Actualités habitat

BIMENSUEL D'INFORMATION ÉDITÉ
PAR L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
N° 793 DU 30 MAI 2005

Programme d'Immobilière 3F à Kingersheim (Alsace)

Le Logement éligible aux fonds stucturels ?

Programme de l'office du Havre

Table ronde au congrès des directeurs d'offices

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

- Europe : la réforme des fonds structurels 2007/2013
- Le 39e congrès des directeurs d'OPHlm et d'Opac au Havre
- Les charges immobilières depuis 20 ans
- Le point sur le droit à l'image

Vos terrasses intéressent les opérateurs télécoms ?

LOXEL vous aide à gérer ces locataires si particuliers !

41/41bis avenue de l'Europe - B.P. 264 - 78147 VÉLIZY CEDEX
Tél. : 01 30 21 81 40 - Fax : 01 30 21 89 80
www.loxel.fr

Arc'ad+ • 01 30 21 50 50

sommaire · n°793 · 30 mai 2005

P.2 à la une

P. 2 Adjudication des enveloppes PLS, PLI, PSLA en 2005.
P. 3 Le Livret A doit rester le financement principal du logement social. • Réforme des permis de construire.

P.4 europe

P. 4 Réforme des fonds structurels 2007/2013 : vers une éligibilité du logement ? • Vient de paraître.
P. 7 Agenda.

P.8 infos

P. 8 CDC : résultats 2004 et nomination. • Agenda.
P. 9 Rendez-vous au jardin. • Architecture en Europe. • L'animal dans la ville. • Association des maires d'Ile-de-France.

P.10 vie institutionnelle

P. 10 Au Havre, le 39e congrès des directeurs d'OPHlm et d'Opac.

P.12 échos

P. 12 Les résultats 2004 du groupe Perexia. • Partenord Habitat : mobilisation autour de la légionelle. • Scic Habitat : deux résidences services réhabilitées.
P. 13 Vannes-Golfe Habitat : première opération de location-accession. • Outre-mer : propositions aux Assises des conseillers généraux de France. • Sécurité : Roubaix Habitat mise sur l'humour.
P. 14 Groupe 3F : une convention pas tout à fait comme les autres.

P.15 événements

P. 15 L'actualité et les initiatives des organismes en images.

P16 gestion locative

P. 16 Les charges immobilières depuis 20 ans.

P21 ressources humaines

P. 21 Contrat aidé, contrat d'avenir.

P.22 droit et fiscalité

P. 22 Fax juridique.
P. 23 Le point sur … le droit à l'image.

P24 repérés pour vous

P. 24 Ouvrages sélectionnés.

communiqué Logement des familles prioritaires : l'USH demande que tous les acteurs s'impliquent sous l'autorité du ministre du Logement

« Le délégué général de l'Union sociale pour l'habitat, l'Union régionale pour l'Habitat d'Ile-de-France et une délégation de bailleurs franciliens ont reçu, le 25 mai 2005, une délégation de l'association Droit au logement, accompagnée du Comité des Sans Logis. Une liste de demandeurs de logements a été remise à cette occasion.

L'Union sociale pour l'habitat et l'Union régionale pour l'habitat d'Ile-de-France considèrent que des contacts bilatéraux ne peuvent constituer un dispositif dérogatoire au droit commun, pour loger en priorité des familles présentées par une seule association, alors que le nombre de demandeurs est supérieur à 350 000 en Ile-de-France (dont 100 000 ménages prioritaires) et 103 000 demandeurs pour la seule ville de Paris.

C'est pourquoi, le délégué général de l'Union sociale pour l'habitat a demandé au ministre du Logement de réunir sous son autorité, les responsables de l'association Droit au logement, les services des préfectures, des collectivités concernées, notamment Paris où se concentrent la majorité des demandes, et en présence des bailleurs sociaux pour examiner les problèmes posés par les processus d'attribution de logements aux familles prioritaires. »

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. **Photos de couverture :** grande photo : ©DR. Petites photos : G.Crossay/METATT ; dans le quartier Caucriauville du Havre bénéficiant d'une convention Anru, programme Iris de 8 pavillons financés en PLUS ©DR ; ©DR. **Encart détachable** « Textes officiels » entre les pages 12 et 13.

Adjudication des enveloppes PLS, PLI, PSLA en 2005

Le ministère de l'Economie, des Finances et de l'Industrie et le ministère de l'Equipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer ont reconduit pour 2005, par adjudication organisée le 21 mars dernier, la procédure de refinancement de ces prêts par les fonds d'épargne de la Caisse des dépôts et consignations. Les enveloppes de PLI et de PLS à distribuer sont identiques à celle de 2004 : 240 M€ pour le PLI et 2 000 M€ pour le PLS avec 22 000 logements prévus.

Enveloppe PLS

Les taux indiqués ici, indexés sur le taux du livret A, sont les taux pour les organismes Hlm, les SEM de logement social et les emprunteurs bénéficiant d'une garantie de collectivité territoriale. Les taux proposés par la CDC s'adressent uniquement aux organismes Hlm et aux SEM et sont fonction des garanties obtenues.

En 2005, pour la première année, le Crédit foncier doit partager la 1ère place en tant que distributeur de PLS avec Dexia, puisque chacun a obtenu 34 % de l'enveloppe globale de PLS à distribuer.

Globalement, la part du groupe Caisse d'épargne - Crédit foncier diminue fortement entre 2004 (61 % de l'enveloppe globale) et 2005 (34 %) puisque les caisses d'épargne ne délivrent plus de PLS en 2005. Le Crédit agricole et le Crédit mutuel distribueront davantage de PLS en 2005 qu'en 2004.

Les taux des PLS proposés aux autres bailleurs s'échelonnent, en 2005, entre 3,55 % et 3,85 %, niveau souvent inférieur à celui offert aux organismes Hlm. En effet, afin d'encourager la diffusion du PLS auprès des bailleurs privés, le coût de la ressource est inférieur de 20 points base à celui des prêts aux bailleurs sociaux égal au taux du livret A + 1,50 % (soit actuellement à 3,75 %).

Enveloppe PLI

Les taux indiqués ici (entre 4,00 % et 4,20 %) sont les taux pour les orga-

Enveloppe PLS

	2004			2005		
	Mtt	%	Taux	Mtt	%	Taux
CDC	370	19 %	3,80 % à 3,98 %	370	19 %	3,75 % à 3,93 %
CNCE	403	20 %	3,80 %			
Crédit Agricole	63	3 %	3,80 %	187	9 %	3,75 %
Crédit Coopératif	10	1 %	3,80 %	17	1 %	3,75 %
Crédit Foncier	810	41 %	3,80 % à 4,00 %	677	34 %	3,75 %
Crédit Mutuel	29	1 %	3,80 %	72	4 %	3,74 %
Dexia	315	16 %	3,80 %	677	34 %	3,75 %
Total	2000	100 %		2000	100 %	

Montant (Mtt) en M€

Enveloppe PLI

	2004			2005		
	Mtt	%	Taux	Mtt	%	Taux
CDC	80	33 %	5,21 %	80	33 %	4,19 %
Crédit Agricole	8	3 %	5,20 %	8	3 %	4,20 %
Crédit Foncier	84	35 %	4,98 % à 5,26 %	124	52 %	4,19 %
Crédit Mutuel	8	3 %	4,98 %	4	2 %	4,00 %
Dexia	60	25 %	5,26 %	24	10 %	4,20 %
Total	240	100 %		240	100 %	

Montant en M€

Enveloppe PSLA

	2004			2005		
	Mtt	%	Taux	Mtt	%	Taux
Crédit Mutuel-CIC	45	45 %	3,80 %	25	36 %	3,74 %
Crédit Agricole	15	15 %	3,80 %	25	36 %	3,77 %
Crédit Coopératif	20	20 %	3,90 %	20	29 %	3,85 %
Caisse d'Epargne	20	20 %	4,70 %			
Total	100	100 %		70	100 %	

Montant en M€

▲ **Les jardins de la Chapelle à Aix-en-Provence.** © Groupe Unicil

nismes Hlm, les SEM de logement social et les emprunteurs bénéficiant d'une garantie de collectivité territoriale. Les taux proposés par la CDC s'adressent uniquement aux organismes Hlm et aux SEM.
Les taux des PLI proposés aux autres bailleurs s'échelonnent en 2005 entre 4 % et 4,45 %.
Le Crédit foncier est le premier distributeur de PLI en 2005 avec plus de la moitié de l'enveloppe totale, l'enveloppe attribuée à Dexia ayant diminué entre 2004 et 2005 pour retrouver le niveau de 2003 : 10 % de l'enveloppe totale.
Le PLI est indexé sur le taux du LEP qui est égal au taux du livret A + 1 point depuis le 1er août 2004. Le coût de la ressource est égal au taux du LEP + 0,70 % (soit actuellement à 3,95 %).

Enveloppe PSLA

Par ailleurs, une enveloppe de 70 millions d'euros de refinancement sur les fonds d'épargne de la Caisse des dépôts et consignations a été dédiée aux opérations PSLA. Cette enveloppe sera distribuée par les établissements de crédit sélectionnés par l'adjudication également organisée le 21 mars dernier.
En 2004, sur les 300 M€ mis à disposition, les établissements bancaires ont soumissionné pour 100 M€. En 2005, 150 M€ étaient mis à disposition, 70 M€ ont été soumissionnés.
Les taux indiqués dans le tableau, indexés sur le taux du livret A, sont les taux offerts pour la phase locative aux organismes Hlm ou SEM ou aux autres emprunteurs bénéficiant d'une garantie de collectivité locale. En phase accession, le taux proposé pour les emprunteurs physiques en cas de transfert de prêt pourra être majoré de 0,30 %.

Contact

Direction des études économiques et financières ; 14, rue Lord Byron, 75008 Paris ; tél. : 01 40 75 70 27 ; fax : 01 40 75 68 17
deef@union-habitat.org

Le Livret A doit rester le financement principal du logement social

Pour Michel Delebarre, ancien ministre d'Etat, président de l'Union sociale pour l'habitat,
« les taux du marché particulièrement attractifs dans la conjoncture actuelle suscitent la tentation de substituer plus largement des prêts bancaires aux prêts consentis par la Caisse des Dépôts et consignations pour le financement du logement social.
Une telle orientation risque de déstabiliser le Livret A qui offre les meilleures garanties de pérennité pour une alimentation régulière, et dont l'encours des prêts au logement social dépasse 80 milliards d'euros.
Michel Delebarre affirme la nécessité de maintenir ce lien essentiel entre épargne populaire et logement social, les réglementations actuelles laissant une large place à l'offre bancaire.
Il estime que la priorité réside dans l'amélioration des conditions de prêts de la Caisse des Dépôts et consignations au logement social. »
Communiqué de l'Union sociale pour l'habitat du 11 mai 2005

Réforme des permis de construire

Le permis de construire fait peau neuve. Vieux de 60 ans, il faisait l'objet de critiques multiples : dossiers trop compliqués, délais mal tenus, refus inexplicables. 478 000 permis sont délivrés chaque année.
Gilles de Robien, ministre de l'Equipement, des Transports, de l'Aménagement du territoire, du Tourisme et de la Mer a présenté plusieurs innovations, le 19 mai 2005 :

- Possibilité de diviser le permis de construire en deux temps : d'abord les grandes lignes du projet (implantation, hauteur, volume…), puis ensuite l'ensemble des détails architecturaux.
- Les douze types d'autorisations de travaux seront ramenés à trois. Le champ d'application des différents régimes est clarifié. Ainsi, le cas général devient l'absence d'autorisation pour réaliser les travaux. Le code de l'urbanisme énumérera précisément les exceptions au cas général : les petits travaux soumis à simple déclaration et les travaux importants soumis à permis de construire.
- De nombreuses simplifications sont prévues, notamment pour les constructions temporaires.
- Les délais d'instruction seront revus. Ainsi, l'administration aura un mois pour demander des compléments de dossier. passé ce mois, aucune pièce complémentaire ne pourra être requise et le demandeur saura précisément les délais nécessaires à l'instruction de son dossier. De plus, le code de l'urbanisme listera l'intégralité des pièces exigibles.
- En cas de recours à un architecte, le volet paysager du permis de construire sera allégé. Ce nouveau « permis d'aménager » regroupera tous les travaux n'ayant pas pour but essentiel la construction d'un bâtiment.
- Le code de l'urbanisme permettra le traitement des dossiers entièrement par voie électronique.

Tous les Français peuvent désormais s'exprimer sur ce projet via un forum sur www.urbanisme.equipement.gouv.fr où sont présentés les projets de texte. Ce forum sera ouvert pendant les deux prochains mois.
A la mi-juillet, le ministre fera le bilan de la concertation en présentant les éléments qu'il intègre dans cette vaste réforme.

Réforme des fonds structurels 2007/2013

Vers une éligibilité du logement ?

Les organismes de logement social pourront-ils continuer à bénéficier des fonds structurels sur la période 2007-2013 dans la continuité de la priorité actuelle accordée aux zones urbaines en difficulté ? La question reste posée mais les gouvernements des dix nouveaux Etats-membres et le Parlement européen entendent mettre la pression sur la Commission européenne afin de rendre le logement explicitement éligible dans les nouveaux règlements des fonds structurels.

Avec l'élargissement, tout le monde s'accordait à dire que dans une Europe à vingt-cinq, la répartition du budget consacré à la politique régionale irait aux nouveaux entrants et qu'il n'y avait plus rien à attendre, en particulier en France, de la politique régionale européenne.

La réponse, aujourd'hui, apparaît beaucoup plus complexe et nuancée. Elle dépend encore de nombreux facteurs, en particulier le résultat des négociations sur les perspectives financières de l'Union européenne, en d'autres termes le résultat des négociations concernant le futur budget européen, la volonté de donner une place de choix à la cohésion économique, sociale et territoriale et pour le cas particulier du logement, la volonté ou non de consolider ce qui a pu être co-financé dans l'actuelle génération des fonds structurels 2000-2006.

Concernant le futur budget européen, l'actuelle présidence du Conseil s'est engagée à trouver un accord sur les perspectives financières 2007-2013, le 7 juin prochain. Pour le moment, rien n'indique que les pays réussiront à dégager un consensus. D'un côté, un groupe de pays qui soutient la Commission et qui propose d'augmenter la participation au budget européen, de l'autre un groupe de pays dont la France, l'Allemagne, la Suède, les Pays-Bas et le Royaume Uni, qui ne veut pas augmenter cette participation. Le résultat de ces négociations aura un impact direct sur la prochaine réforme de la politique de cohésion 2007-2013. Si les Etats n'arrivent pas à se mettre d'accord

▲ Quartier des Renardières à Châtellerault. Démolition cofinancée par le Feder. © OPAC 86

le mois prochain, les négociations tomberont sous présidence britannique qui a une position beaucoup plus tranchée sur la question de la politique de cohésion à savoir que cette dernière doit aller uniquement vers les pays les plus pauvres de l'Union européenne. Une position inacceptable pour des pays, qui comme l'Espagne, veulent continuer à bénéficier des fonds structurels comme par le passé. Ces incertitudes financières n'empêchent pas la Commission et le Parlement de travailler sur le futur fonctionnement de la politique régionale. Le 7 juillet 2004, la Commission européenne a fait des propositions de règlements, ces dernières devront être approuvées par la procédure de co-décision, à savoir par le Parlement européen et le Conseil. Contrairement à certains pays, la Commission propose une répartition du budget en priorité pour les pays les plus pauvres mais elle préconise aussi une intervention dans les autres pays, ayant conscience que des poches de pauvreté persistent dans certaines zones. Si l'on se réfère aux propositions financières de la Commission, la France serait dotée de 15 milliards d'euros, contre 16 milliards pour l'actuelle période de programmation.

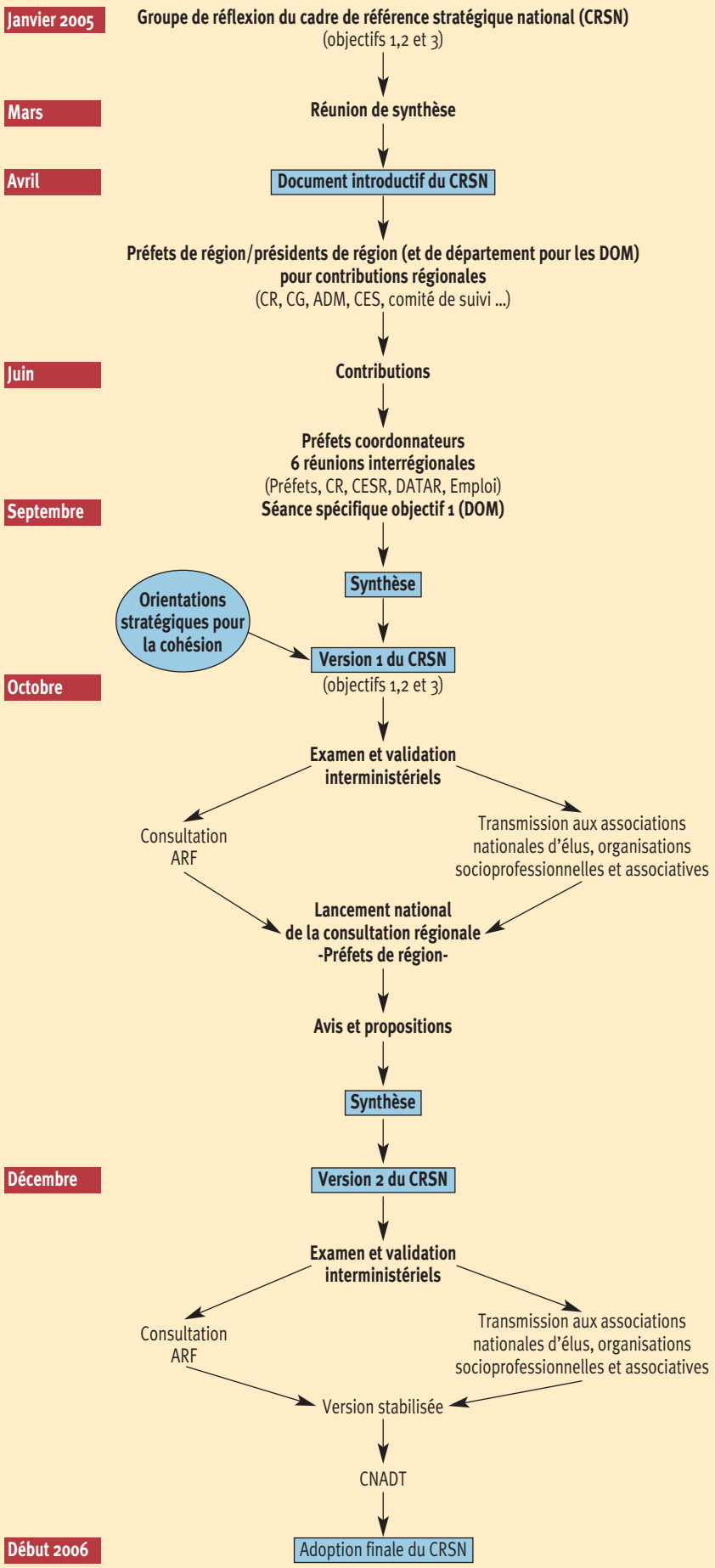
La fin du zonage

Contrairement aux questions budgétaires, il y a un certain consensus sur les propositions quant au fonctionnement des fonds structurels. Il y aura trois objectifs : l'objectif convergence (l'ancien objectif 1), l'objectif compétitivité et emploi (ancien objectif 2) et l'objectif coopération régionale (l'ancien programme Interreg). Il n'y aura plus de zonage pour déterminer les zones éligibles. Le Feder tendra à favoriser l'innovation et l'économie de la connaissance, l'accessibilité et la préservation de l'environnement ainsi que la prévention des risques. Le FSE doit soutenir l'éducation, l'emploi et le système de soutien social, le capital humain et le marché du travail ainsi que l'adaptabilité des travailleurs. Ce menu traduit la volonté de faire des fonds structurels un outil au service des objectifs de Lisbonne et de Göteborg. Les règlements prévoient une attention particulière aux zones urbaines. Très concrètement, on identifie quatre thématiques pouvant intéresser la question du logement à savoir :

- la priorité accordée à l'urbain (la réhabilitation de l'environnement physique, la reconversion de friches industrielles, des actions stimulant l'esprit d'entreprise, l'emploi local, le développement communautaire, les fournitures de services à la population compte tenu de l'évolution des structures démographiques) :
- les questions liées à l'énergie, à savoir

Processus d'élaboration du cadre de référence stratégique national (CRSN) pour les fonds structurels 2007-2013

Pour la nouvelle génération des fonds structurels 2007-2013, les priorités françaises seront définies par un cadre de référence stratégique national, sorte de Docup national préparé en concertation étroite avec les élus, et qui servira de cadre de référence à l'établissement des cadres régionaux. Lancé depuis janvier, le processus de concertation se limite pour le moment aux associations d'élus. Dès octobre, la consultation sera élargie aux organisations professionnelles. Une concertation de la plus haute importance qui sera déterminante pour l'éligibilité des projets concrets des organismes d'Hlm, tant en matière de renouvellement urbain que de performance énergique. La circulaire de consultation ainsi que le document introductif établi en avril sont disponibles en ligne sur le site ressources de l'Union sociale pour l'habitat sur les fonds structurels et le renouvellement urbain.
http://www.union-habitat.org/europe



l'amélioration de l'efficacité énergétique et la production en énergies renouvelables ;
- l'accès et l'utilisation efficace des nouvelles technologies ;
- les priorités liées à l'inclusion sociale.

Le débat sur la question de l'éligibilité du logement s'est intensifié ces derniers mois, tant du côté des Etats membres que du Parlement européen. L'enjeu de la future période 2007-2013 est de rendre à nouveau possible le co-financement des projets en zones urbaines incluant les questions liées à l'habitat et de faciliter cette approche en particulier pour les nouveaux Etats-membres qui ont de nombreux défis à relever sur cette question spécifique. C'est pourquoi il semble important que le logement ne soit pas exclu en tant que tel du règlement Feder, notamment de façon à pouvoir agir sur le patrimoine existant, tant en rénovation urbain qu'en performance énergétique et renouvelable. •••

Vient de paraître

Service public ! Individu, marché et intérêt public

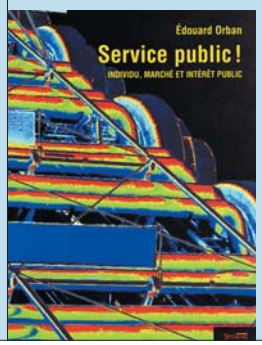
La question du « service public » apparaît centrale dans le débat européen. Entre les tenants du libéralisme absolu, pour qui les lois du marché suffisent à réguler les activités économiques, et les partisans d'un Etat-providence omnipotent et omniprésent, il y a toute une gamme de positions et de nuances. Maître de conférence associé au département d'ergologie de l'Université de Provence, Edouard Orban a étudié et décortiqué le difficile rapport qui unit, assemble et oppose les trois pôles de l'activité des services : la singularité, la gestion et les valeurs du bien commun. En d'autres termes : l'individu, le marché et l'intérêt public.

Son étude arrive à point nommé, alors qu'émergent en Europe « la dénonciation de l'Etat » et de fortes tendances à réduire le périmètre des services publics au nom de la libre concurrence et des vertus du libéralisme. Lui-même guichetier à La Poste française, l'auteur a accompagné quelques-uns des agents de ce service public dans leur activité. Au quotidien, le facteur ou l'agent commercial de La Poste ressent les tensions entre les trois pôles du service : « les facteurs comme les guichetiers sont sans cesse entre transgresser la réglementation pour arranger et répondre favorablement à la demande des clients et appliquer strictement la réglementation garante d'un traitement égalitaire, d'une éducation aux droits civiques, d'un rappel des valeurs du bien commun qui dépassent les intérêts particuliers ».

La privatisation des services, dans certains cas, s'apparente à une confiscation. Edouard Orban rappelle que le service public a été porteur d'innovations et d'adaptations. Et d'expliquer que la privatisation revient à en transférer les bénéfices au secteur privé qui n'a pas contribué à leur élaboration. En même temps, la réalité économique impose au politique de remettre sans cesse en débat l'intérêt public. Un même mouvement libéral a permis le progrès des réseaux de télécommunication et la débâcle des réseaux ferroviaires en Grande-Bretagne, preuve de la complexité des choix. Et la notion de monopole, défendable s'il s'agit d'assurer la distribution de l'eau à tous et équitablement, devient contraire à l'intérêt public lorsqu'on l'applique aux médias pour lesquels le pluralisme est indispensable. Le sujet est d'actualité car, note Edouard Orban, la construction européenne encourage une tendance au « recul généralisé de la sphère publique face à la sphère privée ».

Face à la montée de la marchandisation des services, il y a des résistances à organiser. Il faut surtout mettre en place de nouvelles normes d'évaluation, de nouveaux critères de rentabilité sociale et politique. Il faut surtout questionner sans cesse la notion de l'intérêt général et, souligne-t-il, « organiser un service public avec le marché, reconsidérer les offres et les périmètres des services publics au regard de la notion d'usager, s'interroger sur la place laissée à la démocratie, discuter du crédit à accorder aux nouvelles instances de réglementation, indiquer les limites de la notion du service universel en même temps que les possibilités d'extension qu'elle peut permettre, appréhender la question des statuts du personnel, etc. ». Et l'auteur d'avancer, en conclusion, l'hypothèse que « moins il y aura de services publics, plus leur nécessité s'imposera et plus on en parlera ».

Edouard Orban, Editions Syllepse, 69, rue des Rigoles, 75020 Paris.



Mél : edition@syllepse.net - Internet : www.syllepse.net - Collection « Le Présent Avenir ». 2004, 148 p., 18,20 €. ISBN 2-84797-087-8.

••• Lors de la dernière réunion informelle des ministres européens du Logement qui s'est tenue à Prague, les 14 et 15 mars, les vingt-cinq ministres du Logement, dans leur communiqué de presse final, ont demandé que les fonds structurels apportent leur soutien à la question du logement. Cette demande faite à la Commission provient principalement des nouveaux Etats-membres qui connaissent des problèmes de logement majeurs. Les centres-villes se dégradent ; le parc de logement existant est insalubre ; une grande partie des classes moyennes quittent ces centres-villes. Parallèlement, se développe dans les zones périurbaines une promotion immobilière tous azimuts sans réel planification urbaine. Les logements locatifs publics situés dans les « grands ensembles » ont été vendus à des prix très faibles aux habitants qui n'ont pas les moyens de les entretenir et les copropriétés n'ont pas été mises en place juridiquement. Le parc de logements connaît une très mauvaise isolation thermique et une faible efficacité énergétique en général. Certains de ces pays ne connaissent pas de normes minimales techniques en matière de construction. Ces données confirment et alertent des risques d'une aggravation de la crise urbaine et des dangers d'une altération de la cohésion sociale et territoriale de ces pays.

Lier logement et renouvellement urbain

Malgré cette pression, la Commission, jusqu'à maintenant, a tenu une position très ferme à savoir que le logement ne doit pas être éligible aux fonds structurels, c'est une responsabilité nationale. Si l'on rend le logement éligible, cela aurait pour effet d'absorber l'intégralité des fonds sans tenir compte des projets de renouvellement urbain liés au logement déjà financés sur la période 2000-2006. Mais, face à la pression des Etats membres et du Parlement européen, la Commission s'est trouvée dans l'obligation de se pencher sur cette question et de reconnaître que ce qu'elle a permis entre 2000 et 2006 en matière de renouvellement urbain, elle ne peut le refuser

◀ Danuta Hubner, commissaire à la politique régionale, lors du débat au Parlement sur le projet de règlement général des fonds structurels. © DR

aux nouveaux pays, tout en restant opposée à la question d'une éligibilité explicite. Cela a amené la commissaire européenne Hubner, en charge de la politique régionale, à écrire au Premier ministre tchèque afin de clarifier la position de la Commission et a confirmé que le logement dans le cadre du renouvellement urbain est éligible, excepté pour la construction de logements neufs.

Côté Parlement européen, six amendements sur le logement ont été déposés par trois groupes politiques différents. Ces amendements demandent que le logement, dans le cadre d'opération de renouvellement urbain, soit éligible aux fonds structurels. Face à ces nombreuses demandes, le député européen Hadzidakis (Grec, PPE), en charge du rapport du Parlement européen sur les fonds structurels s'est dit prêt à trouver un amendement de compromis sur la question du logement qui aurait pour objet de limiter l'inégibilité à la construction de logements neufs de façon à pouvoir intervenir sur le bâti existant. Il a proposé de s'appuyer sur l'amendement proposé par Alain Hutchinson (Belge PSE), ancien ministre du Logement et qui « (...) estime toutefois qu'il faudrait rendre éligibles les dépenses en matière de rénovation de logement à vocation sociale dans le but de réaliser des économies d'énergie, de préserver l'environnement ».

Le vote par la commission développement régional du Parlement européen a eu lieu le 24 mai. Les membres de cette commission en charge du rapport sur la réforme des fonds structurels ont adopté à une large majorité deux amendements de compromis sur le logement qui concerne le règlement général des fonds structurels et le FEDER. Ces deux amendements reprennent les propositions du député Hutchinson : tout en rappelant l'inéligibilité du logement, les fonds structurels peuvent venir co-financer la rénovation de logement social afin de protéger l'environnement et de faire des économies d'énergie. Nous verrons le 7 juillet si le Parlement en plénière votera ces deux amendements, auquel cas la commission européenne et le Conseil devront en tenir compte, puisque nous sommes dans un processus de co-décision. ✣

Contact

Carine Puyol, Chargée de mission politiques communautaires, Délégation auprès de l'Union européenne, l'Union sociale pour l'habitat.
+ 32 2 229 21 43 + 00 32 495 211 387
Mèl : carine.puyol@union-habitat.org

◀ A la Grand'Combe, à 13 km au Nord d'Alès, dans une zone sinistrée en raison de l'abandon de l'activité minière, cette opération de réhabilitation « Le Trescol » a bénéficié en 2001 d'une subvention du Feder d'environ 2 millions de francs, soit 40 % du montant total des travaux. Patrimoine de l'office Hlm de la Grand'Combe. © DR

Agenda

Conférence des villes et réseaux Urban

Le programme Urban a aujourd'hui fait ses preuves avec plusieurs centaines de projets* qui transforment peu à peu les quartiers des villes bénéficiaires. Le Réseau Urban France entend donc réaffirmer, avec ses homologues européens, l'importance de l'aide financière européenne dans nos villes, à l'occasion de deux journées de réflexion les 8 et 9 juin à Saarbrücken en Allemagne. Au cours de cette « Conférence des villes et réseaux Urban », les acteurs européens de la ville se consacreront à la rédaction d'une « position commune » pour une intervention plus forte de l'Union européenne dans nos villes. Cette « position commune » sera remise à Danuta Hubner, commissaire en charge de la politique régionale, le jeudi 9 juin 2005 lors d'une table ronde sur le thème « Quel futur pour la dimension urbaine dans le cadre de la politique européenne de cohésion ? ».

Organisée par le réseau Urban allemand-autrichien, en partenariat avec la ville de Saarbrücken, le programme Urbact et le réseau Urban France, cette rencontre entend mobiliser tous les acteurs de la ville et démontrer l'importance du programme Urban pour favoriser le développement économique, la cohésion sociale et l'amélioration du cadre de vie de nos zones urbaines. ✣

** 9 zones urbaines françaises se partagent cette enveloppe : Bastia, Bordeaux/Cenon /Floirac, Clichy-sous-Bois/Montfermeil, Grenoble, Grigny/Viry-Châtillon, Le Havre, Le Mantois, Les Mureaux-Val-de-Seine, Strasbourg.*
Le réseau Urban France met en consultation sur son site (http://www.urban-france.org), une base des projets Urban II en France et dans les autres pays de l'Union européenne.

Caisse des dépôts et consignations

Les résultats 2004

Dans le cadre de ses missions d'intérêt général, la Caisse des dépôts a engagé 4,2 Md€ de prêts sur fonds d'épargne pour le financement du logement social et de la politique de la ville et 418 M€ d'investissement sur fonds propres en appui des politiques publiques locales.

Dès qualités de gestionnaire de fonds requérant une protection particulière, la CDC gère à la demande de l'Etat une large part des dépôts d'épargne placés sur les livrets exonérés d'impôts (livret A, Livret bleu, Codevi, LEP), diffusés par les caisses d'épargne, la Poste et les réseaux bancaires. Le flux de collecte centralisée s'établit à + 1,8 Md€ contre 2,7 Md€ en 2003. Le livret A, dont le mouvement de décollecte consécutif à la baisse des taux en août 2003 s'est progressivement ralenti a terminé l'année avec une décollecte de – 1,3 Md€. Au 1er janvier 2005, l'encours des fonds d'épargne centralisés à la CDC s'élevait à 225 Md€, intérêts capitalisés compris, contre 217 Md€ au 1er janvier 2004, l'essentiel de la progression étant dû à la capitalisation des intérêts (6 Md€).

Les fonds d'épargne non employés sous forme de prêts sont placés sur les marchés financiers. La valeur au bilan de ces actifs financiers, au 31 décembre, ont progressé de 6,2 % à 126 Md€.

La Caisse des dépôts gère aussi les consignations : fonds déposés par les particuliers chez les notaires, ceux reçus par les administrateurs et mandataires judiciaires dans le cadre des procédures de redressement judiciaires d'entreprises, la trésorerie de la sécurité sociale, ainsi que celle d'institutionnels d'intérêt général (Hlm, organismes sociaux). En 2004, l'encours moyen annuel de ces dépôts s'est élevé à 48,8 Md€ en augmentation de 32 % par rapport à l'année précédente.

Dès qualités de gestionnaire sous mandat de caisses de retraites publiques, la CDC s'est vu attribuer deux nouveaux mandats : la gestion administrative de la retraite additionnelle de la fonction publique et la gestion du régime de retraite des mines. Au total, la CDC gère 48 fonds de retraites en relation avec 70 000 employeurs.

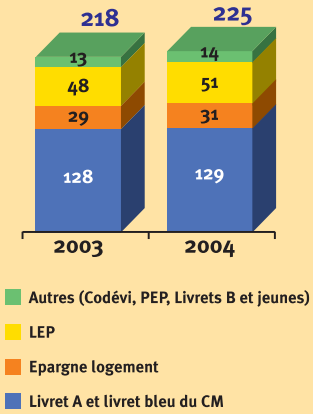
Dès qualités de prêteur, elle a consacré 4,2 Md€ (stable par rapport à 2003) à l'habitat locatif social et à la politique de la ville, sur fonds d'épargne. Les prêts en faveur des logements locatifs sociaux, en croissance de 1,1 %, se sont élevés à 3,2 Md€ : 2,7 Md€ pour la construction et l'acquisition de logements locatifs et 500 M€ consacrés à l'amélioration de l'habitat. Ceux consacrés à la politique de la ville sont restés stables à 740 M€ : 480 M€ en prêts renouvellement urbain, en progression de 2 %, et 260 M€ pour les prêts projets urbains, en baisse de 4 %. S'y ajoutent des prêts destinés à l'hébergement et à l'accueil des populations fragilisées et à l'adaptation du patrimoine pour 450 M€. Au total, l'encours des prêts sur fonds d'épargne en faveur de l'habitat social et de la politique de la ville s'établit à 80,8 Md€.

Par ailleurs, la CDC a mis en place deux enveloppes supplémentaires de prêts : 2 Md€ sur 5 ans pour la réhabilitation de 100 000 logements et 4 Md€ sur 5 ans pour les infrastructures de transports. L'offre de prêts évolue avec le développement d'une offre globale et pluriannuelle de financement des politiques locales de l'habitat dans le cadre de la décentralisation et les prêts à durée ajustable indexés sur le livret A.

Dès la CDC est aussi co-investisseur public, partenaire des collectivités locales, dans des secteurs insuffisamment couverts par le marché ; des PME sur le créneau de l'innovation ; des associations en partenariat avec l'Etat et le Fonds social européen ; et mandataire du Fonds de cohésion sociale. Ce dernier prévu par le Plan de cohésion sociale garantit des micro-crédits pour la création d'entreprises et des prêts sociaux aux particuliers en difficulté.

A noter aussi en 2004, le rachat à l'Etat de la Société nationale immobilière, qui donne le coup d'envoi de la réorganisation de l'institution sur ses activités immobilières avec un recentrage des activités d'Icade et de la SNI : la première sur le concurrentiel, la seconde sur l'intérêt collectif. Les 14 sociétés d'Hlm rejoignant la SNI.

Encours des dépôts



Nomination

© DR

Maurice Sissoko est nommé directeur des prêts et de l'habitat à la direction des fonds d'épargne qui finance sous forme de prêts principalement le logement locatif social et le renouvellement urbain. L'encours de ces prêts s'établit fin 2004 à 80,8 Md€. Il succède à Isabelle Enjalbert. Agé de 39 ans, inspecteur des finances, il est diplômé de l'Ecole nationale des impôts. Depuis 2001, M. Sissoko était inspecteur des finances à l'inspection générale des finances du ministère de l'Economie, des Finances et de l'Industrie où il a réalisé plusieurs missions dans le secteur financier.

Agenda

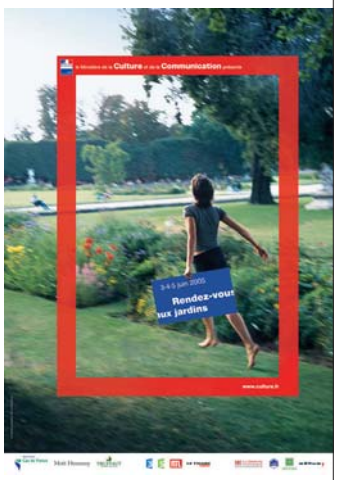
Energies renouvelables : habitat, urbanisme et territoires

Le thème choisi pour le colloque annuel du Syndicat des énergies renouvelables, qui aura lieu **le 16 juin à Paris**, souligne les multiples avantages qu'offrent ces énergies sur nombre de territoires. Il met en valeur également le rôle essentiel que jouent les élus pour leur développement ainsi que le lien entre ces énergies et le secteur de la construction.

Inscription (95 €) : SER, 37, rue La Fayette, 75009 Paris ; tél. : 01 48 78 05 60
Site : www.enr.fr

Rendez-vous aux jardins

La troisième édition des « rendez-vous aux jardins », organisée par le ministère de la Culture, est placée sous le thème de l'arbre, élément d'architecture du jardin et patrimoine vivant. Les 3, 4 et 5 juin pour découvrir et profiter de la richesse des parcs et jardins publics et privés. Parmi eux, les jardins ouvriers. Programme disponible sur internet : www.culture.fr



Architecture en Europe

L'Association pour la recherche sur la ville et l'habitat (Arvha) organise le 6 juin prochain à la Maison de l'architecture à Paris une conférence sur le thème Architecture et pratiques comparées en Europe. Douze partenaires de douze pays différents seront présents pour aborder les questions de titre et de fonction selon les Etats, de mobilité professionnelle et de concours pour architectes. Un CD-Rom permettant d'appréhender la législation en cours dans ces douze pays sera distribué au public.

Informations : 01 42 77 34 20 ou www.arvha.asso.fr

L'animal dans la ville

Edité par l'Afirac (Association française d'information et de recherche sur l'animal de compagnie), le vade-mecum de l'animal à l'usage des élus est paru. Il s'organise en trois grandes parties : le rappel des conditions générales dans lesquelles l'animal investit l'espace urbain et la manière dont les collectivités territoriales exercent leurs responsabilités ; les réponses aux questions les plus courantes en matière de propreté urbaine, d'hygiène, de santé, d'éducation et de communication ; une « boîte à outils » avec des faits et chiffres-clés, un lexique et des sources documentaires.

Si le nombre de chiens est constant (environ 8,6 millions), celui des chats est en progression (environ 9,7 millions). Les élus déclarent être régulièrement interpellés par leurs administrés sur la question des animaux en ville. Après avoir préconisé et mis en œuvre des réponses répressives, souvent inefficaces, ils préfèrent engager aujourd'hui une réflexion globale pour améliorer la qualité de la ville au profit de tous.

Contact Afirac : 01 56 03 12 00 www.afirac.org

▲ Pendant les assises de l'AMIF, un atelier a été consacré à la question du logement social. © DR

Association des maires d'Ile-de-France

L'Association des maires d'Ile-de-France, qui regroupe l'ensemble des élus franciliens, a tenu ses neuvièmes assises à Vincennes, les 19, 20 et 21 avril 2005. C'est la révision du schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) qui a été au cœur des débats au cours desquels ont été abordés des chantiers lourds tels que les transports, l'environnement, l'emploi et bien entendu le logement. Un atelier spécifique a d'ailleurs été consacré à ce dernier sujet, avec un intitulé dénué d'ambiguïté : « Logement social : les maires face à la crise ». Présidé par Michel Teulet, maire de Gagny, avec la participation d'élus représentant la région, la ville de Paris et des petites et moyennes communes ainsi que de Paul-Louis Marty, délégué général de l'USH, de Stéphane Dambrine, président de l'AORIF et de Yazid Sabeg, président de la commission de surveillance de l'Anru, cet atelier a confirmé l'acuité de la crise du logement en Ile-de-France. Parmi les causes, dont certaines ne sont pas spécifiques à l'Ile-de-France, les intervenants ont souligné l'inégale répartition de logements Hlm dans les différentes communes (50 % des logements construits dans un quart seulement des communes), le vieillissement du parc social, la disparition progressive de logements locatifs à Paris, ainsi qu'une certaine illisibilité des diverses formes d'aides à la politique du logement social. Paradoxalement d'ailleurs, la forte attractivité de la région parisienne avec ses effets collatéraux (cherté des loyers, cherté et rareté du foncier, pression à l'urbanisation…) contribue à la crise.

Dans son intervention, Paul-Louis Marty s'est félicité de constater que les élus étaient dans l'ensemble d'accord sur le diagnostic tout en insistant sur le fait que, particulièrement en Ile-de-France, les politiques sociales du logement dépassent la question spécifique du logement social. En conclusion, les intervenants ont souligné l'importance d'une approche réellement intégrée (logement, social, emploi, transports, etc.) dans la révision du SDRIF

Au Havre

Le 39e congrès des directeurs d'OPHlm et d'Opac

C'est au Havre, patrie de Jules Siegfried, promoteur de la première loi sur l'habitat social en 1894 et ville d'où Pierre Courant lança son plan de reconstruction en 1952, que s'est tenu, les 21 et 22 avril derniers, le 39e congrès de la Fédération nationale des associations régionales des directeurs d'OPHlm et d'Opac sur le thème du développement de l'offre nouvelle de logements, sur fond d'actualité prégnante, en particulier la prochaine instauration d'un statut unique inscrite dans le projet de loi « Habitat pour tous » et le difficile dialogue avec le 1 % sur le terrain. Avec un temps fort, la participation de Marc-Philippe Daubresse, ministre en charge du Logement et de la Ville qui, pour cause de « réserve républicaine », ne participera pas aux assemblées générales de mai, avant le référendum.

L'actualité est brûlante puisque le projet de loi « Habitat pour tous » devrait être déposé devant le conseil d'Etat avant la fin mai avec son volet réunification des statuts des offices, mais le débat lui n'est pas nouveau puisque comme l'a rappelé le président Jean-Pierre Cané dans son discours d'ouverture, c'était le thème du congrès d'Orléans voici déjà deux ans. « Projet qui apporte une permanence de la légitimité publique puisque la collectivité territoriale ou l'EPCI de rattachement dispose de la majorité des sièges au conseil d'administration, renforce la représentation des locataires et clarifie et définit les fonctions des conseils d'administration, la gouvernance interne et les rôles respectifs du président, du bureau et du directeur général doté de compétences propres, même si certaines dispositions suscitent encore des réserves que les offices espèrent voir lever par le vote de la loi ». Réserves évoquées devant le ministre du Logement. Par ailleurs « pour rester des acteurs de premier rang dans le nouveau paysage institutionnel qui se profile, nous allons devoir conjuguer nos talents de gestionnaires, de développeurs et d'acteurs des projets urbains dans un environnement concurrentiel. Hier, souligne J.-P. Cané, nous avions appris à travailler dans un espace déterminé avec des partenaires biens définis : les rôles étaient bien définis entre nous, la CDC, la DDE et le garant. Aujourd'hui l'espace s'agrandit avec des acteurs nouveaux dans un jeu nouveau. Demain, nous travaillerons avec de nouveaux et d'autres décideurs, de nouvelles logiques territoriales et de nouvelles compétences pour les organismes Hlm. La réunification du statut paraît permettre certaines alliances ».

Et si les offices se disent prêts à relever le défi de la relance de la production dans le cadre du Plan de cohésion sociale et de l'Anru, un certain nombre d'interrogations demeurent auxquelles le ministre a tenté d'apporter des éclaircissements au petit jeu des questions-réponses, principalement autour de la loi de cohésion sociale, du projet de loi habiter pour tous.

Echange avec le ministre

Concernant l'accord national Etat-USH, rappelle le ministre, la totalité des régions ont élaboré un accord régional : le premier a été signé en Auvergne, la plupart sont en cours de finalisation et devraient être signés en mai, même si parfois existent des conflits avec le 1 %, comme en Basse-Normandie. Il convien-

▲ MM. Daubresse, Rufenacht et Cané.
© DR

dra ensuite de signer les contrats d'objectifs avec les bailleurs avant l'été, ce qui doit être possible. Par ailleurs, la contractualisation avance avec les EPCI et les départements puisque 16 délégations de compétence ont été signées pour 2005 et 70 agglomérations ou départements préparent une délégation pour 2006. Mais d'ores et déjà les PLH doivent être refaits et mis en cohérence avec le plan de cohésion sociale.

Sur le problème du coût du foncier et des travaux, l'effort fait par l'Etat, notamment dans le cadre du plan de cohésion sociale, telles la mobilisation de terrains d'Etat avec une décote de 25 % de la valeur de cession des biens de l'Etat, et la mise en place d'établissements fonciers, ne doit pas exonérer les élus de

mettre à disposition des bailleurs des terrains dans le cadre de cession ou de bail. Les maires doivent se mobiliser. De plus, l'allongement de l'exonération de TFPB de 15 à 25 ans correspond à une subvention de 4 % du prix de revient des opérations, et M. Daubresse, envisage d'introduire dans le projet de loi Habitat pour tous, des dispositions anti-spéculatives visant à contenir le prix du foncier. Quant au coût des travaux, il invite les partenaires à se rapprocher des entreprises du BTP et à développer des synergies à l'instar de l'expérience menée en Bretagne à l'initiative de l'ARHlm et de la DRE ;

Le ministre reconnaît par ailleurs la nécessité de simplifier l'instruction des dossiers PSLA et n'exclut pas des « éventuelles adaptations des plafonds de ressources » ; de manière générale, il réaffirme sa volonté d'instiller « plus de souplesse » dans la mise en œuvre de la politique du logement.

Concernant le statut des offices, suite notamment à l'avis défavorable du Conseil supérieur de la fonction publique sur la durée de détachement, question particulièrement sensible, le ministre s'est dit ouvert à la formule du détachement de fonctionnaire dans les futurs offices de l'habitat et pas attaché à une durée particulière. Le texte qui va être envoyé au Conseil d'Etat prévoit une durée de détachement sur place de deux ans renouvelable une fois ; ce qui n'a pas été facile d'obtenir de mes collègues de la Fonction publique et de l'Intérieur, ajoute-t-il.

Quant au statut des directeurs généraux, suite à la jurisprudence Leplâtre (relative à l'indemnité de licenciement d'un DG), un décret est en préparation pour définir de nouvelles conditions de cessation de fonction.

Ont également été évoquées la vente du patrimoine, dont les objectifs définis au niveau local figureront dans le conventionnement global ; le décret charges ; la recomposition du tissu des organismes avec la nomination d'un conseiller d'Etat, M. Loloum chargé de conduire avec la profession des réflexions sur ce thème ; le conventionnement global (organisé par la loi Libertés et responsabilités locales) et la publication d'un décret avant la fin de l'année nécessaire pour sa mise en œuvre.

Une table ronde

Autre temps fort de ces journées, la table ronde sur les nouveaux rapports entre les différents acteurs régionaux. Sans doute est-il encore un peu tôt pour tirer des leçons de la mise en œuvre de la nouvelle répartition de compétences, l'heure est plutôt à l'état des lieux, et à l'observation reconnaît François Delarue, directeur général de la DGUHC, mais la feuille de route est claire et les attentes fortes. Sur le terrain, au Havre et son agglomération, le renouvellement urbain a servi de catalyseur, a fédéré les énergies autour du projet Anru et de l'élaboration du PLH, avec le maire du Havre au centre de ce partenariat, explique Mme Cayer, adjointe au maire et vice-présidente de l'agglomération. Prochaine étape, la délégation des aides à la pierre. Le département, comme l'indique Mme Panne, vice-présidente du conseil général, accompagnera les politiques mises en place et œuvrera à la création d'une culture commune, refusant toute « frontalisation ». Et de fait, les deux collectivités vont devoir élargir leur collaboration. Dans ce nouveau contexte, affirme Maurice Carraz, directeur de la fédération des offices de l'habitat, « il faut recaler le rôle des organismes, trouver des modalités pour que les offices deviennent des acteurs communautaires et inventer des groupements d'opérateurs, qui puissent s'adapter aux disparités d'implications des collectivités pour maintenir un secteur public du logement efficace et légitime ». Le positionnement de l'Etat est aussi nouveau. Comment parviendra-t-il à assurer la cohérence entre le rural et l'urbain, la réhabilitation et le neuf, s'interroge M. Morel, secrétaire général de la préfecture. Une situation nouvelle, « à la croisée des chemins pour les opérateurs, qui sont les deuxièmes contributeurs du renouvellement urbain » ; et où des ajustements doivent être trouvés pour répondre aux enjeux, construire et faire du renouvellement urbain » pour Luc Legras, chargé de mission auprès de la délégation à l'Union sociale pour l'habitat.

Pour relever le défi, Jean-Pierre Cané conclut sur la nécessité pour les offices de conforter leurs liens avec les collectivités, la Caisse des dépôts et le 1 % et de faire connaître leur savoir-faire. ✣

▲ La table ronde sur le partenariat. © DR

Pour développer une offre nouvelle

Débat fourni autour du rapport introductif sur le développement de l'offre nouvelle de logement et plus spécifiquement sur les conditions de relance de la production autour de trois thèmes :

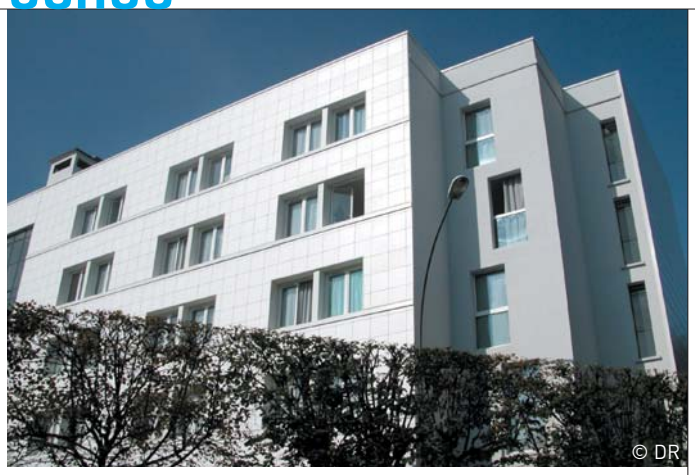
- Les capacités d'autofinancement des offices, quels arbitrages ?

Place au pragmatisme, n'exclure aucune solution a priori.

- Les modalités des aides publiques, subventions ou aides fiscales ?

Beaucoup d'inquiétudes face aux difficultés rencontrées sur le terrain avec le 1 % et nécessité d'ouvrir le débat notamment sur les contreparties et les réservations ;
Interrogations sur les relations avec la CDC et les opportunités de la concurrence, et appel à la prudence. Pas de prises de risques inutiles, ne pas privilégier le court terme. Réserves aussi sur la fiscalisation et le risque de banalisation.

- Les rapports offices-financeurs. Ou comment passer du financement au coup par coup à la globalisation ? D'un contrôle a priori à un contrôle a posteriori ? Faut-il aller vers une forfaitisation des aides ?


© DR

Scic habitat

Deux résidences service réhabilitées

Fidèle aux valeurs sociales du groupe Caisse des dépôts, Scic habitat Ile-de-France a constitué sur 72 communes de la région une offre de résidences services : 120 totalisant 12 500 unités logements. Deux d'entre elles viennent d'être entièrement restructurées et ont été inaugurées en mars et avril dernier. Réalisée en 1965 par Scic Habitat Ile-de-France, la résidence d'Argenteuil gérée par l'Association pour le logement des jeunes travailleurs (ALJT) accueillait 198 jeunes travailleurs dans des conditions plutôt spartiates. Des chambres de 12 m² avec toilettes et douches en batterie à chaque étage. La résidence a été complètement repensée et offre aujourd'hui un hébergement de qualité, diversifié et dont la capacité est augmentée de 25 %. Désormais, 217 logements peuvent accueillir 237 jeunes dans 178 studettes, 20 studios pour couples dont 5 pour personnes handicapées et 19 studettes partagées. De nouveaux services sont proposés comme une laverie en libre-service et des espaces collectifs (salle de télévision, Point information jeunesse...). Un ascenseur permet aux personnes à mobilité réduite l'accès à tous les niveaux de l'immeuble. Les travaux ont duré 15 mois et ont coûté 6,8 M€ (dont 27,7 % de subventions). Le projet social de cette résidence conjugue projet individuel et dynamique collective et se décline selon les axes suivants : aider à la recherche d'un logement, d'un emploi, favoriser l'accès aux soins, développer l'accès à la culture et favoriser l'ouverture par les échanges et les loisirs.

La seconde résidence, la cité André Jacomet entièrement restructurée, est un centre d'hébergement de personnes en grande précarité, géré par l'association des Cités du Secours catholique. Elle peut accueillir 130 hommes dans 72 chambres, pour sept nuits renouvelables. Une salle d'accueil a été aménagée et le restaurant, restructuré, offre un cadre plus convivial. Cette réhabilitation fait partie intégrante du programme d'humanisation des six grands centres parisiens d'hébergement d'urgence. Pour la cité Jacomet, les travaux d'un montant de 5,8 M€ ont été pris en charge par l'Etat (2,7 M€), le département (1,2 M€), la région (0,87 M€), le solde étant financé par un prêt et une subvention de la Caisse des dépôts.

Groupe Perexia

Les résultats 2004

Filiale du Crédit foncier/groupe Caisse d'épargne, Perexia a publié ses résultats 2004. Tous secteurs confondus (ESH, SEM, Services immobiliers), le groupe gère 765 000 logements et son chiffre d'affaire s'établit à 1,1 M€, en croissance de 9,2 %. Une année « marquée par une politique de développement par croissance externe et par la mise en place de grandes actions de structuration et de modernisation », précise Antoine Dubout, président du directoire.

Le pôle ESH enregistre de bonnes performances avec un chiffre d'affaire cumulé en hausse de 11,7 %, un résultat consolidé de 35,6 M€ (en croissance de 56,1 %) et une marge d'autofinancement net de 37 M€. Dans le cadre de sa politique de territorialisation, chaque groupe régional est fédéré par une société leader :

- le groupe Efidis en Ile-de-France qui fédère les filiales Efidis, Valestis, Sageco, Domefi et gère 43 500 logements. Le groupe a livré près de 670 logements, dont 276 neufs et 395 acquisitions/améliorations et mis en chantier 720 logements dont 470 en neuf et 250 en acquisitions/améliorations ;
- le groupe SIA dans le Nord-Pas-de-Calais composé de SIA Habitat et d'une société coopérative Hlm, Escaut Habitat, dédiée à l'accession sociale sécurisée. Avec l'intégration de LTO Habitat, l'ensemble représente 36 000 logements ;
- le groupe Logirem en Paca-Corse poursuit sa structuration avec l'intégration de Samopor ; il gère aujourd'hui plus de 20 000 logements, dont 727 acquis à Marseille habitat.

Partenord Habitat

Mobilisation autour de la légionelle

Depuis le premier semestre 2004, Partenord Habitat a décidé de réaliser des prélèvements sur les réseaux d'eau chaude collective afin d'analyser et de rechercher la présence ou non de légionelles. 86 sites (soit 7 645 logements) sur l'ensemble du département font l'objet d'un contrôle chaque année, en liaison avec la direction départementale des affaires sanitaires et sociales.

Parallèlement, l'Opac a décidé de sensibiliser ses locataires, en leur communiquant les résultats mais aussi en leur rappelant quelques règles d'hygiène simples et efficaces pour éviter que ces bactéries ne se développent dans des milieux tièdes, humides et entartrés, notamment dans les installations sanitaires.

En 2004, sur les sites analysés, 55 ont obtenu des résultats tout à fait satisfaisants ; d'autres ont été traités, notamment par injonction de chlore en continu dans l'eau chaude et de nouvelles mesures réalisées ; d'autres encore sont sous surveillance pour la température de l'eau. En 2005, sur les 41 sites contrôlés, 34 ont obtenu des résultats tout à fait satisfaisants et un site a fait l'objet de chloration.

▲ Quatre pavillons en location-accession dans le Morbihan. © DR

Vannes-Golfe Habitat

Première opération de location-accession

Le 9 juin dernier, Vannes-Golfe Habitat recevait le premier agrément national de location-accession pour la construction de quatre pavillons à Theix dans le Morbihan. Aujourd'hui, les maisons, deux T4 et deux T5, ont pris leur place dans un environnement plutôt agréable. Pour l'organisme, cette opération présente plusieurs avantages : la mixité des opérations, une offre plus variée et la possibilité de retenir sur le secteur des jeunes ménages. Cela permet également de proposer l'accès à la propriété à des familles aux revenus modestes, tout en leur permettant de tester pendant quelques années (quatre ans maximum) leurs capacités financières.

Pendant la phase dite locative, le locataire verse une redevance mensuelle qui comprend un loyer et une part d'épargne qui s'impute sur le prix de vente. Au plus tard la quatrième année, le ménage peut acheter son pavillon et bénéficier d'un prêt PSLA. S'il ne lève pas l'option, il ne peut rester dans son logement mais sera relogé obligatoirement dans le parc de Vannes-Golfe Habitat. Par exemple, pour l'un des deux T5 proposé à Theix, le prix de revient du pavillon est de 130 917 euros. Pendant quatre ans, le locataire versera 700 euros par mois, 596 euros de loyer et 104 euros d'épargne. Au bout de quatre ans, il pourra acheter sa maison 118 070 euros (après déduction de l'épargne) et paiera toujours 700 euros par mois sous forme de mensualité à l'organisme prêteur.

Vannes-Golfe Habitat prévoit d'autres programmes de location-accession à Vannes et dans ses alentours. ✣

Outre-mer

Propositions de l'USH aux Assises des conseillers généraux de France

Des échanges avec les conseillers généraux de l'Outre-mer, à l'occasion des Assises de Nantes du 5 au 7 avril 2005[1], ont confirmé leurs vives préoccupations sur les conditions de financement et de mise en œuvre des politiques de l'habitat au plan local.

Les régions de la Réunion, de la Guadeloupe, de la Martinique et de la Guyane, les pays d'Outre-Mer de Polynésie Française et de Nouvelle Calédonie ainsi que la collectivité de Mayotte accusent un retard important en matière de logements.

Les besoins élevés en aménagement et en équipement constituent pour ces collectivités la première de leurs difficultés au regard de la faiblesse de leurs ressources financières. Cette situation a des conséquences sur les conditions de la production de logements : rareté et cherté du foncier, évolution des coûts des opérations, faible diversité de l'offre nouvelle, croissance rapide des charges de gestion du parc social.

Enfin, les aides au logement social à travers la ligne budgétaire unique connaissent ces dernières années une baisse sensible suite aux différents gels et se traduisent par des difficultés de mobilisation des crédits de paiements.

L'Union sociale pour l'habitat propose :

- comme en métropole, d'affirmer l'effort de l'Etat pour la construction de logement social par voie législative afin d'assurer le financement pluriannuel du logement social ;
- de diversifier l'offre nouvelle par le développement de l'accession sociale ;
- d'actualiser l'allocation logement et de revaloriser le forfait charges ;
- d'engager un plan d'urgence pour le foncier constructible ;
- d'assurer la garantie des prêts au logement social ;
- de prévenir les risques de déséquilibre de gestion du patrimoine social. En raison de la situation financière des collectivités d'Outre-mer, un engagement de l'Etat est nécessaire pour limiter le poids de la TFPB sur le quittancement des loyers.

Des évolutions majeures marquent le secteur du logement social dans les territoires d'Outre-Mer : délégation de la compétence logement social, Plan de cohésion sociale, projet de loi Habitat pour tous... Plus que jamais, la réussite des politiques d'insertion par le logement passe par un partenariat renforcé entre les organismes Hlm et les collectivités territoriales, et en particulier avec les conseils généraux. ✣

Contact : Mahieddine Hedli, directeur de la mission Outre-Mer ; tél. : 01 40 75 79 32 ; fax : 01 40 75 50 37 ; mél : m.hedli@union-habitat.org

(1) Voir notre article dans Actualités habitat du 30 avril 2005, p. 8.

Sécurité

Roubaix Habitat mise sur l'humour

Les fauteurs de troubles entrant très facilement dans les résidences, Roubaix Habitat a décidé d'alerter ses locataires sur le danger d'ouvrir sa porte à n'importe qui. L'affichage dans les résidences sera complété par une distribution de flyers dans les boîtes aux lettres de l'ensemble des locataires. ✣

Groupe 3F

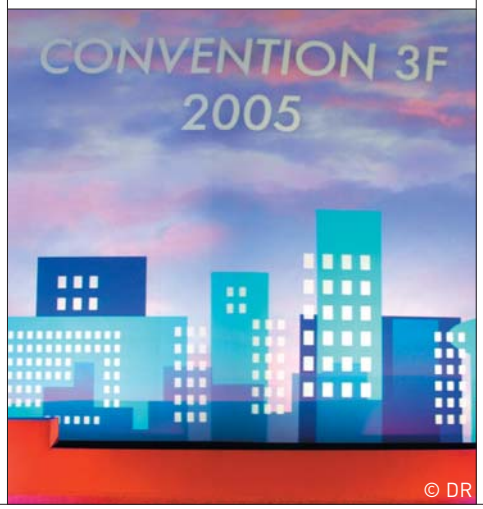
Une convention pas tout à fait comme les autres

Près de 1 700 personnes sur les 1 800 que compte le Groupe 3F étaient présentes à la Convention du 10 février dernier à Paris. Un événement (la dernière remontant à une dizaine d'années) et qui, rétrospectivement, a valeur testimoniale. En effet, Michel Ceyrac, président du directoire ne sollicitera pas de nouveau mandat à l'occasion du renouvellement du conseil d'administration, le 13 juin prochain. Il rejoindra alors le Groupe Ocil dans les fonctions de directeur général du pôle immobilier.

Le rythme était soutenu. Trois heures durant, vidéos, témoignages du personnel et des directeurs, intervention de Michel Ceyrac se sont succédés pour commenter les chiffres-clés de l'année (livraisons, mises en chantier, évolution du patrimoine sur les quatre dernières années) ; pour évoquer le nombre impressionnant de sites en renouvellement urbain (une vingtaine en Ile-de-France), mais aussi l'atout qualité, le baromètre de satisfaction, le traitement des réclamations avec un bilan du service clientèle en place depuis quatre ans, la présentation des « hommes et des femmes » de l'entreprise, le développement du groupe en province, avec un zoom sur l'Alsace ; le tout animé par Nathalie Renoux, journaliste à LCI. Un tour d'horizon de l'activité du groupe, avec un gros plan sur une opération d'envergure, actuellement en cours, la rénovation du Palais de la femme pour le compte du Secours populaire.

De cet afflux d'informations, d'initiatives, de projets, que peut-on retenir ?

- Des chiffres bien sûr : 3 000 logements mis en chantier par an en moyenne sur la période 2001-2004 ; 4 248 logements livrés en 2004 (contre 3 145 en 2003) portant le patrimoine locatif du groupe à 136 640 ; 550 801 M€ de loyers. Et des axes de progrès pour 2005/2006 identifiés, portant principalement sur la gestion de la relation client et le traitement des réclamations, l'information des locataires, l'entretien des parties communes et des espaces extérieurs et les conditions d'intervention des entreprises ; des points où des marges d'amélioration sont possibles au regard des résultats du baromètre de satisfaction de 2004 : 81 % des locataires se disent satisfaits de 3F.
- L'implication du groupe dans les opérations de renouvellement urbain, (actuellement une vingtaine représentant 14 000 logements), avec trois opérations phares : Stains Moulin Neuf, Athis-Mons Le Noyer-Renard (les plus avancées) et Clichy Montfermeil ; des interventions visant à banaliser ces cités stigmatisées et tenues à l'écart en réhabilitant les logements et les immeubles, désenclavant, redessinant l'espace public, favorisant une mixité urbaine et sociale, en concertation avec les habitants et les collectivités. Le groupe a été l'un des premiers à se doter d'une ingénierie propre dans le domaine du renouvellement urbain et à élaborer des projets en étroit partenariat avec les collectivités, bien avant la création de l'Anru. Certains projets sont soumis ou sur le point de l'être à l'Anru.

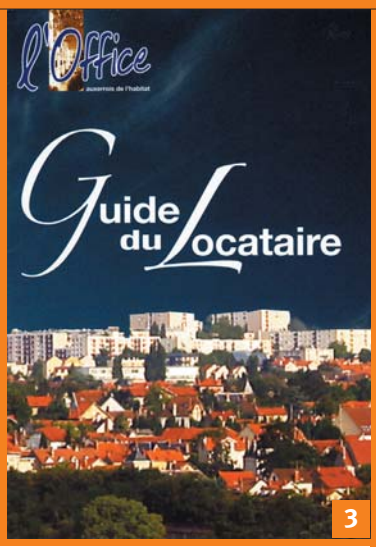


© DR

- L'accent mis sur la qualité des constructions et la bataille engagée en liaison avec les entreprises du bâtiment contre les retards, les réserves, la sinistralité. Dernière bataille engagée : la lutte contre la sinistralité des fuites d'eau avec la mise en place d'un plan qualité « plomberie, chauffage et étanchéité ». Avec des premiers résultats au delà de toute attente dans le secteur.
- Elaboration d'un Plan stratégique de patrimoine en interne (un par département en Ile-de-France), dès la fin 2002. Les filiales de province ont procédé à un appel d'offres pour la réalisation de leur plan. Véritable document de programmation sur 5 ans (voire plus pour les opérations de renouvellement urbain), permettant d'avoir une vision globale de l'état du patrimoine, de hiérarchiser les interventions et de déterminer des priorités budgétaires, il est réactualisé chaque année pour permettre des ajustements.
- Un hommage aux gardiens et notamment à ceux primés lors des Gardiennales, qui, depuis 2001, récompensent chaque année des gardiens pour la qualité de l'entretien du patrimoine, de la gestion locative et de la relation clientèle.

1

2



3

4

5

6

1- Opération « Exprimez vos talents ».
L'Opac de Haute-Savoie a proposé à ses locataires d'exposer leurs œuvres artistiques au siège, à Annecy. Devant le succès remporté par cette initiative, il a été décidé de reproduire l'opération dans les agences de proximité. Et au siège, tous les 6 mois de nouvelles œuvres habilleront les murs de ses bureaux. Vernissage le 12 mai.

2- Reconstruction sur le quartier de l'Oly.
Construit à l'emplacement d'une tour de 10 étages démolie en 2001, Le Rouvres, résidence de 22 logements locatifs, tisse le lien entre l'environnement pavillonnaire immédiat et les bâtiments existants du quartier de l'Oly. Un quartier de 1287 logements gérés par Batigère Ile-de-France, partagés entre les communes de Montgeron et Vigneux-sur-Seine.

3- Distribué par les chargés de clientèle de manière à créer une relation personnalisée, le guide du locataire de l'office auxerrois de l'habitat se présente sous forme de fiches. De l'arrivée dans le logement, au départ, il retrace les différentes formalités à accomplir et préconise quelques règles du bien vivre ensemble.

4- Vernissage.
Eva Kralova, locataire à l'Opac du Grand Lyon s'inspire de l'univers urbain pour exprime son talent sur la toile. Le siège de l'Opac accueille ses peintures jusqu'au 9 juin.

5- Une réhabilitation toute particulière.
Dans le cadre de la réhabilitation de l'Aiguebrun, résidence de 24 logements construits en 1974, au cœur de la station de Tignes, l'Opac de Savoie a surélevé le bâtiment existant pour créer 32 logements pour travailleurs saisonniers. Une opération délicate en raison de la dépose du toit terrasse, qui a nécessité des relogements temporaires.

6- Résidence de la verrerie à Bagneaux sur loing.
La résidence de la Verrerie construite par l'office de Bagneaux-Poligny Nemours et composée de 10 petites maisons de villes traditionnelles s'ouvre sur un espace central paysagé, organisé autour d'une desserte en impasse. Disposé sur 3 demi-niveaux, chacun des logements bénéficie d'une organisation souple et rationnelle.

Observatoire national des marchés de l'immobilier

Les charges depuis 20 ans

Pour la première fois, l'Union sociale pour l'habitat et la Confédération des administrateurs de biens ont présenté ensemble l'évolution des charges de copropriété dans leurs parcs respectifs, lors de la réunion trimestrielle de l'Observatoire national des marchés de l'immobilier. L'observatoire de l'Union fonctionne depuis 1982, celui de la CNAB depuis 2001. En ce qui concerne le parc social, les charges sont restées globalement stables, en euros constants entre 1982 et 2002, avec des évolutions très contrastées selon les postes. La comparaison des charges entre les deux parcs n'est pas évidente en raison notamment des différences entre charges de copropriété et charges locatives.

Les résultats des charges locatives dans le parc social présentés ici concernent l'année 2002, et leur mise en perspective depuis 1982. En 2002 [1], les organismes d'Hlm géraient 3,9 millions de logements locatifs et de logements-foyers, essentiellement composés d'habitat collectif (3,5 millions). Seulement 500 000 logements sont des maisons individuelles. Les organismes Hlm ont perçu 12,9 milliards d'euros de loyers en 2002. Ils ont dépensé 2,4 milliards d'euros en entretien et grosses réparations et 3,7 milliards d'euros en charges locatives diverses dont le montant est récupéré auprès du locataire.

▲ Une livraison de l'Opac 94 en 2002, la résidence Auguste Blanqui à Alfortville, 88 PLUS. Arch. : Michel Hainsselin. . © Y. Soulabaille

3 100 € de loyer et 925 € de charges locatives par logement Hlm en moyenne

En 2002, le loyer moyen par logement Hlm s'élevait à 3 100 euros (coût annuel). Les dépenses de maintenance représentaient en moyenne 650 euros par logement, dont 210 euros pour l'entretien courant et 440 euros pour le gros entretien et les réparations. Les charges récupérables auprès des locataires s'établissaient à 925 euros par logement. Ne sont pas comprises dans ce dernier montant, les charges réglées directement par les locataires aux prestataires de service lorsque l'abonnement est individuel, par exemple avec EDF/GDF ou la compagnie de distribution d'eau.

Une enquête sur 68 500 logements auprès des bailleurs sociaux

L'enquête est réalisée auprès des organismes de logement social sur la base du volontariat, avec 80 % de l'échantillon constant d'une année sur l'autre. Celui-ci se compose de 747 « immeubles », soit 68 500 logements. La taille moyenne d'un « immeuble » est de 92 logements et la surface habitable moyenne d'un logement de 67 m². La notion d'« immeuble » est théorique, un immeuble peut être un groupe de pavillons gérés de façon homogène, un simple bâtiment ou, au contraire, plusieurs bâtiments, voire une cité entière lorsque tous les bâtiments qui la composent font l'objet d'une gestion unique, pour le chauffage collectif par exemple.

Les logements Hlm d'Ile de France, de Rhône-Alpes ou les logements individuels y sont sous-représentés. Toutefois, presque toutes les régions sont représentées, hormis la Corse, dont le parc Hlm est limité, et le Languedoc-Roussillon. De même, le parc des logements individuels (ensembles pavillonnaires) et des petits collectifs est sous-représenté. Il ne représente que 6 % de l'échantillon alors qu'il représente environ 12 % du parc réel.

Les logements de l'échantillon étudié, comme le parc Hlm dans son ensemble, sont récents. Seulement 4 % de l'échantillon a été construit avant 1950, contre 40 % pour le parc des copropriétés privées. Plus de 60 % des logements ont été livrés entre 1965 et 1982, dont 37 % entre 1965 et 1974, période qui correspond à

Suite page 18 •••

Les charges de copropriété dans le parc privé*

Il n'existe pas de description fine du parc des copropriétés. Ce parc est estimé à 558 600 immeubles par l'enquête nationale sur le logement de 2001. 93 % des copropriétés sont gérées par des professionnels. Les équipements de ces immeubles, par ville, par département ou par région ne sont pas connus. Pour pallier cette absence, la CNAB a construit un échantillon de 11 775 copropriétés, représentatif du parc géré par ses adhérents. Il correspond à 14 719 immeubles et à 539 000 logements, une copropriété pouvant comporter plusieurs immeubles (1,25 en moyenne dans l'échantillon). Ces logements sont concentrés dans les zones à forte urbanisation. 43,2 % sont situés en Ile-de-France, 19,8 % en Rhône-Alpes, 19,5 % en Provence-Alpes-Côte d'Azur, 4,6 % dans le Nord-Pas-de-Calais, 3,1 % en Basse-Normandie, etc.

Les immeubles sont classés en six catégories qui correspondent à des générations de construction, des gammes de qualité ou de confort ou de contraintes particulières imposées à la gestion de la copropriété (comme les immeubles de grandes hauteurs). L'enquête 2003 a été réalisée auprès de 113 cabinets adhérents à la CNAB, sur 3 171 immeubles représentatifs de la photographie globale, entre mai et septembre 2004.

De fortes disparités d'une catégorie d'immeuble à l'autre

L'équipement des immeubles présente de fortes disparités d'une catégorie d'immeuble à l'autre, d'une région à l'autre. Pour la France entière, 46 % des immeubles sont dotés d'un chauffage collectif ; 57 % ont un ascenseur ; 46 % bénéficient de personnel permanent ; 47 % ont recours à des sociétés extérieures pour le nettoyage, l'entretien des espaces verts et le gardiennage de l'immeuble.

Mais ces pourcentages varient sensiblement selon la catégorie d'immeubles et les régions. Les immeubles les mieux dotés sont ceux de Haute-Normandie, du Limousin et de l'Ile-de-France. Les régions PACA, Nord-Pas-de-Calais, Alsace sont un peu moins pourvues. L'Auvergne et Rhône-Alpes ferment la marche.

Les charges sont analysées selon une nomenclature en quatorze postes. Les deux postes les plus importants, qui représentent près de 40 % des charges, sont le personnel d'entretien (19,8 % soit une dépense de 3,6 euros/m²), et les fluides nécessaires au chauffage (18,2 %, soit une dépense de 3,3 euros/m²). Viennent ensuite l'eau (11,5 %), les travaux d'entretien courant (8,5 %) et les honoraires du syndic (8,1 %). Ainsi, ces cinq premiers postes de charge représentent près des 2/3 du total.

Les charges de copropriété s'élèvent, en moyenne, en France, à 18,1 euros par m² de surface habitable mais les disparités sont importantes selon les équipements et la dispersion géographique. Paris est une ville très chère, avec 20,1 euros/m² en moyenne, mais la région parisienne encore plus (24,9 euros/m²). Amiens (21,7 euros/m²), Chambéry (21,4 euros/m²) et Lille (20,9 euros/m²) suivent. Viennent ensuite Nantes, Montpellier, Rouen, Dijon, Pau, Strasbourg, Marseille (entre 13 et 15 euros/m²). Les villes les moins chères sont Nice (10,4 euros/m²), Toulon (9,9 euros/m²) et surtout Clermont-Ferrand (8,1 euros/m²). La présence de chauffage collectif engendre un surcoût de 56,5 %, celle de personnel permanent un surcoût de 32,8 %. Le recours à des sociétés extérieures de nettoyage augmente de 12,4 % les charges, celui à des sociétés d'entretien de 18,8 % et la présence d'un ascenseur de 22,8 %.

Le modèle économétrique d'analyse de 2003 permet ainsi d'appréhender les situations les plus extrêmes : un immeuble construit avant 1948, situé à Lyon ou à Toulon, sans confort collectif, pour lequel les charges sont de 4,3 euros/m² ; ou, au contraire, un immeuble de la région parisienne doté de tout le confort collectif, avec espaces verts et VMC, bénéficiant d'un large recours aux sociétés extérieures et pour lequel les charges sont de 46,1 euros/m².

Une augmentation de 3 % des charges en 2003 mais une baisse sur longue période

Les charges de copropriété ont augmenté de 3 % entre 2002 et 2003 en raison de l'évolution de quatre postes :

- Le poste « chauffage fluides » en progressant de 8,6 %, a participé à près de la moitié de la croissance de l'indice : augmentation du prix de l'énergie en 2003, hiver plus rigoureux, canicule de l'été (climatisation).
- Le poste « frais de personnel » a progressé de 7,8 % : passage aux 35 heures et modification du régime des conventions collectives (astreintes).
- Le poste « consommation électrique » a augmenté de 4,6 % : les économies d'énergie sont, en effet, de plus en plus difficiles à réaliser.
- Enfin, le poste travaux d'entretien a progressé de 4,7 %.

Le mouvement de hausse des charges devrait se poursuivre en 2004, avec la hausse des prix de l'énergie. Les travaux d'entretien devraient progresser également, compte tenu d'une demande de plus en plus exigeante à l'égard de la qualité des services proposés dans les copropriétés.

Mais elles avaient diminué en moyenne de 1 % par an, en francs courants, sur la période 2000-2003. Sur la longue période (1993-2003), le niveau des charges est resté globalement stable en monnaie constante. Plus précisément, il a baissé de 0,1 % par an. Trois postes principaux ont diminué, tandis que quatre autres, qui pèsent moins lourd dans l'indice, ont augmenté. Les dépenses de chauffage, d'électricité et de personnel ont diminué, respectivement de 21,6 %, 12,1 % et 11,4 %. A l'inverse les impôts locaux, les assurances générales, l'entretien du chauffage et les honoraires du syndic ont augmenté, respectivement de 37,5 %, 24,2 %, 19,7 % et 17 %.

** Interventions de Serge Ivars, vice-président de la CNAB et de Michel Mouillart, professeur d'économie.*

Des comparaisons difficiles entre parc privé et parc social

L'analyse des charges porte uniquement sur la partie résidentielle des copropriétés sans distinguer les copropriétés occupantes des copropriétés locatives ou encore dégradées. Les charges relatives aux locaux à usages commerciaux ou occupés par des professions libérales au sein d'une même copropriété sont retirées des comptes. Une nomenclature unique des postes de charges permettrait de mieux comparer les charges locatives du parc privé et du parc public.

Le ministère du Logement a élaboré un projet de plan comptable des copropriétés après négociation avec les associations de copropriétaires et de syndics. La date d'application de ce plan, qui devait entrer en vigueur au 1er janvier 2005, vient d'être repoussée d'un an. L'adoption d'un tel plan permettra à tous les professionnels d'harmoniser la présentation des charges des immeubles.

Sur vingt ans, la baisse des charges de copropriété est moins forte dans le parc social que dans le parc privé. Ces évolutions différentes s'expliquent par le fait que l'on est sur des champs différents. Dans le secteur privé, il s'agit des charges de copropriété au sens strict du terme alors que dans le secteur social, il s'agit de l'ensemble des charges récupérables par le propriétaire auprès de son locataire.

Ainsi, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ne fait pas partie, en général, des charges de copropriété. Elle est en revanche récupérée par les propriétaires auprès de leurs locataires et fait donc partie du montant des charges payées par le locataire du secteur social à son bailleur. Ce poste a augmenté de 80 % en euros constants en vingt ans et contribue à la moindre baisse des charges dans le secteur social.

Des différences dans les pratiques de consommation

Ces différences de champ renvoient aussi à des pratiques de consommation différentes. Des efforts importants ont été entrepris pour maîtriser les dépenses d'eau et d'énergie dans les copropriétés du secteur privé, avec recherche systématique des fuites d'eau sur le réseau privatif ou encore amélioration de l'isolation thermique et de la régulation des chaudières. Ainsi, les dépenses d'eau s'élèvent à deux euros par mètre carré en moyenne dans les copropriétés gérées par la CNAB alors qu'elles atteignent trois euros et demi par mètre carré dans le secteur social.

Enfin, les marges d'économie d'énergie sont moins importantes dans le parc social, qui est beaucoup plus récent. 40 % des immeubles du parc privé étudié a été construit avant 1950 contre seulement 3,8 % pour le parc social.

Les augmentations fortes du poste de surveillance des immeubles, de l'entretien des abords ou encore des prestations de pré-collecte des ordures ménagères assurées par le bailleur (manipulations supplémentaires des conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers) expliquent aussi la moindre baisse des charges dans le secteur social.

Le poste « travaux » augmentera beaucoup dans les années à venir à cause des mises en conformité des ascenseurs et du renforcement des règlements des contrôles et diagnostics divers. A cela s'ajoutera une demande forte de travaux de sécurisation des immeubles. La loi « Habitat pour tous » pourrait en effet ramener la majorité de décision, dans tous les immeubles en copropriété, à la règle de la moitié, au lieu de celle des 2/3, qui s'applique encore parfois.

Les organismes d'Hlm commencent eux aussi à entreprendre d'importants travaux de « résidentialisation », c'est-à-dire de sécurisation des abords et des entrées d'immeubles. Cela aura aussi des conséquences financières importantes en terme d'exploitation, mais il est difficile d'en prévoir aujourd'hui l'impact.

••• *Suite de la page 16*

une époque de construction intense, juste avant la crise de l'énergie. 18 % du parc a été construit ces vingt dernières années et à peu près la moitié du parc qui a plus de vingt ans, a fait l'objet de gros travaux de réhabilitation le plus souvent avec financement de l'Etat sous forme de prêts Palulos. Si on compare le parc Hlm à celui présenté par la CNAB, on n'y trouve pratiquement pas d'immeubles construits entre 1948 et 1970 mais, au contraire, beaucoup d'immeubles entre 1970 et 1976.

Près des deux tiers de l'échantillon bénéficient d'un chauffage collectif, le plus souvent au gaz. 51 % des logements sont alimentés par une chaufferie collective et 14 % sont raccordés au réseau de chaleur urbain. L'autre tiers, situé dans le parc récent, dispose d'un chauffage individuel, le plus souvent électrique.

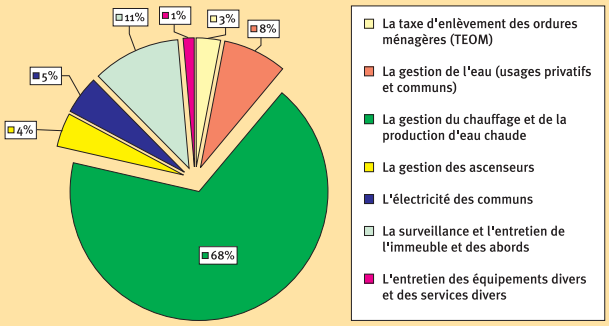
Parmi les énergies utilisées, le gaz naturel arrive largement en tête, en contribuant au chauffage de deux logements sur trois (chauffage individuel et collectif réuni). Viennent ensuite les chauffages pluri-énergies, le fioul lourd n° 2, le charbon qui ne représente plus que 6,4 % de l'énergie utilisée et l'électricité (6,2 %). Les 2/3 des logements de l'échantillon sont dans la zone climatique la plus froide, correspondant au grand Nord-Est de la France. L'échantillon comporte peu d'immeubles situés sur la côte méditerranéenne.

L'échantillon est segmenté par grandes zones climatiques ou type de chauffage mais pas par année de construction. La discrimination par époque de construction y serait peu pertinente car le parc est récent et homogène contrairement à celui de la copropriété privée.

Les charges sont analysées avec une nomenclature en sept grands postes :

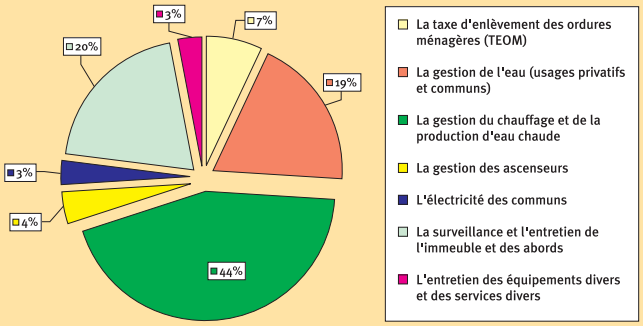
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- la gestion de l'eau qui regroupe la fourniture d'eau, les prestations de comptage, et l'entretien de robinetterie ;
- la gestion du chauffage et de la production d'eau chaude ;
- la gestion des ascenseurs qui ne comprend que le poste entretien ;
- l'électricité des usages communs ;

Répartition des postes de charges en 1982* (Chauffage & eau chaude collective Zone H1 avec ascenseurs)



** Parc social*

Répartition des postes de charges en 2002* (Chauffage & eau chaude collective Zone H1 avec ascenseurs)



** Parc social*

- la surveillance et l'entretien de l'immeuble et des abords qui comprend notamment l'entretien des parties communes et des espaces verts, ainsi que le gardiennage ;
- l'entretien des équipements divers et les services divers (TV, contrôle d'accès).

Stabilité globale des charges entre 1982 et 2002

Cette stabilité globale est le résultat d'évolutions très contrastées selon les postes de charges. La taxe d'enlèvement des ordures ménagères, les dépenses liées à la gestion de l'eau et à la sécurité ont très fortement augmenté. En vingt ans, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères a augmenté de 210 % en euros courants et de 80 %, à prix constants, pour s'établir à 98 euros en moyenne, en 2002. Jusqu'en 2002, les organismes de logement social pouvaient récupérer l'ensemble de cette taxe auprès des locataires. Les jurisprudences récentes ont mis fin à cette pratique, les frais de rôle appliqués par le ministère des Finances lorsqu'il collecte cet impôt n'étant plus considérés maintenant comme des dépenses récupérables.

Le poste de gestion de l'eau a également augmenté d'une manière considérable, de 252 % prix courants et de 92 % à prix constants en vingt ans, pour s'établir à 283 euros en moyenne, en 2002. Pour enrayer cette croissance des dépenses, les immeubles Hlm ont été équipés progressivement de compteurs divisionnaires. Mais la politique des organismes vise aujourd'hui à individualiser intégralement la dépense en transférant la gestion de ce poste aux distributeurs d'eau, y compris la facturation aux locataires qui concerne un peu moins de 20 % des immeubles.

Les postes de surveillance et d'entretien de l'immeuble et des abords ont, eux aussi, fortement augmenté sous plusieurs effets. A partir de 1986, les organismes de logements sociaux ont eu la possibilité de récupérer 75 % des dépenses de gardiennage. Ceci a entraîné l'embauche de gardiens supplémentaires ou le recours à des prestataires extérieurs, ce qui a inévitablement contribué à l'augmentation des dépenses. Depuis 2002, de nombreux organismes d'Hlm ont été amenés à mettre en place un gardien dans chaque groupe de plus de 100 logements. Enfin, l'impact des 35 heures a probablement commencé à se faire sentir dès 2002. Toutes ces dispositions réunies ont, en vingt ans, fait augmenter les postes de surveillance et d'entretien des immeubles de 143 % et de 46 % à prix constants. La dépense par logement est ainsi de 295 euros en 2002.

Les dépenses liées aux différents postes d'entretien des équipements et services divers (télévision, interphones) se sont également accrues, mais leur poids dans les charges reste très modeste : 44 euros en 2002. Leur accroissement (+ 83 %) s'explique par l'installation systématique de contrôles d'accès et des nouveaux services de télévision, comme le câble.

Dépenses de chauffage, d'électricité et d'ascenseurs en baisse

Les dépenses de chauffage, d'électricité et d'ascenseurs ont fortement baissé. L'évolution du poste « chauffage » est très favorable. Par exemple, dans les immeubles de la zone climatique la plus défavorable qui sont équipés à la fois de chauffage et d'eau chaude collective, la dépense est restée stable en euros courants, mais a diminué de 45 % en euros constants, pour s'établir à 668 euros en 2002. La baisse est encore plus forte pour les immeubles avec chauffage collectif et eau chaude individuelle, puisque la dépense baisse en monnaie constante de 56 % en vingt ans, s'établissant à 466 euros en 2002.

Les deux tiers de cette évolution s'expliquent par la baisse du tarif des énergies utilisées. Le changement d'énergie – le gaz naturel remplaçant progressivement le fioul domestique – et la politique de réhabilitation menée par les organismes Hlm – isolation, double vitrage – expliquent le dernier tiers de l'évolution.

Grâce à une politique volontariste, le poste entretien des ascenseurs a, quant à lui, diminué de 27 % en euros constants en vingt ans. Il s'établit à 56 euros par logement en 2002.

La volonté des organismes de logement social de limiter toutes les dépenses qui peuvent être maîtrisées, a contribué aussi à une forte réduction des dépenses d'électricité des parties communes : •••

Récapitulatif des postes de dépenses pour un logement de 67 m² de surface habitable*

Dépenses en euros/logement/an	Dépenses 1982 en € courants	Dépenses 1982 en € constants 2002	Dépenses 2002 en €	Pourcentage de variation en € constants
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères	29,5 €	54,3 €	97,8 €	+ 80 %
Total des dépenses de gestion collective de l'eau	80,4 €	147,4 €	283,4 €	+ 92 %
Total des dépenses de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire **(Chauffage & eau chaude collectif - Zone climatique H1)**	666 €	1215 €	668 €	- 45 %
Total des dépenses de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire **(Chauffage & eau chaude collectif - Zone climatique H2 - H3)**	504 €	919 €	515 €	- 44 %
Dépenses d'entretien récupérables **(Chauffage individuel - immeuble collectif)**	34,8 €	63,6 €	59,6 €	- 6 %
Dépenses d'entretien non récupérables **(Chauffage individuel - immeuble collectif)**	21,4 €	38,9 €	29,5 €	- 24 %
Dépenses d'entretien récupérables **(Chauffage individuel - pavillons)**	28,1 €	54,3 €	42,2 €	- 22 %
Dépenses d'entretien non récupérables **(Chauffage individuel - pavillons)**	20,8 €	38,9 €	20,8 €	- 46 %
Total des dépenses de chauffage **(Chauffage collectif & eau chaude individuelle - Zone climatique H1)**	580 €	1059 €	466 €	- 56 %
Total des dépenses de chauffage **(Chauffage collectif & eau chaude individuelle - Zone climatique H2 - H3)**	411 €	750 €	401 €	- 46 %
Total des dépenses de chauffage **(Chauffage électrique mixte)**	301 €	500 €	298 €	- 42 %
Dépenses d'électricité des usagers communs	46,9 €	85,8 €	44,2 €	- 48 %
Dépenses d'entretien des ascenseurs	40,9 €	76,4 €	55,6 €	- 27 %
Dépenses de gardiennage, d'entretien des parties communes et des abords et élimination des rejets	121 €	202 €	295 €	+ 46 %
Dépenses d'entretien des équipements et services divers	14 €	24,1 €	43,6 €	+ 80 %

** Dans le parc social.*

Contact

Jean-Alain Meunier, HTC : tél. : 01 40 75 78 81
Mél : jean-alain.meunier@union-habitat.org
Document complet téléchargeable sur le site web de l'Union sociale pour l'habitat - espace professionnel ; www.union-habitat.org

••• mise en place d'ampoules basse consommation, installation de minuteries plus sophistiquées, regroupement des compteurs, renégociation de certains contrats avec les opérateurs, etc. Le poste électricité des usages communs a ainsi baissé de 6 % en euros courants et de 48 % en euros constants en vingt ans, la dépense étant ramenée à 44 euros par logement en 2002.

Résultat de ces évolutions contrastées, le poids relatif des différents postes de charges s'est modifié en vingt ans. La gestion du chauffage et de la production de l'eau chaude ne représente plus que 44 % du montant global des charges contre 68 % vingt ans plus tôt. Par un effet mécanique, tous les autres postes – à l'exception des dépenses d'électricité qui baissent et de la gestion des ascenseurs qui reste stable – sont en augmentation. Entre 1982 et 2002, la gestion de l'eau passe ainsi de 8 à 19 % du montant total des charges, la surveillance et l'entretien de l'immeuble et des abords de 11 à 20 %, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères de 3 à 7 %, et l'entretien des équipements divers et les services divers de 1 à 3 %.

Les charges récupérables auprès des locataires sont restées globalement stables en monnaie constante entre 1982 et 2002. Par exemple, pour les immeubles situés dans la zone climatique la plus froide, dotés d'un chauffage collectif et d'ascenseurs, elles ont baissé de 5 % en vingt ans, passant de 1494 euros par logement et par an à 1419 euros (euros constants). A fortiori, si on leur agrège les charges non récupérables auprès des locataires pour être sur un champ voisin de celui des copropriétés privées, la diminution est encore plus sensible : - 14 % en euros constants entre 1982 et 2002. Cela peut également s'expliquer par l'évolution du parc qui a intégré des immeubles plus performants au fil des vingt dernières années et par l'amélioration de la gestion par les organismes (renégociation des contrats, modernisation des équipements).

(1) En 2004, le parc social comprend quatre millions de logements.

Contrat aidé

Contrat d'avenir

Le contrat d'avenir, une des mesures en faveur de l'emploi de la Loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005, est désormais opérationnel. Voici un tableau récapitulatif des différentes modalités du contrat d'avenir.

Objectif	Dispositif de retour vers l'emploi au profit des demandeurs d'emploi qui bénéficient d'une allocation d'assistance.
Employeurs concernés	Les collectivités territoriales et les autres personnes morales de droit public, les personnes morales de droit privé chargées de la gestion d'un service public, les autres organismes de droit privé à but non lucratif et les structures d'insertion par l'activité économique (l'ensemble du mouvement Hlm est concerné y compris dans les DOM).
Bénéficiaires	Les bénéficiaires du RMI (allocataires et ayants droit), de l'allocation de solidarité spécifique (ASS) et de l'allocation de parent isolé (API) et justifiant du bénéfice de l'une de ces allocations depuis au moins 6 mois au cours des 12 derniers mois.
Nature et durée du contrat	CDD de droit privé de 2 ans renouvelable dans la limite de 12 mois soit une durée maximale de 3 ans. Pour les plus de 50 ans, renouvellement dans la limite de 36 mois soit une durée maximale de 5 ans. Le renouvellement devrait rester exceptionnel. Les contrats concernent des besoins collectifs non satisfaits.
Durée du travail	Durée hebdomadaire moyenne de 26 heures, modulation possible sur tout ou partie de la période couverte par le contrat.
Formation	La formation (pas d'heures minimales de formation) et l'accompagnement sont obligatoires et sont effectués, selon l'employeur, dans ou hors temps de travail.
Rémunération minimale	Le Smic (7,61 € par heure depuis le 01/07/04)
Exonérations et allègements de charges	Exonération des cotisations patronales de sécurité sociale dans la limite du Smic, pendant toute la durée d'exécution de la convention.
Aides de l'Etat	Aide à l'embauche versée par le conseil général (pour les bénéficiaires du RMI) ou l'Etat (pour les allocataires de l'API ou de l'ASS) du montant forfaitaire de l'allocation de RMI pour une personne isolée, soit 425,40 € au 01/01/05. Aide forfaitaire dégressive sur une durée de 3 ans et payée mensuellement par le CNASEA : ▸ 1ère année : 398,52 € ▸ 2e année : 265,68 € ▸ 3e année : 132,84 € Aide forfaitaire de 1500 € versée par l'Etat en cas d'embauche sous CDI avant la fin du contrat d'avenir (demande de versement adressée au CNASEA).

Formalités requises	Une convention d'objectifs signée entre l'Etat (préfet) et le conseil général ou une commune, permettant notamment d'engager les moyens financiers de l'Etat (ou du département s'agissant des allocataires du RMI), constitue un préalable à la signature de conventions de contrat d'avenir avec les employeurs. Cette convention propose un objectif quant au nombre de contrats à conclure, les catégories d'employeurs cibles, recense les modalités d'accompagnement et de formation existantes et désigne les différents opérateurs. Une convention de contrat d'avenir doit être conclue entre l'employeur, le salarié et la collectivité (conseil général, commune, etc...). Cette convention : ▸ définit le projet professionnel du salarié pendant la durée du contrat ; ▸ détermine les engagements que l'employeur prend en matière d'accompagnement et de formation ; ▸ désigne le référent chargé, par le prescripteur, de suivre le parcours d'insertion.
Références	Loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 (C. trav. Art. L. 322-4-10 à L. 322-4-13) ; Décret n° 2005-242 du 17 mars 2005 (C. trav. Art. R. 322-17 à R. 322-17-12) ; circulaire DGEFP n° 2005-13 du 21 mars 2005

Contact

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

Fax juridique

CGLLS

Arrêté du 14 avril 2005 fixant les modalités de calcul de la cotisation additionnelle à la caisse de garantie du logement locatif social. (*JO* du 14 mai 2005)

Prévention des expulsions

Circulaire interministérielle du 16 mai 2005. (non parue)

Expropriation

Décret n° 2005-467 du 13 mai 2005 portant modification du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. (*JO* du 15 mai 2005)

Une information juridique et fiscale spécifique à votre activité Hlm

espace droit et fiscalité accessible sur Internet à l'adresse

www.union-habitat.org

dans la rubrique Espace professionnel

Droit à l'image

(Suite de la page 23)

(1) La jurisprudence a consacré le principe de l'application du droit à l'image aux biens (cf. article cité à la note 5) mais en le conditionnant à la preuve d'un trouble anormal (c. cass. ass. plén., 7 mai 2004, société civile particulière Hôtel de Girancourt c./société SCIR Normandie).

(2) En revanche, le droit à l'information permet aux journalistes l'utilisation, sans autorisation, d'images de personnes publiques (politiques, célébrités) prises dans leur activité professionnelle, dans un lieu public. Face à la distinction vie privée/vie publique, le juge délimite les frontières entre la liberté d'expression et le droit au respect de la vie privée et de la dignité humaine. Le texte qui accompagne la photo est parfois déterminant dans cette appréciation : le juge vérifie que la légende n'est pas dévalorisante, diffamatoire ou ne porte pas préjudice à la personne photographiée.

(3) L'action civile suppose un préjudice mais l'atteinte à l'intimité d'autrui en fixant, enregistrant ou transmettant l'image d'une personne se trouvant dans un lieu privé sans son consentement, est puni d'un an d'emprisonnement et de 45000 € d'amende.

(4) On peut arguer d'une présomption d'accord du salarié prenant la pose mais « en l'absence de l'accord du salarié sur l'exploitation de son image, l'utilisation de sa photographie sur des plaquettes publicitaires, postérieurement à la rupture de son contrat de travail, est constitutive d'une atteinte à son droit à l'image » C. A Paris 22e ch., sect. B, 15 mai 2001 P.L. c/SA Eagle Star vie.

(5) Cf. affaire des Dernières nouvelles d'Alsace cité dans Actualités habitat n° 700 du 15 mars 2001.

(6) Si celui-ci est salarié de l'exploitant de l'image, le contrat de travail devra prévoir de manière précise une clause de cession des droits d'auteurs à l'employeur (exclusivité d'exploitation).

(7) Article L335-2 du CPI.

(8) Cf. art. L122-1 à 4, L122-8, L131-2 et L131-4 du CPI.

(9) L'autorisation de modifier le cliché doit être prévu dans le cadre des droits de reproduction (art. L122-7 CPI). L'article 226-8 du code pénal puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 € d'amende le fait de publier, quel que soit le support, le montage réalisé avec l'image d'une personne sans son consentement.

(10) La donnée est entendue au sens large : texte, fichier, dessin, photo, vidéo, bande sonore, code barre.

Le point sur...

Le droit à l'image

L'opération « Immeubles en fête » ou encore l'inauguration d'un programme, facteurs de convivialité dans les quartiers, sont des moments forts où il est tentant de fixer les instants partagés entre habitants et les mines réjouies d'enfants pour illustrer le journal du locataire et/ou animer le site internet de l'organisme Hlm. Ces clichés doivent être exploités dans le respect du droit à la vie privée et des droits d'auteur. Voici un rappel des notions à connaître pour leur diffusion tant par voie de presse que dans les réseaux.

Par application de l'article 9 du code civil relatif au droit au respect de la vie privée, le droit à l'image permet à toute personne de s'opposer à la reproduction et à la diffusion de son image sans son autorisation, quel que soit le support (presse écrite, réseaux informatiques, œuvres audiovisuelles)[1].

Principes généraux

Photographier une personne privée[2], dans ses actes quotidiens, dans un lieu privé ou public, à son insu, est constitutif d'une atteinte au droit à l'image sanctionnable civilement (article 1382 du code civil) et pénalement (art.226-1 du code pénal)[3].

Suivant les critères jurisprudentiels, sont pris en compte : la prise de vue (personnage isolé ou occupant une partie prépondérante du cadrage), le lieu où l'image a été captée et le contexte.

Ainsi, lorsque la capture a été accomplie au vu et au su de l'intéressé, sans opposition de sa part, son consentement est présumé. Mais s'agissant des clichés d'enfants, la prudence est de mise car l'autorisation donnée pour être photographié n'implique pas diffusion au public. En outre, toute réutilisation ou réédition non prévue suppose un nouvel accord.

Le principe de précaution s'applique au recours à une banque d'images entre organismes Hlm. Si les contours d'exploitation sont peu clairs ou en cas d'impossibilité de recueillir l'accord des personnes représentées, il est prudent de « flouter » leur visage pour les rendre méconnaissables.

De même en entreprise, un employeur ne peut diffuser les photos de ses salariés, consenties pour la réalisation d'un trombinoscope ou d'une plaquette, au-delà de cet usage lié à l'activité[4] et une autorisation donnée pour des documents imprimés ne vaut pas pour utilisation sur un site web[5].

L'autorisation et les contrats d'exploitation

Dès lors que la personne est identifiable, son autorisation ou celle de son représentant légal si elle est mineure, est requise avant toute diffusion au public, nonobstant l'absence d'utilisation commerciale.

Si l'image a été commandée à un photographe[6], celui-ci pouvant se prévaloir de la protection des droits d'auteurs (art. L111-1 et s. du CPI) et agir en contrefaçon[7], la signature d'un contrat de cession des droits d'exploitation définissant étendue et modalités d'utilisation de l'image (droit de reproduction, droit de communication au public, droit à rémunération[8] et zone géographique, durée d'utilisation, supports d'exploitation) est indispensable sachant que le photographe, restant toujours titulaire d'un droit moral sur son œuvre, peut revendiquer son droit de paternité (mention de son nom) ainsi que le respect de l'intégrité de celle-ci pour éviter toute modification qui pourrait conduire à défiguration de l'image[9].

L'image d'une personne est une donnée à caractère personnel[10]. Sa reproduction, son traitement informatique et sa diffusion sur Intranet/Internet, doivent être envisagés suivant les règles protectrices de la loi « Informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, encadrant les données collectées.

L'usage des photos dans les réseaux

La personne concernée doit être informée de la finalité du traitement (personnes destinataires, mode de diffusion réseau Intranet ou Internet, durée de conservation des données, modalités d'exercice du droit d'accès et de rectification des données) et les données doivent être supprimées lorsque la finalité pour laquelle elles ont été traitées disparaît (droit à l'oubli).

Et surtout, l'article 38 de la loi précitée permet à la personne concernée de s'opposer au traitement de ses données personnelles. Elle peut donc s'adresser au responsable du site et formuler son droit d'opposition à la diffusion de sa photo.

A l'instar des banques d'images papier, on notera qu'on ne peut reproduire sur son site une image en ligne sur Internet ou Intranet sans l'autorisation de la personne concernée. ✣

Contact

Huberte Weinum, Direction juridique et fiscale ; 01 40 75 78 60
Mél : djef@union-habitat.org

Thème : Propriété littéraire et artistique.

Les notes relatives à cet article sont publiées page ci-contre.

repérés pour vous

Ascenseurs : Comment éviter le pire ?

Les pouvoirs publics, qui se sont penchés sur les problèmes de « sécurité » des ascenseurs, ont mis en place de nombreuses et coûteuses obligations.
Ce document permet de parer efficacement à certains surcoûts inutiles que risquent d'engendrer les obligations légales, de négocier aux mieux les travaux nécessaires et le nouveau contrat de maintenance, et enfin d'assurer pleinement le contrôle et la sécurité de l'installation.
(Cet ouvrage intègre le décret du 9 septembre 2004 et ses arrêtés d'application)
Ed. ARC, coll. ARC/Vuibert, janvier 2005, 283 p., schémas, tabl. Tél. : 01 40 30 12 82

Quand la ville crie, les tags gueulent et les graffs griffent

Les tags sont-ils de l'art ou du vandalisme ? Sans aller dans ces extrêmes, il est difficile de trouver la juste attitude en la matière. Tags et graffs sont deux faces d'une même pièce qui relève d'un mouvement politique, social et artistique global. Il s'agit d'un problème lié à l'utilisation de l'espace commun, et non pas à celui des politiques jeunesse.
Ce dossier ne traite pas uniquement des tags et graffs, mais également des mouvements antipub et de l'affichage associatif libre, autres éléments de ce sujet difficile qu'est la ré appropriation de nos espaces publics quotidiens.
Territoires, n° 457, cahier 2, avril 2005, 44 p. Tél. : 01 43 55 40 05

Petit traité de la banlieue

Donner à comprendre la banlieue des « cités », dans sa complexité et ses paradoxes, voilà l'objet de ce livre.
L'auteur tisse depuis une quinzaine d'année avec des travailleurs sociaux, des responsables associatifs, des professionnels de la politique de la ville, des élus de tous bords, des fonctionnaires et commis de l'Etat, un dialogue ininterrompu et offre par là même, une description bienveillante et lucide de cette part importante de la France.
Marc Hatzfezld, Ed. Dunod, coll. « Action sociale », septembre 2004, 272 p., index, biblio. Tél. : 01 40 46 35 00

2004. La lutte contre le racisme et la xénophobie

Un sondage d'opinion montre clairement que les Français ne sont pas racistes ou antisémites, mais les manifestations de racisme et d'antisémitisme ont atteint en 2004 le niveau le plus élevé de ces treize dernières années. C'est à ce paradoxe que ce rapport de la CNCDH (Commission nationale consultative des droits de l'homme) appelle à s'interroger.
La première partie fait le bilan des actes racistes et antisémites enregistrés en 2004, en progression de plus de 132 % par rapport à l'année précédente, avec un niveau de gravité jamais atteint. La deuxième traite de la propagande raciste, xénophobe et antisémite sur l'Internet francophone.
La troisième partie présente le rapport d'activité de la CNCDH : les avis donnés en 2004, les études et réflexions, les assemblées plénières, les travaux en sous-commissions et les activités internationales.
Disponible sur le site Internet de la Documentation française : http://www.ladocumentationfrancaise.fr
La Documentation française, mars 2005, Vol. 1 : 470 p., graph., tabl., annexes. Vol. 2 : 384 p., graph., tabl.
Tél. : 01 40 15 77 00

Sociologie de Paris

Paris s'embourgeoise. Les richesses et les pouvoirs se concentrent dans un espace restreint de 87 km², à peu près circulaire. Les classes populaires ont été largement reléguées hors des limites administratives de la ville, au-delà du boulevard périphérique. Cette ségrégation redouble l'exclusion sociale. Si tous les Franciliens ne peuvent habiter dans la capitale, résider à Paris ne peut être réservé aux seules familles fortunées sans redoubler symboliquement les inégalités. Le problème de la mixité sociale est donc au cœur de cette sociologie de Paris.
Michel Pincon, Monique Pincon-Charlot, Ed. La Découverte, coll. « Repères », n° 400, février 2005, 121 p., biblio. Tél. : 01 44 08 84 00

France, l'habitat collectif en petite forme urbaine

Avides de sensations fortes, la critique et la profession dénoncent un logement corseté où l'imagination n'aurait plus cours, oubliant de considérer le chemin parcouru et la capitalisation des idées et des savoirs. Par définition, urbain et métropolitain, autant dire parisien en ce qui concerne la France, l'immeuble collectif est la catégorie la plus contrainte d'une production nivelée par les normes et la rationalité économique.
Exemples présentés : opération de 80 logements à Montreuil par Vincent Cornu, la Tower Flower dans la Zac d'Asnières par Edouard François, un immeuble boulevard à Reims par Patrice Mottini, deux petites tours locatives dans la Zac Masséna par Jean-Philippe Pargade, des logements à Nanterre par Jean-Marc Ibos & Myrto Vitart, un immeuble d'angle à la Porte d'Asnières par Pierre Lombard, 20 logements à Montparnasse par François Depresle, 110 logements en privés à Paris XVIIIème par Opus 5 architectes, logements sociaux et intermédiaires à Clichy par Francis Soler, la Cité Manifeste à Mulhouse, une opération à Saint-Germain-en-Laye par Alain Sarfati/SAREA, une opération à Grenoble par Isabel Hérault et Yves Arnod et enfin la Villa Robert Doisneau dans la Zac Château des Rentiers à Paris XIIIème par LLTR Associés.
Architecture intérieure CREE, n° 318, février 2005, p. 34-81. Tél. : 01 42 12 80 80

Contact

Centre de documentation
Madeleine Lekehal, 01 40 75 68 06. La base de données est accessible sur le site internet : www.union-habitat.org rubrique : espace professionnel/espaces thématiques professionnels « Documentation », aux organismes disposant d'un code d'accès.

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

Ne pas abîmer. En choisissant Gaz de France pour votre nid, vous préservez votre environnement. Afin de permettre à chacun de se développer en trouvant le meilleur équilibre entre ses besoins d'énergie et le nécessaire respect de l'environnement ainsi que des personnes, Gaz de France mobilise chaque jour une forte capacité d'innovation. Chaudières performantes, géothermie, solaire et biomasse associés au gaz naturel, véhicules au gaz naturel : parce que l'énergie la plus propre est celle que nous ne consommons pas, Gaz de France vous aide à consommer mieux. **www.developpementdurable.gazdefrance.com**

australie - © Photo : Laziz Hamani - Gaz de France SA au capital de 903 000 000 € - 542 107 651 RCS Paris

Gaz de France

Ici. Là-bas. Pour vous. Pour demain.