

Habitat & Collectivités Locales N° 113

Informations du 10 au 16 Septembre 2011

Nouvelle formule – n° 113 – 19 Septembre 2011 Version gratuite allégée (spécimen)

Editorial

La perspective du Congrès HLM (1) aura pas mal mobilisé.

Le nouveau délégué général du mouvement HLM, l'inspecteur des Finances Thierry Bert, de plus en plus à l'aise sur le sujet « logement social », présentait à la presse les grandes orientations de ce congrès. On en retient qu'il s'agit quand même surtout de mobiliser à la veille des échéances électorales mais que l'heure n'est pas forcément propice aux grandes manœuvres face aux pouvoirs publics, enfin, à leurs représentants actuels. Interrogé par votre serviteur, il répond que oui, « l'outil HLM » est en mesure de produire les 100.000 logements par an qui seraient nécessaires et nous confirme qu'il a mis en place un « observatoire HLM » qui permettra – enfin - de fournir les chiffres de la production réelle… A notre question sur le « modèle économique » que le Gouvernement veut changer, Thierry Bert affirme que le « cœur nucléaire » du système est bien le financement de la CDC sur Livret A. La vente HLM ne peut constituer une réponse et la modulation des loyers trouve très vite ses limites pour nos interlocuteurs de l'Union sociale pour l'habitat. C'est qu'on veut rester sur le modèle logement social généraliste à la française, qui est selon eux l'ADN, l'histoire du Mouvement.

Une histoire à laquelle les cadres de la fédération des Offices HLM (OPH) restent très attachés.
Laquelle fédération, en général assez discrète médiatiquement, recevait elle aussi « la presse » cette semaine à l'initiative d'Alain Cacheux son récent président, le Nordiste député PS, adjoint de Martine Aubry à Lille. On communique donc dans cette maison qui donnait souvent l'impression d'être le « temple » - et son directeur le gardien – du « vrai HLM ». Pour cette première, on entend tordre le cou à quelques idées fausses nous dit on et on fait grand cas d'un rapport de l'IREF repris par la bruyante UNPI (2) (rapport qui a donné lieu à une mise au point de la Commission des comptes du logement)… et donc en donnant l'impression d'être sur la défensive, ce dont on se défend justement. En réponse à notre question, Alain Cacheux répond sans détour qu'il soutient la candidature de Martine Aubry (3) qui selon lui, connaît bien le sujet du logement. Sur la spécificité réelle des Offices par rapport aux SA d'HLM, le Président des OPH nous rétorque qu'il voit plutôt la différenciation se marquer plus encore avec le mouvement de regroupement des ESH sur le territoire en groupes régionaux, voire nationaux. Plus HLM que seulement « Office », le député du Nord nous avoue vivre comme une frustration la non-reconnaissance du rôle social des HLM… et rejoint pour finir ce que nous disait le délégué de l'USH la veille : « ce modèle là, nous entendons le pérenniser » ! Michel Ceyrac, président de la famille HLM des Sociétés anonymes (les ESH) devrait dans quelques jours exposer les propositions de sa fédération, justement sur le modèle économique HLM, sujet insuffisamment traité selon lui par le prochain Congrès HLM...

Cette année, c'est Alain Juppé qui accueille le premier salon professionnel de France. HCL vous en rendra compte, bien sûr. Rappelons que le précédent Congrès avait été l'occasion d'une bronca dont le secrétaire d'Etat Benoist Apparu avait fait les frais : simple et attendue réaction fédératrice au prélèvement sur la trésorerie HLM … Ce même sujet des sous qui avait été le rassembleur de la mosaïque HLM l'an passé pourrait-il être un sujet de friction cette année ? C'est peu probable… l'arbitrage sur le terrain étant au quotidien rendu par les élus locaux. En 2010, le président du Conseil Général du Bas-Rhin avait ouvert la manifestation à Strasbourg en ne cachant pas à Benoist Apparu son étonnement face « au changement des règles financières » ce qui avait jeté un froid sur les relations avec le jeune ministre, en ces terres pourtant très UMP…

Le même Président du CG 67, G.D. Kennel, malgré les imprécisions des « blocs de compétences » et la place floue du département dans l'action sur le logement, présidera début novembre (4) la première journée consacrée au rôle de cet acteur – le département justement – dans cet écheveau complexe et territorialisé de la politique du logement. Votre lettre HCL soutient cette initiative et y participera.

Guy Lemée

Cette semaine, la plume est confiée à Marc Wiel. Son papier alimente le débat : vous avez dit « politique logement » ?

Et puis, comme prévu, on vous propose de répondre à notre première « enquête lecteurs ». C'est simple comme… quelques *clics*. http://www.sondageonline.com/survey/survey.php?code=e078a4b

Merci des quelques minutes que vous y consacrerez.

(1) Bordeaux, du 27 au 29 septembre (http://www.union-habitat.org/hlm/CongresHlm.nsf/PWPR/7232B7F6E7AFF411C1256E360048A071)

(2) http://www.unpi.org/index.php?action=fiche_produit&id=536
http://www.irefeurope.org/content/lunpi-propose-de-supprimer-les-aides-à-la-pierre

(3) Rappelons que Thierry Repentin, Président de l'USH qui rassemble toutes les familles HLM soutient, lui, la candidature de François Hollande

(4) http://www.bas-rhin.fr/actualites/2011-09-12/5060/1ere-rencontre-nationale-departements-acteurs-l-habitat

Sommaire

La plume à…3
Textes12
Journaux officiels (JORF / JOUE) du 10 au 16 Septembre2011 12
Bulletins officiels, circulaires, documentation administrative, etc12
Parlement 13
Questions parlementaires / Réponses ministérielles 13
Jurisprudence 14
Documentation15
Rapports & études15
Livres, revues, articles et communiqués signalés 16
Actualités18
Finances, fiscalité, comptabilité, statistiques 18
On en parle – Revue du web19
Evènements / Manifestations 23

La plume à…

Marc Wiel,
http://sites.google.com/site/wielmarc/
Ingénieur diplômé de l'École Centrale de Paris, Urbaniste, Membre associé du Conseil Général des Ponts et Chaussées (désormais le CGEDD), Marc WIEL a exercé dans plusieurs agences d'urbanisme (Rouen, Grenoble, Brest) et a dirigé l'agence d'urbanisme de Brest de 1981 à 2001. Il contribue, notamment au sein de la fédération nationale des agences d'urbanisme, aux réflexions sur les politiques d'aménagement et de déplacements dont il est devenu, en tant que praticien et chercheur, un expert reconnu. Il a beaucoup publié, sur les questions foncières et de mobilité.

LA QUESTION DU LOGEMENT, SYMPTOME DE L'INEFFICACITE DE NOTRE ORGANISATION INSTITUTIONNELLE.

Je me propose dans une première partie d'analyser les raisons de cherté des logements. Il y a en fait plusieurs thèses sur l'explication de cette situation. Je les exposerai avant de présenter la mienne dont l'originalité sera de donner une place un peu plus importante que ne le font les autres chercheurs à la question de la mobilité. Je montrerai alors dans quelle mesure cette façon de voir remet en cause la façon habituelle de planifier l'espace. Mais planifier autrement l'espace se heurte à notre actuelle organisation institutionnelle à toutes les échelles territoriales. Plus généralement c'est la distinction classique entre aménagement urbain et aménagement du territoire qui devient floue et qui pose la question de leur meilleure intégration à l'avenir selon des dispositifs à inventer. Je chercherai ici plus l'esprit de solutions à imaginer que je ne proposerai des solutions formalisées. Le titre de cet article peut laisser penser que je crois utile de modifier la répartition actuelle des compétences entre les institutions. Je crois surtout qu'il faut trouver les nouvelles modalités du dialogue interinstitutionnel : moins réduire le nombre de feuilles du « mille feuilles » institutionnel que de mettre autant que possible plus de crème entre les feuilles…

Pourquoi les logements sont-ils chers ?

Pourquoi l'insuffisance foncière n'épuise-t-elle pas l'explication de cette cherté?

Une première raison classiquement évoquée est le montant élevé du prix des terrains disponibles à la construction. On pourra penser (plus loin) que je me rallie finalement à cette thèse puisque je dirai bientôt que le seul moyen de maîtriser les prix est de faire payer au contribuable plutôt qu'à l'usager la rente immobilière (le supplément de valeur du logement expliquée par sa localisation). Mais quand le discours commun considère que c'est la cherté des terrains qui explique la cherté immobilière, il a une idée précise sur le lien entre ces deux marchés. S'il y avait assez de terrains constructibles les prix immobiliers seraient différents. Implicitement cela voudrait dire que le prix immobilier du neuf pèse sur celui de l'occasion. Les spécialistes font remarquer que le nombre de transactions dans le neuf est devenu trop faible par rapport à celui de l'occasion pour que le marché neuf ait le rôle le plus déterminant dans la formation des prix dans l'occasion ou dans celui du foncier. Ces spécialistes préfèrent retourner la proposition en disant que le prix des terrains est d'autant plus élevé qu'il y a, à cet endroit, une demande de logement à des prix élevés. Les prix des terrains reflètent le rapport de force entre le propriétaire du terrain et le promoteur pour partager entre eux le bénéfice rendu possible localement par la demande potentielle de logement. A défaut de réaliser le gain qu'il espère, le propriétaire attendra que les conditions soient réunies pour mieux vendre, et comme il est peu taxé, en général il ne se pressera pas (confère les travaux de Joseph Comby et Vincent Renard sur la question). Promoteurs et propriétaires fonciers n'ont fondamentalement pas le même rapport au temps et c'est la raison qui, dans le passé (années 70), a justifié l'idée de la création d'un impôt foncier des terrains constructibles (mais non construits) plus élevé, que notre république de propriétaires s'est dépêchée d'envoyer aux oubliettes. La plupart des terrains constructibles étant mis dans les documents réglementaires d'urbanisme « en réserve d'urbanisation », il y a peu de terrains disponibles localement immédiatement sur le marché, mais cela fait au total beaucoup sur l'ensemble de l'aire urbaine, du moins par rapport à la demande immédiate et à condition de bien vouloir se déplacer. Ce n'est donc pas leur rareté globale (l'offre) qui fait leur prix mais l'espérance d'y pouvoir vendre un logement cher (la demande). La « rente foncière » résulte d'abord de la « rente immobilière » et c'est donc cette dernière dont il faut comprendre la formation. Ces considérations nous permettent de ne plus parler à ce stade de notre raisonnement de la question foncière (dont nous reparlerons ultérieurement) et de nous concentrer sur la question immobilière.

Je présenterai ci-dessous plusieurs lectures du processus de formation des prix immobiliers, celui le plus courant dans l'opinion (et que l'on rencontre le plus fréquemment chez les élus et les professionnels de l'urbanisme), puis celui le plus courant (avec certaines nuances dans l'ordre des facteurs explicatifs) chez les chercheurs spécialisés dans le domaine du logement et du foncier (ou de la démographie), avant de donner le mien qui donne une plus grande place que ne le font habituellement ces chercheurs à l'incidence des conditions de la mobilité.

L'explication la plus courante de la cherté des prix immobiliers

L'explication la plus courante sur la raison des prix fonciers et immobiliers plus élevés dans certaines agglomérations est qu'il y a un plus important déficit d'offre en logement accumulé avec le temps. On ne construit pas assez, pour diverses raisons, et par conséquent les prix montent. Il faut donc assez de droit à bâtir (par la densification par exemple) mais surtout investir dans des opérations publiques ou plus généralement dans le logement social pour satisfaire les besoins. L'injonction à construire suffisamment me parait fondé. Ce qui ne l'est pas est d'espérer que cela fasse baisser les prix et encore plus que cela suffise à contenir la périurbanisation (la diffusion des maisons individuelles autour des agglomérations). Dans cette optique le recours aux moyens réglementaires sera privilégié à celui des moyens financiers. Il n'est pas compris que pour offrir une alternative à la périurbanisation il faut, en plus, un apport financier public permanent, *même si les besoins globaux en logement sont quantitativement couverts*. Une ponction des ressources induites par la valorisation foncière devra être réinjectée là où on souhaite accueillir préférentiellement des ménages qui, sinon, se périurbaniseront, c'est à dire se localiseront là où ils optimiseront le rapport entre le prix, la taille du logement et leur appréciation subjective de la qualité de l'environnement. La mauvaise compréhension de la formation de la valeur immobilière suffit à empêcher de trouver les moyens adaptés aux objectifs poursuivis. On trouve en général deux grandes explications de la périurbanisation. La première mettra en avant la préférence des ménages pour la nature, leur rejet de la ville dense, encombrée et insécurisée. Avec cette lecture il n'y a peu d'espoir d'offrir une alternative à la périurbanisation. Il n'y a plus qu'à adapter les conditions de la mobilité à la demande sociale d'habitat. La deuxième explication verra dans la périurbanisation éparpillée le résultat du choix de ceux qui voulant une maison individuelle n'ont pas les ressources pour l'acheter dans les quartiers résidentiels de l'agglomération.

Les enquêtes tendraient à prouver que la vérité est entre les deux, que la périurbanisation n'est que partiellement susceptible d'être contrariée même avec un coût de l'énergie élevé. Les dynamiques urbaines de ces dernières décennies nous ont montré que la forme urbaine (la morphologie urbaine) n'est pas le seul objectif poursuivi tant par les particuliers (ou les institutions) et qu'elle se déduit le plus souvent de choix réalisé par ces derniers dans d'autres domaines que celui qui encadre la morphologie urbaine. Mais retenons, à ce stade de notre raisonnement, que ces deux interprétations de la périurbanisation postulent (à tort) que globalement les prix moyens baisseront très significativement si on construit suffisamment eu égard au nombre de ménages. Les chercheurs auront eux une conception différente.

Les explications de la cherté immobilière les plus courantes chez les chercheurs.

Les chercheurs considèrent que le raisonnement précédent des praticiens (et de l'opinion) transpose au cas du marché du logement (bien durable et non mobile) ce qui est valable pour le marché d'un bien non durable et mobile. Si le marchand de fraise brade son produit c'est que les invendus ne seront bientôt plus présentables à la vente. Dans le marché du logement, le logement en trop sortira du marché et n'y rentrera à nouveau que lorsque le vendeur aura suffisamment investi pour l'y remettre. *Les prix immobiliers sont donc faits par les acheteurs comme pour un marché aux enchères où les acheteurs (diversement riches et n'ayant pas obligatoirement les mêmes goûts) se partagent des biens en fonction du niveau de concurrence affectant chaque produit.* Les biens immobiliers sont hiérarchisés dans leurs qualités et leur occupation reflète la hiérarchie des revenus des ménages. Avec cette lecture, le prix moyen d'un logement acheté ou loué dans une agglomération ne reflétera pas (ou peu) un degré de couverture des besoins mais surtout la richesse moyenne des ménages et/ou leur propension à donner plus ou moins d'importance au logement par rapport aux autres utilisations possibles de leurs ressources. Si le marché n'est pas contraint les disparités de l'offre s'ajustent à celles de la demande. Par exemple si le ménage a des enfants, il voudra un logement plus grand, ce qui l'orientera vers telle ou telle périphérie selon ses ressources. S'il manque une certaine quantité de logements, cela fera moins monter les prix pour tout le monde que cela ne provoquera un plus grand nombre de SDF ou de personnes désireuses de se séparer (on parlera de décohabitation) des parents ou amis qui les hébergent, mais qui y renoncent faute de moyens. Dans l'ajustement entre offre et demande de logement les ressources des plus démunis sont trop faibles pour provoquer une majoration sensible des prix des logements des moins démunis. Si les prix entre deux lieux sont différents c'est qu'ils sont inégalement convoités compte tenu des caractéristiques des logements, des aménités du quartier, de son accessibilité aux emplois ou de sa composition sociale. C'est d'ailleurs ce lien entre la localisation et les prix qui laisse croire que les prix sont faits par l'offre plutôt que par la demande. On oublie que la localisation n'explique qu'un *écart à la moyenne* (mais pas la moyenne) et que, si rien ne vient contrarier l'ajustement offre/demande) la rente immobilière supérieure pour un bien plus convoité sera obligatoirement compensée par une rente inférieure pour un bien ou un quartier jugé moins attrayant, voire répulsif.

Notons avant d'examiner l'interprétation des chercheurs concernant la hausse récente des prix en France, que cette compréhension de la formation des prix immobiliers assigne un rôle bien particulier au parc social.
Ne pas faire suffisamment de logements sociaux, eu égard à la structure des revenus des ménages aura pour conséquence de rendre commercialisable à la location un parc privé inconfortable et cher (compte tenu des revenus des ménages qui s'y logent). L'existence d'un locatif privé coûteux et de médiocre qualité (et dans certain cas indigne) sera favorisé et amputera une fraction plus significative des ressources des ménages pauvres. Faire plus de logement social protègera les ménages pauvres en leur garantissant un rapport qualité/prix plus décent mais ne résoudra pas le problème de l'insuffisance éventuelle de logements en accession à la propriété. Les chercheurs insistent donc sur le fait que la forte hiérarchie des revenus, comme la qualité disparate des logements, se conjuguent pour empêcher que la satisfaction apportée à une catégorie d'usager puisse, aussi facilement qu'on l'aimerait, profiter à toutes les autres catégories. Cela

dépendra de la position de la catégorie d'usagers satisfaite dans la hiérarchie des revenus des ménages, et des caractéristiques structurelles du parc local de logement.

L'interprétation de la hausse récente de l'immobilier.

Toutefois cette forte relation entre prix moyens et revenus moyens a été sérieusement écornée depuis une dizaine d'année. Les prix des logements d'occasion ont doublé sans que les revenus aient doublés. Si on renonce à l'explication par la pénurie de l'offre totale en logement (sans prétendre que cela signifie qu'il y a suffisamment de logements sociaux, dans certains cas au moins, pour accueillir les populations moins riches) il est possible de l'expliquer par l'existence d'une demande supérieure (par rapport à la période précédente) dont il reste à savoir si elle est purement conjoncturelle.

Pour certains chercheurs, la forte stabilité de la liaison entre prix moyens et revenus moyens ne peut, en cas de marché non contraint, n'être que momentanément perturbée (c'est l'opinion par exemple de J. Friggit) si un emballement du marché se produit par l'effet d'une espérance de gain à court terme, ce qu'on appelle une bulle immobilière. La raison la plus volontiers évoquée pour justifier cet emballement sera la faible rentabilité des autres formes de placement de l'argent. Mais une autre raison possible est la faiblesse des taux du crédit doublée de l'allongement des durées de remboursement. Cette deuxième raison (privilégiée par A. Jacquot qui par ailleurs conteste l'idée d'un retard quantitatif en logement) parait à priori moins éphémère que dans la première thèse. Elle correspondrait à l'idée que l'objectif de l'accession est également partagé, uniquement limité par les ressources des ménages et qu'en France il y a une forte réserve d'accédants à la propriété en particulier dans les grandes agglomérations là où les locataires sont encore majoritaires. Cette incertitude sur les raisons de l'actuelle demande exceptionnelle en logement a pour conséquence que même ceux qui parlent d'une bulle immobilière envisagent comme une possibilité qu'elle ne crève jamais mais se résorbe lentement (qu'elle se dégonfle) les prix se stabilisant et se laissant lentement rattraper par l'évolution des revenus… Nous sommes manifestement dans un domaine où l'analyse à posteriori des raisons des évolutions est plus simple que les pronostics sur le futur... Quelque soit leurs interprétations de la hausse récente des prix il faudra toujours pour ces chercheurs beaucoup d'argent public pour offrir une alternative à la périurbanisation et encore plus en temps de bulle. La façon la plus économique pour la collectivité consiste à faire des réserves foncières en immédiate périphérie soit dans des ZAD soit ou en ne donnant des droits à bâtir qu'après que la collectivité ait acheté des terrains non constructibles. Si la collectivité veut densifier en faisant plus de renouvellement urbain dans des secteurs non périphériques tout en accueillant des ménages ayant des revenus analogues à ceux qui vont dans le périurbain, il faudra que le contribuable paye (ou prefinance) la rente de localisation que l'on n'aura pas fait payer au ménage que l'on aura voulu de la sorte dissuader d'aller s'installer dans le périurbain. C'est donc moins seulement une affaire de densité à favoriser par la réglementation que de flux financiers à mettre en œuvre pour contrarier le profil de densité naturellement induit par la façon qu'ont les ménages d'intégrer la plus ou moins facilité de déplacement dans leurs arbitrages de localisation.

L'autre point commun entre ces chercheurs qui divergent sur les raisons de l'évolution récente des prix de l'immobilier, mais complètement implicite aux explications de ce surcroît de demande car ils ne le mentionnent jamais, c'est que ce surcroît doit fort probablement se localiser préférentiellement là où les prix sont déjà chers et donc plutôt tendre à approfondir l'écartèlement du spectre de ces prix. Ceci pourrait vouloir dire que la bulle est en elle-même un mécanisme accélérateur de la ségrégation sociale dont je prétends plus loin qu'elle influe sur les prix (via la difficulté qu'il engendre que les investissements en transports soient mis en place plus vite que ne l'exige la tendance à la dissociation habitat emploi)

L'absence d'explication satisfaisante des écarts de prix entre les diverses agglomérations.

L'analyse des prix immobiliers est dominée par la préoccupation de décrire et expliquer la conjoncture, de dire pourquoi les prix montent ou descendent actuellement ou à très court terme. Bien sûr les « conjoncturalistes » rappellent à tout propos que le marché immobilier est fondamentalement local du fait que les biens échangés ne sont pas mobiles, mais comme il y a effectivement une grande parenté dans les évolutions locales (entre les divers bassins d'emploi) des prix, les facteurs explicatifs non locaux seront privilégiés. On en arrive à dissocier le champ des études immobilières en analyse de la conjoncture (temporelle) ou de la structure (spatiale) des prix, mais en considérant à juste titre que la vitesse des évolutions structurelles (s'il y en a) est trop faible pour affecter la compréhension des évolutions conjoncturelles. Il en résulte une dissymétrie entre le niveau de connaissance de ces deux approches. On ne sait plus trop expliquer pourquoi les prix moyens des logements différent selon les villes. On croit savoir que la variable des revenus des ménages est première sur celle du manque quantitatif des logements ou sur l'attractivité de l'agglomération. Mais peut être que ces deux dernières raisons sont néanmoins suffisantes pour expliquer les écarts non expliquées par les revenus…. C'est à l'insuffisance (selon moi) de cette analyse que je voudrais pallier. Je constate que dans les plus grandes agglomérations, la proportion de propriétaires est plus faible, et le nombre de logement sociaux est beaucoup plus élevé que dans des agglomérations moins grandes bien que les revenus soient en moyenne supérieurs. Cette situation veut bien dire que dans les grandes agglomérations et pas dans les petites, les analyses de la formation des prix par la demande plutôt que par l'offre sont en défaut. Il manque quelque chose dans le raisonnement qui tienne compte de la taille de l'agglomération. Cette spécificité, selon moi, est que, plus s'accroît le poids démographique de l'aire urbaine, plus le marché du travail ne peut être aussi facilement « unifié » que dans une agglomération plus petite. Tout domicile de l'aire urbaine n'est pas accessible depuis chaque emploi de la même aire urbaine en un temps suffisamment faible (en gros une demi-heure) pour une suffisamment grande proportion de personnes, comme c'est le cas pour une ville moyenne de quelques centaines de milliers de personnes.

Autrement dit le raisonnement des chercheurs convient s'il n'y a pas d'obstacle au fonctionnement des marchés immobiliers. Ils le disent d'ailleurs très explicitement en utilisant la notion de marché libre ou non contraint. Mais dans leur esprit cette notion s'applique à des effets comme ceux de la loi de 1948 (blocage des loyers) ou du droit des sols (blocage des densités). Je propose donc de l'appliquer aussi au fait que les conditions de la mobilité peuvent devenir insuffisantes pour favoriser l'appariement normal des disparités de l'offre et de la demande d'habitat et que de ce fait *certains ménages (au moins) seront enclins à accepter un prix plus élevé de leur logement pour réduire leur temps de déplacement habitat travail.* La mobilité est la variable d'ajustement permettant d'apparier logement et emploi. Pour les spécialistes du logement l'offre de transport doit suivre la demande de déplacement que suppose cet appariement. Ils sous estiment le fait que cette variable d'ajustement est constamment sollicitée à un niveau toujours supérieur du fait que la *facilitation de se déplacer est constamment anéantie par les « relocalisations » des lieux d'emplois ou de résidence.* Ils ont une vue trop statique des choses, intègrent insuffisamment le caractère systémique du fait urbain qui veut que tout rétroagisse en permanence sur tout. Les chercheurs ont raison de contester le fait de dire que la pénurie globale de logement soit responsable des prix d'achats des logements mais il y a une autre raison, selon moi, que la pénurie globale pour expliquer que le prix moyen à l'achat des logements puisse ne plus refléter le niveau des revenus moyens dans certaines grandes agglomérations au moins.

Le rôle de la mobilité dans la formation des prix immobiliers.

On notera par exemple que la pénurie quantitative (que je ne conteste pas sans savoir la mesurer) pèse surtout sur le marché locatif sans que le taux d'effort des locataires (loyers/revenus) soit notoirement plus élevé en Île-de-France qu'en province, probablement en raison de la plus forte proportion de logement locatif social dans le total du parc locatif. En revanche, il y a bien un net différentiel des prix des logements à l'achat, à caractéristiques égales du logement et des revenus des ménages, dans les grandes agglomérations par rapport aux plus petites, en raison du surcoût de transport qu'impliquerait l'évitement du surcoût du logement. Ce n'est probablement pas la seule raison possible puisque les régions touristiques connaissent elles aussi un tel décalage prix/revenus sans que l'insuffisance des transports puisse l'expliquer. Mais ce qui me parait le plus important de noter comme différence entre les petites et les grandes agglomérations est que le coût du logement au m2 par unité de revenu y est plus élevé dans les grandes de la même façon que les temps de trajets pour aller au travail. Ces deux phénomènes (à l'échelle macro) sont contraires à la théorie (à l'échelle micro) qui voudrait que la somme des coûts du transport et du logement reste (suffisamment et approximativement) constante pour expliquer les arbitrages de localisation des ménages.

On peut faire l'hypothèse que la raison en est qu'une partie au moins des ménages partage l'inconvénient de payer plus cher leur logement et celui de faire des trajets plus longs (mais que la somme des deux inconvénients s'accroît). Ceci pourrait être du au fait que dans les plus grandes agglomérations l'ajustement local entre habitat et emploi est rendu plus malaisé par une spécialisation sociale des territoires à plus grande échelle géographique et une répartition des emplois à la fois tantôt plus concentrée (présence de pôles d'affaires) tantôt plus éparpillée (périurbanisation plus notoire de certains emplois plus sensible à la charge foncière dans leurs choix de localisation). Cette singularité serait une conséquence des nombreux investissements réalisés dans le passé sous forme d'infrastructures de déplacement de plus en plus puissantes, et qui auraient modelé les localisations sans jamais rattraper durablement le retard entre l'offre de transport et les besoins induits par cette offre de transport du fait des permanentes relocalisations.

Mais pour bien comprendre le rôle joué par la mobilité dans la formation des prix immobiliers et surtout ne pas se précipiter sur le raisonnement consistant à dire qu'il suffit d'investir dans le transport pour faire baisser durablement les prix, il faut intégrer l'idée que l'évolution urbaine est un processus conjuguant une diversité de politiques urbaines plus ou moins bien articulées entre elles. Les moteurs du processus sont en effet multiples. La différenciation sociale nourrit la ségrégation sociale qui éloigne certains ménages de certains lieux d'emploi. Cette ségrégation sociale croissante protège les investissements patrimoniaux, ce qui n'est pas négligeable dans un temps de plus grande précarité des emplois et de précaution jalouse de transmission des héritages. Les communes où se concentrent les plus riches ne seront pas de ce fait inclines à construire, même si elles en ont les possibilités physiques et financières. Certaines entreprises ont des raisons de s'éparpiller ou de se concentrer sans tenir compte des contraintes pour leurs employés, si le marché de l'emploi est ouvert. L'élévation du prix des logements par rapport aux ressources expliquera la difficulté des primo accédants franciliens à accéder pour les catégories sociales plus modestes et ce processus sera aggravé en cas de bulle immobilière. De même cette difficulté de l'accession majore par contre coup la demande locative sociale, l'investissement locatif privé privilégiant les secteurs les plus convoités mais où il n'y a plus de terrain ou de volonté politique de construire. Améliorer le système de déplacement ne contrarie le processus que pour un temps, avant un inévitable rattrapage, car le droit de l'urbanisme n'encadre pas très strictement les choix de localisation (et ce n'est pas un problème de laxisme) n'ayant pas la prétention d'en faire payer les conséquences financières pour les institutions. Le tort de toutes les méthodes d'évaluation des flux de déplacement est d'ignorer la dimension systémique qui caractérise le fonctionnement urbain. Si on veut vraiment profiter durablement des effets attendus des investissements transports il faudrait d'abord contraindre les relocalisations autrement que par le seul droit du sol...

Le progrès technique a augmenté notre possibilité de nous déplacer plus facilement et nous l'appliquons à une ville dont l'agencement spatial des éléments s'explique encore pour l'essentiel par des choix de localisation hérités de la période antérieure à ces progrès techniques. De la même façon tout l'attirail conceptuel et administratif de la planification de la ville est un héritage de la gestion de la ville à mobilité restreinte. On découvre à posteriori mais un peu tard qu'il n'y a pas de forme urbaine stable sans politique de la mobilité qui lui soit adaptée. Ou plutôt, quand on en a vraiment pris conscience il y a une vingtaine

d'année, on n'a pas soupçonné que ce défaut puisse avoir un tel impact sur les marchés immobiliers dans les plus grandes agglomérations. On a cru que la périurbanisation jouerait un rôle de soupape sur les prix quelque soit la taille de l'agglomération. On n'avait pas compris la formation de la rente immobilière, ni prévu les comportements malthusien des collectivités. On découvre que la nécessité d'inventer de nouvelles régulations exige de changer notre lecture de la formation de la valeur immobilière. Les méthodes d'analyses utilisées habituellement pour « expliquer » les prix sont plus performantes pour expliquer les écarts de prix entre les quartiers d'une agglomération que les écarts de prix entre agglomérations (ou les écarts de prix entre deux périodes différentes d'une même agglomération). La discordance entre emploi et habitat déjà plus forte dans les grandes agglomérations que dans les petites continuera de s'accroître si la concentration des emplois ou si la ségrégation sociale s'accroissent (en suscitant localement une rareté de l'offre de logements pour tous ceux qui ne sont pas candidats à la périurbanisation lointaine pour accéder à la propriété). La situation se bloque naturellement (la mobilité résidentielle, c'est-à-dire la possibilité de déménager, s'effondre dans certains segments de parc) si on mise pour la débloquer uniquement par l'injonction à faire plus de logement social ou si on espère rattraper cette évolution en facilitant encore un peu plus les déplacements. Ce qu'il faut c'est un interventionnisme supérieur des collectivités (et mieux concerté entre elles) pour faciliter l'ouverture à l'urbanisation en réduisant la discordance emploi/habitat comme le différentiel d'attractivité des territoires. Cela exigera, comme nous le verrons, une politique foncière plus active mais inévitablement coûteuse pour compenser un fonctionnement du marché favorisant naturellement plus de concentration d'emplois (pour certains emplois au moins) et plus de ségrégation sociale (dans certains territoires au moins). *C'est cette contradiction qu'il faut résoudre par la politique d'aménagement et dont le schéma directeur sera le cadre, et c'est la première coordination qui s'impose entre les politiques publiques*.

L'inaccessible coordination des politiques publiques locales.

Les conséquences néfastes de la cherté du logement.

Les causes de la cherté du logement sont moins le résultat d'une pénurie quantitative que la conséquence d'une dynamique urbaine impulsée par une politique des mobilités qui prétend satisfaire de la même façon toutes les demandes de mobilité. Les vrais ressorts de la dynamique urbaine actuelle seraient donc le désir des ménages (dans certaines catégories sociales) de rester entre eux et l'intérêt de certaines entreprises à se concentrer où à se disperser pour dans ce cas trouver un terrain meilleur marché. Mais les dommages de cette cherté, déjà considérables socialement dans le domaine du logement, et suffisamment connues (sans être correctement comprises) si on en juge par la couverture médiatique du sujet, sortent également du seul domaine du champ du logement. Mentionnons-les rapidement.

Les dommages environnementaux sont manifestes. Ils concernent les déplacements et les politiques énergétiques domestiques (chauffage). Pour les déplacements la critique urbanistique habituelle mettra l'excès inutile de mobilité sur le compte de l'insuffisante densité, comme si celle-ci était indépendante des facilités de déplacement. Ma position qui mériterait un trop long développement pour être repris ici est que nous ne savons pas réserver les facilités de déplacements aux déplacements longs mais moins fréquents. Au contraire la dynamique urbaine actuelle rend plus longs les déplacements fréquents. C'est sans doute de la faute des politiques de déplacements mais tout autant du fait du mauvais emploi des fonds disponibles dans les politiques du logement et de l'aménagement (ou de leur montant). *L'essentiel des dommages environnementaux résulte en grande partie du fait que la mobilité est le palliatif de l'incapacité à contrarier l'évolution de la rente immobilière.*

Les dommages économiques sont tout autant impressionnants. Le cumul des charges de logement plus de transport pour les ménages renchérissent un coût de la main d'œuvre qui va expliquer le caractère filtrant socialement et fonctionnellement du tropisme métropolitain. Mais les délocalisations à l'échelle mondiale seront plus facilement qu'autrefois l'antidote de la cherté des villes. Nos campagnes désertées auront plus de facilité à prendre le virage touristique qu'à développer les petites villes créatives. Il serait sans doute trop rapide de dire que tout est dés à présent joué, mais on voit bien dans quelle mesure les questions urbaines impactent maintenant les questions d'aménagement du territoire sur une profondeur beaucoup plus grande qu'autrefois, exigeant que les deux champs soient mieux reliés entre eux dans le fonctionnement institutionnel.

La question du logement déborde donc très largement le champ strictement social mais le dire de cette façon (en relativisant la part d'explication par la pénurie quantitative), peut provoquer, dans l'état actuel des choses, la suspicion de ceux qui voient dans cette attitude une nouvelle ruse pour aller encore plus loin dans la financiarisation du domaine et donc dans sa profitabilité par certains acteurs urbains. Les acteurs urbains qui profitent du système de redistribution financier que constitue la dynamique urbaine actuelle sont devenus effectivement fort nombreux depuis que les propriétaires immobiliers sont devenus majoritaires *et tout particulièrement dans les communes où sont maintenant concentrées les capacités de construction les moins coûteuses. Le défi politique à relever n'est pas minime.*

Penser plus régulation que planification.

Cette interférence plus grande des effets des investissements locaux dans les divers domaines de compétences entre une diversité d'institutions est une conséquence de la mobilité plus facile. Elle remet en cause nos habitudes planificatrices de l'espace. Ces habitudes fondaient l'accord pour planifier sur une image, une représentation, de l'occupation du territoire futur, son enveloppe de constructibilité. On identifiait

d'abord spatialement une limite entre l'interdit et le toléré. A partir de là chaque institution mettait en œuvre les projets de son choix à l'intérieur des compétences qui étaient les siennes et le marché retrouvait ses droits en exploitant les marges de liberté que l'exercice de planification lui avait de la sorte consenti.

Naturellement le droit prenait une importance considérable dans cette démarche, qu'il s'agisse de la délimitation des compétences institutionnelles ou de la constructibilité du sol. Les moyens financiers de faire étaient déconnectés du droit du sol et pour une large partie des compétences institutionnelles. C'est cette conception du partage des rôles entre les institutions publiques d'une part et entre ceux-ci et les acteurs privés d'autre part qui est devenue, qu'on le veuille ou non, caduque.

Cette conception de la planification et du rôle de chaque acteur ou institution n'était pas sans fondement culturel. Le lien entre densité et mode de vie fournissait le prétexte aux urbanistes de prétendre défendre un modèle culturel fondé sur une façon de vivre la société au travers la densité. Les juristes et les morphologues du système bâti pouvaient combiner leurs réglementations pour projeter le développement urbain sans trop se préoccuper de sa faisabilité socio économique. C'est cette page de notre histoire urbanistique qu'il semble maintenant difficile mais nécessaire de tourner. Tant que le développement urbain toléré dans le futur était représenté sur un support cartographique, il restait à chaque institution qu'à définir ses priorités à court et moyen terme en termes de politiques opérationnelles, et de les concevoir comme publiques que si le privé se montrait défaillant. Le fait que les politiques publiques initiées par chaque institution différente interférent entre elles rend nécessaire d'en évaluer différemment les effets.

Pour illustrer ces jeux d'interférences entre politiques urbaines nous montrerons ci après quelques exemples des inconvénients que peut induire une priorité trop appuyée dans une politique urbaine particulière, en la détachant trop de ses liens avec les autres politiques urbaines. Cela permettra indirectement de mettre l'accent sur les mécanismes de régulation à préférer au simple droit du sol et de cette façon introduira nos propos ultérieurs.

Les risques d'une priorité trop exclusive à la quantité de logements produits.

Lutter contre la pénurie quantitative ne fait pas sensiblement baisser les prix par lui-même mais satisfait quand même une proportion de mal logés ou de personnes en quête d'autonomie suivant la façon de compenser cette pénurie. Cet objectif réclamera du temps mais n'atteindra que tardivement les plus démunis si on confie la réalisation de cet objectif au seul marché plutôt que de donner priorité à l'extension du parc social au bon endroit, même si c'est plus cher. En outre il suppose d'avoir réussi à stabiliser le besoin de transports dans les grandes agglomérations. On a cru y parvenir dans le passé en multipliant les routes mais on en voit maintenant mieux les inconvénients. Dans les grandes agglomérations, elles se bouchent et il faut les déboucher au nom des priorités économiques du développement économique, ce qui stimule d'abord des relocalisations sans rapport pour la plupart avec le développement économique… Dans l'état actuel des choses, c'est-à-dire si pour peser sur les choix de localisation de modérer la vitesse pour certains types de flux et si on ne veut pas du péage de certaines infrastructures de déplacements reconnues comme économiquement prioritaires pour certains flux et non pour d'autres, on ne peut donc actuellement résoudre cette question à moindre prix pour la collectivité (sans des politiques foncières très volontaires) qu'en tolérant la poursuite d'une périurbanisation de plus en plus lointaine. Même s'il ne faut pas diaboliser cette dernière, elle n'est pas non plus une solution satisfaisante à long terme. Tout mettre sur la promotion de transports collectifs rapides est tout aussi aberrant financièrement sans avoir plus d'efficacité par ailleurs, parce que la question est moins de faire passer les usagers des autos aux transports collectifs que d'éviter un excès inutile de spécialisation des sols supérieure, qui est à l*a vraie cause* de la croissance des flux de déplacements au sein des bassins d'emploi. Or il n'y a pas actuellement de mécanisme de régulation efficace de la spécialisation des territoires. Il n'y a que le droit des sols qui n'empêche pas grand-chose et ne rapporte pas d'argent public contrairement à ce que pourrait rapporter une ponction des enrichissements privés pour alimenter les politiques publiques correctrices. Ainsi pourrait-on en même temps financer les besoins d'habitat induits par cette spécialisation accrue mais encore mieux les politiques foncières qui réduirait les inconvénients de la rente. Notre organisation institutionnelle au contraire promeut des mécanismes de péréquation qui organise la solidarité dans le mauvais sens. C'est ainsi que dans le transport ce sont les entreprises qui se dispersent (et seront mal desservies par les transports collectifs) qui compenseront par leur versement transport l'insuffisance du versement des entreprises qui se concentrent trop… Manque une modulation de la fiscalité des localisations en fonction de la réalité des charges (et pas seulement de transport mais aussi du logement et de la politique de la ville car l'excès de concentration comme d'éparpillement réagit sur toutes ces politiques) induites par ces localisations. Tout un discours ressassé depuis des décennies sur les supposées vertus économiques et sociales de l'accessibilité fonctionne donc comme un leurre idéologique, en masquant en fait un processus sournois de privatisation de l'argent public.

On retiendra donc que cet objectif de faire assez de logement globalement est très loin d'être suffisant. Il faut certes lutter contre la résistance à l'ouverture à l'urbanisation mais il faut savoir qu'y parvenir ne suffira pas à atteindre les objectifs visés de modération des prix. C'est plus une affaire d'équilibre entre les politiques urbaines que du démantèlement du supposé carcan réglementaire qui nous opprimerait.

Priorité au logement social.

Le logement social ne peut faire mieux que d'éviter d'avoir plus de logements « indignes » mais néanmoins coûteux. C'est un objectif suffisant pour motiver leur construction mais c'est un mauvais service à rendre à la défense ou à la promotion du logement social que de laisser croire que l'abondance de ces logements peut permettre d'atteindre des objectifs supérieurs. Il en faut certes plus qu'actuellement mais surtout il faut qu'ils soient mieux situés pour réduire le besoin de déplacements. Tout cela resterait vain si on ne cherchait pas par ailleurs à contrarier les éléments du contexte qui, artificiellement, majorent leur demande. Si en parallèle la localisation des ménages et des entreprises n'est pas mieux contrôlée et/ou si les ménages relocalisés ne payent pas la conséquence sur les finances publiques de leur concentration excessive comme celle de leur éparpillement excessif, les investissements consentis pour plus de logement social ne feront pas reculer les logements locatifs indignes ni en nombre ni en coûts. On pourra s'interroger si moins de logements sociaux supplémentaires mais au bon endroit pour atténuer plus vite la demande de transport n'est pas plus efficace sur les prix… Cela dépendra très probablement du contexte.

Priorité au financement de l'accession à la propriété à caractère sociale.

L'accession sociale à la propriété est assurément une façon d'atteindre plus facilement les objectifs quantitatifs qui ont, quand même, leur importance, mais tout dépend là encore de la façon de s'y prendre.
Dissocier trop radicalement comme nous le faisons depuis les années 80 l'aide au financement du logement de celui de l'aménagement encourage surtout une périurbanisation très éparpillée (prêts à taux zéro) ou la construction de logements locatifs privés là où il n'y a pas de pénurie de logement… Cela aurait aussi l'avantage de permettre de mieux coupler les aides aux logements aux objectifs d'amélioration environnementaux ou énergétiques.

L'idée parfois émise de contraindre les promoteurs de panacher leurs programmes (mélanger social, accession aidée et non aidée) peut dans un certain nombre de cas être intéressante (en particulier dans des opérations publiques), mais n'est pas une panacée car inapplicable partout. Elle a ceci de juste de reconnaître qu'il va bien falloir organiser des transferts financiers pour faciliter la construction de logements sociaux ou de logements aidés en certains lieux. Mais pourquoi cette péréquation serait-elle uniquement concentrée sur l'amputation du bénéfice du promoteur ou sur les ressources de ceux qui construisent des logements neufs non aidés ? Croire en sa généralisation manque de réalisme économique. Même s'il ne faut pas sortir cette suggestion du panel des solutions possibles, lui donner une trop grande place sera légitimement critiqué.

Il faut sortir d'une vision purement « nationale » de l'aide à l'accession. Il ne suffit pas d'avoir des zones 1, 2, ou 3 qui intègrent des montants financiers de prêts plus ou moins élevés. Il faut comme nous l'avons dit prendre la question de la rente de front et non latéralement. Cela va vouloir dire qu'il faut clairement dire que c'est le profit indu réalisé par des propriétaires qui devront, non pas payer les transports nouveaux (comme l'a proposé la loi sur le grand paris qui raisonne à l'envers), mais payer la rente qui empêche les nouveaux accédants d'accéder (quitte à rembourser la société qui leur aura fait l'avance quand ils revendront ce logement aidé). Nous sommes sur une péréquation de mon point de vue d'abord intra régionale qui aura besoin d'être minutieusement ciblée spatialement.

Priorité à la densité.

S'il ne faut pas contrarier uniformément ou inutilement des possibilités de densification, le coût et la durée du renouvellement urbain exigeront de partager la satisfaction des besoins existants par de nouvelles extensions urbaines, à rendre plus judicieuses que ce que nous avons laissé faire dans le passé faute de politique d'aménagement suffisamment entreprenante. On peut mettre des limites à l'aide à l'accession en secteurs insuffisamment denses ou mal équipés, mais je pense qu'il faut très largement relativiser l'importance donnée au critère densité mis en avant par les urbanistes Les deux seules finalités de la densité qui méritent d'être prises en compte sont celles qui ont trait à la possibilité d'une desserte de transport collectif et à la proximité des équipements de proximité. Les virtuels avantages d'une densité plus élevée pour d'autres objectifs que les deux que nous venons d'énoncer seront trop faciles à contrarier par des mesures inadaptées prises dans les transports (pas de péage, trop de vitesse). De même la concentration d'activités devra toujours payer son surcoût public, tant dans les transports, que dans les aides au logement ou en matière de politique de la ville.

Priorité aux transports collectifs nouveaux.

Très coûteuses il convient comme pour le logement social ne pas leur demander plus que ce qu'elles peuvent apporter. Ils structurent moins l'espace en permettant de densifier ou de relever le défi de la compétitivité entre métropoles ou même en permettant de laisser la voiture au garage, qu'ils ne compensent l'obligation pour certains ménages de déménager quand ils changent d'emploi ou qu'ils peuvent faciliter, (dans certains cas) une régénération urbaine le long des réseaux. Ce sont là des objectifs intéressants mais à mettre en concurrence avec les autres objectifs à atteindre. Affaiblir le coût des déplacements pour des raisons d'équité dans la mobilité, si rien ne contrarie les relocalisations en leur faisant payer leur coût sur les finances publiques, va favoriser l'*inéquité* dans l'accès au logement ou à l'emploi. Il faudra d'autant plus favoriser la mobilité résidentielle (permettre de pouvoir déménager) par rapport à la mobilité quotidienne (pouvoir se déplacer) que la ville sera grande. Sans contrôle des localisations (et pas seulement réglementaire car l'urbanisme ne gère que des permis de construire et non pas les localisations dans un immobilier déjà

construit) trop miser sur la seconde contrarie la première. Il sera donc aussi important d'investir dans de meilleurs transports collectifs centrés sur les finalités qui lui sont accessibles que de restructurer le réseau routier pour, soit modérer sa vitesse, soit créer des péages qui réservent cette vitesse à certains usagers. Il n'y a pas de politique de logement urbain qui puisse atteindre ses objectifs sans réorganiser celle des déplacements urbains. Le « *trop* » de transport est aussi dangereux et néfaste que le « *pas assez* » et les seuils de niveau de service optimum diffèrent selon les mobilités. Cela nous oriente vers un maillage urbain des transports collectifs qui couvre exhaustivement le territoire, bien distinct de transports interurbains visant les échanges entre bassin d'emplois non chevauchants. Ces transports urbains ne pourront pas être très rapides sauf en de rares exceptions où ils devront alors devenir payants (ou d'un tarif particulier). On ne devra pas être illusoirement obsédé par l'élévation d'un niveau d'accessibilité pour orienter les localisations (en général d'entreprises) mais beaucoup plus par celui de clarifier à partir de quand on arrête de faciliter de ne pas déménager en cas de changement d'emploi par le transport (quitte à aider au déménagement par d'autres politiques publiques). C'est bien la notion de droit à la mobilité qui n'est pas claire car posée à priori comme indépendante des types de déplacement, donc indépendante de son coût public. Ce critère de la limite au non déménagement rendu possible par la performance des transports, devrait selon moi remplacer dans les évaluations des infrastructures de transport celui du gain de temps (qui gardera uniquement sa pertinence pour les déplacements entre bassins d'emplois non chevauchants). Cette distinction permettra d'éviter des surinvestissements en transports collectifs en se calant sur des critères d'aménagement et pas simplement de rentabilité. Ainsi sortira-t-on la notion de l'équité dans la mobilité de son universalisme abstrait dont l'utilité idéologique est de masquer l'assignement à résidence.

Priorité à la politique foncière.

Comme il n'y a pas grand monde pour l'instant à en comprendre l'intérêt, le risque d'en faire trop en ce domaine peut paraître minime. Il existe néanmoins des effets pervers possibles. Le premier serait de ne pas indexer la collecte des ressources nécessaires sur ceux qui, dans l'état actuel des choses, tirent profit de la spéculation actuelle en étant convaincu que le prix de leur bien procède uniquement de ses qualités et de sa localisation et non de l'incapacité des institutions à éviter les dérapages spéculatifs. L'autre effet pervers possible serait de mal utiliser ces ressources en ne les concentrant pas suffisamment sur l'objectif d'offrir une alternative crédible à la périurbanisation lointaine aux accédants peu fortunés dans les territoires où cela tend à devenir impossible tout en améliorant la qualité urbaine des secteurs périurbains existants.

Priorité à la politique de la ville.

Les besoins sont immenses et cela peut donc être le tonneau des danaïdes, si on ne s'attaque pas suffisamment aux déterminants principaux de la spécialisation sociale à grande échelle et tout particulièrement à la maîtrise de la rente foncière et immobilière. La règle des 20% de logements sociaux de la loi SRU ne suffira pas à corriger la spécialisation sociale croissante impulsée par le fonctionnement normal du marché. Il faut porter les efforts plus en amont des processus de relocalisation autorisés par les investissements consentis dans les conditions de la mobilité, tout en modulant ces conditions selon le type de mobilité (c'est-à-dire leur impact sur l'organisation des niveaux territoriaux : quartier, bassin d'emploi, aire métropolitaine). Là également la recherche du meilleur équilibre entre pouvoir se déplacer et pouvoir déménager devrait renouveler une notion de mixité idéalisée par les urbanistes qui privilégient les formes urbaines à leurs occupants. La question de la mixité ne peut pas plus que celle de la mobilité être rendue trop abstraite sans risque de ne plus savoir si ce que l'on cherche est accessible. Les enjeux de la mixité sont différents aux diverses échelles géographiques et donc les inconvénients que la poursuite de cette mixité prétend contrarier va réclamer des mesures différentes et non la recherche d'un utopique modèle urbain unique.

Trouver les modes de régulations qui évitent les dérapages financiers des politiques urbaines en aval des choix de localisation des acteurs urbains.

Distinguer les politiques amont et aval aux choix de localisation.

Comment sortir du nœud des contradictions que nous nous sommes, nous même, fabriqué. Au fil de l'analyse j'ai fait valoir que la réponse était de moins investir dans des politiques publiques avals aux choix de localisation (pour corriger à posteriori leurs conséquences collectives) pour plus investir dans des politiques publiques en amont des choix de localisation. Ces politiques avals sont multiples. Elles concernent les politiques d'infrastructures de déplacement (qui suivent de prétendus besoins qui sont en fait l'expression d'une demande provoquée par une offre en déplacement au niveau de service insuffisamment différencié suivant le type de déplacement et désaccordé de l'agencement urbain préexistant), le financement du logement (amplifiée par l'absence de maîtrise de la rente foncière et immobilière) ou la politique de la ville (conséquence de la ségrégation sociale à la grande échelle). Les politiques amont concerneront elles la politique foncière, le droit du sol (qui aura des contreparties fiscales), la fiscalité des localisations (faire payer à certains contribuables au moins, les conséquences sur les politiques publiques en aval de leurs choix de localisation ce qui peut se faire par une modulation spatiale des taxes existantes) et celle de la mobilité (modulation des vitesses, tarification de l'usage des infrastructures). Leurs finalités seront de donner la possibilité de neutraliser les effets de la rente foncière et immobilière sur les localisations choisis par les acteurs urbains, de rendre moins nécessaires leurs corrections, en puisant des ressources auprès de ceux qui accaparent cette rente à leur profit. Il s'agit donc d'inventer un mécanisme régulateur qui ne soit pas interne à un domaine de gestion des villes mais bien plurisectoriel (urbanisme, transports, logement). Pour cela il pourrait paraître judicieux de reformer le partage des compétences entre les collectivités. Il faudra

certainement y parvenir un jour, mais en faire le préalable est la meilleure façon de rendre cette réforme impossible. L'état catastrophique des rapports interinstitutionnels me laisse penser qu'il est plus judicieux de chercher à rendre réformable (plutôt que reformer d'en haut) les institutions en leur donnant les moyens d'établir des priorités partagées. Les meilleures reformes sont celles qui ratifient de bonnes pratiques qui se sont mises en place sans attendre la loi, au travers des expérimentations d'acteurs locaux plus conscients et plus capables d'innovation que d'autres. Le SCOT devrait comporter un volet programmatique à dix ans qui donne accès à des fonds communs. Il existe déjà le versement transport que l'on peut élargir spatialement, il lui faut, en plus, maintenant son équivalent dans l'aménagement.

Trouver les nouvelles modalités d'une plus grande intégration des politiques urbaines qui ne mise pas autant qu'actuellement sur la compatibilité juridique des divers documents d'urbanisme ou procédures de planification sectorielle.

Le Grenelle a commencé à l'esquisser en proposant de regrouper certaines procédures existantes de planifications locales sectorielles. Trouver un mécanisme fiscal régulateur n'est pas rigoureusement dans la ligne d'une décentralisation qui est partie de l'idée d'une distinction des compétences sectorielles en les associant à des périmètres géographiques. Le détour par une fiscalité commune additionnelle ciblé sur les dépenses publiques qui permettent d'en économiser d'autres, me parait la solution la plus respectueuse de l'esprit de la décentralisation sans impliquer recentralisation. Ceci pourrait se mettre en place au travers d'un processus expérimental progressif associant des institutions locales volontaires, pour bâtir un cadre d'évaluation permettant les négociations inter-institution nécessaires à l'établissement de contrats territoriaux entre les institutions, calés sur une planification inspirant des programmations communes.

L'innovation principale consisterait à chercher à mettre en cohérence à l'échelle des pays pour les petites villes ou villes moyennes, d'autres territoires pour les plus grandes (la région pour l'île de France) les politiques en amont et aval aux choix de localisation des acteurs urbains.

Quelles politiques (aval) correctrices des localisations des acteurs urbains ? Ces politiques en aval (infrastructures de déplacement, aides au logement, politique de la ville) sont évaluables de diverses manière : en coût de fonctionnement comme d'investissement public ou privé, comme en énergie ou en CO^2. Mais que permettent-elles d'atteindre, en opportunité économique pour les entreprises, dans la satisfaction de l'habitat (si on souhaite intégrer les avantages du contexte urbanistique), ou dans la possibilité de changer d'emploi sans déménager et encore en accessibilité des ménages aux équipements. Dans quelles mesures se nuisent-elles mutuellement ou sont-elles substituables les unes aux autres ? Dans quelles mesures les objectifs atteints le sont ils autrement ?

Quelles politiques incitatrices (en amont) des localisations des acteurs urbains ? Ces politiques (foncier, urbanisme, fiscalité de la mobilité ou des localisations) encadreront les choix de localisation en dépassant la stricte approche réglementaire (juridique) mais en se préoccupant de sanctionner des choix pour alimenter financièrement les politiques avals. Toute l'architecture de la démarche vise cet objectif. Cela n'interdit évidemment pas des péréquations entre les territoires mais la présente démarche vise à les réserver à ce qui est exceptionnel, c'est-à-dire à ce qui concerne plus l'aménagement du territoire que l'aménagement urbain donc des niveaux institutionnels plus élevés.

En conclusion. Vers un approfondissement de la décentralisation

Il s'agit d'une approche de la décentralisation qui mise moins sur le renforcement d'une *capacité d'arbitrage* en regroupant beaucoup de compétences sur un plus vaste territoire, mais plutôt d'une approche contractuelle généralisée mais encadrée pour stimuler *la capacité de négociation entre des institutions responsables* mais dont les compétences ne pourront jamais sans dommage être rigoureusement autonomes les unes des autres. Il tente de dépasser le mythe du territoire pertinent pour une compétence donnée dont l'arbitraire peut avoir des inconvénients différents selon que le territoire sera trop petit ou trop grand. Cette approche ne fait pas sienne l'idée que toutes les contradictions se résolvent par le simple jeu de la concurrence que ce soit entre les acteurs urbains en lutte pour la maîtrise des sols ou par les institutions locales toutes chargés d'une petite partie de la régulation de cette concurrence. Le rôle de l'Etat est considérable mais concerne d'abord, me semble-t-il, ses missions régaliennes. Cela irait dans le sens d'un retrait partiel de ses interventions directes (l'Etat gestionnaire) mais en contrepartie renforcerait peut être son rôle d'organisateur (de garant de la transparence démocratique) des procédures d'évaluation des politiques locales. Les deux grandes nouveautés qui sont le plus en rupture avec nos façons de faire actuelles concerne surtout deux champs : la politique foncière et la fiscalité des localisations qui sont évidemment indissociables puisque l'une permet l'autre. Pour la politique foncière il importe de rapidement définir des taxes qui réduisent les stratégies actuelles de rétention foncière. De même la constructibilité impliquerait des obligations comme en Allemagne. Sinon je propose d'alimenter deux fonds, l'un d'aménagement et l'autre de la mobilité (incluant un versement transport modulable selon les conséquences des localisations), aux échelles territoriales évoqués précédemment dont les finalités sont la réalisation du volet programmatique des SCOT et sont cogérés par les mêmes institutions, répartissant ensemble les aides aux projets qui auront été communément sélectionnés. Les modalités pratiques de mises en œuvre sont multiples mais réclament un travail collectif, difficile à faire aboutir sans une vision d'ensemble que nous avons cherché à cerner.

Marc Wiel

Textes

Journaux officiels (JORF / JOUE) du 10 au 16 Septembre2011

Modification du code des marchés publics
Décret n° 2011-1104 du 14 septembre 2011 relatif à la passation et à l'exécution des marchés publics de défense ou de sécurité
JORF n°0214 du 15 septembre 2011 page 15450 - texte n° 12 - NOR: EFIM1115221D
http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000024560092
Critères d'attribution *> Article 5 - Au 1° du I de l'article 53 (du CMP), après les mots : « coût global d'utilisation, », sont insérés les mots : « les coûts tout au long du cycle de vie, » et après les mots : « le délai de livraison ou d'exécution », sont insérés les mots : « la sécurité d'approvisionnement, l'interopérabilité et les caractéristiques opérationnelles ».*
Sous-traitants *> Article 6 Au e du 1° de l'article 114(du CMP), les mots : « capacités professionnelles et financières» sont remplacés par les mots : « capacités techniques, professionnelles et financières ».*
Marchés mixtes + Dispositions applicables aux collectivités d'outre-mer + Modification numérotation d'articles*> Article 9 I.*
Entrée en vigueur: 16 septembre 2011 sauf pour les marchés pour lesquels une consultation a été engagée ou un avis d'appel public à la concurrence envoyé à la publication antérieurement

Eaux usées domestiques -Agréments de dispositifs de traitement et fiches techniques correspondantes
Avis relatif à l'agrément de dispositifs de traitement des eaux usées domestiques et fiches techniques correspondantes
JORF n°0210 du 10 septembre 2011 page 15294 - texte n° 91 - NOR: ETSP1113441V
http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000024546302
Avis relatif à l'agrément de dispositifs - JORF n°0210 du 10 septembre 2011 page 15295 - texte n° 92 - NOR: ETSP1113442V
http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000024546308
Avis relatif à l'agrément de dispositifs - JORF n°0210 du 10 septembre 2011 page 15297 texte n° 93 - NOR: ETSP1113461V
http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000024546314

Eaux usées domestiques -Agréments de dispositifs de traitement et fiches techniques correspondantes
Avis relatif à l'agrément de dispositifs de traitement des eaux usées domestiques et fiches techniques correspondantes
JORF n°0212 du 13 septembre 2011 page 15354 - texte n° 78 - NOR: ETSP1113456V
http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000024556640

Vidéoprotection - Cadre juridique
Circulaire du 14 septembre 2011 relative au cadre juridique applicable à l'installation de caméras de vidéoprotection sur la voie publique et dans des lieux ou établissements ouverts au public, d'une part, et dans des lieux non ouverts au public, d'autre part
JORF n°0214 du 15 septembre 2011 page 15448 - texte n° 3 - NOR: PRMX1124533C
http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000024559971

Bulletins officiels, circulaires, documentation administrative, etc

Organisation et financement des cartes du bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement devant être réalisées respectivement pour juin 2012 et juillet 2013
La vocation de cette circulaire est de préciser aux préfets l'organisation des services de l'Etat ainsi que les financements nécessaires à la réalisation des cartes et PPBE en vue de la seconde échéance. A l'échelon départemental, les DDT(M), services en charge de coordonner la réalisation des cartes en liaison avec les différents organismes, sont notamment invitées à se rapprocher des autorités compétentes ou des prestataires afin de susciter des démarches conjointes. Au niveau régional, les DREAL se chargent de la programmation financière relevant du niveau régional, veillent à la bonne mise en œuvre des démarches de cartographie dans les départements et assurent la coordination des différents services concernés.
Ministère de l'Ecologie - Circulaire - 2011-05-10 - NOR: DEVP1112329C
http://www.bruit.fr/images/stories/pdf/circulaire_10_mai_2011_cartes_bruit_PPBE_2012-2013.pdf
Source FNB
http://www.bruit.fr/FR/info/Actualites/de/la/gestion/des/nuisances/sonores/1853/12
Circulaire du 07/06/2007 relative à l'élaboration des cartes de bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement
http://www.circulaires.gouv.fr/pdf/2009/03/cir_27436.pdf

Circulaire du 14 septembre 2011 relative au cadre juridique applicable à l'installation de caméras de vidéoprotection sur la voie publique et dans des lieux ou établissements ouverts au public, d'une part, et dans des lieux non ouverts au public, d'autre part (…)
http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000024559971

Parlement

Questions parlementaires / Réponses ministérielles

Accès au logement et conditions de sortie des locataires - Rappel de la législation en cours
Extrait de question: " il semble opportun que des mesures législatives et réglementaires simplifient l'accès au logement ainsi que les conditions de sortie des locataires, notamment via une limitation des honoraires des agences immobilières pour les locataires à la seule rédaction du bail, une meilleure information sur les états des lieux, ainsi que le placement sur un fonds des dépôts de garantie pour dégager des intérêts servant à la solidarité nationale en matière de logement….
(…) *Les abonnés ont accès à la lettre HCL en version intégrale et disposent à cet emplacement de l'information et du lien Internet vers le texte ou le document signalé* Voir : http://hcl.inventaires.fr

Aires d'accueil des gens du voyage - Fin 2009, le nombre des places disponibles en aires d'accueil aménagées s'élevait à 19 936, soit 48 % des prescriptions des schémas
Extrait de réponse: " On comptait par ailleurs quatre-vingt-onze aires de grand passage avec une moyenne de cent places. Ce taux de réalisation est amené à progresser dans le cadre des schémas départementaux existants puisque 67 % des aires inscrites aux schémas départementaux ont fait l'objet d'une décision de subvention de l'État. Préciser le délai au terme duquel ces places seront disponibles n'est possible qu'au cas, par cas car les causes de retard sont multiples : recours contentieux, problème technique, appels d'offres infructueux... Il ne peut donc être fourni de consolidation nationale. Par ailleurs, les schémas départementaux arrivant à échéance, le Gouvernement a lancé leur révision par une circulaire du 28 août 2010. Cette procédure contribuera à ajuster le nombre d'aires réalisées aux besoins effectivement recensés. Une attention particulière sera, à ce titre, accordée aux aires de grands passages.
(…) *Les abonnés ont accès à la lettre HCL en version intégrale et disposent à cet emplacement de l'information et du lien Internet vers le texte ou le document signalé* Voir : http://hcl.inventaires.fr

Orientations d'aménagement et de programmation des communes - Dispositions en matière d'habitat, de transports et de déplacements
Extrait de réponse: " Lors de la discussion de la loi portant engagement national pour l'environnement et plus particulièrement de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme, l'intention était effectivement d'imposer aux seules communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de PLU la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation comprenant des dispositions en matière d'habitat, de transports et de déplacements. L'échelle intercommunale permet en effet de bien coordonner les politiques de l'habitat, de département et d'urbanisme, qui se trouvent ainsi exprimées dans un document conjoint.
Les orientations d'aménagement et de programmation des communes non membres d'un EPCI ou des communes membres d'un EPCI non compétent en matière de PLU n'ont donc pas l'obligation de comporter des dispositions en matière d'habitat, de transports et de déplacements.
(…) *Les abonnés ont accès à la lettre HCL en version intégrale et disposent à cet emplacement de l'information et du lien Internet vers le texte ou le document signalé* Voir : http://hcl.inventaires.fr

Vente aux particuliers de micro-stations de traitement des eaux usées sans agrément
Extrait de réponse: " Une fois l'agrément obtenu, les fabricants ne peuvent pas se prévaloir de l'agrément interministériel pour les dispositifs de traitement d'ores et déjà installés sur le terrain, s'ils ne répondent pas aux exigences visées par l'agrément publié au Journal officiel.
Afin qu'une information publique et objective soit fournie aux usagers, les réseaux de services publics d'assainissement non collectif (SPANC) ont été alertés de ces pratiques ainsi que la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes. Des renseignements complémentaires peuvent être obtenus en consultant le site Internet dédié à l'assainissement non collectif, notamment concernant la liste des dispositifs de traitement agréés www.assainissement-non-collectif.developpement-durable.gouv.fr . Il appartient également aux usagers de saisir la juridiction compétente pour pratiques commerciales trompeuses et pour une demande de modification substantielle de leur dispositif de traitement afin qu'il corresponde à un dispositif de traitement agréé.
(…) *Les abonnés ont accès à la lettre HCL en version intégrale et disposent à cet emplacement de l'information et du lien Internet vers le texte ou le document signalé* Voir : http://hcl.inventaires.fr

Jurisprudence

Droit de préemption urbain - L'article L. 210-1 du code de l'urbanisme ne porte pas atteinte aux droits et libertés garantis par la Constitution

Considérant qu'il résulte des dispositions en litige de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme que les collectivités titulaires du droit de préemption urbain ne peuvent légalement exercer ce droit que si elles justifient, à la date à laquelle elles l'exercent, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du même code cité ci-dessus, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date ; qu'au regard de cette exigence et des motifs d'intérêt général qui s'attachent à la réalisation des actions et opérations d'aménagement limitativement énumérées à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article L. 210-1 du même code ne portent pas au droit de propriété ou à la liberté contractuelle une atteinte contraire à la Constitution ;

Considérant que (…) toutefois, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, les dispositions de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, auquel renvoie l'article L. 210-1 litigieux, en énonçant de manière limitative la liste des objets auxquels les actions et les opérations d'aménagement envisagées doivent répondre pour justifier de l'exercice du droit de préemption à des fins d'intérêt général, ont institué des garanties suffisantes à la protection du droit de propriété et de la liberté contractuelle et, dès lors, ne méconnaissent pas la compétence que le législateur tient de l'article 34 de la Constitution pour déterminer les principes fondamentaux du régime de la propriété, des droits réels et des obligations civiles et commerciales ;

(…) *Les abonnés ont accès à la lettre HCL en version intégrale et disposent à cet emplacement de l'information et du lien Internet vers le texte ou le document signalé* Voir : http://hcl.inventaires.fr

L'exercice du droit de préemption même abusif du maire ne constitue pas le refus du bénéfice d'un droit accordé par la loi au sens du code pénal

Attendu que, sur appel du prévenu, du ministère public, des parties civiles, et sur les observations de la HALDE, pour confirmer le jugement, l'arrêt énonce que les acquéreurs qui avaient signé une promesse de vente étaient titulaires d'un droit que leur confère cet acte de par le code civil ; que les juges ajoutent que le prévenu en sa qualité de maire a usé de son droit de préemption de manière abusive dans le seul but d'évincer les futurs acquéreurs au nom à consonance étrangère de l'opération d'acquisition d'un bien immobilier pour laquelle ils s'étaient contractuellement engagés ;

Mais attendu qu'en se déterminant ainsi, alors que l'exercice d'un droit de préemption, fût-il abusif, ne saurait constituer le refus du bénéfice d'un droit accordé par la loi au sens de l'article 432-7 du code pénal, la cour d'appel a méconnu les textes susvisés et les principes ci-dessus rappelés ;

(…) *Les abonnés ont accès à la lettre HCL en version intégrale et disposent à cet emplacement de l'information et du lien Internet vers le texte ou le document signalé* Voir : http://hcl.inventaires.fr

Documentation

Rapports & études

Le mal-logement

Après un bref avant-propos sur le mandat et les méthodes du groupe de travail, le présent rapport présente ses conclusions et propositions sur trois points :
- les concepts et nomenclatures du mal-logement ;
- l'amélioration nécessaire des sources statistiques disponibles ou en voie de constitution, au niveau national et local ;
- les enquêtes expérimentales et études qualitatives préalables à une amélioration des statistiques.

CNIS - Juillet 2011
NdR : il semble que ce rapport vienne d'être mis en ligne ; lire au moins la conclusion qui débute ainsi *« A l'image de l'exclusion, le mal-logement n'a pas de frontières précises, il ne peut donc avoir une mesure statistique unique et partageable par tous. » …*

(…) *Les abonnés ont accès à la lettre HCL en version intégrale et disposent à cet emplacement de l'information et du lien Internet vers le texte ou le document signalé* Voir : http://hcl.inventaires.fr

Bilan et perspectives du PNRU Avis du Conseil économique (CESE)
Piloté par MN Lienemann



http://www.lecese.fr/Brochures/2011/2011_10_pnru.pdf

Aller plus loin …

Présentation et commentaires sur le Blog de MN Lienemann
http://lienemann.typepad.fr/accueil/2011/09/nou blions-pas-les-banlieues-de-nouvelles-politiques-pour-les-quartiers-et-la-qualité-des-villes-.html#more

Un papier de la Lettre du Cadre Territorial (rappel)
http://www.territorial.fr/PAR_TPL_IDENTIFIANT/17701/TPL_CODE/TPL_REVUE_ART_FICHE/PAG_TITLE/Renouvellement+urbain+:+vers+une+version+2+?/47-lettre-du-cadre.htm

Rapport sur la clarification des compétences des départements et des régions
(…) *Les abonnés ont accès à la lettre HCL en version intégrale et disposent à cet emplacement de l'information et du lien Internet vers le texte ou le document signalé* Voir : http://hcl.inventaires.fr

Les collectivités locales et la gestion des déchets ménagers et assimilés - Un service public local essentiel, qui s'améliore mais dont la gestion appelle de nouvelles adaptations
Les chambres régionales des comptes, après avoir examiné la gestion de plus de 150 collectivités et organismes locaux dans une vingtaine de régions, ont effectué quatre constats principaux :
1- Des résultats environnementaux en progrès, mais encore moyens
2- Un partage des responsabilités entre les différents acteurs trop complexe
3- Des coûts toujours en augmentation et mal maîtrisés
4- Deux modes alternatifs de tarification, la taxe et la redevance d'enlèvement des ordures ménagères, à revoir tous les deux.
(…) *Les abonnés ont accès à la lettre HCL en version intégrale et disposent à cet emplacement de l'information et du lien Internet vers le texte ou le document signalé* Voir : http://hcl.inventaires.fr

Familles monoparentales allocataires du RMI ou de l'API et trappes à inactivités : les enseignements de l'enquête sur les expérimentations du RSA en France
Jusqu'à la généralisation du RSA (revenu de solidarité active), le 1er juin 2009 en France métropolitaine et le 1er janvier 2011 dans les départements d'outre-mer, à Saint-Martin, Saint-Barthélemy et Saint-Pierre et Miquelon, les familles monoparentales pauvres bénéficiaient soit du RMI (revenu minimum d'insertion), soit de l'API (allocation pour parent isolé). En fusionnant le RMI et l'API, le RSA unifie la catégorie de parents isolés bénéficiaires de prestations d'assistance et abandonne la logique de politique spécifique pour les parents isolés démunis ayant la charge de jeunes enfants. Pour évaluer la pertinence empirique de la thèse selon laquelle les familles monoparentales bénéficiaires de minima sociaux sont victimes des trappes à inactivité, nous avons exploité les données de l'enquête de la DREES auprès des allocataires du RMI ou de l'API dans le cadre des expérimentations du RSA. Nos résultats soulignent l'hétérogénéité de la population étudiée en termes de caractéristiques socio-démographiques, de parcours professionnels antérieurs, et de trajectoires professionnelles durant la période d'observation (octobre 2007 à mai 2008). Nous montrons également que la probabilité d'accès à l'emploi est très dépendante des caractéristiques individuelles (âge, niveau de diplôme, état de santé, le fait d'avoir deux enfants ou plus et le fait d'avoir connu de longues périodes d'inactivité). Les problèmes de garde d'enfants, l'absence de qualification et une santé dégradée sont les principaux freins à l'accès à un emploi stable et de qualité.
(…) *Les abonnés ont accès à la lettre HCL en version intégrale et disposent à cet emplacement de l'information et du lien Internet vers le texte ou le document signalé* Voir : http://hcl.inventaires.fr

Livres, revues, articles et communiqués signalés

Vers un bâtiment durable : les équipements et solutions d'efficacité énergétique - Un guide de la FIEEC
La Fédération des Industries Electriques, Electroniques et de Communication a souhaité clarifier l'offre d'équipements et de solutions d'efficacité énergétique pour les bâtiments, en rédigeant le guide « Vers un bâtiment durable : les équipements et solutions d'efficacité énergétique ». Son objectif est de rassembler dans un document unique ces différentes solutions, d'en expliquer les atouts, les utilisations possibles, les coûts et les gains escomptés…
(…) *Les abonnés ont accès à la lettre HCL en version intégrale et disposent à cet emplacement de l'information et du lien Internet vers le texte ou le document signalé* Voir : http://hcl.inventaires.fr

Accessibilité : parution du premier mémento illustré pour les maires des petites et moyennes communes
Les situations quotidiennes y sont particulièrement traitées afin de montrer que face à chaque difficulté rencontrée, existent des solutions adaptées.
Les acteurs de la ville et de la construction trouveront, dans ce document, les clés d'un langage commun pour construire ensemble une cité accessible à tous. Favoriser l'accessibilité des espaces et des bâtiments publics, de la voirie, des logements et des transports, c'est permettre aux personnes en situation de handicap de participer à la vie sociale, culturelle et économique de la commune. C'est surtout développer une qualité d'usage pour tous.
Cet ouvrage a pour objectif de sensibiliser les élus de petites et moyennes communes à l'accessibilité. En effet, pour les établissements recevant du public, privés ou publics, la loi du 11 février 2005 impose le principe de l'accessibilité à tout et pour tous au 1er janvier 2015. Assurément, les personnes handicapées doivent d'une part pouvoir vivre dignement dans et en dehors du bâti - circuler, accéder, utiliser, se repérer et communiquer - et d'autre part obtenir des réponses précises pour satisfaire leurs attentes en termes de confort et d'amélioration du cadre de vie.
(…) *Les abonnés ont accès à la lettre HCL en version intégrale et disposent à cet emplacement de l'information et du lien Internet vers le texte ou le document signalé* Voir : http://hcl.inventaires.fr

Guide AMF : Le maire et les transports
Dans un contexte marqué par les engagements du Grenelle de l'environnement, où le caractère prioritaire des transports collectifs et la nécessité de leur développement s'affirment de plus en plus, ce guide apporte aux maires, confrontés à une demande toujours plus exigeante de la part de leurs administrés, un éclairage utile et concret sur la mise en oeuvre de cette compétence des communes et des EPCI, essentielle à la qualité de la vie quotidienne des citoyens.
Après une présentation concise des textes de référence, le guide détaille les missions des différentes autorités organisatrices de transport et met l'accent sur des aspects importants de la politique des déplacements, comme la qualité du service public, l'intermodalité et le financement des transports collectifs urbains.
Edité une première fois en octobre 2009, ce guide vous est proposé aujourd'hui dans une version actualisée avec notamment les impacts des lois « Grenelle 1 » et « Grenelle 2 », ainsi que la création de la société publique locale (SPL) qui permet aux collectivités de fonder des sociétés de droit privé avec un capital 100 % public, pour la gestion du service public de transport.
(…) *Les abonnés ont accès à la lettre HCL en version intégrale et disposent à cet emplacement de l'information et du lien Internet vers le texte ou le document signalé* Voir : http://hcl.inventaires.fr

Urbanisme de projet : Les acteurs du Grenelle font tomber le mur
Le 23 juin 2010, Benoist Apparu, Secrétaire d'Etat chargé du Logement, lançait, en comité restreint, la réforme du code de l'urbanisme. L'objectif principal affiché était de faciliter la construction, en accélérant et simplifiant les procédures. France Nature Environnement, la Ligue pour la Protection des Oiseaux, la Ligue ROC et la Fondation pour la Nature et l'Homme se sont mobilisées contre les dangers de cette réforme et expriment aujourd'hui leur satisfaction d'avoir vu la Ministre en charge de l'Ecologie et son Secrétaire d'Etat chargé du Logement prendre en compte plusieurs de leurs recommandations en modifiant en profondeur le projet.
(…) *Les abonnés ont accès à la lettre HCL en version intégrale et disposent à cet emplacement de l'information et du lien Internet vers le texte ou le document signalé* Voir : http://hcl.inventaires.fr

Quartiers sensibles : quel état des lieux ?
L'image des quartiers défavorisés le plus souvent véhiculée, est celle de territoires qui vont mal et où la situation n'a de cesse de se dégrader. La réalité est plus complexe et, dans certains cas, différente des discours entendus. Le tour de la question par l'Observatoire des inégalités…
(…) *Les abonnés ont accès à la lettre HCL en version intégrale et disposent à cet emplacement de l'information et du lien Internet vers le texte ou le document signalé* Voir : http://hcl.inventaires.fr

6 mesures pour améliorer le Diagnostic de Performance Energétique
Nathalie Kosciusko-Morizet et Benoist Apparu, secrétaire d'Etat chargé du Logement, ont présenté 6 mesures pour améliorer et fiabiliser le diagnostic de performance énergétique (DPE). Pour plus de transparence, une amélioration des méthodes de calcul, une meilleure formation des diagnostiqueurs et un contrôle plus efficace de la profession.
L'ensemble de ces mesures, qui entreront en vigueur dès le 1er janvier 2012, permettront l'amélioration d'un outil encore récent, mais dont l'utilité et l'efficacité sont déjà démontrées.
(…) *Les abonnés ont accès à la lettre HCL en version intégrale et disposent à cet emplacement de l'information et du lien Internet vers le texte ou le document signalé* Voir : http://hcl.inventaires.fr

Bilan d'activité 2010 de la Délégation à l'action foncière et immobilière (DAFI)



(…) *Les abonnés ont accès à la lettre HCL en version intégrale et disposent à cet emplacement de l'information et du lien Internet vers le texte ou le document signalé* Voir : http://hcl.inventaires.fr

Europe : Les villes, grandes gagnantes de la future politique régionale
Lire l'article sur Euractiv
(…) *Les abonnés ont accès à la lettre HCL en version intégrale et disposent à cet emplacement de l'information et du lien Internet vers le texte ou le document signalé* Voir : http://hcl.inventaires.fr

Actualités

Finances, fiscalité, comptabilité, statistiques

Finances locales : l'asphyxie menace les villes moyennes
Dans le cadre de son Observatoire des finances et de la fiscalité, la Fédération des Maires des Villes Moyennes (FMVM) vient d'établir en lien avec SFL-Forum pour la gestion des villes, les principales tendances fiscales pour 2011 sur la base d'un échantillon de 109 villes moyennes et leurs groupements*. Dans un contexte macroéconomique très perturbé, ces collectivités vont clairement devoir faire plus avec moins.
Celles-ci doivent en 2011 faire face à la mise en place d'un système fiscal refondu qui accroît leur dépendance à l'égard des dotations de l'Etat, alors même que les concours de celui-ci sont gelés.
Les disparités s'en trouvent renforcées et le dynamisme de leurs recettes doit se réorienter vers une fiscalité ménage qui s'avère difficile à bouleverser à mi-mandat. Avec ces marges de manœuvre contraintes, le bloc local va par ailleurs devoir répondre aux besoins de financement des investissements décidés en début de mandat.
(…) *Les abonnés ont accès à la lettre HCL en version intégrale et disposent à cet emplacement de l'information et du lien Internet vers le texte ou le document signalé* Voir : http://hcl.inventaires.fr

Finances locales : l'APVF s'inquiète des conséquences d'une nouvelle ponction sur les collectivités territoriales
L'Association des petites villes de France s'étonne que des dirigeants politiques appellent les collectivités territoriales à participer à l'effort de réduction du déficit public dont elles ne sont aucunement responsables puisqu'elles sont déjà contraintes par la loi d'appliquer la règle d'or. L'emballement de la dette ne saurait davantage leur être imputé puisque la dette des collectivités représente une part stable, en l'occurrence 10% de l'ensemble de la dette publique de notre pays.
(…) *Les abonnés ont accès à la lettre HCL en version intégrale et disposent à cet emplacement de l'information et du lien Internet vers le texte ou le document signalé* Voir : http://hcl.inventaires.fr

La hausse des impôts locaux se poursuit mais commence à se calmer dans les grandes villes
Le taux des taxes payées par les ménages voté par les grandes villes et leurs intercommunalités augmente de 0,9 % cette année. Les différences de traitement entre contribuables restent impressionnantes. Un foyer nîmois paie trois fois plus de taxe d'habitation qu'un ménage parisien.
(…) *Les abonnés ont accès à la lettre HCL en version intégrale et disposent à cet emplacement de l'information et du lien Internet vers le texte ou le document signalé* Voir : http://hcl.inventaires.fr

Données carroyées de la population
Les estimations carroyées se présentent sous forme de deux jeux de données, l'un avec une résolution de 200 m, l'autre avec une résolution de 1 km.
Un carroyage est un découpage de l'espace géographique en mailles régulières de forme carrée et de taille fixe. Construit sans a priori sur ce que doivent être les zonages d'intervention ou de gestion, les carroyages permettent une vision impartiale des phénomènes et sont naturellement à même de surligner les zones à enjeu
L'appartenance à un carreau se fait par une simple opération mathématique sur les coordonnées géographiques individuelles (partie entière).
Les données fournies ici portent uniquement sur un dénombrement de personnes au 31 décembre de l'année de référence et proviennent d'une exploitation spécifique des fichiers fiscaux visant à attribuer à chaque ménage une position géographique précise.
(…) *Les abonnés ont accès à la lettre HCL en version intégrale et disposent à cet emplacement de l'information et du lien Internet vers le texte ou le document signalé* Voir : http://hcl.inventaires.fr

On en parle – Revue du web

Logement

Copropriété

Coût moyen (en €) de chaque catégorie de charges
http://oscar.unarc.fr/observatoire/charges_par_categorie

Mouvement HLM

ICF, lauréat du trophée européen des services énergétiques
Le mardi 13 septembre, le "European Energy Service Awards" (EESA) a été décerné au groupe ICF pour le travail mené depuis deux ans sur les contrats de performance énergétique (CPE) en logement social.
http://www.groupeicf.fr/groupe/icf-laureat-trophee-europeen-services-energetiques

Autres acteurs

Anah
Inquiétudes financières ?
NdR : On peut le croire à lire ce qu'en dit la Caisse des dépôts – enfin, sa revue Localtis – qui interroge le sénateur UMP Dominique Braye, Président de l'agence : citation *(…) oui, évidemment, en tant que président de l'Anah, je me fais du souci sur les recettes de l'agence et la soutenabilité de mon budget. Ce n'est pas normal qu'à un mois et demi de voter le budget, je sois encore dans l'incertitude. (…)*
Pour le reste, l'Anah fait avec l'argent qu'elle a : bien sûr on ne peut que souscrire aux déclarations de Roselyne Bachelot selon lesquelles il faudrait adapter à la dépendance 40.000 logements, que cela coûterait moins cher que de mettre les personnes âgées en maison de retraite. Mais l'Anah a le budget pour traiter 9.000 logements. Et c'est tout. (…)
http://www.localtis.info/cs/ContentServer?pagename=Localtis/Print/Actualite&cid=1250262395199

Prix de l'aménagement urbain : les Sem à l'honneur
C'est une belle récompense pour les sociétés d'économie mixte. Deux d'entre elles, la Sem 92 (Hauts-de-Seine) et la Sedre (La Réunion), ont été mises à l'honneur en septembre à travers les Prix de l'aménagement urbain. Les prix visent à « encourager et promouvoir les opérations exemplaires qui contribuent à la qualité de la ville »…
(…) *Les abonnés ont accès à la lettre HCL en version intégrale et disposent à cet emplacement de l'information et du lien Internet vers le texte ou le document signalé* Voir : http://hcl.inventaires.fr

Développement durable

Eco-prêt à taux zéro
L'équipe du Plan Bâtiment Grenelle salue les évolutions annoncées du crédit d'impôt développement durable et de l'éco-prêt à taux zéro
(…) *Les abonnés ont accès à la lettre HCL en version intégrale et disposent à cet emplacement de l'information et du lien Internet vers le texte ou le document signalé* Voir : http://hcl.inventaires.fr

Territoires

Politique urbaine

Observatoire national des zones urbaines sensibles : un nouveau programme d'études et un site Internet dédié
L'Observatoire national des zones urbaines sensibles (Onzus) a été officiellement installé ce mardi 13 septembre, dans sa nouvelle configuration et avec ses nouveaux membres…
ONZUS - 2011-09-13
www.onzus.fr

PNRU (MN Lienemann) Rappel (voir documentation)
http://lienemann.typepad.fr/accueil/2011/09/marie-noëlle-lienemann-présente-un-avis-au-cese-sur-le-renouvellement-urbain-mercredi-14-septembre.html

Numérique

Déploiement de la fibre optique - rôle des collectivités territoriales - L'Autorité de la concurrence saisie pour avis par le Sénat
L'Autorité de la concurrence a été saisie par le Sénat (commission de l'économie, du développement durable et de l'aménagement du territoire du Sénat) d'une demande d'avis sur le cadre d'intervention des collectivités territoriales en matière de déploiement des réseaux à très haut débit.

Cette saisine s'inscrit dans le cadre de la coopération entre l'Autorité de la concurrence et les commissions parlementaires en charge des affaires économiques, renforcée par la loi de modernisation de l'économie, qui permet à ces dernières de consulter l'Autorité sur toute question de concurrence. L'Autorité a ainsi rendu un avis, à la demande du Sénat, en 2009, dans le secteur laitier et de l'Assemblée Nationale, en 2010, sur le projet de loi portant nouvelle organisation du marché de l'électricité.
Dans son avis, l'Autorité rappellera les règles de concurrence européennes et nationales applicables aux interventions publiques. Elle reviendra sur le rôle important que jouent les collectivités territoriales dans l'aménagement numérique du territoire et formulera le cas échéant des recommandations aux pouvoirs publics français pour tenir compte des spécificités de leurs interventions et en assurer la bonne articulation avec l'investissement privé. L'analyse de l'Autorité interviendra en complément des dispositifs déjà adoptés et en cours d'exécution, particulièrement le programme national très haut débit du gouvernement et les mesures de régulation sectorielle de l'ARCEP, sur lesquels l'Autorité s'est déjà prononcée.
L'Autorité rendra son avis à la fin de l'année.
(…) *Les abonnés ont accès à la lettre HCL en version intégrale et disposent à cet emplacement de l'information et du lien Internet vers le texte ou le document signalé* Voir : http://hcl.inventaires.fr

Transports

41% des français déclarent ne jamais utiliser les transports publics urbains
La voiture plus chère que les transports urbains? Une notion bien ancrée chez les français : pour plus de 3 personnes interrogées sur 4, l'utilisation de la voiture en ville revient en effet plus cher que les transports publics. Même chez les non-utilisateurs des transports publics, plus de 7 personnes sur 10 estiment que l'utilisation de la voiture est plus chère que les transports publics. La voiture plus chère que les transports urbains ? Une notion ancrée mais qui ne génère pas, pour autant, systématiquement leur utilisation.
TNS SOFRES/ GIE Transports publics - 2011-08-29
http://public.adequatesystems.com/pub/attachment/132877/01933285511723221315902419645-press-et-vous.fr/rapport%20sondage%20JTP.pdf?id=500709

14% des Français savent que les transports publics coûtent jusqu'à 20 fois moins cher que la voiture
http://www.gart.org/content/download/17209/171947/file/20110913121435735.pdf

Grand Paris
Un préfet à la présidence du directoire de la Société du Grand Paris
http://www.ville.gouv.fr/IMG/pdf/14septembre2011CPnominationGuyotSGP.pdf

Solidarité

Energie
Efficacité Energétique dans les Collectivités - Un Guide méthodologique sur le montage de projets
Quels sont les enjeux liés à l'efficacité énergétique de mon patrimoine ? Quelles solutions mettre en place et pour quels gains à court, moyen et long termes ? Quelles sont les étapes à suivre pour monter techniquement, juridiquement et financièrement mon projet ? Où chercher des retours d'expérience et des témoignages pour m'aider dans ma démarche ?
Le guide G2E-Collectivités souhaite apporter des réponses à ces différentes questions, et accompagner ainsi les collectivités dans la conduite de leur projet d'amélioration de la performance énergétique…
(…) *Les abonnés ont accès à la lettre HCL en version intégrale et disposent à cet emplacement de l'information et du lien Internet vers le texte ou le document signalé* Voir : http://hcl.inventaires.fr

Professions

Architecture
Les CAUE recrutent
http://www.fncaue.fr/spip.php?article100

Immobilier
Notaires : vers une nouvelle augmentation de leurs émoluments ?
http://www.jurisprudentes.net/Les-notaires-demandent-une.html

Fonction publique
Les salaires dans la FPT en 2008 (rappel)
En 2008, le salaire mensuel net moyen d'un agent travaillant à temps complet dans la fonction publique territoriale (FPT) s'élevait à 1.743 euros. Ce salaire net moyen a augmenté entre 2007 et 2008 de 2,2% en euros courants, soit une baisse de 0,6% en euros constants compte tenu de la hausse des prix (+ 2,8% en 2008).
http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?ref_id=ip1367

Les agents « innovants »…
http://adminnov.modernisation.gouv.fr/

Expertise comptable
http://www.businessimmo.com/contents/13952/didier-clement-rejoint-primexis-en-tant-quassocie

Europe

Les échéances européennes de la fin 2011
http://www.euractiv.fr/agenda-echeance-europe-ue-fin-2011-dossier

Services et ressources documentaires

Modèle de règlement intérieur des conseils municipaux et organes délibérants des EPCI (AMF – 12 septembre)
(…) *Les abonnés ont accès à la lettre HCL en version intégrale et disposent à cet emplacement de l'information et du lien Internet vers le texte ou le document signalé* Voir : http://hcl.inventaires.fr

Oscar et la co-pro…
http://oscar.unarc.fr/observatoire/

Bonnes et moins bonnes initiatives – Ici et ailleurs - Polémiques, etc.

Service Energy-Pass de Bouygues
Logement social : Energy-Pass consiste à installer dans chaque appartement un écran de mesure et de suivi des consommations de chauffage, eau chaude et électricité (…) premiers essais avec le bailleur HLM France Habitation à Bobigny (93) (…)
http://blog.bouygues-construction.com/4/bouygues-construction-invente-un-nouvel-outil-de-maitrise-des-charges-dans-les-batiments-neufs/

"HLM n'est pas un gros mot"
http://www.maritima.info/depeches/societe/departement/6374/-hlm-n-est-pas-un-gros-mot-christophe-masse-habitat-13-sur-maritima-radio-.html

Logement Social : L'Etat sanctionne Pornichet
http://www.pornichet-infos.fr/logement-social-l-etat-sanctionne-pornichet-23-43-619.html

Un vrai projet urbain
http://www.ladepeche.fr/article/2011/09/14/1166912-carcassonne-un-vrai-projet-urbain-pour-montredon.html

On conjugue écologie et habitat social
http://www.ouest-france.fr/actu/actuLocale_-A-la-Pelousiere-on-conjugue-ecologie-et-habitat-social-_35144-avd-20110913-61249222_actuLocale.Htm

Des logements de luxe à la française
http://larussiedaujourdhui.fr/articles/2011/09/12/des_logements_de_luxe_a_la_francaise_12700.html

Victoire pour le logement social
http://www.leplateau.com/Actualites/Vos-nouvelles/2011-09-14/article-2747869/Victoire-pour-le-logement-social/

Que l'on ne nous enfume plus avec l'acte d'avocat et passons aux choses sérieuses : les mutations foncières en dehors du circuit notarial !
http://www.jurisprudentes.net/Que-l-on-ne-nous-enfume-plus-avec.html

La CFDT devra verser 5 000 € à l'ancien directeur de l'office HLM
http://www.lorient.maville.com/actu/actudet_-Blavet-habitat-la-CFDT-devra-verser-5-000-a-l-ancien-directeur-de-l-office-HLM-d-Hennebont_dma-1988420_actu.Htm

Urbanisme : les maires se sentent « suspectés »
http://www.sudouest.fr/2011/09/13/urbanisme-les-maires-se-sentent-suspectes-497427-4720.php

Le logement social ultramarin : un vrai défi à relever
http://www.temoignages.re/le-logement-social-ultramarin-un-vrai-defi-a-relever,51961.html

Haro sur le diagnostic de performance énergétique

http://www.lefigaro.fr/environnement/2011/09/13/01029-20110913ARTFIG00693-habitat-haro-sur-le-diagnostic-de-performance-energetique.php

Logements étudiants : les loyers ville par ville
De 200 euros à Angoulême jusqu'à 850 euros à Paris. Combien les étudiants doivent-ils débourser pour se loger ?
http://www.lesechos.fr/patrimoine/immobilier/actu/0201630732891-logements-etudiants-les-loyers-ville-par-ville-219074.php

Le gouvernement veut une taxe pour limiter les loyers indécents
http://www.lemonde.fr/societe/article/2011/09/14/le-gouvernement-veut-une-taxe-pour-limiter-les-loyers-indecents_1572403_3224.html

Une taxe pour lutter contre les loyers abusifs des petits studios
http://www.20minutes.fr/article/788008/taxe-lutter-contre-loyers-abusifs-petits-studios

Micro-logements = maxi-profits (rappel)
http://www.territorial.fr/transaction/tra_telecharge.php?retour=%2FPAR_TPL_IDENTIFIANT%2F16966%2FTPL_CODE%2FTPL_REVUE_ART_FICHE%2FPAG_TITLE%2FMicrorentier%2Bet%2Bmaxi-profit%2F47-lettre-du-cadre.htm&id=47&ID_RESSOURCE=16966&TLT_CODE=TLT_REVUE_ARTICLE&TLT_FORMAT=PDF

Evènements / Manifestations

20 et 21 septembre – Paris la Défense
Conférences/exposition dédiées à la Construction & la Ville Durable



http://www.building-360.fr/

6 et 7 octobre – Angers
Séminaire Inset - Evolution des modes de financement de l'aménagement : vers de nouvelles pratiques

http://www.inset-angers.cnfpt.fr/upload_jt/programme_280.pdf

7 octobre – Strasbourg
Journée d'étude Thémat'IC
Métiers de l'information-documentation : évolutions, identités, représentations.
Que sont devenus les métiers de la gestion de l'information ?
http://thematic.hautetfort.com/archive/2010/11/14/les-metiers-de-l-information-documentation-evolutions-identi.html
http://iutrs.unistra.fr/

18 octobre au 17 décembre – Lille
Exposition : la maison individuelle en ville
http://www.mav-npdc.com/actu.php?&mav_id=219
Signalement et présentation : http://www.cyberarchi.com/dossier/paysagisme-amenagement-exterieur-jardin/index.php?dossier=71&article=14045

19 octobre – Paris La Défense
Construire la Ville pacifiée
Une matinée du CGEDD (l'ex Conseil général des Ponts…) Conférence débat :
http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Les_Matinees_CGEDD_03_Ecran_cle22ddf9-1.pdf

4 novembre – Strasbourg
Première rencontre nationale des départements acteurs de l'habitat

Une première, utile et qui promet, à l'initiative du CG 67 ! HCL, qui soutient cette manifestation, reviendra plus en détail sur le contenu. En attendant… réservez la date si la place du CG dans les politiques locales du logement vous intéresse.

http://www.bas-rhin.fr/actualites/2011-09-12/5060/1ere-rencontre-nationale-departements-acteurs-l-habitat

http://www.cawa.fr/les-departements-acteurs-de-l-habitat-article004943.html

HCL Publications, RCS Créteil 512 025 578 - 31, rue de Villeneuve - 94370 Sucy-en-Brie
Directeur de publication : Guy Lemée
Courriel : hcl@inventaires.fr Site Internet dédié: http://hcl.inventaires.fr
Commission Paritaire des Publications et Agences de Presse (service de presse en ligne) : N° 1211 W 90099
Adhérent : www.spiil.org
© 2010 - 2011 ® Habitat & Collectivités locales **- Tous droits réservés**
La diffusion de ce bulletin d'informations reste couverte par les droits du copyright.

Habitat & Collectivités Locales

La lettre hebdomadaire	Les archives	Les alertes	Les hors-séries
Recevez votre lettre HCL chaque semaine sur tous vos postes de travail via Internet	Toutes les publications accessibles : http://hcl.inventaires.fr	Recevez les informations importantes en temps réel par courriel	Des numéros spéciaux sur des thèmes choisis 3 éditions / an

BON DE COMMANDE

OFFRE SPECIALE RENTREE 2011 : RESERVEE AUX NOUVEAUX ABONNES

SOUSCRIPTION POUR L'ANNEE 2012 – DERNIER TRIMESTRE 2011 OFFERT

TARIF TTC - Année civile avec tacite reconduction			ABONNE			VOTRE FORMULE (2)	Mode de règlement
	Abonnement de base 46n°/an + 3 H.S.	**Offre Nouvel Abonné** Octobre à Décembre 2011	**Organisme HLM ou SEM**	**Collectivité** (région, département, commune, EPCI)	**Entreprise privée** (Hors secteur bancaire)		□ Chèque ci-joint à l'ordre d'HCL Publications □ Mandat administratif réservé aux personnes publiques (voir RIB ci-dessous) ***Une facture vous sera adressée dès réception du bulletin d'abonnement***
T5	950 €	GRATUIT	> 40 000 logements	> 100 000 habitants	> 100 salariés	□	
T4	750 €	GRATUIT	< 10 001 à 40 000> logements	< 50 001 à 100 000> habitants	<51 à 100> salariés	□	HSBC France Paris Business **Titulaire du Compte : HCL Publications** 31, rue de Villeneuve 94370 Sucy-en-Brie IBAN FR76 3005 6009 4909 4900 2782 974 – BIC : CCFRFRPP Banque 30056 / Guichet 00949 / N°de Compte 09490027829 / Clé RIB 74
T3	450 €	GRATUIT	< 1 001 à 10 000> logements	<10 001 à 50 000> habitants	<6 à 50 > salariés	□	
T2	250 €	GRATUIT	< 1 000 logements	<10 000 habitants	<1 à 5> salariés	□	Le bon de commande, qui peut être téléchargé et imprimé, et le règlement sont à adresser à : ***HCL Publications*** 31, rue de Villeneuve-94370 Sucy-en-brie Siret 512 025 578 00018. APE 5813Z
T1 (1)	150 €	GRATUIT			Entreprise individuelle	□	

(1) *Le tarif T1 correspond à un abonnement pour un usage individuel, réservé au seul lecteur désigné.* . (2) *Choisir et cocher votre tarif*

NOUS CONSULTER pour tout autre organisme, administration, établissement, agence d'Etat et/ou locale, ONG/association, université & école, organisation professionnelle, établissement financier, structure de groupe ou « tête de réseau »…

Nom :……

Fonction :……

Service :……

Courriel (email) : ……

Entreprise ou Organisme :……

Adresse :……

……

……

Code postal :……Ville :……

Téléphone :……Fax……

Je m'abonne pour l'année 2012 *après avoir lu et accepté les conditions générales de vente et d'utilisation.*

Signature et cachet

Conditions générales de vente et d'utilisation

(Septembre 2011)

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 » Siret 512 025 578 00018 - Commission Paritaire des Publications et Agences de Presse (service de presse en ligne) : N° 1211 W 90099 - Directeur/responsable de la publication : Guy Lemée

Article 1. Champ d'application

Les présentes conditions générales de vente et d'utilisation s'appliquent à tout souscripteur d'abonnement – ou abonné - 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 l'accès et/ou la réception de la lettre hebdomadaire « Habitat et Collectivités Locales » et de « hors-séries » en format usuel A4 imprimable (.pdf) via un accès réservé (identifiant et code) à un site Internet http://hcl.inventaires.fr . L'abonné, parfaitement informé, choisit ce mode de diffusion pratique et écologiquement responsable de préférence à une modalité de réception par routage postal. Il reste libre d'utiliser et/ou de diffuser en interne cette publication en version « papier ».

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 outre une violation des termes du contrat, une infraction au Code de la propriété intellectuelle pouvant faire l'objet de sanctions civiles et pénales.

L'accès au site Internet est 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.

Sauf mention particulière au bulletin d'abonnement, l'abonnement porte sur la durée de l'année civile soit du 1er janvier au 31 décembre. 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 annuelle 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 T.T.C. (T.V.A. 2.1% incluse). Une facture est adressée à réception du bulletin d'abonnement ou lors du renouvellement. 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 hcl@inventaires.fr ou par courrier postal à HCL publications, 31, rue de Villeneuve – 94370 Sucy-en-Brie

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 les composant. Toute utilisation, rediffusion, communication sous une forme quelconque, même partielle, en dehors des conditions d'abonnement, est interdite sauf accord écrit préalable.

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.