Actualités habitat

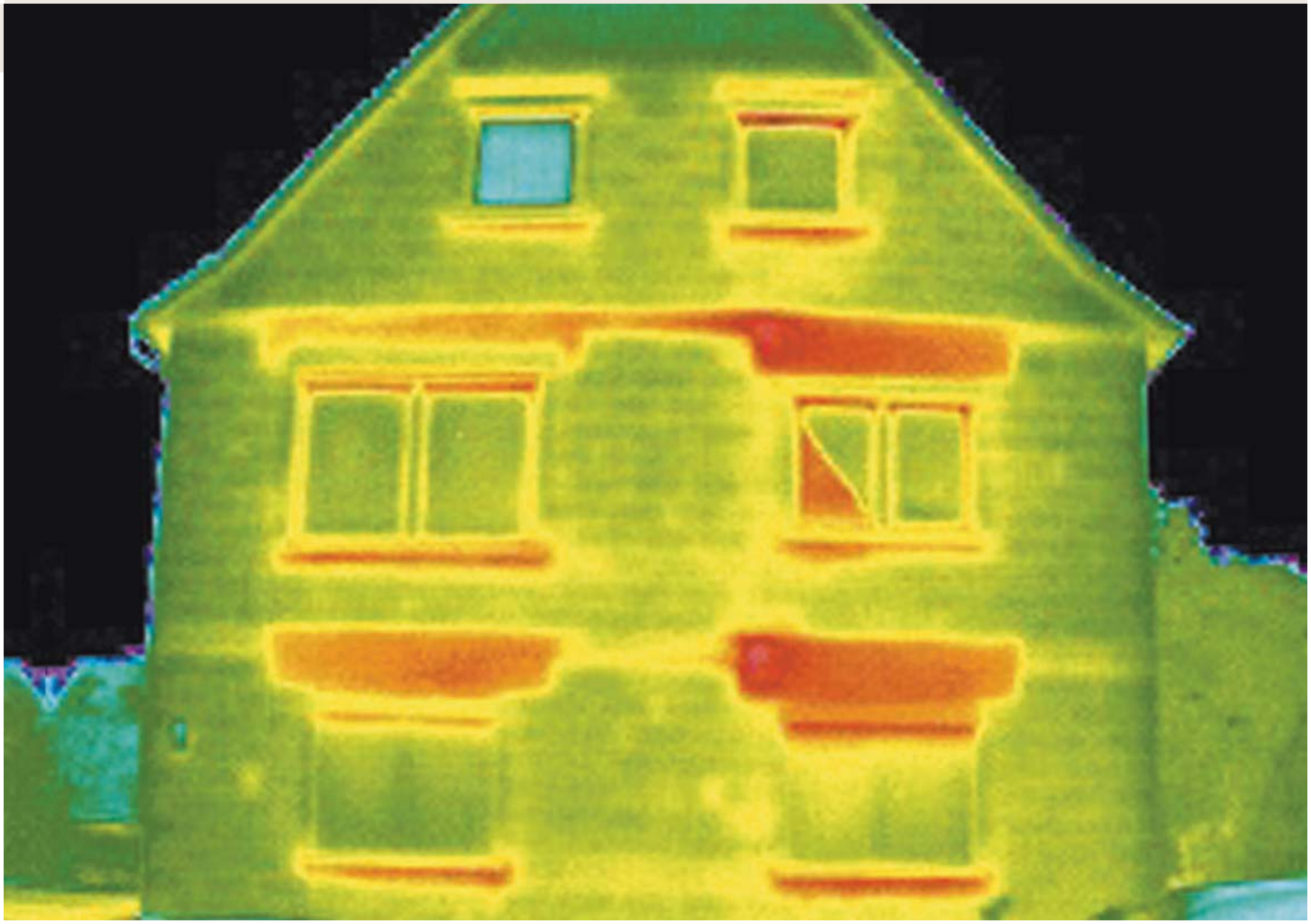
BIMENSUEL D'INFORMATION ÉDITÉ
PAR L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
N° 830 DU 15 FÉVRIER 2007

Résidence pour travailleurs saisonniers à Méribel, station des Allues (Opac de la Savoie)

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

- Un nouveau statut pour tous les offices
- Le logement social et la cohésion de l'Union européenne
- Attributions et mixité sociale, jurisprudence

Votre projet de rénovation a permis des économies d'énergie ?
Inscrivez-vous à notre concours dès maintenant !



*Les Grands Prix de l'Efficacité Énergétique ISOVER. Cette image de FLIR Systems a été prise avec une caméra infra-rouge. MUNIER+BBN

Belgique, Pays-Bas, Suisse, France, Allemagne, Autriche, Pologne, Lettonie, Estonie, Lituanie.

Notre but est d'identifier et de valoriser les projets de rénovation résidentielle les plus efficaces en matière d'économie d'énergie, au niveau européen.

La première édition du concours ISOVER Energy Efficiency Best Of Awards*, ouvert à l'ensemble des professionnels du bâtiment, est aujourd'hui lancée dans 10 pays européens.

Si vous avez mis en œuvre un projet ayant permis de diviser au moins par 3 la consommation d'énergie, vous pourriez bien remporter un prix d'exception.

Pour plus d'informations sur cette opération, rendez-vous sur www.isover.fr/energyefficiencyawards

Date limite d'inscription 30/04/07

ISOVER ENERGY EFFICIENCY*
The Best of Awards 2007

AVEC L'AIMABLE SOUTIEN DE

Energie Cités · ARCHI-EUROPE® · ARCHI-STUDENTS · BATIPRODUITS.com

ISOVER

Une marque de SAINT-GOBAIN

sommaire · n°830 · 15 février 2007

P.2 à la une

P. 2 Au Conseil des ministres : l'état d'avancement du programme de rénovation urbaine. • Création de la Société nationale d'accession à la propriété par le Crédit immobilier de France et le groupe SNI.
P. 3 Vœux et passation de pouvoirs à l'USH.
P. 4 Le Sénat adopte le projet de loi sur le droit au logement opposable. • Communiqué de l'Union sociale pour l'habitat.

P.5 europe

P. 5 Le logement social, outil au service de la cohésion de l'Union européenne.
P. 7 Le droit au logement dans l'Union européenne : entre objectif, garantie et obligation de fournir un logement.

P.10 offices de l'habitat

P.10 Un nouveau statut pour tous les offices.

P.13 architecture

P. 13 Développement durable : la solution bois pour le logement.

P.14 infos

P. 14 Conjoncture : données au 2 février 2007.
P. 15 Note de conjoncture. • Agenda. • Fonds structurels 2007-2013 : portail « Europe cohésion » sur le développement urbain durable.

P.16 événements

P. 16 L'actualité et les initiatives des organismes en images.

P.17 échos

P. 17 Opac de Châlons-en-Champagne : un habitat d'architecte.
P. 18 Un toit pour tous : premières maisons à 100 000 € en chantier. • Opac de la Savoie : le cap des 1 500 logements pour saisonniers franchi. • Domofrance : 18 logements individuels aux portes de Bordeaux.
P. 19 Habitat intermédiaire : consultation de prestataires. • Norevie : la reconquête d'un site. • Décès de Jacques Lafont.

P.20 personnes âgées

P. 20 Appel à projets : accompagner le vieillissement.

P.22 énergie

P. 22 Diagnostic de performance énergétique à la location : les orientations se précisent.

P.23 assurance

P. 23 Tableau de bord Sycodés : mieux connaître l'évolution de la qualité de la construction.

P.24 droit et fiscalité

P. 24 Attribution : prise en compte de la mixité sociale.
P. 25 Nouveau régime fiscal des organismes.
P. 26 Le point sur… Baux d'habitation et convention d'habitation précaire.
P. 27 Fax juridique.

P.28 agenda

P. 28 Programme 2007 de Bat'Im Club. • Stages Afpols du mois d'avril 2007.

Actualités habitat. Bimensuel d'information édité par l'Union sociale pour l'habitat, 14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08, tél. : 01 40 75 78 00, télécopie : 01 40 75 68 21 ; Internet : www.union-habitat.org **Directrice :** Dominique Dujols. **Rédactrice en chef :** Soraya Méhiri. **Rédactrices :** Frédérique Xélot, Pascale Baret. **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° 0508 G 83187. **Dépôt légal :** 1er trimestre 2007. **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 adhérents : 200 € TTC ; autres abonnés France : 340 € TTC ; étranger : 350 € ; le numéro : 18 € TTC. **Photo de couverture :** « Les Cassines B » à Méribel (station des Allues) ; maître d'ouvrage : Opac de la Savoie. © DR. **Publicité :** page 13. **Encart détachable** « Textes officiels » entre les pages 14 et 15.

Au Conseil des ministres : l'état d'avancement du programme de rénovation urbaine

La veille des journées d'échanges de la rénovation urbaine, au cours desquelles a été dévoilé un sondage CSA (qu'*Actualités habitat* présentera dans le prochain numéro) sur la perception par les communes ayant des quartiers en rénovation et par les habitants de ces quartiers, Jean-Louis Borloo a présenté au Conseil des ministres l'état d'avancement du Programme national de rénovation urbaine, trois ans après son lancement.

Les projets concernant près de 400 quartiers, sur les 530 retenus, ont été validés par l'Anru. Ils intéressent 2,5 millions d'habitants et portent sur plus de 27 milliards d'euros de travaux.

Au cours de l'année 2006, plusieurs décisions ont été prises pour renforcer l'efficacité du programme national de rénovation urbaine : sa prolongation jusqu'en 2013 ; la simplification des procédures d'engagement et de paiement ; la mise en place au sein de l'Anru d'un dispositif d'appui aux maîtres d'ouvrage ; la prise en compte de 342 quartiers supplémentaires, au-delà des 189 quartiers initialement prioritaires. Cette évolution témoigne de la forte mobilisation des collectivités territoriales et des bailleurs en faveur de la rénovation urbaine. Le programme national suscite aujourd'hui l'adhésion des régions, dans le cadre des contrats de projets État-région, et de certains départements. Sept conventions régionales ont ainsi été signées avec l'Anru ainsi que trois conventions départementales. A terme, les régions devraient participer pour trois milliards d'euros au programme.

Pour accompagner cet effort et répondre à l'ambition des projets, le gouvernement a décidé d'accroître d'un milliard d'euros la participation de l'État à ce programme, dans le cadre d'un amendement au projet de loi instituant le droit opposable au logement. Cette disposition permettra, si elle est définitivement adoptée et après discussion avec les partenaires de l'Anru, de porter à 11,8 milliards d'euros l'enveloppe affectée à l'agence sur la période 2004-2013, soit deux milliards supplémentaires.

A terme, le programme national de rénovation urbaine concernera près de quatre millions d'habitants et représentera un montant total de travaux de plus de 35 milliards d'euros. « C'est le plus grand chantier de l'histoire civile française », aime à rappeler Jean-Louis Borloo.

▲ **Quartier Malakoff à Nantes en rénovation urbaine.** © F. Achdou

Création de la Société nationale d'accession à la propriété par le Crédit immobilier de France et le groupe SNI

Le réseau des sociétés anonymes de Crédit immobilier de France et le groupe Société nationale immobilière, filiale d'intérêt général de la Caisse des dépôts, deux entités dont les métiers sont complémentaires et les logiques compatibles, viennent de constituer une filiale commune détenue à parité par les deux groupes et dénommée Société nationale d'accession à la propriété (SNAP) destinée à développer une offre d'accession sociale.

Ce nouvel opérateur sera chargé de réaliser, en régime de croisière, une production annuelle d'environ 2 000 logements dédiés à des ménages modestes, dans le cadre d'une convention avec l'Etat. Pour la recherche foncière, le montage des programmes immobiliers, la maîtrise d'ouvrage et la commercialisation, la SNAP s'appuiera sur les entités opérationnelles des deux groupes dont les réseaux ont un bon ancrage local et couvrent l'ensemble du territoire national. Ce projet commun repose sur la recherche de complémentarités opérationnelles, de manière à pouvoir répondre à la forte exigence de mixité des élus sur les nouveaux programmes. Le groupe SNI, spécialiste du locatif social[1], refuse de faire porter sur les ESH du groupe le risque des opérations d'accession et préfère rester centré sur son cœur de métier et nouer des partenariats avec d'autres. Le Crédit immobilier de France[2], disposant d'un savoir-faire reconnu dans le métier de l'accession aidée, interviendra à partir de ses outils immobiliers et apportera les réponses financières. La filiale s'appuiera sur les outils des deux groupes pour faire de la maîtrise d'ouvrage déléguée. Tout l'enjeu est d'obtenir des effets de volume, en jouant la carte des procédés constructifs dans les différentes filières, pour contrebalancer la dérive des coûts de la construction et « encaisser » les surcoûts dus aux nouvelles normes.

(1) Le Groupe possède plus de 250 000 logements répartis entre la société mère, la SNI, et 14 filiales Hlm (178 900 logements) dont le groupe Efidis et Osica en Ile-de-France (97 200) ; il prévoit de lancer 3 500 constructions neuves par an (soit 2 % du parc).

(2) Les filiales immobilières du Crédit immobilier de France réalisent chaque année plus de 10 000 logements en accession, auxquels s'ajoutent plus de 2 000 logements réalisés par leurs filiales Hlm dont le patrimoine est voisin de 150 000 logements.

À l'Union sociale pour l'habitat

Vœux et passation de pouvoirs

La traditionnelle cérémonie des vœux à l'USH avait, cette année, une tournure particulière puisqu'elle coïncidait avec le départ à la retraite de Paul-Louis Marty, délégué général, et de Jean-Michel Doré, délégué général adjoint, et la prise de fonctions de Pierre Quercy, nouveau délégué général. Extraits des discours.

Michel Delebarre, président de l'Union

« La jonction 2006/2007, pour la vie de l'USH, a vu s'achever la responsabilité de Paul-Louis Marty comme délégué général et de Jean-Michel Doré comme délégué général adjoint.

Paul-Louis Marty a mis ses capacités et ses qualités à la disposition du logement social et a rejoint l'Union vers 1970 pour ne plus quitter réellement cette activité. Son sens de la responsabilité, sa capacité politique, son goût pour la chose publique, sa fidélité à l'Union, l'ont conduit à défendre les intérêts du logement social et à porter la parole de notre Union. Cette maison est la sienne, il y sera toujours le bienvenu dans sa responsabilité de président du Cecodhas, l'organisation européenne du logement social, ou pour tout autre conseil ou contribution.

Jean-Michel Doré peut s'adjoindre une partie des mérites que je viens de reconnaître à Paul-Louis. Cela à sa manière, faite de gentillesse, de disponibilité, de compétence, de professionnalisme et de discrétion. Son calme lui a permis de conduire, depuis des années, la préparation de Congrès de plus en plus lourds. Le prochain à Lyon, déjà sur les rails, lui devra encore beaucoup.

La fonction de délégué général est difficile et importante et j'ai privilégié la recherche d'un responsable autour duquel le consensus pouvait être réalisé. Cela m'a conduit à demander à Pierre Quercy de remplir cette responsabilité. Cette fonction s'accompagne d'un « retour à la maison » puisqu'il a déjà bien connu l'Union. Je lui souhaite un plein succès dans cette nouvelle responsabilité ».

Paul-Louis Marty

Mon parcours professionnel m'a permis, en début et en fin de carrière, au sein de cette maison, d'avoir abordé globalement la question du logement et d'avoir contribué dans des fonctions et à des époques historiques différentes, au développement du puissant outil de solidarité que sont les Hlm.

Mais c'est sans doute des hommes, ce que je garderai de ces trente-six ans passés avec vous. C'est d'abord un engagement de tous dans une profession mais beaucoup plus dans une action que l'on qualifiait de militante. C'est une capacité à aborder un sujet politique en allant au-delà des sensibilités et des choix philosophiques, éthiques ou politiques de chacun. La tolérance et l'ouverture aux positions des autres sans renier ses choix propres constituent l'essence de ce mouvement et de cette maison ».

Jean-Michel Doré

« Mon plus grand plaisir a été de terminer ma vie professionnelle aux côtés d'un président dont la compétence et les qualités forcent le respect et qui m'a honoré d'une confiance et d'une amitié partagées. Avec Paul-Louis Marty, ce sont quarante années de collaboration, de complicité, d'amitié sans nuages que nous avons traversées, il nous restera maintenant l'amitié. Ce fut une belle aventure dans un domaine du logement social qui donne la satisfaction de participer au progrès social et à la solidarité en faveur de populations les plus fragiles ».

▲ De gauche à droite : Paul-Louis Marty, Jean-Michel Doré et Pierre Quercy.
© G. Roubaud

Pierre Quercy

« J'ai passé vingt-quatre ans dans le mouvement Hlm et treize an au service de l'Etat. Mon métier est le logement, l'aménagement et l'urbanisme et en dominante, le logement social, une grande cause nationale qui ressort très fort car il y a une crise du logement que nous, les professionnels, n'avons pas su anticiper. Cette crise frappe bien sûr les plus modestes d'abord. Le logement n'a jamais été cité autant dans les débats politiques nationaux que depuis un ou deux ans.

Dans ce contexte, le logement social a un rôle indispensable, difficile. S'y consacrer est une mission passionnante. Je sais qu'y travaillent des hommes et des femmes de qualité. Aujourd'hui, c'est un retour. J'ai accepté la proposition de Michel Delebarre que je remercie de sa confiance ainsi que le comité exécutif. Si je viens, c'est que je crois à l'avenir de cette maison. Je peux témoigner de son prestige, de sa notoriété à l'extérieur, de son importance pour tous ses partenaires ». ✣

Le Sénat adopte le projet de loi sur le droit au logement opposable

Les sénateurs ont adopté, le 1er février, en première lecture, le projet de loi sur le logement opposable, qui ne portera pas le nom de l'abbé Pierre comme le souhaitait le gouvernement ; la Fondation éponyme ne le souhaitant pas.

Le texte enrichi par de nombreux amendements a été amélioré de façon substantielle. Le Sénat a confirmé le calendrier de mise en œuvre du droit au logement : le 1er décembre 2008 pour les demandeurs les plus prioritaires, y compris les demandeurs d'hébergement, et le 1er janvier 2012 pour les autres catégories de demandeurs. L'Etat aura seul la responsabilité de trouver une offre de logement ou d'hébergement répondant aux besoins des demandeurs reconnus prioritaires par la commission de médiation ; il acquittera seul l'astreinte éventuellement prononcée par le juge administratif en l'absence d'offre de sa part.

Les objectifs de construction programmée de logements à loyer accessible ont été relevés pour les trois années à venir. Alors que le plan de cohésion sociale portait l'objectif de construction à 500 000 logements sociaux le texte prévoit de passer à 600 000. L'effort portera principalement sur l'Ile-de-France et le midi et la participation de l'Etat dans le programme Anru est porté de 5 à 6 milliards d'euros.

Les principaux amendements adoptés concernent :

- la codification de l'article 1, dans le livre III du CCH, pour éviter d'afficher un droit limité au seul secteur Hlm ;
- la distinction droit au logement et hébergement et l'obligation pour les communes situées dans un bassin de plus de 50 000 habitants de se doter d'une place d'hébergement d'urgence par tranche de 2 000 habitants ;
- l'élargissement de la saisie de la commission de médiation aux demandes d'hébergement non satisfaites ;
- l'extension du champ d'application de l'article 55 de la loi SRU à 250 communes membres d'EPCI ;
- l'ouverture de la possibilité d'expérimentation volontaire du droit au logement opposable par un EPCI ;
- l'indexation des aides à la personne sur l'indice de référence des loyers ;
- la prorogation de l'allègement de TFPB en ZUS jusqu'en 2013 pour les Hlm dans le cadre du conventionnement global ;
- l'extension de la garantie pour risques locatifs, notamment en direction des jeunes, grâce à la création d'un fonds des risques locatifs abondé par l'Etat ;
- la mobilisation du parc privé à vocation sociale qui propose des loyers à des taux inférieurs aux prix du marché, en instituant une déduction fiscale au profit des associations sous-louant des logements aux plus démunis ;
- l'adoption d'un nouveau dispositif de domiciliation auprès des centres communaux d'action sociale, destiné aux personnes sans domicile stable, afin qu'elles puissent bénéficier de l'intégralité de leurs droits sociaux et civiques et qu'elles se voient reconnaître un domicile juridique, première étape vers le droit au logement.

▲ Le Foyer des Ormes à Anzin, 214 lits, 104 résidents, accueille des locataires ou offre des places d'urgence à des demandeurs d'asile, des SDF. Gestion par Alter-égaux. Groupe Hainaut immobilier à Valenciennes. © DR

Le projet sera examiné par l'Assemblée nationale le 15 février.

Les propositions de l'Union sociale pour l'habitat au Parlement

« Pour que ce nouveau droit s'inscrive dans une véritable politique de solidarité, l'USH a suggéré un certain nombre d'amendements, parmi lesquels :

- La mise en place des financements publics nécessaires à la création d'une offre plus importante de logements sociaux et très sociaux : il s'agit de consacrer dans le plan de cohésion sociale la nécessité d'un effort supplémentaire, notamment pour être en conformité avec les déclarations du gouvernement relatives à un plan d'action qui comporte la mise en place de 17 000 logements supplémentaires en 2007. Il est également indispensable qu'un effort similaire soit fait outre-mer.
- L'orientation de l'essentiel de cet effort vers le logement très social, afin d'atteindre 20 000 PLAI.
- La contribution du patrimoine privé conventionné à l'effort d'accueil des personnes visées par l'article 2 du projet de loi.
- La prise en compte, en Ile-de-France, de la nécessité de traiter le droit au logement à une échelle suffisante, en faisant par exemple intervenir le préfet de région.
- La nécessité de prévoir l'accompagnement social (cela nécessite un soutien plus important et continu aux associations qui œuvrent dans ce domaine), une gestion de proximité renforcée et les dispositifs d'aides et de garanties de loyers nécessaires à l'accès et au maintien dans les lieux.

Le Mouvement souhaite vivement que le Parlement prenne en compte ces propositions, qui lui paraissent indispensables à la bonne mise en œuvre d'un droit opposable. »

Bon nombre de ces propositions ont été adoptées par le Sénat.

Communique du 30 janvier 2007

Le logement social

Outil au service de la cohésion de l'Union européenne

Les 31 janvier et 1er février 2007, s'est tenue à Bruxelles une conférence co-organisée par le Comité européen de coordination de l'habitat social (Cecodhas) et le Comité des Régions sur le thème « l'habitat social : un outil au service de la cohésion de l'Union européenne ».

La nouvelle réforme des fonds structurels 2007/2013 renouvelle l'éligibilité des projets intégrés de renouvellement urbain pour l'ensemble des Etats-membres ainsi que l'éligibilité explicite des projets de modernisation du logement social pour les nouveaux Etats-membres, ce qui est une première dans l'histoire européenne de la politique de cohésion.

Cette conférence, qui a rassemblé plus de 200 participants de toute l'Europe, a été l'occasion pour les acteurs du logement social d'échanger des informations, de présenter des bonnes pratiques et de réfléchir à la question « comment, concrètement, inscrire les projets de logements dans la politique de cohésion 2007/2013 ? ».

Alphonso Andria, parlementaire européen, en charge du rapport d'initiative sur le logement et la politique de cohésion, Jean-Marie Beaupuy, président de l'Intergroupe « Urbain et logement » du Parlement européen et Alain Hutchinson, auteur de la Charte européenne du logement du Parlement européen, ont tous rappelé que le logement est un élément central du développement urbain et que, appuyé par la politique de cohésion européenne, il sera un facteur renforcé de la cohésion sociale, économique, territoriale et de la qualité environnementale de l'Union européenne.

Au cours des débats, a été mise en avant la valeur ajoutée des fonds structurels européens pour des projets de logement lors de la période précédente et pour la nouvelle période (2007/2013). En effet, ce qui est en jeu, ce n'est pas uniquement un apport de ressources supplémentaires pour des projets de rénovation de logement, c'est surtout la possibilité de capitaliser de l'expérience, d'accroître la compétence et l'expertise en matière de développement urbain, d'introduire de nouveaux concepts, de nouvelles méthodes de travail qui prennent en compte les besoins des habitants, ainsi que les exigences liées à l'amélioration de la qualité de la vie dans les quartiers.

La conférence a souligné les besoins considérables des nouveaux Etats-membres, non seulement en termes de besoins financiers, mais aussi en termes de méthode, de législations, de capacités professionnelles pour le secteur particulier du logement social.

Informer, former, coopérer, telles •••

▲ De gauche à droite : Paul-Louis Marty, président du Cecodhas ; Michel Delebarre, président du Comité des régions, président de l'USH ; Jean-Marie Beaupuy, président de l'intergroupe Urban-logement du Parlement européen. © DOM

La politique de cohésion européenne : quelles perspectives pour les régions et territoires d'outre-mer ?

Vendredi 2 février, un séminaire spécifique sur la réforme des fonds structurels 2007/2013 pour les régions et territoires d'outre-mer a été organisé par l'USHOM en collaboration avec la représentation de l'USH à Bruxelles.

En effet, les régions outre-mer relèvent de l'objectif convergence et, à ce titre, bénéficient d'un soutien financier plus important que les autres régions françaises. Les interventions des représentants de la Commission européenne, en particulier Pascale Wolfcarius, en charge des régions ultra périphériques à la Commission européenne, et Stéphane Verwilghen en charge du Fonds européen de développement (FED) ont permis d'identifier plusieurs pistes d'amélioration de la contribution de l'Europe au traitement des enjeux d'aménagement et de développement de l'habitat dans les régions et territoires ultra périphériques français.

▲ 200 participants venus de toute l'Europe. © DOM

••• sont les conditions du succès pour réussir l'intégration de la dimension logement dans la politique de cohésion que la conférence a mis en lumière pendant ces deux jours :

- informer les opérateurs de logement, les autorités locales et tous les autres acteurs du développement urbain sur les instruments mis à disposition par la politique de cohésion, en particulier Jessica, l'instrument financier mis en place par la Commission européenne, la Banque européenne d'investissement et la Banque de développement du conseil de l'Europe ;
- former les opérateurs et les autres acteurs du développement urbain aux nouvelles méthodologies et aux nouveaux enjeux, en matière énergétique par exemple ;
- coopérer entre les opérateurs de logement social, les autorités locales et tous les acteurs du développement urbain au niveau local afin que des partenariats se nouent pour que toutes les opportunités du Feder, du FSE et de Jessica soient prisent en compte. Des coopérations doivent se nouer aussi au niveau européen via le réseau Urbact, par exemple, avec la participation du Cecodhas.

Cette conférence apparaît comme une étape, dans un processus qui doit conduire à ce que la nouvelle politique régionale contribue à faire du logement un instrument de la cohésion dans l'Union européenne et, comme l'a rappelé Paul-Louis Marty, président du Cecodhas, [...] « grâce à un partenariat entre les opérateurs de logement, les acteurs du développement urbain et les autorités publiques, grâce à un soutien et à une vigilance de la part des institutions européennes et compte tenu de l'expertise déjà engrangée et du dynamisme des opérateurs, cet objectif ambitieux, en lien avec l'agenda de Lisbonne sera atteint ».

Mieux comprendre les fonds structurels

L'Union sociale pour l'habitat a publié un rapport d'étape comprenant une synthèse par région des mesures Fonds structurels 2007/2013 pouvant intéresser les organismes de logement social et leur partenaires. Ce rapport a été élaboré à partir des programmes opérationnels régionaux non encore validés par la Commission européenne. De plus, l'Union sociale pour l'habitat propose un nouveau portail Internet « Cohésion 2007/2013, développement urbain durable et performance énergétique » destiné aux organismes Hlm et à leurs partenaires, afin de mieux les informer et les aider sur les potentialités des fonds structurels 2007/2013.

Les mesures éligibles aux fonds structurels pouvant intéresser l'habitat social concernent principalement le développement urbain durable et l'énergie. Pour mémoire, l'Union sociale pour l'habitat a activement œuvré auprès du Conseil et du Parlement européens en faveur d'une prise en compte par l'Union européenne de la contribution du logement social au renforcement de la cohésion sociale et territoriale européenne. Cette politique intègre également, pour la première fois, la dimension de la « viabilité économique et sociale » du logement social au moyen de mesures concrètes en matière d'efficacité énergétique et de promotion des énergies renouvelables. Ces mesures qui seront co-financées par les fonds structurels 2007-2013, contribuent par ailleurs à soutenir l'engagement du mouvement Hlm dans la mise en oeuvre effective des objectifs de la politique énergétique communautaire de promotion des énergies renouvelables et de réduction de l'effet de serre. Une journée professionnelle sera organisée, le 29 mars 2007, par l'USH.

En savoir plus : http://www.union-habitat.org/europe

Contact

Carine Puyol, l'USH, représentation auprès de l'union européenne
carine.puyol@union-habitat.org
Tél. : 0032 2 229 21 43

Les associations régionales à Bruxelles

Parallèlement à la conférence organisée par le Cecodhas, les directeurs d'associations régionales Hlm et la FNAR se sont rendus à Bruxelles, le 31 janvier, afin de faire un point sur l'actualité communautaire, en particulier sur la réforme des fonds structurels et sa mise en oeuvre dans les régions. Accueillis par l'équipe de la Représentation de l'Union sociale pour l'habitat à Bruxelles, les directeurs d'Associations régionales ont pu prendre du recul sur les réalités locales pour appréhender, à l'échelle de l'Europe des vingt-cinq, la question des missions réservées au logement social et les problématiques des autres pays.

© DOM

Le droit au logement dans l'Union européenne

Entre objectif, garantie et obligation de fournir un logement

Au-delà des grands principes humanistes, certains Etats-membres ont intégré le droit au logement dans leur constitution en qualité de droits sociaux fondamentaux. D'autres en ont établi le principe, voire sa mise en œuvre dans des lois nationales. Peu en ont fait un droit opposable avec un droit de recours juridictionnel. Au moment où le Parlement français examine un projet de loi sur le droit opposable au logement, il est intéressant d'examiner les pratiques européennes, dont celle de l'Ecosse si souvent mise en avant.

C'est en 1948 que l'Assemblée générale des Nations unies adopta la Déclaration universelle des droits de l'Homme qui reconnaissait que « toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer son bien-être et celui de sa famille, notamment par le logement ». Plus près de nous, Miloon Kothari, rapporteur spécial des Nations unies sur le logement convenable, invitait en 2001 les pays à développer des lois garantissant le droit à un logement, défini comme : « Le droit fondamental de la personne humaine à un logement convenable est le droit de tout homme, femme, jeune et enfant d'obtenir et de conserver un logement sûr dans une communauté où il puisse vivre en paix et dans la dignité »[1].

Mais la proclamation du droit au logement apparut pour la première fois dans la Constitution de la République de Weimar en 1919. L'article 155 stipulait que « La répartition et l'utilisation du sol sont contrôlées par l'Etat en sorte d'empêcher les abus et de tendre à assurer à tout Allemand une habitation saine et à toutes les familles allemandes, particulièrement aux familles nombreuses, un bien de famille, comportant habitation et exploitation, correspondant à leurs besoins. [...] La propriété foncière dont l'acquisition est nécessaire pour satisfaire aux besoins résultant du manque de logements, pour favoriser la colonisation intérieure et le défrichement ou pour développer l'agriculture, peut être expropriée ». [...]

La loi fondamentale de la République fédérale d'Allemagne, adoptée en 1949, ne reprendra pas à son compte cette disposition en matière de droit au logement ; seuls quelques Länder l'inscriront dans leur constitution régionale. Toutefois, à l'article 13 relatif à l'inviolabilité du domicile, la loi fondamentale prévoit que les « atteintes ou restrictions ne peuvent être apportées à l'inviolabilité du domicile que pour parer à un danger collectif, écarter un péril mortel menaçant des personnes ou encore, en vertu d'une loi, pour prévenir la sécurité et l'ordre publics de dangers imminents, en particulier pour remédier à la pénurie de logement, pour lutter contre les risques d'épidémie ou pour protéger la jeunesse en danger ». Cet article constitue aujourd'hui la base juridique aux pratiques de réquisition développées par les villes afin de mettre en oeuvre leur obligation de loger toute personne à la rue pour des raisons d'ordre public.

Dans les autres Etats-membres, il faudra attendre les constitutions établies dans les années 50 à 80 pour voir se généraliser cette reconnaissance. Ainsi, si les constitutions belge, espagnole, portugaise et finlandaise proclament explicitement le droit à un logement décent et adapté, les Pays-Bas, la Grèce et la Suède précisent qu'il s'agit d'une tâche de l'Etat, selon des expressions allant de « l'objet d'attention spéciale de la part de l'Etat » dans la constitution grecque, à « il incombe à la communauté d'assurer le droit au logement » en Suède ou encore « Les autorités publiques ont le devoir de fournir un logement convenable » aux Pays-Bas.

Dans les Etats-membres n'ayant pas intégré le droit au logement dans leur Constitution, comme la France, le Royaume-Uni, l'Allemagne ou le Danemark, des lois nationales en ont établi le principe, voire ont défini les modalités concrètes de sa mise en œuvre. Au Danemark, la loi met à la charge des communes l'obligation de fournir un logement décent. Au Royaume-Uni, le Housing Act de 1977 impose aux communes de fournir un logement aux personnes dans le besoin. En Allemagne, les lois régionales confèrent aux communes un devoir de police en matière de logement des personnes sans-abri considérées comme autant de troubles à l'ordre public.

Les droits au logement inscrits dans les constitutions relèvent des droits sociaux fondamentaux, ou encore des « droits-directives » spécifiant les actions à conduire par l'Etat en vue de les mettre en œuvre, notamment par la construction de logements sociaux ou l'incitation

au développement d'une offre privée de logements accessibles, voire la réquisition de logements vacants. Mais la mise en œuvre de ce droit devant un juge en vue de l'obtention effective d'un logement par l'Etat n'est pas prévue.

De l'obligation de moyens à l'obligation de fournir un logement

En matière de mise en œuvre effective des politiques publiques visant à la mise en œuvre du droit au logement, les Etats-membres ont cependant consenti des engagements au niveau international, que ce soit dans le cadre de l'Union européenne ou dans celui du Conseil de l'Europe.

Au niveau européen, l'Union européenne s'est limitée à une reconnaissance du droit à « une aide sociale et à une aide au logement destinées à assurer une existence digne à tous ceux qui ne disposent pas de ressources suffisantes ». (Article 34 de la Charte des droits fondamentaux)

Lors du Conseil européen de Nice en 2000, les chefs d'Etat et de gouvernement de l'Union européenne se sont donné pour objectif commun de mettre en œuvre des « politiques ayant pour but l'accès à chacun à un logement décent et salubre, ainsi qu'aux services essentiels nécessaires, compte tenu du contexte local, à une existence normale dans ce logement ». Cet engagement, s'est traduit par la formalisation de « plans nationaux d'action inclusion » comportant un volet logement important, visant à définir des priorités biannuelles et une évaluation au niveau communautaire. Engagement décliné au niveau mondial lors de la conférence Habitat II en 1996 avec « obligations aux gouvernements d'aider la population à obtenir un logement et protéger et améliorer les quartiers »[2].

En termes d'engagement international réel, l'adoption de la Charte sociale révisée du Conseil de l'Europe en 1996 a été un progrès notable, notamment par l'introduction d'un dispositif de suivi et de réclamation collective en cas de défaillance d'un Etat-membre du Conseil de l'Europe dans la mise en œuvre des dispositions de la Charte sociale. Le Conseil de l'Europe dispose ainsi de la capacité de condamner les Etats-membres poursuivant des politiques discriminatoires dans l'accès au logement, notamment en direction des minorités ethniques tels les Roms dans certains Etats-membres ou n'ayant pas pris les mesures nécessaires à l'exercice effectif de ce droit au logement.

Cette possibilité de réclamation collective en matière de mise en œuvre effective du droit au logement a été utilisée pour la première fois à l'encontre de la France[3], en février 2006, sur la base de

L'exemple de la ville de Cologne

A Cologne, une des rares villes d'Allemagne connaissant une situation de tension sur le marché du logement avec Stuttgart, Hambourg et Munich, l'obligation de fournir un logement aux personnes sans domicile ou menacées d'expulsion a été à l'origine de la définition d'une véritable politique locale. Cette politique vise à assurer la mise à disposition de solutions adaptées à la nature des personnes à loger et à mettre en place une politique de prévention des expulsions de logement, en concertation avec les tribunaux et les propriétaires-bailleurs, en instaurant des pratiques de « réquisition » des logements.

Cette politique repose sur un calcul économique simple démontrant qu'il coûtait moins cher à la Ville et aux contribuables locaux, de maintenir les personnes menacées d'expulsion dans leur logement en se substituant à eux pour le paiement des loyers que de les prendre en charge une fois expulsées[4].

L'action de la ville de Cologne se concentre sur environ 10 000 ménages (populations africaines, familles monoparentales, ménages qui ont déjà été expulsés à plusieurs reprises...). Pour être en mesure de répondre à ces besoins, la ville de Cologne achète des droits d'attribution auprès des bailleurs et apporte au propriétaire une garantie totale des risques locatifs.

La ville a également des logements qui lui appartiennent en propre. Elle utilise la procédure de réquisition pour permettre le maintien dans les lieux d'un locataire. Pour y recourir, la ville doit démontrer au juge qu'elle a tout fait pour éviter la réquisition, qu'elle investit suffisamment d'argent dans le logement social notamment. Sa durée est au maximum de deux périodes de 13 semaines. Le propriétaire est intégralement compensé. 1 700 ménages sont logés chaque année grâce à la réquisition. En 2004, sur les 10 000 ménages pris en charge par la ville chaque année au titre de cette obligation légale, 7 000 ménages accèdent à un logement après avoir fait le plein des aides sociales et autres garanties de loyers apportées par la ville (Près de 3 000 ménages avaient fait l'objet d'un véritable relogement ou d'une décision de non expulsion, 1 700 au titre de la réquisition, 500 au titre de la réservation de logements sociaux, 200 dans des logements adaptés avec accompagnement social, 100 dans des foyers d'hébergement financés et les 400 restants à l'hôtel dans l'attente de solutions alternatives.

Autre exemple, la ville de Müllheim propose de loger les personnes sans domicile dans des conteneurs. Le Conseil municipal a en effet décidé en 2006 de doubler la capacité d'hébergement de ce type. A l'origine, ces derniers avaient été utilisés comme logement temporaire pour des « cas difficiles » d'hommes sans-abri incapables de payer leur loyer et ayant causé des troubles de l'ordre public sous l'influence de l'alcool. Ces conteneurs ont été placés délibérément en dehors de la ville, à une heure de marche du centre-ville et des services sociaux communaux chargés de les encadrer. Si ceci est en contradiction avec les obligations légales, notamment avec le fait que les personnes sans domicile doivent avoir accès aux services sociaux, les autorités locales défendent leur décision en se référant à leur obligation de fournir un logement aux personnes sans domicile...

manquements au droit au logement des personnes vivant dans une situation de grande pauvreté.

Au regard de l'effectivité du droit au logement, il est indéniable que l'Allemagne, le Danemark et le Royaume-Uni qui ont confié la responsabilité de la mise en œuvre effective du droit au logement à une autorité publique spécifique sont les plus en pointe. Dans ces trois Etats-membres, il incombe explicitement aux collectivités locales de fournir un logement aux personnes qui en sont exclus.

Le cas du Royaume-Uni et de l'Ecosse

Depuis le Housing Act de 1977, toutes les communes du Royaume-Uni sont théoriquement contraintes de fournir un logement permanent aux mal-logés, si ceux-ci respectent un certain nombre de critères objectifs et correspondent à des publics prioritaires. Le demandeur doit tout d'abord prouver qu'il est mal logé et de bonne foi, c'est-à-dire qu'il n'a pas été expulsé de son logement à cause de conflit de voisinage par exemple ou parce qu'il ne payait pas son loyer alors qu'il en avait les moyens. Les autorités locales vérifient ensuite que le mal-logé a bien un lien stable avec la commune. L'application de cette loi, modifiée en 1996 et 2001, a fait l'objet de nombreuses études critiques, notamment quant aux méthodes de vérification des critères objectifs d'éligibilité des personnes officiellement qualifiées de sans-logement par la loi mais également des pratiques d'hébergement provisoire dans des hôtels et autres bed-and-breakfast sans accompagnement social spécifique et sans perspectives réelles d'accès à un logement permanent, qu'il soit social ou privé.

En Ecosse, le Parlement a adopté en 2003 le Homelessness Scotland Act, loi qui va au-delà du Housing Act de 1977 et qui vise à l'étendre à l'ensemble des personnes dans le besoin d'ici à 2012. À cette date, tout Ecossais pourra saisir les tribunaux afin d'obtenir de son autorité locale un logement permanent ainsi qu'un accompagnement social en cas de non prise en compte de sa demande de relogement. Par ailleurs, les autorités locales ne pourront refuser une demande pour défaut de lien local que si elles sont en mesure de renvoyer le demandeur vers une autre commune. En 2005, près de 60 000 personnes avaient sollicité les autorités locales en vue d'obtenir un logement, soit 1,2 % de la population écossaise. Dès 2001, les collectivités s'étaient vues obligées de proposer un logement permanent aux publics considérés comme sensibles et non plus un simple hébergement. Avec la loi de 2003, l'objectif réside dans l'effectivité à terme du relogement permanent et non plus dans la définition des conditions objectives de prise en compte du demandeur et de leur contrôle.

L'opposabilité du droit au logement n'a donc pas pour objectif l'incitation aux recours juridictionnels souvent longs et coûteux, mais au contraire la mise en ordre de marche d'un processus partenarial entre le gouvernement écossais, les collectivités locales, les bailleurs sociaux agréés et les bailleurs privés visant à assurer une offre suffisante de logements accessibles d'ici 2012. Elle vise également à mieux prévenir les expulsions et les repossessions de logements en accession à la propriété par les banques et à accompagner les demandeurs de logement dans leur démarche d'accès au logement.

Bien que disposant encore de 30 % de logements locatifs sociaux, malgré la politique de vente des logements sociaux à leurs occupants, l'Ecosse devra fournir un effort continu jusqu'en 2012 pour atteindre cet objectif ambitieux, notamment dans l'agglomération d'Edimbourg qui manque de logements. D'autant qu'un nombre toujours croissant de ménages se trouvent exclus d'un marché locatif privé quasi-inexistant sans pouvoir accéder à la propriété compte tenu de la hausse rapide des prix de l'immobilier. Le gouvernement écossais s'est fixé pour objectif que les logements abordables constituent au moins 25 % de toute nouvelle construction et y consacrera 1,5 % de son PIB par an. 1 400 logements privés vacants ont déjà été remis sur le marché en concertation avec les propriétaires. 16 000 nouveaux logements sociaux sont programmés chaque année et 100 000 logements sociaux communaux ont été transférés à des bailleurs sociaux agréés afin de les rénover. La poursuite de la politique de vente aux occupants des logements locatifs sociaux est également en question dans ce contexte spécifique. Il y a moins de 15 ans, l'Ecosse disposait encore de plus de 50 % de logements locatifs sociaux gérés en régie par les communes ou par des bailleurs sociaux agréés. 400 000 logements locatifs sociaux ont ainsi été vendus aux occupants conformément à la loi du début des années 80, toujours d'application, sur le « droit à l'achat » des logements sociaux par leurs occupants. ✣

Contact

Laurent Ghékiere, délégation permanente de l'USH à Bruxelles ; tél. : 0032 2 229 21 43.

(1) Rapport du Rapporteur spécial sur le droit à un logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant, Miloon Kothari, présenté en application de la résolution 2000/9 de la Commission des droits de l'homme, Nations unies, 25 janvier 2001.

(2) Voir notamment le rapport conjoint sur l'inclusion sociale, Conseil 15223/01 du 12 décembre 2001.

(3) N° 33/2006 Mouvement international ATD-Quart Monde France.

(4) L'aide à un ménage en impayé est en moyenne de 1 000 € et le coût de prise en charge après expulsion est de 4 000 €. Il y a environ 3 000 expulsions par an à Cologne dont 60 % dans le parc privé, car le code civil permet la résiliation du bail par décision judiciaire après deux mois d'impayés. Il y a quelques années, la ville dépensait jusqu'à 11 M€ en frais d'hôtels par an. Le coût total s'élève à 60 millions d'euros par an pour les sans-abri.

Les offices publics de l'habitat

Un nouveau statut pour tous les offices

L'ordonnance créant le nouveau statut des offices publics de l'habitat – établissement à caractère public et industriel – est parue au journal officiel du 2 février 2007. Cette réforme largement approuvée par les offices, repositionne les collectivités locales dans les conseils d'administration, permet une meilleure représentation des habitants et vise à une meilleure efficacité de l'organisation et de la gestion interne.

La loi « Engagement national pour le logement » comporte à l'article 49, une habilitation à légiférer par voie d'ordonnance pour unifier les statuts actuels des OPHlm et des Opac en créant le statut d'Offices publics de l'habitat. Cette ordonnance est parue le 2 février 2007, quelques jours après la journée professionnelle des offices consacrée à l'explicitation de la réforme (voir encadré), le 31 janvier 2007.

Le projet avait été préparé depuis 2000 par le ministère du Logement avec la Fédération, en concertation avec les Administrations de l'Etat et les partenaires des offices. Cette réforme, qui traduit les orientations des assemblées générales des offices depuis 2001, a été approuvée dans son ensemble, selon le texte convenu avec le ministre délégué au logement, lors de l'assemblée générale des offices, en mai 2005, par 88,5 % des votants.

La réforme se situe dans la ligne des évolutions qui ont marqué les offices depuis la création des offices d'HBM, en 1912. Depuis 1963, les assemblées générales demandaient des évolutions au statut d'origine, lesquelles ont été partiellement réalisées en 1971, avec la création des offices publics d'aménagement et de construction (Opac). Ainsi, depuis plus de trente ans, coexistent deux modes d'organisation et de gestion, les OPHlm (établissements à caractère administratif) et les Opac (établissements à caractère industriel et commercial). Aujourd'hui, tous tendent à faire les mêmes activités en se référant selon la loi, à l'objet social des Opac. Et personne dans les offices ne conteste qu'ils soient des entreprises publiques. Le nouveau statut vise à représenter cette unité.

▲ Les relations du travail et la négociation d'entreprise : de gauche à droite, MM. Aymonod, Caroff, Le Poupon, Mayoux, Bourgoin, Marchal et Marette. © L. Vidal

Pour Jean-Pierre Caroff, « Tous doivent donc pouvoir trouver aujourd'hui des modalités d'organisation adaptées aux mêmes conditions d'opération et de coopération dans le statut d'établissement public. C'est la condition de la modernité et de la pérennité d'un secteur public local de l'habitat pour le logement et l'habitat, à la fois au regard des concurrences qui se développent sur les marchés immobiliers et fonciers auxquels ils sont confrontés, et au regard de l'exercice du droit au logement et des solidarités qui doivent être partagées ».

Dans le sens des réformes effectuées pour la décentralisation, il s'agit aujourd'hui d'inscrire les offices dans le développement de l'intercommunalité avec transfert des compétences habitat et des délégations de l'Etat vers les EPCI et les départements. L'organisation interne des offices traduira la place que doivent désormais y occuper les collectivités territoriales.

L'évolution et l'unification des statuts devraient permettre d'accomplir des changements nécessaires à leur efficacité, dans la fidélité à leur légitimité publique. Avec de nouvelles dispositions législatives, il conviendra d'actualiser les dispositions réglementaires du statut (livre IV

Suite page 12 •••

Trois tables rondes lors de la journée nationale

Les offices et l'Etat

Pour Jean-Pierre Caroff, « cette réforme résulte d'une volonté commune de l'Etat et des offices qui l'ont très largement approuvée. Unifier les statuts n'est pas une fin en soi : c'est le moyen de donner plus d'efficacité à l'action pour le droit au logement, à la nécessité de conjuguer la politique nationale et les politiques locales ».

« Initiée depuis six ans, la réforme vise à mieux placer les nouveaux offices dans les politiques locales, la collectivité de rattachement ayant la majorité ; la représentation des locataires est assurée, les fonctionnaires gardent le choix du statut. Désormais, les offices ont tous les moyens nécessaires et pourront passer des conventions avec l'Etat. Ils ont leur rôle à jouer dans la mise en œuvre du droit au logement opposable mais ils ne sont pas les seuls », indique Alain Lecomte, directeur général de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction.

Le choix de la comptabilité est également affirmé et le directeur général de la Comptabilité publique, Dominique Lamiot, affiche le Trésor comme « un réseau très maillé, prêt aux côtés des offices ; la séparation de l'ordonnateur et du comptable ne doit pas être opposée à la recherche de performances ».

Du côté des parlementaires, Gérard Hamel, député-maire de Dreux, président de l'office, se réjouit de cette réforme « qui conforte le rôle des élus dans le logement ». Jean-Yves Le Bouillonnec, député-maire de Cachan, président de l'office, déplore le procédé de l'ordonnance ; « la réforme ne sera pas suffisante si l'Etat ne replace pas les offices comme outil privilégié dans l'action territoriale ». Philippe Leroy, sénateur de la Moselle estime que « les offices sont un acteur parmi d'autres ; la réforme leur permet de s'adapter à la diversité des stratégies d'habitat mais le logement reste l'affaire de l'Etat qui ne doit pas transférer le financement sur les collectivités locales ».

Les offices et les collectivités locales

« Il est nécessaire que tous les offices s'organisent maintenant dans le contexte de la décentralisation et de l'exercice des responsabilités d'habitat par les intercommunalités ; celles-ci doivent être davantage partagées au niveau des territoires », a indiqué Jean-Pierre Caroff. Pour Stéphane Peu, président de l'Opac communautaire, Plaine Commune Habitat, « il faut une intervention publique forte, donc un secteur public fort et la réforme donne des éléments de modernité. Mais elle ne remplacera pas la grande cause nationale qu'est le logement social aujourd'hui, face à la crise et la pénurie ; les territoires sont pertinents et la territorialisation des acteurs de l'habitat reste à faire de même que l'harmonisation de la gouvernance Hlm ».

Jean Moulin, président de l'Opac du Havre Alcéane, estime que « la gouvernance entraîne une meilleure prise de conscience des élus de nos problèmes. Par ailleurs, le directeur général est un chef d'entreprise qui gère selon les axes stratégiques définis par le conseil d'administration ».

Pour les représentants des associations d'élus qui approuvent la réforme et souhaitent « une vraie co-gouvernance locale et pas seulement une compétence déléguée », se posent plusieurs question : la politique de l'Etat, l'application de la loi SRU, la question foncière, les moyens des délégations.

Les offices et leurs partenaires

Jean-Pierre Giacomo, président de la CNL, dénonce le désengagement de l'Etat qui est « un des moteurs de la crise » rappelant les difficultés des locataires dans les conseils d'administration, liées à la spécificité de leur statut. « Ils sont soucieux du budget des familles, ce qui entraîne souvent des incompréhensions ». Pour Etienne Guéna, président de l'Anpeec, « le partenariat nécessite une meilleure organisation. Le déficit de logements est tel que nous sommes en complémentarité sur tous les créneaux ».

▲ **Table ronde « Les offices et leurs partenaires ».** © L. Vidal

« Depuis quatre ans, ajoute Jean-Luc Behro, vice-président de l'UESL, le 1 % logement a multiplié par trois ses engagements vis-à-vis du logement social. Le droit au logement opposable dont la réussite se mesure à la clé dans la serrure, nécessite : une production suffisante car il manque 900 000 logements, la solvabilisation des locataires et la sécurisation du rapport bailleurs/locataires grâce à la GRL (garantie du risque locatif) ».

Du côté des associations familiales, il faut revaloriser les aides pour permettre aux familles d'accéder au logement. La FNARS demande un effort de lisibilité quant à la responsabilité dans le droit au logement opposable craignant qu'il ne s'agisse que d'un droit à l'hébergement opposable.

Jacques Mayoux, président de la Fédération des associations de directeurs d'offices, directeur général de l'Opac de Bordeaux, demande plus de partenariat et de politiques conventionnelles et moins de réglementation.

Enfin, pour Jean-Pierre Caroff, « la question du financement du logement reste posée. Et si nous avons une politique d'acteurs claire dans le rattachement aux collectivités locales, il nous faut aussi des porteurs d'autres intérêts tout aussi légitimes : les représentants du 1 % logement, les familles, les locataires, les associations d'insertion ».

••• *Suite de la page 10*

du CCH) et de prendre les mesures d'application. Si ces dernières peuvent être prises en 2007, le cadre statutaire des offices publics de l'habitat pourrait ainsi être totalement défini pour 2008. Sa mise en application pourrait alors s'opérer après les élections municipales et départementales puisque les offices sont rattachés aux communes, aux intercommunalités et aux départements qui procèdent à la recomposition des conseils d'administration. Les textes permettront aussi la conclusion des accords paritaires du travail prévus au niveau des organismes et au niveau national. L'ordonnance impose que les nouveaux conseils d'administration des OPH soient constitués dans un délai de deux ans.

Les caractéristiques des OPH

Le statut d'Office public de l'habitat assurera la continuité des OPHlm et des Opac. Il comporte les principales caractéristiques suivantes :

Les collectivités locales et les offices

Les 279 offices (OPHlm et Opac) existant au 1er janvier 2007 peuvent être répartis comme suit (selon le parc des offices et le nombre d'EPCI au 1er janvier 2006).

- 187 offices municipaux, intercommunaux et communautaires (67 %), soit 1 005 000 logements (46,1 %).
- 154 offices (55,2 %), soit 880 000 logements (40,4 %) dans le champ d'un EPCI (hors offices départementaux) dont : 131 offices à rattachement municipal ou intercommunal, représentant 649 300 logements ; 23 offices à rattachement communautaire représentant 231 500 logements (9 rattachés à des communautés urbaines, 12 à des communautés d'agglomération, 2 à une communauté de communes).
- 33 offices (11,8 %), soit 124 200 logements (5,7 %) à rattachement municipal (32 offices) ou intercommunal (1 office), hors du champ d'un EPCI.
- 92 offices départementaux (33 %) comptent 1 176 000 logements (53,9).

▲ **Vue de l'assistance.** © L. Vidal

- il repositionne les collectivités territoriales dans tous les offices, en donnant aux membres désignés par la collectivité de rattachement, la majorité des sièges au conseil d'administration ;
- il permet d'augmenter la représentation des locataires ;
- il confirme la représentation des institutions socio-professionnelles partenaires ;
- 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 ;
- il généralise l'application des dispositions sur les accords d'entreprise, dont relèvent les fonctionnaires lorsqu'ils sont en position de détachement dans l'office ;
- les offices pourront appliquer la comptabilité publique ou la comptabilité d'entreprise, comme le font à ce jour une moitié des Opac.

Les personnels

Dans tous les Offices publics de l'habitat, des accords d'entreprise devront être conclus sur la classification des emplois de l'organisme pour les personnels ne relevant pas de la fonction publique territoriale (poursuite de l'application du dispositif prévu depuis 1993 pour les Opac). Les Offices publics de l'habitat pourront conserver leurs postes de fonctionnaires et recruter des personnels de la fonction publique territoriale et de la fonction publique de l'Etat par détachement. Des accords collectifs devront être conclus au niveau national sur la classification des postes et sur les barèmes de rémunération des personnels employés au sein des Offices publics de l'habitat. Toutefois, il ne sera pas possible de recruter directement des fonctionnaires en position normale d'activité dans les Offices publics de l'habitat. En effet, comme c'est le cas dans les Opac, le statut général de la fonction publique ne s'applique que dans les EPIC. Toutefois, dans les Opac, les fonctionnaires en place au moment du changement de statut peuvent conserver leur statut de fonctionnaires sauf à demander à être intégrés dans les emplois de statut Opac (décret du 17 juin 1993).

Cette garantie pour le statut des fonctionnaires avec le droit d'option est conservée dans le statut d'Office public de l'habitat. Elle est complétée par la possibilité exceptionnelle d'une mise en détachement des fonctionnaires sur leur propre poste dans le même organisme, situation aujourd'hui admise pour les directeurs d'OPHlm lors des transformations en Opac. Toutefois la durée de ces détachements est limitée. ✣

Développement durable

La solution bois pour le logement

La filière bois pour une construction respectueuse de l'environnement était au cœur de la 3e conférence-débat organisée par le Conseil général du Val-de-Marne en partenariat avec le CAUE 94 et en lien avec le prix architectural « qualité du logement social ».
Le bois est mis en avant pour ses nombreux avantages : qualité d'aspect et encombrement minimal des parois, ce qui améliore le rendement de la surface habitable ; qualité environnementale avec notamment une réduction de la dépense énergétique (bon isolant thermique) ; construction en filière sèche, rapide, propre, provoquant moins de déchets. Malgré des ressources forestières abondantes et un secteur de la construction innovant, la part du bois reste faible dans l'Hexagone, explique Estelle Billiotte du Comité national pour le développement du bois, et l'Ile-de-France n'est pas très active. Selon les engagements de la France au Protocole de Kyoto an 1997, la part du bois devrait cependant augmenter de 2,5 % d'ici à 2010, passant de 10 à 12,5 % et il faudrait aller au delà que ce que prévoit la loi sur l'air et son décret d'application de juillet 2006, à savoir un volume d'au moins 2 dm³ par m² de SHON, ce qui correspond aux plinthes...
« Ce qui est une utopie en France, est une réalité ailleurs », insiste l'architecte Alain Costes évoquant l'alternative bois dans l'habitat. Par exemple, les façades bois peuvent être revêtues de différentes catégories de parements selon les caractéristiques locales : plaquette brique, enduit, métal... pour s'adapter à l'environnement. De plus, et c'est important, le bois permet une économie globale sur la construction et sur les charges de consommation énergétique.

▲ L'architecte Jean Harari a présenté quatre de ses réalisations en banlieue parisienne dans lesquelles il a mis en œuvre une ossature en béton et des enveloppe et bardage en bois. Dans l'opération rue Louise Michel à Bagnolet livrée en 1998 et comprenant 35 logements PLA répartis le long de venelles en cœur d'îlot, les prestations sont de qualité : menuiseries, volets et escalier en bois, façades sur le jardin en cèdre rouge, clôtures en bardage de bois, maçonnerie enduite ocre clair des murs mitoyens. Maître d'ouvrage : office de Bagnolet. © J.-M. Monthiers

En son temps, la filière acier a su innover, aujourd'hui la filière bois doit inventer pour accélérer son développement et faire émerger de nouveaux métiers.

A tous les acteurs de la commande publique

ORDRE DES ARCHITECTES

POUR VOS MARCHÉS PUBLICS DE MAÎTRISE D'ŒUVRE L'ORDRE DES ARCHITECTES VOUS PROPOSE UNE PROCÉDURE ADAPTÉE CLÉS EN MAIN

La très grande majorité des opérations de construction publique peut être organisée selon cette procédure qui vise les marchés situés en dessous des seuils obligatoires de concours.

Pour faciliter vos choix et vos démarches, l'Ordre des architectes met à votre disposition un guide de la commande publique d'architecture ainsi que des outils simples, efficaces et juridiquement fiables, dont les procédures adaptées clés en main.

Téléchargez ces documents sur www.architectes.org

Conjoncture

Données au 2 février 2007

Prix à la consommation

Hausse de 0,2 % de l'indice général des prix à la consommation en décembre 2006.
Glissement annuel : + 1,5 % en décembre (1,5 % hors tabac).

IPEA (prix d'entretien et d'amélioration)

Hausse de 4,4 % du 3e trimestre 2005 au 3e trimestre 2006.
Hausse moyenne annuelle sur les 4 derniers trimestres : + 3,9 %.

ICC (coût de la construction)

Hausse de 8,06 % du 3e trimestre 2005 au 3e trimestre 2006.
Hausse moyenne annuelle sur les 4 derniers trimestres : + 6,83 %.

IRL (référence des loyers)

Hausse annuelle au 3e trimestre 2006 : + 3,19 % (contre 2,78 % le trimestre précédent).

Taux d'intérêt

- Indicateur trimestriel ANIL des taux proposés aux particuliers (15 novembre 2006) :
Les taux sont restés stables depuis le dernier indicateur (août 2006). Pour un prêt de 15 ans à taux fixe, il est encore aisément possible d'obtenir un taux nominal inférieur à 4,50 %.
- Le taux de référence des prêts conventionnés s'établit à 3,85 % au 1er janvier 2007 (en baisse de 0,20 point).
- Le cours de l'OAT 10 ans est en progression : 3,90 % en décembre contre 3,80 % en novembre.
- L'Euribor $_{3\ mois}$ poursuit sa progression régulière depuis plus d'un an : 3,75 % en janvier 2007 contre 3,69 % en décembre et 2,51 % en janvier 2006.

Construction neuve (Sitadel-DAEI)

Avec 146 900 autorisations délivrées sur le dernier trimestre (+ 6 % par rapport à la même période en 2005), 561 700 permis de construire ont été octroyés en 2006. Au 4e trimestre 2006, le nombre de mises en chantier s'élève à 101 400 unités (– 10 % par rapport à la même période en 2005), pour atteindre 420 900 sur l'année 2006.

Année 2006	Autorisés	Variation annuelle	Commencés	Variation annuelle
Individuel	277 200	+ 4,4 %	230 700	+ 0,9 %
Collectif	257 500	+ 16,2 %	171 300	+ 4,6 %
En résidence	27 000	+ 15,8 %	18 900	+ 6,4 %
Total	**561 700**	**+ 10,0 %**	**420 900**	**+ 2,6 %**

Commercialisation des logements neufs (ECLN - DAEI - 3e trim. 2006 chiffres provisoires)

Au 3e trimestre 2006, 31 600 logements neufs ont été vendus (27 600 appartements et 4 000 maisons), soit une hausse de 10 % des ventes par rapport à celles du 3e trimestre 2005. Les mises en vente (40 100 unités) progressent de 27 %. Le niveau des stocks disponibles augmente fortement (+ 47 %) : en un an, le délai d'écoulement moyen passe de 5 à 7 mois pour le collectif et de 5 à 8 mois pour l'individuel. Sur un an, le prix moyen des maisons progresse de 12 % et le prix au m² des appartements de 8 %.

	Mises en vente	Ventes	Stock disponible en fin de période
3e trim. 2006/3e trim. 2005	+ 27 %	+ 10 %	+ 47 %

Financements locatifs (DGUHC)

En 2006, l'objectif global annuel est atteint, avec toutefois davantage de PLS prévus et moins de PLUS et PLAI. Au 27 novembre 2006, 801 agréments PSLA étaient enregistrés depuis le début de l'année.

Nombre d'agréments DDE	Année 2005 réalisée	Année 2006	Objectif 2006
Total PLA-I PLUS hors Anru	**53 282**	**59 392**	**63 000**
PLS (hors Foncière)	23 708	32 728	27 000
Total agréments (hors Foncière)	**76 990**	**92 120**	**90 000**
PLS Foncière	4 177	4 495	10 000
Total agréments (hors Anru)	**81 167**	**96 615**	**100 000**

Accession PAS et PTZ (SGFGAS)

Prêts à 0% émis en 2006 : le nombre de prêts à 0% est provisoirement estimé à environ 230 000 unités.
PTZ et PAS garantis par le FGAS : le nombre de prêts PAS mis en force en 2006 est en légère baisse par rapport à l'année 2005 (– 1 %), alors que les prêts à 0 % garantis augmentent de 7 % par rapport à 2005.

	Prêts mis en force garantis par le FGAS	
Génération 2006 (Situation au 16/01/2007)	**PTZ garantis**	**PAS**
	36 400	49 600

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

◀ *Voir tableau page 14*

Note de conjoncture

Au 1er février 2007, le taux du Livret A est maintenu à 2,75 %. L'IRL du 3e trimestre 2006 augmente en glissement annuel de 3,19 % alors que la hausse de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction s'élève à 6,83 %. En glissement annuel, l'augmentation de l'ICC au 3e trimestre 2006 atteint 8,06 % (supérieure à celle du trimestre précédent qui était de 7,05 %).

En 2006, près de 562 000 logements ont été autorisés, soit une hausse de 10 % par rapport à l'année 2005. La croissance est plus importante pour le collectif (+ 16 %) que pour l'individuel (+ 4 %). Près de 421 000 logements ont été mis en chantier, ce qui représente une hausse d'un peu moins de 3 % par rapport à 2005, dont seulement 1 % pour l'individuel.

Les résultats de l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (31 600 unités vendues) pour le 3e trimestre 2006 indiquent une augmentation de 10 % des ventes par rapport au 3e trimestre 2005. La progression du marché provient des ventes d'appartements alors que celles des maisons diminuent (– 5 %). Sur les 9 premiers mois de l'année, les ventes progressent de 3,4 % par rapport aux 9 premiers mois de l'année 2005. Les mises en vente, ainsi que les stocks disponibles, progressent fortement. Dans les deux secteurs, les prix de vente continuent d'augmenter.

La DGUHC vient d'annoncer que le nombre de logements sociaux agréés en 2006 atteint 92 100 unités avec 51 400 PLUS, 8 000 PLAI et 32 700 PLS. A cela s'ajoutent 4 500 PLS de la Foncière, 6 900 logements Anru. ✣

Agenda
Colloque national « Comment accueillir les gens du voyage ? »

Forte d'une longue expérience d'accueil des gens du voyage (des aires d'accueil ou de grand passage jusqu'au logement adapté), Rennes Métropole organise un colloque national sur les conditions d'accueil des voyageurs et l'évolution de leurs attentes, les 22 et 23 mars prochain, à Rennes, en partenariat avec le réseau IDEAL.

▲ A Rennes, le terrain d'accueil Gros Malhon, de 44 places, réhabilité aux nouvelles normes. © DR

Au travers de témoignages d'élus, de techniciens et d'associations, de tables rondes et de la visite du dispositif de l'agglomération rennaise, l'objectif est d'échanger les expériences des collectivités territoriales soucieuses d'agir localement et dignement en faveur des gens du voyage, estimés à 350 000 personnes. ✣

Contact : Philippe Geray, Rennes Métropole ; tél. : 02 99 01 86 86 ; inscriptions auprès de Véronique Durand, réseau IDEAL ; tél. : 01 45 15 13 24.

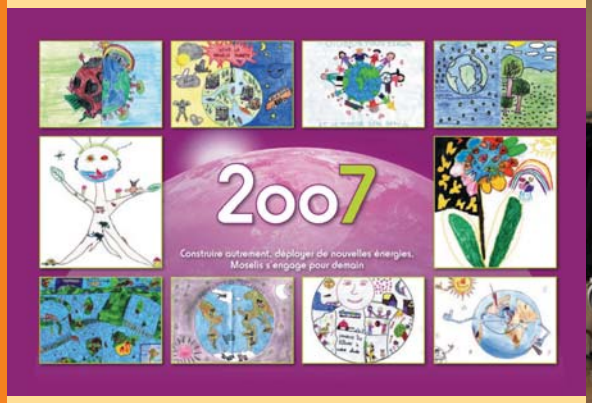
Fonds structurels 2007-2013 : portail « Europe cohésion » sur le développement urbain durable

L'Union sociale pour l'habitat vient d'ouvrir un nouveau portail Internet sur la politique communautaire de cohésion 2007-2013 en lien avec le développement urbain durable (www.union-habitat.org/europe). Destiné aux organismes Hlm, ce portail a pour objectif de sensibiliser les porteurs de projets aux nouvelles priorités de la politique régionale, notamment en matière de performance énergétique et de rénovation urbaine.

Les projets de programmes opérationnels régionaux y sont disponibles en ligne ainsi qu'une première analyse des mesures éligibles pouvant s'inscrire dans les missions des organismes Hlm en lien avec le développement urbain durable. Il s'agit là d'une sensibilisation en amont de la mise en œuvre effective des programmes régionaux attendue dès juin 2007 qui a pour objectif d'aider les organismes Hlm à s'inscrire dans les nouveaux objectifs et priorités de la politique européenne de cohésion. Un guide de la réforme publié par l'Union sociale pour l'habitat y est également téléchargeable. (http://www.union-habitat.org/europe)

L'ouverture de ce nouveau portail s'inscrit dans le cadre de la conférence européenne co-organisée par le Cecodhas et le Comité des régions, les 31 janvier et 1er février à Bruxelles, sur le thème du « Logement social comme outil de la cohésion de l'Union européenne », avec la participation notamment de Michel Delebarre, président du Comité des régions et président de l'USH ; Jean-Marie Beaupuy, député européen, président de l'intergroupe Urban-Logement du Parlement européen ; Alfonso Andria, député européen, vice-président de l'Intergroupe Urban-logement, rapporteur du Parlement européen sur « la politique du logement et la politique régionale » ; Alain Hutchinson, député européen, ancien ministre du Logement, vice-président et rapporteur de l'intergroupe Urban-Logement sur la « Charte européenne du logement » ; Paul-Louis Marty, président du Cecodhas. (Voir article page 5 de ce numéro) ✣

Contact : Carine Puyol, L'USH ; Représentation auprès de l'Union européenne. Tél. : 0032 2 229 2143



1

2

3

4

5

6

1- « Dessine-moi ta planète ». Le 17 janvier, Moselis a remis les prix de son concours de dessin auquel ont participé 110 enfants de locataires âgés de cinq à douze ans. Le président de l'organisme, Jean François (sur la photo) a salué le travail de la gagnante, Fanny Berrang, dix ans, avec sa planète moitié rayonnante, moitié triste… Une initiative parmi d'autres actions de sensibilisation à l'éco-citoyenneté menées par l'organisme depuis quatre ans. **2- Un guide de l'éco-attitude.** Ce document de la SA Un Toit pour Tous accompagnant la signature du protocole Cerqual sera diffusé auprès des locataires des résidences certifiées « Habitat & Environnement », pour les informer sur les bonnes pratiques en matière de protection de l'environnement et d'économies d'énergie. **3- Crédits supplémentaires.** Meurthe & Moselle Habitat, la Fédération du BTP de Meurthe-et-Moselle et le collecteur 1 % SALF (Service d'aide au logement familial) viennent de conclure une convention de partenariat pour intensifier la production de logement social dans la région. Un chèque de 360 000 € vient d'être remis pour participer au financement de cinq ensembles résidentiels de 93 logements. **4- Corot et Boris Vian réunis à Ville d'Avray.** Située à proximité de la maison et des étangs de Corot et après onze ans de négociation et 21 mois de travaux, la résidence Boris Vian – une des célébrités de la commune – a été inaugurée, le 17 janvier dernier, par Efidis. Elle comprend 42 logements PLUS et 2 PLAI et a bénéficié de la mobilisation du foncier de l'Etat pour la construction de logements sociaux. **5- Partenariat autour du PSLA.** Le Cottage social des Flandres, Dexia Crédit Local, le Crédit immobilier de France ont signé, avec le maire de la ville de Gravelines, une convention de partenariat destinée à favoriser le développement de la location-accession au travers du PSLA, dont la première opération de huit logements a d'ores et déjà été livrée à Gravelines. **6- 40 logements sociaux ZAC Junot.** Chargée de la réalisation d'une ZAC à usage d'habitat sur le site de l'ancienne caserne Junot, la SEM d'aménagement de l'agglomération dijonnaise a cédé à l'Opac de Dijon un îlot de 2 059 m² en vue d'y construire un programme de 40 logements collectifs à caractère locatif (24 PLUS-CD et 16 PLUS) ainsi que deux commerces de proximité. Première pierre le 3 février dernier.

Opac de Châlons-en-Champagne

Un habitat d'architecte

La construction de cinq maisons d'architecte originales et d'une résidence aux normes HQE illustre la volonté de l'Opac de Châlons-en-Champagne d'offrir à ses locataires un habitat innovant, une architecture recherchée à des coûts raisonnables.

Parmi les projets qui seront livrés cette année par l'Opac, figure la déconstruction-reconstruction de cinq logements préfabriqués, bâtis dans les années 60, pour accueillir des rapatriés d'Algérie. L'architecte a choisi de conserver les soubassements existants en béton et de reconstruire une ossature légère sur cette assise.

Inspirées de Jean Prouvé, ces maisons reprennent le principe d'une ossature primaire « faite de tôles pliées », en l'occurrence l'acier, débordant des fondations. Pour donner un peu de modénature, l'ossature est recouverte de feuilles Eternit de couleur très vive. La volumétrie importante est renforcée par un décrochement de type « bow window » au niveau des séjours pour augmenter encore l'espace. A cela s'ajoute un travail sur la luminosité et une fonctionnalité évidente.

La force et la qualité du projet résident dans l'originalité, la singularité et le travail des volumes extérieurs et intérieurs. Les anciens logements sont devenus des logements individuels de 110 à 118 m² sur un niveau avec des sous-sols très vastes, pour un coût de 1 160 € TTC/m² surface utile.

▼ Des maisons inspirées de Jean Prouvé. Arch. Gilles Dupré. © DR

Une première en HQE

La « Colombière » est, quant à elle, une résidence aux normes HQE de 9 logements sociaux répartis sur cinq étages, une première pour l'Opac.

La volonté de l'architecte était de favoriser les échanges entre les résidents et de leur donner l'impression d'habiter dans une maison individuelle. Il lui fallait également intégrer le projet sur une petite parcelle complexe située à l'angle de deux rues dans un quartier hétéroclite. Pour concilier ces éléments, le bâtiment est fragmenté en deux blocs reliés par un vaste escalier central. Les logements spacieux à double orientation disposent d'un accès et d'une terrasse-jardin privatifs protégés par un claustra bois, et d'un séchoir extérieur masqué par des lames de bois à claire voie. En rez-de-chaussée, les bâtiments sont reliés par un socle abritant un local à vélos, un local poubelles et des caves individuelles. Une attention particulière a été portée au tri sélectif puisque le meuble sous-évier comporte plusieurs bacs. Le bâtiment construit en maçonnerie est isolé par l'extérieur et recouvert d'un bardage Eternit qui ne nécessite qu'un lavage tous les dix ans et évite le développement, fréquent dans la région, de champignons sur les façades enduites. Une partie des matériaux issus de la démolition des anciens bâtiments a été utilisée : briques pour reconstituer le mur d'enceinte, bardage bois pour délimiter les jardins privatifs, pavage en terre cuite pour matérialiser les cheminements piétons. Les eaux de pluie sont récupérées pour l'arrosage des jardins privatifs et le nettoyage des communs. La circulation automobile est rejetée à l'extérieur dans un parking existant jouxtant l'opération.

▲ « La Colombière » comprend neuf logements spacieux. Arch. : Yves Cardot. © DR

Selon le bureau d'études, les économies de charges pour les locataires devraient être substantielles. Alors que la consommation électrique annuelle tous usages avoisine 14 749 KWh pour un T4, elle devrait, dans un tel projet HQE, atteindre 9 197 KWh, d'où un gain estimé à 1 000 euros pour le locataire.

Le coût total de l'opération représente 991 976 € pour une surface habitable de 793 m² (1 140 € TTC/m², surface utile). Le permis de construire pour un premier bâtiment HQE passif de 18 logements vient d'être obtenu, illustrant la volonté de l'Opac de continuer dans cette voie.

(1) Calcul réalisé pour un logement moyen T4 (84m²) sur les tarifs 2006.

Un Toit pour Tous

Premières maisons à 100 000 € en chantier

▲ Perspective des futures maisons. © DR

Nîmes va mettre en chantier des maisons à 100 000 € dont la réalisation a été confiée à l'ESH Un Toit pour Tous. La première pierre du programme a été posée le 12 décembre dernier par Henry Douais, président d'Un Toit pour Tous, Yves Jego, président de l'Association française de l'accession populaire à la propriété et Jean-Paul Fournier, maire de Nîmes et président de Nîmes Métropole.

Le cabinet d'architectes nîmois Chambon-Lebert-Nègre a été choisi pour concevoir cette opération de sept maisons avec étage, d'une superficie totale de 85 m², qui seront construites à proximité du quartier en ZUS du Chemin Bas d'Avignon.

Non pas attenantes mais séparées par un mur proéminent, elles possèderont, côté rue, un jardinet avec une place de stationnement individuel et du côté intérieur de la parcelle, un jardin privatif. Au rez-de-chaussée : cuisine, WC, cellier, séjour donnant sur le jardin. A l'étage : trois chambres et une salle de bains. Chaque habitation bénéficiera d'une double certification (Qualitel et Habitat & Environnement) et sera conforme à la nouvelle réglementation thermique 2005.

Comme deux cents demandes avaient déjà été déposées, un comité va être constitué pour sélectionner les foyers éligibles à l'acquisition d'une maison, selon un cahier des charges précis : niveau de revenus, composition de la famille, ancienneté au sein de l'organisme, statut impératif de primo accédants. Puis, pour opérer en toute transparence, un tirage au sort sera effectué devant huissier afin de désigner les familles qui pourront acquérir un lot.

Suivant les conditions et le cahier des charges, Un Toit pour Tous garde une priorité de rachat en cas de non respect de l'obligation de rester au minimum dix ans dans la maison.

Opac de la Savoie

Le cap des 1 500 logements pour saisonniers franchi

L'Opac de la Savoie fait partie des pionniers de la montagne : 25 % de son territoire est situé à plus de 700 m d'altitude, dont 2 500 perchés à plus de 1 000 m. Présent sur 36 stations de sports d'hiver, il doit répondre à deux types de besoins en matière de logements : pour les habitants à l'année et pour les travailleurs saisonniers.

La première résidence pour saisonniers a été construite en 1979 – Foyer La Turra aux Karellis –, puis les opérations se sont succédées et, en 2006, avec « les Cassines B » 49 logements sur la commune Les Allues/Méribel-Mottaret, le cap des 1 500 « solutions logements » a été franchi.

Cette dernière résidence vient compléter un ensemble de constructions de l'Opac : « l'Orionde », « le Cassiopée », « les Cassines A » et, en raison de la forte pente, présente la caractéristique originale d'avoir deux entrées : une en rez-de-chaussée et l'autre au 4e étage. Chaque logement – 45 T1 et 4 T1 bis – est équipé d'un coin cuisine et d'un bloc sanitaire (douche, WC, lavabo) ; la gestion a été confiée au CCAS de la commune.

Les logements sont loués à l'année par les employeurs de la station qui cotisent au 1 % employeurs et qui désignent les locataires saisonniers qui habiteront le logement de décembre à avril. Ces derniers sont principalement des salariés des sociétés de remontées mécaniques, des hôtels et des commerces de la station.

Le coût de l'opération s'élève à 4 080 000 € ; à signaler notamment une subvention de la commune de 661 940 € équivalent à la cession du terrain. La construction d'une 2e tranche des « Cassines B » est prévue pour 2008.

Voir photo de couverture.

Domofrance

18 logements individuels aux portes de Bordeaux

▲ Des pavillons occupés essentiellement par des couples d'employés avec enfants. © DR

Sur le domaine du Feydeau à Artigues, dans un environnement pavillonnaire calme et verdoyant, le programme conçu par l'agence Act Architecture et inauguré en décembre dernier, comprend dix-huit logements locatifs individuels (14 T4 et 4 T5) disposant tous d'un jardin privatif de 350 à 600 m² et d'un garage attenant. Il bénéficie du label Qualitel Haute Performance Energétique (HPE 2000). L'énergie utilisée pour le chauffage, la production d'eau chaude et la cuisson est le gaz. Les sols sont revêtus de carrelage en rez-de-chaussée et dans les pièces humides, de moquette dans les chambres.

▲ Des prestations intérieures de qualité. © DR

D'un montant de 2 263 000 euros, l'opération a été financée, entre autres, par un prêt PLUS et par le CILG sur fonds 8/9e et insertion. Neuf logements ont été attribués à des salariés bénéficiant du 1 % Logement. Installés depuis fin 2005, les locataires sont essentiellement des couples d'employés avec enfants (76 %) ayant un revenu mensuel de 2 350 euros.

Cinq programmes sont à l'actif de Domofrance à Artigues-près-Bordeaux, soit une offre représentant 6 % du parc de logements de la commune, tant en collectif qu'en individuel, en location qu'en accession à la propriété, témoignant du « souci de répondre, avec des opérations composites, à une diversité de besoins et, à travers ce choix, de contribuer à la mixité sociale et urbaine, élément essentiel d'équilibre des territoires ».

Habitat intermédiaire

Consultation de prestataires

L'Union sociale pour l'habitat lance une investigation relative à l'habitat intermédiaire développé depuis trente ans en Centre-Est avec le soutien financier du PUCA et en lien avec l'Etat (Direction régionale de l'équipement d'Auvergne, Bourgogne, Franche-Comté et Rhône-Alpes) et les Associations régionales de ces quatre régions.

Compte tenu de la nécessité d'offrir en matière de production nouvelle des formes urbaines et architecturales plus diversifiées, il a d'abord paru souhaitable de chercher à identifier des opérations intéressantes relevant de la problématique de l'habitat intermédiaire telle qu'elle a été définie il y a une trentaine d'années, même si cette définition est essentiellement un repère utilisé à titre indicatif pour qualifier les opérations retenues pour l'analyse.

Cette étude reposera principalement sur l'analyse d'opérations de logement social en locatif mais également en accession aidée initiées par les organismes Hlm – mais elle pourra également s'étendre à des opérations de promotion privée à des fins de comparaison – et situées dans ces quatre régions.

L'objectif final est d'apprécier à quelles conditions des formes renouvelées d'habitat peuvent constituer une voie porteuse d'avenir pour les maîtres d'ouvrage sociaux, l'Etat et les collectivités territoriales. Cette étude devra ensuite conduire à mettre en œuvre des actions de sensibilisation auprès des organismes et de leurs partenaires et à produire des documents de connaissance.

L'USH lance donc une consultation auprès d'équipes pluridisciplinaires ; les bureaux d'études intéressés par cette étude et souhaitant répondre à l'appel à candidature peuvent se procurer le cahier des charges auprès de l'USH/DLAP :

Catherine Grenier ; tél. : 04 78 77 01 86 ; catherine.grenier@union-habitat.org ;

Chrystel Gueffier-Pertin ; tél. : 04 78 77 01 31; chrystel.gueffier-pertin@union-habitat.org

Les réponses au cahier des charges doivent être adressées au plus tard lundi 26 mars 2007 à 18 h à l'Union sociale pour l'habitat, 4, rue de Narvik, BP 8054, 69351 Lyon Cedex 08.

Norevie

La reconquête d'un site

▲ Le bâtiment P, rebaptisé « résidence Jean Monnet », à l'occasion de sa restructuration complète et de son changement de statut. © DR

Une page de l'histoire de la copropriété Alexias IV s'est tournée avec l'inauguration de la résidence Jean Monnet (16 appartements locatifs PLUS) à Sin-le-Noble, le 15 décembre 2006 : après une douzaine d'années de travail sur cette copropriété dégradée de cinq bâtiments dont Norevie a racheté peu à peu les logements, un des bâtiments a été entièrement réhabilité et restructuré pour accueillir des appartements locatifs.

« Cette réhabilitation a démontré, sur un bâtiment témoin, l'intérêt de transformer l'existant en un produit de qualité et répond à une demande pour une gamme positionnée au-dessus de l'offre existante, tout en restant à un niveau de loyer abordable », a déclaré le directeur Norevie, Jean-Luc Schütz.

La requalification de la copropriété, inscrite en Plan de sauvegarde, est passée par plusieurs actions menées en partenariat avec la ville de Sin-le-Noble et le syndic : négociation d'abandon de créances pour le chauffage et l'eau, remise à flot des situations locatives grâce au FSL, relogement individualisé après le diagnostic du Pact de Douai, expulsion des occupants perturbateurs, rachat des lots, travaux d'urgence sur le bâti avec l'aide de l'Anah.

Le Plan de sauvegarde vise maintenant, si le soutien de l'Anru est obtenu, une rénovation complète avec ascenseur à raison de 50 000 € par logement, la réhabilitation/restructuration des trois bâtiments et la démolition du dernier pour construire, sur son emprise, des logements individuels.

Les Acacias IV font partie du quartier des Epis comprenant 440 logements sociaux et 360 logements individuels en accession sociale, en plein renouveau économique et urbain.

Carnet

Décès de Jacques Lafont

© DR

Jacques Lafont nous a quittés, le 18 janvier dernier, à la suite d'une longue maladie qui l'aura frappé pratiquement au lendemain de son départ à la retraite, le 1er mars 2004. Il avait 65 ans.

Il aura consacré l'essentiel de sa carrière – 34 ans – au service du mouvement Hlm. Entré au Centre national informatique de l'Union nationale en 1970, il en fut le directeur du développement jusqu'en 1977. Il intégra ensuite le service de conseil en gestion et méthode où il fut l'animateur des stratégies informatiques développées au sein du mouvement professionnel. Ses nombreuses missions de conseil auprès des organismes l'amenèrent progressivement à s'impliquer dans le management des structures, d'abord en soutien puis en direction opérationnelle. C'est ainsi qu'il exerça la fonction de DG de l'Opac de Villeurbanne de 1989 à 1995, puis de DG de l'Opac de Creil de 1996 à 2004.

Son engagement dans le logement social l'amena également à prendre des responsabilités dans diverses structures telles que le Club informatique dont il fut le président ou le réseau Habitat et Francophonie dont il fut le trésorier. Et il venait d'accepter de représenter les Restos du Cœur au sein du Conseil social. Jacques Lafont était chevalier dans l'Ordre national du mérite.

L'Union sociale pour l'habitat présente ses sincères condoléances à sa compagne et à ses enfants.

Appel à projets

Accompagner le vieillissement

Le point sur les projets des organismes primés lors du second appel à projets de la Fondation de France « Accompagner le vieillissement dans le parc social : des projets au service des habitants ». Objectifs : répondre aux besoins en s'inscrivant dans les territoires, lutter contre l'isolement.

L'appel à projet « Accompagner le vieillissement dans le parc social : des projets au service des habitants » lancé en avril 2005 par la Fondation de France dans le cadre de son programme « Vieillir dans son quartier, vieillir dans son village » en partenariat avec l'Union sociale pour l'habitat a pour objet de soutenir les initiatives des organismes Hlm visant à favoriser le maintien à domicile de personnes vieillissantes par des interventions coordonnées sur l'offre, le service, le lien social. Il s'agit notamment d'encourager des démarches innovantes aboutissant à des résultats tangibles. Les expériences présentées doivent répondre aux besoins des habitants, s'inscrire sur les territoires et contribuer à la lutte contre l'isolement.

Cet appel à projets prévoyait la tenue de deux jurys : le premier s'est réuni en décembre 2005, le second le 14 décembre 2006. Pour cette deuxième édition, le jury était composé comme l'an dernier de représentants de la commission personnes âgées de la Fondation de France, issus principalement du secteur médico-social ou associatif et d'acteurs de l'habitat, à savoir des représentants d'organismes Hlm et de la direction générale de l'urbanisme et de la construction. Ce jury a retenu huit projets sur les dix qui ont été présentés : cinq émanaient d'offices de l'habitat, cinq d'entreprises sociales pour l'habitat. Ils ont fait l'objet d'un montant total de subvention de 158 000 € de la part de la Fondation de France. Le jury qui s'est réuni l'an dernier avait retenu neuf projets sur dix-huit pour un montant de subvention de 121 000 €.

Les deux projets qui n'ont pas été retenus au dernier jury portaient sur une formule alternative entre domicile et établissement s'apparentant à de l'accueil familial. Le jury a estimé que subsistaient certaines incertitudes juridiques propres à la formule telles que le statut de la famille accueillante et le cahier des charges de son intervention, le lien contractuel entre la famille et le bailleur pour la mise à disposition du logement qui ne peut être attaché à la fonction… Par ailleurs, ces deux projets ne faisaient pas apparaître un souci d'inscription sur le territoire et dans les politiques locales. Les membres du jury ont toutefois souhaité mener une évaluation de quelques opérations de « Familles accueillantes » en cours, notamment dans le parc social, pour en tirer des enseignements.

Les projets primés répondent à trois grandes catégories de finalité : la prise en compte du vieillissement dans la stratégie patrimoniale, le développement d'une offre nouvelle dédiée aux personnes vieillissantes, l'adaptation des procédures de gestion aux problématiques liées au vieillissement (relogement dans une opération de rénovation urbaine, réalisation de travaux dans des logements occupés par des personnes âgées, animation sociale dans un quartier).

Ces projets sont représentatifs des problématiques auxquelles les organismes ont à faire face pour répondre aux besoins de leurs locataires. C'est pourquoi la convention passée entre l'USH et la Fondation de France prévoit un dispositif de suivi des projets pour échanger sur les objectifs, les méthodes, les difficultés à résoudre. Une première réunion des organismes porteurs de projets primés en 2005 s'est tenue en mars dernier. Une seconde aura lieu au printemps, qui sera élargie aux organismes primés en 2006. Les enseignements de ces opérations seront intégrés dans un prochain Cahier d'*Actualités habitat*.

Les projets primés

Dans la première catégorie, prise en compte du vieillissement dans la politique patrimoniale, ont été primés trois projets relativement proches dans leurs finalités.

▲ Plus du tiers des personnes logées par l'Opac Sud ont plus de 60 ans.
© M. Montegrandi

L'Opac Sud loge une population âgée, dont plus du tiers a plus de 60 ans (25 % en moyenne dans le parc social). C'est pourquoi, à partir des enseignements d'un programme d'adaptation des logements à la demande, l'Opac conduit une démarche visant à organiser ses interventions en direction des personnes âgées : il s'agit de mieux connaître et d'anticiper les besoins, de mettre en place des partenariats pour rompre l'isolement et prolonger la capacité à vivre chez soi, d'adapter une fraction du parc à la perte de la mobilité et au besoin de sécurisation et de déplacement.

Logirem s'engage également dans une stratégie durable visant à structurer des outils, des référentiels, des savoir-faire et des compétences et des partenariats pour favoriser le maintien à domicile de ses locataires âgés. L'objectif pour l'ESH est d'apporter une réponse à toute demande de personne âgée ou handicapée quel que soit son lieu d'habitation, dans le neuf ou dans l'existant. L'animation de ce projet transversal entre les différents services, sera pilotée par la direction commerciale et bénéficiera de l'appui d'une équipe de maîtrise d'œuvre sociale.

Dans le cadre d'une réflexion conjointe avec la mairie sur le vieillissement, **l'Opac de Chelles,** engage une étude diagnostic sur les besoins des personnes âgées et les potentialités du bâti. Il s'agit d'identifier et de pérenniser l'offre en direction des personnes vieillissantes et de la rendre visible pour les partenaires. La démarche est suivie par un comité de pilotage associant l'ensemble des partenaires y compris les habitants eux-mêmes (ville, CCAS, conseil général, associations de locataires et de personnes âgées).

Deux projets concernaient la production d'un habitat adapté au vieillissement.

▲ **Maquette de l'opération « Les Jardins de la bohème » à Carignan.** © L'Habitation Economique

Le projet présenté par l'**Habitation Economique** vise à faire progresser le concept d'habitat évolutif pour personnes âgées. Il s'agit de procéder, sur deux aspects, à une évaluation partagée d'une opération en projet à Carignan (Gironde) : analyse de son cahier des charges par un groupe de personnes âgées, évaluation de la mise en œuvre de l'opération (chantier/livraison puis en situation occcupée) du point de vue des habitants, des experts et des partenaires.

Espacil a présenté un projet de résidence intergénérationnelle dans les locaux d'une ancienne caserne au cœur de la ville de Rennes.

▲ **La résidence Mac Mahon à Rennes, vue intérieure.** © Espacil

L'objectif est d'y accueillir une diversité de publics : des personnes âgées dont certaines désorientées, des ménages avec enfants et des étudiants ainsi que des personnes ayant des problèmes de santé mentale stabilisés. Les statuts d'occupation seront également diversifiés car cohabiteront des locataires, des propriétaires et des résidents. La résidence disposera de services à travers un dispositif de veille articulé avec les équipes externes des correspondants de nuit et une fonction d'animation favorisant les échanges de services. L'ESH engage toute une série de consultations et de travaux avec les partenaires visant à finaliser le fonctionnement et la mise en service de la résidence.

Trois projets portaient sur l'adaptation de procédures de gestion ou la mise en place de dispositifs d'accompagnement des personnes vieillissantes à des moments-clés de la vie du bail.

Dans le cadre d'opérations de rénovation urbaine, **Alcéane** au Havre est amené à procéder au relogement de personnes vieillissantes. Face au désarroi de ces personnes de quitter leur logement, leur voisinage et parfois même leur quartier, l'Opac a réalisé une enquête auprès d'une trentaine de familles pour identifier les points-clés à prendre en compte pour mieux adapter les réponses et l'accompagnement proposé. Cette enquête doit permettre d'adapter les procédures de relogement. Elle devrait donner lieu également à l'élaboration d'un programme de formation à l'attention des gardiens.

Pour améliorer le confort et la sécurité de ses locataires âgés, **Batigère** conduit des travaux de réhabilitation et d'adaptation du patrimoine qui vont à terme concerner l'ensemble de ses résidences. Afin d'aider les personnes à gérer les tracas induits par ces interventions (en organisant une aide à la vie quotidienne) et pour réduire les aléas liés aux travaux (horaires de passage des artisans, coupures d'eau, d'énergie etc.), a été créée une fonction de « gouvernante ». Expérimentée à l'occasion de deux opérations, la généralisation de cette fonction est en cours de réflexion.

▲ **« La gouvernante » auprès d'une locataire.** © Batigère

Dans le cadre de la mise en place d'une structure d'accueil intergénérationnelle dans un quartier comptant une forte densité de personnes vieillissantes à Paris portée par une association de proximité d'aide à la personne, l'**Opac de Paris** souhaite réaliser une enquête participative. Outre le recueil de données, l'objectif est de soutenir la dynamique de projet en participant à la formation et à l'encadrement des bénévoles (habitants, associations et partenaires locaux).

Contacts

L'USH, DLAP, Juliette Furet ; tél. : 01 40 75 79 71 ; Mireille Evenot, DLAP Rennes ; tél. : 02 23 40 16 27.

Diagnostic de performance énergétique à la location

Les orientations se précisent

Alors que l'obligation de fournir un DPE pour toute mise en location d'un logement est maintenue au 1er juillet 2007, le décret ne devrait être publié que courant avril 2007. Des modifications pouvant encore intervenir, les organismes sont invités à attendre la sortie des textes officiels.

Le projet de décret n'a été présenté à l'ensemble des partenaires que le 23 janvier dernier pour une publication courant avril 2007, ce qui ne laisse que peu de temps aux bailleurs pour réaliser les diagnostics qui seront nécessaires. Ce projet fait suite aux négociations qui ont eu lieu entre le ministère et l'Union sociale pour l'habitat, la Fédération des SEM et la SNI depuis 2005. Elles ont été relayées en fin d'année 2006 par un groupe de bailleurs d'Ile-de-France.

Après analyse, les orientations du projet de texte doivent être interprétées avec une extrême prudence car des modifications peuvent encore être demandées par le Conseil d'Etat. Sous cette réserve, le projet de texte retient les éléments suivants.

Sur le contenu du diagnostic

Les informations contenues dans le DPE location reprennent celles du DPE vente. La proposition de l'Union de ne pas faire figurer l'estimation annuelle du coût de l'énergie estimée approximative et en manque de corrélation avec les charges réelles, n'a pas été retenue.

Toutefois, il semblerait que le principe de ne pas transmettre directement les recommandations de travaux aux locataires ait été admis, les propriétaires étant les seuls à pouvoir intervenir sur leurs patrimoines. Cependant, le ministère a proposé que ces recommandations soient communiquées aux commissions consultatives de locataires. Les associations de locataires n'ont pas encore donné leur accord et il n'est pas certain que cette proposition soit validée en tant que telle par le Conseil d'Etat.

Sur les méthodes

Conformément à la directive européenne, les DPE pourraient être réalisés à l'échelle d'un immeuble qu'il soit chauffé collectivement ou individuellement. Dans un même immeuble, tous les logements bénéficieraient d'un DPE aux indicateurs de performance et de production de CO^2 identiques, quelle que soit leur situation dans l'immeuble. Seule l'estimation du coût annuel de l'énergie sera différente et proportionnelle à la surface du logement.

Cette méthode devrait être inscrite, sauf changement de dernière heure, dans l'arrêté « méthode » du DPE location qui n'a pour l'instant pas été présenté.

Sur les délais d'application

Compte tenu de la sortie tardive des textes et des contraintes du code des marchés publics qui impose des délais incompressibles de commandes aux prestataires, l'Union a proposé à plusieurs reprises d'échelonner sur trois années l'application du DPE, aménagement que n'a pas soutenu le ministère.

Les cas particuliers

Les logements-foyers n'étant pas exclus du dispositif, le DPE serait demandé à compter de juillet 2007 pour les nouveaux contrats de location souscrits par le gestionnaire auprès du propriétaire bailleur. En revanche, le contrat passé par l'occupant auprès du gestionnaire n'est juridiquement pas un contrat de location et n'est donc pas soumis à DPE.

Interrogations

La proposition actuelle consiste à introduire une spécificité pour le DPE location sur l'information contenue.

En cas de rejet, le décret du 14 septembre 2006 s'appliquerait de plein droit pour la location et aucun aménagement ne serait alors envisageable.

Recommandations

En attendant la production des documents qui ne pourra avoir lieu qu'à partir du second semestre 2007, une information sur le calendrier probable de mise à disposition des DPE pourra être communiquée aux nouveaux locataires. Le projet de texte pouvant encore faire l'objet de modifications, il est préférable d'attendre la sortie des textes officiels pour élaborer les cahiers des charges et lancer les consultations auprès des prestataires même si une réflexion doit d'ores et déjà être engagée pour déterminer les modes de consultation et de commande appropriés : marché à bon de commande, à tranches, forfaitaire par lot. En parallèle, un travail préalable de recueil d'information des caractéristiques techniques du patrimoine et des consommations réelles, dans le cas de chauffage collectif, pourra être réalisé pour faciliter la production des DPE et réduire leurs coûts que l'on évalue actuellement entre 50 à 150 € par logement.

Retrouvez le positionnement de l'Union dans l'Espace pratique, outils et méthode du site de l'Union www.union-habitat.org

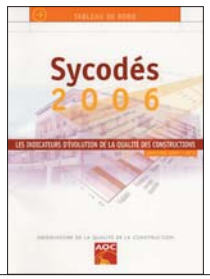
La méthode et le logiciel de calcul sont disponibles sur le site du ministère du logement : www.logement.gouv.fr

Contact

Frédéric Groulet, DLAP ;
Tél. : 01 40 75 78 35.

Tableau de bord Sycodés

Mieux connaître l'évolution de la qualité de la construction



Conformément à son engagement de réduire le coût de la sinistralité de 30 % à l'horizon 2009, l'Agence Qualité Construction s'est dotée d'un nouvel outil de l'évolution de la qualité de la construction : le tableau de bord Sycodés. Présentation.

Le tableau de bord Sycodés a pour objectif d'étudier l'impact des efforts menés par les professionnels, de mesurer les progrès réalisés et d'être facile d'utilisation. Les indicateurs contenus dans ce tableau constituent les premières et seules références statistiques sur la sinistralité. Une méthode d'évaluation originale permettant la création d'indicateurs et donnant un éclairage nouveau sur de nombreux sujets, a été mise au point.

L'information a été restructurée selon deux objectifs :

- Proposer un référent statistique sur la sinistralité en regard du marché de la construction, soit par les coûts de construction dans l'ensemble des bâtiments, soit par les effectifs d'unités bâties chaque année dans le résidentiel ;
- Offrir une vision des évolutions par année de construction.

Une information totalement originale, révélant les impacts des progressions techniques, des modifications réglementaires…

Un tableau de bord évolutif

Si les remontées alimentant Sycodés étaient jusqu'au 1er juillet 2006 basées sur une action volontaire des experts construction, et donc sur une collecte aléatoire, la signature d'une convention entre l'Assurance, l'Expertise et l'AQC en juin 2006 garantit désormais un signalement systématique des conclusions des expertises conduites en dommages-ouvrage pour compte commun (DOCRAC).

Très technique, non analytique, cet outil permet à l'ensemble des professionnels de la construction et de l'assurance de découvrir des informations nouvelles, de les appréhender et de les interpréter en fonction de leurs préoccupations.

Les indicateurs sont construits à partir d'un échantillon de 80 000 désordres sur travaux neufs signalés entre le 1er janvier 1995 et le 30 juin 2006.

- Des indicateurs simples :

– Poids relatif : part du nombre de désordres dans l'effectif total.

– Coût de réparation pour un ensemble de générations données (1995 à 1998 ; 1999 à 2002 ; 2002 à 2006).

Moyenne des coûts de réparation des quatre années calculée sur l'ensemble des effectifs de la période.

- Des indicateurs temporels mesurant les liens entre désordre et construction :

– Coût relatif de désordre pour l'ensemble des constructions ; coût de réparation par rapport au coût de construction ;

– Fréquence d'apparition des désordres (FAD) pour le secteur résidentiel.

Ces indicateurs peuvent être calculés en classant les désordres par génération de construction et par année du désordre.

A l'exception de sa première parution en janvier 2007, l'AQC éditera le tableau de bord Sycodés une fois par an, réactualisé et enrichi à l'occasion des rendez-vous Qualité de la construction. Le tableau de bord Sycodés 2007/n° 2 sera disponible dès le 14 juin 2007, Il sera consultable sur le site www.qualiteconstruction.com

Point de départ de ce nouvel outil, le premier tableau de bord confirme et approfondit les informations données lors des précédents rendez-vous Qualité de la construction, tout en apportant des données nouvelles, notamment sur les régions et l'évolution temporelle des sinistres. Certains points sont à signaler.

- En poids relatif, les organismes de logements sociaux présentent moins de désordres que les promoteurs et les particuliers.
- Une tendance à l'amélioration, notamment dans le secteur résidentiel.
- Des coûts de réparation qui n'augmentent pas de manière significative.
- Les désordres les plus coûteux dans la construction apparaissent dans les premières années de garantie.
- Ils portent, dans l'ordre décroissant de coût moyen de réparation, sur les fondations, sur la structure et sur la couverture.
- Les coûts moyens de réparation et les coûts relatifs les plus faibles concernent le secteur résidentiel.
- Les désordres les plus fréquents dans le résidentiel portent sur les façades, que ce soit par génération de construction ou par année d'apparition.
- L'apparition de données régionales à la fois dans le bâtiment et le résidentiel, qui toutefois devront être interprétées ultérieurement. Les valeurs présentées pour la période 1995/2000 étant des valeurs de référence. ✣

Contact

Raphaël Besozzi, DLAP ; tél. : 01 40 75 50 72 ; courriel : raphael.besozzi@union-habitat.org

Jurisprudence

Attribution : prise en compte de la mixité sociale

L'arrêt de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence permet de mieux cerner la notion de mixité sociale dans le cas d'attribution de logements locatifs sociaux. Commentaire. (Mme M. c/SA Logirem et Préfet des Bouches-du-Rhône, 28 juin 2005).

« L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées. Elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers ». (article L 441 du CCH)

Comment articuler les différents objectifs du droit au logement et de la mixité sociale ? Cette question, de nombreuses commissions d'attributions des logements (CAL) d'organismes Hlm se la posent au moment d'attribuer des logements. La réponse n'est pas simple, d'autant que la loi ne définit pas ce qu'est la mixité sociale des villes et des quartiers dont elle fait pourtant un des objectifs des attributions de logements locatifs sociaux.

Un arrêt de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence du 28 juin 2005 (Voir Espace « Droit et fiscalité » sur le site Intranet de l'Union), devenu définitif, apporte des précisions intéressantes sur la possibilité pour une commission d'attribution des logements d'utiliser ce critère de mixité sociale.

Rappel des faits

Dans le cadre de son contingent de réservation de logements, le préfet a présenté à la société Logirem trois candidats, dont Mme M. en premier rang, pour un logement mis à la disposition du Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées qui devait être libéré. Le logement en question ne s'est finalement pas trouvé disponible car la locataire, qui avait donné son congé, l'a annulé et s'est maintenue dans les lieux. Néanmoins, la commission d'attribution des logements de Logirem a examiné la candidature de Mme M. pour le logement en cause et a refusé l'attribution de logement.

D'abord non motivé, le rejet de la demande de Mme M. l'a ensuite été – sur demande du juge du référé qui a demandé à la CAL de réexaminer le dossier – pour deux motifs :

– inadéquation du logement demandé (de type 4) par rapport à la constitution de la famille (1 adulte, plus 4 enfants à demeure, plus 2 autres placés en foyer la semaine) ;

– non concordance avec les objectifs de mixité sociale poursuivis par la société, motif qui sera le seul examiné ici.

Mme M. a assigné la société Logirem et le préfet devant le juge pour faire constater le caractère illicite de la décision de la commission d'attribution de la société portant rejet d'attribution d'un logement social à son égard.

La décision du TGI de Marseille du 21 décembre 2000

Le 21 décembre 2000, le tribunal de grande instance de Marseille a débouté Mme M. de son action. Estimant que la mixité sociale constitue un critère subjectif dont l'appréciation relève de la commission d'attribution, le tribunal a vérifié la position de la CAL qui a motivé son refus par « la non-concordance avec les objectifs de mixité sociale conduits conformément à la loi sur le quartier, compte tenu de la situation préoccupante… qui a conduit la société à surseoir à l'installation de familles qui ne sauraient trouver dans cet environnement difficile les conditions requises pour une insertion réussie ».

Il a constaté qu'en l'espèce cette position n'a pas été arrêtée selon des critères discriminatoires par rapport à la situation de la famille M., mais bien eu égard à l'appréciation du contexte social du quartier dans lequel se trouve le logement sollicité, ce quartier connaissant effectivement un contexte social difficile ainsi qu'il est réellement attesté par les coupures de presse versées au dossier.

Mme M a fait appel de ce jugement estimant que la décision de rejet de sa demande était nulle car fondée sur des motifs erronés et, notamment, que les objectifs de mixité sociale ne pouvaient être un critère légal de refus alors que l'objectif était de satisfaire le logement de personnes aux ressources modestes et défavorisées, dont la candidature est prioritaire, ce qui était son cas.

L'arrêt de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence du 28 juin 2005

S'appuyant sur les articles L 441 et R 441-3 du CCH, la Cour d'appel a estimé que « la décision de rejet de la demande était parfaitement motivée en fait et en droit au regard des textes cités plus haut et exempte de toute critique sérieuse (et que) le tribunal a exactement retenu que le commission, qui n'avait pas outrepassé ses prérogatives et n'avait pas commis d'erreur manifeste d'appréciation au regard des circonstances de l'espèce, avait le pouvoir de choisir le béné-

ficiaire qui remplit le mieux les conditions prévues par la loi. »
Autrement dit, le refus d'attribution, fondé sur les deux motifs de l'inadéquation de la taille du logement à la composition de la famille et sur la non-concordance avec les objectifs de mixité sociale, était légal.
La Cour reprend, notamment, la lettre adressée par la CAL à Mme M. émettant un avis défavorable à l'attribution à sa famille d'un logement de type 4 dans le quartier considéré pour le(s) motif(s) suivant(s) : « Non-concordance avec les objectifs de mixité sociale conduits conformément à la loi par Logirem sur le quartier de la Cayolle. Ce quartier connaît de graves problèmes sur le plan de la sécurité, ce qui entraîne des tensions sociales permanentes au sein de la population.
Cette situation très préoccupante pour l'ensemble des partenaires publics a conduit Logirem à surseoir – en attendant de retrouver un climat social plus favorable – à l'installation de familles qui ne sauraient trouver dans cet environnement difficile les conditions requises pour une insertion réussie. Pour la commission, votre famille entre dans cette catégorie. »

Appréciation

– Tirant la conséquence des textes législatifs et réglementaires sur les attributions de logements, le juge confirme pour la première fois que l'objectif de mixité sociale fixé par les textes peut, dans certains cas, légitimer un refus d'attribution, ici à un ménage en difficulté, d'un logement situé dans un quartier qui connaît des problèmes graves sur le plan de la sécurité.
– La mixité sociale a été admise au regard des circonstances de l'espèce et non comme une norme objective qui pourrait être utilisée comme motivation type pour fonder un refus d'attribution. En effet, la cour a vérifié les circonstances de l'espèce et, notamment, la réalité de la situation difficile du quartier et de la famille. Dans ses conclusions, Logirem avait montré à la fois la réalité de la politique sociale qu'elle menait comme l'attestait le pourcentage de personnes au RMI qu'elle logeait, la réalité des problèmes de sécurité que connaissait le quartier et la fragilité de la famille M. et expliqué pourquoi l'immeuble dans lequel était situé le logement paraissait peu propice à une intégration sociale réussie de la famille. On peut penser que le motif de mixité sociale opposé par un bailleur sans démonstration « in concreto » n'aurait sans doute pas été reconnu légitime pour justifier une décision de refus.
Enfin, l'arrêt permet de mieux cerner la notion de mixité sociale et ses conséquences. La loi, on le sait, n'a pas défini ce concept, laissant à la jurisprudence le soin de le faire. Etymologiquement, le terme de « mixité » renvoie à la notion de mélange (du verbe « miscere » : mêler, mélanger). En matière de logement, l'article 8 de la convention type en financement PLUS contient un « engagement de mixité sociale » qui renvoie au mélange de ménages en fonction des seules ressources. Le présent arrêt élargit la notion de « mixité sociale » en renvoyant au mélange de familles bien insérées et de familles ayant des difficultés d'insertion et les juges semblent considérer ici que la mixité sociale est un mélange de sécurité de l'environnement et de solidité des ménages.
On peut en tirer la conséquence que si la mixité sociale est un motif de refus admis lorsqu'il a pour finalité d'éviter la concentration de familles fragiles dans un quartier connaissant des problèmes de sécurité, elle devrait également être un motif facilitant l'accès des familles fragiles aux quartiers ne connaissant pas de problèmes de sécurité.
Dans le contexte actuel de discussion du projet de loi sur le droit au logement opposable et d'examen par la HALDE, Haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité, de cas de demandeurs mécontents de ne pas avoir vu leur demande de logement satisfaite, ces précisions sur la mixité sociale sont bienvenues pour les bailleurs qu'elles peuvent contribuer à sécuriser.

Contacts

Florence Slove, Denise Salvetti, Hervé des Lyons, Huberte Weinum ; DJEF.
Tél. : 01 40 75 78 60
Mél : djef@union-habitat.org
Thème : Commission d'attribution.

Nouveau régime fiscal des organismes

L'USH a reçu de la direction de la Législation fiscale les réponses aux questions posées sur le nouveau régime d'exonération d'impôt sur les sociétés prévu à l'article 207-1-4° du code général des impôts, applicable aux organismes d'Hlm à partir de cette année*.
Concernant la fiche apportant des précisions relatives aux modalités d'application de l'exonération prévue en faveur des organismes de logement social, celle-ci précise que le bilan fiscal de départ qui doit être établi correspond au bilan comptable à la date de clôture du dernier exercice clos avant l'entrée en vigueur de la réforme. Toutefois, il est admis que les organismes Hlm puissent inscrire en franchise d'impôt tous leurs éléments d'actif et de passif pour leur valeur vénale à la date d'établissement de ce bilan. Ceci signifie que l'organisme qui choisit d'établir son bilan fiscal de départ sur la valeur vénale doit réévaluer tous les biens afférents à son secteur taxable d'activité, y compris les locaux commerciaux ou professionnels entrant dans la franchise.
Il semble difficile, compte tenu des contraintes en matière de marché auxquels doivent se conformer les organismes Hlm, qu'ils puissent respecter les délais prévu pour le paiement du premier acompte (15 avril 2007) et le dépôt de leur déclaration (30 avril 2007).
C'est pourquoi l'USH a sollicité de Jean-François Copé, ministre délégué au Budget et à la Réforme de l'Etat, un report de ces dates au 30 juin 2007 afin de faciliter l'application du nouveau régime fiscal des organismes Hlm.

Contact : DJEF ; tél. : 01 40 75 78 60.

**Voir circulaire de l'Union aux sociétés n°05-07 du 30 janvier 2007.*

Le point sur...

Baux d'habitation et convention d'occupation précaire

La convention d'occupation précaire garde toute sa place dans le domaine très réglementé du contrat de location d'immeuble ; sa conclusion nécessite toutefois une grande rigueur de rédaction et l'existence réelle de circonstances particulières qu'il conviendra de pouvoir démontrer. Sa validité en est le prix.

Depuis 1948, le législateur a entendu à la fois assurer l'équilibre et la stabilité des rapports entre le propriétaire et le locataire, et conférer à ce dernier un statut protecteur pour les lieux dans lesquels il entend établir son habitation principale.

C'est ainsi que toutes les législations successives en matière de baux d'habitation (cf : loi du 22 juin 1982 ; dite « loi Quilliot » ; loi du 23 décembre 1986 ; loi du 6 juillet 1989) sont d'ordre public. Il ne peut être dérogé à leurs dispositions par la volonté des parties, quant bien même celles-ci seraient d'accord pour le faire.

Quelle place pour la liberté contractuelle ?

On pourrait donc en conclure, qu'en l'état actuel du droit régissant les baux d'habitation, il est impossible d'envisager la conclusion d'une convention qui échapperait aux dispositions légales, notamment quant à la durée consentie. Cette position a été d'ailleurs soutenue dans différentes réponses ministérielles (cf : Rép min n° 3172 JOAN questions, 5 juillet 1993 : « toutes les conventions soumises aux seules dispositions du code civil doivent être désormais conformes soit à la loi du 6 juillet 1989 pour les logements du secteur privé, soit au code de la construction et de l'habitation pour le secteur Hlm »).

Le statut d'ordre public de la législation en la matière interdirait donc toute liberté contractuelle, alors même que, dans certaines circonstances, l'intérêt légitime des parties justifierait, au contraire, que soit reconnue une certaine précarité des rapports du bailleur et du locataire.

Il faut ici rappeler que les organismes Hlm se trouvent, en matière de durée du contrat, soumis aux dispositions du chapitre 1er de la loi du 1er septembre 1948 (par renvoi des articles L 442-6 et L 353-15 du CCH) qui consacre le droit au maintien dans les lieux.

Quels fondements juridiques à la conclusion d'une convention d'occupation précaire ?

Aucun texte législatif ou réglementaire ne régit les conventions d'occupation précaire. Il s'agit d'une construction totalement prétorienne ayant pour but de permettre aux parties, dans le cadre de circonstances extérieures particulières, de s'affranchir de contraintes statutaires. La rédaction d'une convention d'occupation précaire relève donc de la liberté contractuelle. Toutefois, celle-ci s'exercera sous le contrôle du juge, qui dispose, en la matière, d'un pouvoir souverain d'appréciation. Il n'est nullement tenu par la qualification juridique que les parties ont entendu donner au contrat, et peut être amené à le requalifier pour le soumettre aux dispositions légales qui ont été éludées.

La doctrine dans son ensemble a toujours reconnu que la conclusion de convention d'occupation précaire n'est pas formellement contraire à l'ordre public en matière de baux d'habitation ou mixtes.

Convention d'occupation précaire et contrôle du juge

Les juges, pour leur part, admettent la validité de telles conventions dans certaines situations : ainsi, dans un arrêt du 5 avril 2002, la Cour d'Appel de Paris retient que « la convention d'occupation précaire se caractérise, quelle que soit sa durée, par le fait que l'occupation des lieux n'est autorisée qu'en raison de circonstances exceptionnelles... ou parce que la convention est susceptible de prendre fin à tout moment, à l'initiative du propriétaire ».

La précarité découle de la fragilité que les parties ont entendu conférer au droit de l'occupant, non de la durée d'occupation qui lui est consentie. La jurisprudence sur ce point a longtemps été constante. Toutefois, dans une décision en date du 1er juillet 2003, la Cour de Cassation 3e chambre, relève « qu'une durée de vingt-huit ans est incompatible avec le caractère précaire de la convention » et requalifie le contrat en bail soumis à la loi du 6 juillet 1989, en soulignant cependant que « la raison pour laquelle l'occupation précaire s'imposait n'était pas produite et n'avait pas eu lieu ».

Cette formulation laisse cependant bien entendre que la convention aurait pu être valable si des conditions particulières prouvées avaient pu la justifier. L'étude des décisions rendues démontre

que les tribunaux exigent que la précarité soit justifiée par des motifs sérieux et légitimes et recherchent les circonstances exactes dans lesquelles elle est intervenue (Cass civ 3e, 12 mars 2002 : il ne résulte pas des pièces produites au dossier que la location a été conclue pour une durée provisoire afin de permettre le relogement des occupants pendant la remise en état de leur logement sinistré).

Les magistrats seront toujours attentifs au fait que la conclusion de convention d'occupation précaire ne constitue pas une fraude à la loi destinée à en écarter l'application.

Convention d'occupation précaire et statut Hlm

Il est parfaitement possible de conclure une convention d'occupation précaire (et d'écarter donc le caractère d'ordre public de la loi de 1948) à condition qu'il découle clairement des termes de celle-ci que des circonstances précises et particulières justifient la précarité du lien contractuel (ex : relogement pendant les travaux dans un local sinistré). Ces circonstances doivent figurer expressément dans la convention et il convient d'indiquer que le locataire reconnaît n'avoir aucun droit au maintien dans les lieux. Dans une décision très récente, un tribunal d'instance reconnaît la validité d'une telle convention conclue par un organisme Hlm pour reloger des personnes dont le logement avait été incendié. La convention signée entre les parties exposait en termes clairs et précis l'intention de conclure une location provisoire, du fait de l'incendie, et pour la durée des travaux de l'appartement incendié. ✣

Contacts

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

Thème : Baux d'habitation et convention d'occupation précaire.

Fax juridique

Trois conventions UESL du 20 décembre 2006 signées avec l'Etat

– Convention du 20 décembre 2006 entre l'Etat, l'UESL et la CDC sur le développement de l'accession sociale par portage foncier.

– Convention du 20 décembre 2006 entre l'Etat et l'UESL relative à la garantie des risques locatifs.

– Convention du 20 décembre 2006 entre l'Etat et l'UESL relative à l'intervention du 1% Logement en faveur des populations ayant des difficultés particulières.

IS/conditions d'application du nouveau régime d'exonération d'IS

– Lettre de la DLF du 9 janvier 2007 relative aux conditions d'application du nouveau régime d'exonération d'IS applicable aux organismes Hlm prévu à l'article 207-1-4° du CGI (lettre de Marie-Christine Lepetit à la Direction juridique et fiscale de l'USH).

– Lettre de la DLF du 17 janvier 2007 relative aux conditions d'application du nouveau régime d'exonération d'IS applicable aux organismes Hlm prévu à l'article 207-1-4° du CGI en matière d'accession sociale à la propriété (lettre de Jean-François Copé à Marie-Noëlle Lienemann, présidente de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm).

TVA

– Instruction 3A-1-07 n° 11 du 23 janvier 2007 : TVA. Règles applicables aux locations de locaux nus, meublés ou garnis consenties aux exploitants d'établissements d'hébergement à caractère hôtelier.

– Lettre de la DLF du 23 janvier 2007 sur l'application de l'art 24 de loi de Finances pour 2007 (lettre à Paul-louis Marty).

Lutte contre le tabagisme

Arrêté du 3 janvier 2007 fixant les modèles de signalisation prévus par l'article R. 3511-6 du code de la santé publique. Modèles de signalisation de l'interdiction de fumer à utiliser. (*JO* du 13 janvier 2007)

Prêts conventionnés pour des opérations de location-accession

Décret n° 2007-104 du 26 janvier 2007 relatif aux conditions d'octroi des prêts conventionnés pour des opérations de location-accession et modifiant le code de la construction et de l'habitation. (*JO* du 28 janvier 2007)

Décentralisation

Circulaire n° 2007-07 du 22 janvier 2007 relative à l'élaboration des conventions de délégation de compétence pour l'attribution des aides aux logement prévues aux articles L.301-3, L.301-5-1, L.301-5-2 et L. 321-1-1 du code de la constructions et de l'habitation issus de l'article 61 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 modifiés par la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale. (non parue à ce jour)

Garantie des risques locatifs/GRL

Décret n° 2007-92 du 24 janvier 2007 portant approbation du cahier des charges social mentionné au g de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation. Cahier des charges social que doivent respecter les sociétés d'assurances qui s'inscrivent dans le dispositif de garantie des risques locatifs. (*JO* du 26 janvier 2007)

Financement

Circulaire UHC/FB 3 n° 2006-91 du 12 décembre 2006 relative à l'actualisation des valeurs de base pour le calcul de l'assiette des subventions et des prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés. (*BO Equipement* du 10 janvier 2007)

Majoration liée au label HPE ou THPE

Arrêté du 17 janvier 2007 modifiant l'arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif. (*JO* du 30 janvier 2007)

Offices de l'habitat

Ordonnance n°2007-137 du 1er février 2007 relative aux offices publics de l'habitat. ✣

Bat'Im Club
Programme 2007

Bat'Im Club qui a vocation à favoriser les échanges et le dialogue sur tout ce qui a trait au cadre bâti : aménagement, construction, maintenance et exploitation, réhabilitation et amélioration, démolition et déconstruction… propose pour 2007, comme chaque année, deux types de manifestations :

- Les rencontres, ouvertes à tous, dont le but est de promouvoir le partage d'expérience et des connaissances pour le développement, la gestion et l'exploitation de patrimoines immobiliers ;
- Les ateliers, ouverts aux seuls adhérents, dont la finalité est de croiser les pratiques professionnelles, de dresser des bilans d'action, d'approfondir certains sujets et de suivre la mise en œuvre des évolutions réglementaires.

Les thèmes qui seront abordés par Bat'Im Club sont le reflet des préoccupations des propriétaires-bailleurs et sont axés sur le développement durable des patrimoines immobiliers. Différents aspects de cette problématique seront abordés successivement.

Pour les rencontres

- Les nouveaux enjeux des plans stratégiques de patrimoine – 13 mars.
- Les enjeux du développement durable pour le patrimoine existant – 19 juin.
- Les organismes Hlm et l'aménagement – 16 octobre.
- Actualité de la réglementation technique – 4 décembre.

Pour les ateliers

- La maîtrise des risques pour la maîtrise d'ouvrage et la gestion technique de patrimoine – 8 et 9 février.
- Nouvelle production, les retours d'expériences des opérations Coûts Qualité Fiabilité Délais et villa urbaine durable – 24 et 25 mai.
- Outils et méthodes de la qualité environnementale du patrimoine – 27 et 28 septembre.
- L'approche environnementale du développement urbain – 15 et 16 novembre.

Bat'Im Club, 2, rue Lord Byron, 75008 Paris ; site : www.batim-club.com
Courriel : secretariat@batim-club.com

Contacts

Bruno de Baudouin ; tél. : 01 40 75 79 13 ;
Catherine di Costanzo ; tél. : 01 40 75 78 43 ;
Ursula Bauwens ; tél. : 01 40 75 50 06.

Afpols
Stages du mois d'avril 2007

Gestion de l'entreprise
904 Elaborer et présenter son budget : **24-25/04**
916 La comptabilité de la maîtrise d'ouvrage : **19-20/04**
924 La gestion prévisionnelle : **17-18/04**

Patrimoine
613 Suivi et contrôle des travaux de maintenance : **5-6/04**

Maîtrise d'ouvrage
704 Monter une opération de rénovation urbaine : **5-6/04**
723 Le rôle du maître d'ouvrage dans une expertise bâtiment : **2-3/04**
731 Préparer et suivre le chantier : **4-5-6/04**
748 Les marchés de travaux, fournitures et service des sociétés : **23-24/04**
749 L'assurance construction : **23-24-25/04**

Accession, vente et gestion de copropriétés
823 Les assemblées générales de copropriété : **2-3/04**
806 Spécificités comptables, financières et fiscales de l'accession : **17-18/04**

Gestion locative
547 Représentation du bailleur devant les tribunaux : **25-26-27/04**

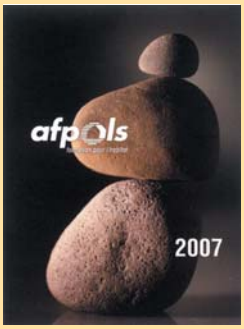
Qualité er services aux habitants
302 Les outils d'écoute-client : **26-27/04**
327 Gérer la relation clientèle dans un contexte pluri-culturel : **23-24/04 + 14/05**
338 Action sociale et réseau familial : **4-5/04**

Gestion de proximité
423 Impayés de loyer et premières relances : **2-3/04**
431 Les troubles de voisinage : les actions à mener : **23-24-25/04**
432 La gestion des conflits avec les locataires : savoir négocier : **25-26-27/04**
451 Nettoyage des parties communes et des abords d'immeubles : **2-3/04**

Spécial DIF
Z124 Découvrir le plaisir d'écrire par le biais des ateliers d'écriture : **23-24/04**
Z130 Sophrologie, relaxation : **24-25/04**

Contacts

http://www.union-hlm.org/afpols
Anne Savoye, 01 40 75 79 08 ; Véronique Morelon, 01 40 75 79 06 ;
France Boichot, 01 40 75 79 18 ; Catherine Bourdin, 01 41 83 23 90 ;
Ana Lourenço, 01 40 75 50 23 ; Valérie Estevenet, 01 40 75 79 92.



Dans l'offre de formation 2007 : formations inter-entreprises, nombreux exemples d'actions sur mesure en intra et missions de conseil en ressources humaines.

Habitat et Société

Au sommaire du numéro de décembre 2006

Le dossier - Vieillissement : les réponses des bailleurs sociaux

Le nombre croissant de personnes âgées et très âgées dans le parc social ancien se traduit par des besoins de services et d'adaptation des logements, dans un contexte de politiques publiques donnant la priorité au maintien à domicile et au développement des services à la personne. Parallèlement, les organismes développent une gamme d'offre diversifiée pour ces personnes vieillissantes.

Habitat en chiffres

- Vacance et mobilité dans le parc Hlm
- Insee : des ménages toujours plus petits

Quartiers

La longue marche de la politique de la Ville

Portrait

François Grether, architecte-urbaniste

Témoignage

Poser autrement la question de la mixité sociale

Mémoire

Roger Henri Guerrand, historien et poète de la vie quotidienne

Nouveaux produits et services pour l'habitat

Lectures

Pour recevoir Habitat et Société chaque trimestre, abonnez-vous

Abonnement annuel : 80 € (organismes), 90 € (non Hlm). Étranger : 100 €. Le numéro : 27 €. Service des abonnements : L'Union sociale pour l'habitat Direction des activités promotionnelles / Éditions – 14, rue Lord Byron 75384 Paris Cedex 08. Tél. : 01 40 75 52 63.

VOS RESIDANTS SOUHAITENT ACCEDER AU MEILLEUR DE LA TELEVISION NUMERIQUE ?

LE GROUPE CANAL+ VOUS OFFRE UNE NOUVELLE SOLUTION POUR EQUIPER GRATUITEMENT VOTRE IMMEUBLE ET ACCEDER A CANAL+ LE BOUQUET ET/OU CANALSAT, AINSI QU'AUX CHAINES DE LA TNT EN TOUTE SIMPLICITE !

→ POUR RECEVOIR UNE DOCUMENTATION GRATUITE, CONTACTEZ-NOUS AU 0 825 120 700*

*0,15€/min depuis un poste fixe.

★ BETC EURO RSCG CANAL+ S.A. au capital de 95 018 076 €, 329 211 734 RCS Nanterre CANALSATELLITE S.A. au capital de 41 700 € - 383 866 795 RCS Nanterre En février/mars 2007 sur CANAL+ sous réserve de déprogrammation. Programmation/Offres de chaînes et de services février/mars 2007, susceptibles de modifications et/ou de services et/ou perte(s) d'exclusivité(s). © FUTURIKON / FRANCE 3 / SUPER RTL / RTV FAMILY ENTERTAINMENT A.G. AVEC LA PARTICIPATION CANAL J, VRT ET RTL - TVI. © 2006 AFP. © PANORAMIC. © COLUMBIA PICTURES INDUSTRIES, INC. © RIVE GAUCHE INTERNATIONAL. © 2005 UNIVERSAL STUDIOS. ALL RIGHTS RESERVED. © 2004 UNIVERSAL PICTURES INTERNATIONAL © TWENTIETH CENTURY FOX. © UGC PH/PATHÉ DISTRIBUTION. © SONY PICTURES TELEVISION INTERNATIONAL. © XAVIER LAHACHE. © D. BARDOU/CANAL+. © EMILIE DE LA HOSSERAYE/HK. © WARNER BROS. INTERNATIONAL TELEVISION. © A. MANDLER. © PANORAMIC. © UNIVERSAL PICTURES.

CANAL+ LE BOUQUET

CANALSAT