Actualités habitat

BIMENSUEL D'INFORMATION ÉDITÉ
PAR L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
N° 835 DU 30 AVRIL 2007

De haut en bas :
Congrès des directeurs d'OPHLM et d'OPAC ;
Journées professionnelles de l'Association des directeurs d'ESH ;
Convention de Maisons d'en France.
Ci-contre :
Résidence Olivier de Guise à Saint-Quentin.
(Groupe Unilogi)

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

- Election présidentielle : la réponse des candidats à l'USH
- Nouvelle dynamique pour les dirigeants d'OPHLM et d'OPAC
- Des défis importants à relever pour les directeurs d'ESH
- Décisions de la Cour de Cassation en matière locative

Habitat et Société

Au sommaire du numéro de mars 2007

Finance et économie
- Enjeux pour une politique du logement
- Dix propositions du Mouvement Hlm pour faire du logement une grande cause nationale

Propositions électorales
- Les programmes logement des partis politiques

Collectivités territoriales
- Les associations d'élus et les politiques locales de l'habitat

Témoignages d'élus
- Paroles de maire

Paroles d'experts
- Entretien croisé sur la crise du logement

Habitat en chiffres
- Logement : état des lieux

Lectures

Pour recevoir Habitat et Société chaque trimestre, abonnez-vous

Abonnement annuel : 85 € (organismes), 95 € (non Hlm). Étranger : 120 €. 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.

sommaire · n°835 · 30 avril 2007

P.2 à la une

P. 2 A propos de l'article 35 de la loi DALO. • Refonte des aides aux bailleurs sociaux dans les Hauts-de-Seine. • le Crédit immobilier de France mécène du Louvre.
P. 3 Présidentielle : la réponse des candidats à l'USH.

P.4 Vie des fédérations

P. 4 Congrès des directeurs d'OPHLM et d'OPAC : une nouvelle dynamique pour les dirigeants.

P.8 Politique de l'habitat

P. 8 Rapport du CNH : bilan de la décentralisation.

P.10 Entreprises sociales pour l'habitat

P. 10 Directeurs d'ESH : des défis importants à relever.

P.12 Infos

P. 12 Le Crédit foncier lance Foncier évolution énergie, un prêt travaux d'économie d'énergie. • Travaux d'entretien-amélioration : des prix en hausse en 2006. • Qualité de l'air dans les logements. • Les hommes : à la Fnars. • L'UFJT change d'identité. • Exposition. • Talents des Cités.

P.14 Événements

P. 14 L'actualité et les initiatives des organismes en images.

P.15 Personnes âgées

P. 15 Forum de l'AND : l'habitat adapté dédié aux personnes âgées. • Habitat Beaujolais Val-de-Saône : paroles de seniors.

P.16 Accession à la propriété

P. 16 17e Convention de Maisons d'en France : cap sur le développement durable.

P.18 Échos

P. 18 Elections des administrateurs locataires : les résultats au 20 mars.
P. 19 Groupe Habitat social 54. • Nomination à l'Opac Sud.
P. 20 Batigère : à Vandœuvre, l'envol des Mouettes. • La Maison du CIL : des capteurs solaires. • Journée professionnelle « Définition et mise en œuvre d'une stratégie énergétique sur le parc existant ».
P. 21 Logirem : une exigence de développement durable. • Opac du Loir-et-Cher : la semaine du développement durable. • Opac de l'Ain : deux offices lui sont rattachés.

P.22 Droit et fiscalité

P. 22 Rapport 2006 de la Cour de Cassation : décisions en matière locative.
P. 24 Fax juridique. • La sélection du mois des questions/réponses. • Baux d'habitation : rapports propriétaires-locataires (ouvrage).

P.25 Technique

P. 25 Programme Prebat : innover, concevoir le bâtiment du futur.

P.26 Ressources humaines

P. 26 Stages Afpols du mois de juin 2007. • Comment gérer les stages étudiants ?

P.28 Repérés pour vous

P. 28 Ouvrages sélectionnés.

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, directeur de la Direction des activités promotionnelles. **Conception graphique :** Gavrinis. **Composition :** Biceps SARL (Paris 18e). **Impression :** Déja-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 :** 2e trimestre 2007. **ISSN :** 1766-6066. **Administration des ventes et abonnements :** Thierry Lesage, directeur de la Direction des activités promotionnelles. Contacts : l'Union sociale pour l'habitat - Direction des activités promotionnelles, 14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08. Geneviève de Caluwe : 01 40 75 52 63 ; Céline Lara : 01 40 75 52 67. **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. **Photos de couverture :** © Y. Legal (Convention de Maisons d'en France). © DR. **Publicité :** p. 7, 9 et 13. **Encart détachable** « Textes officiels » entre les pages 14 et 15.

Le Crédit immobilier de France mécène du Louvre

▲ **Sainte Madeleine, huile sur panneau de 0,85 m x 0,73 m de Quentin Metsys.** © DR

Le musée du Louvre a acquis la Sainte Madeleine de Quentin Metsys, grâce à la participation du Crédit immobilier de France et à une subvention du Fonds du patrimoine, complétant les fonds dégagés par le musée.

Cette œuvre, reconnue comme trésor national, a été remise au musée du Louvre en présence de Claude Sadoun, président du Crédit immobilier de France, en février dernier. Elle est désormais présentée au public dans les salles de peintures des Ecoles du Nord (Pays-Bas, première moitié du XVIe siècle, aile Richelieu, salle 9). Cette Sainte Madeleine, huile sur panneau (0,85 m x 0,73 m), réalisée vers 1515-1520, est un exemple magistral de l'art du maître des anciens Pays-Bas. ✣

▲ **Les noms des donateurs depuis 1993 sont gravés dans la pierre sous la Pyramide du Louvre.** © G. Roubaud/L'USH

A propos de l'article 35 de la loi DALO

Suite à l'interrogation du Conseil de l'ordre des médecins sur la rédaction de l'article 35 de la loi DALO, le ministère de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement précise dans un communiqué de presse, en date du 13 avril, que « le dossier médical personnel doit rester confidentiel et du ressort du monde médical, il ne pourra en aucun cas être demandé pour l'obtention d'un logement adapté ou spécifique ».

Il rappelle que « cet article, issu d'un amendement parlementaire voté à l'unanimité, a pour objectif de renforcer la lutte contre toute forme de discrimination pour l'obtention d'un logement. Ainsi cet article allonge de 4 à 16 les interdictions de documents susceptibles d'être demandés à des locataires par un bailleur. Cette liste a été élaborée après consultation de la commission nationale de concertation réunissant locataires et propriétaires.

Cette disposition marque un progrès par rapport à la législation antérieure de 2002 car elle renforce la protection de la vie privée des locataires. Cet article précise que le dossier médical personnel ne peut être demandé. En cas de demande de logement adapté ou spécifique, pour une personne présentant un handicap, il en sera de même.

Pour mettre fin à cette interrogation, une formulation sera reprécisée par amendement législatif en accord avec la commission nationale de concertation. ✣

Refonte des aides aux bailleurs sociaux dans les Hauts-de-Seine

Le Conseil général a adopté, lors de sa séance du 30 mars, la refonte du régime des aides départementales aux bailleurs sociaux pour la production de logements locatifs sociaux. Concrètement, l'assemblée départementale substitue aux financements antérieurs de la surcharge foncière, complexes et insuffisants, un nouveau dispositif simple qui subventionnera 100 % du foncier pour les opérations sociales.

Une seule condition : les bailleurs devront mettre 10 % de fonds propres dans les opérations. « Il appartient maintenant aux communes de délivrer les permis de construire et aux bailleurs sociaux de construire. Plus question d'évoquer le coût du foncier pour ne pas faire et ce dans toutes les villes du département. Cela rend le département attractif », affirme Alain-Bernard Boulanger, vice-président en charge du logement, également président de l'Etablissement foncier et maire de Villeneuve-la-Garenne. Avec un objectif, précise-t-il, « construire 3 300 logements sociaux, contre 2 290 en 2006 et 1 500 en 2005 ».

Lors de cette même séance, l'Assemblée a adopté une enveloppe globale de l'ordre de 112 M€ au secteur de l'habitat pour l'année 2007, dont 70 M€ seront réservés au foncier.

Après la création en 2006 d'une direction de l'Habitat, dont la mission était de réfléchir à un schéma départemental de l'habitat, la prise de délégation de l'aide à la pierre à compter du 1er janvier 2007, la création d'un établissement foncier départemental doté de 20 M€ de ressources (10 M€ venant du conseil général et 10 M€ de taxes spécifiques) et de 10 M€ d'emprunts en 2007, le vice-président se dit confiant en une reprise de la construction dans le département. Et s'il espère les 10 000 constructions annuelles (6 000 dans le secteur privé, 4 000 dans le social) des belles années, il compte bien atteindre les 6 600. ✣

Présidentielle : la réponse des candidats à l'USH

En mars dernier, le président Michel Delebarre a adressé aux candidats à l'élection présidentielle les dix propositions du Mouvement avec le dossier « Quels choix politiques pour faire du logement une grande cause nationale ». Parmi les réponses, qui ont été reçues avant le premier tour, celles des deux candidats restant en lice pour le second tour.

© DR

Nicolas Sarkozy apporte une réponse très courte qui est une synthèse de son programme. Il souligne le manque de 700 000 logements, une hausse des loyers, depuis 2000, trois fois plus élevée que les revenus, et l'impossibilité pour de nombreux ménages d'acquérir un logement.

Le candidat indique que, dans un premier temps, son objectif est que chaque Français puisse être propriétaire de son logement par la déduction fiscale des intérêts d'emprunt, par de nouvelles formules de crédit immobilier pour ceux qui ont des difficultés à emprunter, par la vente d'une partie du parc Hlm à ses habitants.

Dans un deuxième temps, il compte supprimer l'obligation de caution du locataire en contrepartie d'une protection contre les impayés de loyer pour le propriétaire. Il prévoit d'améliorer l'aide au logement pour les locataires du privé qui paient un loyer plus élevé. Enfin, il veut garantir la transparence des attributions Hlm.

Dans une lettre adressée à la Fédération des Pact Arim[1], le candidat apporte des précisions concernant le logement social et son rôle dans l'accession. Les bailleurs sociaux se verront obligés de vendre chaque année 1 % de leur patrimoine, ce qui participera aussi au renforcement de la cohésion sociale et à la pacification des relations de voisinage dans le parc social. Le candidat souhaite le développement de parcours d'accession à la propriété sécurisée s'appuyant sur les organismes Hlm.

Dans le cadre de la mise en œuvre du droit au logement, il souhaite qu'un logement social soit attribué à tous ceux qui n'ont pas de ressources suffisantes : les défavorisés, les sans-abri, les parents isolés avec enfants démunis. Enfin, il rappelle les avancées réalisées avec le Plan de cohésion sociale et indique que le maintien du rythme de production de logements ainsi obtenu permettra de combler le déficit de 700 000 logements.

© DR

Ségolène Royal apporte en six pages une réponse qui reprend les principales mesures figurant à son programme et donne des précisions notables. Elle confirme l'objectif de 120 000 logements sociaux par an, sans compter l'intermédiaire. Pour cela, elle souhaite que l'Etat augmente sa contribution à la construction sociale et très sociale. Le rapport coût/efficacité sociale sera pour elle un élément déterminant dans la conduite des politiques publiques. L'amortissement fiscal « Robien » sera supprimé. La candidate rappelle son attachement au livret A et au modèle français du logement social.

Afin de favoriser cette production, Ségolène Royal veut contraindre plus fortement les maires à l'application de l'article 55 de la loi SRU. En cas de constat de carence, tout nouveau programme immobilier sur la commune devra comporter au moins 30 % de logement sociaux. Développer l'offre passe également par une politique foncière plus ambitieuse : un établissement public foncier sera créé dans chaque région, Les biens immobiliers de l'Etat seront cédés en priorité pour la réalisation de logements sociaux et à un prix inférieur à 50 % des prix du marché.

Sur le thème de la gouvernance, la candidate partage l'idée d'une clarification des responsabilités entre l'Etat et les différents niveaux de collectivités locales. Il faut avancer sur la décentralisation, mais sans supprimer la responsabilité de l'Etat. Elle souhaite que le Mouvement Hlm poursuive et développe l'association des locataires aux principales décisions les concernant.

Ségolène Royal donne des précisions sur l'accession à la propriété et la vente Hlm : les locataires ayant quinze ans d'ancienneté pourront acquérir, soit leur logement, soit un autre logement, dans des conditions préférentielles.

En matière de développement durable, la candidate prévoit un plan d'isolation thermique et d'amélioration du parc existant dont le logement social sera une cible privilégiée, notamment avec les aides de l'Europe, de l'Etat et des collectivités locales. Dans le neuf, les standards de haute ou très haute performance énergétique devront être respectés à partir de 2008.

En matière de renouvellement urbain, Ségolène Royal dessine une action globale, qui ne soit pas principalement centrée sur la démolition et soit plus ambitieuse dans son volet politique de la ville, sous la forme d'un « Plan de renaissance urbaine » à l'échelle de l'agglomération.

Pour l'Ile-de-France, la candidate est favorable à une autorité de régulation du logement, à l'image de ce qui existe pour les transports. Elle prévoit de renforcer les moyens financiers et réglementaires pour cette région ainsi que pour l'outre-mer.

Enfin, en ce qui concerne le droit au logement, Ségolène Royal rappelle la condition de refaire de la politique du logement une priorité et de renouer avec une dynamique de construction social s'appuyant sur les organismes Hlm et le parc privé. La mise en œuvre de ce droit est dépendante de la construction massive de logements.

Les réponses sont disponibles sur le site de l'Union : www.union-habitat.org/info-drip

(1) www.pact-arim.org dans la rubrique Dossier puis Elections 2007.

Congrès des directeurs d'OPHlm et d'Opac

Une nouvelle dynamique pour les dirigeants

C'est dans un contexte particulier que s'est tenu le 41e congrès de la Fédération des directeurs d'offices et d'Opac, les 29 et 30 mars, à Mâcon, deux mois après la publication de l'ordonnance instituant un nouveau statut, celui des Offices publics de l'habitat.

Un congrès historique, peut-on dire, de ces deux journées de travaux à Mâcon qui ont rassemblé 240 congressistes représentant 170 offices. En effet, depuis deux mois, la loi a institué le nouveau statut commun, créant les Offices publics de l'habitat. « C'est le moment de faire valoir nos points de vue avant la publication des décrets », a indiqué le président Jacques Mayoux dans son discours de clôture.

L'ordonnance du 1er février crée une nouvelle catégorie d'établissements publics d'Hlm « les offices publics de l'habitat » et organise la transformation de plein droit de tous les OPHlm et Opac existants. Ce nouveau cadre institutionnel, en grande partie inspiré du statut des Opac, permet aux offices de s'adapter au contexte nouveau créé par le renforcement des compétences des collectivités territoriales dans le domaine de l'habitat tout en prenant une part active à la mise en œuvre du plan de cohésion sociale. Le ministère du Logement prépare avec le ministère des Finances une circulaire à l'attention des préfets qui concernera la période transitoire qui courra depuis le 2 février jusqu'à la première réunion du nouveau conseil d'administration au plus tard le 2 février 2009 (art. 7, paragraphe I de l'ordonnance).

Désormais, les choses vont aller vite : cinq à six décrets sont attendus. Les premiers sur la gouvernance paraîtront d'ici à l'été, a indiqué Philippe Bry, sous-directeur à la DGHUC, lors de la table ronde (voir encadré). La Fédération des directeurs d'offices, qui en a largement discuté au cours des ateliers de travail de la veille, souhaite, par la voix de son président, « une répartition claire, sans confusion des responsabilités ; il faut un responsable légal clairement identifié vis-à-vis de l'extérieur, en l'occurrence le directeur général. De plus, sa nomination doit s'effectuer avec une majorité qualifiée ».

▲ De gauche à droite : J. Mayoux, P. Quercy, J.-P. Caroff, B. Chevalier, P. Bry et G. Deschamps. © DR

La loi de ratification précise que le contrat du directeur général est un CDI. Les conditions de rupture du contrat devraient être celles définies pour les directeurs d'Opac par le décret du 6 septembre 2006, lequel devrait être reproduit dans la nouvelle réglementation. Reste un point mis en avant par Jacques Mayoux : « La rémunération doit être fixée par le contrat. Le DG a des pouvoirs étendus mais nous avons un statut d'agent public. L'Etat est fondé à garder un regard mais celui-ci ne doit pas remettre en cause la décision du conseil d'administration sauf si cette dernière est anormale. Cependant, il est normal que les rémunérations soient comparables à celles des ESH ».

Sur la gestion du personnel, « la normalité sera le contrat relevant du code du travail, ce qui signifie une négociation entre les employeurs et les syndicats menée par la Fédération des offices. Il faut que les directeurs y aient une place privilégiée ». Par ailleurs, les fonctionnaires qui souhaitent le rester devront pouvoir poursuivre leur carrière.

Les décrets concernant la situation des fonctionnaires, le régime budgétaire et comptable ainsi que les conditions d'intégration dans la fonction publique territoriale de l'ex office interdépartemental de la région parisienne devraient paraître en fin d'année.
Reste que « le statut n'est pas une fin en soi, a insisté le président. Concernant le réseau des offices, l'ordonnance est décevante car elle ne prévoit pas de dispositions facilitatrices de rapprochements comme nous l'avions suggéré ».
Le prochain congrès se tiendra dans l'Est de la France.

TABLE RONDE
Nouvelle gouvernance : efficacité, facilité, modernité ?

Participants : *Philippe Bry, DGUHC ; Jean-Pierre Caroff, président de la Fédération des offices ; Bernard Chevalier, président de Mâcon habitat ; Geneviève Descamps, directrice de l'office de Saint-Ouen ; Pierre Quercy, délégué général de L'USH ; Jacques Mayoux, président de la Fédération des directeurs d'office.*

L'efficacité apportée par le nouveau statut

Jean-Pierre Caroff : « Le changement de statut n'est pas une fin en soi et notre raison d'être reste la mission sociale. Les établissements publics locaux sont des réponses pertinentes aux problèmes de l'habitat dans les territoires. Cette transformation est en phase avec les évolutions de notre environnement car on ne peut dissocier politiques locales et politique nationale. La loi Droit au logement opposable répond à un défi de la société, qui suppose de bien connaître les partenaires et les réalités locales. Le nouveau statut est pour nous l'occasion de mettre à jour notre projet d'entreprise sociale et de le rendre en phase avec la politique locale de notre collectivité de rattachement ».
Jacques Mayoux : « Nous attendions ce statut depuis longtemps car il nous apporte plus d'efficacité dans la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat ».

Les caractéristiques des OPH

- Ce sont des établissements publics industriels et commerciaux locaux pouvant être rattachés soit à un EPCI compétent en matière d'habitat, soit à un département, soit à une commune, dès lors qu'elle n'est pas membre d'un EPCI compétent en matière d'habitat.
- Ils ont compétence pour intervenir sur le territoire de la région où se trouve leur collectivité territoriale ou leur EPCI de rattachement.
- Au sein du conseil d'administration, la représentation de la collectivité territoriale ou de l'EPCI de rattachement est majoritaire. Les administrateurs des offices publics de l'habitat seront désignés parmi des représentants de la collectivité territoriale ou de l'EPCI de rattachement (majoritaires), des personnalités qualifiées désignées par des institutions œuvrant dans le domaine économique et social, des représentants d'associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et représentant des locataires. Le représentant du comité d'entreprise siègera avec voix consultative. Le président du conseil d'administration de l'OPH devra obligatoirement être membre de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'EPCI de rattachement.
- Les compétences respectives du conseil d'administration, du président du conseil d'administration et du directeur général, qui s'inspirent de la répartition en vigueur au sein des Opac, sont clarifiées.
- Les fonctionnaires territoriaux relevant des OPHlm et des Opac existants peuvent, lors de la transformation en OPH, choisir entre trois options : poursuivre leur carrière normalement ; demander un détachement au sein de leur établissement pour une période de deux ans renouvelable une seule fois, dans un emploi rémunéré selon les dispositions applicables aux personnels ne relevant pas du statut de la fonction publique territoriale employés dans les OPH (position spécifique créée par l'ordonnance) ; ou encore renoncer à leur qualité de fonctionnaire, au profit d'un statut de salarié de l'OPH.

Pierre Quercy : « Ce statut définit des responsabilités claires et permet de recruter d'autres compétences. Mais s'il est positif, il ne répond pas à tout ».
Bernard Chevalier : « La transformation est une opportunité pour la stratégie locale de l'habitat et le moyen de mieux connaître le rôle de chacun ».
Geneviève Descamps : « Le statut n'est effectivement pas une fin en soi ; il est au service de la stratégie, adossée à la politique locale de l'habitat de la collectivité de rattachement. Il conforte le rôle des OPH comme outils de développement privilégiés, face à une concurrence acharnée. Nous ne souhaitons pas être cantonnés à la gestion mais également conduire une politique de construction soutenue ».
Philippe Bry : « L'Etat intervient dans une période de politique de l'habitat ambitieuse, avec le plan de cohésion sociale, le programme national de renouvellement urbain et le DALO. Dans ce contexte, les offices sont des interlocuteurs majeurs face à des enjeux énormes. La réforme est au cœur de la délégation des compétences et il est important que les offices soient performants. Dans tout le processus, nous resterons à l'écoute. En terme de calendrier, les deux premiers décrets sur la gouvernance et le statut du directeur général paraîtront d'ici à l'été ; trois autres portant sur la situation des fonctionnaires, le régime budgétaire et comptable et les conditions d'intégration de l'ex office de la région parisienne

Les regroupements d'offices

Jean-Pierre Caroff : « Seule compte la mission sociale ; il s'agit d'accompagner toutes les démarches qui visent à une meilleure réponse. La CGLLS travaille sur l'évolution du tissu des organismes ».
Pierre Quercy : « Pour faire face à la

▲ La dynamique équipe du comité d'organisation (Mâcon habitat). © DR

concurrence, il y a des coopérations à réaliser et il faut changer de vitesse sur ce point. C'est un atout d'avoir dans une même structure des professionnels et des politiques ».

Jacques Mayoux : « Il nous faut prendre en compte les situations de concurrence avec les ESH qui se regroupent et les promoteurs privés qui se présentent comme capables de résoudre tous les problèmes de l'habitat dont le logement social. Nous devons avoir un minimum de puissance pour faire de l'aménagement et restructurer le réseau ».

Geneviève Descamps : « En région parisienne, nous ressentons la concurrence également avec la Foncière qui propose les mêmes produits que notre office. Les mouvements de fusion absorption semblent inéluctables et inquiètent beaucoup les personnels ».

Philippe Bry : « L'Etat n'a pas d'approche normative sur la question des regroupements ; sa position est d'accompagner, les collectivités locales restant souveraines. L'Etat est un facilitateur grâce à la CGLLS ; les coopérations entre organismes sont possibles avec les SA de coordination dont un ou deux projets de création sont à l'étude ».

▼ Les comédiens du « Théâtre à la carte » ont égayé les débats en jouant des scènes de la vie quotidienne des directeurs généraux. © DR

Construction et vente Hlm

Jean-Pierre Caroff : « Pour adapter l'offre aux capacités contributives des ménages, se pose la question de l'affectation des moyens publics et des contreparties sociales. Nous avons de plus en plus de mal à boucler nos opérations ».

Jacques Mayoux : « Nous serons conduits à affecter prioritairement nos fonds propres au patrimoine au détriment de la construction. Quant à la vente Hlm, il faut la relier à une politique d'accession et au marché du logement ».

Pierre Quercy : « La vente Hlm peut être un élément du parcours résidentiel et nous vendons environ 4000 logements par an. Deux candidats à la présidentielle se proposant d'accélérer la vente, il faut nous préparer à plaider à nouveau nos positions ».

Geneviève Descamps : « La vente est idéologiquement difficile et techniquement aussi ; nous préférons développer l'accession à la propriété ». ✣

Journée professionnelle, à Paris, le 5 juin

La communication des organismes

La journée débutera par des exposés de Pierre Quercy, délégué général de l'USH, et de Frédéric Paul (DLAP). « Où en est la communication des organismes ? Enjeux, priorités, pistes de progrès » : l'intitulé de la journée professionnelle du 5 juin donne le ton. Il s'agira au cours de cette journée de faire une sorte « d'arrêt sur image » pour regarder ce qui se fait en matière de communication, en comprendre les ressorts, dessiner les tendances et comprendre ce qui change.

La mise en œuvre de la communication diffère pour chaque organisme en fonction des particularismes locaux et de la culture « com » qui y préside. C'est en tout cas le constat tiré d'une enquête menée auprès d'une vingtaine d'organismes durant l'automne 2006, dont il sera rendu compte. Plus de proximité, plus de pédagogie, plus de dialogue en face à face… : des organismes vont raconter leur façon de s'adapter aux exigences stratégiques nouvelles, mais aussi aux nouvelles attentes de leurs publics.

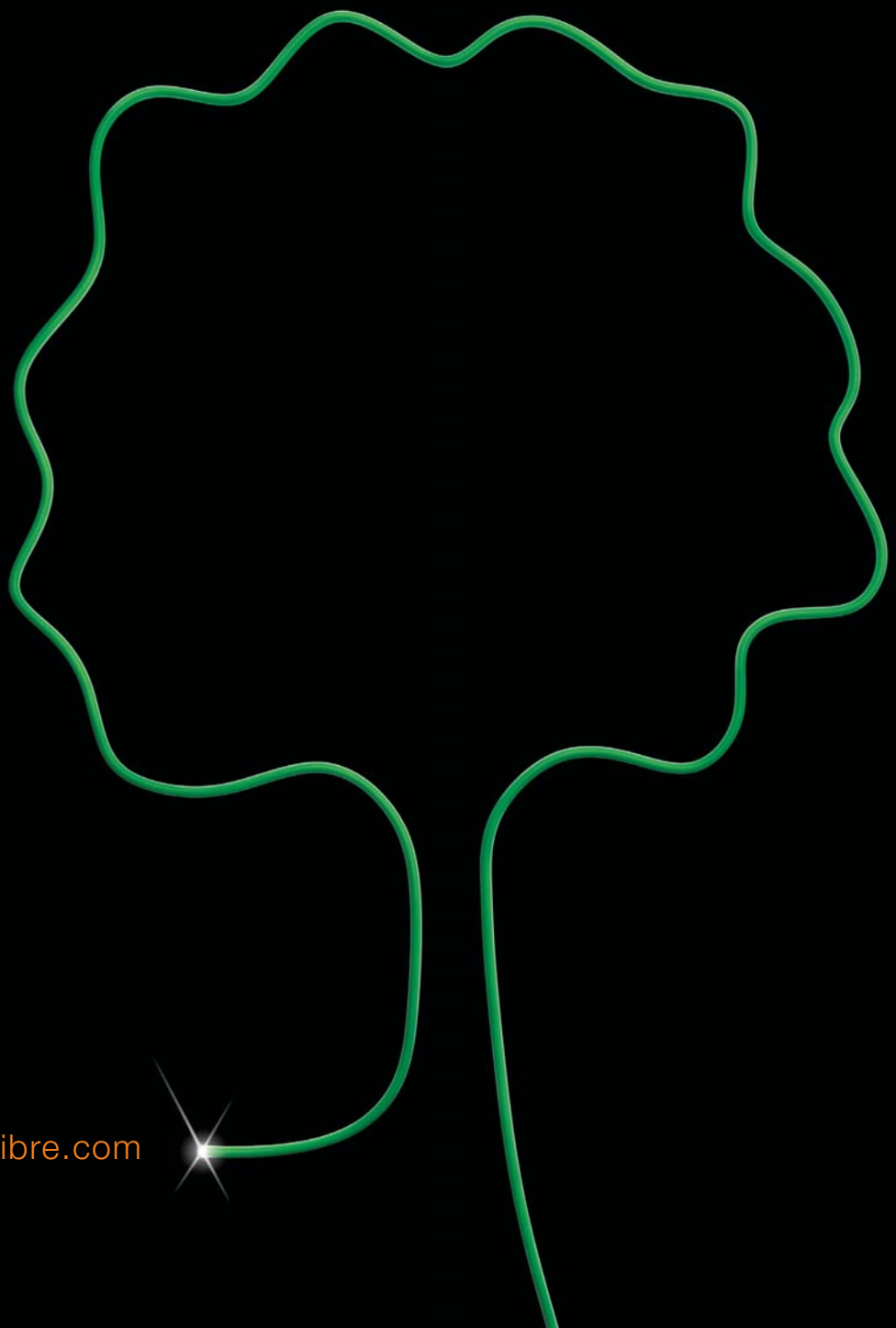
Sur ce dernier point, Marc-Antoine Jarry, directeur du planning stratégique du groupe Ogilvy, véritable vigie des nouvelles tendances et attitudes des publics de la communication, viendra parler de la génération émergente des citoyens-consommateurs.

Au-delà des blogs abondamment décrits dans les medias, une nouvelle sphère d'influence se crée sur Internet. C'est du moins la conviction d'Eric Maillard, directeur général d'Ogilvy relations publiques, qui expliquera la nature de ces médias sociaux et les motivations des nouveaux leaders d'opinion qui les animent. ✣

Lieu : Etoile Saint-Honoré, 21, rue Balzac, 75008 Paris.

Inscription : Martine Cumant, l'USH/DLAP. Tél. : 01 40 75 78 97. martine.cumant@union-habitat.org

vous avez peut-être
la fibre écolo,
mais avez-vous la fibre ?



www.avoirlafibre.com

open : “s’ouvrir”

orange™

Rapport du CNH

Bilan de la décentralisation

Le rapport du groupe de travail Décentralisation du Conseil national de l'habitat dresse un premier bilan de la décentralisation en matière de politique locale de l'habitat conduite par la centaine de collectivités délégataires.

Deux ans et demi après la mise en œuvre de la loi Libertés et responsabilités locales, et la montée en puissance des collectivités locales, EPCI et département en matière de politique de l'habitat avec la délégation des aides à la pierre, le Conseil national de l'habitat a adopté le rapport du groupe de travail « Décentralisation »[1]. Ce dernier dresse un premier bilan des modifications apportées par ce texte au niveau local dans la mise en œuvre des politiques de l'habitat, et formule des propositions et pistes de travail. Sa réflexion part d'une position claire : la délégation de compétence comme la décentralisation ne sont pas des objectifs en soi, mais des moyens pour améliorer le logement de tous, notamment sous l'angle du droit au logement.

En 2005 et 2006, quatre-vingt-deux collectivités se sont engagées dans la délégation des aides à la pierre, dix-sept les rejoignent en 2007. Ce bilan satisfaisant du point de vue de leur intérêt est confirmé par des résultats généralement positifs sur la production : pour ces instances délégataires, les objectifs du Plan de cohésion sociale ont été remplis, voire dépassés, pour les deux premières années. Cependant, cette impression générale recouvre de profondes différences territoriales et des capacités d'initiative inégales. Le rapport revient sur les conditions de la réussite des délégations et souligne que l'Etat doit jouer un rôle important pour apprécier la pertinence de la démarche. Le CNH demande également que l'Etat puisse s'engager financièrement sur toute la durée des délégations, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

Le rapport fait le point sur l'articulation de dispositifs parfois contradictoires, nouveaux et anciens, locaux et nationaux, de la politique du logement. L'instance nationale souhaite ainsi que les objectifs du Plan de cohésion sociale et ceux du Programme local de l'habitat, qui reflètent la connaissance partagée des besoins locaux, soient mis en accord, que ce soit en quantité ou par type de logement. Les financements doivent être adaptés à la réalisation de ces objectifs, notamment ceux concernant la nécessité de renforcer la place des PLAI. Concernant la rénovation urbaine, il demande que les projets soient pensés à l'échelle de l'agglomération, et que des liens soient établis avec les PLH et les aides à la pierre. Enfin, il propose que les aides du 1% s'inscrivent davantage dans les politiques territoriales prises en charge par les délégataires et soient mieux adaptées aux besoins identifiés par les délégataires.

Le CNH se prononce pour un renforcement de la coopération au niveau territorial et local. Celle-ci concerne d'abord les différents échelons de collectivités engagées sur le logement, avec leurs compétences propres, dont les actions doivent être concertées et mieux articulées. Le rapport souligne la nécessité de reconnaître le rôle de chef de file des EPCI. La coopération doit également se renforcer entre délégataires et acteurs locaux du secteur de l'habitat : Etat local, bailleurs sociaux, bailleurs privés et 1%. Avec les bailleurs sociaux, le CNH souhaite que le dialogue puisse être engagé en amont des conventions de délégation, c'est-à-dire que les bailleurs soient associés au travail préparatoire avec l'Etat. Il précise aussi qu'il faut renforcer la transparence, pour une meilleure connaissance réciproque des acteurs et de leur fonctionnement. Par ailleurs, la connaissance des marchés doit être favorisée, et les collectivités locales disposer de plus de moyens d'action sur le parc privé : le CNH demande ainsi la régulation locale des aides fiscales à l'investissement locatif, afin que ces logements soient adaptés aux marchés locaux. Les relations avec l'Etat local qui doit favoriser le transfert des savoirs et des compétences, tout en conservant son rôle de garant, sont importantes et l'instance nationale souhaite y revenir dans une phase ultérieure de son travail.

Concernant le droit au logement, le CNH insiste sur le problème de l'inégale répartition de l'offre abordable sur le territoire. Enfin, il indique que le statu quo appliqué à l'Ile-de-France n'est pas satisfaisant et qu'il convient de trouver rapidement des solutions adaptées aux spécificités de ce territoire et à l'ampleur de la crise.

Pour la suite des travaux, le CNH souhaite revenir sur la question du droit au logement opposable – le rapport ayant été achevé avant la nouvelle loi –, sur la question des moyens, notamment en formation, sur la place de l'Etat, et sur d'éventuelles nouvelles avancées en matière de décentralisation.

Contact : L'USH, Dominique Dujols, Lorène Vennetier, Direction des relations institutionnelles et du partenariat ; tél. : 01 40 75 50 45.

Lire le rapport sur le site de l'Union www.union-habitat.org/info-drip Rubrique « Instances extérieures ».

(1) Ce groupe est présidé par Dominique Braye, sénateur des Yvelines. Le rapporteur est Dominique Dujols, directrice des Relations institutionnelles et du Partenariat à l'USH.

avoir la fibre, c'est être :

précurseur : découvrez le très haut débit avec la fibre optique, un univers sans limites ni contraintes pour vos services multimédias internet, TV, téléphone.

serein : profitez de l'expertise d'Orange.

accompagné : bénéficiez de l'installation à domicile et d'une assistance téléphonique dédiée.

avisé : donnez de la valeur à vos biens immobiliers.

www.avoirlafibre.com

open

orange™

open : "s'ouvrir"

La fibre est disponible dans certains quartiers de 6 arrondissements de Paris (3e, 4e, 6e, 7e, 13e et 16e arrondissements) et de 5 villes des Hauts-de-Seine (Issy-les-Moulineaux, Boulogne-Billancourt, Rueil-Malmaison, Asnières-sur-Seine et Villeneuve-la-Garenne). L'offre « la fibre » permet un débit jusqu'à 100 mégabits/seconde.

France Télécom, SA au capital de 10 426 692 520 € - RCS Paris 380 129 866 - avril 2007.

Directeurs de ESH

Des défis importants à relever

C'est à Biarritz, les 22 et 23 mars dernier, que plus de 200 directeurs d'ESH se sont retrouvés pour évoquer les défis auxquels ils sont confrontés : la diversité, l'inflation législative et la production. Des journées* également marquées par le passage de témoin entre Yolande de la Cruz, présidente sortante, et Denis Lothaire, le nouveau président de l'AND.

Premier temps fort de ces journées, la conférence-débat sur le thème « faire vivre ensemble les différences, un défi pour la société, un défi pour nos sociétés », « une donnée prégnante qui accompagne les directeurs d'ESH au quotidien », a souligné la présidente de l'AND, avec deux intervenants, Didier Lapeyronnie, professeur de sociologie et chercheur sur les villes et la banlieue, Agnès Villechaise-Dupont, maître de conférence en sociologie, et Serge Guérin, animateur.

▲ De gauche à droite : D. Lapeyronnie, S. Guérin et A. Villechaise-Dupont. © DR

Faire vivre ensemble les différences

Pour Didier Lapeyronnie, les évolutions, observées sur le terrain depuis quinze ans, vont dans le sens de la ghettoïsation, de l'enfermement. « Auparavant, les gens me parlaient de la société française, aujourd'hui ils me parlent de la cité, du ghetto, des services sociaux, de l'international. » rapporte-t-il. Cette population s'auto-organise pour se protéger de la société environnante qui lui fait peur et développe une culture du ghetto avec en corollaire une économie souterraine et un ordre social spécifique (plus de pauvreté, plus de religion, séparation des sexes et violence). Parallèlement, la situation des immigrés s'est globalement détériorée et l'écart s'est creusé avec le reste de la société.

Globalement, la société française s'est enrichie, la référence ouvrière a disparu, le monde associatif s'est effondré, la consommation est devenue la seule référence et chacun est devenu plus libéral pour lui-même. Chacun veut avoir le choix pour tout. Avec des conséquences concrètes sur l'habitat : ceux qui peuvent déménager recherchent l'entre soi et l'on constate une baisse de la capacité à sortir du quartier et un renforcement des barrières entre les classes. Dès lors, les habitants des quartiers sont « pris dans une nasse et considèrent que la vie est un jeu qui se déroule sans eux », qu'ils ne vivent pas dans la vraie vie. Ces quartiers ghettoïsés reposent sur l'interconnaissance, sur le monde de la famille très pesant, sur un contrôle social et sur la pression. Dans ce monde communautaire, les institutions ne sont pas légitimes. En fait, conclut Didier Lapeyronnie, il y a une forte attente des populations à être traiter comme des citoyens ordinaires.

Agnès Villechaise-Dupont développe une approche plus théorique. Si l'individu, dit-elle, est plus soucieux de sa destinée personnelle que du vivre ensemble, comment garantir l'intégration quand les supports de cohésion s'émiettent et que la communauté de valeurs n'existe plus ? Comment prendre en compte les revendications identitaires et éviter de créer un espace social où les groupes ne communiqueraient pas entre eux ? L'enjeu de la politique sociale est de lutter contre les sécessions et la politique de la ville veut éviter les lieux d'évitement et refaire des lieux de mixité. C'est le fondement des lois SRU, ENL et de l'Anru.

Dès lors, Agnès Villechaise – Dupont s'interroge sur la pertinence de la mixité et de ses vertus. qui font débat chez les sociologues. Certains y voient une manière de disperser les pauvres pour les rendre invisibles. D'autres se demandent, exemples étranger à l'appui, si la mixité améliore la situation des plus démunis, si elle réduit les inégalités et si la peur du ghetto n'obère pas la capacité à jamais de considérer ces groupes comme ayant des ressources. Quoiqu'il en soit, « il faut

Station balnéaire qui vit défiler toutes les têtes couronnées européennes au XIXe siècle, Biarritz, aujourd'hui célèbre pour son spot de surf réputé dans le monde entier, n'en est pas moins une « ville qui vit toute l'année, forte de 40 000 Biarrots, 23 000 logements dont 7 000 résidences secondaires et une ZUS (Les Hauts de Sainte-Croix) appartenant à la communauté d'agglomération de Bayonne-Anglet-Biarritz » comme l'a rappelé René Jocou, adjoint au maire de la ville. Biarritz est aussi une ville basque. Michel Galan, spécialiste de l'histoire de l'Espagne et des Pays-Bas, a livré avec brio l'analyse de l'identité basque en France et en Espagne, à travers l'histoire du pays basque, solidaire dès le VIe siècle.

lutter contre l'enfermement, pour déstigmatiser les quartiers et permettre aux habitants d'avoir accès à un univers banal, comme ils le réclament ».
A l'appui d'études conduites auprès des habitants à l'occasion de relogement – même si, reconnaît-elle, on a encore peu de recul –, les habitants se disent inquiets avant le déménagement mais après-coup ils sont plutôt satisfaits. Si ceux qui ont emménagé dans un quartier résidentiel éprouvent une revalorisation identitaire, ils ressentent néanmoins une souffrance d'intégration et ont des difficultés à trouver leur place dans leur nouvel environnement. Elle souligne aussi le sentiment d'injustice et de dévalorisation qu'éprouvent ceux qui restent sur les sites en renouvellement. « Restaurer la confiance est la première marche à franchir pour réconcilier les populations avec les institutions » conclut-elle.
L'après-midi de la première journée, les forums professionnels sur les assurances, le travail avec l'Anru, l'emploi des personnes handicapées et la gestion de crise ont permis aux organismes de partager leur professionnalisme.

Etre force de propositions

Deuxième temps fort de ses journées, la désormais traditionnelle table ronde qui permet d'interpeller les pouvoirs publics et de pointer les questions phares de l'activité et les difficultés rencontrées par les ESH dans l'exercice de leur mission, à un moment où le logement est redevenu, à la veille des futures échéances électorales, une grande cause nationale, tant les attentes et besoins des ménages sont forts. De son côté, l'USH propose une remise à plat du système de financement. Si les organismes se sont fortement mobilisés sur la mise en œuvre du plan de cohésion sociale, les directeurs d'ESH s'interrogent sur leur capacité à produire, dans le temps, des logements abordables au regard du surenchérissement du foncier, des surcoûts liés à la réglementation et de la forte mobilisation de leurs fonds propres. Sur quels leviers est-il possible d'agir ?
Pour Alain Lecomte, directeur de la DGUHC, « les élus ont pris conscience de la nécessité de construire et de faire des opérations mixtes » ; des établissements fonciers se mettent en place, les acteurs disposent donc de tous les outils. Reste le problème des entreprises régionales du bâtiment qui ont encore du mal à recruter, avec lesquelles il faut dialoguer. Pierre Quercy, délégué général de l'USH, se demande si le système de production suivra compte tenu de la concurrence entre les différents produits (le social, le Robien, le Borloo…) et relève une incohérence du système : « le logement et l'urbanisme ne sont pas dans les mêmes mains ». Valérie Fournier, directrice de la Fédération des ESH, se veut offensive : plutôt que de s'appesantir, elle invite les sociétés à être combatives, à « analyser les difficultés et à trouver des solutions en améliorant les process de production, en dialoguant avec l'Etat. » Elle insiste sur « la nécessité pour les organismes de continuer à produire, pour éviter toute dérive ». Mais souligne le directeur de la DGUHC, les organismes ne pourront pas tout faire. Des dispositions sont prévues pour que le parc privé prenne sa part dans la réussite du PCS.
Sur les spécificités de l'Ile-de-France, le besoin de clarification entre les différents niveaux territoriaux et les injonctions contradictoires entre les différents documents d'urbanisme, Alain Lecomte ne tranche pas et propose d'attendre les résultats des élections. « L'USH devra faire des propositions sur ce dossier », insiste Pierre Quercy.
Interrogé par Muriel Boulmier sur la position de la France quant aux services sociaux d'intérêt général, le directeur de la DGUHC a appelé à la prudence car « la notion de logement social est en train d'éclater et soulever des problèmes, qui vont dans notre intérêt, peut être contre-productif ».
Sur le droit au logement opposable, nouvellement voté, les directeurs d'ESH ont réaffirmé leur volonté de prendre toute leur part, avec une inquiétude : comment concilier cette loi avec la mixité sociale des quartiers et une crainte d'avoir à régler tous les problèmes du mal logement. Sur ce sujet, le directeur de la construction a réaffirmé son attachement à la mixité en spécifiant toutefois qu'en cas d'urgence (cas de saturnisme par exemple), il fallait apporter une réponse, y compris proposer un logement dans un quartier difficile. Mais ce n'est pas la seule réponse possible, le parc privé peut aussi être mobilisé. Par ailleurs, il existe un texte spécifique sur le logement indigne. La solution reste dans la production de logements plus diffus. Le comité de suivi est là pour souligner les difficultés de la mise en œuvre du dispositif. « Les ESH se sont engagées à avoir une offre régionale d'urgence » a précisé Valérie Fournier. ✣

** Journées organisées par l'association régionale des directeurs d'ESH Aquitaine Poitou-Charentes et l'AND.*

© DR

▼ **Beaucoup d'émotion à l'occasion du passage de témoin entre Yolande de la Cruz et Denis Lothaire.** © DR

Le Crédit foncier lance Foncier évolution énergie, un prêt travaux d'économie d'énergie

Foncier évolution énergie dont la durée peut aller jusqu'à vingt ans, finance tous les travaux de maîtrise énergétique tels que les matériaux d'isolation, les appareils de régulation de chauffage ou encore les équipements utilisant des énergies renouvelables. L'originalité de ce prêt, commercialisé par Foncier direct Crédit, réside dans l'approche de l'endettement du client en coût global. Les économies de charges générées par les travaux sont réintégrées dans la capacité de remboursement, ce qui permet d'augmenter le montant emprunté ou de rembourser sur une durée plus courte.

Pour aider les candidats, le Crédit foncier met gratuitement à leur disposition sur son site Internet un outil de diagnostic de la performance énergétique, la boîte à outils grand public de l'association Promodul, association d'industriels pour la qualité du confort thermique. Cette boîte permet à l'internaute de se familiariser avec la notion de performance énergétique de sa maison, de simuler les travaux les plus efficaces et d'en estimer le coût.

Site : www.creditfoncier.fr ✣

Travaux d'entretien-amélioration : des prix en hausse en 2006

En glissement annuel et pour le quatrième trimestre 2006, les prix des travaux d'entretien-amélioration de logements se sont accrus de 4,7 %, une hausse du même ordre qu'en 2004 (+ 4,5 %) mais supérieure à celle de 2005 (+ 3,6 %). Dans le détail, les évolutions de prix des différentes familles sont assez hétérogènes, s'étageant de + 3,1 % à + 7,1 %.

Les prix des travaux de couverture-zinguerie, de plomberie sanitaire, de génie climatique ou de menuiserie métallique se sont accrus de manière très sensible (au-dessus de 5,3 %). A l'opposé, les prix des travaux de peinture-revêtement mural et de sol souple ne progressent que de 3,1 %.

Au cours de ce trimestre, les évolutions de prix des différentes familles varient de + 0,6 % (pour l'électricité) à + 1,3 % (pour la couverture-zinguerie et le génie climatique), le rythme d'ensemble étant le même depuis trois trimestres (+ 1 %). ✣

Qualité de l'air dans les logements 7 et 8 juin 2007 à la Rochelle

Organisé par le laboratoire LEPTAB, l'INERIS et le CSTB, ce colloque aura pour thème central la qualité de l'air dans les logements. Son objectif est de présenter aux acteurs du bâtiment et de la santé (architectes et urbanistes, maîtres d'œuvre, gestionnaires de biens immobiliers, responsables techniques ou hygiène et sécurité, hygiénistes, médecins et personnel médical, ingénieurs sanitaires, chercheurs, etc...) les résultats des enquêtes, études et recherches actuellement menées en France et en Europe dans ce domaine.

Informations sur le site : www.rsein2007.org. ✣

Les hommes

A la Fnars

Hervé de Ruggiero, 47 ans, est le nouveau directeur général de la Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale (Fnars). Après une double formation, Ecole de commerce et psychologie des organisations, il a débuté sa carrière dans les métiers du conseil et de la formation en gestion des ressources humaines, puis il a été directeur des ressources humaines de Médecins du monde et il était, avant de rejoindre la Fnars, secrétaire général du Centre des jeunes dirigeants. Il succède à Elisabeth Javelaud au sein de la Fédération.

L'UFJT change d'identité

L'Union des foyers et services pour jeunes travailleurs (UFJT) a décidé, 50 ans après la création du mouvement, de changer son nom en Union nationale pour l'habitat des jeunes. Aujourd'hui, ce mouvement regroupe 330 adhérents, accueillent 200 000 jeunes chaque année et gère 50 000 logements et 393 établissements FJT et des services (services logements, comités locaux pour le logement autonome des jeunes, réseaux d'initiatives locales pour l'emploi). ✣

Exposition « La rue est à nous... tous ! »

Cette exposition à vocation itinérante explore les villes et les rues des cinq continents, à travers un spectacle audiovisuel, des témoignages, des illustrations et des questionnements, des projets d'architecture et d'urbanisme, une centaine de photographies issues des grandes agences de presse internationales.

Du 27 avril au 15 juin 2007, à l'Ecole nationale supérieure d'architecture Paris-Val-de-Seine, 3/15, quai Panhard et Levassor, 75013 Paris. ✣

Talents des Cités : lancement de la sixième édition

Créé en 2002, le concours Talents des Cités vise à dynamiser la création d'activités et d'emplois dans les quartiers en soutenant les initiatives d'hommes et de femmes qui ont créé leur entreprise ou qui projettent de le faire.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de la politique de cohésion sociale du gouvernement pour la promotion de l'égalité des chances et celui des actions de la Présidence du Sénat visant à soutenir les initiatives entrepreneuriales et citoyennes.

Depuis sa création, plus de 180 porteurs de projets issus des zones prioritaires de la politique de la ville, dont 70 % toujours en activité, ont vu le jour.

Le concours pour l'année 2007 est ouvert : les candidats sont invités à s'inscrire avant le 31 mai. Le dossier est téléchargeable sur le site : www.talentsdescités.com ✣

La Maison du CIL investit dans la maîtrise de l'énergie

▲ *Mme Isabelle MARGHIERI*
Directrice de La Maison du CIL

S.A. d'HLM appartenant au groupe Unilogi, La Maison du CIL gère 20 000 logements locatifs situés en Picardie, Île-de-France et Nord - Pas-de-Calais. Soucieuse de la dimension humaine, tant au niveau de la construction que de la location des logements, sa politique d'administration s'attache à respecter les intérêts de ses clients. De la sécurité des locataires à la maîtrise des charges, de nombreux enjeux reposent sur la sélection des partenaires. En choisissant Gaz de France pour son expertise énergétique, La Maison du CIL a pu bénéficier d'une offre Provalys complète et sur mesure, répondant parfaitement à son exigence : vérifier la performance et la sécurité des installations au gaz naturel. Retour sur un partenariat réussi avec Mme Isabelle Marghieri, directrice de La Maison du CIL.

Dans le cadre de vos fonctions, quelles sont vos principales préoccupations ?

Isabelle Marghieri : Avant tout, nous avons le souci constant de proposer les meilleures prestations à nos clients. Il s'agit d'abord de garantir le confort et la sécurité des occupants, mais également de veiller à un meilleur rapport coût/investissement. Cela permet de développer la construction de logements tout en préservant la qualité de notre patrimoine locatif. Cette attention porte aussi sur la maîtrise des charges liées aux chaufferies, à l'éclairage des parties communes et à leur entretien. Notre parc compte en effet 100 chaufferies collectives et 250 ascenseurs, qui ont une incidence directe sur les dépenses.

Comment répondez-vous concrètement à ces exigences ?

I. M. : Nous nous sommes engagés depuis plusieurs années dans une politique d'amélioration de la sécurité et de la performance de nos installations. Pour contrôler nos équipements au gaz naturel, nous avons d'abord opté, dès 1998, pour le Diagnostic Qualité Gaz de France qui a pour but de contrôler 4 points clés des installations intérieures : étanchéité de la tuyauterie fixe, raccordement des appareils de cuisson, ventilation du logement et combustion des différents appareils. Cette expérience s'étant avérée concluante, nous avons décidé de nous attaquer à l'optimisation de nos chaufferies collectives au gaz naturel avec l'Expertise énergétique chaufferie.

Aujourd'hui, où en êtes-vous dans cette démarche ?

I. M. : D'ici fin 2006, nous comptons avoir vérifié et mis aux normes l'intégralité des installations intérieures de notre parc afin d'être fidèles à notre engagement de qualité et de sécurité. Le Diagnostic Qualité n'a révélé que peu d'anomalies et n'a entraîné que des travaux mineurs ; il n'a occasionné aucune gêne pour le confort de nos clients, tout en simplifiant la tâche de nos techniciens. En ce qui concerne les expertises réalisées sur nos chaufferies collectives, les résultats nous permettront d'effectuer les travaux nécessaires afin de réaliser des économies d'énergie.

Quelles sont vos attentes vis-à-vis de l'Expertise énergétique chaufferie ?

I. M. : Ce service nous permettra d'identifier les éventuels travaux à réaliser, de les planifier et, au final, d'améliorer le fonctionnement de nos chaufferies. Plus qu'un service technique, c'est un véritable outil d'aide à la décision. De même que nous avons pu compter sur la disponibilité et la réactivité de Gaz de France depuis le début de notre collaboration, nous comptons aussi profiter d'un accompagnement et d'une recommandation sur les actions à mener pour améliorer nos installations.

Et au-delà des pistes d'amélioration, quelles sont vos autres attentes ?

I. M. : Les contrats d'entretien de nos chaufferies arrivant à échéance cette année, le rapport de Gaz de France nous servira d'« état des lieux » de nos équipements pour définir les améliorations à réaliser.
Nous pourrons ainsi préparer dans de bonnes conditions notre consultation et choisir l'offre la mieux adaptée à nos besoins. À plus long terme, nous pourrons même envisager, selon les cas et l'évo-lution du marché, d'associer Gaz de France à notre réflexion quant à l'installation d'équipements exploitant les énergies renouvelables. ✣

L'énergie est notre avenir, économisons-la !

Provalys® toujours à votre écoute.
Pour en savoir plus sur nos solutions énergétiques,
contactez votre interlocuteur commercial ou un conseiller
Provalys de Gaz de France au
0 811 01 5000 Prix d'un appel local
Retrouvez en détail l'offre Provalys sur notre site : **www.gazdefrance.fr/provalys**

Pourquoi l'Expertise énergétique chaufferie Provalys ?

- Lister des pistes d'amélioration du fonctionnement de la chaufferie.
- Rechercher des sources d'économies potentielles pour réduire les charges des locataires.
- Recueillir des préconisations sur les travaux d'amélioration par ordre de priorité.
- Estimer le budget nécessaire pour les travaux.

Gaz de France SA au capital de 983 871 988 — 542 107 651 RCS Paris — Conception Réalisation : EXTREME LES CORSAIRES — Photos : François Jannin 2006

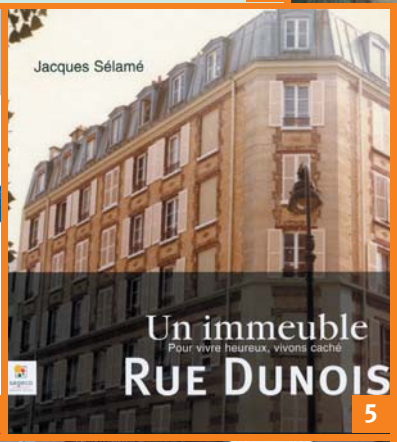
Gaz de France Provalys
Une énergie durable entre nous

1

2

3

4



5

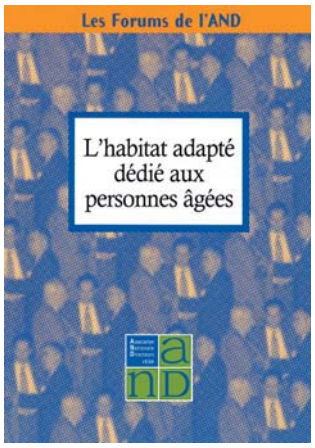
6

7

1- Chantier au féminin. Sur le chantier du nouveau siège de meurthe & moselle Habitat, huit femmes sont aux manettes : assistante administrative service marchés, responsable de programmes, ingénieur travaux, ingénieur d'affaires, programmiste, ingénieur bureau de contrôle, responsable service marché, directrice maîtrise d'ouvrage. Le milieu du bâtiment évolue. Le phénomène est encore peu courant pour qu'il mérite d'être remarqué. **2- Les Floréales à Olivet.** Bâtir Centre a racheté, restructuré et rénové un centre régional pour enfants, adolescents et adultes inadaptés. Aujourd'hui, le centre accueille 80 résidents dans 50 logements, dont 10 adaptés aux personnes à mobilité réduite. Le cadre est privilégié : parc arboré, proximité de la rivière Le Loiret et du centre-ville d'Olivet. La gestion est assurée par l'AIDAPHI. **3- Conseils pratiques.** Le 59e numéro d'Ici, le magazine d'Aiguillon, fourmille de conseils destinés aux enfants et aux personnes âgées pour éviter les accidents domestiques et profiter au mieux de son cadre de vie. **4- Communication de proximité.** A côté du magazine clients envoyé aux 38 000 locataires, Partenord habitat réalise au cas par cas, quand l'actualité l'exige, des magazines plus ciblés. Ce numéro, destiné aux locataires de la résidence Valmy à Villeneuve d'Ascq les informe de l'amélioration du cadre de vie de leur résidence. **5- Histoire d'un immeuble.** Sous la plume de l'historien Jacques Sélamé, Sageco consacre un livre à l'immeuble le plus ancien de son patrimoine construit en 1891, rue Dunois à Paris : histoire d'un quartier et de ses évolutions, d'un bâtiment à travers le temps et de ses habitants. Le livre a été diffusé à tous les résidents de l'immeuble, aux salariés de l'entreprise et aux élus de la ville. **6- Opération « exemplaire » à Saint-Marcellin.** Intégration dans le site, mixité (logements d'insertion, logements familiaux), situation en centre-ville, adaptabilité aux personnes à mobilité réduite, économie de charges énergétiques (panneaux solaires en toiture)… cette résidence de 16 logements inaugurée par l'Opac 38 « a tout bon ». **7- Déménagement.** A compter du 16 avril, les 450 collaborateurs franciliens du groupe SNI seront regroupés dans un seul immeuble, le « Rive de France », à deux pas de la Bibliothèque nationale de France, à Paris. A l'automne, le personnel de la SAGI et d'Efidis, filiales du Groupe, s'installeront en face, sur l'autre rive de la Seine.

Forum de l'AND

L'habitat adapté dédié aux personnes âgées



Le sixième cahier thématique des forums de l'AND (Association nationale des directeurs d'ESH) relate les travaux de la journée consacrée à l'habitat adapté aux personnes âgées. Un enjeu considérable pour les bailleurs pour les années à venir, si l'on considère que « plus de 85 % des personnes âgées de plus de 80 ans et plus vivent à domicile et y vivront jusqu'à leurs derniers jours ».

Cette affirmation résulte non seulement de l'observation de la situation actuelle – moins de 14 % des personnes âgées de plus de 80 ans et plus vivent en institution – mais aussi d'une comparaison entre la forte croissance du nombre de personnes âgées dans les années à venir et le rythme de construction des places en institution. Il y a donc là une certitude : un nombre, très rapidement grandissant, de personnes âgées et très âgées continueront de vivre à leur domicile, quelles que soient leurs capacités, les handicaps dont elles souffrent, leur état de santé. Bien entendu, une majorité de ces personnes souhaitent rester à domicile le plus longtemps possible et bénéficier des aides et des services dont elles auront besoin.

Comme le souligne Yolande de La Cruz, présidente de l'AND, lors de la tenue de cette journée, « dans le parc social, les personnes âgées et très âgées seront donc de plus en plus nombreuses. Les entreprises sociales pour l'habitat doivent se préparer à leur permettre de continuer leur vie à domicile dans les conditions d'habitat et de services les meilleures possibles ».

Dans ce cahier sont abordés successivement :

- les enjeux du vieillissement de la population, sachant que dans le parc Hlm, un locataire sur cinq a plus de 65 ans. Ces locataires sont regroupés par « poches » : 5 à 6 % habitent en périphérie dans le parc récent et une forte proportion dans le parc des années soixante-dix ;
- l'habitat adapté et les services à la personne : deux composantes indissociables ;
- les orientations du conseil fédéral des ESH, déclinées dans une charte qui précise que chaque ESH s'engage à adapter et à élargir son offre en matière de maintien à domicile et à mener une réflexion prospective sur les services à la personne à mettre en œuvre, en liaison avec les acteurs de ce secteur ;
- des initiatives d'ESH : l'Habitation économique, Logirem, Espacil Habitat, Batigère Nord-Est, Sageco.

AND, BP 637-08, 75 367 Paris Cedex 8. Tél. : 01 40 75 52 47.

Habitat Beaujolais Val-de-Saône

Paroles de seniors

Dans les cinq ans à venir, l'émergence des seniors au sein de la population française va constituer une révolution dont l'ampleur est encore mal appréciée.

Dans les 4 000 logements gérés par l'ESH Habitat BVS, 300 ménages ont plus de 75 ans et ce chiffre double si l'on considère les plus de 65 ans. Ces locataires sont très attachés à leur logement et à leur quartier. Il y a là un véritable enjeu pour accompagner ces personnes dont les retraites souvent modestes rendent l'accueil en structure spécialisée particulièrement délicat.

Afin d'orienter et de guider sa réflexion dans l'adaptation de son patrimoine , Habitat BVS a confié une étude à l'Association nationale Anrespa, émanation de l'Union sociale pour l'habitat et de la Caisse nationale d'assurance vieillesse, qui comprend deux volets :

- une réflexion sur le bâti, les immeubles, les abords et le logement et ses aménagements ;
- un temps d'écoute de la parole des seniors pour connaître leurs besoins, leurs attentes en matière d'accessibilité mais également de services, d'information, de communication.

Dans ce cadre, Patricia Mallet Champvert, gérontologue, chargée d'études à l'Anrespa, a animé, avec le support logistique d'Alain Rocacher, secrétaire général d'Habitat BVS, quatre réunions auxquelles ont participé plus de 80 locataires. Chaque groupe étant formé d'une vingtaine de personnes âgées demeurant toutes sur l'une des dix résidences identifiées comme abritant le plus grand nombre de seniors.

▲ Réunion avec les locataires. © DR

Ces séances de réflexion organisées dans des lieux décentralisés proches des quartiers (Maison de quartier, local d'association...) se sont déroulées les 3 et 4 avril dernier.

La démarche n'était pas facile, les personnes âgées étant peu habituées à participer à des réunions, surtout celles de la tranche d'âge 75-85 ans, elles arrivaient souvent inquiètes et réactives. Après un temps d'adaptation, explique Patricia Mallet, les échanges ont permis de dessiner leurs besoins et leurs attentes générales et aussi de les projeter dans le futur en pensant aux générations plus avancées en âge. Le groupe parvenait même à réguler la parole quand certains voulaient évoquer des questions plus personnelles.

L'étude a été financée en partie par le Fonds d'intervention du logement locatif social.

Cette problématique trouvera des points d'application pratique dans les prochaines réalisations de la société Habitat BVS et notamment dans un immeuble spécialement étudié pour les « seniors » qu'il est envisagé de réaliser sur la commune de Villefranche.

17e convention de Maisons d'en France

Cap sur le développement durable

C'est aux Embiez, une île préservée de la Méditerranée, que l'association Maisons d'en France a pris le cap du développement durable. Un cadre idéal pour convertir les plus sceptiques au respect de l'environnement. Quelque 250 salariés de tous niveaux hiérarchiques ont participé à la convention. Au programme : séance plénière, travail en ateliers, réalisation d'un journal télévisé, détente.

▲ **Une vue de l'île des Embiez.** © Y. legal

Après une embellie indiscutable pour la maison individuelle et notamment pour Maisons d'en France qui, avec 3 571 ventes nettes en 2006, confirme son rang de troisième constructeur national organisé, la tension du marché s'est confirmée fin 2006. D'où la nécessité de rester vigilant, d'évoluer, d'anticiper le niveau croissant des exigences réglementaires et l'engouement du public pour l'écologie. Le respect de l'environnement, en effet, va devenir une obligation au même titre que la sécurité. Une batterie de nouvelles mesures va être mise en place, appelant des réponses à la fois en termes de pratiques, de techniques, de formation. Construire aujourd'hui, c'est contenir les coûts de construction et d'exploitation, réduire les impacts environnementaux et particulièrement énergétiques. Cela suppose de prendre en compte de nouveaux critères et de vaincre les résistances au changement.

Pour l'association, cap donc sur le développement durable. « Nous sommes conscients que c'est inéluctable, affirmait Daniel Dimicoli, président de l'association. Dans cette démarche qui doit se faire naturellement, nous retrouvons les cinq valeurs fondamentales de l'association, notamment l'éthique en tant qu'entreprise citoyenne ».

Surfer sur la vague

Et l'enjeu est de taille. Plus personne ne met en doute la réalité du réchauffement climatique, la hausse inéluctable du prix de l'énergie et l'importance de la question du logement. Le dernier rapport du GIEC (février 2007) confirme que la hausse des températures est due aux activités humaines. Le secteur de la construction et du cadre de vie consomme pour le chauffage des bâtiments près de 50 % de l'énergie nationale et émet chaque année 28 % des gaz à effet de serre. Pour Patrick Piro, journaliste spécialisé, « le chauffage est un poste clef, d'autant que l'individuel consomme deux fois plus que le collectif. Il faut viser très rapidement une consommation d'énergie inférieure à 50 kWh/m² par an. Face à ce défi, l'association peut être un élément moteur de changement ».

Pour Christophe Boucaux, secrétaire général de l'association, « il nous appartient de transformer ces difficultés en opportunités de développement. D'énormes gains de qualité et de productivité reposent en effet sur un changement collectif de pratiques : démarche qualité, préfabrication de composants assemblés sur le chantier avec des délais réduits, partenariat avec les industriels, etc. Nous avons d'ailleurs constitué six pôles de progrès et d'expertise technique pour partager nos expériences, nos savoir-faire ».

▲ **Christophe Boucaux, secrétaire général de l'association.** © Y. legal

Cette démarche qualifiée de « filière sèche » oblige à repenser les systèmes constructifs, l'isolation, l'inertie, les apports gratuits, la gestion de l'air… Elle nécessite aussi de convaincre les concepteurs, de sensibiliser les élus à des choix d'urbanisme moins dispendieux, de vaincre les réticences des entreprises, de former les personnels. Fidèle à son histoire et à sa mission d'anticipation, Maisons d'en France n'a pas attendu. Dix-sept adhérents sont titulaires du label NF Maison individuelle

dont 5 NF Maison individuelle démarche HQE. Maisons d'en France Ain surfe sur la vague du développement durable. « Nous voulons rendre la qualité environnementale accessible à une majorité de clients, explique Jean-Paul Comtet, directeur général de la société. Notre objectif en 2007 est de porter à 10 % de notre production la part de maisons respectueuses de l'environnement. Pour cela, nous avons consulté et passé des protocoles avec des industriels, choisi des produits et des matériaux sains qui ne polluent pas lors de leur fabrication, usage et recyclage. La démarche HQE impliquant de nouvelles méthodes de construction, nous avons motivé et formé nos équipes, mais sans la conviction du dirigeant, rien ne se fera. ».

Collectivement, l'association a également élaboré quatre modèles de maisons à 100 000 euros avec différentes configurations, déclinaisons architecturales et de plans masse. Des contacts ont été pris avec des fabricants canadiens de maisons à ossature bois dont l'un d'entre eux, Demtec, va en construire une en partenariat avec Maisons d'en France Haute-Normandie. L'association sera présente au prochain salon des maires et a entamé des négociations avec la CAPEB.

Une nouvelle culture de la construction

Autre temps fort de la convention, la table ronde dont l'objectif était de dégager des axes de travail, d'identifier des opportunités.

Et les intervenants sont unanimes, il s'agit d'une lame de fond. Pour les constructeurs, le défi est de trouver le juste équilibre entre une démarche incontournable et des acquéreurs qui n'ont pas forcément beaucoup de moyens. Autant dire l'ampleur des efforts à conduire.

Le logement pèse de plus en plus lourd dans le budget des ménages, le taux d'endettement des acquéreurs immobiliers dépasse aujourd'hui 31 %, 70 % des maisons font moins de 106 m². Le renforcement des réglementations va alourdir les

▲ **A la table ronde de gauche à droite : Claude Sadoun, CIF ; Frédéric Paul, l'USH ; Gilbert Marcos (Pierre Passion) ; Daniel Dimicoli, Maisons d'en France ; Christophe Bonnavent (Cequami) ; Jacques Bondoux (Athermis) ; Christophe Boucaux.** © Y. legal

coûts et pousser un peu plus les acquéreurs en limite de rupture économique. « En dehors des financements – le Crédit immobilier de France cherchera à privilégier les acquéreurs de maisons répondant aux critères HQE –, nous avons à raisonner en coût global et à imaginer des solutions techniques. D'un produit patrimonial, la maison est en train de passer à un produit d'usage, Il faudra s'appuyer sur des effets de série qui garantiront les débouchés aux industriels. Maisons d'en France a un rôle à jouer dans un partenariat large sur un grand nombre de maisons » précisait Claude Sadoun, président du CIF. La haute qualité environnementale est-elle un surcoût et/ou une valorisation de l'investissement ? Investir en amont dans la qualité engendre durablement de l'économie pour tous et en premier lieu pour l'acquéreur ».

Pour Frédéric Paul, délégué à l'action professionnelle à l'USH, « la recherche d'un équilibre entre les motivations environnementales et le coût fait l'objet d'un travail en continu au sein du mouvement Hlm. Il nous faut anticiper la prochaine réglementation thermique qui va contraindre les maîtres d'ouvrage à revoir la conception et les procédés constructifs, pour lesquels nous avons des problèmes de qualité de mise en œuvre ».

Raisonnement en coût global, amélioration de la filière sèche comme celle du béton, formation du personnel et des artisans, sensibilisation des élus qui risquent d'accroître leurs exigences en matière environnementale en contrepartie des aides, ces évolutions vont nécessiter une nouvelle culture professionnelle, une nouvelle stratégie. « A cet égard, l'association Maisons d'en France constitue une force de frappe en termes de réflexion et de démarche participative », confirmait Daniel Dimicoli.

Une stratégie collective

Et c'est à l'élaboration d'une véritable stratégie que cinq ateliers : dirigeants, techniciens, commerciaux, services transverses et partenaires ont travaillé. Invités à identifier les freins et à proposer des pistes de réflexion, les participants ont convergé sur la nécessité de bâtir un plan d'action reposant à la fois sur des actions en matière de communication, de formation, d'image, de professionnalisme, de démarche commerciale.

Le marché du développement durable offre de fantastiques perspectives dans les champs économique, social, environnemental, culturel tout en générant des opportunités pérennes pour tous. Maisons d'en France l'a bien compris.

La convention est aussi l'occasion de récompenser les talents des vendeurs et des techniciens et de reconnaître le travail des équipes. Cette année, quatorze trophées ont été remis. Et comme le veut la tradition, tous les participants ont fait preuve d'une imagination débordante en réalisant le journal télévisé du jour, sur l'île des Embiez. Avant de larguer les amarres et de mettre le cap sur le développement durable. ✣

▼ **Les apprentis reporters.** © Y. legal

Elections des administrateurs locataires

Les résultats au 20 mars

Les élections des administrateurs locataires des offices publics d'Hlm, des Opac et des entreprises sociales pour l'habitat ont eu lieu entre le 15 novembre et le 15 décembre 2006. Les résultats présentés ci-dessous concernent 279 offices publics d'Hlm et Opac (100 %) et 270 entreprises sociales pour l'habitat (96 % des ESH).

Dans un office (5 en 2003) et 30 sociétés (36 en 2003), l'absence de candidat n'a pas permis l'organisation de ces élections. Sept ESH, faute de patrimoine locatif, n'ont pas organisé d'élection. Les résultats portent donc sur 278 offices et 233 ESH. Le taux de participation est de 25,10 %.

Nombre d'inscrits	**3 598 166**
Rappel 2003	*3 460883*
Votants	**903 227**
Rappel 2003	*920 317*
Pourcentage des inscrits	**25,10 %**
Rappel 2003	*26,59 %*
Blancs ou nuls	**38 327**
Rappel 2003	*47 901*
Exprimés	**835 600**
Rappel 2003	*872 416*
Pourcentage des exprimés	**23,22 %**
Rappel 2003	*25,20 %*

La participation est en baisse sensible malgré les moyens particuliers mis en œuvre pour appeler les locataires à voter : les campagnes menées au sein des organismes et la campagne d'information réalisée en partenariat entre le ministère de la Cohésion sociale, de l'Emploi et du Logement, l'Union sociale pour l'habitat et les organisations nationales de locataires.

Il faut préciser néanmoins, que le taux de participation est dans la grande majorité des cas très faible dans les organismes qui ont procédé à un vote exclusivement à l'urne et dans les organismes où une seule liste se présentait (plus de 15 % des organismes). Les résultats des différentes associations sont résumés dans le tableau ci-dessous. La rubrique « associations diverses » regroupe les associations non affiliées aux organisations nationales représentatives et quelques regroupements d'associations nationales. La CNL reste la première organisation nationale avec 42 % des élus et la CLCV la seconde avec près de 20 % des élus. La baisse des associations locales ou diverses se poursuit. Famille de France qui demande à figurer parmi les organisations nationales représentatives de locataires obtient 1 % des suffrages et 13 élus.

Parmi les associations diverses, on voit apparaître avec plusieurs élus, les associations de consommateurs des syndicats, notamment INDECOSA CGT, 24 élus (15 dans les offices et 9 dans les ESH) et ASSECO-CFDT qui totalise 7 élus. Dans un département et une région, deux associations sont présentes :

– l'Union nationale des locataires indépendants (UNLI) totalise 27 sièges dont 22 dans le seul département des Hauts-de-Seine (19 sièges dans les offices et 3 dans une ESH) ;

– La Fédération des locataires action médiation (FLAM) qui totalise en Provence 6 sièges.

Organisations	Voix	%	Sièges	%
AFOC 2006	**72 783**	**8,71**	**125**	**8,17**
Rappel 2003	*61 264*	*7,00*	*93*	*6,90*
Rappel 1999	*47 970*	*5,75*	*81*	*5,90*
CGL 2006	**54 797**	**6,55**	**92**	**6,01**
Rappel 2003	*47 854*	*5,50*	*71*	*5,25*
Rappel 1999	*50 587*	*6,05*	*68*	*4,90*
CLCV 2006	**174 273**	**20,85**	**300**	**19,62**
Rappel 2003	*180 090*	*20,65*	*253*	*18,70*
Rappel 1999	*166 350*	*19,90*	*240*	*17,40*
CNL 2006	**328 026**	**39,25**	**644**	**42,11**
Rappel 2003	*353 877*	*40,60*	*582*	*43,00*
Rappel 1999	*349 600*	*41,85*	*618*	*44,90*
CSF 2006	**90 552**	**11,00**	**122**	**7,97**
Rappel 2003	*96 777*	*11,10*	*104*	*7,70*
Rappel 1999	*77 270*	*9,25*	*91*	*6,60*
Associations diverses	**115 169**	**13,78**	**246**	**16,08**
Rappel 2003	*132 554*	*15,20*	*252*	*18,60*
Rappel 1999	*143 783*	*17,20*	*278*	*20,20*
Total exprimés	**835 600**	**100 %**	**1 529**	**100 %**
Rappel 2003	*872 416*		*1 355*	
Rappel 1999	*835 560*		*1 376*	

La loi du 24 juillet 2003 qui augmente à 3 le nombre des administrateurs locataires dans les ESH explique l'augmentation significative du nombre d'élus.

Bilan des élections des administrateurs locataires

Pour la première fois, les deux Fédérations locatives avaient signé un accord avec les cinq organisations nationales de locataires pour les élections. Cet accord, qui est le premier du genre pour les ESH a été très suivi (86,7 % des SA). Le dépouillement automatique par code barre s'est largement développé (près d'un office sur quatre et 58 % des sociétés). L'Union avait rédigé au sein de l'Instance de concertation nationale une recommandation pour ce mode de scrutin qui a été reprise dans les deux accords signés.

Le nombre d'organismes qui ont dressé un constat de carence est plus réduit qu'en 2002. Le nombre de recours contentieux est pour l'instant limité (6 recours).

Les problèmes les plus fréquemment rencontrés concernent la composition des listes et leur validation (listes incomplètes, inéligibilité d'au moins un candidat, non conformité au CCH de l'objet social des associations). De plus, à Vincennes, le tribunal a jugé qu'il était seul compétent pour juger de la recevabilité d'une liste.

Le coût des opérations électorales qui peut être estimé à 2 € minimum par logement, ne prend pas en compte la rémunération des salariés mobilisés. ✣

Contact

Patrick Kamoun, Direction des relations institutionnelles et du partenariat, l'Union sociale pour l'habitat.
Tél. : 01 40 75 79 17.
Mél : patrick.kamoun@union-habitat.org

Groupe Habitat social 54

Les quatre offices de l'habitat de Meurthe-et-Moselle représentant près de 25 000 logements et couvrant l'ensemble du territoire (dont près de 13 000 dans la communauté urbaine du Grand Nancy) ont décidé d'unir leurs efforts. Ce regroupement prend la forme d'un GIE (Groupement d'intérêt économique), Groupe Habitat social 54. Il permet aux organismes de se concerter et d'harmoniser leur stratégie afin de répondre au Plan de cohésion sociale et àl'enjeu majeur que constitue l'Anru. En effet, tant Lunéville, Toul, Nancy que la communauté urbaine du Grand Nancy sont concernés par ces enjeux de la cohésion, de la mixité et de l'équilibre des territoires.

L'office municipal de Toul, celui de Lunéville, l'Opac de Nancy et Meurthe & Moselle Habitat unissent leurs moyens afin d'optimiser leur action. Cette mise en commun se fait dans le respect total des décisions de chaque conseil d'administration. Elle concernera notamment un système d'informations commun, une recherche foncière, une programmation concertée, une gestion cohérente de leurs ressources humaines (600 salariés au service du logement social). La mise en place d'une politique de proximité permettant d'améliorer régulièrement la qualité de service de leurs locataires en parfaite concertation avec leurs collectivités de rattachement et les communes concernées. ✣

▲ Réhabilitation en cours du Haut du Lièvre à Nancy (projet Anru). © DR

▲ Programme de Meurthe & Moselle Habitat à Messein, 20 pavillons et 10 appartements, avec capteurs solaires. © DR

Nomination à l'Opac Sud

Sur proposition de son président, Jean Bonat, le conseil d'administration de l'Opac Sud a entériné à l'unanimité la nomination de Bernard Escalle au poste de directeur général. Il succède à Jean-Michel Guénod.

© DR

Diplômé de l'Institut d'études politiques d'Aix-en-Provence et de l'Institut régional d'administration de Lyon, Bernard Escalle rejoint l'Opac Sud, en 1992, et a occupé successivement les postes de chef de cabinet de Jean-Jacques Cozzi, directeur général de l'époque, puis de directeur administratif et financier, avant d'être nommé secrétaire général en janvier 2006.

« La nomination d'un homme qui connaît parfaitement le fonctionnement et les enjeux de l'Opac Sud est une garantie de continuité de la stratégie engagée, indique l'Opac dans un communiqué. Sa mission portera bien évidemment sur le maintien de la politique amorcée dont l'amélioration de la relation de proximité et la construction de nouveaux logements constituent les enjeux majeurs ». ✣

Batigère

Vandœuvre, l'envol des Mouettes

A la Cité des Oiseaux à Vandœuvre-les-Nancy, Batigère loge aussi des entreprises. Le 7 mars dernier, a été inauguré le bâtiment « Les Mouettes », 1 200 m² de bureaux, sur quatre niveaux, fruit de la transformation de 16 logements, destinée à revitaliser le quartier. Une transformation d'usage de 1 260 K€, des locaux loués 60 € hors taxe par mètre carré de SHON hors charges. Une opération qui s'inscrit dans le cadre de la reconquête de ce quartier initié voici plus de quinze ans.

Dès le début des années 1990, Batigère avait pris conscience de la nécessité de rompre la monofonctionnalité de l'habitat qui caractérisait les 4 000 logements de la Cité des Oiseaux. On parlait déjà d'animer les quartiers, de changer leur image, d'introduire de la mixité dans l'habitat… La démarche de « transformation d'usage » était alors embryonnaire.

En 1996, avec le lancement de la réhabilitation de ce patrimoine, Batigère mène de front tout un programme de mesures destinées à améliorer, au-delà du bâti, la vie dans les quartiers : renforcement du rôle de l'agence au cœur de la Cité, recrutement d'une chargée d'insertion par l'économique, nomination d'une médiatrice pour dynamiser les échanges avec les habitants, encouragement de l'accession sociale à la propriété et premières transformations de logements en bureaux pour répondre à une demande de plus en plus forte

▲ 1 200 m² de bureaux. © DR

émanant d'administrations, d'associations, de professions libérales ou d'entreprises.

A ce jour, ce sont plus de 8 000 m² (l'équivalent de 100 logements) qui ont été transformés, initiant des flux économiques, contribuant à modifier la perception monolithique de la ville et son image de cité dortoir. Des opérations rendues possibles grâce à la participation de l'Etat, du conseil régional de Lorraine et du conseil général de Meurthe-et-Moselle mais aussi au classement du secteur en ZFU. ✣

Journée professionnelle, à Paris, le 10 mai

Définition et mise en œuvre d'une stratégie énergétique sur le parc existant

La question de l'énergie redevient centrale avec deux enjeux majeurs : réduire les consommations énergétiques et limiter les émissions de gaz à effet de serre. Comme le souligne le plan climat 2004-2012 actualisé en 2006, les organismes Hlm font figure de bons élèves par rapport à l'ensemble du secteur bâtiment, tant par la production nouvelle qui présente une meilleure performance énergétique que la moyenne, que par la typologie du parc et les pratiques de réhabilitation qui placent le parc existant de manière globalement convenable.

Pour autant, le secteur Hlm est pleinement concerné par la mobilisation attendue de tous les professionnels pour accompagner les dispositions définies par les pouvoirs publics en vue d'atteindre les objectifs. Chaque organisme a désormais conscience qu'un gisement d'économies existe encore sur le parc non ou mal réhabilité, que l'enjeu de maîtrise des charges pour les populations logées reste prégnant et que l'amélioration thermique contribue réellement à requalifier le patrimoine.

A la demande du Comité exécutif, la commission « Développement durable et énergie » conduit une réflexion sur ce sujet dans la perspective du prochain Congrès de Lyon. Mais d'ores et déjà, l'USH organise une journée professionnelle sur ce thème le jeudi 10 mai, à la Maison de la Chimie. ✣

Inscriptions : Service congrès ; tél. : 01 40 75 68 25 ; fax : 01 40 75 68 35.

La Maison du CIL

Des capteurs solaires

La résidence Olivier de Guise livrée à Saint-Quentin en 1994, vient d'être équipée de capteurs solaires en toiture (42 m²). Après deux mois de travaux, l'installation est aujourd'hui opérationnelle et permet d'alimenter 43 logements en eau chaude sanitaire produite à 48 % par le solaire. L'appoint est assuré par les chaudières gaz existantes.

L'exploitant en charge de la chaufferie a signé un avenant à son contrat afin d'intégrer les nouveaux équipements et s'est engagé à une obligation de résultat garantissant 38 % de couverture solaire. L'économie moyenne attendue par logement et par an est d'environ 40 € TTC mais au-delà, la diminution d'émission de gaz à effet de serre atteindra environ 8 tonnes par an. Les travaux ont fait l'objet de conventions de financement avec l'Ademe et le conseil régional de Picardie permettant ainsi de financer l'opération à hauteur de 45 % du montant total des travaux.

La Maison du CIL a également opté pour les énergies renouvelables en région parisienne. Un programme de réhabilitation lourde incluant la mise en œuvre de panneaux solaires en couverture vient en effet de démarrer à Saint-Denis (60 m² de capteurs).

▲ Capteurs solaires en tubes sous vide (Viessmann type Vitosol 200). © DR

Montant des travaux TTC : 63 000 €.

Financement Ademe : 350 €/m², soit 14 700 € (idem pour le conseil régional). ✣

Voir photo de couverture.

Logirem

Une exigence de développement durable

▲ Résidence L'Albâtre à Sanary-sur-Mer. © DR

Le 27 mars dernier, Jean-Marc Pinet, président du directoire de Logirem[1] et Antoine Desbarrières, président de Cerqual (filiale de Qualitel) ont signé un protocole d'accord au terme duquel Logirem s'engage à ce que tous ses nouveaux programmes neufs répondent aux exigences des certifications Qualitel et Habitat & Environnement.

Cette signature s'inscrit dans la démarche de développement durable initiée par l'actionnaire principal de Logirem, GCE Habitat (Groupe Caisse d'Epargne) à un moment où l'entreprise conduit une politique active de construction pour répondre à la pénurie de logements sociaux

Aujourd'hui, quatre programmes, représentant 180 logements, sont en construction ou programmés dans le respect des dites certifications. D'ici cinq ans, ce seront plus de 1 250 logements qui seront certifiés.

La gestion des consommations d'eau est l'autre axe stratégique de la politique de développement durable engagée par Logirem dans tout son patrimoine, pour préserver sur le long terme les ressources naturelles et réduire les charges des locataires. Deux séries d'actions ont été conduites :

- Sur le plan technique :

– le parc de compteurs individuels a été largement renouvelé et repositionné en parties communes, quand cela était possible, pour faciliter les relevés ;

– des dispositifs de sous comptages ont été installés entre les compteurs généraux et individuels afin de repérer d'éventuelles fuites ;

– enfin, des campagnes de rénovation des robinetteries ont été entreprises et des équipements performants installés dans la production neuve.

- En terme de qualité de service :

– des tableaux de suivi des consommations globales des résidences ont été mis en place ;

– des contrats d'entretien de la robinetterie développés ;

– les charges d'eau personnalisées avec régularisation des provisions auprès des distributeurs ;

– l'information diffusée auprès des locataires sur les bonnes pratiques de consommation et le coût des fuites. ✣

(1) Le Groupe Logirem gère, avec sa filiale Samopor, 20 000 logements sociaux en région PACA et Corse et livre 300 logements par an.

La table des matières du 1er semestre 2007 paraîtra en supplément du numéro du 30 août

Opac du Loir-et-Cher

La semaine du développement durable

La semaine du 2 au 7 avril était la semaine du développement durable dans l'Hexagone. Pour la deuxième année consécutive, l'Opac de Loir-et-Cher, l'ADIL Espace Info Energie, la ville de Blois et, nouveau venu en 2007, Val Eco, se sont mobilisés avec l'appui de la Régie de quartier et de la ZEP Bégon, pour sensibiliser les habitants (jeunes et moins jeunes) aux enjeux de l'environnement, dans le quartier Croix-Chevalier.

▲ Stand sur le marché. © DR

Ainsi, les correspondantes de quartiers, formées par l'ADIL Espace Info énergie, et accompagnées de l'un des partenaires sont allées au devant des locataires pour les initier aux économies d'énergie et d'eau au quotidien, à travers des gestes simples. Pour l'occasion, des ampoules basse consommation, fournies par EDF, ont été distribuées. Par ailleurs, un stand de sensibilisation sur les déchets et leur tri et sur les économies d'énergie a été dressé sur le marché Coty. Et dans deux classes de la ZEP Bégon, les élèves ont été initiés au tri des déchets et à leur recyclage avec, dans un second temps, un exercice pratique de ramassage dans le quartier, encadré par les enseignants et le personnel de proximité de l'Opac et au final, une visite guidée du service de la collecte et du service de propreté.

▲ Ramassage sur le quartier Croix-Chevalier. © DR

Enfin, le hall de l'Opac accueillera, durant trois semaines, une exposition sur le tri des déchets et leur valorisation. ✣

Opac de l'Ain

Deux offices lui sont rattachés

Depuis le 1er janvier 2007, les offices publics municipaux d'Oyonnax et de Bellegarde-sur-Valserine ont fusionné avec l'Opac de l'Ain, avec pour collectivité de rattachement le conseil général de l'Ain.

Avec l'apport de 1 555 logements à Oyonnax et de 425 à Bellegarde, l'Opac dispose désormais d'un parc de près de 24 000 logements répartis sur 210 communes des quatre départements : Ain, Rhône, Isère et Saône-et-Loire. Il devient ainsi le troisième bailleur social de la région Rhône-Alpes. ✣

Rapport 2006 de la Cour de cassation

Décisions en matière locative

Le rapport annuel de la Cour de cassation donne l'occasion à la chambre suprême de souligner certaines décisions qui lui paraissent revêtir une importance particulière au cours de l'année écoulée. Si le rapport n'a retenu, c'est traditionnel, qu'un faible nombre de décisions (5 en tout) dans le domaine du « Droit immobilier » et particulièrement des « Baux », quatre d'entre elles intéressent le domaine de la gestion locative sociale et méritent un commentaire.

Un premier arrêt est relatif à la cotitularité des époux, deux autres portent sur le cautionnement et le dernier sur la prescription.

La cotitularité jusqu'où ?

Le code civil définit la nature des droits et des obligations réciproques des époux sur le logement commun. Ils sont à la fois cotitulaires du bail portant sur le local d'habitation qu'ils occupent et solidaires, par réciprocité, du paiement du loyer de ce local. L'arrêt du 31 mai 2006 rendu par la 3e chambre civile de la Haute cour (Bull. n° 135), donne à la notion de cotitularité des époux un contenu remarquable. En l'espèce, il concernait un mari et une femme qui, pour des raisons de santé du mari, n'habitaient plus ensemble depuis plus de dix ans. Or l'article 1751 du code civil qui fonde cette cotitularité, répute appartenir à l'un et l'autre des époux le local servant « effectivement » à l'habitation des deux. Peut-on faire produire des effets à une cohabitation qui, quelle que soit sa durée à l'origine, n'est plus vérifiée depuis longtemps ?

La Cour a ici l'occasion de préciser que l'habitation en commun, pendant un certain temps donc, continue de produire ses effets même en cas de séparation de fait des époux et ce, quelles que soient les raisons qui la justifient, professionnelles, familiales ou de santé. Concrètement chacun d'entre eux doit recevoir tous les actes que le bailleur délivre au locataire, au risque de les voir déclarer inopposables à l'un d'entre eux, comme ici au mari, résidant ailleurs.

En outre dans la décision en question, le mari n'avait pas signé le bail et ceci n'a pas eu d'incidence sur ses droits puisque le même article 1751 prévoit la cotitularité « même si le bail a été conclu avant le mariage ».

Cette interprétation de la notion de cotitularité est rigoureuse et si l'on avait pu penser que les circonstances particulières de l'espèce pouvaient la justifier, la publication au rapport de l'année 2006 lui donne un relief particulier.

Deux tempéraments sont cependant à apporter : d'une part, depuis le 1er janvier 1995, l'article 9-1 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que les notifications et significations faites par le bailleur sont opposables de plein droit au conjoint du locataire si son existence n'a pas été portée à la connaissance du bailleur. D'autre part, on retiendra que la solidarité ne joue pas et par conséquent, la notification préalable aux deux époux des actes n'a pas lieu d'être, lorsque le local loué n'a jamais constitué un lieu effectif d'habitation pour mari et femme.

Le cautionnement par un tiers : quelles mentions reproduire dans l'acte de caution ?

Le législateur a toujours cherché à protéger la personne qui se porte caution quant à la nature et à l'étendue de son engagement. Dès lors, la validité de la caution est conditionnée par la reproduction manuscrite de certaines mentions imposées par l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 qui dispose que : *« La personne qui se porte caution fait précéder sa signature de la reproduction manuscrite du montant du loyer et des conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, de la mention manuscrite exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte et de la reproduction manuscrite de l'alinéa précédent. »*

L'alinéa dont il est question contient la mention suivante : « Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation ».

Deux questions se sont posées, dont la première était relative à la nullité de la caution, à savoir : celui qui revendique cette nullité doit-il établir l'existence préalable d'un grief, ou l'absence des mentions manuscrites visées par la loi ci-dessus suffit-elle à rapporter cette nullité ? L'arrêt de la troisième chambre civile du 8 mars 2006 (Bull. n° 59) considère que les formalités de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 sont prescrites à peine de nullité du cautionnement sans avoir à établir un grief. Le commentaire apporté

par le rapport de la Cour indique que le but du texte étant manifestement de protéger la personne qui se porte caution, rapporter la preuve d'un grief, outre la difficulté à le faire, aurait conduit à méconnaître la volonté du législateur.
La deuxième question, plus ancienne et encore non tranchée par les juridictions du fond, concernait le domaine d'application de la reproduction des mentions manuscrites de l'article 22-1.
Les formalités en question, et particulièrement la reproduction du 2e alinéa de l'article 22-1 s'appliquent – elles à la fois aux cautionnements à durée indéterminées et aux cautionnements à durée déterminée ? Il y avait une certaine logique à ne retenir que la première hypothèse d'une application aux seuls cautionnements à durée indéterminée puisque la caution, en rédigeant son engagement, prenait ainsi connaissance de la faculté que lui ouvrait le législateur de le résilier unilatéralement à tout moment en toute légalité, mettant fin à son obligation, dès lors que la durée de son engagement était illimitée. Dans le secteur social Hlm, le rappel à l'ordre était sévère puisque les contrats Hlm étant généralement à durée indéterminée, le bailleur qui ne limitait pas la durée du cautionnement, offrait une porte de sortie facile à la caution.
En effet, il résulte d'une jurisprudence constante qu'un engagement consenti sans limitation de durée n'est pas nul mais peut être résilié unilatéralement et à tout moment en vertu du principe de nullité des engagements perpétuels. Dès lors, si l'engagement de caution est conclu sans limitation de durée, celui qui l'a souscrit pourra le résilier à tout moment ; il ne restera, en aucun cas, tenu jusqu'au terme du contrat, puisque, par définition, celui-ci n'en a pas. Il convient donc de prévoir une durée précise aux engagements de caution, de façon à être garanti de manière suffisante.
La troisième chambre civile a considéré qu'il ne convenait pas de distinguer là où la loi elle-même ne distinguait pas et a retenu que le deuxième alinéa de l'article 22-1 devait être reproduit dans tous les cas, quelle que soit la durée de l'engagement. C'est également dans ce sens que l'USH s'était prononcée (voir l'exemple d'engagement de caution proposé dans l'espace droit et fiscalité du site professionnel, à la rubrique « Formulaires utiles », et la note d'information).
Le rapport de la Cour précise qu'est ainsi consacré une égale protection formelle pour toutes les cautions, en leur reconnaissant un même droit d'accès systématique, lors de la souscription de leur engagement, aux éléments d'information spécifiés par la loi.

La prescription réduite de l'article 2277 du code civil s'applique-t-elle à l'indemnité d'occupation ?

L'arrêt du 8 novembre 2006 (pourvoi n° 05-11.994) tranche à nouveau une question importante et controversée, puisqu'elle concerne la durée de la prescription applicable à une indemnité d'occupation. Le bailleur est-il en droit de réclamer le paiement de l'indemnité à un occupant sans titre au-delà de la durée de cinq ans prévue par l'article 2277 du code civil pour la prescription du paiement des loyers ? La première chambre civile avait décidé que non, dès 1998, en considérant que la prescription de cinq ans s'appliquait car « la somme réclamée correspondait au montant du loyer annuel réajusté qui aurait dû être versé depuis plus de dix ans » (Cass. 1e civ., 5 mai 1998, Bull. I, n° 260). La première chambre privilégiait ainsi la thèse selon laquelle c'est la nature de la créance qui doit mener la réflexion sur la prescription ; l'indemnité étant par nature périodique comme un loyer, le bailleur ne pouvait réclamer son paiement au-delà de cinq ans.
La troisième chambre civile avait au contraire écarté la prescription quinquennale sur le motif suivant : « Une indemnité d'occupation ayant un caractère mixte, compensatoire et indemnitaire, même si son montant correspond à celui des loyers convenus, la cour d'appel a retenu, à bon droit, que l'indemnité demandée par l'Opac étant globale, la prescription quinquennale ne pouvait s'appliquer, en l'absence de condamnation préalable des anciens locataires, au paiement d'une indemnité mensuelle (Cass. 3e civ. 26 nov. 1997, pourvoi n° 96-12.003) ». L'absence de convention préalable entre les parties sur ce qu'il convenait d'intégrer dans l'indemnité conduisait ainsi la troisième chambre à écarter l'article 2277, ce qui permettait au bailleur de poursuivre sa créance sur plus de cinq ans.
Le chemin de la solution a été en définitive tracé par l'assemblée plénière de la Cour de cassation le 10 juin 2005 (Bull., ass. plén., n° 6), dans le sens de la première chambre. L'assemblée plénière énonçait en effet que « l'article 2277 du code civil était applicable en raison de la nature de la créance ».
Dès lors la troisième chambre civile, par son arrêt du 8 novembre 2006, se rend au raisonnement commun et permet ainsi l'unification du contentieux. L'arrêt de cour d'appel, qui écarte la prescription quinquennale au motif « qu'il n'existait pas de condamnation préalable de ce dernier au paiement d'une indemnité mensuelle et qu'il était sollicité une somme globale », est logiquement cassé. L'indemnité d'occupation est donc par nature une dette périodique ; elle relève de l 'article 2277 qui limite à cinq ans la prescription de l'action du bailleur en paiement des dettes périodiques du locataire. Selon le rapport de la Cour, ce mouvement participe d'une « sécurisation du droit dont l'idée directrice reste en la matière, dans l'intérêt même de tous les acteurs économiques, d'éviter une accumulation excessive des dettes sur la tête du débiteur ».

Contact

Hervé des Lyons, Denise Salvetti, Huberte Weinum ; DJEF.
Tél. : 01 40 75 78 60
Mél : djef@union-habitat.org
Thèmes : Cotitularité - Solidarité - PACS Cautionnement.
Loyer - Paiement - Révision - Prescription.

Fax juridique

Anru
Arrêté du 20 mars 2007 portant approbation du règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine. (*JO* du 3 avril 2007)

Conventionnement global
Arrêté du 19 mars 2007 fixant, en application de l'article R. 445-9 du code de la construction et de l'habitation, le loyer plafond applicable aux immeubles ou ensembles immobiliers inscrits dans le cahier des charges de gestion sociale mentionné à l'article L. 445-1 du même code. (*JO* du 11 avril 2007)

PTZ
Décret n° 2007-535 du 10 avril 2007 relatif aux avances remboursables sans intérêt pour l'acquisition ou la construction de logements en accession à la propriété et modifiant le code de la construction et de l'habitation. (*JO* du 11 avril 2007)

Accessibilité aux personnes handicapées
– Arrêté du 21 mars 2007 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19-8 et R. 111-19-11 du code de la construction et de l'habitation, relatives à l'accessibilité pour les personnes handicapées des établissements existants recevant du public et des installations existantes ouvertes au public.
(*JO* du 5 avril 2007)
– Arrêté du 22 mars 2007 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19-21 et R. 111-19-24 du code de la construction et de l'habitation, relatives à l'attestation constatant que les travaux sur certains bâtiments respectent les règles d'accessibilité aux personnes handicapées.
(*JO* du 5 avril 2007)

TFPB/Exonération pour les constructions de logements sociaux neufs à usage locatif respectant la qualité environnementale
Circulaire n° 2007-16 du 20 février 2007 relative à l'application de l'article 5 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement portant à trente ans la durée d'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour les constructions de logements sociaux neufs à usage locatif respectant certains critères de qualité environnementale. (*BO Equipement* n° 4 du 10 mars 2007)

Vient de paraître

Baux d'habitation, rapports propriétaires-locataires
La question du logement en France est, pour une fois, au cœur de la campagne présidentielle, même si c'est d'abord de l'insuffisance d'un logement de qualité et accessible pour tous dont il s'est agi en premier lieu au cours de ces dernières semaines. Ces interrogations s'accompagnent d'une réflexion sur les conditions financières de gestion des logements locatifs (loyers et charges), sur le statut des bailleurs, privés et sociaux, sur l'avenir du dépôt de garantie, bref sur le contenu en général de la réglementation la mieux adaptée à préparer les réponses de demain à la question du logement pour tous. Dans le domaine des rapports entre locataires et bailleurs, le premier souci des observateurs est encore de connaître l'état des lieux : comment évolue la réglementation en cours, quelle est la position des tribunaux, notamment la plus récente, pour permettre aux acteurs du logement social d'être « à jour ». La cinquième édition de « Baux d'habitation. Rapports propriétaires–locataires. Secteur privé, Secteur Hlm, Loi de 1948. », tient compte des textes législatifs parus en 2006 (loi ENL du 13 juillet, loi Aurillac du 13 juin, loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre), ainsi que des nombreux décrets récents, relatifs aux diagnostics techniques par exemple.
Ce guide des rapports propriétaires locataires (425 pages ; Editions Delmas) apporte aux professionnels du logement à la fois une approche d'ensemble et une connaissance détaillée de la location Hlm et de la location privée (loi de 1948 comprise), des dispositions communes aux deux secteurs locatifs comme des rapports collectifs de location. Il est accompagné de documents de travail (formules et textes).

La sélection du mois

Questions/réponses

Dans l'attente de la parution du décret sur le SLS, comment doit-on procéder ?
Tant que le nouveau décret n'est pas paru, la nouvelle loi n'est pas applicable. En effet, le décret doit fixer le nouveau barème et, en son absence, ce sont les anciens barèmes qui continuent de s'appliquer.

La garantie des risques locatifs est-elle applicable dans le secteur Hlm ?
En l'état actuel des textes, ce dispositif institué par le décret n° 2007-92 du 24 janvier 2007, pris en application de l'article L.313-1g du CCH n'est pas applicable au secteur Hlm.
Il sera étendu par voie conventionnelle à des bailleurs personnes morales, en particulier aux organismes de logement social, Hlm et Sem, aux collectivités publiques et aux sociétés filiales d'organismes collecteurs du 1 %, et pourra donner lieu à signature d'une convention entre l'UESL et l'Etat, après concertation avec les organisations représentatives des bailleurs concernés.

Le locataire d'un logement Hlm est-il soumis à une durée minimale d'occupation de son logement dans l'année ?
L'article 10,2° de la loi du 1er septembre 1948, applicable aux logements Hlm conventionnés (cf. art. L.353-15 I du CCH), comme non conventionnés (art. L. 442-6 CCH), précise que n'ont pas droit au maintien dans les lieux les locataires « qui n'ont pas occupé effectivement les locaux loués ou ne les ont pas fait occuper par les personnes qui vivaient habituellement avec elles et qui sont, soit membres de leur famille, soit à leur charge. L'occupation doit avoir duré huit mois au cours d'une année de location ». Le texte ajoute cependant : « ... à moins que la profession, la fonction de l'occupant ou tout autre motif légitime ne justifie une occupation d'une durée moindre ».
Voir Espace droit et fiscalité du site de l'USH www.union-habitat.org base questions/réponses.

Programme Prebat

Innover, concevoir le bâtiment du futur

Les premières rencontres du Prebat[1] qui se sont tenues du 20 au 22 mars à Aix-les-Bains avec les professionnels de la filière bâtiment mais aussi des collectivités territoriales, des chercheurs et des organismes financiers, ont permis de dresser un premier bilan des travaux.

Comment construire et réhabiliter avec des niveaux de performance élevés ? C'est pour répondre à cette problématique et contribuer à la tenue des objectifs fixés par le Plan Climat que le Prebat a été mis en place en 2005. Ce chantier dont l'objectif est d'aboutir à une consommation énergétique moyenne des logements de 50 KWh/m²/an est un enjeu technique et économique majeur. Dans ce contexte, le Prebat est confronté à trois défis : d'ici à 2015, moderniser le parc existant avec l'objectif de ne pas dépasser 80 kWh/m²/an et concevoir des bâtiments neufs dont la consommation devra être inférieure à 50 kWh et, à plus long terme, des bâtiments à énergie positive.

Donner sa chance à l'utopie

Le colloque a été l'occasion de présenter des voies de recherche technologique mises au point par les chercheurs et les techniciens en matière d'isolation thermique, de récupération de chaleur, de constructions très économes en énergie. Ces techniques sont le fruit de nombreuses recherches auxquelles le Prebat consacre 15 millions d'euros par an. « Ces travaux devraient tous déboucher à court, moyen et long terme », a affirmé Alain Maugard, président du CSTB.

La recherche et les technologies innovantes montrent que les enjeux se situent essentiellement au niveau de l'enveloppe du bâtiment. Un projet exploratoire est conduit sur la prise en compte des transferts de masse comme support de transferts de chaleur. Le renforcement de l'isolation thermique de l'enveloppe par des isolants minces sous vide devrait se révéler particulièrement efficace, notamment dans l'existant. En revanche, les investigations du CSTB sur la résistance thermique des produits minces réfléchissants ont démontré leur faible performance pour constituer des parois isolantes.

Autres pistes prometteuses, l'intégration de matériaux à changement de phase pour résoudre les problèmes de masse thermique dans les structures légères, les rupteurs de ponts thermiques, un mur coffrant à isolation intégrée, etc. Côté équipements, ont été présentés des systèmes combinant l'énergie solaire et la géothermie basse température, l'éclairage de locaux profonds basé sur la connexion directe (sans batterie) de leds avec des panneaux photovoltaïques, le couplage de l'éclairage naturel avec des tubes de lumière associés à des leds. Les lampes à leds, qui permettent un très bon rendement sans perte par effet joule et ne posent aucun problème de sécurité électrique, devraient remplacer à terme l'incandescence et la fluorescence.

Il s'avère également nécessaire d'expérimenter les meilleures technologies disponibles aujourd'hui et de les faire connaître. D'où les appels à projets régionaux Prebat « Bâtiments démonstrateurs à basse consommation énergétique » lancés par l'Ademe, et l'échange de bonnes pratiques internationales portant sur des programmes d'opérations performantes en Allemagne, aux Etats-Unis et au Japon, ainsi que sur les composants et équipements innovants, pilotés par le CSTB[2]. « Avec ces bâtiments démonstrateurs et les bâtiments à énergie positive, nous devrions pouvoir démontrer l'efficacité des opérations, sans avoir à subir les lenteurs liées à l'intégration de la réglementation, à l'aval des bureaux de contrôle, à la conformité aux DTU ou aux agréments », a souligné l'architecte Michel Macary.

Reste que la durée de vie de l'immobilier impose un minimum de prudence et de garantie. ✣

(1) Programme de recherche et d'expérimentation sur l'énergie dans le bâtiment.
Ces journées ont été organisées par l'Agence nationale de la recherche (ANR), l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe) et le Plan urbanisme construction architecture (Puca), avec leurs partenaires et le soutien de la Fondation Bâtiment-Energie, du pôle de compétitivité Tenerdis et de l'INES (Institut national de l'énergie solaire).
(2) Appels à projets et rapport intermédiaire du projet « Comparaison internationale Bâtiment et Energie » en ligne sur le site www.prebat.net

Stages Afpols du mois de juin 2007

Gestion de l'entreprise
914 Les bases de la comptabilité générale : **6-7-8/06**
933 La fiscalité immobilière approfondie : opérations mixtes et montages complexes : **4/06**
932 La gestion de la TVA en organisme Hlm : **25-26/06**

Patrimoine
601 Préparer le Plan stratégique de patrimoine : **11-12/06**
602 Mise en place de l'entretien prévisionnel : **13-14/06**
623 Condensations, infiltrations et pathologie hygrothermique : **11-12/06**
633 Surveillance et contrôles obligatoires du patrimoine : **7-8/06**

Maîtrise d'ouvrage
721 Recherche, négociation et acquisition foncière : **11-12/06**
726 Ingénierie financière du montage d'opérations : **14-15/06**
742 Le contentieux du permis de construire : **4-5/06**
747 L'exécution des marchés publics : **6/06**
750 Point sur la réforme de l'assurance construction : **15/06**
752 Développer la qualité des patrimoines dans une perspective de développement durable : **18-19/06**
755 Economie de l'eau et développement durable : **4-5/06**
756 Les « chantiers verts » ou chantiers « à faibles nuisances » : **11-12/06**

Accession, vente et gestion de copropriétés
807 Les dispositifs « Robien recentré et Borloo populaire » : **18-19/06**
812 Conseil à l'acquéreur : de l'acte de vente au financement : **25-26-27/06**
824 Les travaux en copropriété : rôles et responsabilités syndic-bailleur : **4-5/06**

Gestion locative
514 Les procédures d'attributions des logements : **18-19-20/06**
521 La réglementation de la gestion locative : **26-27-28-29/06**
526 Les charges récupérables : **20-21-22/06**
527 Contrat d'assurance et déclaration de sinistre : **4-5/06**
532 Le contentieux des baux commerciaux : **25-26/06**
511 Définir une politique d'attribution : méthodes et outils : **18-19/06**
541 Le traitement social et administratif de l'impayé : **13-14-15/06**

Qualité et services aux habitants
332 Accès et maintien dans le logement des ménages fragiles : **6-7-8/06**
337 Approfondir les techniques d'entretien pour les métiers de la fonction sociale : **14-15/06**

Management et Ressources humaines
215 Gestion des RH dans le nouveau statut des offices publics de l'habitat : **6-7/06**

Gestion de proximité
402 Le management d'une agence décentralisée : **5-6 + 26-27/06**
405 Animer une équipe terrain : **11-12-13/06**
414 Gestion des espaces et résidentialisation : **4-5/06**
434 Gestion du stress dans les relations professionnelles : **4-5-6/06**
445 Etat des lieux : la visite-conseil et le chiffrage : **6-7-8/06**
446 Les étapes de la remise en état du logement dans le processus de relocation : **18-19/06**

Spécial DIF
Z111 L'entreprise dans son environnement : **18-19-20/06**
Z115 Les grands principes d'un procès : **18/06**
Z112 Prise de parole en public : **19-20/06**
Z128 Fin de carrière et projet personnel : **19-20-21/06**

Contacts

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

Comment gérer les stages étudiants ?

A l'approche de la période estivale, s'accompagnant souvent de l'arrivée d'étudiants stagiaires au sein des entreprises, certaines formalités préalables doivent être remplies. S'agit-il d'un stage obligatoire ou non ? Si le salarié bénéficie des titres restaurant, quelle gratification puis-je lui accorder sans être soumis à cotisations sociales ? Si le stagiaire est victime d'un accident de travail, dois-je remplir moi-même les formalités de déclaration ou les transmettre à l'établissement d'enseignement ? Autant de questions qu'un responsable des ressources humaines peut se poser sachant que, depuis le 1er juillet 2006, le régime juridique attaché aux étudiants stagiaires en entreprise a été modifié par la loi sur l'égalité des chances du 31 mars 2006.

Le tableau page ci-contre permet de faciliter la gestion des ressources humaines et d'accueillir au mieux ces nouveaux venus au sein des organismes et des entreprises, d'où naîtra probablement leur intérêt pour le logement social.

Contact

Saleha Drici, juriste droit social/DLAP ; Tél. : 01 40 75 79 69.

Stages visés par la réglementation	Il s'agit de tous les stages, obligatoires ou non, sauf : ▸ les visites, séquences d'observations et stages des mineurs de moins de 16 ans (L 211-1 du Code du travail) ; ▸ les stages de la formation professionnelle continue.
Convention de stage et « Charte des stages étudiants en entreprise »	Une convention de stage tripartite[1] doit obligatoirement être conclue entre le stagiaire, l'entreprise d'accueil et l'établissement d'enseignement et comporte impérativement onze clauses[2] : **1.** la définition des activités confiées au stagiaire en fonction des objectifs de formation ; **2.** les dates de début et de fin de stage ; **3.** la durée hebdomadaire maximale de présence du stagiaire (et, le cas échéant, sa présence dans l'entreprise la nuit, le dimanche ou un jour férié) ; **4.** le montant de la gratification versée au stagiaire et les modalités de son versement ; **5.** les avantages offerts (restauration, hébergement, remboursement de frais) ; **6.** le régime de protection sociale dont bénéficie le stagiaire (accident de travail, assurance responsabilité civile) ; **7.** les conditions d'encadrement du stagiaire ; **8.** les conditions de délivrance d'une « attestation de stage » ; **9.** les modalités de suspension et de résiliation du stage ; **10.** les conditions d'autorisation d'absence du stagiaire, notamment dans le cadre d'obligations attestées par l'établissement d'enseignement ; **11.** les clauses du règlement intérieur de l'entreprise applicables au stagiaire. La « Charte des stages étudiants en entreprise », signée le 26 avril 2006 par l'Etat, les représentants patronaux, les représentants des établissements d'enseignement supérieur et des organisations d'étudiants, doit être annexée à la convention et rappelle notamment le caractère pédagogique du stage.
Durée du stage	A l'exception de ceux intégrés dans un cursus pédagogique, la durée des stages ne peut excéder six-mois, renouvellement compris.
Gratification	Lorsque la durée du stage est supérieure à trois mois consécutifs, une gratification doit être allouée au stagiaire. La gratification peut être fixée : par convention de branche ou accord professionnel étendu ; à défaut, par décret.
Régime social	La gratification n'a pas le caractère de salaire et est exonérée de : ▸ cotisations sociales : – à hauteur de 12,5 % du plafond horaire de la sécurité sociale (20 € en 2007) multiplié par le nombre d'heures de stage mensuel (soit, sur une base hebdomadaire de 35 heures, un montant de 379,18 € par mois) ; – dans la limite du seuil d'assujettissement, même si le montant de la gratification est supérieur à cette limite d'exonération ; – en prenant en compte les avantages en nature et en espèces octroyés au stagiaire dans le calcul du seuil d'assujettissement. ▸ cotisations d'assurance-chômage et de retraite complémentaire en tout état de cause.
Statut du stagiaire en entreprise	Le stagiaire n'a pas le statut de salarié mais il est tenu de respecter les règles de l'entreprise en matière d'horaires, de discipline, d'hygiène et de sécurité, etc.
Régime des accidents du travail et maladies professionnelles	Les obligations de déclaration pèsent sur l'entreprise ou l'établissement d'enseignement en fonction du montant de la gratification versée au stagiaire : ▸ si la gratification est inférieure ou égale au seuil d'exonération de cotisations sociales : les obligations incombent à l'établissement d'enseignement. Toutefois, si l'accident survient par le fait ou à l'occasion du stage en entreprise, c'est l'entreprise qui doit adresser la déclaration à la CPAM et en envoyer une copie à l'établissement d'enseignement. ▸ Si la gratification est supérieure au seuil d'exonération de cotisations sociales : les obligations pèsent sur l'entreprise. Toutefois, si l'accident survient du fait ou à l'occasion de l'enseignement ou de la formation dispensée, l'établissement d'enseignement doit adresser la déclaration à la CPAM et en envoyer une copie à l'entreprise.

(1) Il s'agit d'une convention type approuvée par les autorités compétentes de l'établissement et rendue publique (éventuellement sur le site Internet de l'établissement) ; à défaut de convention type dans l'établissement, la convention de stage doit comporter obligatoirement les 11 clauses indiquées dans le tableau.
(2) Article 3 du décret n° 2006-1093 du 29 août 2006.

repérés pour vous

L'architecte et l'horloger

A la veille des élections présidentielles 2007, Jean-Louis Borloo, actuel ministre de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement, présente son livre-programme et les quatre causes nationales qu'il souhaite voir défendre par le prochain gouvernement : emploi, formation, équité, logement, qu'il présente sous l'acronyme EFEL.
S'agissant du logement, « un logement pour tous, moins cher » et « diagnostic » constituent un état des lieux et une alerte plus que des solutions à mettre en œuvre. Suit une proposition, la création de « l'Office national pour l'habitat » composé de tous les acteurs directs et indirects de l'habitat : collectivités locales, familles Hlm, associations de propriétaires, associations de locataires, financeurs publics et privés, promoteurs sociaux et privés, Etat, partenaires sociaux du 1 %, CDC et l'ANAH.
Jean-Louis Borloo, Gérard Leclerc, Editions du Moment, hors collection ; mars 2007 ; 196 p. ; Tél.: 01 55 65 11 00

Regards sur le bâtiment

Alain Maugard, président du CSTB (Centre scientifique et technique du bâtiment), livre ses regards sur le bâtiment. Après une introduction sur l'innovation architecturale et l'art de construire, il aborde par « petites touches » et en six chapitres : la matière, la qualité et la productivité, le dialogue bâtiment-ville, le bâtiment et la société, le bâtiment et les sciences et enfin, le bâtiment et les services.
Alain Maugard, Editions Le Moniteur ; décembre 2006 ; 180 p. ; Tél. : 01 40 13 30 30

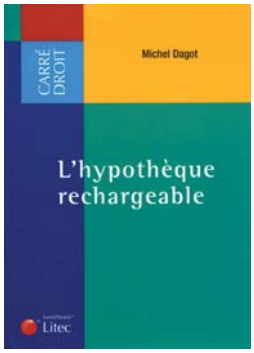
Les économies d'énergie dans l'habitat existant : une opportunité si difficile à saisir ?

Contrairement au transport, le secteur du bâtiment n'est pas une préoccupation majeure des médias ou des politiques, en matière d'économies d'énergie ; pourtant, il représente près de la moitié de la consommation d'énergie, le quart des émissions de CO_2 et les solutions techniques existent. Mais le marché de la rénovation thermique peine à démarrer. Pour les auteurs, il faut une intervention forte et continue de l'Etat. L'ouvrage n'aborde pas la question spécifique du logement social mais toutes les économies d'énergie possibles dans le parc existant.
Olivier David et Adeline Fabre ; Presses de l'Ecole des mines, 60, boulevard Saint-Michel, 75272 Paris Cedex 06 ; 01 40 51 91 20 ; presses@ensmp.fr ; mars 2007 ; 19 €.

L'annuaire illustré et sélectif des architectes

L'édition 2007 de l'annuaire réalisé par la rédaction du magazine *« Architectures à vivre »* présente plus de 700 architectes partout en France pour concrétiser les rêves d'habitat tels que : maisons, appartements, lofts, rénovations, habitat environnemental…
Editions Architectures à vivre, 2e édition ; mars 2007 ; 567 p. Tél. : 01 53 90 19 30

L'hypothèque rechargeable



Nouvelle institution du droit hypothécaire, l'hypothèque rechargeable – instituée par l'ordonnance du 23 mars 2006 portant réforme des sûretés – a été conçue pour favoriser le développement du crédit à la consommation en permettant l'utilisation ou la réutilisation de l'hypothèque rechargeable pour garantir des créances différentes de celle initiale. Mais son application n'est pas simple.
Cet ouvrage analyse l'intégration de ce nouveau produit dans le droit des sûretés hypothécaires et propose des formules pour une application qui cherche à être la plus concrète possible.
Michel Dagot ; Editions LexisNexis Litec, 141, rue de Javel, 75015 Paris ; 25 €

Bâtiments HQE et développement durable

Cet ouvrage, dédié aux maîtres d'ouvrage et aux décideurs, explique le contenu et les approches nécessaires pour mettre en oeuvre et justifier le recours à l'approche HQE et, par conséquent, au développement durable, ainsi que les avantages à en retirer. Chronologie du DD et la démarche HQE ; démarche globale de DD appliquée au bâtiment ; déroulement de la mise en œuvre de la démarche HQE dans toutes les phases de la vie d'un bâtiment ; exemples détaillés.
Jean Hetzel, Editions Afnor ; février 2007 ; 338 p.
Tél. : 01 42 91 55 55

Contact

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

vient de paraître

Le nouveau régime d'impôt sur les sociétés des organismes de logement social

L'article 76 de la loi de finances pour 2004 a profondément modifié le régime fiscal des organismes Hlm au regard de l'impôt sur les sociétés en fondant l'exonération d'impôt sur le caractère d'intérêt général des activités et non plus sur le statut juridique des opérateurs Hlm. Une instruction de la Direction générale des Impôts du 25 janvier 2006 a commenté ce nouveau régime d'imposition.

Au cours de l'année 2006, de nombreuses réunions nationales et régionales ont permis à l'Union et aux Fédérations de présenter aux organismes Hlm cette réforme qui entre maintenant en application.

Ce nouveau cahier a pour ambition d'exposer très précisément la réforme et ses modalités de mise en œuvre et de proposer une méthodologie et des fiches pratiques afin de donner aux organismes tous les éléments nécessaires pour déposer leur déclaration et payer l'impôt.

En même temps, l'Union essaie d'obtenir des améliorations sur certains points, qui ont fait l'objet de courriers aux ministres ou à la Direction de la législation fiscale, qu'il est possible de consulter sur l'espace professionnel informatique de l'Union : www.union-habitat.org (Espace Droit et fiscalité → Dossiers thématiques → Fiscalité → Impôt sur les sociétés → Texte).

Contact : DJEF (Direction juridique et fiscale) ; tél. : 01 40 75 78 60
Frédéric Arnout (Fédération des coopératives) ; tél. : 01 40 75 78 53
Lucien Courtial (Fédération des offices) ; tél. : 01 40 75 79 63
Olivier Silvert (Fédération des ESH) ; tél. : 01 40 75 50 02

Un exemplaire de ce cahier n° 110 a été adressé gracieusement à chaque organisme. Pour toute commande de numéros supplémentaires (prix : 20 € TTC), écrire à la Direction des activités promotionnelles de l'Union sociale pour l'habitat, 14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08.
Mél : genevieve.decaluwe@union-habitat.org

Les Hlm
témoins et acteurs de leur temps

Cet ouvrage réalisé par l'Union sociale pour l'habitat présente, à travers l'histoire de 1850 à 2006, le logement social moteur de l'innovation. Au gré des recherches historiques et iconographiques, mais aussi des rencontres, ce livre illustre, à travers chaque époque, le logement social dans la réflexion urbanistique innovante d'architectes renommés, son anticipation sur les modes de vie et son rôle moteur dans le progrès technique et le confort. Ce livre marque également l'action des organismes de logement social qui ont poursuivi, au cours du temps, leur fonction sociétale, dépassant leur rôle de fournisseurs de services, pour répondre aux besoins des habitants.

Prix : 55 €TTC (dont TVA à 5,5%) de 1 à 9 ex.
50 €TTC (dont TVA à 5,5%) à partir de 10 ex.

A commander uniquement par courrier à l'adresse suivante :
L'Union sociale pour l'habitat - DAP - Editions
14, rue Lord Byron - 75384 Paris Cedex 08