architecte pilote, Alain Sarles)/Garnier BET et économiste (co-traitant) ».

Le programme comprend un bâtiment de 36 chambres de type 1, d'une surface moyenne de 21 m² chacune, un salon de détente, un salon de coiffure, une salle de restaurant donnant sur une terrasse assez vaste pour permettre aux personnes de déjeuner dehors. Des places de stationnement sont à la disposition des visiteurs.

▲ A droite, La Seigneurie, à gauche, La Calanque, au centre un espace de liaison. © DR

L'Association des foyers de province a pris en charge une partie des travaux d'aménagement des locaux existants, en rez-de-chaussée, pour un montant de 161 654 €.

Pour le bien-être des résidents, l'établissement est équipé d'un système de chauffage et climatisation dans toutes les chambres et les parties communes. Deux ascenseurs desservent le bâtiment en R+2. Afin de faciliter la reconnaissance des chambres, chaque étage est peint d'une couleur différente.

Le coût de l'opération s'élève à 2 831 217 €, soit :

– État : 207 743 €
– conseil général : 406 383 €
– prêt CDC : 2 095 091 €
– prêt CE : 122 000 €.

La Chamade à Nanterre

Le 5 février dernier a été inauguré à Nanterre dans le quartier Rouget-de-Lisle, la Chamade, un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, réalisé par l'office de Nanterre.

Cet établissement, financé en PLUS sur la base de 53 équivalents-logements, offre une capacité d'accueil de 103 lits destinés à l'accueil permanent – dont 33 réservés aux personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou maladies apparentées – et deux lits à l'hébergement temporaire.

Les logements des résidents sont répartis dans six unités

▲ Le jardin intérieur de La Chamade. © O. Perrot

de vie et sur trois niveaux. D'une surface minimale de 20 m², ils possèdent tous un cabinet de toilette particulier avec lavabo, WC, douche adaptée et sont équipés d'une ligne téléphonique, d'une prise TV, d'un système d'appel malade et de détection incendie. Ils sont meublés, mais les résidents peuvent ajouter leur touche personnelle, en substituant quelques meubles et en apportant des objets de décoration. Des espaces communs (salon de télévision, salon, bibliothèque, salon de coiffure, restaurant, jardin) sont à la disposition des occupants. Le rez-de-jardin est traité comme une prolongation des activités communes, par des terrasses, et en même temps, en jardin thérapeutique, avec un parcours de santé.

L'établissement est géré par une association, « La vie active », qui en pilote déjà huit autres ; elle acquitte un loyer à l'office et facture des prix de journée, sous contrôle des services sociaux du conseil général. Quand la maison aura fait le plein de pensionnaires, elle comptera cinq infirmières, seize aides soignantes, vingt auxiliaires de vie, sans compter les lingères et le personnel administratif. Les occupants peuvent bénéficier de l'APL.

Les Résidences de l'Orléanais

Partenariat en faveur de la réinsertion

Pour s'associer au Plan départemental d'accès au logement des personnes défavorisées, effectif depuis le 1er janvier 2002 dans le Loiret, les Résidences de l'Orléanais (Opac d'Orléans) et deux associations l'Etape et La Halte, ont noué un partenariat qui a débouché sur la réalisation de deux opérations liées : un foyer d'urgence et une résidence. Le foyer d'hébergement d'urgence ouvert en octobre 2004 et géré par l'association La Halte, compte 13 chambres réhabilitées par l'Opac. Il constitue la première marche vers l'autonomie dans un nouveau logement, qui peut être l'un des six logements en PLAI de la résidence des Aydes, livrée en février 2005, dont la gestion a été confiée à l'association l'Etape. Ce parcours résidentiel doit permettre aux occupants – sous locataires dans un premier temps – d'accéder à un logement autonome.

Opac de Paris

Du logement social au cœur de la capitale

▲ Appartement rue des Francs Bourgeois, dans le Marais. © DR

La ville de Paris est propriétaire d'une série d'immeubles acquis dans les arrondissements centraux. L'ensemble de ce patrimoine fait l'objet, depuis 1996, d'un recensement en plusieurs étapes, qui doit servir à la mise en vente, au maintien dans le patrimoine communal ou aux transferts aux bailleurs sociaux.

Ces opérations sont réalisées dans le cadre de baux emphytéotiques. Une fois le bailleur sélectionné, il doit élaborer un plan de réhabilitation. Les immeubles concernés sont classés en trois catégories : acquis/améliorés, partiellement occupés et neufs.

A ce jour, l'Opac de Paris a reçu 40 immeubles et 19 terrains et vient d'achever deux programmes. L'un est situé rue des Francs-Bourgeois dans le Marais et l'autre rue de la Montagne Sainte-Geneviève, juste en face du Panthéon.

Pour le premier, 14 logements PLUS ont été créés à partir des appartements d'origine ; la toiture, les lucarnes et la façade ont été réhabilités en respectant les contraintes architecturales. Chaque fois que c'était possible, les architectes ont conservé les traces du passé : porte d'entrée de l'immeuble, cage d'escalier, parquet bois... Coût de l'opération : 1,1 million d'euros, soit 1 600 € au m².

La deuxième opération, rue de la Montagne Sainte-Geneviève, comporte 19 logements sociaux. Un incendie ayant dévasté une partie du toit et du sixième étage, les travaux ont été plus importants : reconstruction de la toiture et des combles, restructuration et mise aux normes sanitaires des logements, installation d'un ascenseur et réfection de la façade. 1,8 million d'euros ont été nécessaires pour financer ce programme. ✣

Opievoy

Une résidence sociale à Boulogne

L'association Logotel, entité du groupe Opievoy spécialisée dans l'hébergement temporaire des familles en difficulté avec un suivi social spécifique, a pris en gestion la résidence Solférino, 11 studios de 17 à 36 m², propriété de Logement pour tous, autre entité du groupe Opievoy à Boulogne-Billancourt.

Situé à proximité du site des anciennes usines Renault, ce programme en acquisition-amélioration comprenait à l'origine, un bar et ses dépendances, au rez-de-chaussée, et en étage des chambres. Le bâtiment a été restructuré, la plomberie et l'électricité remises aux normes, les planchers et les murs repris, la façade ravalée en lui conservant son caractère 1930, pour un investissement de 87 585 € par logement financé par l'Etat, le conseil régional, le conseil général des Hauts de Seine, la Ville, un emprunt CDC, deux prêts 1 % et des fonds propres de Logement pour tous. Le mobilier, la literie et les équipements collectifs ont été financés par une subvention de la Fondation de France et le reliquat par Logotel.

A titre indicatif, les redevances s'élèvent à 314,02 € pour les plus petits et 455,37 € pour le plus grand. Les résidents bénéficient d'une permanence hebdomadaire effectuée par une gérante Logotel, rattachée à l'agence Opievoy de Chaville, dans un logement d'accueil spécialisé et disposent d'une laverie et de locaux poussettes et vélos. Les contrats d'hébergement sont établis pour une durée d'un mois, renouvelable jusqu'à deux ans maximum.

La situation de cet immeuble permet de faire bénéficier les occupants des réseaux de travailleurs sociaux de la ville. ✣

Création du premier Opac communautaire

Plaine commune en Seine-Saint-Denis

C'est officiel depuis la parution au JO du 24 février 2005 : le nouvel Opac communautaire Plaine Commune regroupe les offices de Pierrefitte, Saint-Denis, La Courneuve (en partie suite à une partition avec l'office départemental de Seine-Saint-Denis) et les SEM de Villetaneuse et Saint-Denis, soit 14 851 logements et, à terme, 22 782 logements avec la venue de l'office d'Aubervilliers. ✣

Gens du voyage sedentarisés

Une première en Bourgogne

▲ De gauche à droite : Bernard Depierre, président d'OPH 21, Josiane Lecrigny, sous-préfète, Hubert Brigand, maire. © DR

Le Bec à Vent à Châtillon-sur-Seine est depuis près d'un demi-siècle un lieu en limite des quartiers d'urbanisation où vivent dans des conditions d'insalubrité et d'isolement des gens du voyage, dont la plupart sont sédentarisés depuis de nombreuses années. Un protocole d'accord associant l'Etat, le conseil général, la ville, la CAF et OPH 21 a été signé le 11 mars qui prévoit la construction d'un quartier à part entière dans le cadre du PDALPD avec pour objectifs de construire un habitat adapté ; mettre en place en amont un accompagnement social ; intégrer le quartier ; édicter des règles visant à rétablir le droit commun ; concerter les habitants pour concevoir leur maison.

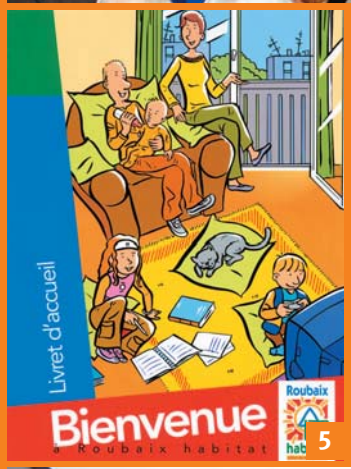
Le projet comprend 20 maisons de plain pied avec terrains privatifs, garage, chauffage au gaz. Coût total de l'opération : 2 500 000 € TTC ; livraison début 2007. ✣

1

2

3

4



5

6

7

1- L'arbre de la qualité présenté lors de la journée « Qualité et progrès : des idées à copier » organisée par les trois ESH du groupe Efidis, le 10 février : Efidis, Sageco et Valestis. 150 collaborateurs se sont réunis autour d'une trentaine de stands où étaient présentées les « bonnes pratiques » et la charte qualité adoptée récemment. Six équipes ont reçu les trophées de la qualité 2005. **2 - 3- Les lettres aux partenaires dans l'air du temps.** SDH entend poursuivre le dialogue au sortir d'un séminaire de réflexions et d'échanges avec les élus locaux et l'étendre à l'ensemble des parties prenantes de l'habitat social afin de mieux faire comprendre les enjeux, les actions et les métiers qu'il recouvre avec ce nouveau support d'information, dénommé *Partenaires*. Les Foyers de Seine-et-Marne lancent eux aussi une *Lettre à nos partenaires* semestrielle qui présentera l'activité de la société et donnera la parole à un des partenaires. Au sommaire du premier numéro, un zoom sur le renouvellement urbain. **4- Distinction.** André Guillemain, président du groupe Gambetta, a reçu, le 16 février dernier, les insignes de chevalier dans l'Ordre national du Mérite, en présence de Gilles Bourdouleix, député-maire de Cholet, François Lobit, sous-préfet, Jean-Louis Dumont, président de la Fédération des Associations régionales, de nombreuses personnalités et amis. **5- Bienvenue à Roubaix Habitat.** Conçu sous forme de questions réponses, le nouveau livret d'accueil de Roubaix Habitat est une mine d'informations. Après les formabilités liées à l'arrivée dans les lieux, il aborde successivement les règles de vie collective, de sécurité, sans oublier l'obligation de souscrire une assurance habitation et d'informer Roubaix Habitat de tout changement familial. **6- L'office de Bobigny communique.** Afin de mettre en valeur le travail de proximité et de démocratie participative qu'il mène depuis trois ans, cet office a adressé à ses partenaires et à ses 3 700 locataires un dépliant présentant ses actions ; il contredit de cette façon les préjugés sur ceux qui vivent et agissent dans le département de Seine-Saint-Denis. **7- Touche finale.** Ce programme de 11 nouveaux pavillons locatifs à Gièvres, réalisé par l'Opac du Loir-et-Cher, constitue la dernière tranche d'un projet de lotissement lancé, en 1992 (au total, 49 pavillons). Trois des pavillons seront attribués à des familles ayant des ressources inférieures à 60 % des plafonds Hlm. ✣

Maintien à domicile des personnes âgées

DéCLIC, le dossier électronique du CLIC

Moulins Habitat et le centre local d'information et de coordination (CLIC)[1] de la ville de Moulins ont développé conjointement, dans le cadre du projet Trustedatwork4homes[2], une application destinée à faciliter la coordination des différents acteurs intervenant dans le maintien à domicile des personnes âgées, baptisée DéCLIC. Présentation de cette coopération exemplaire.

Le DéCLIC est proposé aux locataires âgés des quartiers sud de Moulins, bénéficiant déjà d'un accès à Internet par le câble sur leur téléviseur mis à disposition par Moulins Habitat dans le cadre d'un projet précédent[3]. Il s'agit d'un outil de coordination en ligne pour les intervenants auprès des personnes en perte d'autonomie, et aussi d'un outil d'information pour les locataires bénéficiaires, pour leur famille et leurs proches.
Dans le cadre de sa mission de CLIC, le Collegram (voir encadré) souhaite sécuriser les usagers et bénéficiaires de la coordination médico-sociale, aider les familles et les personnes en perte d'autonomie à bénéficier d'un maintien optimisé à domicile, améliorer la coordination entre acteurs médico-sociaux par une réactivité accrue et éviter les placements en institutions. Moulins Habitat cherche, de son côté, à diminuer le taux de rotation de ses locataires et à réduire la vacance dans son patrimoine en favorisant le maintien de ses locataires seniors dans leur environnement habituel.

Le CLIC-COLLEGRAM

Centre local d'information et de coordination - Collectif de gérontologie en réseau de l'arrondissement de Moulins.
Il s'agit d'une association loi 1901 agréée en 2000 par le ministère de l'Emploi et de la Solidarité. Son objectif est de faciliter le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées par :

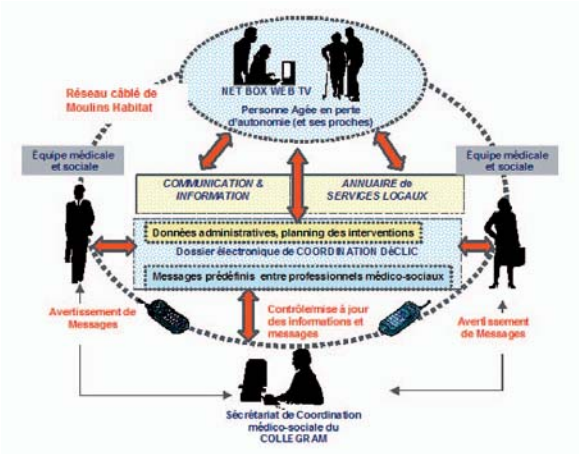
- l'accueil, l'écoute, l'information des familles de personnes âgées ou handicapées en perte d'autonomie ;
- l'évaluation des besoins, l'élaboration d'un plan d'aide ;
- la mise en œuvre du plan d'aide, la constitution des dossiers de prise en charge, et la coordination des soins autour de la personne âgée.

Le CLIC-Collegram intervient sur tout l'arrondissement de Moulins et travaille en liaison avec les collectivités locales (CCAS communaux, Conseil général et UTAS, établissements de soins et d'hébergement publics et privés, services de soins à domicile, acteurs sanitaires et sociaux et professionnels de santé libéraux).
En 2000, le CLIC-Collegram a déjà créé un dossier uniformisé de coordination, le DUC, dossier papier permettant de regrouper les principales informations sur la personne prise en charge, facilitant la transmission de messages entre intervenants à domicile avec une feuille de liaison, et fournissant des adresses utiles aux familles. Cet outil a servi de base à l'élaboration de l'application développée dans le cadre du projet Trusted@work4homes.

Les services s'adressent à trois catégories d'acteurs : les personnes en perte d'autonomie et leurs proches, l'équipe médico-sociale et les services du bailleur.

Les services proposés

Pour les locataires, il s'agit de leur faciliter l'accès à des informations génériques de santé publique adaptées aux personnes âgées (règles d'hygiène alimentaire, rappels vaccinaux, campagnes nationales de prévention, rappel d'hydratation, etc.), de leur permettre l'accès à un annuaire local sur l'agglomération : services d'aide et de maintien à domicile, associations et administrations avec adresses, téléphones, adresses Web (voire liens), jours et horaires de contact, de leur mettre à disposition les coordonnées exactes de toute l'équipe médico-sociale et de leur communiquer le planning d'intervention de l'équipe médicale et sociale (noms, jours et heures).
Pour les acteurs d'accompagnement du maintien à domicile de la personne concernée, les services proposés ciblent l'accès au dossier administratif à jour du patient (numéro, caisse de sécurité sociale, mutuelle, services sociaux en charge du patient, etc.), l'accès aux coordonnées des autres intervenants médicaux ou sociaux – avec leurs jours et horaires de passage – et à celles des proches et de la famille. Le système permet également de laisser des messages prédéfinis aux autres intervenants pour attirer leur attention sur des points par-



Premières réactions...

« Cela m'évitera peut-être d'aller à l'hôpital, car vous savez, je suis bien mieux chez moi, et ici, je connais toutes les personnes qui s'occupent de moi. Et puis l'hôpital, ça n'est pas très... intéressant... ». Voilà, tout est dit : pour Mme J..., première locataire de Moulins Habitat chez qui a été paramétré le DéCLIC sur sa Web TV, c'est peut-être une alternative, c'est un espoir.

L'équipe médico-sociale semble aussi séduite : « pouvoir laisser un message à un autre professionnel, c'est bien ; mais pouvoir être sûr qu'il en soit informé, c'est encore mieux ! » . De plus, en cas de manque de temps, le DéCLIC des patients est accessible depuis n'importe quel ordinateur connecté, celui du cabinet médical aussi.

DéCLIC, mode d'emploi

Le DéCLIC est géré entièrement par l'association CLIC Collegram et est fourni gracieusement aux locataires de Moulins Habitat qui, depuis un premier projet européen, ont un accès Internet sur leur téléviseur par le réseau câblé du quartier de Moulins Sud.

Un patient en perte d'autonomie peut en bénéficier si au moins trois professionnels médico-sociaux interviennent régulièrement à son domicile (médecin, aide soignante, kinésithérapeute, infirmier, assistante sociale, auxiliaire de vie, etc.). Après examen du dossier et accord par le groupe opérationnel du CLIC Collegram, l'application est ouverte pour le patient, et tous les intervenants, le bénéficiaire, sa personne de confiance (selon la loi Kouchner), et le gardien de son immeuble se voient délivrer un identifiant et un mot de passe, donnant un accès partiel ou complet au DéCLIC (la feuille de liaison entre professionnels médico-sociaux n'est accessible qu'à ces derniers, afin de préserver la confidentialité de certains messages).

Les professionnels de santé et sociaux peuvent consulter le DéCLIC depuis leur cabinet.

Aucune donnée médicale, comportementale ou information à caractère sensible n'est portée dans le DéCLIC, mais néanmoins, par souci de sécurité, les informations du DéCLIC circulant sur Internet sont sécurisées en SSL 128 bits.

ticuliers et de demander un suivi par le secrétariat de coordination du CLIC Collegram : dans ce cas, le secrétariat prévient systématiquement par téléphone le ou les destinataires de la présence d'un message.

Pour Moulins Habitat, un accès est réservé aux gardiens d'immeuble, qui ont ainsi accès aux coordonnées des intervenants médicaux et sociaux chez les locataires bénéficiaires. Le gardien pourra, de cette façon, prendre contact directement avec l'équipe médico-sociale, pour signaler un éventuel problème ou assister et rassurer la personne en difficulté.

La mise en œuvre du projet et son déploiement

Après une phase d'analyse des attentes des différents acteurs, une première version du projet a été mise en service en janvier 2005 et son déploiement est prévu chez dix locataires en perte d'autonomie afin de prendre en compte les améliorations souhaitées par les différents intervenants. Une deuxième version suivra à partir de juin 2005. Puis, le programme continuera à se dérouler jusqu'à la fin de l'année 2005 pour permettre une évaluation approfondie de l'opération et en tirer tous les enseignements. Il s'agira alors de s'assurer de l'adéquation de l'outil proposé avec les préoccupations de l'équipe coordinatrice et du bailleur et de mesurer la perception par les locataires concernés de la problématique de sécurisation de leur maintien à domicile avant de passer à une phase de généralisation à l'ensemble des personnes coordonnées par le Collegram. Cette application pourra alors être reproduite par les nombreux Clic qui se sont développés en France et auprès des structures de coordination analogues présentes dans les pays de la Communauté européenne. ✣

▲ Sur le site web du projet (www.trustedatwork4homes.com - Rubrique : Projets - Déclic), une vidéo de 7 mn présente les points de vue des différents acteurs. © DR

Contacts

Hélène Chessel, Moulins Habitat
Mél : helene.chessel@moulinshabitat.fr
Thierry Delapierre, Clic-Collegram ;
tél. : 04 70 48 51 28
Mél: contact@collegram.asso.fr

(1) Voir Actualités habitat n° 725 du 30 avril 2002.
(2) Voir Actualités Habitat n° 788 du 15 mars 2005 (www.trustedatwork4homes.com).
(3) Projet européen @work4homes (www.atwork4homes.com).

Opac du Grand Lyon

Généraliser la démarche environnementale

Après trois opérations expérimentales dans le cadre du programme européen Restart, l'Opac du Grand Lyon a décidé de généraliser la démarche haute qualité environnementale à toutes les opérations neuves et, à terme, de l'étendre aux réhabilitations. Un cahier des charges fixe les principales exigences en matière de conception, d'efficacité énergétique et d'équipements économes, avec un recours systématique à l'énergie solaire.

Suivre une démarche à haute qualité environnementale, c'est mettre l'architecture au service du bien-être des habitants et réduire le niveau de charges en limitant les gaz à effet de serre. Cela implique de remettre en question la conception de l'immeuble, de tirer parti des contraintes du site, de privilégier l'ensoleillement, les vues, bref d'aller au-delà d'une approche fonctionnelle.

Avec l'assistance de l'Agence locale de l'énergie et d'un bureau d'études spécialisé en haute qualité environnementale, l'Opac du Grand Lyon a perfectionné le cahier des charges en vigueur pour les opérations Restart (programme expérimental européen). En effet, conformément à la convention signée en 2003 entre l'Opac et l'Ademe, les opérations neuves et celles de réhabilitation doivent désormais s'inscrire dans une démarche de développement durable.

Le cahier des charges propose des solutions techniques à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés par l'Opac et permet de les chiffrer de manière à choisir en connaissance de cause, voire de solliciter des financements complémentaires. Opérationnel dans le neuf, il est désormais un document de référence contractuel utilisé lors de toute consultation de maîtres d'œuvre et de bureaux d'études. Comme l'explique François Béraud, directeur du patrimoine, « l'Opac fait appel à des maîtres d'œuvre et des bureaux d'études avec des compétences spécifiques, ces opérations exigeant un véritable savoir-faire et un engagement de l'équipe ». En ce qui concerne l'existant, la réflexion entamée à partir d'une sélection de sites devrait aboutir plutôt à une méthode et des outils techniques à adapter à chaque opération.

▲ Résidence des Remparts de Trion (architecte Arche). 47 appartements bioclimatiques et solaires. L'originalité a été de coupler sur une terrasse agrandie, un local de rangement et une véranda s'ouvrant entièrement par un châssis coulissant permettant trois usages différents : le rangement, une véranda l'hiver et une terrasse l'été. © DR

Les exigences, notamment en ce qui concerne l'inertie thermique d'un bâtiment, ont été fixées à un niveau très élevé : et conduisent, par exemple, à l'utilisation systématique de l'isolation par l'extérieur ou de procédés constructifs comme le monomur à isolation répartie de manière à éviter les ponts thermiques. Autres objectifs : recours à l'énergie solaire pour la production d'eau chaude sanitaire avec un taux de couverture minimale de 30 %, équipements économes en énergie et de matériaux respectueux de l'environnement.

Un niveau d'exigences très élevé

En matière d'organisation des logements, les architectes sont invités à systématiser les double ou triple orientations, à offrir de grandes loggias fermées (serre solaire, pièce à vivre s'ouvrant sur la cuisine et le séjour), à éclairer naturellement les salles de bains et les parties communes.

Cette politique implique la formation et la sensibilisation du personnel et celle des locataires. Les bénéficiaires d'un tel logement reçoivent un mode d'emploi. Avant d'emménager, ils sont conviés à une présentation des équipements spécifiques de leur logement.

Et pour ne pas oublier les locataires des quartiers difficiles, onze tours de la Darnaise à Vénissieux, soit près de 800 logements, vont bénéficier d'installations solaires. Déjà trois tours sont équipées de capteurs thermiques en terrasse pour

le préchauffage de l'eau et de panneaux photovoltaïques en façades pour produire de l'électricité, le produit de la vente finançant l'éclairage des parties communes.
Reste le problème récurrent du financement de la haute qualité environnementale. Car dans les opérations locatives, ce n'est pas l'investisseur qui bénéficie du retour d'investissement mais le locataire. Le surcoût HQE chiffré à 8 % a été jusqu'alors financé par des subventions de l'Europe, de la région et de l'Ademe, et par le produit de la vente de logements. « En fait, c'est un pari économique que l'on prend, explique Yvon Deschamps, président de l'Opac. A terme, le développement du marché devrait rendre la technologie plus accessible et diminuer les coûts. La démarche Haute qualité environnementale exige aussi de la maîtrise d'ouvrage de consacrer du temps et d'acquérir de nouveaux réflexes ».

▼ Dans ce bâtiment de 27 logements, l'architecte a favorisé au maximum l'éclairage naturel des parties communes par puits de lumière. L'isolation du bâtiment est renforcée (isolation par l'extérieur), la chaudière à condensation et la batterie de capteurs solaires devraient permettre de réduire les charges des locataires de près de 40 %. © DR

L'office de la Rochelle renoue avec l'énergie solaire

Motivé par des objectifs environnementaux et par la volonté de réduire les charges des locataires, l'office de la Rochelle renoue avec l'énergie solaire dans la résidence Beauregard. Les expériences des années 70 avaient, en effet, généré quelques déconvenues.
Dans nombre d'installations, les résultats avaient été en dessous des attentes : temps de retour trop longs, absence de service après-vente, matériel peu fiable. Désormais, avec les avis techniques du CSTB sur les capteurs, la charte de qualité signée par les installateurs et la généralisation de la garantie de résultats solaires dans le collectif, les installations solaires thermiques sont fiables.
Aussi, l'office de la Rochelle a décidé d'équiper les 25 logements collectifs de la résidence Beauregard de capteurs solaires. Cette opération constitue une première étape avant d'y recourir de manière plus systématique. Car, comme l'explique Christelle Andrieu, responsable du service Patrimoine, « avant de passer à la démarche de haute qualité environnementale, l'office a décidé d'intégrer les énergies renouvelables dans ses projets quand les financements le permettent. Neuf logements collectifs devraient être équipés très prochainement ».
Vingt panneaux solaires, inclinés à 45°, ont été installés sur la toiture terrasse. Ils sont reliés à une chaudière gaz. L'eau chaude solaire est stockée dans deux ballons de 1 000 litres. Après un an de fonctionnement, le taux de couverture s'élève à 60 %, avoisinant 100 % en été. Le coût des travaux (panneaux solaires, ballons de stockage et régulation) s'est élevé à 39 000 euros HT (aide de l'Ademe).

▲ Ces capteurs Viessmann sont constitués d'un absorbeur à revêtement soltitane assurant un rendement élevé, d'un bâti inox adapté à l'air marin et isolé pour minimaliser les déperditions calorifiques. © DR

Tournage cité de l'Abreuvoir à Bobigny

Ze Film, une comédie réjouissante

Bobigny à l'affiche sur les abribus, les kiosques, dans le métro et aux frontons des cinémas des Champs-Elysées, et c'est pour la bonne cause, *Ze Film* du réalisateur Guy Jacques raconte la belle aventure de trois potes, un Roméo et Juliette de banlieue, loin des ambiances de violence et de haine, mais sans mièvrerie. Lancé fin février, il est toujours programmé dans les salles. The Film à voir…

▲ **Scène de tournage.** © C. Danteny

Tandis que les Césars couronnaient *L'Esquive*[1], un film d'auteur à petit budget portant un autre regard sur la banlieue, sortait sur les écrans *Ze Film*, le troisième long métrage de Guy Jacques, tourné Cité de l'Abreuvoir à Bobigny où il a grandi. Et cette histoire de trois jeunes fous de ciné qui réalisent leur film grâce à un camion de matériel cinématographique « chouravé » et qui font tourner les habitants, c'est un peu la sienne.

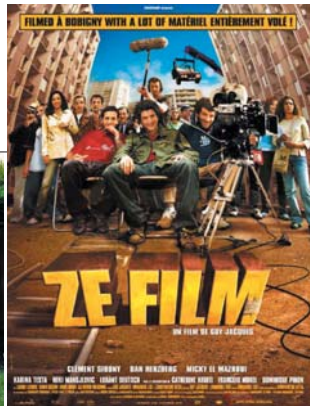
Cette cité de 1 500 logements construite par l'architecte Emile Aillaud est bien connue en Seine-Saint-Denis pour les réussites dans le sport, la mode, la théâtre, la musique ou à l'Université de nombreux jeunes qui y sont nés. Ici, « les gens se bougent », beaucoup ont la volonté de réussir et l'envie de vivre ensemble, c'est ce que reflète *Ze Film*. Pour réaliser son projet, il a fallu beaucoup de ténacité à Guy Jacques qui a galéré pendant quatre ans pour le financer, jusqu'à réaliser un pilote de dix minutes avec les comédiens et les habitants mobilisés bénévolement. Le producteur trouvé, le tournage a duré neuf semaines, d'avril à juillet 2004, le casting étant assuré par Noureddine Berrahou, animateur du service jeunesse de la mairie. Hormis les rôles principaux et les seconds rôles tenus par des acteurs de renom, des petits personnages étaient joués par des habitants et quelque 400 figurants venaient du quartier. Deux personnes seulement étaient affectés à la sécurité et de l'avis de tous, il n'y a eu aucun problème, aucune dégradation, que du bonheur.

La projection du film en avant-première était très attendue, raconte Noureddine Berrahou, c'était l'heure des retrouvailles entre l'équipe de tournage, certains acteurs et les habitants, beaucoup d'émotion donc à l'UGC de Rosny 2 et au Magic Cinéma de Bobigny.

La tournée promotionnelle en France et les premières retombées sont prometteuses, ce film tout public reçoit un accueil chaleureux de la part des spectateurs et de bonnes critiques en général. Ce qui devrait rejaillir sur la cité. Pour Périne Ilongo, responsable de l'agence de Bobigny à l'office départemental Hlm de Seine-Saint-Denis, l'Abreuvoir, malgré sa mauvaise réputation, ne connaît pas de gros problèmes ; le quartier est aéré et dispose de nombreux espaces verts, d'équipements sociaux pour l'enfance, de commerces. L'office a libéré deux logements pour le tournage, dont celui du gardien, qui bien sûr ne ressemble en rien à celui de film, un gardien à la gâchette facile joué par François Morel.

Comme d'autres, Ze Film ne restera pas longtemps à l'affiche, mais les Balbyniens qui ont adhéré à ce projet sont très heureux de sa réalisation. Ce film d'amour dans une banlieue française montre, sans nier les problèmes, qu'il y existe également des choses positives. La vie culturelle s'emballe à Bobigny, d'autres projets pourraient émerger et transformer la ville en Bobiwood, selon le jeu de mot du comédien Dan Hertzberg. ✣

(1) Lire article dans le précédent Actualités habitat, page 9.



▲ **Les acteurs Clément Sibony, Dan Herzberg et Micky El Mazroui .** © Europa Corp Distribution

Marchés publics

Un nouveau correctif apporté au code

A la suite du recours engagé par diverses associations, le Conseil d'Etat vient, dans une décision rendue publique le 23 février 2005, de trancher en annulant plusieurs articles ou parties d'articles du code des marchés publics. Commentaires.

Dans ce nouveau contexte, des modifications de procédures vont devoir être prises en compte, notamment sur deux domaines essentiels touchant la maîtrise d'ouvrage, à savoir, d'une part, les prestations financières et, d'autre part, la procédure allégée prévue pour certaines catégories de prestations.

Les prestations financières

L'article 3-5° du code des marchés publics qui excluait explicitement les emprunts et engagements financiers du champ d'application du code est annulé. Dès lors, ce régime dérogatoire ne pouvant plus être appliqué, il conviendra dorénavant de conclure les contrats financiers correspondants après mise en concurrence et publicité conformes aux principes de la commande publique.

Il convient, cependant, de noter que la prise de position du Conseil d'Etat s'appuie sur la directive 92/50 CEE du 18 juin 1992 et, plus précisément, sur la lecture de l'annexe IA qui s'y rapporte. Cette position applicable dorénavant pourrait être, à nouveau, revue à terme lorsque la directive marchés publics de 2004 aura fait l'objet de la transposition attendue.

Les prestations de services soumises au « régime allégé » de l'article 30

La relative contradiction existant dans la rédaction de l'article 30 portant sur des prestations soumises aux principes fondamentaux du code mais permettant de les exclure des obligations de mise en concurrence est tranchée par la suppression du premier alinéa de l'article et de la référence qui en était faite à l'article 40. Ces prestations doivent, dorénavant, justifier d'une mise en concurrence.

Pour autant, l'objet ou la situation de certaines prestations répondant à des motifs d'intérêt général peut néanmoins permettre de bénéficier de dispenses de publicité préalable, voire même de mise en concurrence qui, dans ce cas, pourraient être maintenues.

Quant aux prestations ne relevant pas de celles évoquées à l'article 29 et qui pourront continuer à bénéficier de la procédure dite allégée de l'article 30, elles devront être soumises aux obligations de mise en concurrence sous la forme d'une procédure « adéquate », quel que soit le montant du marché dans le respect des directives communautaires se rapportant à ce type de prestation. Les prestations juridiques et de formation devraient être concernées, notamment, par les dispositions.

Les conséquences de ces nouvelles dispositions sur les conditions de passation de marchés par les organismes d'Hlm pourront faire l'objet de développements ultérieurs.

L'arrêt du Conseil d'Etat est consultable sur le site de l'Union dans l'Espace droit et fiscalité (www.union-habitat.org).

Contact

Jean-Charles Masson
DJEF (Direction juridique et fiscale)
Tél. : 01 40 75 78 60
Mél : djef@union-habitat.org

Thème : Marchés publics

Fax juridique

Programmation

Circulaire du 17 mars relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2005 (non publiée), disponible sur le site de l'Union sociale pour l'habitat.

Copropriété

– Décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires. (*JO* du 18 mars 2005)

– Arrêté du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires. (*JO* du 18 mars 2005)

Immigrés

Décret n° 2005-253 du 17 mars 2005 relatif au regroupement familial des étrangers pris pour l'application du livre IV du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile. (*JO* du 19 mars 2005)

Fiche juridique

Prêt social de location-accession PSLA

Le prêt social de location-accession (PSLA) constitue une nouvelle catégorie de prêt conventionné, destiné à promouvoir une accession à vocation très sociale. Il finance les opérations de location–accession. Ce prêt comporte un certain nombre de spécificités tenant essentiellement à sa destination sociale (plafonds de prix de vente, plafonds de ressources pour les bénéficiaires, plafonds du montant de la redevance pour la jouissance du logement, etc.).

Textes

- Loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 sur la location-accession, modifiée.
- Article R 331-76-1 à R 331-76-5-4 du C.C.H.
- Article R. 351-2-1 du C.C.H.
- Arrêté du 26 mars 2004.
- Circulaire du ministère du Logement n°2004-11 du 26 mai 2004 sur la mise en œuvre du PSLA.

Nature du prêt

C'est un prêt conventionné spécifique pour la location-accession très sociale.
Il est versé au promoteur qui peut le transférer au locataire–accédant. Ce n'est pas obligatoire.
Il peut financer l'opération jusqu'à 100 %.
Il donne droit à l'APL-accession au bénéfice des locataires–accédants dès la signature du contrat de location-accession.
Il exclut le bénéfice du prêt à taux zéro.

Objet du prêt et opérateurs

Ce sont des opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs en location-accession :
- bénéficiant d'une décision d'agrément accordée par le représentant de l'Etat ;
- réalisées par des personnes morales, organismes Hlm ou tout promoteur privé, ayant signé une convention avec l'Etat.

Durée du prêt

Vingt-cinq à trente ans. Cette dernière durée est susceptible d'être prolongée jusqu'à trente-cinq ans.

Plafond de ressources des bénéficiaires du prêt

Les locataires-accédants ont des ressources égales ou inférieures au PAS.
Elles sont à apprécier à la date de la signature du contrat préliminaire ou du contrat de location-accession conformément à l'article R. 376-5-1 du C.C.H. (voir annexe 1).

Plafond du prix de vente du logement

Le prix de vente maximum est défini à partir des prix plafonds pour les opérations d'accession des organismes Hlm, minoré du différentiel de TVA afin de garantir le transfert de l'avantage fiscal à l'accédant (voir annexe II). Le prix ainsi fixé fait l'objet d'une décote de 1,5 % par année de la phase transitoire avant la levée d'option.

Redevance - Plafonnement de la fraction « jouissance du logement »

La redevance versée par le locataire-accédant pendant la phase initiale comprend :
- une fraction pour la jouissance du logement ou " fraction locative " qui ne doit pas excéder les plafonds des loyers PLS (voir annexe III) ;
- et une part acompte destinée à s'imputer sur le prix lors de la levée d'option ou à être remboursée au locataire-accédant, s'il n'achète pas le logement. Elle est fixée en fonction des capacités du locataire-accédant.

Transfert du PSLA et APL

Au moment de la levée d'option, le PSLA peut être transféré au locataire-accédant :
- celui-ci bénéficie de l'APL ;
- Le locataire-accédant n'est pas obligé de prendre ce prêt.

Plafonnement des échéances

Si le locataire choisit le prêt conventionné proposé.
Au moment de la levée d'option, la charge totale de remboursement ne peut excéder le montant de la redevance versée par le locataire-accédant, au titre du mois précédant le transfert de propriété.

Garanties du locataire-accédant :
– Garantie de rachat

Après la levée d'option, l'accédant bénéficie d'une garantie de rachat pendant quinze ans :
- Si ses ressources sont inférieures au PLUS.
- S'il occupe le logement à titre de résidence principale.
- En cas de : décès, décès d'un descendant direct faisant partie du ménage, chômage d'une durée supérieure à 1 an, invalidité reconnue aux conditions de l'art. 173 du code de la santé ou par décision de la Cotorep (Commission technique d'orientation et reclassement professionnel), divorce, dissolution du PACS, mobilité professionnelle (plus de 70 km, entre le lieu de travail et le logement financé).

Si la garantie est mise en jeu un an au plus tard après la provenance de l'événement, le vendeur s'oblige à racheter le logement :
- au prix d'achat pendant les cinq premières années ;
- puis au prix minoré de 2,5 % par année écoulée ;
- et le cas échéant, du coût des réparations nécessaires à une nouvelle occupation sur production de factures.

– Garantie de relogement

- En cas de non levée d'option :

Le ménage bénéficie d'une garantie de relogement si ses ressources sont inférieures aux plafonds PLUS.
La garantie de relogement consiste en trois offres de relogement dans un délai de six mois, à compter de la demande présentée par lettre RAR. Le ménage dispose d'un délai d'un mois pour l'accepter. A l'expiration de ce délai d'un mois après la dernière offre, le ménage qui n'a accepté aucune des trois offres n'a plus droit au maintien dans les lieux.
- Après la levée d'option :

Le ménage bénéficie pendant quinze ans d'une garantie de relogement semblable à la précédente si :
– ses ressources sont inférieures aux plafonds PLUS ;
– s'il occupe le logement à titre de résidence principale ;
– dans les cas prévus pour la garantie de rachat.
La mise en œuvre de la garantie de relogement est la même qu'en cas de non levée d'option.

Fiscalité – TVA
– Organisme Hlm = constructeur

- LASM (livraison à soi-même) à 5,5 % sur le prix de revient de la construction.
- Si levée d'option dans les cinq ans de l'achèvement de la construction :

– exonération de TVA du prix de vente ;
– soumission aux droits de mutation.
- Si levée d'option après les cinq ans :

– soumission du prix de vente aux droits de mutation ;
– paiement du différentiel de TVA sur la LASM (19,6 % - 5,5 %).
- Si non levée d'option :

Paiement du différentiel de TVA sur la LASM sauf si le logement est loué sous convention APL.

– Organisme Hlm ≠ constructeur

Acquisition par l'organisme d'Hlm d'un immeuble en l'état futur d'achèvement ou achevé depuis moins de cinq ans en vue de le destiner à une opération de location-accession PSLA.
➪ TVA à 5,5 % sur le prix d'acquisition.

Fiscalité – TFPB

Exonération de quinze ans à compter du 1er janvier de l'année qui suit celle de l'achèvement de la construction.
Maintien de l'exonération dans trois cas :
1) Lorsque le locataire-accédant lève l'option et ce, jusqu'à la cession éventuelle du logement.
2) Lorsque le logement fait l'objet d'un nouveau contrat de location-accession, respectant les mêmes conditions que le précédent contrat.

Suite page 22 •••

Suite de la page 21 •••

3) Lorsque le logement est remis en location en faisant l'objet d'une convention prévue par l'article L 353-2 du CCH.

Agrément des opérations PSLA

La décision d'agrément est prise par le directeur départemental de l'équipement.
L'agrément est accordé à tout opérateur qui conclut une convention type avec l'Etat avec les conditions suivantes :

- respect des plafonds de prix de vente ;
- plafonnement de la partie de la redevance «jouissance du logement» ;
- mise en place de la sécurisation ;
- engagement d'un établissement financier à proposer un prêt dont l'échéance est plafonnée (voir paragraphe Plafonnement des échéances) ;
- ressources des accédants inférieures ou égales aux plafonds PAS.

Dans les douze mois à compter de l'achèvement, l'opérateur doit communiquer les contrats de location-accession signés et les ressources des accédants. Après examen de ce document, l'opérateur reçoit l'agrément à titre définitif.

Annexes

Annexe I

Plafonds de ressources annuelles PSLA pour l'année 2005
Les plafonds de ressources du PSLA sont ceux du PAS.

Revenu fiscal de référence (en euros)

Nombre de personnes	Ile de France	Province
Une personne	15 204	12 146
Deux personnes	22 316	17 764
Trois personnes	26 800	21 364
Quatre personnes	31 294	24 959
Cinq personnes	25 801	28 570
Par personne supplémentaire	4 498	3 598

Annexe II

Plafonds de prix de vente PSLA pour l'année 2005
Prix de vente maximum au m² de surface utile avec la possibilité de majorer de la moitié, 6 m² au maximum, de la surface du garage ou de l'emplacement de stationnement des véhicules, annexés au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.
Par m²
Zone A : 3 238 euros Zone B : 1 865 euros Zone C : 1 648 euros
L'actualisation des plafonds de prix se fait au 1er janvier en fonction de la variation de l'ICC entre le 2e trimestre de l'antépénultième année et celui de l'année précédente.

Annexe III

Fraction jouissance du logement en PSLA applicable au 1er semestre 2005
(cf. arrêté du 26 mars 2004)

Par mois et par m² de surface utile

Zone	Paris et communes limitrophes	Reste de la zone A	Zone B	Zone C
Depuis le 1er juillet 2004	9,27 €	8,75 €	6,81 €	6,32 €

Ce loyer maximum est actualisé chaque année au 1er juillet en fonction de la variation annuelle de l'ICC.
La surface utile peut être majorée dans les mêmes conditions que dans l'annexe II.

Contacts

Claude Gouguenheim et Sandrine Michard (fiscalité)
Direction Juridique et fiscale (DJEF) - Tél. : 01 40 75 78 60
Mél : djef@union-habitat.org - **Thème :** prêt social de location-accession (PSLA)

Association régionale PACA-Corse

Du plaisir de travailler en Hlm

Donner envie aux jeunes de rejoindre le logement social, valoriser les salariés qui y exercent déjà leurs compétences : l'Association régionale Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse met l'accent sur « des métiers de valeur ». Au programme : une exposition itinérante de photos et des témoignages de professionnels.

Exposition, débat entre salariés, enquête sur les effectifs… la manifestation organisée en mars par l'Association régionale Hlm PACA et Corse poursuit un même objectif : faire connaître les métiers du logement social. « Dans les quinze prochaines années, il va y avoir de nombreux postes à pourvoir dans nos organismes. Il faut donc, dès aujourd'hui, valoriser nos entreprises et les métiers du logement social », a lancé Philippe Oliviero, le directeur de l'AR.

L'Association inaugurait à cette occasion une exposition : douze portraits d'hommes et de femmes occupant des postes très différents dans les organismes (voir photos de couverture et ci-contre). Ainsi Nathalie Aguglia, responsable opérationnelle de cité pour Logirem à Marseille, arrivée « par hasard » et qui aime aujourd'hui sa liberté et l'absence totale de routine dans son métier : « la confiance complète de la hiérarchie est également un plus ». Ou Bernard Bres, monteur d'opérations pour l'Opac Sud, qui apprécie de mener à bien des projets dans leur globalité : « C'est un poste dans lequel on peut améliorer la vie quotidienne des gens ». L'exposition est itinérante ; elle est destinée à faire découvrir les métiers du logement social et à mettre en valeur les salariés qui y travaillent. Pour Marc Leras, le journaliste de l'association Reportages qui a réalisé les interviews accompagnant chaque photo, l'expérience a été enrichissante : « Plusieurs choses m'ont marqué : le décalage entre l'image générale, plutôt négative des Hlm et la réalité, la diversité des parcours, le bonheur exprimé par les salariés d'être au service des locataires, l'absence totale de routine ». Autant d'idées que le monde du logement social aimerait faire passer aussi bien aux jeunes diplômés, qu'aux personnes plus qualifiées en recherche d'emploi. A Famille et Provence, l'accent est mis sur l'accueil de stagiaires, aussi bien de niveau CAP que Bac + 5, sur le partenariat avec les associations d'insertion profes-

Suite page 24 •••

Sandrine Cavagnat, une vocation dans les Hlm.
A 38 ans, Sandrine Cavagnat est responsable de gestion locative pour le Nouveau logis provençal. Elle est la personne référente des locataires et gardiens de 700 logements. Un métier qu'elle juge à la fois gratifiant et passionnant. Comme elle l'explique avec humour, on rêve rarement, étant enfant, de travailler dans les Hlm.
« Pourtant, j'y ai trouvé la vocation que je cherchais ». Aujourd'hui, elle participe aux salons type Métiérama et essaye de communiquer son enthousiasme aux jeunes. © S. Pagano

Qui travaillent pour les Hlm de PACA et Corse ?

D'après l'enquête menée fin 2003 par Losfor, société de conseil en ressources humaines, pour le compte de l'Association régionale, 5 125 personnes exercent leurs compétences dans l'un des 31 organismes Hlm des régions PACA et Corse. Les ESH représentent 44 % des bailleurs, tandis qu'on recense 27 % d'offices et 29 % d'Opac. Une personne sur trois fait partie de la fonction publique territoriale (titulaire ou contractuel) et 11 % sont en CDD. Les salariés sont à 70 % des ouvriers et employés, à 19 % des agents de maîtrise et à 11 % des cadres. Agés en moyenne de 43 ans, ils ont (toujours en moyenne) 13 ans d'ancienneté. L'enquête montre un vieillissement des effectifs (27 % des salariés ont plus de 50 ans), d'où la nécessité de recruter et de communiquer sur les métiers Hlm.

On compte 56 % d'hommes et 44 % de femmes, très inégalement répartis dans les différents domaines d'activité. Ainsi, en maîtrise d'ouvrage, en maintenance du patrimoine, dans les services de proximité et à la direction, les hommes sont présents à plus de 70 %. A l'inverse, on retrouve les femmes très majoritairement dans la gestion locative (83 %), les activités de copropriété-syndic (64 %) et les services fonctionnels (75 %).

sionnelle ou encore sur la collaboration avec les étudiants de l'école d'architecture « qui suivent de A à Z l'un de nos projets », précise Nathalie Belacel, directrice des ressources humaines et de la communication.

S'épanouir dans le logement social

Il est vrai qu'on rêve rarement de devenir gestionnaire d'immeuble ou agent de médiation. Et pourtant, comme en témoignent les salariés, travailler dans le logement social les épanouit.

« Mon poste en gestion locative a fait l'effet d'une révélation. J'ai vraiment trouvé la vocation que je cherchais. C'est important de faire connaître ces métiers aux jeunes, de sorte que ça puisse être un choix pour eux », témoigne Sandrine Cavagnat, responsable en gestion locative au Nouveau logis provençal. De plus, le secteur est en développement, de nouveaux besoins apparaissent. « Et nous devons nous assurer pour demain des collaborateurs de valeur », souligne ainsi François Bryckaert.

Pour le directeur général de SFHE (groupe Arcade), plusieurs enjeux se dessinent : revaloriser l'image des quartiers, élever le niveau de compétences de tous les salariés et trouver la relève. Que ce soit en embauchant des stagiaires ou en assurant le développement des compétences en interne.

Depuis dix ans déjà, l'Association régionale accompagne les projets de formation et encourage notamment la validation des acquis de l'expérience (VAE). Plusieurs conventions ont été signées avec l'Education nationale : l'une en 1998 avec l'académie d'Aix-Marseille, une deuxième en 2000 avec celle de Nice et une troisième en 2001 avec l'Université de la Méditerranée.

Farid Agueni, un gardien étudiant. Elu « meilleur gardien d'immeubles 2003 », Farid Agueni est employé par Habitat Marseille Provence depuis février 1997. Pour lui, « l'ouverture d'esprit, la tolérance, la discrétion et la sociabilité sont les bases du travail ». Un an après son embauche, il a ressorti cahiers et stylos pour obtenir le CAP gardien d'immeubles grâce à la Validation des acquis de l'expérience. Le jeune homme de 34 ans ne s'est arrêté là, il a réussi en 2004 le Bac professionnel Services-accueil. © S. Pagano

La validation des acquis

En 1994, onze salariés d'un seul et même bailleur s'étaient lancés dans l'aventure. A l'époque, seul le CAP de gardien était accessible par le système de VAE. Dix ans après, 148 salariés de 18 organismes différents ont sauté le pas pour l'obtention d'un des treize diplômes proposés. Et à la rentrée 2005, un nouveau diplôme fait ses débuts : le Bac Pro « Services de proximité et vie locale », qui recouvre une bonne partie du métier de gardien. Il devrait répondre au besoin grandissant de qualification des personnels de proximité.

Une démarche qui profite aussi bien aux salariés qu'à l'employeur. « Il a fallu ressortir les cahiers et le stylo et ce n'était pas tous les jours facile, témoigne Farid Agueni, gardien à Habitat Marseille Provence. Mais, ce que je n'avais pas pu faire lors de ma scolarité, je voulais le réaliser dans mon métier. Pour moi, ce CAP de gardien puis le Bac Pro que j'ai obtenu, ont été une reconnaissance forte de mon travail ». Pour Christine Valade, responsable d'agence à Sogima, « c'est une opportunité pour faire prendre conscience aux gardiens de leur métier, des compétences nécessaires. La VAE leur permet aussi de prendre du recul et d'avoir un regard extérieur à la fois sur leur travail et sur le fonctionnement plus global de la société ».

BULLETIN D'ABONNEMENT

A retourner à l'Union sociale pour l'habitat - Direction des activités promotionnelles - Editions
14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08

Périodicité bimensuelle - 1 an (22 numéros par an, plus deux suppléments « Table des matières ») - Organismes : 190 € TTC - Autres : France 330 € TTC - Etranger 340 € TTC - Prix au numéro : 17 € TTC.

Je souscris un abonnement d'un an à partir du mois de .....Organisme :.....

NOM :.....Prénom : .....

Adresse :.....

.....Code postal : ..... Tél. .....

Ci-joint règlement par : ☐ chèque postal ou bancaire à l'ordre d'Actualités Habitat ☐ sur facture.

Nota : Si l'abonnement est demandé en cours d'année et comprend moins de 22 numéros, le règlement sera calculé au prorata des tarifs 2005.

Contacts : Geneviève de Caluwe ; tél. : 01 40 75 52 63 et Céline Lara ; tél. : 01 40 75 52 67 ; fax : 01 40 75 52 69.

>>> INTRANET UNION

LE RÉSEAU PROFESSIONNEL DES ORGANISMES

Rejoignez-nous sur le site web de l'Union
http://www.union-habitat.org
organisé autour de deux espaces :

> **un espace grand public**
la vitrine de l'Union

> **un espace professionnel**
des informations et des services partagés accessibles aux organismes adhérents aux fédérations composant l'Union sociale pour l'habitat.

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Patrimoine Squatté ou SITÉXÉ ? A vous de choisir...

Location temporaire de portes, panneaux et alarmes anti-intrusion contre le squatt, le vol et le vandalisme.

> CONCEPT
Alliance de l'électronique et de l'acier

> RÉFÉRENCES
Partenaire de l'Union Sociale pour l'Habitat depuis 10 ans

> RÉACTIVITÉ
Intervention dans la 1/2 journée sur toute la France*

> ADAPTABILITÉ
À chaque cas, sa solution (panneaux, portes, alarmes).

> FORCE D'INTERVENTION
+ de 54 portes posées en 3h**

> QUALITÉ
Contrôle des poses / Respect des locataires pendant les interventions

> INNOVATION
PORTE SITY & ALARMES OASIS FIRST & EXCELLENCE

> MARQUE RÉFÉRENTE
"SITEXER" un logement, un local commercial, un chantier...

* Cas réel, suite à un sinistre durant le week-end
** Dans un rayon de 100 km autour des agences (carte sur le web)

SITEX®
Protection du Patrimoine

50, rue Heurtault - 93300 Aubervilliers Tél. : 01 48 33 01 03 www.sitexfr.com