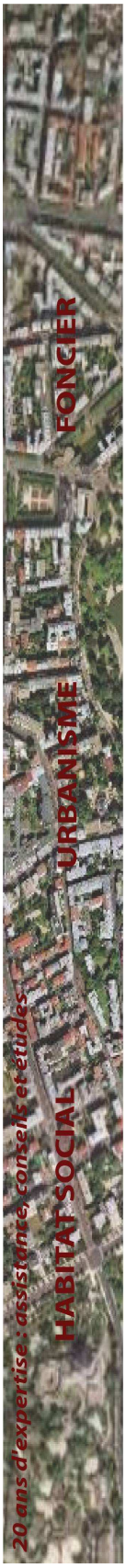
HABITAT & COLLECTIVITÉS LOCALES N°00
Informations du 20 au 27 mars 2009

Nouvelle formule — n°00—31 mars 2009



Editorial

« Le projet de Grand Paris est en train de prendre forme et ce sont les élus locaux qui désormais ont la main. » Ainsi se terminait un papier du Monde du 11 mars dernier, signé de l'universitaire Philippe Subra. « Hélas » voulait ajouter (avec un point d'interrogation, il est vrai) un correspondant.

Qu'on s'en félicite ou qu'on le déplore, c'est ainsi, à Paris comme dans tous les territoires.

Oui, ce sont les élus locaux qui « ont la main » pour l'urbanisme et le logement.

Et le monde HLM le comprend de mieux en mieux et même au delà de l'univers des Offices (OPH) par construction très proche de la sphère publique locale. Le premier bailleur social I3F et ses actionnaires du 1% l'ont bien compris en choisissant en 2005 comme directeur général un fin connaisseur de la chose politique locale. Le Logement Français, autre acteur HLM « privé », plus modeste mais de taille respectable vient de faire de même en recrutant le nouveau patron de son GIE : son dernier poste fut DGS du Grand Lyon… Les SEM le savaient, elles, depuis toujours et les opérateurs privés le découvrent.

Certes, les élus locaux « ont la main » pour le logement mais ont-ils tous les moyens ?

Pouvoir mesurer les besoins locaux sans ignorer les interactions avec ceux du voisin, lancer et financer les études, trouver et parler aux opérateurs, négocier avec tous les acteurs, mobiliser les financements notamment pour les équipements, décrypter les diverses réglementations, et encore affronter telle partie de leur électorat … cette seule énumération incomplète de ce qu'il faut faire, affronter, donne à réfléchir, non ?

C'est justement l'une des ambitions de la lettre HCL : donner aux acteurs du logement - au sens large et notamment les collectivités – matière à réfléchir, à éclairer leur jugement, à anticiper les évolutions pour décider au mieux.

Ce numéro spécial de lancement vous propose donc, au delà des rubriques habituelles, trois papiers « éditoriaux » singuliers et bien d'actualité, signés de « plumes » expertes et concernées mais aussi, pour notre réclame, des extraits d'articles mis en ligne et publiés ces derniers mois et un florilège de quelques encouragements reçus.

Bonne lecture !

Guy Lemée

ps : j'allais oublier… c'est la semaine du développement durable, notre Premier ministre profite d'un discours à Marseille pour affirmer que le DALO doit être effectif et notre Président ira à Londres à la conférence du G20 le … 1er avril !

Ce numéro spécial "00" marque le passage en mode payant d'une part importante de nos activités bénévoles de veille et de publication sur Internet.
Vous avez été très nombreux à vous inscrire à la liste de diffusion Internet (Logement social-économie locale) mise en place au début des années 2000 puis nous vous avons proposé une "lettre" hebdomadaire mieux formalisée (HCL... presque 140 numéros) en lien avec un blog.
Le succès nous a surpris : près de 600 inscrits en quelques mois constituant un lectorat composé d'élus locaux, de cadres territoriaux, de responsables d'organismes de logement social, de professionnels de l'habitat et de l'urbain, etc... Cette confiance et le niveau d'attente exprimé nous conduisent à professionnaliser notre offre en lui allouant des moyens et donc à vous la proposer moyennant une tarification adaptée et très mesurée (quelques euros par semaine).

Sommaire

Edito ..... Page 1
La plume à ..... Page 2
La lettre HCL ..... Page 5
Quelques exemples de nos alertes ..... Page 12
Quelques uns de nos articles, notes ..... Page 15
Nos lecteurs ont la parole ..... Page 27
Bulletin d'abonnement ..... Page 37
Conditions générales de vente et d'utilisation..... Page 38

La plume à ….

Ambre Almodovar,

est le nom de plume d'un financier qui connaît très bien le monde du logement social.
Durant de nombreuses années il a notamment dirigé une lettre confidentielle traitant de ces sujets diffusée aux dirigeants du monde HLM.

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a été promulguée ce vendredi.

Encore une loi sur le logement, longue, énormément allongée par rapport au texte initial par les élus des deux chambres qui sont aussi élus locaux bénéficiaires et contributeurs.

Comme chaque année la loi nouvelle apporte d'heureuses corrections aux lois anciennes qui s'empilent à grande vitesse.

Même si le verdissement n'est que timide (toujours pas d'objectif en terme de trace CO2) il faut saluer la mise en place d'une possibilité de partage entre bailleurs et locataires des gains qui résultent des économies d'énergie.

Reste que pour l'essentiel non seulement ce texte ne répond pas à l'ampleur de la récession immobilière pourtant largement prévisible, bien davantage il enclenche une marche arrière regrettable avec une couche nouvelle de réglementation du logement social et la fin du 1% autogéré.

Concernant la disproportion entre la loi et le marché du logement, dont chacun constate la paralysie croissante, tous les observateurs ont été pétrifiés par la ministre qui a reconnu n'avoir rien vu venir et être incapable de prévoir quoi que ce soit.

Un chapitre de sécurisation des accédants comme cela se fait chez nos voisins aurait été bienvenu, les idées ne manquent pas. Tous les chômeurs qui ont acheté des pavillons devenus invendables avec des crédits à 30 ans étaient une cible clairement prioritaire.

Non seulement ce texte n'anticipe pas mais il enclenche la marche arrière.

Le transfert de la compétence logement aux collectivités territoriales a été le grand progrès des 5 dernières années, Fadéla Amara introduit dans son livre vert diffusé cette semaine l'idée d'un zonage concerté à l'échelon local, libéré du carcan communal, et d'un traitement du renouvellement urbain au niveau des EPCI. Tout cela va dans le sens de l'efficacité.

La loi Boutin tire un trait sur un vieux système encore décentralisé : le 1% qu'elle liquide en en faisant un banal tiroir caisse de l'ANRU et de l'ANAH.

Le second recul est la couche de réglementation et d'administration que cette loi ajoute sur le dos du logement social.

On aurait pu espérer que la mobilité résidentielle des locataires HLM se traite comme partout par une procédure de dialogue et d'information du locataire quel que soit son revenu, avec accompagnement pour la sortie du parc social, autre chose qu'une guillotine administrée qui sera nécessairement peu efficace. A tel point que très peu d'organismes ont mis en place le nouveau surloyer.

La taxe Boutin sur les fonds de roulement (relogée dans une loi satellite) est un autre exemple de système tordu, hyper administré puisque c'est une parafiscalité qui n'est pas gérée avec la sécurité de la vraie fiscalité, mais aussi complètement à contre temps : aucun bailleur social ne thésaurise pour placer sa trésorerie à des taux quasi nuls. Les effets sont faciles à prévoir : toutes les caisses vont se vider, la tendance de ces métiers à la filialisation des activités (accession, service, activités en IS et sans IS, selon les niveaux de TVA etc.) va se poursuivre de plus belle rendant les système encore lus confus et impénétrable.

Et pour quelle solidarité ? Pour combler les pertes gigantesques à son échelle de la SA de Guyane que la Miilos n'a naturellement pas vu venir à en croire le Monde du 23 mars.

Christine Boutin est vraisemblablement là pour longtemps, son cabinet regroupe sans s'en cacher des gens qui partagent ses convictions religieuses, elle confie des missions avec la même sensibilité. En ce sens, son caractère inamovible se confirme avec le temps.

Il ne faut pas pour autant penser que les prochaines lois sur le logement ressembleront à celle-ci.

Il peut y avoir très vite des lois logement venue des autres ministres du logement : Borloo, Fadéla Amara, Alliot-Marie, Sarkozy

Ambre Almodovar

La plume à ….

Joseph Comby,

qui entame une carrière de consultant indépendant fut durant trois décennies le rédacteur en chef - sourcilleux- de la cultissime revue "études foncières"…

Défiscalisons

Pourquoi changer une politique qui, depuis plus de vingt ans, a su faire la preuve de son coût élevé et de ses résultats calamiteux ?

Vous aviez aimé les Borloo 1 et 2, le Robien, le Besson, le Périssol, vous adorerez non pas le Boutin mais le Scellier. C'est en effet un député octogénaire méconnu du Val d'Oise, François Scellier, ancien directeur divisionnaire des impôts, qui donne son nom au nouveau « *produit de défiscalisation* » mis en place au mois de janvier et non pas Christine Boutin, ce qui est tout à l'honneur de notre ministre du logement.

Une niche chasse l'autre. Alors que quelques aménagements doivent encore être apportés ces jours-ci au dispositif pour qu'il ne fasse pas concurrence à d'autres niches fiscales, depuis le début de l'année, c'est déjà reparti pour un tour. « *Accroissez votre patrimoine sans rien avoir à payer* ». Le démarchage téléphonique bat son plein ; les boites à mails des internautes qui ont été profilés comme s'intéressant à la chose immobilière, n'étant pas trop jeunes et disposant de revenus honorables, sont envahies de messages pressants qui les invitent à cesser de payer bêtement leurs impôts.

Pour jouir de cette nouvelle opportunité, il vous suffit de remplir un questionnaire en ligne (Etes-vous déjà propriétaire ? Combien payez-vous d'impôts ? …) et vous êtes aussitôt orienté vers un choix d'investissements immobiliers qui vous seront, en quelque sorte, offerts par l'Etat. Aucune mise de fonds n'est à prévoir. Si vous disposez de quelques économies, on vous explique qu'il vaut mieux les conserver pour en faire autre chose, une assurance-vie par exemple, afin de pouvoir emprunter 100% de la somme à investir (on vous propose le nom d'une banque amie sur lequel vous pouvez cliquer) car c'est sur la base du remboursement du prêt que seront calculées les économies d'impôt qui vous serons accordées.

En optimisant le montage, vous pouvez ainsi vous faire offrir jusqu'à 111.000 € de réduction d'impôt pour l'achat d'un logement de 300.000 €. Pour cela, bien sûr, il faut que vous ayez suffisamment de revenus afin d'avoir suffisamment d'impôts à ne pas payer : un pareil cadeau n'est pas fait pour les pauvres. Le plan de financement qui vous est proposé prévoit que le reste de l'emprunt sera remboursé grâce aux loyers perçus. Vous ne vous occuperez de rien, tout cela sera géré en votre nom par une équipe de spécialistes pointus.

Depuis la loi Pons de 1986-87, les plans de « relance » de l'investissement locatif par la défiscalisation se sont succédé, d'abord dans les départements d'Outre-mer, puis sur l'ensemble du territoire. Presque tous les ministres en charge du logement ont tenu à avoir leur loi, à leur nom, censée corriger la loi du prédécesseur mais reprenant toujours les mêmes principes. De gauche comme de droite, bien que la gauche l'ait pratiqué, il faut le reconnaître, avec un peu moins d'enthousiasme que la droite.

Le coût de ces politiques est considérable mais n'est jamais comptabilisé comme si, pour l'Etat, une diminution de recette n'était pas identique à une dépense du même montant. Et puis ces pertes de recettes ne sont pas immédiates. La décision politique est d'autant plus facile à prendre que chaque gouvernement a le sentiment que la charge du cadeau qu'il fait, sera supportée par les gouvernements suivants. Sinon qui oserait proposer 111.000 € de subvention de l'Etat pour la construction d'un logement ? Mais ce n'est pas le plus grave.

Le plus grave c'est que beaucoup de ces pseudo-investissements soient perdus pour n'avoir répondu à aucune demande. La confusion est entretenue entre « besoin » et « demande ». Or, ce n'est pas parce qu'il existe des besoins en logements dignes de ce nom pour les plus pauvres, qu'il existera sur le marché locatif, une demande solvable pour les nouveaux logements qui seront mis en location.

On ne compte plus les Robien achetés sur plan par des ménages naïfs qui doivent maintenant rembourser les emprunts et payer les charges d'un logement inoccupé. Il y a trois ans déjà, donc bien avant la crise, des études avaient commencé à dresser la liste des villes les plus touchées. Mais c'est dans les départements d'Outre-mer que la situation est la plus accablante. Des milliers de petits logements défiscalisés restent vides à côté de milliers de ménages ne disposant que d'un habitat précaire, incapables de payer les loyers demandés. Vides parce que trop cher donc, mais aussi parce qu'invivables : conçus en métropole pour être vendu sur plan à des acheteurs métropolitains, ils ne correspondant ni aux conditions climatiques ni au mode de vie local.

Ca ne fait rien. Depuis janvier, les mêmes rabatteurs se sont remis à l'ouvrage pour trouver de nouveaux pigeons grâce au soutien massif des contribuables : « *Vous faites fructifier l'argent à un taux supérieur à celui que vous payez pour emprunter. En somme, vous empruntez à 4% et placez à 6% : vous créez de la richesse !* ». Non seulement l'affaire est sans risque, mais vous voilà promu créateur de richesse. Un vrai petit trader. Le montage financier est clair, les additions tombent justes, la plaquette est de bon goût, joliment illustrée, le petit immeuble dessiné à l'aquarelle est pimpant, les arbres qui l'entourent sont magnifiques, les enfants courent sur la pelouse en riant.

Joseph COMBY
www.comby-foncier.com

La plume à ….

Gérard Lemoine,

est Directeur général de l'ESH Logiest (Metz).

Spécialiste de l'économie mixte et du logement social il a occupé plusieurs postes au siège de la CDC dont il fût aussi Directeur régional en quelques lieux…

Le logement social face à la crise économique et financière

Il est devenu coutumier d'indiquer que le logement social occupe une place contracyclique, dans notre environnement professionnel et économique.

A vrai dire, et sans esprit de contradiction volontaire, cette affirmation me paraît de plus en plus contestable. En effet, la contrepartie du rôle contracyclique qui a existé pendant de nombreuses décennies, procédait aussi et surtout des moyens particuliers mis à disposition des organismes HLM afin de remplir au mieux leur mission d'intérêt général, en toute circonstance.

Que reste-t-il aujourd'hui, de ces systèmes d'aides, notamment financières, pour satisfaire cette image du passé ?

Le 1% Logement a permis de compenser partiellement le désengagement progressif de l'Etat, et aujourd'hui, il est devenu le pourvoyeur exclusif de fonds de l'ANRU, étant observé par ailleurs qu'il tente de survivre, encore quelques années, face aux pressions, injonctions et ponctions exercées par les pouvoirs publics.

Les collectivités locales redoublent continuellement d'exigences, non contestables, à l'égard des organismes HLM (DALO, constructibilité, prix du foncier, etc..) outre les services de l'Etat, qui, à défaut de moyens à offrir, accentuent leur rôle de réglementation : interdictions multiples, obligations renforcées, réunions permanentes… sans compter l'ingéniosité redoutable de l'ANRU, sous des prétextes technocratiques, de ne pouvoir régler les sommes dues, ni en montant et encore moins en temps utile.

En pratique, et sans renier nos missions sociales et d'intérêt général, nous sommes bel et bien rentrés dans l'ère de la gestion privée, celle du résultat d'exploitation (autofinancement net en HLM), seul élément tangible sur lequel tout organisme doit impérativement veiller pour assurer sa pérennité. Parallèlement, nos équipes de gestion locative tirent la sonnette d'alarme concernant l'accroissement sournois et continu des impayés de loyers. Les futures conventions d'utilité sociale vont accentuer la pression sur la qualité du bâti et des prestations offertes à la clientèle, hormis l'obsession constante de la statistique sur la construction neuve. A cet égard, il convient de ne pas s'éloigner du fil conducteur : le « marché » !…. lequel n'est pas uniforme au niveau des territoires et qui ne doit pas être confondu avec des opérations de sauvetage, soit des promoteurs en perte de marge financière ou des collectivités publiques à la recherche d'opérateurs pour remédier à leurs problèmes d'urbanisme ou de désertification, en milieu rural, le cas échéant.

En définitive, il faut devenir de plus en plus autonome, responsable, dynamique et professionnel, tant techniquement qu'au plan social. Pour ce faire, face aux contraintes multiformes qui s'amoncellent de toute part, il sera difficile d'échapper à la concentration d'organismes, car les synergies de moyens inter-organismes ont démontré leurs limites, pour des raisons de pouvoir, comme d'habitude. Dans cette perspective inéluctable et proche, il serait vain me semble-t-il, de s'arc-bouter : préservons nos savoir-faire professionnels, et plus précisément nos équipes de travail et axons nos réflexions dans cette direction d'avenir, de façon courageuse et pragmatique, en apportant le soutien nécessaire à notre personnel afin de s'adapter au mieux aux nouvelles contraintes… déjà connues.

Gérard Lemoine

Textes

Textes officiels

Journaux officiels (JORF / JOUE) du 20 au 27 mars 2009

Mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion (LOI)
LOI n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
JORF n°0073 du 27 mars 2009 page 5408 - texte n° 1 - NOR: LOGX0815554L
http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000020438861&dateTexte
Sénat - Dossier législatif : http://www.senat.fr/dossierleg/pjl07-497.html

Opérations standardisées d'économies d'énergie
Arrêté du 23 janvier 2009 définissant les opérations standardisées d'économies d'énergie
JORF n°0069 du 22 mars 2009 page 5166 - texte n° 1 - NOR: DEVE0902365A
http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000020417871&dateTexte

Conditions de financement des opérations réalisées dans le cadre d'une convention d'usufruit
Décret n° 2009-314 du 20 mars 2009 relatif aux conditions de financement des opérations réalisées dans le cadre d'une convention d'usufruit et modifiant le code de la construction et de l'habitation
JORF n°0069 du 22 mars 2009 page 5200 - texte n° 17 - NOR: LOGU0903369D
http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000020418094&dateTexte

Urbanisme - Laboratoires d'analyses de terre agréés pour l'année 2009
Arrêté du 12 mars 2009 fixant la liste des laboratoires d'analyses de terre agréés pour l'année 2009
JORF n°0071 du 25 mars 2009 page 5319 - texte n° 22 - NOR: AGRP0905101A
http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000020429129&dateTexte

Arrêté du 9 mars 2009 portant agrément de la société anonyme coopérative d'intérêt collectif (SCIC) d'habitations à loyer modéré Bretagne Ouest Accession
http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000020426358&dateTexte

Arrêté du 9 mars 2009 autorisant la transformation de la Société coopérative de production (SCP) d'Abbeville en société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) d'HLM Picardie Maritime Habitat-Fondation Paul Duclercq
http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000020426360&dateTexte

Arrêté du 9 mars 2009 autorisant la transformation de la société coopérative de production (SCP) Champalor Habitat en société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) d'HLM
http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000020426362&dateTexte

Arrêté du 9 mars 2009 autorisant la transformation de la société coopérative de production (SCP) La Maison ardennaise en société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) d'HLM
http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000020426364&dateTexte

Bulletins officiels (publiés et non publiés)

Conditions de déploiement des systèmes de vidéoprotection
Cette circulaire, qui abroge et remplace les précédentes circulaires des 22 octobre 1996 et 26 octobre 2006 consacrées à la vidéosurveillance, expose l'ensemble des règles régissant cette technique…
B.O Intérieur - Circulaire - 2009-03-12 - NOR: INTD0900057C
http://www.interieur.gouv.fr/misill/sections/a_votre_service/lois_decrets_et_circulaires/2009/intd0900057c/view
CNIL - Les dispositifs de vidéosurveillance (dernière M.A.J au 14/03/2008) : http://www.cnil.fr/index.php?id=1302

Parlement

Parlement

Collectif budgétaire 2009 - Versement anticipé du FCTVA - Report de un mois pour la signature de la convention concrétisant l'engagement en faveur de l'investissement
Article 2 bis (nouveau) - À la première phrase du troisième alinéa du II de l'article L. 1615-6 du code général des collectivités territoriales, la date : « 15 avril 2009 » est remplacée par la date : « 15 mai 2009 ».
Assemblée Nationale - 2009-03-19 : http://www.assemblee-nationale.fr/13/ta/ta0246.asp

Parlement (suite)

Projet de loi

Proposition de loi n°253 pour le développement des sociétés publiques locales – 5/03/2009
http://www.senat.fr/leg/ppl08-253.html
http://www.senat.fr/leg/ppl08-253.pdf

Proposition de loi n°268 visant à réformer le champ des poursuites de la prise illégale d'intérêts des élus locaux – 17/03/2009
http://www.senat.fr/leg/ppl08-268.html
http://www.senat.fr/leg/ppl08-268.pdf

Questions parlementaires / réponses ministérielles

Avantages en nature
Le II de l'article 15 du code général des impôts prévoit que les revenus des logements dont le propriétaire se réserve la jouissance ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu au titre des revenus fonciers. Un propriétaire se réserve la jouissance d'un logement lorsqu'il l'occupe personnellement, à titre d'habitation principale ou de résidence secondaire, le met gratuitement à la disposition d'un tiers sans y être tenu par un contrat de location, le laisse vacant (sous réserve que les logements ne soient pas destinés à la location) ou le loue fictivement. Les sociétés non transparentes soumises à l'impôt sur le revenu qui mettent gratuitement à la disposition de leurs associés des logements dont elles sont propriétaires sont considérées, tant par la doctrine que par la jurisprudence, comme s'en réservant la jouissance. Elles n'ont donc pas à comprendre dans leurs recettes brutes la valeur locative des locaux concernés. Corrélativement, les charges afférentes à ces locaux ne sont pas admises en déduction.
Sénat - 2009-03-19 - Réponse ministérielle N° 05526 : http://www.senat.fr/questions/base/2008/qSEQ080905526.html

Evolution des loyers en logement social et baisse des aides aux locataires.
Afin de limiter les hausses des loyers, le Gouvernement recommande, chaque année par circulaire, aux organismes d'habitation à loyer modéré (HLM) de ne pas dépasser un certain pourcentage d'augmentation. Ceux-ci ont été fixés à 2,7 % pour l'année 2008 et à 2,38 % pour 2009 sur la base du dernier indice connu de l'IRL au moment de la publication des recommandations. Dans le cadre de ces recommandations, les organismes doivent informer les préfets des hausses de loyers projetées pour l'ensemble de l'année suivante en tenant compte de la situation des locataires et des moyens nécessaires à la maintenance et au développement de leur patrimoine. En cas de hausses considérées comme anormales au regard des justifications apportées par l'organisme, les préfets peuvent exiger une seconde délibération de l'organisme bailleur en lui demandant de réduire la hausse prévue par la délibération. Il n'est pas envisagé de rendre ces recommandations plus contraignantes afin de permettre aux organismes, dans le reste des dispositions de l'article L. 442-1 du CCH, d'adapter leurs augmentations en fonction de leur équilibre financier et du contexte local de leur patrimoine.
Assemblée Nationale - 2009-03-17 - Réponse Ministérielle N° 34389 :
http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-34389QE.htm

Droit au recours
Le nouvel article L. 600-1-1 du code de l'urbanisme précise désormais qu'une association ne peut introduire un recours contre un permis de construire « que si le dépôt des statuts de l'association en préfecture est intervenu antérieurement à l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire ». Si un permis ou une décision de non-opposition à déclaration préalable fait l'objet d'un recours, sa validité est prorogée du temps nécessaire à la juridiction pour se prononcer, y compris s'il y a appel et cassation (R. 424-19 du code de l'urbanisme). Les délais ainsi articulés écartent désormais la menace d'une éventuelle caducité du permis : le bénéficiaire du permis peut désormais faire le choix d'attendre l'issue du recours pour construire en toute sérénité sans perdre le risque de perdre le bénéfice du permis délivré. Ainsi, le cadre actuel parvient à maintenir un équilibre entre le droit au recours et la nécessaire défense du logement et notamment du logement social.
Assemblée Nationale - 2009-03-17 - Réponse Ministérielle N° 30336 :
http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-30336QE.htm

Habitations légères de loisirs et mobil-homes - Assainissement non collectif
Pour être exploitées, les résidences mobiles de loisirs ou les habitations légères de loisirs doivent être raccordées à un système d'assainissement. Dans le cas où ces habitations « temporaires » ou « saisonnières » ne sont pas raccordées au réseau public de collecte des eaux usées, elles doivent disposer d'une installation d'assainissement non collectif (art. L. 1331-1-1 du code de la santé publique) et la commune en assure le contrôle (article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales). Ainsi, le contrôle des installations d'assainissement non collectif étant indépendant de la période d'occupation et des caractéristiques de l'habitation, toutes les installations d'assainissement non collectif, y compris celles des habitations et résidences de loisirs, sont soumises au contrôle des communes, au même titre que les résidences principales ou secondaires.
Assemblée Nationale - 2009-03-17 - Réponse Ministérielle N° 25706 :
http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-25706QE.htm

Questions parlementaires / réponses ministérielles (suite)

Répartition équitable de la redevance d'assainissement
La redevance d'assainissement constituant la contrepartie d'un service rendu, le propriétaire d'un forage utilisé par exemple pour l'arrosage de son jardin ne saurait être assujetti à cette redevance puisque, dans ce cas, les eaux ne sont ni prélevées dans le réseau public d'eau potable ni déversées dans le réseau d'assainissement. L'article R. 2224-19-2 du CGCT précise que les volumes d'eau utilisés pour l'irrigation et l'arrosage des jardins ou pour tout autre usage ne générant pas une eau usée pouvant être rejetée dans le système d'assainissement, n'entrent pas en compte dans le calcul de la redevance d'assainissement, dès lors qu'ils proviennent de branchements spécifiques. Il convient toutefois de noter que la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 prévoit un dispositif de contrôle de l'utilisation des ressources alternatives, dont les frais sont mis à la charge de l'abonné. En effet, en cas d'utilisation d'une ressource en eau différente de celle provenant du réseau public de distribution, l'article L. 2224-12 du CGCT donne la possibilité aux agents du service d'eau potable d'accéder aux propriétés privées pour procéder au contrôle des installations intérieures de distribution d'eau potable et des ouvrages de prélèvement, puits et forages. Le décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008 relatif à la déclaration des dispositifs de prélèvement, puits ou forages réalisés à des fins d'usage domestique de l'eau et à leur contrôle ainsi qu'à celui des installations privatives de distribution d'eau potable fixe les modalités d'accès aux propriétés privées et de contrôle de ces installations. La possibilité d'instaurer un volume forfaitaire minimum, bien que les collectivités soient libres de fixer les modalités de tarification de l'eau en fonction de la nature des prestations assurées, ne peut être mise en oeuvre qu'à titre exceptionnel. En effet, l'article R. 2224-20 du CGCT, issu du décret n° 2007-1339 du 11 septembre 2007, encadre ce régime de tarification forfaitaire en fixant des conditions strictes à sa mise en oeuvre. Répondant au souci d'une gestion responsable d'une ressource limitée, l'autorisation de mise en place d'une tarification forfaitaire de l'eau ne pourra être accordée que « si la population totale de la commune, de l'établissement public de coopération intercommunale ou du syndicat mixte est inférieure à mille habitants et si la ressource en eau est naturellement abondante dans le sous-bassin ou dans la nappe d'eau souterraine utilisés par le service d'eau potable ».
Sénat - 2009-03-19 - Réponse ministérielle N° 01577 : http://www.senat.fr/questions/base/2007/qSEQ070801577.html

Jurisprudence

Droits de mutation à titre gratuit - Valeur vénale des biens meubles (Arrêt de la Cour de cassation du 20 mars 2007)
Pour l'assiette des droits de mutation à titre gratuit, l'état d'indivision dans lequel se trouvent les héritiers sur la pleine propriété d'un bien reçu par succession est sans incidence sur la valeur vénale de ce bien au jour de sa transmission. Par cet arrêt, la Cour de cassation applique à des titres non cotés le principe, dégagé à l'occasion de la transmission d'un immeuble par donation, selon lequel la situation indivise des donataires résultant de l'acte de donation est sans incidence sur la valeur du bien transmis…
B.O Impôts - Circulaire 7 G-3-09 n° 32 - 2009-03-26 NOR : BUDL0900022J : http://www11.minefi.gouv.fr/boi/boi2009/7epub/textes/7g309/7g309.pdf

Annulation de la décision de démolition d'un ouvrage public construit illégalement - Atteinte excessive à l'intérêt général
(…) Considérant que l'activité conchylicole du secteur concerné occupe une place importante dans l'économie locale et qu'elle représente une part notable de la production conchylicole nationale ; qu'aucune autre cale d'accès à la mer n'étant située à moins de deux kilomètres à vol d'oiseau de l'ouvrage litigieux, celui-ci est de nature à faciliter l'exploitation des nombreux parcs qui sont situés à proximité ; qu'en permettant d'éviter les mouvements fréquents de tracteurs et autres engins sur l'estran et sur des cales utilisées pour la navigation de plaisance, il présente un intérêt certain pour la sécurité des exploitants, des plaisanciers et des estivants ; qu'enfin, eu égard notamment à sa configuration, la cale d'accès à la mer litigieuse, qui est une simple rampe, n'a qu'un impact limité sur le paysage, la faune et la flore du site ; que, par suite, et compte tenu de l'ensemble de ces éléments, la démolition de la cale porterait une atteinte excessive à l'intérêt général ; qu'ainsi l'association Manche Nature n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif a rejeté ses conclusions tendant à l'annulation de la décision du président de la communauté de communes en tant qu'elle rejette la demande de démolition de la cale des Moulières et à ce que soit ordonnée cette démolition (…)
Conseil d'État N° 295885 - 2009-02-13 : http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do?oldAction=rechJuriAdmin&idTexte=CETATEXT000020253057&fastReqId=1386028503&fastPos=1

Aucune promesse de vente ne peut être consentie avant l'arrêté de lotir
(…) AUX MOTIFS QUE selon l'article L. 316-3 du Code de l'urbanisme, aucune promesse de vente ne peut être consentie avant l'arrêté d'autorisation, en matière de lotissement, ajoutant que l'arrêté d'autorisation et le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots, doivent être remis à l'acquéreur, lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente ; que cette disposition, comme celle ci-dessus, vise manifestement l'hypothèse d'un lotissement déjà réalisé et de terrains compris dans un lotissement et n'exclut évidemment pas des ventes ou promesses de ventes portant, non sur des lots mais sur des terrains à lotir, sous condition suspensive de l'autorisation de lotir, autorisation à laquelle le courrier du notaire faisait, déjà, clairement allusion, ALORS QU'en se contentant d'écarter la nullité de la vente au motif qu'elle portait sur un terrain non encore lotis, sans rechercher, comme cela lui était demandé, si l'offre consistant à attribuer en retour un lot, une parcelle lotie, de 960 m2, véritable condition de la vente, constituait une violation des dispositions de l'article L. 316-3 du Code de l'urbanisme, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de cet article. (…)
Cour de cassation N° de pourvoi: 07-20580 - 2009-03-11 :http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000020384131&fastReqId=759041939&fastPos=1

Documentation

Rapports & études

Système financier mondial, marché du logement national
Les politiques d'aide à l'accession à la propriété à la lumière de la crise
Les effets de la crise des subprime se sont propagés partout, bousculant la plupart des marchés immobiliers, mais avec des répercussions très différentes selon les pays. C'est que si le système financier est mondial, les filières de l'accession et les modalités de l'offre de crédit demeurent strictement nationales.
Rapport ANIL – Mars 2009 - http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2009/systeme_financier_mondial.pdf

Rapport Charié sur l'urbanisme commercial – 20/03/2009
Le député du Loiret Jean-Paul Charié a reçu le feu vert de l'Elysée pour lancer la réforme de l'urbanisme commercial. Outre l'abrogation de la loi Royer, il propose la création d'un nouveau "document d'aménagement commercial" et d'une juridiction compétente. Il avance par ailleurs dix-huit solutions pour redynamiser les centres-ville.
http://www.localtis.info/servlet/BlobServer?blobcol=urldata&blobtable=MungoBlobs&blobkey=id&blobwhere=1237527122336&blobheader=application%2Fpdf

DIACT - Le Bassin parisien, aire métropolitaine de Paris : mise en débat des travaux conduits par la DIACT entre 2004 et 2008 – 19/03/2009
http://www.diact.gouv.fr/fr_1/actualites_50/agenda_53/aire_metropolitaine_2414.html
« Le fonctionnement métropolitain du bassin parisien. Du bassin parisien à la région économique de Paris ».
Cette brochure regroupe quatre études réalisées par Sandrine Berroir, Nadine Cattan, Frédéric Gilli, Timothée Giraud, Hakim Hammadou, Hubert Jayet, Thérèse Saint-Julien (2004-2008).
http://www.diact.gouv.fr/IMG/Fichiers/KIOSQUE/2009/Fonctionnement_metropolitain_du_BP.pdf

La loi n°2009-179 du 17 février 2009 et ses dispositions relatives aux contrats de partenariat
- Fiche technique - Mars 2009 http://www.ppp.bercy.gouv.fr/plan_relance/note_loi170209-179.pdf

Le traitement des subventions accordées à des projets de contrats de partenariat - Fiche technique - Mars 2009
http://www.ppp.bercy.gouv.fr/subventions_collectivites_locales_v2.pdf



Un livre vert pour préparer la révision de la géographie prioritaire
Comme l'avait décidé le comité interministériel des villes du 20 janvier 2009, une concertation préalable à la révision de la carte des zones urbaines sensibles (ZUS) est lancée.
Dans une circulaire en date du 13 mars 2009, adressée aux préfets, Fadela Amara, secrétaire d'Etat en charge de la politique de la ville rappelle les modalités suivant lesquelles doit se dérouler cette concertation. Pour rappel, la révision de la liste actuelle des ZUS, arrêtée dans ses grandes lignes en 1996, a été prévue par la loi de finances pour 2008 tandis que le comité de modernisation des politiques publiques du 11 juin 2008 a prévu un bilan d'étape des CUCS en 2009.
Livre vert Géographie prioritaire de la politique de la ville et contractualisation :
http://www.ville.gouv.fr/IMG/pdf/Livre_vert_160309_cle27b21a.pdf
Circulaire du 13 mars 2009 relative à la concertation sur la géographie prioritaire de la politique de la ville et sur la contractualisation :
http://www.ville.gouv.fr/IMG/pdf/circulaire_Geographie_Prioritaire_cle036ccc.pdf

Actualités

Finances, comptabilité, statistiques

Indices des prix entretien-amélioration des logements à la fin du 4e trimestre 2008
Chiffres & statistiques n 16 :
http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/CS_IPEA_16_cle71feb1-1.pdf

Enquête mensuelle de conjoncture dans le bâtiment - mars 2009
Selon les entrepreneurs interrogés en mars 2009 la conjoncture reste morose dans le secteur du bâtiment. L'indicateur synthétique du climat des affaires se maintient à 93. L'activité des derniers mois a de nouveau baissé ; la contraction de l'activité s'accentuerait au cours des trois prochains mois. Toutefois, les entrepreneurs sont un peu moins nombreux qu'en février à juger leur carnet de commandes inférieur à la normale. Parallèlement, le taux d'utilisation des capacités de production progresse légèrement…
INSEE Informations Rapides - 2009-03-24 : http://www.insee.fr/fr/indicateurs/indic_conj/donnees/batiment.pdf

Actualités (suite)

On en parle cette semaine - Revue du web

Extraits édito Semaine française du SIG de logement :

Bienvenue à la taxe Boutin
C'est le 2° collectif à la loi de finances 2009 qui a servi de domicile au retour de la taxe Boutin sur les HLM prudents qu'on savait imminent.
Il vous reste encore une chance au Sénat pour obtenir un aménagement. La version Lecomte 2 votée est nettement moins stupide que la 1, le décret trésorerie.
►Le contexte est différent, les taux actuels ne justifient pas de monter des machines à vapeur, votre endettement étant à taux variable, la défaisance n'a aucune utilité. Bien au contraire, la rénovation énergétique du patrimoine est une priorité pour muscler la classe 2. Le rendement se négocie avec les locataires. Et puis l'ingénierie de la classe 2 est plus facile aujourd'hui avec l'usufruit HLM, les SCI, la VEFA etc. qui permettent de vider les caisses en contrepartie de compensations multiples. On verra donc se multiplier des échanges de bons services comme du temps où les assureurs habillaient leurs bilans.
►La taxe Boutin ne sera qu'une loi et tant mieux, une loi est beaucoup plus facile à changer qu'un décret, suffit d'un amendement du 11 heures, et zip.

►1ère idée : Le texte ne prévoit rien pour les organismes qui ont diverses activités : bailleurs, accession, services… La conclusion à en tirer est qu'il est de priorité stratégique de filialiser vos activités non locatives en les capitalisant au maximum, y compris l'activité de vente de logements anciens. La vente HLM vide la classe 2 surtout si vous faites une partie du crédit acheteur et le provisionnement des risques de sécurisation devient … une ressource avec la taxe Boutin. Il y a de beaux jours pour les coopératives qui de leur côté ont intérêt à faire de même, se spécialiser, scinder leurs activités.

Le pont aux ânes de la filialisation est de ne pas avoir de mandataires décideurs communs, sauf les élus. La leçon de Daniel Rust (9000 euros d'amende) est terriblement claire : ni l'utilité sociale de ce que vous faites, ni votre total désintéressement, ni votre fidélité à l'intérêt de vos actionnaires ou de vos mandants, ni le respect des formalismes réglementaires ne sont des circonstances atténuantes ou l'objet d'une reconnaissance. Bien au contraire pour un juge : ce sont des charges.

►2ème idée : La non prise en compte des démolitions dans les mouvements de la classe 2, et la prise en compte comme ressource des provisions pour risque qui tendent à se généraliser …Vous en tirerez les conclusions suivantes : rembourser vos dettes structurées non provisionnables, préférer un compromis à un recours au juge puisque votre risque deviendra une ressource...

►3ème idée : Même moins stupide, ce texte aura le même effet que le décret trésorerie : vider les caisses de bien portants en 2 ans sans remplir celles des malades. La CDC et les élus seront les premiers à demander sa suppression dans 4 ans. Mais enfin, prévoir est bien passé de mode, comme le laisse voir le rapport de la MIILOS sur la SA de Guyanne.

Sinon le monde suit sa course
►Le Crédit Foncier, Nexity etc. voient la fin imminente de la crise immobilière, on peut rêver…
► Les Etats britannique et allemand on eut bien du mal hier à placer leurs emprunts 40 et 5 ans qui ne rapportent rien alors que tout le monde court prêter à 9% sur 5 ans à Lafarge et PPR, cherchez l'erreur...
► Les ventes d'appartement sont supérieures aux prévisions aux USA en février (la récession est partie là-bas, c'est là-bas qu'il faut scruter des bonnes nouvelles) ce qui montre que 35% de baisse des prix commence à intéresser les acheteurs. voyez ce qui attend notre marché.

J-P B

Christine Boutin veut transférer "toutes les composantes" de la politique du logement aux collectivités – 23/03/2009
A l'occasion de l'inauguration du Salon de l'immobilier au parc Paris Expo de la porte de Versailles, le 20 mars, Christine Boutin a annoncé sa volonté de pousser beaucoup plus loin l'implication des collectivités territoriales, en proposant "de travailler vers un transfert de compétences de la politique du logement, dans toutes ses composantes, vers les collectivités territoriales, en particulier les intercommunalités".
Discours de Christine Boutin lors du salon de l'immobilier :
http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/Salon_de_l_immobilier_format_A4_cle6f4d9c.pdf

Capital.fr : L'interview Immobilier de Thierry Repentin - 23/03/2009
"Il faut accorder une nouvelle aide fiscale aux propriétaires qui garantissent des loyers accessibles aux plus modestes"
http://www.capital.fr

On en parle cette semaine - Revue du web (suite)

Un rapport officiel dresse un bilan alarmant de la SA HLM de Guyane
Selon un article de Bertrand Bissuel paru dans le Monde du 23/03/2009, un rapport provisoire de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (Miilos) dresse un état des lieux saisissant de la SA HLM de Guyane : coûts d'exploitation *"anormalement élevés"*, désorganisation des services, immixtion d'élus locaux dans les attributions de logements...
« Il y a urgence, car la situation financière de la SA est "critique", constate la Miilos. La trésorerie "ne représente plus que trois jours de dépenses", souligne-t-elle. L'autofinancement net, lui, est négatif depuis 2006, à cause des dépenses de maintenance "qui ont explosé". Certaines campagnes de travaux ont été réalisées "sans la mise en place d'un marché global avec consultation".
Les problèmes de la SA résultent, pour une large part, des impayés de loyers qui, depuis des années, ne sont pas maîtrisés. "Ils atteignent des niveaux insupportables pour l'équilibre de la société et mettent en péril sa pérennité", écrit la Miilos. Au 31 août 2008, le montant total des "ardoises" était estimé à 10,5 millions d'euros. »

La HALDE propose des mesures pour une mixité sociale sans discrimination – 25/03/2009
Le principe de mixité sociale est parfois utilisé pour justifier un refus d'attribution de logement. Certaines personnes se voient ainsi refuser l'attribution d'un logement en raison de leur origine réelle ou supposée, ou de leur nationalité.
Le collège de la **HALDE** demande la mise en place de procédures transparentes pour traiter les candidatures et l'attribution des logements, ainsi que le respect de l'obligation d'atteindre un minimum de 20 % de logements sociaux pour les communes de plus de 3 500 habitants.
La HALDE vient par ailleurs de publier l'ouvrage **« Mixité sociale dans l'habitat, Revue de la littérature dans une perspective comparative »**.
Communiqué de presse : http://www.halde.fr/IMG/pdf/Communique_HALDE_-_Logement_social-2.pdf
Délibération : http://www.halde.fr/IMG/pdf/Deliberation_2009-133-2.pdf

DIACT - Observatoire des territoires : de nouveaux indicateurs mis à jour (démographie locale) - Mars 2009
http://www.territoires.gouv.fr/indicateurs/portail_fr/indicateurs_fr/p1_presentation.php

DIACT - TIC et développement durable : 37 propositions pour des "territoires durables"
Lors de la conférence « Aménagement numérique et développement durable des territoires », la DIACT a présenté 37 propositions, issues de rencontres thématiques organisées par l'Association communication et information pour le développement durable (ACIDD) en 2008. Ces propositions sont regroupées en dix idées et trois thématiques : l'accès de tous aux services numériques, l'apport du numérique pour le développement durable dans le domaine du bâtiment, des transports et de l'écologie industrielle et enfin la participation du citoyen à la gouvernance du territoire.
http://www.diact.gouv.fr/IMG/Fichiers/ACTUALITES/20090310_conference_ATDD_synthese_propositions.pdf

DIV - Appel national à projet pour la mise en place d'exercices de prospective participative appliquée aux territoires urbains sensibles
La DIV lance un appel national à projet pour la mise en place d'exercices de prospective participative appliquée aux territoires urbains sensibles entre mai et décembre 2009. Cette initiative innovante a un double objectif : sortir la politique de la ville des logiques curatives ayant pré-dominé l'action urbaine ou sociale et établir des exercices de prospective territoriale intéressant les territoires urbains sensibles. Outre la priorité donnée aux villes ayant, sur leurs territoires, des quartiers en politique de la ville (ZUS, ZRU, ZFU, Cucs, Anru...), cet appel à projet s'adresse aussi aux collectivités pratiquant la démocratie locale et participative. Au niveau national, la mission Prospective et stratégie de la DIV veille à la bonne conduite du projet tandis qu'au niveau local, il incombe aux élus locaux des villes et agglomérations volontaires à piloter la mission de prospective stratégique.
Communiqué – 19/03/2009 : http://www.ville.gouv.fr/article.php3?id_article=360
Appel national à projet "Exercices de prospective participative appliquée aux territoires urbains sensibles" :
http://www.ville.gouv.fr/IMG/pdf/Exercices_de_Prospective_participative_2009_cle021b96.pdf

Le Chat "Code des marché publics : ce qui change en 2009" est en ligne !
Les Internautes ont été très nombreux à dialoguer, le 5 mars dernier, avec Catherine Bergeal, conseiller d'État, directrice des affaires juridiques du ministère de l'économie, de l'industrie et de l'emploi. Le compte-rendu intégral des échanges intervenus à cette occasion est désormais consultable en ligne…
Ministère de l'Economie, de l'industrie et de l'emploi - 2009-
http://chat.colloc.minefi.avenceprod.com/chat_5mars2009.php

Pollution de l'air intérieur
Ces dernières années, la pollution de l'air intérieur s'est imposée comme un enjeu majeur. Que recouvre-t-elle exactement ? Comment l'évaluer ? Quel comportement adopter en matière de ventilation et d'isolation ? Telles étaient les questions abordées au cours de la table ronde organisée par l'ADEME le 14 mars dernier dans le cadre du salon du livre.
ADEME - 2009-03-14: http://www2.ademe.fr/servlet/getDoc?id=60130&cid=96&m=3&p1=3&ref=17205

Mission sur les moyens d'adapter le logement aux évolutions démographiques
Christine Boutin, ministre du logement, charge Muriel Boulmier d'explorer les pistes innovantes qui permettront d'adapter le logement aux évolutions démographiques. La France est confrontée à un vieillissement de sa population, ce qui pose la question de l'adéquation du logement aux nouveaux besoins suscités : maintien à domicile, autonomie, accès aux services…
Ministère du Logement - 2009-03-19 : http://www.logement.gouv.fr/article.php3?id_article=6720

On en parle cette semaine - Revue du web (suite)

Une personne sur six a le sentiment que la criminalité ou le vandalisme est un problème dans leur quartier
En 2007 dans l'UE, 18% de la population vivaient dans un logement dont la toiture fuyait ou dont les murs étaient humides, tandis que 2% ne disposaient pas de toilettes intérieures et 2% n'avaient pas de baignoire ou de douche. De même, 23% de la population vivaient au sein de ménages qui estimaient souffrir du bruit provenant des voisins ou de la rue, 17% avaient le sentiment d'avoir des problèmes liés à la pollution ou à la poussière dans leur quartier et 16% que la criminalité ou le vandalisme représentaient un problème dans leur quartier…
Commission Européenne STAT/09/41 - 2009-03-26
http://europa.eu/rapid/pressReleasesAction.do?reference=STAT/09/41&format=HTML&aged=0&language=FR&guiLanguage=fr

Évènements / manifestations

Ministère du Développement durable - Concours Écoquartiers : clôture des inscriptions le 30 mars 2009
Le Gouvernement a lancé un concours sur les Écoquartiers afin d'identifier et de regrouper, dans un "club opérationnel" et sur la base du volontariat, les communes et EPCI qui mettent en œuvre, avec les professionnels de la ville et les acteurs économiques et sociaux, des programmes de construction durable. Devant l'intérêt suscité par le concours et à la demande des collectivités, un délai supplémentaire pour déposer les dossiers de candidature est accordé jusqu'au 30 mars 2009. Pour en savoir plus :
Communiqué – 19/03/2009 : http://www.environnement.gouv.fr/article.php3?id_article=4532
Notice explicative du concours : http://www.ecoquartiers.developpement-durable.gouv.fr/article.php3?id_article=166



Semaine du développement durable du 1er au 7 avril 2009
Cette opération a pour objectifs :
d'expliciter auprès du grand public la notion de développement durable ;
d'inciter le grand public à adopter des comportements quotidiens favorables au développement durable ;
d'apporter au grand public des solutions concrètes ;
de valoriser le Grenelle Environnement et les mesures qui en sont issues.
http://www.semainedudeveloppementdurable.gouv.fr/

Regards et libres propos sur l'actualité : le blog « veille habitat, logement et Collectivités Locales » :
http://www.cawa.fr/veille-habitat-logement-et-collectivites-locales-rubrique5.html

Quelques exemples de nos alertes

Alertes présentées :

- *Mouvement HLM : les vœux pour 2009 de son (nouveau) Président - 23/01/2009*
- *De notre envoyé spécial à Bunus : les entretiens d'Inxauseta - 1/09/2008*
- *Les réformes des organismes HLM - 17/10/2008*

Mouvement HLM : les vœux pour 2009 de son (nouveau) Président
vendredi 23 janvier 2009

Le mois de janvier présente, pour un certain nombre de professionnels, un risque d'accroissement des taux de glycémie et de cholestérol... C'est que les cérémonies de vœux se succèdent, se chevauchent et conduisent, au delà des risques d'alcoolémie, à devoir choisir "où aller", par qui être vu et dans quelle compagnie…

[…]

Ceux qui s'attendaient à une rupture après le long règne de son prédécesseur, le socialiste tout comme lui Michel Delebarre, ceux là donc en sont pour l'heure pour leurs frais ! La forme et la tonalité du discours donnaient clairement dans le consensuel et la continuité…

Fallait-il un œil attentif pour remarquer qu'à ses côtés, muets mais présents, figuraient les représentants des deux familles principales (les ex SA d'HLM et les Offices) tout en observant qu'était absente la présidente de la fédération des Coop HLM, la candidate malheureuse au même poste qui "sur le papier" comme disent les pronostiqueurs sportifs, pouvait se voir à la place de Th Repentin à la tête de l'USH ?

Marie Noëlle Lienemann donc n'était pas là, ne fut pas citée mais sa "famille", les Coop HLM qui produisent du logement en accession sociale fut citée avec insistance comme une composante importante du Mouvement HLM. Ce fut dit et curieusement d'une manière presque Sarkosyenne quand on sait combien "une France de propriétaires" est un des credo présidentiels... Pas de révolution : les 5 familles sont *« légitimes »*.

Une annonce tout de même : le souhait de promouvoir des ***« Etats généraux du logement »*** , qui pourraient s'inscrire dans un cadre de *« grande cause nationale »*... laquelle annonce semble être très professionnellement relayée par un service de communication emmené par une toute nouvelle direction.

[…]

http://www.cawa.fr/mouvement-hlm-les-voeux-pour-2009-de-son-nouveau-president_breve00264.html

---

De notre envoyé spécial à Bunus : les entretiens d'Inxauseta
lundi 1er septembre 2008

Notre envoyé spécial aux **entretiens d'Inxauseta** nous propose ce papier :

En direct d'Inxauseta (corresp.)

La ministre Christine Boutin a du tempérament, on le savait, mais à l'applaudimètre, **Louis Besson** a été largement gagnant.

Au palmarès des recalés, Sabine Baietto (1) voulant remplacer Philippe Pelletier(2) s'est vue refuser la tribune par le grand organisateur.

La Ministre n'a pas été chahutée, juste appelée à plus de mesure et à entendre les partenaires sur sa loi, ce à quoi elle a répliqué que tout était encore ouvert, elle a même fait un appel à des idées innovantes au service du logement pour tous, sachant quelle ne souhaitait pas à priori fermer tout d'un seul coup. On a senti que le **1 % avait gagné quelques mois et encore quelques millions d'euros**... la Ministre a reproché aux banques leur manque de prise de risques et a porté l'accusation de contribuer à limiter l'accession populaire à la propriété. L***es banques ont répondu qu'il n'existait que peu de risques liés aux subprimes en France*** parce qu'elles géraient correctement leurs portefeuilles clients, et bien que certaines d'entre elles aient acheté des fonds contenant des subprimes, mais pas en quantité suffisante pour faire courir des risques, les banques ne courraient pas comme dans d'autres pays, à la catastrophe. Par ailleurs elles ont rappelé à la Ministre leur gestion impeccable de leurs clients pour ne pas retomber dans des catastrophes sociales du surendettement lié à l'accession.

[…]

http://www.cawa.fr/de-notre-envoye-special-a-bunus-les-entretiens-d-inxauseta_breve00175.html

Les réformes des organismes HLM
Vendredi 17 octobre 2008

On vous avait **signalé ce colloque**, tenu jeudi dernier, 16 octobre, à la Faculté de Droit d'Orléans.

On y avait un envoyé spécial qui en est revenu avec des impressions très contrastées et on vous livre, sans aucune censure, son compte-rendu totalement *non impartial* comme il le revendique lui-même !

L'excellent François Priet (qu'on ne présente plus) accueille son petit monde mais semble un peu inquiet - les orateurs seront ils tous présents ? - après avoir subi plusieurs contrariétés dans l'organisation de ce colloque, initialement prévu au printemps dernier puis repoussé. Un premier constat : l'assistance est particulièrement jeune (une forte proportion d'étudiants et étudiantes, ceci explique cela) et assez peu nombreuse malgré l'intérêt du sujet et le soutien des co-organisateurs, la fédération des Offices.

Le **Professeur Priet** retrouve sa manière et fait un exposé introductif bien organisé, ne laisse dans l'ombre aucun sujet - pas même ceux qui pourraient fâcher - il évoquera ainsi plus tard un "théâtre d'ombres", s'agissant du mouvement HLM-. Il rappelle justement et d'un raccourci intelligent, l'injonction nouvelle des pouvoirs publics au monde HLM : "construire " et "verdir" (allusion colorée aux exigences du développement durable).

Jean-Claude Driant, remplaçant certainement Michel Mouillart qui avait été annoncé, sait avec talent et clarté expliquer certains aspects socio-économiques de la question du logement, en relation avec l'occupation du parc social. Avec brio, il met en relation l'allongement de la durée de la vie et les impacts sur la taille des logements (contrairement à une idée reçue, il nous explique qu'il ne faut pas forcément plus de logements de petite taille) ; sa démonstration du mécanisme contra-cyclique de la paupérisation de l'occupation du parc HLM, avec des mots simples et sans effet oratoire, est un élément à charge de plus contre la "politique actuelle et très présidentielle en faveur de l'accession sociale à la propriété" !

Jean-Philippe Brouant , également chargé de recherches au **Gridauh**, maîtrisant bien son sujet, met en perspectives les enjeux nouveaux de la "politique du logement" et leur inscription dans des tendances récemment affirmées : LOLF, Revue générale des politiques publiques nationales, prévalence du droit communautaire ... et difficultés du positionnement territorial, notamment du point de vue de l'action du monde HLM lui même, ce qui explique peut-être le *"retour de l'Etat"* qu'il voit clairement.

Sur ce thème territorial justement, ***Paule Quilichini*** , co-animatrice du Master d'Orléans, doit trop rapidement présenter son exposé, dense, très structuré... qui pose notamment la question de la ***cohérence des périmètres administratifs territoriaux*** et des bassins d'habitat. Elle pointe justement les jeux d'acteurs... et les difficultés qui en découlent

http://www.cawa.fr/les-reformes-des-organismes-hlm_breve00201.html

Quelques uns de nos articles

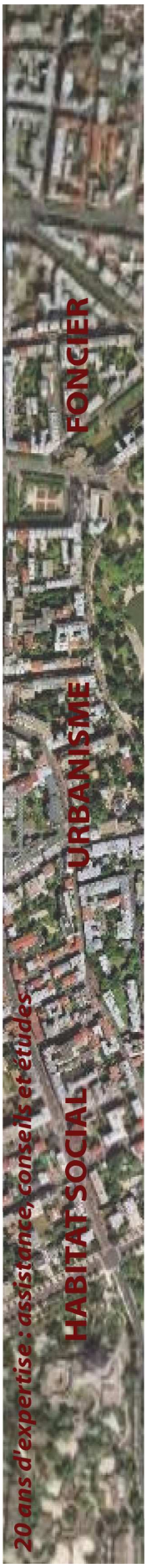
Articles :

- *Monsieur le Maire, la pierre et les ciseaux…Ou la ZAC, la crise immobilière et les prévisions financières - 17/02/2009*

Notes :

- *Rapport parlementaire Carré sur la vente HLM - 23/02/2009*
- *Note d'expert : Les aides locales à l'accession à la propriété - Mai 2008*

Note, 17/02/2009



Monsieur le Maire, la pierre et les ciseaux… Ou la ZAC, la crise immobilière et les prévisions financières

Inventaires
20 ans d'expertise au service de l'Habitat et des Collectivités

La crise est là, avec son cortège de craintes fondées et non, d'étonnements et de superlatifs, de conséquences réelles, supposées et envisagées…

Cette crise dont l'origine est incontestablement (selon les experts et la presse) datée de l'été 2007 avec l'apparition du nouveau terme « subprime » qui nous vient des Amériques, était en réalité assez largement prévisible et même attendue !

On ne parle pas ici de la crise systémique qui touche les économies désormais mondialisées mais plus banalement de la « crise de l'immobilier », vocable convenu qui décrit la fin d'un cycle haussier des valeurs foncières et immobilières. Cette « pause » dans la hausse des prix était donc guettée par tous les analystes et les professionnels depuis de nombreux mois. Certains attendaient donc l'explosion de « la bulle immobilière » mais le consensus des experts reconnus et institutionnels (en fait pour la plupart des acteurs de l'immobilier) évoquait plutôt un « atterrissage en douceur ».

On voit ce qu'il en est aujourd'hui !

Restons sur les principales conséquences évidentes de cette situation :

- les prix cessent de grimper,
- le nombre de transactions diminue très fortement,
- donc les anticipations sont franchement à la baisse (euphémisme).

Les positions des acteurs sont, un peu caricaturalement, inversées ! En période de hausse, les acheteurs sont poussés à acquérir vite (au prix d'hier) les vendeurs estimant que le juste prix est plutôt celui du lendemain. Actuellement donc, ce sont les vendeurs qui persistent à vouloir céder au prix d'hier alors que les (rares) acquéreurs s'attendent à payer le prix « du lendemain »…

Ces considérations seront certainement assez largement partagées.

Le propos est ici de décrire les conséquences de cet état de fait sur les bilans des opérations d'aménagement (pour l'essentiel publiques et en procédure de ZAC) qui doivent faire l'objet de prévisions mais surtout d'une estimation (et d'un vote) de la participation des collectivités territoriales qui portent ces projets.

Assez simplement, les opérations d'aménagement consistent à acquérir des terrains et des immeubles, à les organiser et les équiper (les aménager) pour ensuite les céder à des opérateurs qui y construiront ce qui avait été envisagé (des immeubles d'habitation, des commerces, des entrepôts, etc…). En cours d'opération, l'aménageur doit dont réactualiser son bilan en tenant compte des réalités constatées. C'est que le bilan prévisionnel a certainement été établi il y a quelques mois ou quelques années.

La pire des situations (un ***effet de ciseaux*** terrible) serait la suivante : on a acheté tout le foncier au prix du marché de ces derniers temps (donc cher, voire trop cher) et on a inscrit en face des recettes elles aussi calées sur ce marché du temps de sa splendeur…

Notre bilan prévisionnel, avant correction, est donc doublement inexact : le stock est surévalué et les espérances de recettes doivent être minorées !

Mais bon, nous ne sommes pas face à des exigences issues de normes comptables internationales (IFRS, etc.) et nos aménageurs (les SEM par exemple) n'ont pas ce genre de contraintes. Ouf…

Oui mais n'oublions pas que bien souvent nos opérations d'aménagement publiques nécessitent une intervention financière - publique justement-destinée à compenser économiquement le déficit : il s'agit de la participation de la collectivité. Et cette participation, désormais (il fut un temps où ce n'était pas le cas ce qui pouvait conduire à repousser la constatation de ce déficit…) doit faire l'objet de précisions annuelles et le cas échéant d'un vote en assemblée en cas de modification. En clair, les collectivités locales vont devoir afficher en 2009 (mais surtout en 2010) le surcoût (l'accroissement du déficit) de leurs ZAC lié au « retournement » du marché.

La difficulté n'est pas tant de respecter une obligation légale et de dire la vérité économique du moment mais bien de mesurer, de chiffrer ce déficit supplémentaire.

On écartera ici les (rares) cas où certains occulteront cette difficulté ou la contourneront.

Il s'agit donc, sur la base d'une analyse au cas le cas, de revisiter les montants prévisionnels des cessions inscrits en recette et, à tout le moins, de vérifier le calendrier. Les opérateurs économiques (utilisateurs, investisseurs) qui sont partenaires ou auxquels les ventes étaient destinées ont, en grande majorité, une visibilité assez faible ce qui pourra les conduire à ne pas se prononcer, à repousser certaines décisions voire, pour ceux en difficulté, à essayer de se soustraire à leurs engagements…

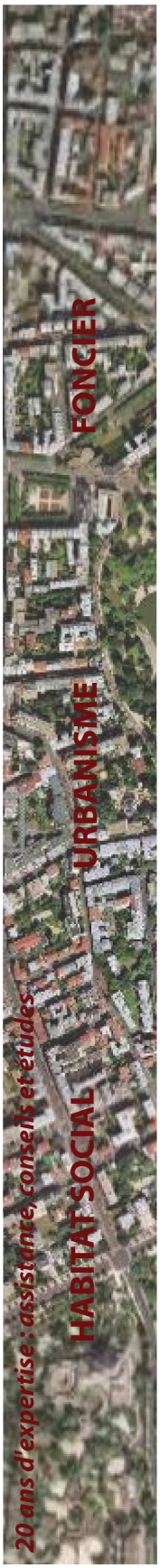
Très concrètement, nos recommandations sont les suivantes :

- ne pas tarder pour examiner chaque situation,
- utiliser le levier du calendrier (revoir les délais opérationnels),
- envisager des modifications de programmes (par exemple en introduisant du logement, notamment social),
- faire appel si nécessaire à des expertises *indépendantes* (on plaide pour notre paroisse, bien sûr),
- éviter la tentation du silence…

Guy Lemée

n.b. : ce court papier ne prétend rien apprendre aux professionnels de l'aménagement ni aux spécialistes des finances des ZAC et ou des SEM…

Rapport parlementaire Carré sur la vente HLM



Un rapport parlementaire relatif à l'accession sociale à la propriété dans le parc HLM présenté au lendemain du vote par l'Assemblée nationale du projet de loi pour le logement et la lutte contre l'exclusion

Le député Olivier Carré a présenté mercredi 11 février 2009 un rapport d'information sur l'accession sociale à la propriété dans le parc HLM.

Il recense les obstacles au développement de la vente HLM et envisage comment ils pourraient être levés. Il préconise la vente de logements HLM à leurs locataires pour dynamiser l'accession sociale à la propriété non comme une finalité absolue car le parc HLM a pour vocation essentielle d'accueillir des locataires reconnaît-il, mais comme une possibilité pour ces derniers, s'ils sont intéressés et solvables, d'acheter leur logement.

La vente de logements sociaux représente aujourd'hui 0,1% du parc global de logements sociaux. Selon le député, "*la vente des HLM pourrait représenter 1% (par an) du parc de logements sociaux pour atteindre les ratios des autres pays européens*". L'effort pour atteindre l'objectif fixé fin 2007 entre l'Etat et les bailleurs de 40 000 ventes HLM par an devrait, pour être respecté, être multiplié par sept.

Le rapport Carré considère ainsi la vente HLM très utile pour une partie de la population qui n'a pas facilement accès au marché immobilier et qui souhaite acquérir un logement. Elle représenterait ainsi un facteur de promotion sociale en constituant un des moyens ouverts aux locataires pour parvenir à l'objectif de se constituer un capital immobilier.

On peut d'emblée regretter que ce rapport, ait été présenté après l'adoption du projet de loi MOLLE qui contient lui aussi des dispositions relatives à l'accession à la propriété (notamment l'extension au logement collectif du dispositif de la « maison à 15 euros »).

On s'étonnera que soit passé sous silence le paradoxe qui conduit à dire aux organismes de logement social qu'on invite à produire plus : « Vous manquez de fonds pour construire ? Vendez donc vos actifs ! »

Du fait de nos expériences, on précisera que les chiffrages types présentés et qui tendent à démontrer une équivalence d'effort entre la situation de locataire et celle d'acquéreur (quittance loyer+charges vs/ mensualité + charges) ne sont certainement pas reproductibles partout et dans toutes les situations.

Enfin, on aurait aimé trouver dans ce rapport quelques exemples d'échec de ce genre de politiques de cession mal étudiées et de mise en perspective de l'alternative contradictoire face à laquelle les OLS se trouvent : essayer de vendre le patrimoine que spontanément on garderait car il est « objectivement » le meilleur (entretien, localisation, occupation, etc.).

Néanmoins, ce rapport qu'il faut lire dresse un constat assez complet de la situation et a le mérite d'ouvrir des pistes de réflexions d'intérêt inégal. Parmi celles-ci, la proposition de « reverser » à la nouvelle copropriété les provisions constituées méritera et suscitera bien des débats. La question de la « location accession » indirectement évoquée ne constitue rien de bien neuf.

Un dossier à suivre, n'en doutons pas.

PRÉSENTATION SOMMAIRE DU CONTENU DU RAPPORT

(les citations sont en italique)

Les enjeux pour les bailleurs et les pouvoirs publics

Pour les bailleurs, la vente HLM recouvre 3 enjeux principaux :

- elle apparaît comme un outil stratégique. Elle constitue un **outil de gestion** de leur parc par un recentrage sur les sites à forte demande et un départ des zones peu recherchées à la location. De plus, les ventes permettent la reconstitution permettant d'investir des fonds propres pour construire, acquérir ou réhabiliter sur d'autres sites ;
- elle permet **l'achèvement du parcours résidentiel** du locataire en lui permettant d'accéder au statut de propriétaire ;
- elle contribue à **l'équilibre des sites** et à leur aménagement. En intégrant des mutations foncières au sein de quartiers monoproduits, le bailleur et la ville recréent les conditions d'une dynamique urbaine qui fait défaut aux quartiers.

Pour les pouvoirs publics, la vente HLM apparaît comme un outil privilégié des politiques locales de l'habitat et notamment du PLH :

- elle renforce la **mixité sociale** et la **diversité de l'habitat.** « La vente HLM contribue donc à la fois à diversifier l'habitat et à faire apparaître de la valeur foncière et immobilière là où aucune transaction ne se faisait plus » ;
- elle doit faire partie intégrante des **outils figurant dans les plans locaux de l'habitat** elle doit s'intégrer dans une analyse de la dynamique urbaine de la ville.

Les freins

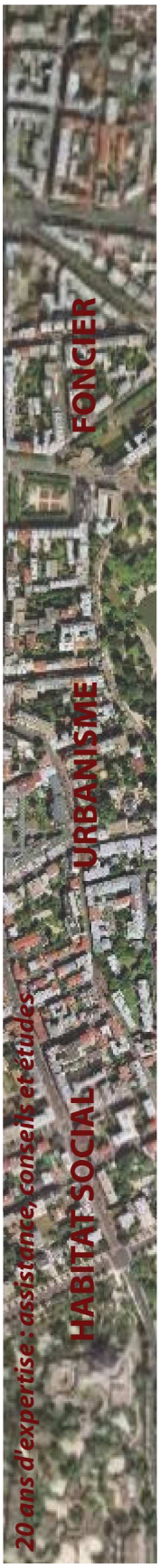
La réticence des bailleurs

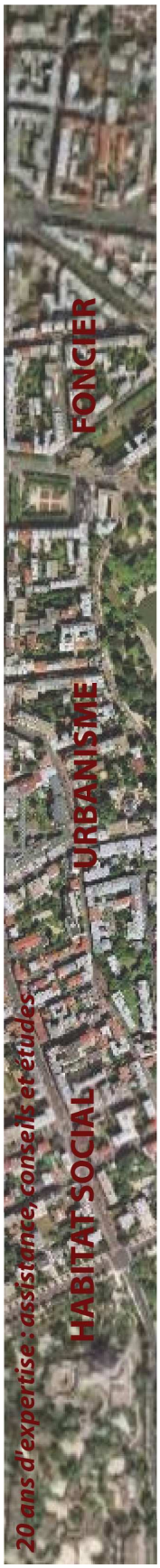
« *L'insuffisance persistante du parc locatif social face à une demande toujours très forte est l'une des objections les plus fréquemment formulées à l'encontre de l'amputation de ce parc par la cession de logements HLM à leurs occupants* », informe Olivier Carré.

Le faible engagement des organismes HLM, pour des raisons techniques, est également une barrière à l'accession à la propriété. 86 % du parc est constitué d'appartements, ce qui génère deux obstacles à la vente. Tout d'abord les primo-accédants demandent plus facilement des maisons que des appartements car elles sont évolutives.

Puis, les bailleurs sociaux craignent que la cession d'appartements n'engendre des copropriétés qui se dégraderont d'autant plus rapidement que leurs occupants n'auront pas les moyens de les entretenir. Il faut donc garantir l'engagement financier de l'acquéreur en l'informant, au préalable, de l'ensemble des charges qu'il aura à couvrir.

Pour éviter cela, le rapporteur propose que « *le bailleur social reverse à la copropriété une partie des charges pour grosses réparations qu'il avait provisionnées au nom de l'acquéreur* ».





Le problème du financement de l'acquisition

L'engagement financier de l'acheteur d'un appartement HLM doit lui permettre d'assumer l'ensemble de ses obligations. L'appréciation de ses capacités contributives va donc au-delà de sa seule capacité à rembourser l'emprunt nécessaire à l'acquisition.

Pour cela, il est nécessaire de sécuriser les locataires HLM désireux d'acheter et d'assurer la garantie des prêteurs.

Le système actuel un système où le crédit reste garanti par le propriétaire et non pas le bien lui-même. La capacité de remboursement dépend du propriétaire et non du bien en lui-même. L'assurance décès (non obligatoire mais toujours requise) et la caution bancaire sont les deux piliers de cette assurance.

Aujourd'hui, les défaillances restent marginales par rapport à ce que connaissent les pays qui ont développé le crédit hypothécaire.

Les propositions

Pour développer et réussir les opérations de vente HLM, le rapport fait plusieurs propositions :

- **le bailleur social pourrait reverser à la copropriété une partie des charges pour grosses réparations qu'il avait provisionnées au nom de l'acquéreur ;**
- le montant des loyers acquittés par les locataires *« entre la date de signature du contrat de bail et celle de l'acquisition représenterait un capital dont une fraction serait à terme disponible pour financer les travaux consécutifs à l'acquisition »*.

Il rappelle également que le véritable défi du développement de la vente HLM ne concerne pas la maison individuelle, facile à vendre, mais l'habitat collectif qui s'inscrit dans un objectif stratégique de cession d'éléments du patrimoine situés dans des zones considérées *a priori* comme peu attractives.

« La vente HLM doit être considérée comme un excellent outil sur un plan plus général lorsqu'elle est utilisée dans le cadre d'une stratégie sociale et urbaine de diversification des statuts d'occupation au sein de certains quartiers. Enfin, il convient de ne pas oublier que les fonds procurés aux organismes par les ventes sont destinés à la reconstitution « à due concurrence » de leur patrimoine locatif. »

Note d'expert

Mai 2008

Les aides locales à l'accession à la propriété

« Dans les prochaines pistes de réformes qui seront examinées, la priorité restera donnée à la politique d'accession à la propriété. », Politique du logement, 2e Conseil de modernisation des politiques publiques du 4 avril 2008 dans le cadre de la Révision générale des politiques publiques.

A la veille de mesures tendant à favoriser l'accession à la propriété, cette Note d'Expert décrit les enjeux des aides locales à l'accession à la propriété et met en avant les bonnes pratiques pour orienter les collectivités dans l'exercice d'une responsabilité nouvelle.

L'aide locale à l'accession à la propriété : enjeux et définition

En France, l'accession à la propriété est en plein essor. Malgré un ralentissement de l'activité (survenu au 2ème semestre 2007), la vente de logements neufs (investisseurs et particuliers confondus) bat un record absolu en 2007. Si elle enregistre un repli pour les investisseurs (-6%), la vente aux propriétaires occupants a augmenté de 13,6% en 2006 et de 9% en 2007.

L'accession à la propriété est par ailleurs largement incitée par l'Etat : la *maison à 100 000 euros* initiée par Jean-Louis Borloo (qui n'a pas eu le succès escompté) puis la *maison à 15 euros par jour* de Mme Boutin, en sont de tangibles exemples.

Cet essor a indirectement une incidence sur l'organisation des territoires. Les ménages aux revenus modestes sont souvent contraints de s'éloigner des centres-villes. Les causes de ces choix sont multiples : économiques (prix du foncier, emploi), sociales (mobilité résidentielle, départ à la retraite). Or, les conséquences de cet éloignement notamment en termes de coûts de déplacement sont parfois plus importantes que les économies réalisées sur les logements.

Utiliser le vocable "social" dans l'expression « accession sociale à la propriété », c'est s'adresser à des personnes confrontées à un problème d'accès au logement ou d'hébergement or l'accession "sociale" à la propriété telle qu'elle est pratiquée actuellement ne s'adresse pas à un public en difficulté sociale. En réalité, il s'agirait de parler plutôt d'"accession à coûts maîtrisés" pour des ménages qui se trouvent, de part leur situation économique et sociale, dans l'impossibilité matérielle d'acheter leur résidence principale aux conditions actuelles du marché de l'immobilier.
La capacité d'intervention locale en matière d'accession à la propriété repose sur les dispositions récentes du Code de la construction et de l'habitation qui permettent aux collectivités d'apporter, sous condition de ressources, des aides aux personnes accédant à la propriété.

La définition de cette aide pourrait être la suivante : « *L'aide à l'accession à la propriété est le soutien apporté par une collectivité territoriale à la réalisation d'un projet d'acquisition immobilière, poursuivi par un ménage, soutien subordonné à des conditions (critères d'éligibilité préétablis : primo-accédant, plafond de ressources, résidence principale par exemple) et des modalités (sécurisation de l'accédant et mesures d'encadrement de la revente) spécifiques.* »

1. Comment favoriser l'accession sociale à la propriété ?

1.1. Evaluer les besoins et définir le programme

La collectivité doit déterminer la cible d'accédants, le type de programme, la politique de prix. Ces choix sont subordonnés à des besoins préalablement évalués et évidemment à l'intérêt public local de l'opération qui repose sur une sélection rigoureuse des accédants.

Analyser la situation existante

Il s'agit de procéder à un état des lieux du territoire (démographie, économie, sociologie, urbanisme) et du marché immobilier local. Des indicateurs économiques et sociaux judicieusement choisis tels que les niveaux de revenus, la composition des ménages, permettront d'orienter l'analyse.

Etablir un diagnostic

Le diagnostic synthétise les analyses de l'offre, de la demande, de la concurrence et des tendances. Il permet d'identifier les forces et les faiblesses du territoire ou du marché et de déterminer les opportunités et les risques liés à une éventuelle mise en œuvre du projet. La collectivité réalisera le diagnostic soit en interne, par l'examen de données d'observatoires locaux, soit en externalisant, par le recours au service d'un bureau d'études spécialisé en matière de logement.

Fixer des orientations stratégiques

La collectivité doit définir et formaliser l'offre nouvelle à développer ainsi que prévoir sa répartition territoriale et les cibles de demandeurs.

Elle engagera un dialogue avec les différents acteurs et partenaires de l'opération.
L'enjeu de la discussion sera de déterminer :
- la population d'accédants ciblée : personnes âgées, jeunes couples ;
- le nombre et les caractéristiques des projets d'acquisition à aider : maisons individuelles, habitat collectif ;
- la nature et le volume des aides mobilisées par la collectivité : portage du foncier, location-accession ;
- les modalités de réalisation (localisation, valeur d'acquisition, aménagement) et le plan de financement (participation de l'opérateur, de la collectivité, de l'accédant, soutien extérieur par exemple de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine/ANRU).

Définir un programme d'action

Pour traduire les orientations en actions, la collectivité peut élaborer un programme qui précisera l'intervention de la commune :
- géographiquement : centre-ville, périurbain, friche urbaine, zone de renouvellement urbain ;
- techniquement : objectifs poursuivis, moyens financiers, partenaires.

La sélection des candidats doit reposer sur des critères fiables d'un point de vue juridique (conditions de ressources financières, primo-accession, jeunes ménages).

1.2. Définir les critères de sélection des ménages

En l'absence d'identification dans la loi des catégories de population qui peuvent être spécifiquement aidées, une commune qui souhaite développer un programme d'accession sociale à la propriété doit donc être particulièrement attentive à ne pas induire un phénomène de discrimination.

Ce qui est obligatoire

➢ condition de ressources financières du candidat (par exemple les plafonds de ressources du prêt à taux zéro/PTZ, du prêt d'accession social/PAS).

Ce critère de sélection est obligatoire. Une collectivité reste cependant libre de déterminer le plafond de ressources applicable pour distinguer les candidats éligibles au programme de ceux qui ne le sont pas.

Ce qui est possible

➢ Condition de primo-accession d'une résidence principale
Ce critère de sélection est parfaitement justifié par l'objet social de l'accession à la propriété.

➢ Condition tenant à l'âge du candidat
La prise en compte de l'âge entre dans la définition de l'intérêt public local d'un programme d'accession "sociale" à la propriété (revitalisation de la commune par l'arrivée de jeunes ménages par exemple).

Ce qui est exclu

➢ Condition tenant au lien administratif entre la commune et le candidat
L'octroi de l'aide à un accédant ne doit en aucun cas être subordonné à sa qualité de contribuable de la commune. En revanche, la référence à une période de résidence préalable sur la commune est tout à fait admise (en général, 3 ans).

➢ Condition tenant à l'état particulier du candidat
Toute référence sélective à l'état particulier de l'accédant (nationalité, sexe, préférence politique, sexuelle ou religieuse, etc) est formellement interdite.

1.3. Commercialiser l'opération

La collectivité doit informer le public de l'opération :

- par une publicité diffusée de manière large et impartiale,
- par un guichet unique c'est-à-dire un bureau d'information à disposition du public pour le renseigner et mettre à sa disposition un dossier d'information.

La collectivité doit ensuite définir les modalités d'attribution :

Les dossiers seront instruits par la collectivité ou l'opérateur selon les critères retenus.
L'attribution doit être impartiale, soit par l'application de critères de sélection, soit in fine, en cas de parfaite égalité, par tirage au sort.
Le recours à la technique de sélection « au fil de l'eau » est également envisageable (attribution des logements en fonction de l'ordre d'arrivée des dossiers suite à la publicité).

2. Quelles sont les actions à mettre en oeuvre ?

2.1. Négocier et intervenir sur le foncier

La négociation

La collectivité ne peut pas imposer unilatéralement des conditions de vente aux publics ciblés. Le mode d'intervention privilégié pour diminuer le coût des logements construits, sera **la négociation avec l'opérateur**.

Le foncier : élément clé de la négociation

Le foncier est la pièce maîtresse de la politique du logement, sa matière première.
Une collectivité qui agit sur le foncier se dote d'un puissant moyen pour maîtriser ses futures opérations notamment grâce aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux procédures opérationnelles d'aménagement ainsi qu'au droit de préemption.

Les leviers d'action sur le foncier

- libérer des terrains,
- augmenter leur constructibilité,
- prendre en charge l'aménagement,
- enfin, en minorer le coût.

2.2. Privilégier le foncier différé et la location-accession

Le foncier différé

Le *foncier différé** est un mécanisme de portage du prix du terrain. Il permet aux ménages éligibles à cette opération de devenir propriétaires de leur logement sans avoir à acheter leur terrain en même temps que l'habitation, grâce à un mécanisme de dissociation du foncier et du bâti.
Le montage se traduit par la mise à disposition d'un terrain par une formule de *bail à construction** adaptable selon que l'opération se déroule en secteur groupé ou en secteur diffus. Des conditions suspensives peuvent être introduites tenant, d'une part, à l'obtention des financements de la construction (PTZ, PAS) et, d'autre part, à la conclusion des contrats nécessaires à la construction.

La location accession

La *location-accession** constitue une méthode d'acquisition différée : le montage a pour objet la distinction entre la jouissance et l'acquisition. Le système comporte deux phases :
- une phase locative avec option d'achat au cours de laquelle l'accédant peut constituer une épargne solide pour préparer le transfert de propriété en limitant son endettement ;
- une phase d'accession qui comporte le transfert de propriété.

Il s'agit donc d'organiser la passation d'un contrat de location assorti d'une promesse unilatérale de vente. La portée du contrat de location-accession n'est pas limitée dans son objet. Il peut indifféremment s'appliquer à des immeubles neufs ou anciens, sous réserve que les immeubles soient à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, achevés ou en cours de construction à la date de sa signature.

2.3. Accompagner les accédants

Mesures d'encadrement du programme

Les ménages aidés ont rarement l'intention de spéculer sur l'achat de leur résidence principale. Les cas de revente rapide après acquisition aidée relève généralement de la manifestation d'un état de nécessité (décès, accident, divorce).
La commune peut se prémunir contre la revente rapide des logements acquis. Des *clauses** peuvent couvrir efficacement le risque d'utilisation du logement à des fins autres que celles de l'accession sociale à la propriété.
Remarque : pour récupérer l'aide accordée, la collectivité locale doit avoir chiffré la subvention versée (par exemple : minoration initialement consentie sur la charge foncière).

La sécurisation des accédants

La collectivité accompagne les accédants dans leur démarche d'acquisition. Elle les protége contre les éventuels risques, par exemple : la dépréciation immobilière en cas de revente justifié du logement acquis dans le cadre du programme.
L'accédant peut être contraint, par des événements d'ordre personnel de revendre son logement dans un contexte immobilier moins favorable par rapport à celui existant au moment de l'acquisition aidée. La protection de l'accédant passe alors par la mise au point de mécanisme d'*anti-dépréciation*.

* cf. page 5

Le foncier différé

Les partenaires associés :
- les établissements de crédits ayant conclu une convention avec l'Etat,
- les opérateurs (bailleurs, promoteurs),
- un tiers porteur (éventuellement Caisse des Dépôts et Consignations/CDC).

Les modalités de financement :
Le PTZ ou « nouveau prêt à taux zéro » est un prêt complémentaire au prêt principal, accordé à des ménages (primo-accédant) sous conditions de ressources. Il permet de financer l'acquisition de logements neufs et anciens.

Le PAS est un prêt bancaire ouvert aux ménages sous conditions de ressources, avec un système de garantie qui permet qu'il soit offert au taux du marché.
Le portage du prix du terrain, par la conclusion d'un bail à construction, permet aux collectivités de maîtriser le prix du foncier sur leurs propres terrains disponibles, de manière à le mettre à disposition des opérateurs et des ménages sélectionnés dans le cadre d'une politique d'accession à la propriété.

La location-accession

Partenaires associés :
- les établissements de crédits habilités à délivrer des prêts conventionnés
- les opérateurs (bailleurs SCOP HLM, promoteurs)
- un tiers porteur

Les modalité de financement :
Le prêt social location-accession/PSLA est un prêt aux bailleurs qui peut être transféré à l'accédant au moment de la levée d'option. Sa durée maximale est de 30 ans.

Le PSLA peut être cumulé avec un autre prêt tel que le PAS. Les prêts complémentaires du prêt conventionné tel le 1% Logement sont mobilisables. En revanche, il ne peut pas être cumulé avec un PTZ.
Une opération peut en outre être couplée avec le portage du terrain par l'intermédiaire de la CDC et du 1% Logement (Pass Foncier).

Le PSLA permet de bénéficier d'avantages fiscaux spécifiques tels que :
- la TVA à taux réduit : les bénéficiaires de la TVA à 5,5 % en zone ANRU peuvent être des personnes physiques ou un promoteur privé ou social. Pour bénéficier du taux réduit, les logements doivent être acquis ou construits par des ménages sous plafonds de ressources applicables aux prêts locatifs sociaux qui les occupent à titre de résidence principale.
- une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties depuis plus de 15 ans.

Les caractéristiques du bail à construction

Les communes peuvent conclure avec des ménages préalablement sélectionnés, des baux à construction assortis d'une option d'achat que ces derniers pourront exercer une fois qu'ils auront remboursé leur logement.

En contrepartie du paiement d'un loyer qui peut être modique, le ménage preneur bénéficie pendant toute la durée du bail de la neutralisation du coût du foncier et dispose alors de la possibilité de concentrer sa capacité d'emprunt sur le financement de la construction de l'habitation.

La question de la propriété du terrain est repoussée à la fin du bail normalement censé intervenir à l'issue de l'amortissement du prêt ayant permis le financement de la construction.

Les types de clauses d'encadrement de la revente

L'ANIL dénombre l'existence de quatre catégories de clauses :

1. « *les clauses limitatives du droit de disposer et en particulier interdisant la revente du bien dans un délai limité* ».

2. « *les clauses tendant à exiger le remboursement des aides accordées par la collectivité territoriale en cas de revente ou non-respect d'un engagement pris par l'acquéreur bénéficiaire* ».

3. « les clauses ayant pour objet de limiter la libre affectation de l'usage du bien par l'acquéreur (obligation de construire dans un certain délai, d'occuper à titre de résidence principale et interdiction de louer) »

4. « les clauses instituant une faculté de rachat lors de la cession du bien par l'acquéreur (faculté de préemption ou de rachat par le vendeur) ».

Le dispositif CoopHLM

Parmi les clauses de la Fédération des Coopératives HLM, la *clause de sauvegarde* est à retenir :

Les subventions dont bénéficient les opérations d'accession sociale pourront être rétrocédées entièrement ou partiellement à la collectivité. Elle encadre donc en cas d'aliénation volontaire des biens par leur propriétaire :
- d'une part, la revente en assurant le remboursement de l'aide accordée dans une durée de temps limitée ;
- d'autre part, la location en s'assurant de l'affectation du bien à la résidence principale de l'acquéreur.

A savoir : les relais bancaires

Les dispositifs de sécurisation mis en place par la commune peuvent être complétés par certains établissements financiers qui proposent aux emprunteurs un mécanisme de *protection-revente* prenant en charge la différence, en cas de dépréciation, entre le coût d'achat et le prix de revente.

Recommandations et bonnes pratiques

Les choix de la collectivité s'inscriront dans une démarche globale au cours de laquelle les risques et les opportunités auront été évalués.

L'opération sera idéale si elle conjugue variété de populations et de produits et péréquation (répartition des coûts au sein du programme global).

L'accession "sociale" à la propriété peut être...

- l'élément de réponse apporté à un segment de la forte demande en logement ;
- le moyen pour les collectivités de fixer leur population à leur territoire en les inscrivant dans un *parcours résidentiel* ;
- le moyen de compléter l'offre immobilière en réintroduisant de la mixité, en diversifiant les statuts d'occupation et en créant de nouveaux produits ;
- la solution de sortie du logement locatif social est un moyen pour libérer les logements.

Les bonnes pratiques des collectivités sont toujours :

- définir ses besoins et bien les formuler auprès de l'opérateur (promoteur, bailleur social…) ;
- sélectionner des candidats en se fondant sur des critères fiables d'un point de vue juridique (ressources, primo-acession, résidence principale, …) ;
- agir sur le coût et la maîtrise du foncier : élément clé des opérations (Etablissement public foncier) ;
- rendre impartiale l'attribution par la définition de critères de sélection ;
- mettre en place des mesures d'accompagnement de l'accédant (sécurisation) et de la collectivité (encadrement de la revente).

Les principaux textes de références

La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement donne à l'accession sociale à la propriété une dimension plus pragmatique et éclairée en proposant aux collectivités territoriales divers dispositifs d'intervention directe (le foncier différé) ou indirect (avantages fiscaux).
La loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales insère dans le Code de la construction et de l'habitation un article L. 312-2-1 par lequel elle libère la possibilité pour les collectivités territoriales d'apporter leur soutien au projet d'accession à la propriété (sous réserve de respecter une condition obligatoire de ressources).
La loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété instaure un contrat de vente différé au terme d'une période de jouissance pour permettre à l'accédant modeste de constituer une épargne et un financement solides pour acheter.
L'article L. 251-1 du Code de la construction et de l'habitation définit les caractéristiques et les conditions de recours au bail à construction dans le cadre d'un programme d'accession sociale à la propriété en permettant à l'accédant de lever l'option d'achat avant le terme minimal de 18 ans.

Abréviations

ANIL : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement
ANRU : Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain
CDC : Caisse des Dépôts et Consignations
PAS : Prêt d'Accession Sociale
PSLA : Prêt Social Location-Accession
PTZ : Prêt à Taux Zéro
COOP HLM : Société Coopérative de Production HLM

Pour toute information complémentaire, vous pouvez contacter Guy Lemée, Directeur du cabinet *Inventaires*, 35-37, avenue Joffre - 94160 Saint-Mandé - tel. : 01 48 08 49 20

Courriel : contact@inventaires.fr

© 2008 *Inventaires* - Tous droits réservés

Nos lecteurs ont la parole

Bien sûr, avec ce numéro spécial-lancement de notre nouvelle formule, la tentation est grande de faire notre réclame. On a ici choisi de la faire faire par quelques uns de nos lecteurs... L'exercice, avouez le, est assez convenu et pourtant ils s'en tirent assez bien, non ?
D'autant plus que beaucoup sont des lecteurs "anonymes" au sens où on n'a jamais travaillé avec eux ni eu l'occasion de rencontre. Quelques ami(e)s aussi ont accepté de se livrer à ce jeu, bien sûr...
Merci à tous, étant précisé que la rédaction laisse aux auteurs la pleine responsabilité de leurs propos !

« Qui n'a cherché des informations pratiques, juridiques, opérationnelles, pour appréhender, traiter des situations urbaines, sociales, complexes ?
Qui, face à la complexité de certaines situations, ne s'est heurté à la méconnaissance des outils, des dernières modifications législatives ou financières apportées susceptibles, justement, d'aider à faire, mais introuvables dans le maquis journalier des améliorations ou réformes, compréhensibles de quelques rares spécialistes ?
Qui n'a, aussi, cherché des expériences pratiques, des contacts pour savoir qui, comment, où et en quelles circonstances, a su traiter cette situation, connue mais inacceptable, d'habitat indigne, d'hôtel meublé dangereux aux statuts et gérances variables, d'immeuble vacant, frôlant la ruine, bloquant l'aménagement du quartier du fait de successions ou d'indivisions insolubles … ?
Au-delà des textes juridiques, de lecture souvent rebutante pour le non spécialiste, des circulaires d'application - lorsqu'elles existent, car en décentralisation, l'administration n'est point légitime à en écrire - à décrypter, l'information utile, opérationnelle, les éléments critiques, ou de réflexion, font souvent défaut aux acteurs de terrain pour agir opportunément ou conseiller à bon escient ; rebutés par la difficulté réelle de certaines situations, beaucoup laissent les choses en l'état, contournant la difficulté, au risque d'être plus tard confrontés à des problèmes urbains ou sociaux devenus très difficiles à régler…..
Il appartient de plus en plus aux communes ou à leurs groupements, à leurs services ou opérateurs, à leurs partenaires locaux de traiter ces questions ou s'imbriquent le technique, l'architecture, l'urbain et le social, et qui font que la ville « fonctionne » ou non, que le tissu social résiste à l'éclatement ou à la déchirure.
Alors les réseaux d'acteurs locaux, professionnels, sont parfois seuls à être en mesure de jouer ce rôle irremplaçable d'alerte, d'échange, d'informateurs, d'aider à lire l'actualité urbaine, sociale, financière et aussi de fournir des éléments de réflexion indispensables à l'action locale.
Que les réponses apportées à certains servent à d'autres, qu'elles soient repérées et accessibles à tous : il faut des lieux pour cela.
Alors saluons la naissance de la nouvelle lettre « Habitat et collectivités locales », souhaitons lui d'être un lieu de travail et de rencontre, avec le concours de son réseau de spécialistes mais aussi de tous. »

Nancy Bouché,
Inspectrice générale de l'équipement, présidente honoraire du Pôle national de lutte contre l'habitat

« Habitat et collectivités locales…
C'est l'une des questions centrales de notre vie collective en milieu urbain comme rural.
En effet, les élus locaux sont confrontés à une pression importante de la part de leurs administrés qui demandent soit simplement de se loger décemment, soit d'avoir un logement adapté à l'évolution de la famille et à leur localisation professionnelle, soit de réaliser leur rêve formalisé dans ce que l'on appelle le parcours résidentiel.
Les initiatives locales sont multiples, les chausse-trappes aussi.
Pour décrypter au quotidien les enjeux et analyser les perspectives la newsletter hebdo « Habitat et Collectivités locales » vient utilement occuper un vide à l'aide d'un support gage de réactivité.
L'initiative est donc à saluer.
L'expertise de Guy Lemée, son équipe et son réseau n'est plus à démontrer.
Elle est désormais accessible à tous les élus et professionnels de l'habitat, chaque semaine. »

Emmanuel Cattiau,
Directeur Général des Services
Ville de Magny-les-Hameaux (78)

« C'était quand, en 2000 ? Dans un décor approprié (celui qui trouve gagne un abonnement gratuit...), Guy m'annonçait que le site d'Inventaires surpassait en nombre de clics celui que peinait à atteindre le méga site portail qu'une multinationale avait créé un an auparavant à grand renfort de réclames et de captation d'attention !
Evidemment, lui dis-je, où trouver (alors) un tel concentré d'informations, d'études, de synthèses... relatifs à notre monde achélèm, en l'occurrence, à mi chemin entre public et privé, facilement accessible (on était encore généralement à des débits de 9 600 bauds), gratuit (est-ce louche ? tu devrais faire payer, lui suggérais-je), concis (si rare) ?... Sur le site d'Inventaires, pardi. Et encore, je n'utilisais alors qu'avec parcimonie la partie concernant les collectivités locales, les SEM. Non plus que la défunte liste logementsocial.
Aujourd'hui, on se contrefiche à vrai dire du nombre de clics. On cesse enfin de s'étonner que cette mine d'informations soit restée si longtemps gratuite. Par contre, on reste intéressé à la compilation régulière et commentée de ce que le monde d'ailleurs nous bombarde comme textes, études, rapport, et autres sites "dédiés". Entre Inventaires et devoir d'inventaire, on apprécie que Guy, avec d'autres, nous mâche le travail.
L'habitat et l'urbanisme, et les services qui y sont associés pour la ville et ses habitants, englobent la totalité du champ sémantique qui nous met tous, citadins ou ruraux, en scène. Le reste de la production n'est destiné qu'à la consommation (qu'elle soit utile, superflue ou destinée à alimenter des actionnaires), au mieux à l'outillage : quel est le poids d'un ordinateur ou d'une voiture au regard de l'entreprise millénaire de la transformation continue de la ville (et des villages) ? Un livre peut-être ?...
Entre élus, experts, et habitants, sous leur maîtrise politique, maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'usage, c'est bien cette coproduction au quotidien, mais qui cherche toujours à projeter le regard dans cet avenir lointain, comme pour exorciser les sempiternelles erreurs du passé, que nous cherchons à développer et à consolider, parce que cet acte commun de la création urbaine est garant de l'acte commun du mieux vivre ensemble.
Sous réserve d'Inventaires ? »

Hervé Caux,
Ancien Directeur de SA HLM,
actuellement Directeur territorial
OPH Pas-de-Calais Habitat

« La nouvelle formule de « habitat et collectivités locales » est encore plus claire et plus synthétique. Elle apporte à la fois un regard précis sur l'actualité de l'habitat et du logement propose une transversalité documentaire précieuse.
C'est toujours et plus encore aujourd'hui un outil précieux pour tous les professionnels du logement et de l'habitat et donc une forme d'investissement pour le réseau des PACT du Nord Pas-de-Calais. »

Maryse Brimont,
Secrétaire générale de l'Union régionale du Mouvement Pact dans le Nord-Pas de Calais

« Inutile de s'abonner aux vingt publications qui comptent pour l'aménageur, le développeur, le technicien de l'espace bâti, le juriste, l'économiste, sans oublier les représentants des collectivités locales ou territoriales, car avec "contact inventaires" vous retrouverez non seulement une synthèse remarquable des données qu'elles soulignent, analysent ou signalent, mais aussi quand nécessaire, les renvois aux dites sources d'information, contacts utiles... Bref, chaque semaine, avec thé café ou jus d'orange, un délice de professionnalisme »

Xavier de la Salle,
Urbaniste OPQU
spécialisé en développement local/durable.

« J'attends toujours votre nouvelle lettre avec impatience car elle me permet de ne pas être en retard par rapport aux textes nouveaux. Je n'ai pas de temps suffisant pour procéder à cette veille, pourtant absolument nécessaire dans mes fonctions.
Je vous encourage à continuer et à faire savoir qu'elle existe car je ne suis pas persuadée que tous ceux et celles auxquels elle serait utile la connaissent. »

Catherine Cirette,
Chargée de mission
Agence d'Urbanisme de Lorraine-Nord

« Il est toujours subtil de lancer du nouveau en temps de crise, il est toujours utile de voir que le monde va continuer à tourner. Il est toujours précieux de partager des préoccupations personnelles et professionnelles en tous temps. Que ce nouveau magazine soit un temps, un ton et un support d'échanges "Hors les clous des habituelles réflexions" pour construire ce monde qui forcément va redémarrer plus intelligemment.
A ce moment là, il sera à la fois subtil et indispensable.
Bonne route »

François- Xavier Leuret,
Urbaniste, Délégué Régional
des fédérations Pact Arim et
Habitat et Développement
Régions Aquitaine et Poitou Charentes

"En cette période où le besoin d'informations claires, documentées, hiérarchisées et actualisées n'a jamais été aussi fort, votre initiative est courageuse et salutaire. Je souhaite qu'elle rencontre le succès qu'elle mérite."

Jean Capiaux - Avocat - Paris
Président d'honneur de l'Association française des avocats-conseils auprès des collectivités territoriales

« Je suis avec intérêt, depuis maintenant plus d'un an … déjà, votre lettre hebdomadaire. Et je pense rejoindre les abonnés souscripteurs lorsque l'offre sera proposée.
Toutefois, une remarque : les liens Internet présents sur le pdf ne fonctionnent pas toutes les semaines, ce qui est bien dommage. Je pense donc que cette question devrait faire l'objet d'une attention particulière dans la nouvelle version. »

Flavie Drouard,
Direction du Développement Urbain
Quimper Communauté (29)

"C'est toujours avec intérêt que je visite ce site : exhaustif, mais il va à l'essentiel ; complet donc et pourtant suffisamment clair pour y trouver rapidement ce dont on a besoin.
On ne peut que lui souhaiter bon vent. Voeu qui s'impose à l'occasion de toute naissance, mais cette initiative chargée de promesses en a-t-elle vraiment besoin ?"

Paul Jérémie,
Consultant

« Les questions liées à l'habitat ne se résument pas à un simple marché où se confronteraient des offres et des demandes. C'est un jeu d'acteurs beaucoup plus complexe où les clients ne sont pas toujours ceux qui paient et encore moins souvent ceux qui ont conçu le bâtiment où ils doivent passer une partie de leur vie.
C'est ainsi qu'au fil du temps les pouvoirs publics sont devenus de plus en plus un acteur déterminant, seul capable d'orienter avec une anticipation suffisante les besoins à long terme et de mettre en cohérence les attentes fondamentalement contradictoires des autres partenaires.
Les nouvelles menaces du changement climatique, auxquelles est venue s'ajouter plus récemment la crise américaine devenue une crise mondiale, viennent troubler profondément et durablement le jeu habituel des différents acteurs et nous lancent à tous de nouveaux défis.
Dans ce contexte, toujours très attendue, la lettre d'information hebdomadaire de Guy Lemée intitulée "HABITAT ET COLLECTIVITES LOCALES" aide plus que jamais l'ensemble des professionnels du secteurs à anticiper les évolutions économiques et réglementaires et nous devons tous l'aider à poursuivre son inlassable travail d'observation. »

Christian Scherer,
président du CAWA
(Club des Amis des Webmestres de l'Administration)
Il est aussi, dans le civil, haut fonctionnaire au MEEDAT

« En période de crises, le droit au logement se heurte à un principe de réalité qui peut en restreindre fortement le sens et la portée. Pourtant, il constitue un objectif – une obligation de résultat aujourd'hui - qui peut se poursuivre sous des formes diverses. Chacune requiert la conciliation d'intérêts et de droits, particuliers et collectifs, traditionnellement mis en concurrence (dignité, propriété, libre administration, libre entreprise…). Ces rivalités ne peuvent qu'être entretenues par le cloisonnement croissant des connaissances, des compétences, des initiatives et des représentations. Ainsi, le temps nous échappe toujours davantage pour faire les liens nécessaires. Cette nouvelle revue nous offre, grâce à la transversalité de ses analyses, l'opportunité de suivre et de mieux comprendre les évolutions administrative, juridique, économique et leur pertinence. C'est avec la "politesse de cœur" que mes encouragements l'accompagnent. »

Noria Derdek,
Juriste à la FAPIL, réseau d'associations œuvrant en faveur du droit à un habitat adapté aux besoins de chacun

« Le logement social est le sujet complexe par excellence, celui sur lequel aucun chiffre ne parle de lui-même et peu de spécialistes s'expriment en toute indépendance. Guy Lemée est l'exception qui confirme la règle : son expertise objective et son souci de transparence sont une source d'informations et de réflexions inépuisables. Bon vent à la Lettre HCL ! »

Julie Joly,
Journaliste
(service société L'Express)

« Les informations et les éclairages fournis depuis le début des années Internet par Inventaires et, plus récemment, via la lettre HCL sont les seuls à être exclusivement consacrés à cette thématique du logement (social) et des territoires. L'indépendance du projet est certainement un gage du succès de la nouvelle formule qui, dès lors qu'elle est payante, permettra aux lecteurs de se montrer exigeants ! »

Jean-Marc Garnier,
a fait sa carrière dans le financement des collectivités locales au sein d'un organisme public
Il a été DGA « finances » d'une ville de plus de 100.000 habitants

« La période actuelle voit le rythme des transactions fortement ralentir. Contradictoirement, le manque de logements est criant. Il provoque un déchaînement législatif destiné à relancer l'offre, tout en tenant compte de la nécessité de s'orienter vers un urbanisme que l'on peine à réinventer depuis la Loi SRU (bientôt 10 ans) vis-à-vis des enjeux climatiques, des modes de construction plus durables, également.
Ajoutons à cela, la question de l'organisation politico-administrative du pays.
Dans ce tourbillon de réformes, pour lesquelles on se pose davantage la question de savoir laquelle va aboutir avant l'autre, "Habitat & Collectivités locales" constitue, pour moi, un support efficace d'information sur l'actualité en matière d'aménagement du territoire.
A recommander également à tous les professionnels de l'immobilier.
Tous mes vœux de réussite Monsieur Lemée, et merci de nous faire partager votre passion. »

Thierry Bléard,
Géomètre-Expert à Boulogne sur Mer

« La nouvelle formule de HCL est née et je m'en réjouis. Elle permet à ses lecteurs de disposer d'un outil d'information unique et indispensable sur l'actualité de l'Habitat et ses relations avec les Collectivités Locales à un moment ou cette actualité n'a jamais été aussi foisonnante et alors que sa connaissance ne s'est jamais révélée aussi indispensable pour les acteurs du secteur.
Longue vie à HCL ! »

Christophe Buffet,
Avocat spécialiste en immobilier

« Bon vent à la nouvelle lettre "Habitat et collectivités locales" qui poursuivra ainsi son rôle de veille et d'informations, très utile pour des organismes comme le nôtre. »

Philippe Darteil,
Directeur général de la SEM Pact 93

« C'est avec empressement que je parcours quotidiennement depuis au moins quatre ans le sommaire de la lettre diffusée par Inventaires. Je me plonge ensuite au gré des sujets dans un article ou vers un lien. Les enjeux et les défis du logement social y sont clairement identifiés et analysés. Cette lettre est toujours riche en informations précises et bien référencées sans parler des bons mots de l'auteur ! Allier professionnalisme et humour est une compétence rare que manie avec dextérité Guy Lemée. Bonne chance pour cette nouvelle formule et je vous invite à faire comme moi, abonnez-vous dès maintenant pour ne pas rater le N° 1 ! »

Alexandre Le Cœur,
Architecte – cadre Paris Habitat
Administrateur de l'OPH de Montreuil (93)

« La politique de l'habitat se déploie dans un cadre juridique et financier de plus en plus complexe. Largement décentralisée et territorialisée, elle se fait multiple et produit une réglementation locale foisonnante. Aussi, dans cette nouvelle jungle normative, l'internet permet d'explorer des territoires qui jusqu'alors restaient terra incognita. Il est désormais possible de consulter à distance le programme local de l'habitat ou le plan local d'urbanisme de la moindre communauté de communes, ce qui est une richesse incomparable pour le chercheur et le praticien. Mais cette source quasi-inépuisable présente le revers de mettre l'ensemble de ces informations au même niveau d'importance, sans hiérarchie. Cette profusion d'informations peut elle-même provoquer des contre-sens, la quantité l'emportant sur la qualité.
D'où l'importance d'une sélection avertie et pertinente, d'un prélèvement et d'une exposition intelligente de certaines de ces informations. C'est le travail entrepris depuis quelques temps par Guy Lemée par le biais de la lettre « Habitat et collectivités locales ». On ne peut que saluer le passage d'une initiative spontanée et bénévole à une démarche plus professionnelle. Bien évidemment, cette professionnalisation postule une rigueur encore plus soutenue et une responsabilité accrue vis-à-vis des lecteurs. L'enjeu est en effet de taille. Pour rester dans les métaphores exploratrices, cette nouvelle formule devrait remplir l'office à la fois de machette, permettant de faire le tri dans une végétation souvent trop luxuriante, et de la boussole, permettant à chacun d'avoir des repères pour choisir son chemin…
Bonne route ! »

Jean-Philippe Brouant,
Maître de conférences à l'Université Paris I Panthéon-Sorbonne
Directeur-adjoint de la recherche au GRIDAUH

« Beaucoup de succès pour cette nouvelle formule qui à n'en point douter relèvera le défi de la " lettre initiale". Cette dernière a été tout au long de sa diffusion une source très riche de documentations et une forte aide dans notre pratique quotidienne. Nous attendons donc avec impatience la nouvelle mouture. »

Marine Delahais,
Consultante en droit public
LACOURTE et Associés, Notaires

« D'une lecture rapide et facile, cette lettre permet de voir l'ensemble des sujets d'actualité relatifs au logement bien sûr mais aussi à l'aménagement et au foncier, et de décider, au vu des titres énoncés, de se plonger dans l'un d'entre eux. Le plaisir de cette lecture ne s'arrête pas à l'énoncé de l'ensemble des textes ou rapports officiels nouvellement sortis, mais également, et surtout, aux opinions émis par les acteurs de l'aménagement et du foncier. Elle apporte ainsi un regard très opérationnel, et pratique dans ces thématiques, ce dont nous avons tous besoins.
Longue route à cette lettre dans sa nouvelle configuration ! et bonnes lectures à tous. »

Catherine Minot,
Responsable de projets
Etablissement Public Foncier des Hauts-de-Seine

« Quand on bourlingue dans le monde HLM, il y a des hommes que l'on croise souvent et qui deviennent des références. Guy Lemée est de ceux-là, avec en plus un regard souvent original et une analyse (heureusement !) pas conformiste.
Dans le secteur du logement et de l'urbanisme ses publications sont devenues précieuses voire incontournables.
Bref, plein de bonnes raisons pour l'accompagner ! »

Christophe Defer,
a fait sa carrière dans le financement du logement social et l'aménagement, notamment les opérations de renouvellement urbain, au sein d'un organisme public.

« Fervente lectrice de la lettre hebdomadaire Habitat et Collectivités locales, j'apprécie de disposer d'une veille juridique " en temps réel " dans les domaines qui touchent à l'activité de mon organisme (de logement social)
Urbanisme, fiscalité, gestion locative, marchés publics, les thèmes sont parfaitement adaptés à notre domaine de compétence
Je peux ainsi disposer ainsi des textes, avec leur lien (permettant de les consulter aisément), des réponses ministérielles et de la jurisprudence et me tiens informée sans avoir à faire l'effort de consulter le JO.
La lettre HC fait ce travail fastidieux de tri préalable !
Bravo pour la pertinence et l'intelligence des commentaires !
La Lettre est vraiment un outil qui permet aux collectivités et aux organismes de bénéficier d'un accès simple et rapide aux infos indispensables ! et me fais gagner un temps précieux
Je souhaite que la formule puisse être maintenue »

Anne Massonnat,
Directrice juridique
Terres de Loire Habitat
(ex OPAC Loir-et-Cher)

« Avoir accès sur le web à une veille synthétique et complète sur l'habitat et le logement, et en plus réalisée par un spécialiste, c'est rare, et donc précieux.
Bonne continuation à votre nouvelle version de « La Lettre H&CL » M. Lemée, avec en plus désormais un édito, tant mieux ! ».

François Leblanc,
Chargé de mission au Service des Affaires Economiques de la CAPEB

« Nous souhaitons à Guy Lemée et son équipe la plus grande réussite pour le lancement de la nouvelle lettre Habitat et Collectivités Locales. Elle constitue pour tous les décideurs de ce secteur une source précieuse et riche d'informations qui permet de comprendre les enjeux et les évolutions. Avec cette lettre, Guy Lemée facilite pour tous l'anticipation des changements d'un marché en pleine mutation. »

Jacques Descourtieux,
Directeur général de Finance Active, leader dans la gestion de dette des collectivités locales

« Guy Lemée, comme juriste et urbaniste « inventorie » mais aussi conseille et agit depuis suffisamment d'années avec réussite pour que son engagement dans ce nouveau projet, suscite toujours l'intérêt et souvent le plaisir des acteurs et des responsables ; de l'urbanisme et de l'habitat et du logement social.
C'est à divers titres que je souhaite bon vent à cette nouvelle publication et à Guy Lemée d'accroitre son réseau de lecteurs et de partenaires fidèles. »

Jacques Bédu,
urbaniste SFU
Vice Président du Conseil Français des Urbanistes (CFDU)
Président de la SFU Ile de France (ARISFU)
Directeur du Pact des Hauts de Seine et du GIE Graal 92

« La lettre "HCL" confirme son apport précieux pour les Sem. Leur action en termes de production et de gestion de logements aux loyers modérés ou maîtrisés se trouve confrontée à des situations de plus en plus complexes, aux plans urbain et social, nécessitant pluridisciplinarité et transversalité des approches. Eradication de l'insalubrité, production de logement, gérance des hôtels meublés, etc... aucun sujet n'échappe à l'acuité d'HCL qui repère ,décode, met en perspective, constituant ainsi un outil efficace d'aide à la réflexion et la décision. Que cette aventure se poursuive, bien-sûr. »

Martine Chastre,
Anciennement DG d'ESH,
Directrice Générale Déléguée Siemp

« Bonne première.
Le premier n° c'est comme un film qu'on a rêvé, puis une machine vivante qui vous tient , enfin il devient un support amical et fraternel comme l'écriture....
Même si rester fraternel dans le logement tient à la fois du paradoxe et de la litote, suivant la place qu'on tient dans ce monde. »

Anonyme,
dirigeant d'une fédération professionnelle impliquée dans le logement

« Depuis plusieurs années, la lettre "Habitat et collectivités locales" a su trouver sa place au sein des publications liées à l'action locale et à l'habitat par son sérieux et la qualité de ses informations. En intégrant désormais des commentaires et des analyses, nul doute qu'elle apportera une plus-value précieuse à toutes les personnes amenées à travailler quotidiennement sur l'habitat et les territoires. »

Vincent Lourier,
Directeur
Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm

« Depuis plus de vingt ans, INVENTAIRES a su être un lieu de réunion d'information et de développement.
A chaque fois, j'apprécie ce côté confidentiel et personnalisé… j'ai toujours l'impression d'être le premier à connaître l'indiscrétion et en savoir la raison.
Dans un style simple, Guy Lemée nous apporte la quintessence de l'information : ce qu'il y a de principal, de plus marquant, de marque à l'actualité.
Référent, expert de l'aménagement et du logement, où le plus complexe devenait simplicité après ton analyse : Fallait-il comprendre au bout de la troisième fois !
Le pire est que l'on y prend goût : c'est affaire de dosage, quantité et fréquence, mais que distiller et infuser pour concocter la belle et bonne information qui fera demain ? »

Jean-Pierre Cané,
Président d'honneur de la fédération des directeurs d'OPH
dirige actuellement D6geo.com après une longue carrière dans le logement social, de la CDC en Ile-de-France (Habitat) à Nantes Habitat (OPH) dont il fut de nombreuses années le DG.

HABITAT & COLLECTIVITES LOCALES

La lettre hebdomadaire	Le site Internet	Les alertes	Les hors-séries
Recevez votre lettre chaque semaine par courriel	Base documentaire (Mise en place prévue : dernier trimestre 2009)	Recevez les informations importantes en temps réel par courriel	3 éditions / an (par envoi postal) (au moins un hors-série prévu pour 2009)

BON DE COMMANDE

OFFRE SPÉCIALE DE LANCEMENT POUR L'ANNÉE 2009

TARIF TTC				ABONNÉ			VOTRE FORMULE
	ANNUEL (46 n°/an + 3 H.S)	2009 Avril à décembre (34 numéros)	OFFRE DE LANCEMENT	Organisme HLM et SEM (sous statut CCH – Livre IV)	Collectivité (région, département, commune, EPCI)	Entreprise privée (hors secteur bancaire)	
T5	950 €	712,5 €	475 €	> 40 000 logements	> 100 000 habitants	> 100 salariés	☐
T4	750 €	562,5 €	375 €	< 10 001 à 40 000 > logements	< 50 0001 à 100 000> habitants	<51 à 100> salariés	☐
T3	450 €	337,5 €	225 €	< 1 001 à 10 000> logements	<10 001 à 50 000> habitants	<6 à 50> salariés	☐
T2	250 €	187,5 €	125 €	< 1 000 logements	< 10 000 habitants	<1 à 5> salariés	☐
T1 (1)	150 €	112,5 €	75 €	-	-	Entreprise individuelle	☐

***NOUS CONSULTER** pour tout autre organisme, administration, établissement, agences d'Etat et/ou locales, ONG/association, université & école, organisation professionnelle, établissement financier....*

(1) Le tarif T1 correspond à un abonnement pour un usage individuel, réservé au lecteur désigné.

COORDONNÉES

☐Mlle ☐Mme ☐M .....
Fonction : .....
Service : .....
Entreprise ou organisme : .....
Adresse : .....
Code postal : ..... Ville .....
Téléphone : ..... Fax : ..... E-mail : .....

MODE DE RÈGLEMENT

☐Chèque ci-joint à l'ordre d'HCL Publications
☐Mandat administratif (réservé aux personnes publiques)

Une facture vous sera adressée dès réception du bulletin d'abonnement

☐ ***Je m'abonne à l'offre spéciale de lancement 2009 d'HCL***
☐ ***Je déclare avoir lu et accepté les conditions générales de vente et d'utilisation***

Le bon de commande et le règlement sont à adresser à : ***HCL Publications***
31, rue de Villeneuve—94370 Sucy en Brie

Signature et cachet

Conditions générales de vente et d'utilisation

(Mars 2009)

Diffuseur/Editeur

La lettre « Habitat & Collectivités locales » (marque déposée INPI) et ses prestations documentaires et de veille associées constituent un ensemble autonome de services produit, édité et diffusé par « HCL publications » eurl RCS Créteil en cours.
Direction : Guy Lemée – Lemee2@orange.fr

Article 1. Champ d'application

Les présentes conditions générales de vente et d'utilisation s'appliquent à tout souscripteur d'abonnement de la lettre « Habitat et Collectivités locales » et services associés et sont indissociables du bulletin d'abonnement.

Nous nous réservons la possibilité de modifier à tout moment sans préavis les conditions générales d'utilisation. Nous informerons les abonnés de ces modifications par courrier électronique et nous les ferons apparaître sur notre site Internet. Les présentes sont soumises au droit Français et en cas de contestation, seul sera compétent le Tribunal de Commerce de Créteil.

Article 2. Abonnement – Accès au service – Renouvellement - Résiliation

L'abonnement comprend divers services dont, le cas échéant, l'accès et/ou la réception par courriel d'une version numérique de la lettre « Habitat et Collectivités locales », la livraison par voie postale de « hors-séries » et l'accès (à compter de septembre 2009 au plus tard) à une base documentaire via un site Internet.

Ces services sont personnellement rendus à l'abonné et, pour les personnes morales, sont accessibles à ses dirigeants et salariés uniquement. Le fait pour l'abonné de rendre accessible tout ou partie de ces services à un ou des tiers, liés ou non juridiquement ou économiquement, constituerait une violation des termes du contrat.

L'accès à la base documentaire sur site Internet sera réservé aux souscripteurs et utilisateurs qui disposent de codes d'accès personnalisés. Ce service sera accessible en permanence par le réseau Internet, sauf cas de force majeure, pannes éventuelles, maintenance… Nous nous réservons le droit de faire évoluer les spécifications techniques et les services fournis afin d'y intégrer des perfectionnements et d'apporter à tout moment au contenu éditorial et aux rubriques (du site comme de la lettre) les modifications, évolutions, ajouts ou suppressions que nous pourrons juger nécessaires ou opportuns.

Un mois avant la date d'échéance, un courriel rappelant le renouvellement de l'abonnement sera envoyé au souscripteur. En cas de non réponse à ce courriel, le principe de tacite reconduction sera appliqué par l'envoi d'une facture et les conditions générales alors en vigueur seront considérées comme acceptées pour la nouvelle période d'abonnement.

Le client peut à tout moment résilier son abonnement par courriel ou par voie postale. La résiliation sera effective à l'échéance de l'abonnement facturé.

Article 3. Conditions tarifaires et de paiement

Les tarifs indiqués le sont en euros et s'entendent nets, toutes taxes comprises (TTC), sous réserve de modification des différents taux de TVA. Une facture est automatiquement adressée à réception du bulletin d'abonnement.

Le souscripteur déclare librement la catégorie à laquelle il estime appartenir et qui détermine le tarif qui lui est applicable, lequel tarif est donc choisi sous sa seule responsabilité. Ainsi, le souscripteur qui choisit un abonnement « individuel » ouvrant droit à un tarif privilégié s'engage à respecter un usage à son seul bénéfice personnel.

Article 4. Responsabilité

Nous nous engageons à apporter tous les soins en usage pour la mise en œuvre de l'ensemble des services offerts au souscripteur. Malgré tout, notre responsabilité ne pourra pas être retenue en cas de manquement à nos obligations contractuelles du fait d'un cas fortuit ou d'un cas de force majeure tel que, et sans limitation, les catastrophes, grèves, incendies, inondations, défaillance ou panne de matériel et interventions de maintenance nécessaires au bon fonctionnement du site internet, des moyens de transport, de communication ou du fait de vos agissements. Plus généralement, l'abonné reconnaît expressément être informé qu'en aucun cas nous ne pouvons garantir que les services proposés ne subiront aucune interruption.

La lettre « Habitat & Collectivités locales » contient de nombreux liens vers des sites Internet extérieurs, gérés par des tiers. Nous ne pouvons exercer de contrôle sur ces sites et n'assumons pas la responsabilité quant à leur contenu. Si toutefois il est porté à notre connaissance la présence dans notre lettre de liens vers des pages externes, au contenu illicite, nous supprimerons, après vérification, ces liens. N'hésitez pas à nous avertir de la présence de tels liens.

Enfin, nos informations, présentations et analyses ne peuvent en aucun cas être assimilées à des prestations de services ou de conseil et de ce fait ne peuvent entraîner de mise en cause de notre responsabilité. Aussi elles ne peuvent être utilisées comme un substitut à une consultation rendue par une personne professionnellement compétente.

L'abonné reste totalement libre et responsable de l'utilisation faite des informations et autres contenus diffusés.

Article 5. Protection des données

En aucun cas vos coordonnées ne seront communiquées à des tiers autrement que pour répondre, si nécessaire, à une injonction des autorités légales. Ces informations sont exclusivement utilisées par notre société. Elles ont pour objectifs d'améliorer nos services et de gérer plus facilement la diffusion de nos publications. Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, vous pouvez obtenir communication et, le cas échéant, rectification ou suppression des informations vous concernant, en envoyant un courriel à Lemee2@orange.fr ou en nous écrivant.

Article 6. Propriété intellectuelle

Notre société est seule propriétaire des droits de propriété intellectuelle sur le contenu de la lettre et du site, de sa structure générale, ainsi que des textes, images animées ou non, sons, savoir-faire, dessins, graphismes et autres éléments la composant. Toute utilisation, rediffusion, communication sous une forme quelconque, même partielle, ne sont autorisées que pour une offre d'abonnement multiposte.

La marque « Habitat & Collectivités locales » ainsi que les marques et logos de notre société, et de nos partenaires pouvant figurer dans la lettre et sur le site sont des marques et logos déposés. Toute reproduction totale ou partielle de ces marques et logos sans autorisation expresse de notre part est prohibée.