Actualités habitat

BIMENSUEL D'INFORMATION ÉDITÉ
PAR L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
N° 790 DU 15 AVRIL 2005

L'Astrée à Annecy (Opac de Savoie)

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

- Sécurité : bilan des vingt-cinq quartiers prioritaires
- Jurisprudence européenne sur les contrats « in house »
- Rapport du CES d'Ile-de-France sur le logement

UNE SOLUTION SIMPLE ET GRATUITE POUR RECEVOIR LA TELEVISION PAR SATELLITE !

3S LE SATELLITE SANS SOUCI

DESTINEE AUX RESIDENCES PRINCIPALES DE 10 A 60 APPARTEMENTS, L'OPERATION "LE SATELLITE SANS SOUCI" CONSISTE A EQUIPER GRATUITEMENT L'IMMEUBLE D'UNE INSTALLATION PERMETTANT DE RECEVOIR CANALSATELLITE ET/OU CANAL+ NUMERIQUE.

EN EQUIPANT L'IMMEUBLE D'UNE PARABOLE COLLECTIVE, "3S LE SATELLITE SANS SOUCI" GARANTIT LA VALORISATION DE L'IMMEUBLE TOUT EN PRESERVANT LE PATRIMOINE.

1 POUR DES RESIDENCES DE 10 A 60 APPARTEMENTS

2 POUR L'IMMEUBLE, TOUT EST GRATUIT

GRATUIT La parabole collective[1] + **GRATUIT** Son installation sur le toit de votre immeuble[2] + **GRATUIT** Le câblage des parties communes[1]

En plus, pour les résidants, les frais de raccordements de leur appartement à l'installation collective sont en partie pris en charge[3] s'ils souhaitent s'abonner à CANALSATELLITE et/ou CANAL+ Numérique.

(1) Pour des immeubles de 8 étages maximum et permettant le raccordement privatif payant de 8 appartements et au-delà sur demande.
(2) Parabole orientée sur satellite ASTRA. (3) A hauteur de 60,98 € à valoir sur la facture de l'installateur.

3 C'EST SIMPLE, ON S'OCCUPE DE TOUT

Pour nous communiquer les coordonnées de l'immeuble à équiper 3S :

APPELEZ-NOUS AU

0 825 120 700

(0,15 € TTC/min depuis un poste fixe) de 9 h à 20 h du lundi au samedi

CANALSATELLITE le meilleur du numérique

CANAL+ NUMERIQUE

★ BETC EURO RSCG – CANAL+ – SA au capital de 95 017 326 € - 329 211 734 RCS Nanterre. CANALSATELLITE - SA au capital de 41 700 € - 383 866 795 RCS Nanterre.

sommaire · n°790 · 15 avril 2005

P.3 à la une

P. 3 Premiers contours de la loi Habitat pour tous révélés par le ministre délégué au Logement et à la Ville. • Aux assises de la ville.

P.4 quartiers

P. 4 Sécurité et prévention de la délinquance : premier bilan des plans d'action prioritaires dans vingt-cinq quartiers.

P.5 étude

P. 5 Insee : portraits de locataires.

P.6 infos

P. 6 Conjoncture : données au 1er avril 2005.
P. 7 Note de conjoncture. • Opération « Immeubles en fête ». • Fête de l'Europe 2005 « L'Europe a changé mon quartier et ça se voit ! ».

P.9 régions

P. 9 Rapport du CES d'Ile-de-France : se loger, un parcours d'obstacles.

P.10 échos

P. 10 Habitat du Nord : qu'en pensent les locataires ? • Opac du Grand Lyon : un pari audacieux pour ses futurs bureaux. • Rencontres formation Qualité. • Carnet.
P. 11 Opac 38 et SDH : création du GIE AcceSites développement. • Groupe Logement 47 : *Le chien à trois pattes* présent au festival de la BD d'Angoulême.
P. 12 Habitat de l'Ill : une coopérative active. • ABC Hlm du Rhône : un guide écrit par et pour les gardiens. • Batigère Ile-de-France : acquisition de 1 500 logements à Paris auprès de SCIC Habitat Ile-de-France.

P.14 environnement

P. 14 Le Cottage social des Flandres : les leçons d'une opération HQE.
P. 15 Quatrième édition des assises : la haute qualité environnementale change d'échelle.

P.16 droit et fiscalité

P. 16 Fiche juridique : le comité régional de l'habitat (CRH).
P. 17 Fax juridique.
P. 18 Jurisprudence européenne : restriction importante à l'application du principe du « in house ».
P. 19 Rectificatif.

P.19 formation

P. 19 Stages Afpols du mois de juin 2005.

P.20 repérés pour vous

P. 20 Ouvrages sélectionnés.

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 :** Biceps 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° 0508G83187. **Dépôt légal :** 2e 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. **Photo de couverture :** L'Astrée à Annecy, 26 logements. Mo : Opac de la Savoie. © DR. **Publicité :** p. 2, 8 et 13. **Encart détachable** « Textes officiels » entre les pages 10 et 11.

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

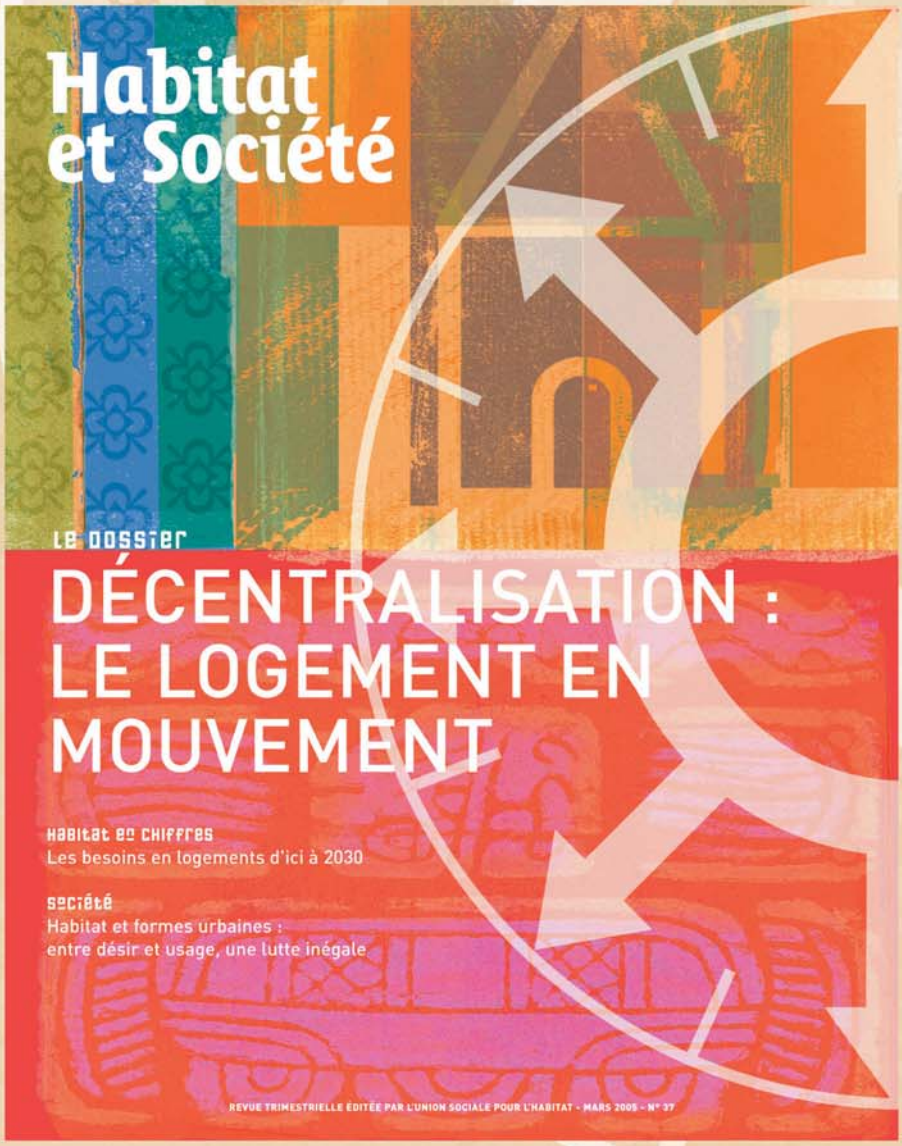
Le privé au secours des quartiers ?

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.

Premiers contours de la loi Habitat pour tous révélés par le ministre délégué au Logement et à la Ville

Lors d'une réunion de presse, le 31 mars 2005, Marc-Philippe Daubresse, ministre délégué au Logement et à la Ville a donné les premiers contours de la future loi « Habitat pour tous » qui devrait être présentée au Conseil des ministres avant l'été (vraisemblablement, le 30 avril). Le texte devrait s'articuler autour de quatre grands axes :

Le droit au logement

La loi renforcera les mécanismes d'accès au logement social pour les ménages fragiles :
– en renforçant les plans départementaux d'aides aux personnes défavorisées grâce à une meilleure définition territoriale ;
– en autorisant les agglomérations qui ont la délégation de compétences en matière d'aides à la pierre à passer avec les bailleurs sociaux des conventions sur la politique d'attribution de logements aux ménages prioritaires ;
– en renforçant le rôle de la commission de médiation et en donnant au titulaire du contingent préfectoral la faculté de désigner le demandeur en attente d'un logement à un bailleur, et de fixer le délai dans lequel celui-ci est tenu de le loger ;
– en créant un dispositif de sécurisation des risques locatifs pour le parc privé conventionné sur la base de la réflexion du groupe de travail animé dans le cadre du Conseil national de l'habitat par Jean-Luc Behro.

L'urbanisme et le foncier

Des dispositions sont en préparation avec les services du ministre chargé de l'Equipement, pour permettre aux maires de privilégier la construction de logements : logements sociaux dans les plans locaux d'urbanisme, et majoration de la taxe foncière pour les terrains constructibles ; mécanismes d'incitation à construire.
L'Etat a annoncé également la vente de terrains lui appartenant en Ile-de-France, lieu ou le foncier est extrêmement tendu.

L'accession à la propriété des locataires Hlm

La loi prévoit de faciliter l'acquisition de leur logement par les locataires Hlm. Il appartiendra à chaque organisme Hlm de définir ses objectifs de vente de logements à leurs occupants, dans le cadre de son plan de patrimoine et en cohérence avec le programme local de l'habitat (PLH).

La modernisation du secteur Hlm

Habitat pour tous visera également à améliorer l'efficacité des opérateurs par la modernisation du statut des offices, l'objectif étant un statut unique pour les offices publics Hlm et des Opac.
Lors de cette conférence de presse, le ministre a fait le point sur le plan de cohésion sociale (objectif de 500 000 logements locatifs sociaux d'ici à 2009), le nouveau PTZ ouvert à l'ancien, le prêt social de location-accession avec TVA à 5,5 % (1), le programme national pour la rénovation urbaine (fin janvier 2005, 9 milliards d'euros de travaux étaient validés).
Enfin, concernant le volet bâtiment et éco-habitat du plan Climat, plusieurs actions innovantes ont été retenues :
– faire des rénovations urbaines économes en énergie dans le parc de logements sociaux ;
– faire du dispositif fiscal « Robien » un vecteur de diffusion de la haute performance énergétique après discussions avec les professionnels ;
– améliorer et amplifier la réhabilitation des logements anciens par une exigence en termes d'efficacité énergétique et une incitation fiscale.

(1) Voir la fiche juridique parue dans Actualités habitat du 30 mars 2005, page 20.

Aux assises de la ville

Le 8 avril dernier, à l'instar des Assises du logement, se sont tenues les Assises de la ville, voulues comme un temps d'écoute et de constat partagé sur la politique de la ville, en présence de 2 000 participants. En amont, une large concertation a été menée et de très nombreuses contributions ont été reçues. Deux temps forts ont rythmé cette journée : 8 ateliers-débats ont été préparés en commun avec la Délégation interministérielle à la ville et le Conseil national des villes et deux tables rondes. Avec en toile de fond, alimenter la réflexion pour refonder la politique de la ville, comme l'a confirmé Marc-Philippe Daubresse, ministre en charge du Logement et de la Ville.
Si cette politique, qui a maintenant plus de vingt ans, n'a pu mettre fin à la crise urbaine et sociale dont souffrent les agglomérations, elle a obtenu des résultats non négligeables qu'aucun des intervenants ne remet en cause, même si des critiques s'élèvent sur la superposition des procédures qui, au fil des gouvernements, ont brouillé la lisibilité et si les politiques spécifiques ont conduit, ici ou là, à un certain désengagement du droit commun. Elle a notamment permis une prise de conscience par la société de ces « ghettos de la relégation » et placé l'enjeu de la cohésion sociale au centre des stratégies d'agglomération en s'appuyant sur les chartes territoriales.
A présent, « tous les outils structurants » sont en place (ZFU, renouvellement urbain, réussite éducative, et élément clé, l'observatoire national des ZUS) ; reste à clarifier le rôle des acteurs, à « fixer la gouvernance partagée » et à bien articuler politique de la ville et plan de cohésion sociale, comme l'a précisé le Ministre qui a annoncé la tenue à l'automne d'un Comité interministériel sur la politique de la ville et « une nouvelle génération de contrat de ville, plus puissante, plus efficace, plus simple ».

Sécurité et prévention de la délinquance

Premier bilan des plans d'action prioritaires dans 25 quartiers

Depuis le printemps 2004[1], sous l'impulsion du ministère de l'Intérieur, les préfets ont engagé dans plusieurs quartiers[2] des plans d'action pour la sécurité et la prévention de la délinquance. Un premier bilan de cette expérimentation a été réalisé lors d'un séminaire tenu le 24 mars 2005, en présence de cinq ministres[3] et de la plupart des interlocuteurs locaux et nationaux concernés. On enregistre déjà une baisse des incidents dans les deux tiers des sites.

Dans ces vingt-cinq quartiers, un dispositif de concertation et de coordination associe l'ensemble des acteurs publics (police, gendarmerie, justice, éducation nationale, travailleurs sociaux et services jeunesse et sports), autour du préfet, du procureur de la République et du maire, pilote naturel de la prévention sur son territoire. Les actions ont été développées autour de trois grands volets :

- la prévention de l'absentéisme et la lutte contre les violences scolaires ;
- la prévention de la délinquance ;
- la mobilisation pour l'insertion économique et l'égalité des chances.

Dans la majeure partie des cas, les acteurs se sont appuyés sur des structures, des dispositifs (contrats locaux de sécurité, groupements locaux de traitement de la délinquance, cellules de veille éducative…), des équipements (centres sociaux, équipements sportifs municipaux…) existants.

Ce sont les modes de travail mis en place qui ont constitué les vrais moteurs de l'expérimentation : l'implication du maire, un pilotage fort, un suivi régulier par des réunions mensuelles, la production d'indicateurs et une évaluation en continu des résultats, la territorialisation de l'action judiciaire (nomination d'un magistrat référent), la cohérence de la parole et de l'action des institutions autour d'objectifs précis. Les bailleurs sociaux sont associés à de nombreuses actions : des mesures de prévention situationnelle autour de projets de rénovation urbaine (Mulhouse), la sécurisation des chantiers (Corbeil), une lettre avertissement en cas d'incivilités (Meaux), la signature d'un accord cadre entre bailleur et police (Nîmes), le traitement des rassemblements dans les parties communes (Clichy, Rillieux la Pape), l'enlèvement des épaves (Sartrouville…

Les bailleurs sociaux associés

Mais ce sont aussi les initiatives en terme de prévention des violences dans les milieux scolaires, de protection des personnes vulnérables, d'initiatives en faveur des jeunes (aide à l'octroi des permis de conduire, insertion, citoyenneté) qui ont un impact fort sur la tranquillité des quartiers concernés. Ainsi, l'expérimentation a conduit à une baisse des incidents dans plus des deux tiers des sites pilotes.

En conclusion de ce séminaire, Dominique de Villepin, ministre de l'Intérieur, a annoncé un plan d'action généralisé à l'ensemble du territoire :

- une meilleure protection des Français dans la sphère privée, comprenant de nombreuses mesures de protection contre les violences intra familiales, la protection des mineurs, l'amélioration de la prise en charge des victimes, le contrôle des sites Internet ;
- la prévention de la violence dans les espaces publics, notamment autour des lieux sensibles que représentent les écoles, les transports collectifs, les lieux de culte, les cimetières, les hôpitaux, avec un recours accru à la surveillance humaine et aux moyens de vidéosurveillance par des plans de sécurisation que devront dresser les préfets. Il a réaffirmé par ailleurs la nécessité d'intégrer les impératifs de sécurité dès la conception et l'aménagement des espaces publics. Il a annoncé enfin la signature prochaine d'un protocole sur la prévention de la délinquance avec Marc-Philippe Daubresse, dans le cadre de la politique de la ville.
- Une plus grande souplesse des horaires de fonctionnement des services de police et de gendarmerie, face aux évolutions de la violence.

Contact

Véronique Momal, DLAP, L'Union sociale pour l'habitat ; tél. : 01 40 75 78 37.

(1) Voir Actualités habitat n° 767 du 30 mars 2004.
(2) Aux 23 quartiers initiaux se sont ajoutés celui de Pablo Picasso, à Nanterre (92), puis, plus récemment, celui de Monclar à Avignon (84).
(3) Intérieur, Justice, Logement, Collectivités locales et Jeunesse et sports.

Insee

Portraits de locataires

Cette étude de l'Insee compare les profils très différents des occupants du parc social et du secteur libre. Ainsi, les personnes seules sont surreprésentées dans le secteur libre qui loge des ménages aux revenus plus élevés mais aux niveaux de vie plus variés.

Au 1er janvier 2002, 9,7 millions de ménages étaient logés dans le parc locatif, presque à part égale entre le privé et le social : 4,2 millions dans le parc social et cinq millions dans le secteur libre. D'après l'étude de l'Insee « Portraits de locataires » tirée de l'enquête Logement 2002, être locataire est avant tout une affaire d'âge. Les ménages sont relativement jeunes : 44 ans en moyenne en 2002 contre 56 ans pour les propriétaires et accédants. L'âge moyen des locataires varie également selon le statut d'occupation : 31 ans pour les meublés ou sous-loués, 41 ans dans le secteur libre, 47 ans dans le parc social et 54 ans pour les logements relevant de la loi de 1948. Les jeunes ménages sont plus nombreux dans le secteur libre alors que le parc social loge les différentes classes d'âge dans les mêmes proportions, avec une légère surreprésentation des personnes en âge d'avoir des enfants. Le statut d'occupation dépend aussi de la situation familiale. Ainsi, plus de 80 % des personnes seules de moins de 40 ans sont locataires. Les jeunes ménages sans enfant le sont à 72 % tandis que ceux du même âge avec enfants sont propriétaires pour 50 %. Enfin, plus des deux tiers des familles monoparentales louent leur logement, essentiellement dans le secteur social.

Etre marié favorise aussi la propriété. Seulement 23 % des couples mariés avec enfants sont locataires contre 51 % des non mariés avec enfants. D'après Christelle Minodier, l'auteur de l'étude, « avoir des enfants, tout comme accéder à la propriété, sont des décisions qui nécessitent de la part des ménages concernés d'être en mesure de se projeter à long terme ». Ainsi, un nombre élevé d'enfants est associé à une plus forte propension à être propriétaire alors même que la présence d'enfants peut peser sur le niveau de vie. Chez les locataires, la probabilité d'être logé dans le parc social plutôt que privé augmente avec le nombre d'enfants. Sans surprise, le statut d'occupation dépend également de la catégorie socioprofessionnelle. Toutes choses égales par ailleurs, indépendants et cadres ont beaucoup moins de chance d'être logés en Hlm que les ouvriers et employés. Si la répartition par catégorie socioprofessionnelle des locataires du secteur libre est proche de celle observée pour l'ensemble des ménages, ce n'est pas le cas dans le parc social où les proportions sont respectivement de 31 % pour les employés, 43 % pour les ouvriers et 6 % pour les cadres. Les étudiants sont surreprésentés dans le secteur libre et parmi les locataires de meublés et les sous-locataires, tandis que les chômeurs et inactifs non-retraités le sont dans le parc social et que les retraités sont massivement propriétaires.

Si les propriétaires ont des niveaux de vie plus élevés que les locataires, de fortes disparités existent entre secteur libre et secteur social. Le niveau de vie mensuel moyen pour un locataire du privé se chiffre à 1 410 euros contre 1 062 euros en Hlm. Ainsi, le parc social loge 58 % des ménages locataires appartenant aux trois premiers déciles de niveaux de vie, soit 5,6 millions de personnes.

Pour autant, il ne loge pas que des personnes modestes. En effet, les ménages locataires du dixième décile (le plus élevé) sont logés à 23 % dans le parc social. Près de la moitié d'entre eux y résident depuis plus de 12 ans. Ils ont, sans doute, emménagé à une époque où leurs revenus étaient moins élevés. De plus, ils n'habitent pas les mêmes quartiers que les ménages les plus modestes. Alors que les locataires du 1er décile résident dans des quartiers où les cadres représentent 10 % de la population et les ouvriers 49 %, ceux du dernier décile vivent dans des quartiers où un ménage actif sur quatre est un cadre.

Caractérisation des quartiers habités par les locataires sociaux selon leur niveau de vie

En %

Décile de niveau de vie	Répartition des ménages actifs par catégorie socioprofessionnelle					
	Agriculteurs	Artisans	Cadres et professions supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
1er décile	1	7	10	19	14	49
2e décile	2	7	11	19	14	46
3e décile	2	7	13	21	14	44
4e décile	1	7	12	21	14	45
5e décile	1	7	15	22	14	41
6e décile	1	7	15	22	16	39
7e décile	1	7	16	22	15	40
8e décile	1	7	17	22	15	38
9e décile	1	7	21	23	16	33
10e décile	1	8	24	22	14	31

Lecture : les locataires sociaux du 1er décile habitent des quartiers où il y a en moyenne 10 % de cadres et 49 % d'ouvriers (selon le recensement de 1999).

Source : enquête Logement 2002, Insee.

Conjoncture

Données au 1er avril 2005

Prix à la consommation

Hausse de 0,5 % de l'indice général des prix à la consommation en février 2005.
Glissement annuel : + 1,6 % en février 2005 (1,8 % hors tabac).

ICC

Hausse de 5,74 % du 3e trimestre 2003 au 3e trimestre 2004.
Hausse moyenne annuelle sur les 4 derniers trimestres : + 4,58 %.

Taux d'intérêt

- Indicateur trimestriel ANIL des taux proposés aux particuliers (15 février 2005) :
Les taux sont encore orientés à la baisse, notamment les prêts à taux fixe. Pour un prêt de 15 ans à taux fixe, beaucoup d'établissements proposent des taux nominaux autour de 4 %.
- Le taux de référence des prêts conventionnés, fixé à 3,90 % depuis le 1er février 2005, baisse à 3,65 % à partir du 1er avril.
- Le cours de l'OAT 10 ans se stabilise : 3,62 % en février (3,63 % en janvier). La baisse cumulée est de 0,8 point en 8 mois.
- L'Euribor$_{3\ mois}$ est stable également : 2,14 % en mars.

Construction neuve
(Sitadel-DAEI)

Au cours des 3 derniers mois, les autorisations de construire (120 200) ont fortement augmenté (+ 15 % par rapport à la même époque en 2003-2004, et + 25 % pour le collectif). Avec 96 200 logements, les mises en chantier progressent de 13 %.

En février 2005 (12 derniers mois)	Autorisés	Variation annuelle	Commencés	Variation annuelle
Individuel	251 700	+ 10,7 %	218 800	+ 11,2 %
Collectif	193 600	+ 32,3 %	139 700	+ 21,4 %
En résidence	21 700	+ 40,9 %	13 400	+ 42,5 %
Total	**467 000**	**+ 20,0 %**	**371 900**	**+ 15,8 %**

Commercialisation des logements neufs
(ECLN - DAEI)

Au 4e trimestre 2004, 27 400 unités ont été vendues (23 400 appartements et 4 000 maisons), soit une hausse de 4,7 % des ventes par rapport à celles du 4e trimestre 2003. Les mises en vente (29 500 unités) continuent de progresser. Après une longue période de baisse, le niveau des stocks disponibles est orienté à la hausse : en un an, le délai d'écoulement moyen augmente d'un mois pour les maisons (6 mois fin 2004) et reste stable pour les appartements (4 mois). Le prix moyen des maisons progresse de 6,2 % entre fin 2003 et fin 2004 et le prix au m² des appartements de 9,4 %.

	Mises en vente	Ventes	Stock disponible en fin de période
4e trim. 2004/4e trim. 2003	+ 11,8 %	+ 4,7 %	+ 6,4 %

Versements et contrats de prêts CDC (DOM inclus)
(CDC - DFE)

Les résultats de 2004, par rapport à l'année 2003, indiquent une légère diminution des émissions (– 2 %) et une légère progression des versements de prêts aidés construction et acquisition-amélioration (+ 1 %).
En revanche, les premiers résultats de 2005 (concernant les deux premiers mois de l'année) indiquent une forte diminution des émissions mais une forte progression des versements de prêts aidés.

Janv.-fév. 2005/Janv.-fév. 2004	Emissions	Versements
■ Prêts aidés construction et acquisition, dont :	**– 27 %**	**+ 34 %**
PLUS	– 24 %	+ 34 %
PLA-I et logement d'urgence	– 45 %	– 4 %
■ Prêts amélioration	**+ 2 %**	**– 2 %**

Financements locatifs
(DGUHC)

La consommation de PLUS, PLUS-CD et PLA-I en 2004 représente 81 % de l'objectif de production portant sur 63 000 logements.
La consommation de PLS (hors Foncière) en 2004 s'élève à 94 % de la dotation prévue (22 000 prêts).

Nombre d'agréments DDE	2003	2004 (dont Anru)	Objectif 2004 (dont Anru)	Agréments/ objectif
PLA-I	5 034	6 040	5 000	121 %
PLUS et PLUS CD	38 732	45 280	58 000	78 %
Total PLA-I PLUS	**43 766**	**51 320**	**63 000**	**81 %**
PLS (hors Foncière)	12 659	20 599	22 000	94 %
Total agréments	**56 425**	**71 919**	**85 000**	**85 %**

Accession PAS et PTZ
(SGFGAS)

- PTZ et PAS garantis par le FGAS : le nombre de prêts PAS et de prêts à 0 % garantis mis en force au cours de l'année 2004 a diminué respectivement de 20 % et 22 % par rapport à 2003.

	Prêts mis en force garantis par le FGAS	
Génération 2004	**PTZ garantis**	**PAS**
(Situation au 16/03/2005)	27 300	50 600

Contact : L'Union sociale pour l'habitat, DEEF ; tél. : 01 40 75 70 27

Note de conjoncture

L'indice du coût de la construction poursuit sa progression : + 4,58 % au 3e trimestre 2004 en moyenne annuelle, après 3,85 % au 2e trimestre 2004 pour l'indice lissé sur 4 trimestres (l'indice du 4e trimestre sera connu le 8 avril).

467 000 logements ont été autorisés et 371 900 ont été mis en chantier fin février, sur les douze derniers mois, soit respectivement 20 % et 16 % de plus qu'en 2003. La progression reste plus importante pour le collectif que pour la maison individuelle.

L'année 2004 aura été exceptionnelle par le nombre de logements neufs vendus : 112 200. Les résultats du 4e trimestre confirment cependant une tendance au ralentissement observée dès le 3e trimestre. La progression des ventes du dernier trimestre est deux fois plus forte pour les maisons individuelles que pour les appartements : 8,7 % contre 4,1 % en un an. Les mises en vente progressent également. Les stocks d'appartement disponibles sont stables, comme leur délai d'écoulement ; les stocks de maisons sont en hausse et leur délai moyen d'écoulement s'est allongé d'un mois au cours de la dernière année. Dans les deux secteurs, les prix de vente ont fortement augmenté.

A fin décembre 2004, près de 72 000 agréments (PLS inclus sauf ceux de la Foncière) ont été attribués, soit 85 % des 85 000 agréments programmés sur 2004. Si l'on exclut les 15 000 logements prévus dans le cadre de l'Anru, l'objectif de 70 000 logements locatifs sociaux est dépassé. Le nombre de Palulos attribuées est de 64 100 équivalents-logements pour un montant de subventions de 114 millions d'euros. A fin décembre, on dénombre 7 400 logements sociaux pour lesquels la décision de démolir a été acceptée au niveau du financement (subvention Etat autorisée) ; 67 % sont en ZUS, GPV et ORU. ✣

Opération « Immeubles en fête »

Cette année encore, l'Union sociale pour l'habitat s'associe à l'opération « Immeubles en fête » qui aura lieu le 31 mai 2005. Objectif : créer du lien social partout dans les villes, en invitant ses voisins à prendre un verre, dans le hall, la cour, la rue ou le jardin. L'occasion pour les organismes Hlm de participer ou d'inciter des manifestations de convivialité. En 2004, trois millions de personnes y ont participé ; 138 mairies et 91 organismes Hlm en étaient partenaires. ✣

Contact : association « Immeubles en fête » : 01 42 12 72 72 ; www.immeublesenfete.com

Fête de l'Europe 2005 « L'Europe a changé mon quartier et ça se voit ! »

Une centaine d'enfants des quartiers Urban vont se réunir à Strasbourg, du 7 au 9 mai, en provenance de Strasbourg, du Havre, de Grigny, et des Mureaux/Val-de-Seine. Dessins, reportages photo et vidéo et autres travaux réalisés par les enfants sur leur quartier et sur ce qui y a changé grâce à l'Europe seront exposés pendant 3 jours.

Le Réseau Urban France(1), en partenariat avec ces quatre sites, entend rapprocher l'Europe des citoyens et surtout montrer les changements intervenus dans les quartiers dégradés des zones urbaines françaises qui bénéficient des fonds européens Urban pour la réhabilitation.

Pour la période 2000-2006, 102 millions d'euros sont destinés à la régénération physique et sociale de ces quartiers : aménagements urbains (espaces verts, aires de jeux, lieux de loisirs...), soutien au développement économique (commerces de proximité, pépinières d'entreprises...), création de structures dédiées à l'insertion et à l'accompagnement des populations (maisons de la petite enfance, bibliothèques, médiathèques, centres de formation, etc.).

Les enfants se préparent activement à cet événement. A Strasbourg, ils travaillent actuellement à la réalisation d'un film accompagné d'un reportage photographique sur les symboles de l'Europe à Strasbourg. Les enfants de Grigny préparent également un film sur leur quartier. Ceux des Mureaux planchent sur le Plan local d'urbanisme et les projets soutenus par le programme Urban. Au Havre, cinq écoles des quartiers sud préparent une exposition itinérante qui débutera à l'Hôtel de ville le 9 mai 2005.

La journée du 8 mai sera marquée par une rencontre symbolique sur le Pont de l'Europe entre enfants français et allemands, pont qui relie les villes de Strasbourg et de Kehl en Allemagne.

La manifestation se clôturera le 9 mai par une visite du Parlement de Strasbourg et la rencontre avec plusieurs parlementaires européens et élus locaux. ✣

Informations sur : http://www.urban-france.org

(1) 70 villes européennes sont concernées par le programme Urban II, doté d'une enveloppe de 718,3 millions d'euros pour la période 2000-2006.
En France, le financement représente 102 millions d'euros. Neuf zones urbaines françaises regroupées dans l'association Urban France se partagent cette enveloppe : Bastia, Bordeaux/Cenon/Floirac, Clichy-sous-Bois/Montfermeil, Grenoble, Grigny/Viry-Chatillon, Le Havre, Le Mantois, LesMureaux-Val de Seine, Strasbourg.

Le prochain congrès de l'Union sociale pour l'habitat se tiendra à Nantes du mardi 20 au jeudi 22 septembre 2005

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

Rapport du CES d'Ile-de-France

Se loger : un parcours d'obstacles

Face à la crise du logement, le Conseil économique et social d'Ile-de-France demande à nouveau la création d'un établissement public foncier, des mesures pour fluidifier le parc Hlm et la revalorisation des aides au logement.

Les ménages ont aujourd'hui de plus en plus de difficultés à franchir les écarts d'un maillon à l'autre de la chaîne du logement. Le parcours résidentiel ne fonctionne plus. C'est désormais un parcours d'obstacles. Moins de 400 000 logements ont été construits en Ile-de-France cette dernière décennie, alors que le SDRIF de 1994 en prévoyait 530 000 ! L'attractivité de la région s'en trouve fortement diminuée : les familles avec enfants ont trop de difficultés à se loger selon leurs besoins et partent en province. L'aide à la pierre, avant 1977, permettait aux bailleurs sociaux de proposer un large éventail dans l'offre de logements. Ce n'est plus le cas, ce qui rend plus difficile la construction de logements sociaux et induit inévitablement une augmentation des loyers.

Il faut donc créer de nouveaux logements dans tous les maillons de la chaîne, mais il faut avant tout disposer d'un foncier, base de toute construction, à prix abordables. Seul un Etablissement public foncier régional pourra réaliser l'indispensable coordination territoriale et la réduction de la fracture francilienne. Le CESR rappelle donc l'urgence de sa création, demandée par le Conseil régional en juillet 2004.

Parmi les différents maillons de la chaîne du logement, certains ont une position plus stratégique et constituent un goulot d'étranglement : celui d'entrée et de sortie dans le parc social Hlm, celui de l'accession à la propriété, freiné par des prix d'acquisition trop élevés et, enfin, celui du locatif privé qui est en perte nette de logements depuis 1973 avec une accélération de cette diminution depuis trois ans. Selon le CESR, il faut développer plus particulièrement :

- le deuxième maillon, financé par les PLAI (prêts locatifs d'intégration) ;
- celui des logements intermédiaires financés (PLS et PLI) ;
- l'accession sociale à la propriété, sous réserve d'adapter certaines conditions de plafonds aux spécificités de l'Ile-de-France ;
- le logement privé qui concentre la plus forte demande.

▲ L'attractivité de la région Ile-de-France se trouve fortement diminuée du fait de la crise du logement. © M. Jehl

Quelques pistes de solutions

Pour le logement social

– Poursuivre l'aide financière de la Région à la construction et à l'amélioration du logement social par la signature de nouveaux contrats d'objectifs avec les bailleurs sociaux.

– Simplifier les dossiers de demandes de financements et coordonner leurs examens pour obtenir simultanément les accords des nombreux financeurs.

– Améliorer la mobilité dans le parc Hlm par des mesures incitatives : loyers adaptés pour un changement de logement et de superficie, modification de la durée du bail pour qu'elle soit bien définie, création de bourses d'échanges de logements coordonnées à l'échelon régional.

Pour le logement privé

Il s'agit de diminuer la pression fiscale paralysante en :

– baissant les droits de mutation sur les transactions immobilières ;

– rétablissant la déductibilité des intérêts pour l'acquisition de l'habitation principale ;

– portant la déduction fiscale à 40 % pour les placements locatifs ;

– diminuant les droits de succession lorsque le logement hérité est maintenu au moins neuf ans dans le parc locatif.

Pour les aides au logement

Le CESR demande que les aides personnelles au logement (APL et AL) soient revalorisées chaque année, selon le même critère que les loyers et les charges des logements sociaux, et qu'elles fassent l'objet d'un versement intégral, même si le montant à payer est faible. Il suggère que le paiement soit trimestriel.

Habitat du Nord

Qu'en pensent les locataires ?

VTS communication

L'année dernière, dans le cadre de sa démarche qualité et de sa certification AFAQ Qualibail engagement de service, Habitat du Nord a mené plusieurs enquêtes de satisfaction. Les résultats ont permis au bailleur d'améliorer les prestations et services proposés.

- Enquête suite à la réhabilitation de Grande Synthe les Palombes. Les locataires ont été globalement satisfaits de la concertation, l'organisation des travaux et la qualité des différents intervenants, mais auraient aimé plus d'informations sur le déroulement du chantier. Il est donc prévu lors des prochaines réhabilitations d'organiser une réunion d'information à mi-chantier.
- Enquête vers les nouveaux résidants. Ils ont apprécié l'accueil, la qualité des informations et le traitement de leur demande de logement, mais certains ont regretté la longueur de réalisation des travaux suite à l'état des lieux. Depuis janvier, une seule entreprise réalise tous les travaux après l'état des lieux, dont le formulaire est simplifié. Dès mars 2005, le système informatique devrait permettre de saisir l'état des lieux sur place et de générer les bons de commande plus rapidement.
- Enquête vers les résidants sortants. Si les locataires ont souligné la qualité de l'accueil et la disponibilité, ils ont aussi exprimé des problèmes liés au voisinage (58,3 %) et au fonctionnement des ascenseurs (46,5 %).
- Enquête suite à intervention technique. 89,6 % des personnes interrogées sont satisfaites du travail. Reste à améliorer les délais d'intervention, trop longs pour 46,9 %. Dans le cadre du renouvellement des contrats avec les entreprises prestataires, Habitat du Nord a réduit les délais d'intervention et il réfléchit à de nouvelles pistes pour améliorer cet aspect.

Opac du Grand Lyon

Un pari audacieux pour ses futurs bureaux

▲ Le projet architectural.
© DR HVTS Architecture.

En février 2008, l'Opac du Grand Lyon emménagera dans son nouveau siège social dans le 3e arrondissement de la ville. Outre les bureaux de l'Opac, le bâtiment accueillera une crèche, une salle de sports, un foyer de jeunes travailleurs, une cafétéria ouverte le midi au public, des bureaux et des surfaces tertiaires locatives. Le projet qui tranche sur la rigueur géométrique des bâtiments alentours vise à réunir trois entités. Deux coques revêtues de terre cuite accueilleront d'un côté le siège de l'Opac et de l'autre la Maison d'accueil des jeunes ouvriers. Le cœur du bâtiment, à l'architecture tout en transparence et en brillance sera dévolu aux équipements publics et à des bureaux.

Ce projet respecte l'engagement de l'Opac dans la démarche environnementale. Ainsi, outre l'organisation des espaces conçue pour tirer parti du site et des apports passifs d'énergie, des capteurs solaires photovoltaïques et thermiques seront installés sur le bâtiment. Architectes : HVTS Architecture.

Rencontres formation Qualité

Les 1ère Rencontres formation Qualité se tiendront à Dijon, **les mardi 7 et mercredi 8 juin 2005**. Elles se proposent de réunir sur une thématique d'actualité les personnes en charge de la même fonction pour leur permettre d'échanger sur leurs pratiques et l'enjeu professionnel qu'elle représente.

En 2005, elles auront pour thème la « qualité de service » et s'adressent à tous les salariés d'entreprise de logement social occupant un poste de responsable ou de coordinateur qualité. Durant ces deux journées en résidentiel, seront abordés à partir d'exposés et d'expériences de terrain enrichis de débats et d'ateliers de travail :

- l'exemple de la région Bourgogne ;
- les enjeux de la communication ;
- le passage de l'enquête de satisfaction au plan d'action ;
- les apports de l'observatoire de la qualité ;
- la place, le rôle et la participation du client locataire.

Renseignements : Afpols, Patrick Chandeze ; tél. : 01 40 75 68 73 ; p.chandeze.afpols@union-habitat.org ou Véronique morelon, tél. : 01 40 75 79 06 ; v.morelon.afpols@union-habitat.org

Carnet

Une femme à la tête de l'Opac de Villeurbanne

Depuis le 1er mars, l'Opac de Villeurbanne a une nouvelle directrice générale, **Marie-Véronique Becquart**. Elle occupait précédemment la direction générale de l'Opac de Lille (de 2001 à 2004) après avoir été directrice de l'Association régionale Hlm du Nord-Pas-de-Calais pendant huit ans. Nommée par le conseil d'administration de l'Opac du 22 février dernier, Marie-Véronique Becquart succède ainsi à Georges Bullion, aujourd'hui directeur de l'Opac de l'Ain à Bourg-en-Bresse.

Elle assurera également la direction de la Société Villeurbannaise d'Urbanisme.

Un nouveau directeur général à l'Opac de Haute-Marne

Le nouveau directeur général à l'Opac de Haute-Marne a pris ses fonctions le 15 mars dernier. A 41 ans, **Denis Witz**, architecte de formation, prend ainsi la tête du plus important organisme de logement social du département, avec plus de 6 300 logements en gestion. Dans le milieu du logement social depuis de nombreuses années, il était dernièrement directeur de l'AREAL, l'association régionale d'Alsace.

▲ De gauche à droite : A. Indigo, président d'AcceSites et DG de la SDH, M. Caton, président de la SDH, P. Ribeaud, président de l'Opac 38, conseiller général de l'Isère, D. Gaillard, vice-président d'AcceSites, DG de l'Opac 38. © DR

Opac 38 et SDH

Création du GIE AcceSites développement

L'association AcceSites, issue de l'alliance opérationnelle des deux premiers bailleurs sociaux de l'Isère pour apporter une réponse à la crise du logement, se transforme en GIE.

Créée en octobre 2003 sur le Grésivaudan, cette structure spécialisée dans la prospection et l'étude d'opportunités foncières a fait la démonstration de son utilité : en 2004, 18 opérations ont été livrées et elle dispose en portefeuille de 1 000 logements.

Cet outil original permet ainsi aux élus de développer un habitat adapté aux attentes des habitants, notamment pour le logement des ménages des classes moyennes, des jeunes en décohabitation et des personnes âgées.

Et la demande est forte avec 33 000 dossiers en attente, c'est pourquoi les deux bailleurs consolident la structure qui devient un GIE. Pour André Indigo, directeur général de la SDH et président d'AcceSites développement, la structure évolue sans oublier sa mission de base et en faisant preuve d'ambition en ajoutant la compétence d'aménageur. ✣

Groupe Logement 47

Le chien à trois pattes présent au festival de la BD d'Angoulême

Comment sensibiliser les locataires à leurs droits et devoirs ? Vaste interrogation, à laquelle il n'est pas aisé de répondre. Bien sûr, il y a le bail, document juridique qui lie le locataire et le bailleur et explicite les règles – mais que, dans la pratique, peu de locataires ont le courage de lire et qui n'est pas, il faut bien l'admettre, d'un abord accessible et encore moins ludique – et les livrets de locataires réalisés par bon nombre d'organismes.

Partant de ce constat, le Groupe Logement 47[1], désireux de sensibiliser ses locataires aux contraintes partagées de la vie sociale dans l'espace urbain ou rural a pris le pari de publier un album (un vrai) de bandes dessinées. Un média résolument moderne, « astucieux », et intergénérationnel. Restait à trouver un auteur et un éditeur. Murielle Boulmier, présidente du Groupe, conquise par Petit Polio et Mémé d'Arménie, trois volumes parmi une longue série de Farid Boudjellal, auteur engagé, très investi sur les thèmes sociaux et sociétaux, célèbre dans le monde de la BD, et dont plusieurs ouvrages ont été primés[2], a pris contact avec cet auteur dès 2002 et l'a convaincu. Pas question de réaliser un outil de propagande pour le groupe, mais bien un album d'auteur, édité par un éditeur de la place. Un cahier des charges a été arrêté, des échéances fixées et les messages identifiés (droits et devoirs des locataires, dialogue, relations de voisinage). Au final, l'histoire d'un immeuble, articulée autour de trois personnages principaux avec ses petits et grands blessés.

La maison d'édition Tartamudo a relevé le défi et accepté une co-édition. L'ouvrage a été tiré à 7 000 exemplaires et présenté sur le stand de l'éditeur, en présence de l'auteur à l'occasion du festival d'Angoulême, le temple de la BD. Il est à présent en vente en librairie. A noter, le financement par le Crédit immobilier de France-Les Prévoyants (volet dividende social) de l'ouvrage.

Par ailleurs, fin 2004, le groupe Logement 47 a adressé à chacun de ses locataires une carte de vœux, reprenant la couverture de la BD, les invitant à venir retirer auprès de leur agence un ouvrage. La proposition a reçu un accueil, au delà de toute attente, permettant de renforcer le dialogue avec les locataires. ✣

(1) Le groupe regroupe 5 structures ; le CIL 47, La SA Hlm Logis 47, La Clé de l'immobilier (filiale du Crédit immobilier de France) et deux associations Campus 47 pour loger les étudiants et l'Hermitage pour le logement des plus démunis.
(2) Prix œcuménique du festival d'Angoulême, prix du meilleur album de la bande dessinée du festival du livre de Limoges ; prix de la meilleure bande dessinée citoyenne du conseil régional de Blois.

▲ Résidence Les Jardins d'Eden. © DR

Habitat de l'Ill

Une coopérative active

Participer à la diversité de l'offre locative et au parcours résidentiel des familles, voilà les objectifs poursuivis par Habitat de l'Ill. Gabrielle Koch, arrivée à la direction de cette coopérative en 1996 pour la redresser, a reçu le 9 mars dernier l'insigne de chevalier de la légion d'honneur des mains de Michèle Attar, directrice de la Fédération des sociétés coopératives d'Hlm, en présence de Marie-Noëlle Lienemann, députée européenne et présidente de la Fédération des sociétés coopératives d'Hlm. L'occasion de présenter les dernières réalisations de la coopérative, et notamment les maisons en accession à la propriété qui ont permis ces trois dernières années à 88 ménages de concrétiser leurs projets.

Réservée à la résidence principale des accédants et largement sécurisée en cas d'accidents de la vie, cette activité connaît un vif succès : Habitat de l'Ill gère une liste d'attente de 350 ménages qui souhaitent être informés des prochaines opérations sur le Sud de Strasbourg. Il s'agit pour l'essentiel de ménages primo-accédants en phase de consolidation de leur vie de famille. Plus de 90 % ont eu accès au PTZ et parmi eux, 60 % auraient pu bénéficier d'une location accession. L'offre locative est également développée, aussi bien sous forme de maisons individuelles financées en PLA-I comme au Nouveau Hoeltzel, de logements adaptés aux personnes âgées ou handicapées que de petits collectifs bien insérés dans leur environnement existant. ✣

ABC Hlm du Rhône

Un guide écrit pour et par les gardiens

Le centre de ressources ABC Hlm du Rhône-Vaulx-en-Velin vient d'éditer un livret gardien pour les personnels de proximité. Ce nouvel outil interorganismes conçu avec et pour les gardiens et leur hiérarchie, est un guide très pratique et concret. Il indique comment identifier les dysfonctionnements, comment les signaler, qui alerter, quels règlements et procédures appliquer. Ce guide permet aussi à la hiérarchie et aux partenaires de mieux traiter les problèmes et les incite à informer sur le suivi de l'action engagée. Quatre thématiques sont abordées : sécurité, dégradations, propreté et tranquillité. Dans ce dernier cas par exemple, on trouve une définition des nuisances sonores « le trouble à la tranquillité ou à la santé du voisinage est apprécié selon la durée, la répétition et l'intensité du bruit », ainsi qu'un rappel de la loi du 31 décembre 1992 « relative au bruit » et des indications sur la conduite à tenir. Entamer le dialogue, conseiller les locataires victimes, transmettre les informations à sa hiérarchie…

La fiche s'achève sur l'action de l'organisme : rappel du règlement intérieur à la personne par courrier, convocation si les troubles persistent, voire procédure de résiliation du bail si les faits ont un caractère répété. Ce livret donne également aux gardiens les coordonnées directes des partenaires concernés.

Enfin, deux fiches de procédure, « incidents sécurité » et « dégradations, tranquillité, propreté » permettent de transmettre la description des incidents au responsable hiérarchique concerné. A lui ensuite de traiter le problème sur le plan technique, voire de contacter directement le commissariat s'il y a urgence ou cas grave. Il transmet également l'information au référent sécurité d'ABC Hlm qui la faxe au commissariat et au responsable de la sécurité Ville.

▲ La fiche « propreté » insiste sur le ramassage des encombrants et l'utilisation de la déchetterie. © DR

A Vaulx-en-Velin, les quatorze bailleurs sociaux ont l'habitude de travailler ensemble. Cette coopération a déjà permis la mise en place d'un centre de ressources et de plans d'actions de gestion de proximité. Depuis 1998, des groupes de travail réunissent les gardiens des différents organismes : ils y abordent leurs conditions de travail mais cherchent aussi ensemble des moyens pour améliorer la vie des locataires. Le livret gardien s'est élaboré à partir du volet « communication » des plans d'actions. Depuis 2003, les responsables d'agence ont travaillé sur ce projet, aidés par l'intervention régulière des gardiens. Début 2004, les premières productions ont été présentées aux gardiens qui ont demandé des retouches. Plus de détails et plus de précisions. Une année de plus a donc été nécessaire pour valider définitivement le livret, le publier et le distribuer aux agents concernés. ✣

Batigère Ile-de-France

Acquisition de 1 500 logements à Paris auprès de SCIC Habitat Ile-de-France

Dans le cadre de sa croissance externe, Batigère Ile-de-France a acquis 1 500 logements sociaux à Paris auprès de SCIC Habitat Ile-de-France ; ce patrimoine se compose d'une quarantaine d'immeubles, acquis et améliorés dans les années 80 et situés dans l'Ouest, le Nord et l'Est parisien.

Cette acquisition permet à Batigère de porter son patrimoine parisien à 1 800 logements, soit 13 % de son patrimoine francilien ; une agence spécialisée dédiée à ce patrimoine sera ouverte dans le 19e arrondissement.

Batigère Ile-de-France compte 14 000 logements, le groupe Batigère en totalisant 52 000 dans les régions Lorraine, Ile-de-France, Bourgogne, Rhône-Alpes et Champagne-Ardenne. ✣

Professionnels et entreprises : à chacun sa solution ***Provalys***®, à chacun ses surprises.

Un Diagnostic énergétique car M. Morel souhaite mieux maîtriser la consommation de gaz naturel de son site industriel.

Une Ligne directe ExpertGaz pour avoir à tout moment le conseil d'un expert sur la réglementation et l'utilisation du gaz naturel.

Une formule de prix personnalisée car M. Morel veut être compétitif et maîtriser son budget.

Votre Conseiller Entreprises : 0 811 01 5000*

www.gazdefrance.fr

Ici. Là-bas. Pour vous. Pour demain.

Gaz de France Provalys

australie - Crédit photo : A. Klever - Gaz de France SA au capital de 903 000 000 € - 542 107 651 RCS Paris - *Prix d'un appel local.

Le Cottage social des Flandres

Les leçons d'une opération HQE

Deux ans après leur emménagement, les locataires de la résidence Latitude 51 à Dunkerque ont été interrogés. Cette enquête complétée par des mesures techniques a été l'occasion pour le maître d'ouvrage, qui souhaite poursuivre dans la démarche haute qualité environnementale, de valider certains choix et pratiques ou de les améliorer.

Comment vivent les habitants ? Les performances thermiques et phoniques répondent-elles aux attentes du maître d'ouvrage et des locataires ? Que retenir pour les futures opérations ? Deux ans après la mise en service de la résidence Latitude 51 à Dunkerque, la Communauté urbaine qui a financé en grande partie les surcoûts, a demandé au cabinet Solener un bilan de l'opération. Dans ces deux immeubles de cinq logements construits face à la mer, le maître d'ouvrage a porté une grande attention à l'isolation, la lumière naturelle, l'espace, la vue sur l'extérieur. Les interviews des habitants, le suivi des consommations, les mesures techniques effectuées sur les deux bâtiments et comparées à d'autres résidences ont donné lieu à des préconisations pour les futures constructions (voir encadré).

Lorsqu'on les interroge, les locataires s'avouent d'abord satisfaits de l'architecture du projet et de l'environnement, du confort, du silence, de la clarté. Ils apprécient aussi le fait de disposer d'un garage et d'un cellier plus grand qu'à l'accoutumée pour ranger les vélos ou autres matériels encombrants. Les aménagements extérieurs et les peintures sont en revanche loin de les satisfaire. Les consommations mesurées pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont inférieures de 20 % à celles d'autres logements. Ce gain provient essentiellement du système de production d'eau chaude solaire, du choix d'une isolation par l'extérieur, des fenêtres à double vitrage peu émissif.

Cette première réalisation avait fait l'objet d'une large concertation. Ainsi, le comité de pilotage impliqué dans le montage de l'opération réunissait des représentants de la communauté urbaine, de la région, de l'Ademe, de la DDE, des associations de locataires, des associations de handicapés, un architecte. Comme l'explique Armand Knapougel, directeur adjoint de la société, cette pratique de la concertation permet également de responsabiliser les partenaires. Les surcoûts seront désormais identifiés par lot et comparés aux pratiques courantes.

Le cahier des charges des opérations s'appuie sur le référentiel Habitat et environnement de Qualitel. Y sont systématiquement ajoutés les panneaux solaires pour l'eau chaude ou la récupération des eaux de pluie pour l'entretien et l'arrosage des jardins. « De même que certaines démarches sont ancrées dans nos pratiques (chantiers propres, analyse de l'environnement, information des riverains), les futures opérations intègreront le même principe d'isolation par l'extérieur et des menuiseries identiques à celle de Latitude 51 », précise Armand Knapougel.

Préconisations pour la construction de logements collectifs HQE

Confort hygrothermique

Encourager les émetteurs basse température comme les radiateurs chaleur douce ou les planchers chauffants basse température. Favoriser l'inertie forte. Encourager la présence de fenêtres dans tous les locaux humides : cuisine et salle de bains. Privilégier les protections solaires ne limitant pas l'éclairage naturel et maintenant la vue sur l'extérieur.

Confort visuel

Compte tenu des caractéristiques du climat, augmenter les surfaces vitres pour favoriser l'éclairage naturel dans les pièces de vie. Assurer de l'éclairage naturel dans les circulations communes et, partout où cela est possible, lorsque cela ne constitue pas une gêne potentielle.

Confort acoustique

Viser à minima les performances de la réglementation acoustique en vigueur. Pousser l'isolement extérieur en cas d'environnement bruyant et soigner l'isolement intérieur en cas d'environnement calme. Soigner à l'intérieur des logements l'isolement acoustique entre la partie jour (séjour) et la partie nuit (chambres). Prévoir une surface d'absorption équivalente à la moitié de la surface au sol des circulations et halls communs.

Ecogestion

Isolation de l'enveloppe : viser bât < Ubât réf – 15 %. Encourager les solutions bioclimatiques du type véranda avec introduction de l'air neuf par cette pièce en façade Sud ou à défaut l'augmentation de la taille des fenêtre notamment au Sud pour valoriser les apports solaires passifs. Equipements de chauffage : installation de chaudière à condensation ou de système solaire thermique pour l'eau chaude sanitaire. Eau : récupération d'eau de pluie pour l'arrosage et le nettoyage et mieux pour les sanitaires.

Source : Solener/Cottage social.

Quatrième édition des assises

La haute qualité environnementale change d'échelle

Séances plénières et ateliers se sont succédés au cours des quatrièmes assises organisées à Reims, les 10 et 11 mars dernier. Efficacité économique, enjeux de société et évolution des métiers, autant de clefs pour en faire un instrument du développement durable, thème fédérateur de ces rencontres.

Le succès de la démarche est incontestable. Une enquête menée par l'association HQE sur tout le territoire a permis de recenser quelque 600 opérations HQE, parmi lesquelles les établissements scolaires arrivent en tête. Peu d'échecs et un engouement qui ne se dément pas de la part des bailleurs sociaux comme des promoteurs privés. Ce mouvement en faveur de la haute qualité environnementale, l'association souhaite le renforcer en développant des centres de ressources dans toutes les régions.

En ce qui concerne les bâtiments, la démarche est arrivée à maturation et se concrétise par la certification HQE ou Habitat et Environnement ou encore par la future NF Logement-démarche HQE pour les logements collectifs. Fallait-il pour autant certifier la démarche au risque d'imposer des standards et ainsi d'entraver l'esprit d'initiative et la créativité, voire la responsabilité de chacun ? Pour manifester son mécontentement, l'Ordre des architectes s'est d'ailleurs retiré de l'association HQE. Comment aussi prendre en compte l'usage et la gestion, intégrer en amont les conditions d'un entretien économe ? Peut-on se contenter d'une certification à un moment donné alors qu'on est censé mesurer l'impact d'un bâtiment dans le temps ?

Reste le problème récurrent du financement de la haute qualité environnementale. Dans les opérations locatives et notamment sociales, ce n'est pas le maître d'ouvrage qui bénéficie du retour d'investissement mais le locataire. Pourtant, selon Jean-Pierre Gravelle, directeur de la promotion immobilière à l'Opac de l'Aube, le maître d'ouvrage en profite dans la mesure où nombre de travaux ont été effectués en concertation avec les locataires. Ces derniers se plaisent et restent plus longtemps, « cela évite les frais de remise en état des logements et diminue les impayés de loyer. Les sommes ainsi dégagées sont réinvesties dans l'entretien du patrimoine ».

▲ **Assistance nombreuse et attentive au cours des assises.** © DR

A l'origine axée sur un bâtiment, la démarche change d'échelle et devient une clef d'entrée à la fois pour les opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain. C'est ainsi que le Syndicat national des aménageurs lotisseurs va tester un référentiel adapté aux opérations d'aménagement et incluant des dimensions comme les relations avec les collectivités locales, les riverains sur des opérations pilote de lotissements pendant trois ans avant d'envisager une éventuelle certification. Dans les opérations de renouvellement urbain, la démarche HQE peut être une opportunité pour inventer un nouveau mode de faire la ville avec la recherche de nouvelles densités. Pourquoi ne pas moduler les COS en fonction de critères environnementaux ?

La HQE, ce n'est pas seulement des bonnes pratiques mais un engagement en faveur du développement durable. L'intérêt de la démarche est d'intégrer dès la préparation d'un projet, les différentes contraintes notamment environnementales et de rendre possible une approche globale de ces dernières. Alors que la problématique de développement durable s'installe dans les débats de société, l'amélioration de la qualité environnementale de bâtiments apparaît comme un enjeu majeur. ✣

Fiche juridique

Le comité régional de l'habitat (CRH)

L'article 61 de la loi 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales a prévu la création auprès du représentant de l'Etat dans la région d'un comité régional de l'habitat chargé d'exercer, hors DOM et ROM[1], au niveau de la région les compétences qu'exerçait le comité départemental de l'habitat (CDH). Le décret d'application n° 2005 – 260 du 23 mars 2005 relatif au CRH et modifiant le code de la construction et de l'habitation apporte les précisions qui vont permettre de les créer.

Textes

- Article 61 X de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004, relative aux libertés et responsabilités locales.
- Décret n° 2005-260 du 23 mars 2005 paru au JO n° 70 du 24 mars 2005.
- CCH : article L. 364-1 et R. 362-1 à R. 362-13, R. 425-11. R. 421-32 et R. 421-51-1.

Objet

Procéder aux concertations permettant de mieux répondre aux besoins en matière d'habitat et de favoriser la cohérence des politiques locales.

Territoire de compétence

Créé hors des DOM et ROM (où le CDH exerce les mêmes attributions) auprès du représentant de l'Etat et de la région pour le territoire de la région.

Attributions du CRH

Sur la base d'un rapport du préfet de région, le CRH donne un avis sur :

- la satisfaction des besoins en logement des différentes catégories de populations ;
- les orientations de la politique de l'habitat dans la région et des actions engagées par l'Etat et les collectivités territoriales ;
- la programmation annuelle des différentes aides publiques au logement dans la région et la coordination de ces financements, en particulier ceux de l'Etat, de ses établissement publics, des collectivités territoriales et de leurs groupements et de la participation des employeurs à l'effort de construction ;
- les modalités d'application dans la région des principes qui régissent l'attribution des logements locatifs sociaux ;
- les politiques menées dans la région en faveur du logement des populations défavorisées et des populations immigrées.

Il est aussi consulté :

- sur le projet de répartition des crédits publics entre les établissements public de coopération intercommunale et les départements, établi chaque année par le préfet de région ;
- sur les projets de programmes locaux de l'habitat ;
- au vu des bilans triennaux prévus à l'article L.302-9, sur les projets d'arrêtés à l'article L.302-9-1 ;
- sur toute création, dissolution ou modification de compétences des organismes d'habitations à loyer modéré exerçant ou demandant à être autorisés à exercer leur activité dans la région. Toutefois, l'avis du comité n'est requis ni pour le retrait temporaire d'une ou plusieurs compétences décidé en application des articles L.442-7, R. 421-13 ou R. 421-60, ni pour la dissolution prononcée en application des articles L. 422-7, L 442-8 ou L. 422-9 ;
- sur les projets de règlements départementaux prévus à l'article L. 411-1-1, les projets d'accords collectifs prévus à l'article L. 411-1-2 et les projets de délimitations des bassins d'habitat prévus à l'article L. 441-1-4 ;
- sur les projets de plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées.

Il donne son avis en cas de changement de la collectivité ou de l'EPCI de rattachement d'un office, de changement d'appellation d'office ou de fusion d'offices en application des articles R. 421-1-1 et R. 421-51-1 du CCH.

Composition du CRH

Il est composé de trois collèges de membres dont aucun ne peut comprendre plus de 50 % des membres du comité :
1° Un collège de représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements, composé des membres mentionnés à l'article R. 362-5 du CCH.
2° Un collège de professionnels intervenant dans les domaines du logement, de l'immobilier et de la construction ou de la mise en œuvre des moyens financiers correspondants.
3° Un collège de représentants d'organisations d'usagers, de bailleurs privés, d'associations d'insertion et de défense de personnes en situations d'exclusion par le logement, des partenaires sociaux associés à la gestion de la PEEC, de personnalités qualifiées.
Ces membres sont nommés pour une période de 6 ans renouvelable par arrêté du préfet de région. Le mandat prend fin si le titulaire perd la qualité au titre de laquelle il a été désigné.
Des suppléants des membres des collèges autres que celui des collectivités territoriales peuvent être désignés dans les même conditions que les titulaires.

Présidence

Le préfet de région préside le CRH. Il peut se faire représenter.

Autres participants

Les préfets de département ou leur représentant assistent aux séances du CRH avec voix consultative.

Fonctionnement du CRH

- Le CRH se réunit au moins une fois par an sur convocation du président qui peut inviter toute personne dont l'audition lui paraît utile.
- La voix du président est prépondérante en cas de partage égal des voix au sein du CRH ou de son bureau.
- Le CRH crée un bureau composé conformément à l'article R. 362-10 du CCH qui lui rend compte de son activité.
- Le CRH peut créer des commissions spécialisées dont il fixe les attributions conformément à l'article R. 362-11.
- Les services de l'Etat compétents en matière de logement assurent le secrétariat du CRH, du bureau et des commissions.

Contact

Direction juridique et fiscale (DJEF) ; Tél. : 01 40 75 78 60
Mél : djef@union-habitat.org
Thème : Comité régional de l'habitat (CRH)

(1) Département d'outre-mer Région d'outre-mer.

Fax juridique

SRU
Arrêté du 24 février 2005 modifiant l'arrêté du 12 avril 2001 relatif à l'inventaire annuel des logements sociaux pris en application de l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation issu de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains et du décret n° 2001-316 du 12 avril 2001. (*JO* du 23 mars 2005)

Responsabilités locales
– Décret n° 2005-260 du 23 mars 2005 relatif au comité régional de l'habitat et modifiant le code de la construction et de l'habitation. (*JO* du 24 mars 2005)
– Décret n° 2005-308 du 1er avril 2005 relatif à diverses dispositions concernant l'attribution de prêts et subventions pour la construction, l'acquisition, la réhabilitation de logements et modifiant le code de la construction et de l'habitation. (*JO* du 3 avril 2005)

Anru
Arrêté du 31 janvier 2005 portant approbation du règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine. (*JO* du 25 mars 2005)

Prêts
Avis relatif à l'application des articles L. 313-3 du code de la consommation et L. 315-5-1 du code monétaire et financier concernant l'usure. (*JO* du 25 mars 2005)

Logement des fonctionnaires
Arrêté du 7 mars 2005 portant convention type de réservation de logements au bénéfice de fonctionnaires et agents de l'Etat. (*JO* du 27 mars 2005)

Procédures civiles
Décret n° 2005-279 du 24 mars 2005 relatif à la fixation de l'indice de révision des seuils et correctifs des proportions dans lesquelles les rémunérations visées à l'article L. 145-2 du code du travail sont saisissables ou cessibles. (*JO* du 27 mars 2005)

Marchés publics
Circulaire de la Chancellerie du 22 février 2005 relative au décret n° 2004-15 du 7 janvier 2004 portant CMP. Incidences de la réforme du CMP sur la poursuite et la caractérisation du délit de favoritisme.

PLH
Décret n° 2005-317 du 4 avril 2005 relatif aux programmes locaux de l'habitat et modifiant le CCH. (*JO* du 6 avril 2005)

Accord collectif
Avis relatif à un accord collectif de location conclu en application de l'article 41 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 entre les organisations nationales représentatives des bailleurs des secteurs II et III et des organisations nationales représentatives des locataires et relatif aux congés pour vente par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation. (*JO* du 6 avril 2005)

Jurisprudence européenne

Restriction importante à l'application du principe du « in house »

Le 11 janvier 2005, la Cour de justice des Communautés européennes a rendu un arrêt (Stadt Halle 2005-03-47) restreignant sensiblement la possibilité ouverte aux autorités publiques d'attribuer sans mise en concurrence une prestation de services à une entité placée sous sa dépendance, ce que les directives européennes appellent contrats « in house ».

Lors du litige opposant la Ville de Halle et la société TREA Leuna, relatif à l'attribution sans procédure d'appel d'offre d'un marché de services concernant le traitement des déchets à la société RPL Lochau dont une fraction majoritaire du capital est détenue par la Ville de Halle, le juge européen, saisi dans le cadre d'une question préjudicielle, a été interrogé sur deux points :

- Les Etats doivent-ils assurer un recours efficace et aussi rapide que possible contre les décisions des personnes publiques qui violeraient les textes relatifs aux marchés publics (directive 89/665/CEE du 21/12/89) ?
- La Ville de Halle devait-elle passer par la procédure d'appel d'offre pour l'attribution de ce marché de services (en référence à la direction 92/50/CEE du 18/06/92) ?

La réponse à la première question est sans ambiguïté : en transposant les directives relatives aux marchés publics, les Etats membres se sont engagés à prendre les mesures nécessaires pour mettre en place des recours contre ce type de décisions prises par des personnes publiques, même hors d'une procédure formelle de passation de marché ou en amont d'une mise en concurrence formalisée. Toute personne ayant intérêt à obtenir le marché en cause et risquant d'être lésée, a droit à une possibilité de recours contre la manifestation de la volonté de la personne publique ayant des effets juridiques.

La seconde question est plus complexe à trancher et a donné lieu à une réponse, dont il convient de mesurer les implications.

Des précisions nouvelles apportées à la notion de « in house »

La directive 92/50 portant sur les marchés publics de services bénéficie d'une exception à son application lorsque le contrat de service est conclu entre un pouvoir adjudicateur et « une entreprise liée » dès lors que l'entité distincte du pouvoir adjudicateur réalise au moins 80 % de ses activités sur 3 ans avec cette personne publique.

Sur ce fondement, l'arrêt « Teckal » du 18 novembre 1999 (CJCE aff. C-107/98) a considéré que la directive « fournitures » n'imposait pas de mise en concurrence et cette jurisprudence s'applique également à la directive « Services ». Ainsi, faut-il considérer qu'une mise en concurrence ne s'impose pas dans le cas où un pouvoir adjudicateur traite avec une entité juridiquement distincte dès lors, que cette dernière est contrôlée par le pouvoir adjudicateur dans des conditions analogues à celles qu'il exerce sur ses propres services.

Mais, sans remettre en cause cette jurisprudence, la CJCE considère dans son arrêt du 11 janvier 2005 néanmoins que la participation, même minoritaire, d'une entreprise privée dans le capital d'une société détenue par ailleurs par le pouvoir adjudicateur suffit à l'exclure du principe évoqué plus haut en la contraignant, de fait, aux obligations de mise en concurrence développées par la directive.

Les conséquences de la jurisprudence « Stadt Halle »

Le droit national a consacré, de longue date, le principe de l'économie mixte permettant de constituer des structures de droit privé, alliant un capital majoritairement détenu par une ou plusieurs collectivités publiques et des capitaux privés. Jusqu'à présent la collectivité publique pouvait considérer que dès lors que sa participation dans la société d'économie mixte était majoritaire, elle en assurait de fait le contrôle, ce qui lui permettait de contracter avec cette dernière, sans obligation de mise en concurrence dans la logique de « in house » décliné par les directives européennes.

Force est de constater aujourd'hui que l'arrêt de 2005, objet du présent commentaire, remet en cause ce principe et que dorénavant une SEM constituée par une collectivité publique devrait, dans cette orientation, faire l'objet d'une mise en concurrence pour toute prestation engagée pour le compte d'une collectivité publique, y compris celle qui en détient majoritairement le capital.

Les évolutions à venir

Cette décision de jurisprudence pose un réel problème en France, au regard des sociétés d'économie mixte ainsi qu'évoqué plus haut. Le problème est d'importance et pris très au sérieux par bon

nombre de collectivités publiques dotées de SEM constituées ou en cours de constitution et dont certaines pourraient être remises en cause, si cette jurisprudence venait à être confirmée.
Par ailleurs, les organismes d'Hlm risquent d'être concernés en leur qualité d'adjudicateur public par cet arrêt de jurisprudence lorsqu'ils devront passer des marchés avec des structures au capital desquelles ils détiennent une participation majoritaire.
Il reste à espérer que l'évolution jurisprudentielle à venir, permette de revenir sur le concept du « in house » en lui redonnant la souplesse d'interprétation qui avait prévalu dans les jurisprudences précédentes. Un nouvel arrêt est attendu prochainement (« Parking Brixen Gmgh ») qui pourrait être l'occasion d'un nouveau positionnement du juge européen dans une jurisprudence qui évolue rapidement.

Contacts

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

Rectificatif

Dans la fiche juridique « Prêt social de location-accession PSLA » parue dans *Actualités habitat* n° 789 du 30 mars 2005, page 21, une erreur s'est glissée au paragraphe Garanties du locataire-accédant : garantie de rachat.
Supprimer la phrase : « Si ses ressources sont inférieures au PLUS ».
En effet, l'accédant ayant levé l'option bénéficie d'une garantie de rachat sans aucune condition de ressources.

Formation

Stages Afpols du mois de juin 2005

Culture professionnelle
102 Processus et acteurs du montage d'opérations : **28-29/06**

Gestion de l'entreprise
902 Stratégie financière et arbitrages patrimoniaux (suite) : **23-24/06**
913 Annexes et états de synthèse : les difficultés et leurs solutions : **1-2-3/06**
920 Impôt sur les sociétés et impositions annexes : **16/06**
917 DIS des ESH compléter l'enquête « comptes cumulés » : **7/06**

Patrimoine
617 Garantir la sécurité du patrimoine : réglementation et contrôle : **6-7/06**
603 Renouvellement des Contrats de prestations : **9-10/06**
601 Préparer le plan stratégique de patrimoine : **13-14/06**
602 Mise en place de l'entretien prévisionnel : **15-16/06**

Maîtrise d'ouvrage
704 L'aménagement : **2-3/06 + 28-29/06**
724 Permis de construire, permis de démolir : régimes juridiques et contentieux : **2-3/06**
716 Les composantes du financement et le montage financier d'une opération locative neuve : **7-8/06 + 16-17/06**
718 Développer la qualité des patrimoines dans une perspective de développement durable : **9-10/06**
717 Ingénierie financière du montage d'opérations : **16-17/06**
705 Démolition : **22/06**

Accession, vente et gestion de copropriétés
807 Vente Hlm et analyse de marché : **20-21-22/06**
810 Copropriétés : actualités 2004/2005 : **23-24/06**

Gestion locative
503 L'information du demandeur : **9-10/06**
506 Politique d'attribution et tableau de bord : **21-22/06**
516 Le contentieux des baux commerciaux et la faillite du commercial : **23-24/06**
517 Le traitement social et administratif de l'impayé : **8-9-10/06**
521 Jurisprudence du contentieux locatif : actualités 2004 : **20/06**
522 Pratique des procédures civiles d'exécution : **2-3/06**
523 Représentation du bailleur devant les tribunaux : **15-16-17/06**

Services aux habitants
302 Entrée dans les lieux : les clés du succès : **2-3/06**
310 Optimiser la communication de proximité avec les locataires : **13-14/06**
314 Revenus des locataires : minima sociaux et protection sociale : **2-3/06**
319 Approche du métier de conseiller social : **8-9-10/06**

Gestion de proximité
401 Le management d'une agence décentralisée : **1-2/06 + 28-29/06**
411 Gestion du stress dans les relations professionnelles : **6-7-8/06**
422 Etat des lieux : les techniques de constat : **6-7-8/06**
424 Processus de relocation : les étapes de la remise en état du logement : **13-14/06**
406 Animer une équipe terrain : **14-15-16/06**
426 Contrôle des prestations de nettoyage par le personnel de proximité : **20-21/06**

Management et qualité
203 Animer des projets qualité dans l'habitat, conduire des démarches de projet : **(suite) 21 au 24/06**

Contacts

http://www.union-hlm.org/afpols
Anne Savoye, 01 40 75 79 08 ; Véronique Morelon, 01 40 75 79 06 ;
France Boichot, 01 40 75 79 18 ; Catherine Bourdin, 01 41 83 23 90 ;
Gildas Lounana, 01 40 75 50 23.

Pays de malheur ! Un jeune de cité écrit à un sociologue

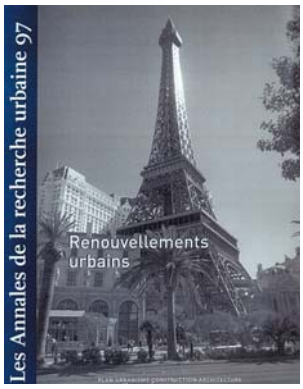
« Cher monsieur, je me permets de vous écrire pour vous remercier. J'ai terminé votre enquête 80 % au bac. C'est incroyable à quel point les vies que vous avez décrites ressemblent à la mienne… » C'est ainsi que débute une correspondance électronique qui va durer plus d'un an entre le sociologue Stéphane Beaud, auteur de « 80 % au bac et après ? » et Younès Amrani, 28 ans, emploi-jeune dans une bibliothèque.

Mail après mail, sans jamais céder aux simplifications, Younès Amrani décrit son parcours, ses espoirs et ses souffrances. La difficulté d'être un bon élève dans une cité, le décalage avec les autres étudiants à la fac, le sentiment de ne pas être reconnu… Mais aussi un esprit de révolte, l'envie de comprendre le monde social et le goût pour la politique. Un témoignage nécessaire pour combattre la vision stéréotypée et réductrice du « jeune de banlieue ». ✣

Younes Amrani et Stéphane Beaud. La Découverte, 2004, 233 p.

Renouvellements urbains

La dernière parution des Annales de la recherche urbaine se penche sur les « renouvellements urbains ». Anne Querrien et Pierre Lassave ont invité les auteurs de ce numéro à « réfléchir aux relations entre ce double sens du renouvellement urbain : travail d'anticipation des demandes dans les projets urbains, travail de rattrapage dans les quartiers défavorisés, double travail dans lequel les démolitions ne sont que des moyens au service de visions d'ensemble à éclaircir ». Pour alimenter cette réflexion, dix-huit contributions, parmi lesquelles « Les risques de dérive dans la transformation des grands ensembles », « L'aménagement concerté dans le grand Lyon » ou encore « Economie du renouvellement urbain ». ✣



Les annales de la recherche urbaine n° 97, PUCA, 2004, 175 p.

Logement : l'intervention des départements franciliens à la veille de la décentralisation

Cet article dresse un état des lieux de l'intervention des départements d'Ile-de-France dans le domaine de l'habitat et constate que cette loi est peu décentralisatrice en matière d'aide à la pierre (60 % des communes sont regroupées en EPCI et peu disposent d'un programme local de l'habitat). Il énumère les aides communes à tous les départements franciliens ainsi que les aides plus ciblées, les participations départementales et établit les conséquences de la loi relative aux libertés et responsabilités locales. ✣

Christine Corbille, Supplément Habitat aux cahiers de l'IAURIF, n° 38, janvier 2005, p. 14-33.

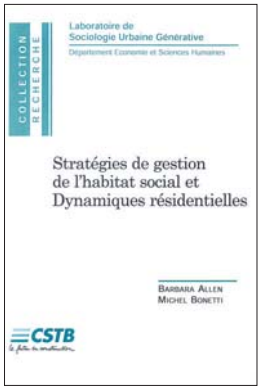
L'usage des quartiers Action publique et géographie dans la politique de la ville (1982 - 1999)

Préfacé par Jacques Donzelot, cet ouvrage traite d'une question qui se situe à la lisière de la géographie et de l'analyse des politiques publiques : la fabrication de la géographie prioritaire (les fameux « quartiers ») à la base de la politique de la ville et de l'intervention des pouvoirs publics dans les banlieues populaires. Il retrace la genèse de cette catégorie, analyse les partis pris politiques et interprétatifs et montre la diversité de régimes locaux de solidarité dans lesquels les communes jouent un rôle prépondérant. Cette analyse « par le bas » de la politique de la ville permet d'en éclairer le statut paradoxal : un succès d'estime qui ne se dément pas, parmi les agents de terrain de l'Etat et des collectivités locales, associé à un jugement général négatif quant à la capacité réelle de cette politique à régler le problème auquel elle s'attaque. ✣

Philippe Estebe, L'Harmattan, coll. « Logiques politiques », janvier 2005, 263 p.

Stratégies de gestion de l'habitat social et dynamiques résidentielles

Pour cet ouvrage, Barbara Allen et Michel Bonetti ont rassemblé une série d'articles rédigés depuis une dizaine d'année dans le cadre de leurs recherches et interventions du Laboratoire de sociologie urbaine générative du CSTB. Des articles centrés essentiellement sur les relations entre mode de gestion de l'habitat social et « dynamiques résidentielles » dans ces quartiers. Partant du principe que les conflits et tensions sociales ne se réduisent pas aux caractéristiques économiques et sociales des habitants mais sont aussi coproduits par les organisations et les modes de gestions. Les deux sociologues développent leurs analyses et présentent, dans le dernier chapitre, quelques démarches concrètes. ✣

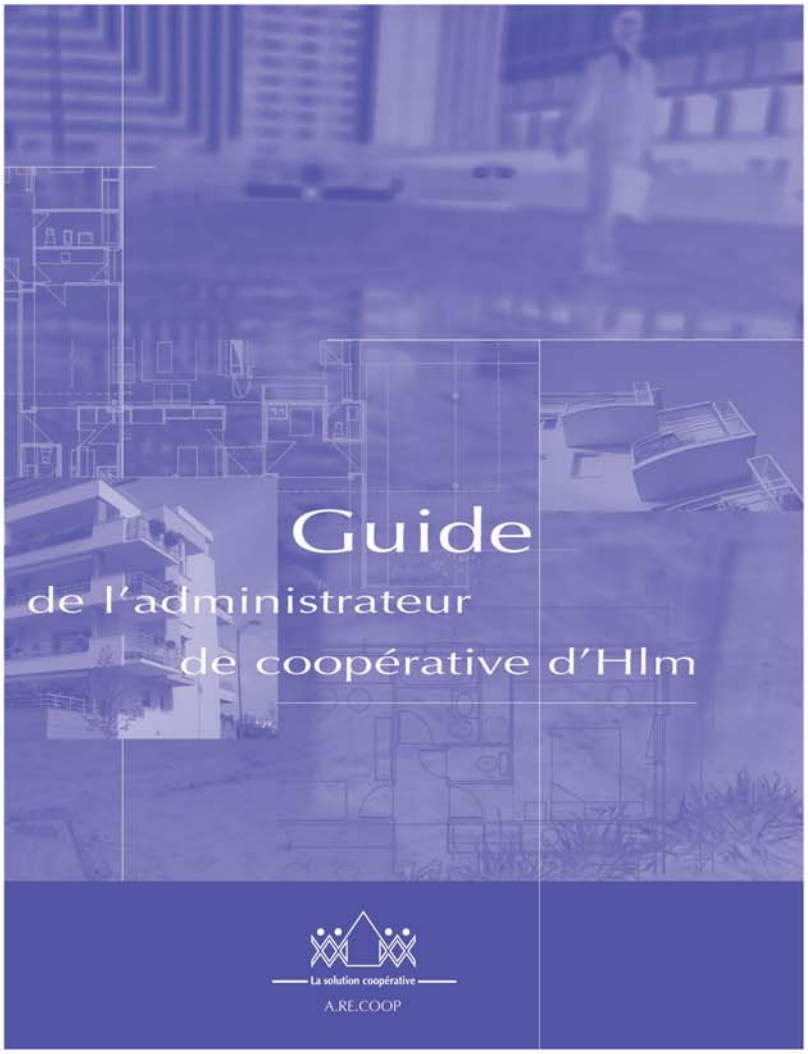


Barbara Allen et Michel Bonetti. CSTB, collection recherche, 2004, 291 p.

Le Guide de l'administrateur

L'outil indispensable des administrateurs de coopérative d'Hlm

Outil unique dans le milieu du logement social, le Guide de l'administrateur contient à la fois des informations pratiques, des informations juridiques de base et les principales recommandations déontologiques et stratégiques du mouvement coopératif Hlm



Au sommaire :

La coopérative d'Hlm

Comment la définir ?
Comment se situe-t-elle dans le droit commun des sociétés ?
Comment les décisions sont-elles prises ?
Quel est le rôle du président ? Du conseil d'administration ?

La fonction d'administrateur

Quel doit-être le rôle de l'administrateur ?
Quels sont ses marges de manœuvre ?
De quels moyens dispose-t-il ?
Quel est l'étendue de ses engagements et de ses responsabilités ?

Ma coopérative d'Hlm

Documents de références

Présenté sous la forme d'un classeur afin de permettre à chaque administrateur d'y ajouter les documents de sa coopérative, le Guide est mis à jour tous les ans.

bulletin de commande

Je commande ..... exemplaire(s) du Guide de l'administrateur de coopérative d'Hlm au prix de 10 euros l'unité.

Nom/Prénom : _____

Coopérative d'Hlm : _____

Adresse : _____

Merci d'adresser ce bulletin accompagné de son règlement à :
ARECOOP – 14, rue Lord Byron 75 384 Paris Cedex 08.

Retrouvez toute l'actualité des coopératives d'Hlm sur www.hlm.coop

Accord EDF-l'Union sociale pour l'habitat : cela paraît abstrait, mais cela rend le confort plus accessible à des milliers de familles.

L'accord cadre entre EDF et l'Union sociale pour l'habitat a pour but de développer des solutions de confort électrique performantes et des services aux locataires pour maîtriser leur facture d'électricité. Avec des avancées techniques permanentes en matière constructive (double vitrage peu émissif, filière sèche,...), l'utilisation de solutions de chauffage performantes (thermodynamique, rayonnant,...) et des conseils aux locataires pour mieux consommer, on peut offrir chaque année un peu plus de confort à tous. Notre partenariat concerne également des actions locales citoyennes qui contribuent au développement durable des quartiers.

Contact : Francis Ripoll Tel 01 56 65 22 62 e-mail francis.ripoll@edf.fr

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

EDF Electricité de France