Actualités habitat

BIMENSUEL D'INFORMATION ÉDITÉ
PAR L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
N° 794 DU 15 JUIN 2005

Restructuration urbaine à Bruay-la-Buissière
(parmi les bailleurs, Pas-de-Calais habitat)

Tribune de clôture à l'A.G. des offices de l'habitat

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

- A.G. de la Fédération des offices de l'habitat
- Rapport Hirsch, comment éradiquer la pauvreté des enfants
- Le point sur la notion de logement décent

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

sommaire · n°794 · 15 juin 2005

P.3 à la une

P. 3 Le logement dans le discours de politique générale. • Le nouveau gouvernement.
P. 4 Construction : forte croissance en 2004, conjoncture au beau fixe en 2005. • Cotisation additionnelle à la CGLLS.

P.5 vie des fédérations

P. 5 A.G. des entreprises sociales pour l'habitat : « Un jeune sur trois prêt à travailler dans les ESH ».

P.6 social

P. 6 Lutte contre l'exclusion : le rapport Hirsch.

P.8 vie institutionnellle

P. 8 Assemblée générale des offices de l'habitat : l'unification des statuts des offices en toile de fond.
P. 10 Les résolutions adoptées.

P.12 europe

P. 12 Taux réduits de TVA : la présidence luxembourgeoise à la recherche d'un compromis.
P. 13 Directive services au Parlement européen : la directive Bolkestein, un débat purement idéologique.

P.14 infos

P. 14 Conjoncture : données au 2 juin 2005.
P. 15 Note de conjoncture. • Qualitel démarche l'ancien. • Ademe : plus d'infos sur les énergies. • « Le cœur à l'ouvrage » (biblio). • Un guide pour vieillir chez soi.

P16 régions

P. 16 AORIF : les bailleurs franciliens face à la décentralisation.
P. 17 AR Aquitaine : déclinaison du Plan de cohésion sociale. • Colloque ARRA/Ville de Lyon/Alpil : le droit au logement.

P18 événements

P. 18 « Immeubles en fête » dans les organismes.

P.19 échos

P. 19 Immeubles en fête : le succès était au rendez-vous
P. 20 Nominations. • Habitat Montargis Val de France • Hamoval. • Opac de Paris : prise en gestion de 16 000 logements Sagi. • Pas-de-Calais Habitat : les Jardins d'Amérique, la recherche de l'excellence. • Actis et Pluralis : création de Synergie Habitat.
P. 21 Armorique Habitat : les locataires partenaires à l'honneur.

P22 droit et fiscalité

P. 22 Le point sur... Retour sur la notion de logement décent.
P. 23 Fax juridique.

P24 ressources humaines

P. 24 Ecole de la rénovation urbaine : nouveau calendrier 2005. • XXIIIes rencontres-formation de la fonction sociale.

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 : Les Jardins d'Amérique à Bruay-la-Buissière. Maître d'ouvrage : Pas-de-Calais Habitat. ©DR. Petite photo : ©Laurence Vidal. **Publicité :** page 2. **Encart détachable** « Textes officiels » entre les pages 12 et 13.

>>> INTRANET UNION

LE RÉSEAU PROFESSIONNEL DES ORGANISMES

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

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

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

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Le logement dans le discours de politique générale

Une semaine après sa nomination à Matignon, le 8 juin, Dominique de Villepin a prononcé sa déclaration de politique générale devant les députés. Il a assuré que son gouvernement « de service public » serait « guidé par un principe : l'impératif de justice ; un critère : l'intérêt général ; une volonté : améliorer la situation de chaque Français ». Priorité du gouvernement : le retour à l'emploi et la lutte contre le chômage. Le Premier ministre a présenté les mesures mises en œuvre pour débloquer l'embauche, en particulier : le chèque emploi pour les petites entreprises, et le contrat nouvelle embauche. Parallèlement, il a annoncé que le gouvernement agira en faveur de l'égalité des chances, en matière de pouvoir d'achat, de logement et d'éducation et « tiendrait toute sa place au sein de l'Union européenne » en respectant ses engagements.

Evoquant le logement, il a déclaré : « Nos concitoyens continuent de rencontrer de très grandes difficultés de logement : ils se voient opposer des conditions de ressources très sélectives ou se heurtent à une offre sociale insuffisante. Un effort considérable a déjà été engagé : 376 000 logements ont été mis en chantier ces douze derniers mois, 74 000 logements Hlm financés l'année dernière. Pour répondre aux attentes croissantes, je veux d'abord dégager de nouveaux terrains pour favoriser la construction de nouveaux logements sociaux : les cessions de terrains aux bailleurs sociaux seront donc exonérées de plus-values. Les loyers seront indexés sur un indice plus réaliste et plus favorable au locataire. Enfin, je souhaite mettre en place un mécanisme de garantie des impayés pour les propriétaires privés qui accepteront des locataires à revenus modestes ou intermédiaires. Ce dispositif bénéficiera aux locataires que les entreprises d'assurance refusent de prendre en charge ». ✣

▲ **Dominique de Villepin à la tribune de l'Assemblée nationale.**
© P. Chabaud/Matignon

Le nouveau gouvernement

Suite à la démission, le 31 mai dernier, de Jean-Pierre Raffarin, Dominique de Villepin a été nommé Premier ministre. Le 2 juin, conformément à l'article 8 de la Constitution, le Président de la République a nommé les membres du nouveau gouvernement (31 ministres), sur la proposition du Premier ministre.

Par ordre protocolaire :

- Nicolas Sarkozy, ministre d'Etat, ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du territoire ;
- Michèle Alliot-Marie, ministre de la Défense ;
- Philippe Douste-Blazy, ministre des Affaires étrangères ;

© DR

◀ Jean-Louis Borloo, ministre de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement ;

- Thierry Breton, ministre de l'Economie, des Finances et de l'Industrie ;
- Gilles de Robien, ministre de l'Education nationale, de l'Enseignement supérieur et de la Recherche ;

© DR

- Pascal Clément, garde des Sceaux, ministre de la Justice ;

◀ Dominique Perben, ministre des Transports, de l'Equipement, du Tourisme et de la Mer ;

- Xavier Bertrand, ministre de la Santé et des Solidarités ;
- Dominique Bussereau, ministre de l'Agriculture et de la Pêche ;
- Christian Jacob, ministre de la Fonction publique ;
- Renaud Donnedieu de Vabres, ministre de la Culture et de la Communication ;

© DR

◀ Nelly Olin, ministre de l'Ecologie et du Développement durable ;

- François Baroin, ministre de l'Outre-mer ;
- Renaud Dutreil, ministre des Petites et moyennes entreprises, du Commerce, de l'Artisanat et des Professions libérales ;
- Jean-François Lamour, ministre de la Jeunesse, des Sports et de la vie associative ;

Par ailleurs, sont nommés ministres délégués :

- Henri Cuq, ministre délégué aux Relations avec le Parlement ;
- Azouz Begag, ministre délégué à la Promotion de l'égalité des chances ;
- Jean-François Copé, ministre délégué au Budget et à la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement ;
- Gérard Larcher, ministre délégué à l'Emploi, au travail et à l'Insertion professionnelle des jeunes ;

© DR

◀ Catherine Vautrin, ministre déléguée à la Cohésion sociale et à la parité ;

- Brigitte Girardin, ministre déléguée à la Coopération, au Développement et à la francophonie ;
- Brice Hortefeux, ministre délégué aux Collectivités territoriales ;

© DR

◀ Catherine Colonna, ministre déléguée aux Affaires européennes ;

- François Goulard, ministre délégué à l'Enseignement supérieur et à la recherche ;
- Léon Bertrand, ministre délégué au Tourisme ;
- Philippe Bas, ministre délégué à la Sécurité sociale, aux Personnes âgées, aux Personnes handicapées et à la Famille ;
- François Loos, ministre délégué à l'Industrie ;
- Christine Lagarde, ministre déléguée au Commerce extérieur ;
- Hamlaoui Mékachéra, ministre délégué aux Anciens combattants ;
- Christian Estrosi, ministre délégué à l'Aménagement du territoire. ✣

Construction : forte croissance en 2004, conjoncture au beau fixe en 2005

La direction des Affaires économiques et internationales (DAEI) a présenté ses prévisions d'activité du secteur de la construction, le 26 mai.

2004 : forte croissance tirée par la construction de logements neufs

Après une année 2003 pratiquement stable, le secteur de la construction a connu en 2004 une croissance bien supérieure à celle du PIB (+ 3,5 % en volume), provenant tant du bâtiment (+ 3,7 %) que des travaux publics (+ 2,6 %) :

– **bâtiment :** le niveau d'activité a été particulièrement exceptionnel dans la construction de logements neufs, avec plus de 363 000 logements mis en chantier (+ 16 % par rapport à 2003), un niveau jamais atteint depuis 1982. Ces résultats, dus à la conjugaison du dispositif « Robien » et de conditions de financement exceptionnelles tout au long de l'année, se traduisent en termes d'activité par une hausse de 9,5 %. La construction de bâtiments non résidentiels neufs enregistre une hausse de 2 % et l'entretien-amélioration des bâtiments une hausse de 1,1 % ;

– **travaux publics :** le secteur a largement profité de la croissance des commandes des collectivités locales (+ 5 %) et des gros chantiers en cours.

2005 : conjoncture au beau fixe

L'année 2005 s'annonce elle aussi dynamique, avec une croissance qui devrait se situer autour de 2,8 % et davantage tirée par le bâtiment (+ 3,3 %) que par les travaux publics (+ 1,3 %) :

– **bâtiment :** la construction de logements neufs atteindrait de nouveaux records, avec plus de 390 000 mises en chantier, soit une augmentation de l'activité de 8,6 % en moyenne. Ce dynamisme viendrait à la fois de la promotion immobilière toujours soutenue par le dispositif « Robien » et par le redressement de la maîtrise d'ouvrage sociale qui pourrait nettement progresser en 2005 avec une hausse des autorisations et des mises en chantier de respectivement de 12,3 % et 16,2 % en moyenne. La construction de bâtiments non résidentiels progresserait de 0,9 % et l'entretien des bâtiments de 1,2 % ;

– **travaux publics :** la croissance de l'activité serait plus modérée (+ 1,3 %) qu'en 2004. Elle serait tirée à la fois par la commande publique (+ 1,3 %) bénéficiant d'une hausse des commandes des collectivités locales et des entreprises nationales de transport, ainsi que par la commande privée (+ 1,2 %) qui profiterait entre autres de la croissance des travaux de voirie et réseaux divers associés au bâtiment.

Cotisation additionnelle à la CGLLS

L'arrêté du 14 avril 2005, publié au JO du 14 mai 2005[1], fixe les paramètres de la cotisation additionnelle à la CGLLS au titre de l'année 2005.

En effet, la loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine a inscrit la création d'une cotisation additionnelle pour la CGLLS à la charge des seuls organismes Hlm. Elle prévoit qu'une fraction de cette cotisation, comprise entre 40 % et 50 %, est affectée au financement de l'Anru. Pour l'année 2005, la valeur de cette fraction est fixée, par l'arrêté du 14 avril, à 43 %.

Cette cotisation additionnelle, au titre de l'année 2005, est établie en fonction des comptes de l'année 2003 (avant-dernier exercice clos) pour les logements à usage locatif sur lesquels l'organisme est détenteur d'un droit réel au 31 décembre 2003. Elle se décompose pour l'année 2005 :

- en une partie fixe : 5 euros par logement locatif ou unité de foyer sur lesquels l'organisme a un droit réel ;
- en une partie variable : une proportion fixée à 13 % de l'autofinancement locatif net de l'organisme, ce prélèvement ne s'appliquant qu'à partir d'un autofinancement supérieur à 10 % des produits locatifs.

Le résultat de l'activité locative retenu pour le calcul de l'autofinancement net doit impérativement, pour la cotisation additionnelle 2005, prendre en compte les produits financiers pour leur part relative à l'activité locative.

Rappel : la cotisation additionnelle doit être versée à la CGLLS dans les 45 jours suivant sa publication au JO, soit avant le 29 juin 2005.

Les annexes de l'arrêté du 14 avril précisent les modalités de calcul et de déclaration à effectuer, spontanément et sans appel préalable, auprès de la CGLLS. A défaut, des sanctions peuvent être appliquées.

Une circulaire de la CGLLS en date du 17 mai a été adressée aux organismes Hlm pour les en informer.

(1) Le texte de cet arrêté a été publié dans l'encart central du précédent numéro d'Actualités habitat.

Le prochain congrès aura lieu à Nantes les 20 - 21 - 22 septembre

A.G. des entreprises sociales pour l'habitat

« Un jeune sur trois prêt à travailler dans les ESH »

L'assemblée générale des entreprises sociales pour l'habitat (ESH) s'est tenue le 25 mai 2005, à Paris[1]. Lors de la clôture, en présence des présidents de Fédérations et du président de l'Union, les résultats d'une étude IFOP[2] sur la vision des jeunes du monde du travail (image des secteurs d'activité, des métiers et des marques employeurs) ont été rendus publics.

Un jeune sur trois serait prêt à travailler dans les entreprises sociales pour l'habitat (32 %), soit un niveau très honorable, situé par exemple devant l'hôtellerie (29 %), la grande consommation (28 %) ou les opérateurs télécoms (28 %). Les plus intéressés sont les jeunes femmes proches de la trentaine attirées par des missions d'intérêt général.

Les conclusions de l'étude indiquent que le secteur de l'habitat social est poussé par les « métiers sociaux », notamment l'accompagnement aux personnes en difficultés qui est jugé par l'ensemble des jeunes comme le métier le plus attractif (62 % l'exerceraient volontiers). L'image du secteur est à relier à l'enthousiasme sur les métiers liés à la politique de la ville et au renouvellement urbain (34 % ont envie d'y travailler) ou la gestion immobilière (33 %).

La Fédération va désormais travailler sur ces résultats au sein des groupes « lien social » et « RH » composés de conseillers fédéraux pour répondre à l'intérêt exprimé par les jeunes. Une présentation synthétique de l'étude est téléchargeable sur le site www.esh.fr

(1) Nous publierons un compte rendu de l'AG dans un prochain numéro.
(2) Observatoire des Jeunes face à l'emploi, étude réalisée du 16 au 25 février 2005 sur un échantillon de 1 000 personnes, représentatif de la population française âgée de 15 à 30 ans.

De gauche à droite : MM. Dumont, Caroff, Delebarre, Carpentier, Mme Lienemann et M. Sadoun.
© G. Roubaud/L'USH

Accord collectif sur la formation professionnelle dans la branche des ESH

La fédération nationale des entreprises sociales pour l'habitat a conclu, le 30 mai 2005, avec six organisations syndicales (CGT-FO, CFE-CGC, CFDT, CFTC, SNPSAHLM et SNIGIC), un accord collectif sur la mise en œuvre de la formation professionnelle tout-au-long de la vie, dans la branche des ESH.

Cet accord apporte une amélioration des dispositions légales de la réforme de la formation professionnelle pour les 29 000 salariés présents dans les 298 sociétés de la branche.

- **Le Droit individuel à la formation (DIF) :** Il pourra être articulé avec le plan de formation de l'entreprise et permettra à tout salarié de se constituer un capital temps de formation qu'il peut utiliser à son initiative en accord avec son employeur.
- **La poursuite de la professionnalisation de la branche :** Dans la lignée de l'engagement des ESH en ce domaine depuis de nombreuses années, l'accord entend faciliter le maintien de l'emploi et les évolutions de carrières par une politique dynamique de formation.
- **L'engagement en matière d'emploi des jeunes et de transfert des savoirs :** L'accord prévoit de développer les contrats de professionnalisation et le tutorat pour permettre aux jeunes ou demandeurs d'emploi d'acquérir un diplôme, une qualification professionnelle reconnue.
- **Un observatoire prospectif des métiers et qualifications :** Afin de suivre pleinement les conséquences de cet accord et la politique de ressources humaines des 298 ESH, la fédération se dote d'un outil d'observation qui viendra compléter par des études menées, les données de l'enquête fédérale « ressources humaines » réalisée depuis plusieurs années. Deux études sont déjà programmées sur l'égalité homme-femme et l'emploi des handicapés.

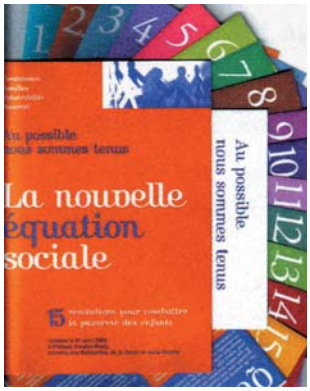
Une présentation de l'accord signé et de l'enquête est téléchargeable sur le site http://www.esh.fr *(Communiqué de presse)*

Lutte contre l'exclusion

Le rapport Hirsch

Remis au ministre des Solidarités, de la Santé et de la Famille le 21 avril dernier, par Martin Hirsch[1], président d'Emmaüs, le rapport éponyme, préconise une remise à plat du système d'aides afin d'éradiquer la pauvreté des enfants d'ici à 2020.

Objectif zéro enfant pauvre dans quinze ans alors qu'aujourd'hui un million d'enfants vivent en dessous du seuil de pauvreté. Un pari ambitieux que fixe la commission « Familles, vulnérabilité, pauvreté », pilotée par le président d'Emmaüs France, Martin Hirsch, et repris dans son rapport intitulé « Au possible nous sommes tenus. La nouvelle équation sociale ».



Ce rapport de 116 pages avance 15 résolutions et 60 propositions. Pour atteindre cet objectif « radical », la commission préconise une prise en compte globale de la pauvreté : *« Combattre la pauvreté des familles concerne toutes les politiques publiques : la politique fiscale, la politique économique et sociale, familiale, de l'emploi, de la santé, de l'éducation, du logement »*. Elle fixe ainsi des lignes claires afin que ces politiques puissent s'articuler entre elles : un objectif central visant à éliminer la pauvreté des enfants d'ici à 2020 et des étapes intermédiaires. *« Un tiers de l'objectif devrait être atteint au bout de cinq ans, deux tiers à l'horizon de dix ans »*.

La commission Hirsch a réuni des associations familiales (Union nationale des associations familiales, Union des familles laïques, Familles rurales, Familles de France…), des associations de lutte contre les exclusions (ATD Quart-monde, Secours catholique, Fnars, Emmaüs), des représentants de la Cnaf, mais aussi des « personnalités qualifiées », des responsables politiques et syndicaux (Gaby Bonnand pour la CFDT et Maryse Dumas pour la CGT) et des chercheurs. *« La démarche a consisté à ne pas enfermer les travaux du groupe dans des logiques institutionnelles ou dans des logiques de mesures. Ce sont les situations qui ont été au centre des discussions. Au regard de ces situations, il s'agissait de trouver les leviers à actionner pour agir sur les causes »*.

Création d'un revenu de solidarité active

Mesure phare : l'instauration d'un revenu de solidarité active. La proposition consiste en une refonte complète du fonctionnement actuel des aides sociales, par le biais d'un dispositif permettant le cumul des revenus d'activités et des revenus de la solidarité, le RSA (revenu de solidarité active).

Ce système unique se substituerait aux allocations actuelles : RMI (revenu minimum d'insertion), ASS (allocation de solidarité spécifique), API (allocation parents isolés) et éventuellement AL ou APL. L'objectif est de faire en sorte que chaque heure travaillée améliore le revenu global de la famille, en mettant fin au phénomène des travailleurs pauvres, estimés à un million en France. Pour la commission Hirsch, *« les minima sociaux sont devenus des « trappes à inactivité » et, pour un nombre de plus en plus important de ménages français, le travail ne permet plus de franchir le seuil de pauvreté »*.

Parmi les propositions avancées, certaines concernent le logement, autour de deux axes :

- Loger les familles plus vite et mieux en assortissant les aides fiscales de contreparties sociales, en renforçant l'article 55 de la loi SRU, en créant un droit au logement opposable. Quant aux aides à la personne, deux hypothèses sont envisagées : l'intégration des aides au logement dans le revenu de solidarité active ou leur renforcement (indexation des loyers plafonds sur l'indice des loyers, revalorisation et modulation du forfait charges, suppression du mois de carence, maintien de l'aide aux ménages dont le bail a été résilié jusqu'à leur relogement, prise en compte des enfants à charge de parents séparés).
- Eradiquer le saturnisme et réhabiliter les logements indignes en lançant notamment une campagne systématique de dépistage des risques d'exposition au plomb.

Des réactions en cascade

Jean-Louis Borloo, ministre de l'Emploi et de la Cohésion sociale, a estimé que les propositions du rapport se retrouvaient dans les programmes de son plan de Cohésion sociale. Philippe Douste-Blazy a indiqué que *« la préparation de la Conférence de la Famille se fait dès maintenant avec les autres ministres sur la base de ce rapport »*.

Marc-Philippe Daubresse avait avancé l'idée reprise en partie par le rapport de Martin Hirsch de revalorisation des revenus du travail. En instituant un revenu de

solidarité active (RSA) pouvant s'additionner avec celui d'un travail, on solvabilise les ménages en même temps que l'on incite ceux qui se « satisfont » des minima sociaux à revenir vers l'emploi. Du coup, ces ménages disposant de revenus plus conséquents, n'auraient plus tous besoin de prestations comme les aides au logement. Conclusion : Il faut réformer les aides au logement et les inscrire dans un dispositif plus large, qualifié l'été dernier « d'aide de cohésion sociale », afin d'opérer un recentrage « sur les personnes qui en ont le plus besoin ».
Le député socialiste de Paris, Jean-Marie Le Guen, a déclaré se sentir « profondément en phase » avec ce rapport, qui propose selon lui « des orientations sociales novatrices et volontaires ».

Les quinze résolutions du rapport

- Se fixer des objectifs nationaux de réduction de la pauvreté des enfants.
- La nouvelle équation sociale : combiner les revenus du travail et les revenus de la solidarité.
- Une politique économique et sociale plus favorable à l'emploi et plus redistributive.
- Un service public de l'accueil des jeunes enfants.
- Etablir une nouvelle relation des familles avec les services sociaux.
- Loger les familles : plus vite, plus résolument, mieux.
- Eradiquer le saturnisme et réhabiliter le logement indigne.
- Ne plus cumuler inégalités sociales et inégalités de santé.
- Faire des familles modestes une priorité de la politique nutritionnelle.
- Permettre le développement durable du crédit sans payer le prix du surendettement.
- Gommer les discriminations négatives dans l'éducation.
- Donner leur chance aux jeunes adultes.
- Audace, innovation, expérimentation : les mots clés des nouvelles interventions publiques.
- Appréhender la pauvreté sans frontières.
- Conjuguer solidarité et dignité.

Des orientations sociales novatrices et volontaires

Jean-Luc Berho, secrétaire confédéral de la CDFT, émet d'autres craintes. *« L'idée d'instituer une sorte de guichet unique pour toutes les aides sociales est séduisante et plaît à certaines associations actives sur le terrain. Mais le vrai but de la manoeuvre est de récupérer le pactole des aides au logement qui représentent entre 13 et 14 milliards d'euros annuels et de les fondre dans le RSA »*, affirme le syndicaliste.
L'UNPI s'est indignée des propositions du rapport, notamment sur l'alourdissement de l'imposition des bailleurs privés à « loyers non maîtrisés ». L'UNAF a réagi assez vigoureusement au rapport dans un communiqué de presse, le 21 avril 2005. *« L'UNAF tient à rappeler que si l'objectif de ces travaux était celui de la recherche de moyens visant à réduire la pauvreté, un certain nombre de propositions sont porteuses de lourdes conséquences pour lesquelles elle émet ses plus extrêmes réserves d'autant qu'elles interfèrent avec les travaux de la Conférence de la Famille et de la nécessaire évaluation de ses décisions antérieures »*.
Encore plus sévère, la Confédération syndicale des familles (CSF) a dénoncé dans un communiqué séparé *« une politique de lutte contre la pauvreté en trompe l'oeil »*. A contrario, la présidente de la Caisse nationale des allocations familiales (CNAF), Nicole Prud'homme, déclare ne pouvoir *« que souscrire aux approches ambitieuses qui sous-tendent les résolutions de ce rapport »*. Cependant, la branche Famille de la Sécurité sociale *« s'oppose à l'idée d'une imposition des Allocations familiales »* qui remettrait en cause leur « principe d'universalité ».

Des conséquences redoutables

Pour le Mouvement de l'habitat social, ce rapport est positif sur l'aide à la pierre, le renforcement de l'article 55 de la loi SRU, les contreparties sociales à l'amortissement de Robien. Il propose un dispositif de conventionnement privé à loyer maîtrisé, assorti d'une garantie des risques locatifs. Il s'agit là de loyers intermédiaires. Cette évolution sémantique risque de créer une confusion, dès lors que les loyers maîtrisés ne visent pas les clientèles défavorisées.
Cependant, concernant les aides à la personne devenues aide sociale, déconnectées du loyer, les conséquences pour le secteur Hlm (locataires et bailleurs) seraient redoutables : abandon du tiers payant avec un risque d'explosion des impayés donc des expulsions ; risque de « résidualisation » des aides à la personne avec une aggravation de la situation des ménages modestes, pour payer leur loyer et pour trouver un logement. Or, l'aide à la personne représente le fondement même de la sécurisation des locataires mais aussi des bailleurs pour prévenir les impayés et éviter les expulsions. Il en est de même pour l'accession. Une aide ciblée logement est aussi essentielle qu'un logement. Imagine-t-on de supprimer la sécurité sociale et de donner une allocation uniforme, à charge pour les gens de se soigner librement ? Cette proposition intervient au moment où le FNAL, financé par le 1 %, va être fusionné avec les autres fonds pour financer les aides à la personne. L'objectif serait-il de réaffecter l'argent des aides au logement au financement de l'aide sociale ?
Sans compter qu'une transformation en aide sociale entraînerait sans doute assez rapidement sa décentralisation avec un risque non négligeable de variation au niveau de chaque département, selon des définitions locales.

(1) Le rapport est disponible sur le site de la documentation française : www.ladocumentationfrançaise.fr

Assemblée générale des offices de l'habitat

L'unification des statuts des offices en toile de fond

C'est à Grenoble, les 19 et 20 mai dernier, que s'est tenue l'assemblée générale des offices de l'habitat. Une assemblée un peu particulière puisque, pour cause de réserve imposée aux autorités publiques avant le référendum, les pouvoirs publics n'ont pu faire entendre leur voix. L'assemblée fut néanmoins très studieuse et les débats nourris, principalement autour de l'unification des statuts des offices inscrite dans le projet de loi Habitat pour tous, fruit d'une concertation de longue haleine avec la Fédération. Le renouvellement urbain fut aussi au cœur des échanges[1].

Le rapport d'orientation de la Fédération intitulé cette année « Des volontés de secteur public pour l'habitat » donnait le ton, rappelant les évolutions des politiques pour le logement et l'habitat et le positionnement des offices au regard des plans de cohésion sociale et de rénovation urbaine. Il réaffirme une nouvelle fois « qu'il doit y avoir en France un secteur public de l'habitat, auquel il faut les moyens propres de ses actions, malgré les discours convenus sur la modernisation par la banalisation des acteurs dans les logiques de marché. Le devoir des offices est d'évoluer pour mieux servir aux côtés de leurs collectivités ».

La question est d'autant plus d'actualité au moment où les territoires et les compétences de leurs collectivités d'origine sont en cours de recomposition et où l'Etat partage avec les collectivités décentralisées ses politiques pour la cohésion sociale dans le logement et la rénovation urbaine. Le développement de l'intercommunalité conduit, en effet, à s'interroger sur ses effets dans les rapports entre les opérateurs du logement et les autorités territoriales compétentes en matière de logement et d'habitat, d'autant que le rattachement territorial est un atout stratégique pour les offices. L'organisation interne des offices doit traduire la place que doivent désormais occuper les collectivités territoriales. En ce sens, comme l'a dit le président Caroff, « l'assemblée de Grenoble est un moment important pour les offices parce qu'elle se situe à un tournant dans leur histoire » avec, notamment, le vote de résolutions (publiées pages 10 et 11) sur la réorganisation des offices et l'unification de leurs statuts. Et d'expliciter les enjeux de cette évolution, inscrite dans le projet de loi Habitat pour tous[2]. « On ne peut parler de la réorganisation des offices sans traiter de la question du rattachement local. Sujet complexe. C'est pourquoi, le projet de réforme du statut repose sur la règle que les collectivités de rattachement désigneront la majorité des sièges des conseils d'administration. D'autre part, il faut pouvoir organiser entre les offices des synergies comparables à celles que l'on peut créer entre les collectivités et créer des instruments publics de coopération qui n'existent pas aujourd'hui, au niveau des intercommunalités. On ne peut concevoir un modèle unique. Il faudra donc innover, sans doute par la loi. Nous proposons aussi de faire évoluer les conditions de participations des offices dans les SA d'Hlm pour moduler les conditions de souscription entre les offices et les SEM en participant au capital majoritaire de ces sociétés ».

▲ **De droite à gauche : MM. Caroff, Carraz et Quercy (alors au cabinet de M. Daubresse) et qui depuis a rejoint celui de M. Borloo.** © L. Vidal

Quant au projet de l'unification des statuts d'OPHLM et d'Opac dans le statut d'office public de l'habitat, sur lequel la Fédération travaille depuis maintenant cinq ans avec la DGUHC et dont les différentes assemblées générales ont approuvé les orientations et l'avancement, « il se situe dans le prolongement historique des étapes qu'ont été la fondation des offices d'habitations à bon marché au début de l'interventionnisme public, et la création des Opac au temps de l'urbanisme opérationnel d'Etat et donne une véritable lisibilité à la gouvernance des offices », précise le président Caroff. Les caractéristiques des offices publics de l'habitat, les situent

clairement dans le secteur public et selon une organisation d'entreprise publique (EPIC). En quelques mots, ce statut repositionne les collectivités territoriales dans tous les offices, en donnant aux membres désignés par la collectivité de rattachement, la majorité (55 %) des sièges au conseil d'administration ; il permet d'augmenter la représentation des locataires et confirme la place des partenaires socio-professionnels ; il donne à tous les offices les mêmes compétences sur le territoire régional ; il clarifie les rôles respectifs des conseils d'administration et des directions en définissant explicitement les fonctions de directeur pour tous les offices, il préserve le statut des fonctionnaires en poste et aménage de façon exceptionnelle leur situation pour permettre de nouvelles possibilités d'évolution de carrière dans l'office et généralise l'application des dispositions sur les contrats de travail et les accords d'entreprise, dont relèvent les fonctionnaires lorsqu'ils sont en position de détachement dans l'office.

« Les syndicats ont toujours exprimé leur refus de ces évolutions parce qu'ils retiennent que le statut d'EPIC ne permet pas de recruter des fonctionnaires » rappelle le président qui précise « que si les syndicats engageaient aujourd'hui des démarches pour que la loi autorise les EPIC locaux à appliquer le statut de la fonction publique territoriale, la Fédération ne s'y opposerait pas ».

Par ailleurs, le président de la Fédération a abordé d'autres questions d'actualité. A commencer par le volet logement du plan de cohésion sociale et le programme de rénovation urbaine qui dressent la feuille de route des organismes pour les prochaines années ; « Les offices se sont déjà largement inscrits dans les projets de rénovation urbaine conclus avec l'Anru : ils participent à 80 % des dossiers, dont 60 % où ils sont les seuls bailleurs sociaux concernés. Le total des constructions prévues à ce jour pour ces seuls projets représente déjà plus d'une année de production de l'ensemble des offices, et les réhabilitations près d'une année. Pour prendre toute leur part de la réalisation des objectifs du plan de cohésion sociale, les offices devront doubler leur production. Nos simulations ont montré que la totalité de l'autofinancement issu de l'exploitation n'y suffirait pas ». Et de réclamer : « des solutions pour pouvoir acquérir du foncier à des conditions supportables ; l'association à la signature de l'accord entre l'UESL et les associations d'élus ; la nécessité d'un paiement rapide des retards sur les aides de l'Etat aux opérations, pour lesquelles les crédits ont été prévus et des ajustements dans les lois de finances à venir jusqu'en 2009 ».

Il a réaffirmé son attachement au Livret A et au dispositif public de financement du logement qui n'exclut pas la possibilité pour les offices de pouvoir mixer leurs ressources de prêts. Mais il souligne la nécessité de maintenir la quotité de prêts CDC de 50 % qui a été fixée pour pouvoir bénéficier des avantages fiscaux propres au logement social. Pas question de fragiliser la ressource de base.

Enfin, Jean-Pierre Caroff a évoqué la CGLLS (qu'il préside aussi), moyen de régulation de la situation des organismes spécifiant « qu'il n'est pas question d'engager ses moyens pour des redistributions de patrimoines qui mettraient en difficulté la structure financière des cédants, voire qui viseraient à disperser leurs actifs ».

Dernier point évoqué, sous forme d'invitation à une réflexion sur les taux d'effort, dans le cadre du conseil social de l'Union sociale pour l'habitat, dans la perspective du conventionnement global.

▲ **Intense moment d'émotion lors de la remise de la médaille de vermeil à André Faraut, administrateur locataire de l'Opam, membre du conseil fédéral, par Jean-Pierre Caroff lors du dîner du jeudi 19 mai au Château de Sassenage. Adolescent il y avait été emprisonné pendant la guerre avec un groupe d'autres jeunes. Avec un de ses camarades il réussit à s'évader, ils seront les seuls survivants.** © L. Vidal

(1) Une étude du GRIDAUH sur les conditions de mise en œuvre des projets de renouvellement urbain, au regard des règles européennes sera présentée dans un prochain numéro.

(2) Au moment de l'AG, le projet devait être déposé au Parlement avant la fin juin. Depuis il y a eu le remaniement ministériel et on ignore le calendrier. (NDLR)

Quelques chiffres

La Fédération nationale des offices publics regroupe 289 offices publics : 174 offices publics d'habitations à loyer modéré ; 115 offices publics d'aménagement et de construction. Les offices publics :

- possèdent plus de 2 millions de logements sur les 3,8 millions de logements sociaux, soit 54 % du patrimoine Hlm ; un cinquième de leur patrimoine relève de projets de rénovation urbaine ;
- logent plus de 4,5 millions de personnes, soit 53 % des ménages Hlm et 8,2 % des ménages en France ;
- emploient 46 000 personnes.
- En 2003, ils ont construit 17 500 nouveaux logements, réhabilité 59 000 et démoli 6 000 : ce qui représente un investissement total de 2,3 milliards d'euros ; ont acheté 3 250 logements à des organismes Hlm ou SEM et 2 150 à d'autres acteurs publics ou privés ; ont vendu 2 300 logements dont 70 % à des locataires ; ont proposé 233 100 logements à la location. Le taux de mobilité, de 10,3 % en 2003, est en baisse constante ; la vacance atteint 4 % du parc et 6,4 % dans les ZUS.

Les résolutions adoptées

L'Assemblée générale de la Fédération des offices a adopté, le 20 mai 2005, les résolutions suivantes :

1 - Programme national de rénovation urbaine (PNRU)

Les conditions de mise en œuvre du PNRU amènent les offices à mettre l'accent sur la nécessité pour l'Anru d'avoir une approche globale des projets, notamment en plaçant au même niveau les restructurations et les réhabilitations, particulièrement dans les ZUS qui sont de sa seule responsabilité. Les nouvelles priorités que l'Etat donne à l'Anru pour l'examen des projets posent des conditions qui seraient moins avantageuses pour certains (prise en charge à 70 % des démolitions sans les pertes d'autofinancement). Ces orientations ne correspondent pas suffisamment aux besoins. Les offices demandent un meilleur soutien de l'Anru aux réhabilitations, qui doivent bénéficier d'un taux de subvention d'au moins 25 % dans le cadre des conventions Anru et pour les opérations isolées.

Ils demandent que les conventions Anru traduisent bien les conditions de financement initialement négociées et intègrent l'actualisation des coûts liés aux durées de réalisation. Les délais retenus doivent prendre en compte la mise en œuvre opérationnelle des projets, pour laquelle il est nécessaire de définir rapidement le cadre juridique des procédures d'aménagement et des moyens spécifiques de maîtrise d'ouvrage et de conduite des opérations, adaptables aux situations locales.

2 - Plan de cohésion sociale

Pour le financement : l'accord Etat-Union engage les organismes sur des objectifs de construction, réhabilitation et qualité de service, avec les concours de l'Etat, du 1% logement, des collectivités et les financements de la CDC. Les offices demandent que les conventions régionales d'application soient établies sur l'équité des répartitions du 1 % logement entre opérateurs et territoires. Ils rappellent que selon l'accord Etat-UESL une convention doit être signée entre le 1 % logement et les associations nationales d'élus pour harmoniser ses interventions avec celles des collectivités délégataires.

La loi de cohésion sociale apporte une garantie d'engagement de l'Etat de 2005 à 2009 à un rythme moyen annuel tout juste supérieur à celui des années 2003 et 2004, alors que la production doit pratiquement être doublée. Les offices demandent que les lois de finances ajustent les crédits à la mesure des moyens nécessaires dans la diversité des réalisations du plan, y compris pour la réhabilitation en Palulos, et que les retards sur les aides de l'Etat fassent rapidement l'objet des paiements qui ont été prévus.

Pour le foncier : le projet de loi « Habitat pour tous » prévoit des dispositions pour réserver au logement social des terrains dans les PLU et dans les ventes des administrations de l'Etat. Les offices demandent en outre des dispositions permettant de contenir le prix des terrains réservés dans des limites compatibles avec la valeur de l'assiette des subventions de l'Etat au financement des surcharges foncières.

S'agissant du caractère opérationnel du PLU et de ses liens avec le PLH, que le projet de loi veut renforcer, ils proposent que les concertations entre les services des collectivités et de l'Etat s'assurent des cohérences entre les règles et objectifs des documents d'urbanisme locaux et ceux des programmes de l'Etat.

3 - Réorganisation des offices

Les moyens de coopérations entre offices : la Fédération a lancé, en 2004, une étude avec trois associations régionales sur les positions territoriales des offices. Elle montre que les communes sont généralement attachées à leur office et font valoir l'importance de leur rôle de proximité comme une qualité essentielle. Elle montre aussi des objectifs de mise en synergie d'offices rattachés à des communautés, et soulève la question des rapports entre les communautés dotées de PLH et les offices départementaux.

Ce travail sera poursuivi en 2005 sur l'ensemble des régions, avec les offices et les ARHLM. Les évaluations, dont il sera rendu compte au conseil fédéral en cours d'année, serviront de référence pour les dossiers de réorganisation qui seront présentés à la CGLLS à partir de l'expertise des projets locaux. Pour les discussions dans l'Union et avec les pouvoirs publics, sur la réorganisation des organismes d'Hlm, les offices demandent que soient recherchées des modalités spécifiques de coopérations entre eux, d'abord entre offices rattachés à des communautés territoriales. Il s'agirait, par la loi, d'autoriser les offices rattachés à une même communauté à constituer entre eux un dispositif, doté de la personnalité publique et de compétences d'intervention dans l'objet social Hlm.

Les autres moyens de coopération locale : des solutions de coopération doivent également être ouvertes aux offices pour développer le partenariat avec des sociétés, en accord avec leur statut public et leur objet social. Les modalités de participation à l'actionnariat des sociétés devraient être adaptées dans deux directions :

– avec les SA d'Hlm, pour permettre aux offices, qui peuvent déjà être seuls actionnaires de référence, d'être aussi partenaires

◀ Opération conduite par Actis, rue Moyrand à Grenoble, lauréate du 8e challenge Innovelec. © DR

d'un pacte de référence en fixant dans ces cas l'obligation à 33 % du capital ; ce taux devrait pouvoir être diminué si la collectivité de rattachement est actionnaire de deuxième catégorie et qu'ensemble ils peuvent alors détenir au moins 33 % ;
– avec les SEM, pour ouvrir à leur souscription la part majoritaire à détenir par des collectivités locales.

4 - Qualité et diversité

Le financement sur le Livret A : avec des concours de l'Etat à un niveau suffisant, il est indispensable d'assurer la stabilité du dispositif du Livret A. La reconnaissance par l'Union européenne d'un circuit particulier pour le logement social, justifie qu'il lui soit affecté en priorité, et que la part de prêts CDC prise en compte pour les régimes de TFPB et de TVA des constructions soit maintenue. Les offices ont toujours marqué leur attachement au financement sur le Livret A. Ils le confirment, en rappelant les attentes déjà formulées vis à vis de la CDC en 2004, pour une gestion prévisionnelle de la dette et une compétitivité nouvelle des prêts.

L'appui de la CGLLS : l'instruction des dossiers de la nouvelle action de prévention-consolidation demande de nouvelles modalités d'échanges d'informations avec la CGLLS. Les offices proposent que ces échanges se fassent sur la base d'une mission d'expertise globale réalisée par le dispositif fédéral d'expertise et dont le rapport, remis à l'office concerné, serait transmis à la Caisse.

La politique des aides personnelles : l'engagement de qualité de service contenu dans l'accord Etat-Union devra être satisfait. Cette démarche s'inscrit de fait directement dans les conventions avec l'Etat sur le niveau des loyers, et dans les mesures sur les charges. Le dossier des charges doit prendre en compte le total à charge pour les locataires et leur solvabilisation par les aides personnelles. L'application et les perspectives du conventionnement global doivent donc se situer dans une réflexion sur les coûts et les taux d'effort, dans toutes les catégories de logements. Les aides personnelles sont indispensables aux habitants et aux objectifs fixés avec l'Etat. Elles doivent être confirmées et soutenues (actualisation, suppression du mois de carence et du seuil de versement).

Les interventions des offices en accession à la propriété : les offices demandent que, pour leurs opérations d'accession à la propriété, les plafonds de ressources soient fixés dans les mêmes conditions que pour les sociétés coopératives d'Hlm. Ils proposent d'étudier des adaptations, en PSLA (transfert du prêt à la levée d'option, aménagement des plafonds de ressources, suppression de l'obligation de garantie SGA) et en accession (prix de vente selon les zones).

5 - Statut d'Office public de l'habitat

L'évolution de leurs statuts dans le statut unique d'Office public de l'habitat conduira les offices aux changements nécessaires pour affirmer leur modernité auprès des collectivités locales et conforter la pérennité du secteur public de l'habitat. Les caractéristiques de ce nouveau statut situent clairement les offices dans le secteur public, comme établissements publics locaux. L'assemblée générale approuve le projet de statut d'Office public de l'habitat résultant des propositions présentées à l'Etat par la Fédération. ✤

Par ailleurs, l'assemblée générale a établi les modalités pour permettre aux collectivités de devenir membres de la Fédération.

Taux réduits de TVA

La présidence luxembourgeoise à la recherche d'un compromis

La présidence luxembourgeoise du Conseil a fait une proposition de compromis global sur le dossier sensible des taux réduits de TVA. Son objectif est de trouver un point d'équilibre entre la proposition de la Commission de pérenniser les mesures temporaires en faveur des secteurs à forte intensité de main-d'œuvre (annexe K de la 6e directive TVA 77/388/CEE), les demandes supplémentaires exprimées par certains Etats-membres, les exigences d'équivalence de traitement à l'encontre des nouveaux Etats membres et les positions restrictives défendues par d'autres Etats membres.

Un accord est nécessaire avant fin 2005, date à laquelle le régime de TVA expérimental sur les services à forte intensité de main-œuvre prendra fin. La Présidence luxembourgeoise insiste sur le fait que ses propositions ne comprennent que des dispositions optionnelles dans l'intérêt des Etats membres qui veulent introduire, voire maintenir certains taux réduits pour des raisons de politique économique, sociale ou environnementale. Elle estime que les mesures proposées sont de nature locale et ne soulèvent pas de distorsions de concurrence dans le marché intérieur.

Le texte de compromis de la présidence luxembourgeoise suggère tout d'abord d'appliquer des taux réduits de TVA sur une durée indéfinie aux services suivants :

- la rénovation de logements privés dont la construction date d'au moins cinq ans (à l'exclusion des matériaux qui représentent une part importante de la valeur du service fourni) ;
- les services de soins à domicile (aide à domicile et soins destinés aux enfants, aux personnes âgées, malades ou handicapées) ;
- les services d'égout et de recyclage des déchets ;
- les appareils et matériels conçus ou spécialement aménagés pour les personnes handicapées (à l'exception des moyens de transport) ;

▲ Jean-Claude Juncker, président du Conseil. L'acceptation de son compromis sur les taux réduits est entre les mains de Gerhard Schroeder. © DR

- la livraison d'électricité, de gaz par le système de distribution de gaz naturel et de chaleur distribuée en réseau et la livraison de plantes, de produits de floriculture et de bois de chauffage.

Du point de vue technique et législatif, ces services seraient intégrés à la liste de l'annexe H de la directive 77/388/CEE relative à un système commun de TVA. Datant de 1992, cette annexe H contient déjà une liste de biens et services qui peuvent bénéficier de taux réduits de façon permanente, notamment la construction et rénovation de logements sociaux.

La création d'un mécanisme de flexibilité est envisagée pour les services de l'annexe K qui figure depuis 1999 dans cette même directive. Contrairement aux services de l'annexe H, ceux de l'annexe K bénéficient de taux réduits de manière transitoire jusqu'au 31 décembre 2005. Ce mécanisme de flexibilité autoriserait les Etats membres à introduire jusqu'au 1er janvier 2006 une requête au Conseil en vue de l'application jusqu'au 31 décembre 2015 d'un taux réduit à la restauration – comme le souhaite la France – ainsi qu'aux services restants de l'Annexe K de la directive 77/388/CEE :

- les petits services de réparation (bicyclette, chaussures et articles en cuir, vêtements et linge de maison) ;
- le lavage de vitres et le nettoyage de logements privés, la coiffure.

Le document de la présidence luxembourgeoise indique que cette mesure vise à contenir à quelques mois seulement la pression politique éventuellement exercée sur les gouvernements pour les secteurs professionnels.

Les services de rénovation de logements privés, qui figurent actuellement à l'annexe K, glisseraient donc vers l'annexe H au même titre que le logement social et disposeraient ainsi d'un régime permanent équivalent à celui du logement social. Si le logement social perd ainsi sa spécificité en tant que matière éligible à un taux réduit au titre de bien de première nécessité, cette proposition d'extension à la rénovation de logements privés confirme le faible impact sur les échanges intracommunautaires du secteur du logement, déjà reconnu par la DG concurrence sur le dossier des aides d'Etat au logement social. Cette reconnaissance a conduit la Commission à •••

••• considérer que les aides accordées aux opérateurs de logement social étaient compatibles a priori au régime des aides d'Etat. Une clarification d'importance car elle permet de justifier certaines dérogations aux principes généraux de concurrence et du marché intérieur.

Mais au Conseil, trois groupes d'Etats membres se dessinent.

- Le premier est celui des Etats membres qui sont favorables à une liste étendue de services auxquels ils pourront appliquer des taux réduits. La Belgique, la France, l'Italie et le Luxembourg demandent notamment l'inclusion des CD et des DVD.
- Dans un second groupe, l'Allemagne, le Danemark, la Finlande, la Suède et la Lettonie s'opposent à l'extension de la liste. L'Allemagne accepterait de faire une exception pour les services de restauration mais bloque toute décision sur le logement, en raison principalement de la compétence exclusive des Länder en matière d'aide au logement.
- Associé au premier, le troisième groupe est constitué de nouveaux Etats membres qui souhaitent bénéficier d'un traitement spécifié.

En cas de blocage au Conseil sur une telle décision à l'unanimité, la présidence anglaise qui prend ses fonctions au 1er juillet, a déjà fait savoir qu'elle reprendrait à son compte les propositions de compromis luxembourgeoises, le taux zéro anglais étant une priorité du gouvernement Blair. La balle est clairement dans le camp du chancelier Schroeder. ✣

Contact

Laurent Ghékiere, délégué auprès de l'UE de l'Union sociale pour l'habitat ; tél. : + 322 229 2143 et + 336 86 16 91 60 ; mél : laurent.ghekiere@union-habitat.org

Dernière minute

Le 7 juin dernier, le Conseil Ecofin (économie-finances) n'est pas parvenu à un accord sur le compromis de la présidence luxembougeoise. Le dossier des taux réduits passe désormais à la présidence britannique qui aura fort à faire pour trouver un compromis à l'unanimité avant la fin 2005.

Directive services au Parlement européen

La directive Bolkestein : un débat purement idéologique

Me Gebhardt, rapporteur sur la directive services au Parlement européen, a présenté son rapport, le 24 mai dernier, à la Commission compétente, marché intérieur et protection du consommateur.

Cette présentation a été l'occasion de connaître l'état actuel du débat sur ce texte. En effet, Me Gebhardt, soutenue par son parti le Parti socialiste européen, a dû faire face à une véritable opposition idéologique de la part de ces opposants, le parti populaire européen, sur cette propostion, sur la façon dont ils envisagent la réalisation effective du marché intérieur européen des services. Aux arguments de qualité, de continuité du service public, de respect des lois sociales ou de lutte contre le dumping social, le PPE en la personne de M. Harbour a soutenu fermement la proposition de la Commission européenne et surtout l'abolition des régimes d'autorisations représentant un frein à la circulation des services sur le territoire européen ainsi que l'application du principe du pays d'origine, en s'appuyant sur la création d'emplois et l'augmentation de la croissance que doit apporter ce texte.

Les propositions de Me Gebhardt, dont la limitation du champ d'application du texte, plus particulièrement pour les services sociaux, la reconnaissance de l'utilité de certains régimes d'autorisation qu'il faut préserver et le remplacement du principe du pays d'origine par celui de reconnaissance mutuelle, ont été vivement critiquées par M. Harbour qui les considèrent comme des limitations supplémentaires à la liberté de circulation des prestataires de services.

Toutefois, lors des prises de paroles individuelles, indépendemment de la position des partis, de nombreux députés, quelle que soit leur couleur politique et leur nationalité, ont fait part de leur soutien à ce rapport qu'ils estiment équilibré, c'est-à-dire protecteur du modèle social européen tout en permettant de mettre fin aux entraves injustifiées au marché intérieur des services.

Le dépôt d'amendements à ce rapport est limité au 10 juin 2005 et sa présentation en plénière au parlement européen à l'automne.

Au regard des positions de chacun, le débat risque d'être long et difficile mais surtout de ne pas répondre de façon pragmatique aux difficultés soulevées à l'occassion des différentes auditions d'experts par Me Gebhardt, mais de cristalliser les positions politiques dogmatiques entre libéralisme et socialisme. ✣

Contact

Virginie Toussain, juriste conseil, Délégation auprès de l'UE de l'Union sociale pour l'habitat, 15, rue de la Charité, 3e étage CEEP, B-1210 Bruxelles.
Tél. : + 322 229 21 43 et +324 952 11 377

Prochain rendez-vous :
Housing Europe- Séminaire européen du logement social, Parlement européen, Bruxelles, 10-14 octobre 2005.
www.cecodhas.org

▲ Dès leur nomination, les ministres français des Affaires étrangères, Philippe Douste-Blazy, et des Affaires européennes, Catherine Colonna, se sont rendus au Parlement européen. A droite, Josep Fontelles Borell, président du Parlement européen. © DR

Conjoncture

Données au 2 juin 2005

Prix à la consommation

Hausse de 0,2 % de l'indice général des prix à la consommation en avril 2005.
Glissement annuel : + 1,8 % en avril 2005 (1,8 % hors tabac).

ICC

Hausse de 4,53 % du 4e trimestre 2003 au 4e trimestre 2004.
Hausse moyenne annuelle sur les 4 derniers trimestres : + 4,81 %.

Taux d'intérêt

- Indicateur trimestriel Anil des taux proposés aux particuliers (15 mai 2005) :
Les taux sont toujours orientés à la baisse (entre 10 et 20 centimes). Pour un prêt de 15 ans à taux fixe, beaucoup d'établissements proposent des taux nominaux autour de 4 %, voire inférieurs.
- Le taux de référence des prêts conventionnés, fixé à 3,90 % depuis le 1er février 2005, a baissé à 3,65 % le 1er avril.
- Le cours de l'OAT 10 ans atteint son niveau le plus bas au mois d'avril : 3,57 % (3,76 % en mars).
- En mai, l'Euribor $_{3\ mois}$ est à 2,13 % (contre 2,14% les 3 mois précédents).

Construction neuve
(Sitadel-DAEI)

Au cours des trois derniers mois, les autorisations de construire (116 500) ont encore fortement augmenté (+ 14 % par rapport à la même époque en 2004 et + 22 % pour le collectif). Avec 95 800 logements, les mises en chantier progressent de 10 %.

En avril 2005 (12 derniers mois)	Autorisés	Variation annuelle	Commencés	Variation annuelle
Individuel	253 100	+ 8,4 %	220 200	+ 10,5 %
Collectif	199 700	+ 30,5 %	143 000	+ 21,8 %
En résidence	24 100	+ 52,6 %	13 200	+ 19,7 %
Total	**476 900**	**+ 18,5 %**	**376 400**	**+ 14,8 %**

Commercialisation des logements neufs
(ECLN - DAEI)

Au 1er trimestre 2005, 30 100 unités ont été vendues (25 100 appartements et 5 000 maisons), soit une hausse de 4,9 % des ventes par rapport à celles du 1er trimestre 2004 (dont 26 % pour les maisons). Les mises en vente (31 500 unités) continuent de progresser. Après une longue période de baisse, le niveau des stocks disponibles, qui se reconstituait déjà depuis 2 trimestres, est orienté à la hausse. Le délai d'écoulement moyen se maintient à 5 mois pour les maisons et à 4 mois pour les appartements. Le prix moyen des maisons progresse de 8,4 % entre début 2004 et début 2005 et le prix au m² des appartements de 11,4 %.

	Mises en vente	Ventes	Stock disponible en fin de période
1er trim. 2005/1er trim. 2004	+ 16,8 %	+ 4,9 %	+ 17,7 %

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

Les résultats de 2004, par rapport à l'année 2003, indiquent une légère diminution des émissions (-2 %) et une légère progression des versements de prêts aidés construction et acquisition-amélioration (+1 %).
Les premiers résultats de 2005 (concernant les 4 premiers mois de l'année) indiquent à la fois une augmentation des émissions et des versements de prêts aidés construction et acquisition.

Janv.-avril 2005/Janv.-avril 2004	Emissions	Versements
■ Prêts aidés construction et acquisition, dont :	**+ 4 %**	**+ 15 %**
PLUS	+ 6 %	+ 18 %
PLA-I et logement d'urgence	+ 6 %	+ 2 %
■ Prêts amélioration	**+ 20 %**	**– 9 %**

Financements locatifs
(DGUHC)

La consommation de PLUS, PLUS-CD et PLA-I en 2004 représente 81 % de l'objectif de production portant sur 63 000 logements.
La consommation de PLS (hors Foncière), 20 600 unités, en 2004 s'élève à 94 % de la dotation prévue (22 000 prêts).

Nombre d'agréments DDE	2004 (dont Anru)	Objectif 2004 (dont Anru)	Agréments/ objectif	Objectif 2005
PLA-I	6 037	5 000	121 %	
PLUS et PLUS CD	45 246	58 000	78 %	
Total PLA-I PLUS	**51 283**	**63 000**	**81 %**	**78 000**
PLS (hors Foncière)	22 842			27 000
Total agréments	**74 125**	**90 000**	**82 %**	**105 000**

Accession PAS et PTZ
(SGFGAS)

- PTZ et PAS garantis par le FGAS : le nombre de prêts PAS et de prêts à 0 % garantis mis en force au cours de l'année 2004 a diminué respectivement de 20 % et 22 % par rapport à 2003. Les premiers résultats sur 2005 indiquent une nouvelle baisse de 20 %, par rapport à la même période en 2004, pour les PAS et de 16 % pour les prêts à 0 % garantis.

	Prêts mis en force garantis par le FGAS	
Génération 2005	**PTZ garantis**	**PAS**
(Situation au 16/05/2005)	8 800	14 600

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

Note de conjoncture

L'indice du coût de la construction lissé sur les 4 trimestres de 2004, qui servira de référence pour les évolutions de loyer de juillet (et les discussions des barèmes d'APL), est en hausse de 4,81 % (contre 2,96 % de progression pour l'ICC lissé sur les 4 trimestres de 2003).

Les taux d'intérêt des prêts aux particuliers sont toujours orientés à la baisse.

Fin avril, près de 477 000 logements ont été autorisés sur un an et 376 400 ont été mis en chantier, soit respectivement 18,5 % et 15 % de plus que sur les douze mois précédents. La progression reste plus importante pour le collectif que pour la maison individuelle.

L'année 2004 aura été exceptionnelle par le nombre de logements neufs vendus : 112 200. Les résultats du 1er trimestre (plus de 30 000 logements neufs vendus) indiquent une augmentation de 5 % des ventes par rapport au 1er trimestre 2004. La progression des ventes est toutefois bien plus forte pour les maisons individuelles que pour les appartements : 26 % contre 1,6 % en un an. Les mises en vente, ainsi que les stocks disponibles, progressent également. Dans les deux secteurs, les prix de vente continuent d'augmenter. ✣

Qualitel démarche l'ancien

Selon l'association Qualitel, quelque 51 000 logements ont fait l'objet d'une démarche de certification en 2004. La certification Qualitel a concerné 43 000 logements (dont 80 % en secteur social), Habitat et Environnement 7 100 logements. En ce qui concerne NF Logement, huit promoteurs privés détiennent la certification et en 2004, ce sont 500 logements qui ont été certifiés. L'offre de certification se diversifie pour répondre à celle des promoteurs, à la diversité des enjeux et des situations juridiques. A la traditionnelle certification Qualitel, a été ajouté un module « maîtrise des charges » prévoyant une économie de charge de 5 % calculée par rapport à un logement de référence. C'est ainsi que va être lancée à l'automne 2005 une nouvelle certification portant sur les logements existants.

L'Insee a évalué à 30,3 millions le nombre de logements en France, dont 25,4 millions de résidences principales. Avec 15 millions d'unités, les maisons individuelles constituent 60 % du parc ancien. Le parc social comprend 4,5 millions de logements et le parc privé collectif 5 millions, dont 7 % sont détenus par des propriétaires institutionnels.

Le processus prévoit la réalisation d'un bilan technique patrimonial définissant l'état de la construction et une certification se fondant sur le respect d'un ensemble de points-clés comme le management d'opération ou des niveaux minima de performances. Cette certification à profils qui comportera une déclinaison environnementale s'adaptera aux contraintes budgétaires et au bilan technique réalisé. Le dispositif est actuellement testé sur 2 000 logements sociaux appartenant à Immobilière 3F, l'Opac du Val-de-Marne, Efidis et la SNI. ✣

Ademe : plus d'infos sur les énergies

Depuis 2001, le réseau des Espaces info énergie initié par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe) en partenariat avec les collectivités territoriales répond aux questions des particuliers sur les économies d'énergie et les énergies renouvelables.

Aujourd'hui, 161 espaces et 286 conseillers assurent une couverture de presque tout le territoire. Les derniers chiffres donnés par l'Ademe indiquent qu'en 2004, 790 000 personnes ont contacté l'un des Espaces info énergie, soit 80 % de plus qu'en 2003. Les demandes sont de plus en plus techniques et relèvent plus souvent de l'accompagnement de projet que de la simple sensibilisation. L'Ademe estime qu'un contact sur quatre débouche sur un investissement concret pour réduire la consommation d'énergie. Le crédit d'impôt de 40 % du montant de l'équipement a vraisemblablement boosté cette dynamique, notamment pour les ventes de chauffe-eau solaires. ✣

« Le cœur à l'ouvrage »

A l'occasion de son 50e anniversaire, BAPH* édite un ouvrage qui retrace son parcours de bâtisseur – 100 0000 logements sur la période – aux multiples facettes ; il a participé activement à la conception et à la création des villes nouvelles, d'équipements publics, ou encore de commerces.

Depuis quelques années, il est très impliqué dans les problématiques de démolition-reconstruction, de réhabilitation et de politique urbaine.

Contact : BAPH, 128, avenue Jean Jaurès, 93697 Pantin Cedex. ✣

**BAPH, bureau administratif de promotion de l'habitation, est une filiale de l'OCIL qui avec un parc de 85 000 logements est l'un des premiers groupes d'immobilier social en France.*

Un guide pour vieillir chez soi

Toutes les enquêtes le montrent, la grande majorité des personnes âgées souhaitent vivre chez elles de façon autonome le plus longtemps possible mais souvent elles se heurtent à des difficultés pour effectuer les gestes du quotidien et notamment pour se déplacer.

Ce guide édité par l'ANAH, agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, propose des idées de travaux d'adaptation pour toutes les pièces du logement ou de la maison, des conseils pratiques et des adresses utiles, en particulier pour la recherche des financements nécessaires. ✣

Contact : Anah ; tél. : 08 26 80 39 39. www.anah.fr

AORIF

Les bailleurs franciliens face à la décentralisation

A l'occasion de son assemblée générale, l'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France (AORIF) présentait une étude visant à « l'amélioration de l'organisation des bailleurs sociaux dans les villes nouvelles d'Ile-de-France ». Des enseignements généralisables à l'ensemble du parc francilien.

Les villes nouvelles de la région parisienne partagent plusieurs caractéristiques : une multiplicité de bailleurs, et donc d'interlocuteurs, pour les collectivités locales ; un parc éclaté qui rend difficile la mise en place d'une gestion de proximité adaptée. A l'occasion de son assemblée générale, l'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France (AORIF) présentait ainsi une étude visant à « l'amélioration de l'organisation des bailleurs sociaux dans les villes nouvelles d'Ile-de-France »[1]. Cette enquête conduite auprès de quatre d'entre elles (Cergy-Pontoise, Saint-Quentin-en-Yvelines, Sénart et Marne-la-Vallée) avait pour but de mettre à l'épreuve le postulat de départ – la multiplication des bailleurs nuit-elle à la gestion et au partenariat ? – et d'imaginer des solutions de partenariat. Mais aussi d'étendre la réflexion aux autres territoires de la région francilienne.

La moitié de la soixantaine des bailleurs interrogés ont répondu au questionnaire. Ce travail, complété par une enquête auprès des bailleurs et élus, montre qu'il n'existe pas de lien évident entre l'importance de l'organisme sur un site et son implication. En fait, la spécificité « ville nouvelle » n'est pas ressentie par les organismes Hlm. Ainsi, 87 % n'ont pas adapté la présence de gardiens à ce contexte particulier et 20 % seulement éprouvent le besoin d'une mutualisation ou d'une mise en réseau de gardiens. D'après l'étude, les difficultés se situent du côté de la gestion urbaine de proximité (aussi bien pour les bailleurs que pour les collectivités), de la politique de peuplement (multiplication des commissions d'attribution) et des partenariats (trop nombreux et inconstants). Les élus, selon l'AORIF, attendent des organismes une meilleure coordination de leurs interventions, une proximité suffisante pour une forte réactivité au quotidien et une implication dans toutes les démarches locales. Pour accompagner les organismes franciliens, l'association a d'ailleurs expérimenté des postes de coordinateurs inter-organismes sur cinq sites : Evry, Val Maubuée, les Mureaux, Trappes et Sénart. Un groupe de travail régional composé de bailleurs franciliens devrait remettre en septembre prochain des propositions sur le contenu de ces missions, leur mode de pilotage…

▲ **Au Val Maubuée, l'AORIF expérimente l'un des postes de coordination inter-organismes.**
© San du Val Maubuée

La nouvelle logique de territoire n'implique pas nécessairement un modèle unique. Toujours selon l'étude, l'exemple d'Evry avec son protocole de regroupement montre que les organismes acceptent difficilement une ingérence autoritaire.

Pas de modèle unique

Les leviers pour améliorer l'implication des organismes seraient plutôt à rechercher du côté de la qualification du personnel et de la coordination inter-bailleurs.

« En quelques années, le discours a considérablement évolué, constate Stéphane Dambrine, président de l'AORIF. Avant, avec 40 bailleurs, on disait qu'on ne pouvait rien faire. Aujourd'hui, le discours est plus nuancé : si le regroupement est une solution, il n'est pas non plus la panacée.

Au cours du débat, les avis étaient partagés. Ainsi, pour Dominique Lefebvre, président de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise et maire de Cergy : « Nous avons décidé de n'être

dans aucun CA. Et je suis très heureux d'avoir 32 bailleurs ; cette configuration donne de la souplesse et permet de jouer sur la concurrence. Bien sûr, quand il y a des reclassements sur le territoire, cela facilite les choses mais je n'ai pas envie non plus d'un opérateur unique. » Dominique Braye, président de la communauté d'agglomération de Mantes-en-Yvelines et maire de Buchelay, tient le raisonnement inverse : « Nous avons mis en place un PLH intercommunal, et une charte intercommunale construite avec les bailleurs sociaux. Ils sont au nombre de 16 mais si demain ils n'étaient plus que cinq, ce ne serait pas plus mal. Pour mener une politique urbaine de proximité efficace, l'organisme a besoin de moyens et donc de patrimoine suffisant ou alors il faut mutualiser ». ✣

(1) Etude réalisée par le cabinet FORS et financée par la direction régionale de l'équipement Ile-de-France (DREIF) et la DGUHC.

Colloque ARRA/ville de Lyon/ALPIL

Le droit au logement

L'ARRA s'est associée à la ville de Lyon, l'ALPIL (Association lyonnaise pour l'insertion par le logement) et Habitat et humanisme, pour organiser un colloque, le 31 mai dernier, à l'occasion des 15 ans de la Loi Besson du 31 mai 1990.

A l'invitation de Louis Lévêque, adjoint au maire de Lyon chargé de l'habitat, et en présence de l'ancien ministre Louis Besson, ce colloque a permis de faire le point sur la mise en œuvre du droit au logement, et sur les perspectives ouvertes par la loi Libertés et Responsabilités locales qui, selon les termes de René Ballain[1], introduit une « nouvelle ventilation des compétences » entre les différents acteurs publics que sont l'Etat, les conseils généraux, les EPCI et les communes, et qui génère un risque de perte de cohérence de l'action publique, face à la segmentation des responsabilités et des interventions.

Les deux tables rondes[2] ont donné l'occasion aux différents intervenants de saluer la grande stabilité du dispositif bâti à partir de la loi Besson de 1990 et de débattre des zones de tension qui rendent difficiles, dans le contexte actuel, la mise en œuvre du droit au logement. Parmi les éléments de fragilisation, les conditions actuelles de production d'une offre locative accessible dans le marché foncier et immobilier que connaît l'agglomération lyonnaise a été souligné de même que l'effondrement d'une offre à bon marché dans le parc. Enfin, l'amoindrissement des politiques sociales et notamment l'érosion des barèmes des aides personnelles ont également été identifiés comme facteurs aggravants dans la difficulté de mise en œuvre du droit au logement.

Dans ce contexte, comment arbitrer entre droit au logement et droit de propriété ? C'est dans ces termes notamment que Louis Besson a invité les participants au colloque, responsables politiques, mouvement associatif et mouvement Hlm à poser le débat de l'opposabilité du droit au logement. ✣

Contact : Corinne Aubin-Vasselin, directrice de l'ARRA.
Mél : c. aubin-vasselin@arra-habitat.org

(1) Chercheur au CERAT, IEP de Grenoble.
(2) 1ère table ronde : Le droit au logement et sa mise en œuvre, regards croisés sur la situation en France et en Europe. Avec René Ballain, Francine Benguigui du PUCA, Marc Uhry de l'Alpil, Louis Besson, Yves Blein, vice-président du Grand Lyon, Bernard Devert, fondateur d'Habitat et humanisme, Marc Morain de la DDE du Rhône.
2e table ronde : Politique locale de l'habitat et droit au logement. Avec Jean-Yves Mano adjoint au maire de Paris, Maurice Lelièvre vice-président de Rennes Métropole, Marie-Odile Novelli, vice-présidente de la Région Rhône-Alpes, Louis Lévêque, Georges Bullion, président de l'ARRA et Patrice Garde de la FNAIM.

AR Aquitaine

Déclinaison du Plan de cohésion sociale

Afin de décliner à l'échelle régionale les objectifs nationaux du Plan de cohésion sociale, le préfet de région, l'AR Aquitaine, l'UESL et la CDC ont signé un accord régional le 18 avril dernier. Leur diagnostic est le suivant : un parc locatif social insuffisant (130 000 logements sociaux au 1er janvier 2003, soit 10 % des résidences principales) ; un marché très tendu et des réponses inadaptées aux ménages en difficultés.

L'accord régional fixe comme objectifs quantitatifs la production de 3 260 PLUS/PLAI et 930 PLS en 2005 et sur la période 2006-2009 de 14 160 PLUS/PLAI et 5 080 PLS. Ces chiffres ne prennent pas en compte l'offre à reconstituer relevant du programme de l'Anru, estimée à 968 logements en 2005 et 4 000 entre 2005 et 2009. Une convention-cadre consacrera le plan d'urgence qui prévoit la construction de 500 logements locatifs sociaux par an pendant quatre ans au Pays basque.

D'autres objectifs sont précisés : en matière d'accueil et d'hébergement d'urgence, mise en place d'un réseau régional afin de capitaliser les expériences et de lancer un plan d'action d'ici à la fin de l'année ; lancement d'une étude sur les besoins en logement étudiant ; mobilisation des organismes pour développer l'accession à la propriété ; programmation d'une remise à niveau du parc social. ✣

◀ Au delà d'un diagnostic, le livre blanc rédigé par l'AROSHA, propose des pistes pour une nouvelle politique de l'habitat.

1

2

3

4

5

6

1- Carte d'invitation aux manifestations d'Immeubles en fête.

2- Opac du Grand Lyon.

L'initiative d'organiser la fête entre voisins est laissée aux associations et aux locataires, cependant l'Opac apporte sa contribution en leur remettant un guide « Comment réussir votre événement », en proposant aux organisateurs des affiches à apposer dans les résidences ou encore en offrant un kit de cadeaux si des animations sont prévues. Ici, quartier de la Croix Rousse.

3- Lille Métropole Habitat.

Partenaire privilégié d'Immeubles en fête depuis la 1ère édition, LMH alloue une participation financière de 3,80 € à chaque participant, complété d'un partenariat avec Monoprix pour éviter toute avance de frais. Quarante manifestations ont eu lieu réunissant quelque 3 500 locataires. Cette démarche permet à ces derniers de se réapproprier un lieu en tant que citoyens de la ville.

4- Habitat du Nord.

Près de 2 000 locataires se sont retrouvés sur 24 sites différents autour d'un verre ou d'un des plats originaux préparés dans le cadre d'un buffet « saveurs du monde ». L'ambiance était au rendez-vous avec concours de gâteaux ou de dessins, lâcher de ballons, karaoké et spectacles. Des actions montées avec les locataires ont été valorisées : ainsi, les jeunes d'Armentières ont été récompensés pour la réalisation de parterres fleuris et de peintures dans les halls d'entrée.

5- Eure Habitat.

Fidèle participant à l'opération, Eure Habitat, en collaboration avec les mairies, les associations de quartier et les habitants a, cette année encore, organisé des fêtes dans tout son patrimoine. Ici, à Evreux.

6- A Seynod en Haute-Savoie.

L'Opac de la Haute-Savoie, Halpades et SCIC Habitat – principaux bailleurs sociaux de la commune – ont mutualisé leurs moyens techniques, logistiques et financiers pour que la fête soit réussie. La commune s'est appuyée sur les bailleurs sociaux pour relayer l'information et mobiliser les clients-locataires des différents quartiers. Un partenariat et un état d'esprit que tous souhaiteraient renouveler et étendre aux syndics de copropriétés privées.

Immeubles en fête

Le succès était au rendez-vous

D'année en année, le succès de l'opération qui en est à sa sixième édition, va en s'amplifiant et s'européannise. Ainsi, plus de 4,5 millions de participants à la journée du 31 mai 2005 sont annoncés pour la première fête européenne des voisins. Les organismes de logement social y prennent évidemment toute leur part comme en témoignent les quelques photos publiées dans ces pages. Dans le patrimoine du Cottage social des Flandres à Dunkerque, plus de 2 000 personnes se sont associées, quelquefois entre organismes Hlm différents, autour de barbecues accompagnés de chants, de spectacles, de jeux,... « Du plus jeune au doyen de la résidence réunis dans la même farandole, la fête pour tous était grandiose ».

▲ Cottage social des Flandres. © DR

En Isère, c'est l'association des bailleurs sociaux (Absise) qui a soutenu l'opération, une décision justifiée par les 70 000 logements qu'ils gèrent sur le département. Le lancement a eu lieu le 3 mai en présence des responsables des associations de locataires et de la déléguée régionale de l'association « Immeubles en fête ». L'occasion pour les

▲ De gauche à droite : Mme Delattre, CSF ; M. Monnot, président d'Absise ; Mme Rochas (CNL) ; Mme Viciana Evreux, (déléguée régionale Immeubles en fête) ; M. Bresson, CLCV. © DR

bailleurs de leur remettre tous les éléments nécessaires pour l'organisation des festivités.

▲ Opac 38. © DR

Les participants ont fait preuve de beaucoup d'imagination, comme par exemple le quartier Le Petit clos à Pont-en-Royans. La fête a commencé par la plantations de fleurs avec les enfants qui ont ensuite donné un spectacle ; les adultes ayant préparé un couscous géant pour plus de 100 personnes. ✣

▲ Le 31 mai, c'était la fête dans le quartier Pissevin, classé sensible, à Nîmes où les relations entre voisins « restent extraordinairement amicales et courtoises », selon le bailleur, l'ESH Un Toit pour tous. © DR

Sondage Koné/TNS Sofres

Les relations de voisinage dans les immeubles collectifs

Partenaire de l'opération « Immeubles en fête », l'ascensoriste Koné a commandé un sondage à la Sofres sur les relations de voisinage dans les immeubles collectifs [1].

▸ Souvent fruit du hasard, les relations entre voisins d'immeubles sont bonnes, voire très bonnes pour 93 %. Pour 66 %, le voisin idéal c'est « celui avec lequel vous avez sympathisé », plutôt que « celui que vous ne voyez jamais, qui ne vous ennuie jamais, même si vous ne le connaissez pas du tout » (27 %). Les jeunes y semblent moins attachés ou plus indifférents.

Fréquent sujet de discorde : le bruit et la gêne entre voisins. Les habitants se sentent plus victimes que coupables : 56 % ont déjà été gênés alors que seuls 35 % ont déjà eu le sentiment de causer une gêne. 84 % se sont déjà rendu des services ; 61 % engagent la conversation ; 57 % ont des relations amicales avec des gens de l'immeuble et 55 % s'invitent même à dîner.

▸ Où se rencontre-t-on la première fois ? Par hasard, dans le hall ou l'escalier pour 51 %, dans l'ascenseur pour 43 %. Interrogés sur l'ascenseur plus spécifiquement, eu égard au commanditaire de l'étude, les habitants le décrivent comme un lieu d'expériences diverses plus ou moins agréables : 32 % ont peur d'y être coincés (c'est le cas pour 130 000 personnes par an) ; 28 % y ont eu un fou rire, 25 % se sont sentis gênés, 23 % s'y recoiffent ou se contemplent dans le miroir, 23 % y ont eu peur, 21 % ont fait une rencontre, 12 % y ont surpris des fauteurs de trouble et 11 % ont fantasmé sur un voisin ou une voisine de voyage.

▸ Solidarité ou individualisme : 55 % estiment que dans leur immeuble, « les gens sont solidaires et s'entraident » ; 45 % à l'inverse, pensent que « les gens sont individualistes, c'est chacun pour soi ».

Dans la veine d'« immeubles en fête », Koné à pris deux initiatives : basé à Nice, le siège lance « bureaux en fête » et a invité les entreprises voisines à partager un moment de convivialité le 31 mai 2005 à 12 h 30. Sur toute la France, tous les collaborateurs Koné ont encouragé les copropriétaires et les locataires à organiser une fête dans leur immeuble par la distribution de plus de 10 000 « kits de fête ». ✣

(1) Sondage auprès de 620 habitants d'immeubles collectifs dont 34 % de type Hlm, réalisé en avril 2005, sur échantillons représentatifs : interviews menées en face à face, à domicile.

Les « kits de fête » ▶ distribués par Koné comprenaient des nappes, des tabliers, des gobelets, des badges, etc. © DR

Nominations

A l'Union sociale pour l'habitat Centre

Olivier Carré, président de l'Opac d'Orléans, prend la suite de Bernard Watteau à la présidence de l'Union sociale pour l'habitat de la région Centre. Vice-présidents : Huguette Legros, vice-présidente de l'Opac de l'Indre ; Didier Loubet, directeur de l'Opac de Tours ; Bernard Watteau, directeur de la SA Eure-et-Loir Habitat.

Habitat Montargis Val de France-Hamoval

Nouveau nom, nouvelle identité visuelle

Le nom SA d'Hlm de Montargis, d'une part, ne rendait plus compte de la diversité des actions de la société et d'autre part, donnait malheureusement une mauvaise image du patrimoine. Pour ces deux raisons, la société qui compte 15 000 logements et des structures spécifiques adaptées aux personnes âgées ou handicapées, a décidé de changer de nom et adopté Habitat Montargis Val de France :

- Habitat, préféré à « résidences » ou « logements », concepts moins larges et moins représentatifs de la palette des métiers exercés par la société : constructeur, gestionnaire, aménageur, lotisseur ;
- Montargis, préféré à Montargeois (habitant de Montargis), fait le lien avec le nom actuel de la société et témoigne de son implantation originelle et de son histoire ;
- Val fait penser à Val de Loire et France à Ile-de-France : Val de France reflète ainsi la diversité de l'implantation du patrimoine, réparti entre les bords de Loire et le sud de l'Ile-de-France et ouvre des perspectives de développement sur des territoires nouveaux.

Quant à la nouvelle identité visuelle, la société a souhaité reprendre le logo de l'Union sociale pour l'habitat pour ses notions de service et de proximité.

▼ Foyer Myosotis à Briare. © DR

Opac de Paris

Prise en gestion de 16 000 logements Sagi

A compter du 1er janvier 2006, l'Opac de Paris prend en gestion les 16 000 logements relevant d'une convention de 1930 entre la ville et la Sagi qui expire à cette date. Ce patrimoine restera locatif intermédiaire, hors logement social, au titre de la loi SRU et les conditions locatives ne seront pas modifiées. Les locataires présents verront leur situation confirmée et bénéficieront, en tant que locataire d'un organisme Hlm du maintien dans les lieux. Les nouveaux locataires qui intégreront ces logements, se verront appliquer des loyers équivalents aux loyers PLI et les plafonds de ressources correspondants. Enfin, l'Opac proposera aux collaborateurs de la Sagi en charge de ces logements de les accueillir, en respectant leur parcours professionnel.

Pas-de-Calais Habitat

Les Jardins d'Amérique, la recherche de l'excellence

Offrir le beau, la qualité, la fonctionnalité et le confort à toutes les populations est une des ambitions affichées par Pas-de-Calais Habitat. Mission accomplie avec cette nouvelle opération, les Jardins d'Amérique, située au cœur de la commune de Bruay-la-Buissière, dans le cadre de la restructuration de la cité minière du Nouveau Monde conçue à la fin du 19e siècle. L'objectif est de transformer cette cité en un véritable quartier, avec une claire différenciation entre espace public et privé, de le relier à ses voisins et de faire de ses habitants des Bruaysiens à part entière. Disposant déjà d'un patrimoine important sur la ville composé en grande partie de collectifs, l'Opac a souhaité construire sur cette avant-dernière tranche des logements individuels, 38 avec jardin et 16 semi-collectifs avec entrées particulières. Il a fait appel à des architectes de renom international, Marc Breitman et Nada Breitman, qui ont innové en recherchant l'intégration aux maisons ouvrières de la cité. La diversité du vocabulaire architectural, la variété des coloris et des traitements des modénatures apportent le changement d'image tandis que la brique, la tuile et les gabarits des maisons poursuivent la tradition locale.

Actis et Pluralis

Création de Synergie Habitat

Actis et Pluralis, deux bailleurs sociaux opérant dans le département de l'Isère, ont souhaité s'engager ensemble dans le cadre d'une association, Synergie Habitat, afin :

- de répondre à l'insuffisance de logements sociaux par la production d'une offre nouvelle qui soit à la fois adaptée, diversifiée et cohérente avec une logique de maîtrise des coûts de construction et de fonctionnement ;
- d'offrir aux collectivités locales un ensemble de prestations correspondant à leurs attentes et ce, tant au niveau de l'aménagement et de la construction que de la gestion locative et de l'accession sociale à la propriété.
- d'apporter un service de qualité aux habitants en développant des prestations et une diversité de produits correspondant à leurs attentes.

C'est dans le respect de valeurs communes que les deux bailleurs s'engagent à :

- s'informer mutuellement sur leurs orientations stratégiques respectives ;
- rationaliser la gestion de leur patrimoine en s'organisant de façon complémentaire ;
- s'informer lorsqu'ils sont sollicités pour une même opération ;
- mettre leurs savoir-faire respectifs au service de leurs actions communes ;
- organiser des actions de formation communes au bénéfice de leurs collaborateurs.

A souligner, ils présenteront un bilan annuel de ces engagements.

Armorique Habitat

Les locataires partenaires à l'honneur

Avec quelque 150 participants, la seconde convention des locataires partenaires d'Armorique Habitat s'est tenue le 30 avril 2005 sur le thème de la qualité du service. L'occasion également de débattre de leur rôle à partir d'un film réalisé pour la circonstance et de se retrouver, pour une fois, tous ensemble.

▲ Le réseau compte aujourd'hui 240 locataires partenaires. © DR

▲ La table ronde sur la qualité de service. © DR

▲ Les lauréats des deuxièmes trophées des locataires partenaires. © DR

Mis en place fin 2003, le réseau compte aujourd'hui 240 locataires partenaires. Chacun d'entre eux a signé une charte de proximité avec Armorique Habitat sur des engagements partagés. Le rôle des locataires partenaires est d'être d'abord un relais d'information en direction des agences du bailleur et un créateur de lien social en direction des autres locataires en développant un sens de l'écoute particulier.

Ce maillage du terrain sur un parc dispersé sur 130 communes est un atout important pour la société dans sa relation au quotidien avec ses locataires. Ce réseau lui permet ainsi de garantir à tous les locataires le même service de proximité. Pour le faire vivre, un suivi est organisé au sein des agences avec quatre contacts minimums par an avec chacun d'entre eux, et une convention plus institutionnelle permettant aux collaborateurs et aux administrateurs de valoriser leurs actions. C'est aussi l'occasion de débattre de leurs problèmes quotidiens et de leur apporter des informations. Pour les locataires partenaires, c'est aussi une occasion de s'exprimer.

Echanges facilités et confiance réciproque

Pour introduire les débats, des films sur les initiatives des locataires partenaires ont été projetés. Ils ont mis notamment en évidence les relations privilégiées nouées avec les collaborateurs d'Armorique Habitat et les locataires partenaires. Pour leur part, ces derniers ont souligné le développement de relations étroites avec les chargés de clientèle, ce qui favorise les échanges et la confiance réciproque.

La table ronde sur la qualité de service a souligné les engagements pris par Armorique Habitat dans le cadre de la charte régionale Bretagne « Atout Services ». Une charte basée sur des pratiques concrètes, déclinables par les différents organismes, à partir d'un socle commun d'engagements et qui oblige tous les organismes à progresser sur leurs points faibles tout en valorisant leurs points d'excellence, comme l'a rappelé Denis Bimbenet, président de l'Association régionale des organismes de Bretagne. D'ailleurs a été annoncée officiellement la mise en place à Armorique Habitat du dispositif d'urgence 24 H/24 H et 7 J/7 J.

Dernier temps fort de la convention, la remise des deuxièmes trophées des locataires partenaires. Trois initiatives ont été « primées » sur des engagements citoyens et créateurs de lien social conduits par des locataires partenaires dans leur quartier. Une fête de quartier, un barbecue de rue, ou encore une disponibilité à toute épreuve ont été récompensés. ✣

Le point sur...

Retour sur la notion de logement décent

N'y a t-il pas un paradoxe du logement décent qui pourrait s'énoncer ainsi :
▸ Si un logement est indécent, ne faudrait-il pas en toute logique le retirer du marché ? Or ce n'est pas le choix du législateur dans la loi SRU du 13 décembre 2000.
▸ Si, par ailleurs, un logement indécent est mis en location, la question du maintien dans les lieux de ses occupants est posée. N'y aurait-il pas lieu de procéder à la résiliation du bail, voire à sa résolution, le bail étant réputé n'avoir jamais couru ? Ici aussi la démarche suivie n'a pas été celle-là.

En complétant l'article 1719 du Code civil, d'une part, et la loi du 6 juillet 1989, d'autre part, le choix a été fait de donner un large champ d'application à la notion de logement décent. L'analyse retenue a alors été double :

▸ Distinguer les logements insalubres des autres logements et appliquer aux premiers des mesures radicales sous le contrôle de l'autorité publique.

▸ Définir la notion de décence et permettre la réalisation de travaux sous le contrôle du juge.

Le texte de loi affirme l'obligation pour tout bailleur d'un local à usage d'habitation principale ou mixte, de remettre au locataire un logement décent, c'est-à-dire ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, et un logement doté par ailleurs des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

En présence d'un logement indécent, une procédure de travaux à l'encontre du bailleur peut être engagée par le locataire, assortie d'une baisse possible du loyer sous le contrôle du juge.

Il existe ainsi une importante différence avec le cas de l'insalubrité, l'action en matière de logement décent étant d'abord de nature contractuelle entre le bailleur et le locataire.

En outre, le choix de conserver le lien contractuel, qui autorise le maintien dans les lieux du locataire, même en cas d'indécence suspectée, voire démontrée, est en quelque sorte un pari fait par le législateur : l'amélioration continue du parc locatif est possible et je choisis les travaux plutôt que la sanction.

Logement décent et insalubrité relèvent de deux procédures qui doivent être distinguées

Si la lutte contre l'insalubrité est l'occasion d'une démarche impérative de puissance publique, si la procédure en matière de logement décent s'organise en faveur d'une progression de la qualité du parc des logements locatifs, un même objectif sous-jacent est cependant poursuivi par les deux démarches, à savoir la lutte contre l'habitat indigne.

Trois mesures symbolisent leur différence de nature que la loi SRU, en réformant la procédure pour insalubrité, a posées comme axes fondamentaux :

▸ D'une part, le loyer cesse d'être dû à compter du premier jour de l'affichage de l'arrêté d'insalubrité et jusqu'à l'achèvement des travaux le cas échéant. Dans le texte relatif au logement décent, le loyer ne peut être diminué qu'en cas de non-réalisation des travaux par le propriétaire.

▸ L'autorité administrative peut imposer des travaux au propriétaire d'un logement insalubre, à ses frais. Demain, un dispositif de séquestre spécial permettra de récupérer la créance correspondante. En logement décent, en revanche, l'initiative revient essentiellement au locataire.

▸ Dans la procédure d'insalubrité enfin, le propriétaire doit assurer le relogement du locataire (art. L. 521-1 du CCH) si l'immeuble a fait l'objet d'un arrêt d'insalubrité assorti d'une interdiction d'habiter. Il existe ici une différence avec le logement indécent dont la procédure ne prévoit pas le relogement. Ainsi la cour d'appel de Besançon a jugé, le 16 décembre 2003, que seuls des travaux de mise en conformité pouvaient être exigés du propriétaire d'un logement indécent : «... à supposer que le logement loué ne soit pas conforme aux dispositions de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, aucune disposition n'oblige le bailleur à fournir un autre logement au locataire, ce dernier pouvant seulement exiger l'exécution des travaux de mise en conformité[1] ».

Questions sur la portée du texte sur le logement décent

Rappelons brièvement[2] que le champ d'application matérielle du texte est particulièrement large puisqu'il recouvre tant les locaux d'habitation loués vides que les locaux loués meublés, les logements-foyers, les logements de fonction ou attribués en contrepartie d'un contrat de tra-

vail, enfin les locaux attribués à des travailleurs saisonniers. Seules les locations de vacances, dites saisonnières, en sont exclues. Le choix est clair : ne ménager aucune porte à l'indignité.

Equipements et surface dans le décret du 30 janvier 2002

Le logement doit comporter un certain nombre d'éléments d'équipement et de confort et respecter des dimensions de surface et de volume des pièces. Concernant les équipements et le confort, deux points méritent attention.

Le premier concerne le chauffage : le logement doit-il être équipé d'un moyen de chauffage ou est-il suffisant que l'installation permette le chauffage ? Une réponse ministérielle[3] se prononce en faveur de la deuxième thèse. Si l'on suit cette interprétation il ne serait pas nécessaire par conséquent d'installer un tel équipement.

Quant au confort du logement, la Cour de cassation a rappelé la forte exigence du texte pour que soit respectée l'obligation d'une alimentation en eau courante. Dans cette affaire, la situation concernait un logement de la catégorie IV de la loi du 1er septembre 1948, propriété d'une commune, dépourvu d'eau, dont le loyer était calculé en conséquence, la locataire ayant été en outre informée qu'il n'était pas possible techniquement de procéder aux travaux nécessaires. Enfin l'Opac, gestionnaire du bien à la suite de la commune, lui avait fait une offre de relogement. Déboutée en appel pour ces raisons, la locataire a eu gain de cause en cassation, la Cour rappelant que « l'exigence de la délivrance d'un logement décent impose son alimentation en eau courante »[4]. L'affaire sera donc rejugée par la chambre de renvoi et, à défaut de réaliser des travaux, le loyer devrait être baissé.

Taille minimale de la pièce unique d'un logement ou de sa pièce principale

La contrainte imposée d'une surface d'au moins 9 mètres carrés ou d'une volumétrie d'au moins 20 mètres cubes aboutit à fermer une partie du parc locatif de centre-ville loué par exemple à des étudiants, mais aussi parfois à des familles. Ce choix a suscité des réactions de bailleurs privés et un projet de loi en cours, qui suscite de nombreux commentaires, prévoit d'autoriser des dérogations à ces caractéristiques en cas de location « par l'intermédiaire » d'une association oeuvrant dans le domaine de l'insertion agréée ou par un Crous. Il n'est en revanche rien prévu sur la question du surpeuplement dans les locaux loués, bien qu'un des objectifs initiaux du texte ait été la lutte contre les marchands de sommeil.

Conditions particulières au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires

Délicate est, par exemple, la question des réseaux électriques. Le décret de 2002 demande qu'avec les branchements et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude, ils soient conformes aux normes de sécurité définies par les lois et les règlements. La réponse à une question désormais classique est que seules les nouvelles installations doivent répondre aux normes. Selon l'administration, « l'état de l'installation électrique doit s'apprécier en fonction du risque apparent qu'elle peut présenter pour un non-technicien sans qu'il soit nécessaire de procéder, si l'installation n'est pas dangereuse, à une quelconque mise aux normes »[5].

Sur ce sujet fondamental des risques pour la sécurité et la santé des personnes, c'est bien la notion de « risques manifestes » employée par le décret qui est au centre du débat et situe le niveau d'exigence du décret. Sont manifestes les risques qui peuvent apparaître, même à un œil peu averti, l'administration ajoutant « sans l'assistance d'un expert ou d'un professionnel de l'immobilier »[6]. Il faut exprimer le souhait en tout état de cause que la rédaction du décret du 30 janvier 2002 conduise davantage à la conciliation qu'au conflit, à condition, pour reprendre la formule du mouvement Pact-Arim de privilégier l'information à la contrainte et à la sanction. ✣

Contacts

Hervé des Lyons, Denise Salvetti, Huberte Weinum, l'USH, Direction juridique et fiscale (DJEF) ; Tél. : 01 40 75 78 60 ; mél : djef@union-habitat.org

Thème : Obligations du bailleur/logement décent.

(1) CA Besançon, 2e Ch., 16 déc. 2003, Mesloub c/Opac de Haute-Saône Loyers et copr. 2004, n° 107.
(2) Pour un commentaire détaillé du décret 2002-120 du 30 janvier 2002 sur le logement décent, voir Actualités Hlm n° 721 du 28 février 2002, pp.24-25
(3)Rép. Min. n° 6501, JOAN Q 14 juil. 2003, p. 5624.
(4) Cass. 3e Ch. Civ. 15déc. 2004 ; Commune d'Amiens et autres. Revue des loyers 2005, n° 88.
(5) Rep. Min. n° 73576, JOAN Q, 6 mai 2002, p. 2428.
(6) Cf. rep. n° 73576 citée supra.

Fax juridique

Conditions de logement des étrangers

Arrêté du 29 avril 2005 définissant le modèle du compte rendu de l'enquête relative au logement. (*JO* du 25 mai 2005)

Aides au logement

– Arrêté du 18 avril 2005 fixant les modèles des formulaires « demande d'aide au logement », « attestation de loyer » et « certificat de prêt - allocation de logement » à Mayotte. (*JO* du 20 mai 2005)

– Arrêté du 18 avril 2005 fixant les modèles des formulaires « demande d'aide au logement » et « attestation de loyer - attestation de résidence en foyer ». (*JO* du 25 mai 2005)

APL

Décret n° 2005-588 du 27 mai 2005 relatif à l'aide personnalisée au logement modifiant le code de la construction et de l'habitation. (*JO* n° 124 du 29 mai 2005)

ZFU

Décret n° 2005-557 du 27 mai 2005 modifiant le décret n° 2004-219 12 mars 2004 portant délimitation des zones franches urbaines créées en application de l'article 23 de la loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine. (*JO* du 28 mai 2005) ✣

Ecole de la rénovation urbaine

Nouveau calendrier

Les formations proposées par l'Ecole de la rénovation urbaine sont mises en place depuis janvier 2005, mais, compte tenu des demandes, le calendrier initial a été modifié et un guide a été rédigé afin de donner l'information la plus claire.

Ce guide a pour objectif d'informer au mieux du contenu de la formation, de la « Ville en jeu » et des modules d'approfondissement. En effet, si la pédagogie de l'Ecole s'est construite autour du jeu urbain et de l'approfondissement des thématiques de la rénovation urbaine, l'un et l'autre de ces enseignements peuvent être suivis de manière disjointe. Deux outils d'évaluation – un outil à usage unique de l'organisme, un outil à usage du futur stagiaire – sont disponible sur le site Intranet de l'Union sociale pour l'habitat : www.union-habitat.org ✣

Contact

ERU, 2, rue Lord Byron, 75008 Paris ; fax : 01 40 75 79 11.
Chantal Talland ; 01 40 75 50 81/06 83 84 21 33. Martine Geigenholtz ; 01 40 75 50 85. Christine Ben Moussa ; 01 40 75 68 72. www.eru.fr

XXIIIes rencontres-formation de la fonction sociale

Mieux vivre ensemble : quelles solutions ?

Devant la montée en puissance des troubles de voisinage et/ou du comportement dans les immeubles et la confrontation à des situations de détresse toujours plus nombreuses, les organismes de logement social se sont très rapidement mobilisés et conduisent, depuis plusieurs années déjà, une réflexion afin de disposer d'outils permettant d'apporter des réponses adéquates à ces situations. Les raisons d'un tel constat sont complexes et les réponses possibles délicates, dépendantes des contextes et des diagnostics locaux.

Les XXIIIes rencontres-formation de la fonction sociale seront l'occasion pour les professionnels de terrain, de prendre connaissance de l'état actuel des réflexions en la matière et de les informer des expérimentations, parfois originales conduites par des bailleurs sociaux. En avant-première, voici les points-forts qui seront développés lors de ces journées :

- Une approche de situations de terrain avec l'Opac de Tours.
- Le travail mené par la SA Aiguillon Construction et Nantes Habitat, complété par l'apport des services juridiques de l'USH, la journée se terminant par une table ronde sur les réponses et réflexions apportées.
- Une approche plus générale des rapports entre « santé mentale et habitat » avec des spécialistes de l'Observatoire régional Rhône-Alpes de la souffrance psychique (Orspere) et une présentation des travaux actuels de l'USH sur ces thématiques, complétées par les apports de professionnels de la fonction sociale, au travers des ateliers d'échanges d'expériences.

Dates : du mardi 18 octobre à midi au jeudi 20 octobre au soir. ✣

Contact

Afpols, Patrick Chandeze ; 01 40 75 68 73 ou Véronique Morelon ; 01 40 75 79 06 v.morelon.afpols@union-habitat.org

BULLETIN D'ABONNEMENT

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

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

Je souscris un abonnement d'un an à partir du mois de .....
Organisme :.....
NOM : .....Prénom :.....
Adresse : .....
.....Code postal :.....
Tél. .....

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

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

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

La collection des Cahiers d'Actualités habitat

Une gamme de couleurs pour repérer les différents thèmes de la collection :

Communication : rose
Droit et fiscalité : saumon
Etudes et documents : prune
Maîtrise d'ouvrage : orange
Modernisation : turquoise
Patrimoine : rouge
Ressources humaines : vert
Social / Habitants : jaune
Villes et quartiers : bleu

Dès la parution d'un nouveau cahier, un exemplaire est adressé gracieusement à chaque organisme. Pour tout numéro supplémentaire, veuillez retourner le bon de commande à la direction des Activités promotionnelles – Editions de l'Union sociale pour l'habitat, 14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08. Mél : genevieve.decaluwe@union-habitat.org.

Conception graphique : Gavrinis - Secrétariat de rédaction et réalisation : 62Avenue - Impression : DEJA CIFC - 95146 Garges-lès-Gonesse

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.