

Habitat & Collectivités Locales

Numéro spécial

Droit et politique de l'habitat - 100 ans après la loi Bonnevey

Quelle actualité avec les Offices ?

Colloque du 26 juin 2012 – Université d'Orléans

Nouvelle formule – hors série – 26 juin 2012

Editorial

Un centenaire se célèbre et on en profite pour fêter l'oublié Laurent Bonnevey qui fut le rapporteur de la loi éponyme promulguée en décembre 1912. On sait que sa loi aura été présentée pour contrer la proposition de Joseph Caillaux (l'homme de l'impôt sur le revenu) qui prévoyait d'obliger certaines communes à édifier des logements salubres, l'État pouvant se substituer en cas de défaillance. Cela fait écho à des préoccupations bien actuelles avec notre loi SRU par exemple... Bref, presque 20 après la loi Siegfried de 1894 qui encourage la constitution des HBM pour les salariés - les ancêtres des SA d'HLM - la loi Bonnevey rend possible la création des Offices publics dont on convient ainsi de célébrer les 100 ans !

Belle occasion de traiter, d'un point de vue très juridique tout au long du colloque de ce 26 juin (*), de la pertinence du modèle des Offices dans le contexte évolutif du droit et des politiques de l'habitat.

Question très actuelle, non ? Ce numéro spécial, à la façon HCL, vous propose éclairages et documentation.

Guy Lemée

(*) <http://www.univ-orleans.fr/loibonnevey/>

1912: LOI BONNEVAY SUR LE LOGEMENT SOCIAL

JE PROPOSE
UNE LOI
POUR CRÉER
DES OFFICES HBM...

... EN ATTENDANT
QUE ÇA AILLE MIEUX



RODHO pour <http://hcl.inventaires.fr>

Trois questions à ...Alain Cacheux

Alain Cacheux, plusieurs fois député nordiste et toujours adjoint de Martine Aubry, est un connaisseur des questions logement, notamment pour présider l'OPH de sa Communauté urbaine. Voici presque deux ans qu'il est à la tête de la grande famille des Offices HLM, et c'est en cette qualité qu'on l'interroge ici.



http://www.offices-habitat.org/news/new_president.html

Habitat et Collectivités locales : Au delà de l'occasion de ce centenaire, pourquoi organiser un tel colloque alors qu'un nouveau pouvoir s'installe à peine et que la question du logement et des territoires va certainement être, si ce n'est profondément modifiée, au moins à l'agenda politique des prochains mois ?

Alain Cacheux : Nous organisons ce colloque avec la Faculté de droit, d'économie et de gestion d'Orléans, avec laquelle notre Fédération est partenaire depuis vingt ans. La durée de ce partenariat montre son efficacité et l'intérêt de l'Université pour le logement social, en même temps que celui de la jeunesse pour la connaissance des HLM pour son avenir. C'est un signe d'ancrage du logement social dans notre société et cela nous motive pour la mobilisation des organismes HLM et des Offices en particulier, sur l'objectif ambitieux fixé par le Gouvernement de réaliser 150.000 logements sociaux par an. Les Offices doivent être au rendez-vous. L'évocation de leur histoire et de leur actualité, de la loi Bonnefoy du 23 décembre 1912 à ce jour, permet de mettre en valeur l'efficacité, l'adaptabilité et la permanence du modèle des Offices.

HCL : On sait que les Offices sont les enfants chéris des élus locaux et qu'ils sont très attachés à ce statut d'Etablissement public dont il sera question lors de ce colloque. Pour autant, à l'heure où l'urgence s'impose pour relancer la construction, notamment de logements sociaux (les quelques 150.000 logements par an du programme du nouveau Président de la république), la cohabitation des deux outils principaux de production (et de gestion) que sont les Offices et les ESH (SA d'HLM) vous semble-t-elle toujours pertinente ?

A.C. : Le logement social s'est développé en France grâce aux deux modèles d'opérateurs, les Offices publics et les Sociétés. Le Mouvement HLM est riche de cette diversité. Il est normal que les Offices soient proches des collectivités locales puisqu'ils leur sont rattachés pour leur création et pour leur gouvernance. Mais le rattachement institutionnel ne suffit pas. Les Offices doivent se montrer compétents pour être reconnus, par leur collectivité et par leurs partenaires, comme c'est le cas des Sociétés vis-à-vis de leurs actionnaires. Tous participent au même objectif : créer du logement social là où cela est nécessaire et offrir le meilleur logement avec un loyer modéré. Il y a des concurrences au niveau local mais aussi beaucoup de complémentarités d'action et de volontés de coopérer et, au total, de saines émulations entre organismes sur les territoires qui sont des facteurs de diversité de l'offre et des atouts de stimulation de l'efficacité.

HCL : Ce colloque permet aussi de rappeler le partenariat ancien de votre fédération avec l'Université et tout particulièrement avec ce Master et sa spécialité "Droit et Politique de l'Habitat". Quel bilan global en tirez vous ? Comment envisagez vous l'action des OPH ces prochaines années sur ce thème de l'enseignement ?

A.C. : Comme je vous l'ai dit, vingt ans pour une formation universitaire c'est le signe de sa pertinence et le gage de son avenir : l'Université marque l'intérêt qu'elle porte dans le droit du logement social et de l'habitat pour un public d'étudiants qui se confirme chaque année. D'abord DESS, puis Master, cette formation est une réussite : elle a formé près de 500 étudiants qui ont trouvé un débouché professionnel immédiat dans les organismes d'HLM, les collecteurs du 1%, les services des collectivités territoriales... Cette spécialité dans un master est unique en France. Elle couvre près des deux tiers des enseignements qui en comportent d'autres, droit de l'urbanisme, de la fiscalité, des baux... En même temps, elle est le support d'une réflexion approfondie sur l'environnement juridique et institutionnel des politiques de l'habitat, dans laquelle s'inscrit la réalisation d'une thèse, *Logement social et décentralisation*. Les Offices sont engagés dans un partenariat de long terme avec l'Université. Je tiens à en remercier le Professeur Henri Jacquot, qui a été à l'initiative de ce 3^{ème} cycle dont la Fédération est cofondatrice, ainsi que le Professeur François Priet son directeur et Paule Quilichini, maître de conférence et vice doyenne à Orléans, ses responsables actuels.

La plume à ...

Maurice Carraz, est LE directeur de la Fédération des Offices depuis... une bonne génération ! Il a travaillé aux côtés de Louis Mermaz et vient du monde de la formation professionnelle. C'est d'ailleurs via « Habitat Formation » qu'il a du intégrer la fédération des Offices en 1986.

<http://www.offices-habitat.org/>



Photo R. Neumiller - Fédération OPH

Les effets de la loi Bonnevey : Une certaine approche de l'intervention dans le logement

Extraits d'un discours prononcé le 9 février dernier dans le cadre de la manifestation « Toit&Moi »

<http://www.toitetmoi.org/sites/default/files/pdf/programme-colloque.pdf>

Choix des textes et mise en forme sont de la rédaction HCL.

La solution de 1912 garde une étonnante actualité cent ans après et pose, pour l'intervention dans le logement et le rôle des collectivités publiques pour le logement des classes populaires, des principes de politique législative de l'action publique, qui inspireront sans doute encore longtemps les initiatives et les réformes à venir pour la politique du logement.

La "solution Bonnevey", établie sur une conception pragmatique des rapports entre les obligations de la loi et la liberté d'entreprendre, a instauré les conditions de la création d'une nouvelle catégorie d'opérateurs du logement à bon marché, qui entament cette année leur second centenaire, en même temps qu'elle a su trouver l'équilibre entre les volontés municipalistes de gauche et les préventions libérales contre les atteintes à la concurrence. Ainsi votée à l'unanimité elle satisfait les uns sans décourager les autres, (...)

Bonnevey (affirmera) le caractère non lucratif de la construction et de la gestion des habitations à bon marché, avec les mêmes attributions et possibilités d'emprunt pour les offices et les sociétés, et en autorisant les communes et départements à construire et à gérer non pas directement, mais par l'intermédiaire d'un nouvel établissement public. (...) La première caractéristique de la loi Bonnevey est qu'elle veut être une loi d'approche globale des difficultés du logement. La loi veut agir sur tout ce qui peut contribuer à la construction d'habitations à bon marché et à mobiliser d'avantage les communes et les départements en tant que de besoin, jusqu'à créer pour cela de nouveaux opérateurs chargés de se substituer aux défaillances constatées (...) La loi ne va donc pas avoir seulement comme effet de créer les offices, ce qui est bien sûr sa mesure la plus emblématique (...) Elle développe les possibilités de mobilisation de ressources pour la construction d'habitations à bon marché par les établissements d'assistance et de prévoyance, les caisses d'épargne, la caisse des dépôts et consignations. (...)

La nouveauté de la loi Bonnevey sera d'autoriser la Caisse des dépôts et consignations à consentir des prêts aux offices publics, (...) Elle a ainsi initié les prêts de la caisse des dépôts, qui jusque là ne faisait que des placements en actions et obligations auprès des sociétés (...)

La seconde caractéristique de la loi Bonnevey, est qu'elle conçoit l'intervention publique dans le logement sans en faire, dans le contexte de l'époque, une affaire d'Etat. (...) Pour forcer l'intervention publique dans le logement, Bonnevey passera par les communes, alors que l'on est dans un contexte d'opposition entre partisans et adversaires du municipalisme et que la théorie du service public est balbutiante. (...)

Le constat de l'insuffisance de l'initiative privée est clair, mais le projet de loi n'a pas été conçu comme une alternative publique, par l'action des communes et départements, à l'action des sociétés privées (...) C'est dans ces conditions - et c'est sa troisième caractéristique - que la loi Bonnevey, crée les offices publics d'habitation à bon marché ! (...) La création de l'office correspond à la volonté de donner à la construction et à la gestion des habitations à loyer modéré un caractère de service public. (...)

L'idée des offices, si elle n'est pas étrangère au concept de l'établissement public, déjà alors connu en France comme un démembrement opérationnel d'une collectivité publique qui, en général, en assume seule la création, la gouvernance et la garantie, est en fait une originalité de notre droit, inspirée du système italien promu par Luigi Luzzati, Ministre du Trésor, avec la loi du 21 mai 1903 (...) Un des premiers soucis des auteurs de la loi est que, pour la bonne direction des affaires publiques et la saine administration des finances, les offices puissent se garder des surenchères démagogiques sur les conditions de location, les faveurs accordés aux locataires selon les besoins de la politique locale, la faiblesse des élus gérant face à de locataires mauvais payeurs mais électeurs. (...) On se situe ainsi sur le terrain des principes naissant du service public : la légitimité de l'intervention publique se fonde sur la carence de l'initiative privée et son domaine d'intervention, sur celui des activités dont l'intérêt public, qui doit être poursuivi de manière désintéressée par une personne chargée de cette mission par la loi ou par une autre personne publique. (...)

Le modèle de l'office issu de la loi Bonnevey fait preuve d'une pertinence durable qui traduit la permanente actualité de la loi, dans la conception des rapports qu'elle organise entre le traitement de la situation de crise de l'habitat populaire et les moyens de la contenir.

(...) Les textes qui ont conduit à adapter ou à réformer plus en profondeur le statut des offices, n'ont pas fondamentalement mis en cause les principes fondateurs de la loi Bonnevey. D'abord, l'objet des offices, comme les attributions des responsabilités pour leurs décisions restent fondamentalement proches, dans les principes sinon dans la lettre, de la loi Bonnevey : (...) Les évolutions successives de l'objet des OPAC avec la loi de 1971, puis de celui des offices publics de l'habitat avec l'ordonnance de 2007, s'inscrivent dans cette volonté d'admettre la diversité des opérations et le parallélisme avec les sociétés, pourvu qu'elles soient mises au service des objectifs sociaux de la construction et de la gestion. Ce fut l'objet de l'ouverture des offices aux opérations d'aménagement en 1957, opérations qui sont toutefois devenues relativement autonomes par rapport aux autres activités. Sur ce point ce sont les attributions des sociétés qui ont rejoint celles des offices en 2000. (...)

(...) les modalités de la constitution des offices et de leur administration ont donné la prééminence à la collectivité, principe sur lequel ont été fondées les questions du rattachement local et de la composition des conseils d'administration dans l'ordonnance de 2007.

(...) C'est elle aussi qui conduit à imaginer qu'à regrouper les communes dans des intercommunalités on peut aujourd'hui concevoir de construire sur les mêmes principes des communautés d'offices. Sur ce point, les auteurs de la loi Bonnevey concevaient que les communes devaient être libres de créer un syndicat pour envisager la création d'un office, sans "contrainte gouvernementale possible". Ils concevaient aussi que le département pourrait agir là où les collectivités ne parviendraient pas à s'entendre. (...)

En guise de conclusion on peut faire brièvement trois observations :
 D'abord en relevant que, pour marquer de façon aussi importante l'histoire et encore aujourd'hui l'activité du logement social en France, il aura suffi d'une loi de 30 articles : 30 articles qui fixent des objectifs et des moyens et qui traduisent des volontés politiques en projets de gouvernement. (...)
 Ensuite, en disant que la loi Bonnevey fait partie de ces lois fondatrices, qui traversent le temps et qui connaissent son usure sans paraître pour autant obsolètes. (...) Enfin, pour suggérer que les lois de cette envergure produisent des effets qu'il faut apprivoiser sur le long terme, pour faire la part de ce qui doit être respecté comme essentiel à la pérennité du dispositif qu'elles ont construit, tant que l'on ne veut pas le faire disparaître. Elles n'imposent pas, pour autant, de se priver d'inventer les solutions de notre époque qui le font vivre avec notre actualité, dans la fidélité aux objectifs permanents qu'elles nous font partager. Ce sont sans doute ces caractères qui font ce que l'on appelle les lois de société.



Archives Mairie d'Aubervilliers http://www.aubervilliers.fr/IMG/jpg/planHBM_1930_2FI125_pic.jpg

Trois questions à ... François Priet

Professeur agrégé de droit public, **François Priet** est un spécialiste de l'urbanisme et des collectivités locales (il dirige le Laboratoire des Collectivités territoriales de l'Université d'Orléans). Il s'est intéressé aux organismes HLM, et notamment aux réformes les concernant intervenues ces dernières années.

Il est d'ailleurs responsable du Master "Droit et Administration publique territoriale" qui co-organise ce colloque du 26 juin 2012 et qui comporte une spécialité "Droit et Politique de l'Habitat"... initiée il y a 20 ans avec la Fédération des Offices justement !



http://formations.univ-orleans.fr/DEGMAPT_508/0/fiche_formation/&ST=0451022S

http://www.univ-orleans.fr/deg/prof/fiches/francois_priet.pdf

<http://www.univ-orleans.fr/lct/appli/accueil.php?res=1>

Habitat et Collectivités locales : Vous avez participé à l'élaboration du programme (*) de ce colloque dont, d'ailleurs, vous devrez faire la synthèse en fin de journée. Sans préjuger des interventions et échanges, qu'en attendez vous ? Autrement dit, quels sujets de débat aimeriez vous voir apparaître ?

François Priet : Le logement est le type même de politique publique au carrefour du national et du local, et qui montre la difficulté voire la vanité d'une répartition rigoureusement rationnelle des compétences. Les évolutions législatives de la décennie écoulée (programme national de rénovation urbaine, réformes des organismes HLM, plan de cohésion sociale, mise en place d'un droit au logement opposable, place croissante des collectivités territoriales, montée en puissance des intercommunalités, interventions multiformes et contradictoires de l'Etat, etc.) suscitent de multiples interrogations. Le colloque pourrait notamment aborder les thématiques suivantes :

- quid du rôle des collectivités territoriales : sont-elles, doivent-elles être de simples financeurs, ou de véritables partenaires d'une politique territorialisée du logement ?
- quelles évolutions attendre en matière de financement de la politique du logement. Sans aller jusqu'à parler de désengagement de l'Etat, on ne peut ignorer le poids du recours aux aides locales pour financer une politique nationale.
- la convergence des missions et des compétences des organismes publics et des organismes privés d'HLM doit inviter à réfléchir sur ce qui fait (encore ?) l'irréductibilité de la formule de l'établissement public appliquée au domaine du logement social.

HCL : Selon vous, comment les Offices doivent-ils s'adapter au mouvement actuel quasi-permanent de réforme des institutions territoriales ? Leur efficacité n'est-elle pas limitée à la "pertinence" des périmètres des collectivités d'adossment et des compétences locales ?

F.P. : Les organismes doivent jouer un rôle de conciliateur entre les priorités de la politique nationale du logement et celles des politiques locales de l'habitat. Ces établissements locaux continuent à gérer un service public national. La mise en œuvre de la politique nationale du logement est cependant territorialisée et ne peut donc ignorer la diversité des marchés locaux.

HCL : En ces temps de célébration (100 ans Loi Bonnevey, 20 ans du master), quelles évolutions envisagez vous pour les prochaines années dans l'enseignement de ces matières, et tout particulièrement dans "votre" master" ?

F.P. : Le contenu du master s'adapte régulièrement aux évolutions de la politique du logement. La réhabilitation à échéances régulières des diplômes, dans le cadre de contrats désormais quinquennaux avec l'Etat, permet de faire le point et de proposer de nouveaux enseignements. Dès la rentrée prochaine, les enjeux liés au développement durable pourront être mieux pris en compte. De même les politiques locales de l'habitat auront toute leur place dans la nouvelle maquette. En outre, la voie de l'apprentissage dans laquelle nous nous sommes engagés depuis 2001 est un atout incontestable qui permet d'être en phase avec l'évolution des métiers. L'insertion rapide (trois mois environ) des étudiants qui sortent titulaires du diplôme en constitue la meilleure illustration.

(*) <http://www.univ-orleans.fr/loibonnevey/>

Textes

Journal officiel

Loi du 23 décembre 1912 dite « loi Bonnevey »

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000868672>

Lire le texte de la loi Bonnevey... que l'on ne retrouve pas sur Légifrance !

<http://www.cawa.fr/des-offices-hbm-aux-offices-hlm-article005643.html>

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

http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=71F5D1672735F95E8BFEB5EC5C3F9.tpdjo05v_1?cidTexte=JORFTEXT000000273763&categorieLien=id

Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2007-137 du 1er février 2007 relative aux offices publics de l'habitat

http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=0C0400A2BF66B701FE0548B3273DC387.tpdjo12v_1?cidTexte=JORFTEXT000000646303&dateTexte=

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

Version consolidée au 28 mars 2009

http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=C544B92A60D06884090282C690A041EC.tpdjo05v_3?cidTexte=JORFTEXT000000273763&dateTexte=20120612

Décret n° 2008-566 du 18 juin 2008 relatif à l'administration des offices publics de l'habitat

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000019018051>

Décret n° 2008-1093 du 27 octobre 2008 relatif à la classification des postes et aux barèmes de rémunération de base des personnels employés par les offices publics de l'habitat et ne relevant pas de la fonction publique territoriale

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000019700182>

Arrêté du 13 décembre 2010 fixant le plan comptable M. 31 applicable aux offices publics de l'habitat à comptabilité publique

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000023278292>

L'article 132 de la loi du 17 mai 2011

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000024021430&categorieLien=id#JORFART1000024021478>

soumet les OPH à l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.

http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=A3EFAB77FDCEEDA815E1D682AF094B09.tpdjo06v_1?cidTexte=JORFTEXT000000629820&dateTexte=20120612

Décret n° 2011-636 du 8 juin 2011 portant dispositions relatives aux personnels des offices publics de l'habitat

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000024147682>

Code de la construction et de l'habitation (CCH) – Partie législative – Livre IV – Titre II – Chapitre 1^{er} : Offices publics de l'habitat

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000020465489&idSectionTA=LEGISCTA000006176378&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20120612>

Bulletins officiels, circulaires, documentation administrative, etc.

Circulaire UHC/OC n° 2007-46 du 25 juillet 2007 relative aux offices publics de l'habitat

<http://www2.equipement.gouv.fr/bulletinofficiel/fiches/Bo200715/A0150042.htm>

Instruction du 17 juillet 2008 relative à la mise en place des nouveaux conseils d'administration des OPH.

http://www.offices-habitat.org/images/pdf/Instruction_17juil08.PDF

Circulaire « Conventions d'utilité sociale » du 12 avril 2010

http://www.dguhc-logement.fr/infolog/hlm/cus_circulaire_12-avr-2010.pdf

Circulaire « Loyers » sociaux (et donc HLM) du 1^{er} février 2012

http://www.dguhc-logement.fr/conv/textes/circ_loyers.pdf

Les missions et contrôles de la Miilos – Mission interministérielle d’inspection du logement social

http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Les_missions_de_la_Miilos.pdf

http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Informations_sur_les_controls_de_la_Miilos.pdf

Financement du logement social : l’offre de la Caisse des dépôts (et consignations)

https://portail-actus.caissedesdepots.fr/IMG/pdf/plaquette_ols_2011.pdf

<https://portail-actus.caissedesdepots.fr/spip.php?rubrique90>

Les aides financières au logement : document officiel – septembre 2010

http://www.dguhc-logement.fr/infolog/filog/aides_filog.pdf

La CGLLS – Caisse de garantie du logement locatif social

<http://www.cglls.fr/Qui-sommes-nous/Missions>

Circulaire « Loyers » sociaux (et donc HLM) du 1^{er} février 2012

http://www.dguhc-logement.fr/conv/textes/circ_loyers.pdf

Documentation

Rapports, études et guides

Souvenir de janvier 2007 : « Pour une unification du statut des offices HLM »

<http://www.offices-hlm.org/news/pdf/projet.pdf>

Rapport sur les dispositifs de contrôle des acteurs du logement social

Inspection générale des finances et Conseil général des Ponts (CGEDD) – septembre 2010

L’un des deux auteurs, Thierry Bert est devenu depuis délégué général de l’USH, le Mouvement HLM.

http://www.igf.finances.gouv.fr/gcp/webdav/site/igfinternet/shared/Nos_Rapports/documents/Les_dispositifs_de_controler_des_acteurs_du_logement_social.pdf

Le document officiel le plus récent : les chiffres clés des organismes de logement social en France

(édition juillet 2011)

http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Brochure_OLS.pdf

Rapport 2012 de la Cour des comptes

<http://www.ccomptes.fr/Publications/Publications/Rapport-public-annuel-2012>

Voir : **Le logement social « Les priorités géographiques »**

(Extrait de la présentation du chapitre) « (...) En 2009, selon le ministère chargé du logement, 75 % des logements sociaux étaient construits là où n’existaient pas de besoins manifestes, et seuls 25 % l’étaient dans les zones les plus tendues. Le ministère annonçait en conséquence un fort recentrage des priorités, déjà évoqué depuis 2006 mais jusqu’alors guère suivi d’effets.

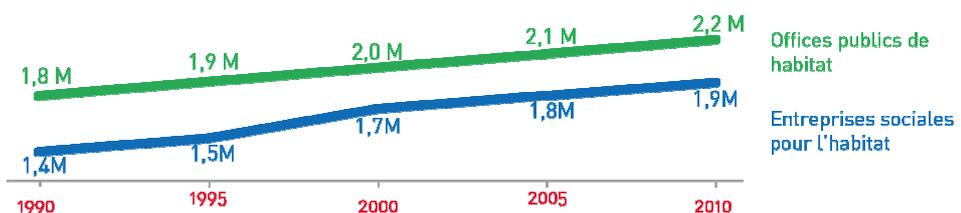
Cette politique de recentrage a été conduite, de façon paradoxale, par référence, non au zonage conçu spécifiquement pour les logements sociaux, mais à une cartographie du territoire dessinée pour les aides à l’investissement locatif privé.

Au demeurant, ni l’un ni l’autre de ces deux zonages ne permettent de mesurer finement les besoins en logements sociaux sur les territoires et leur coexistence mal articulée induit, de surcroît, des effets négatifs pour la construction de ces logements. La politique de concentration des financements sur les zones les plus tendues, mise en oeuvre de façon effective depuis 2010, s’appuie ainsi sur des instruments inadaptés, parfois, même contre productifs, et ses résultats sont, à ce jour, modestes. (...) »

http://www.ccomptes.fr/content/download/1828/18336/version/1/file/Logement_social_priorites_geographiques.pdf

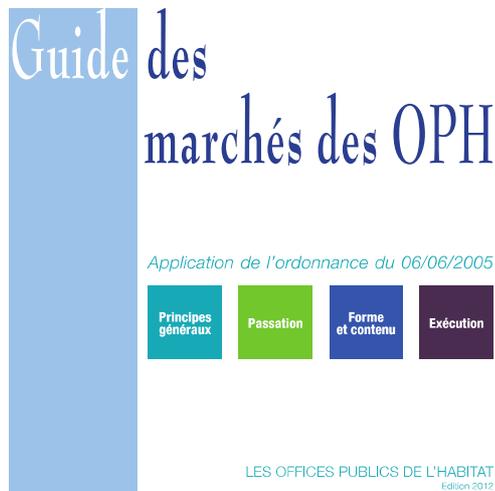
Qui construit les HLM ?

Evolution du parc des Offices publics de l’habitat et des ESH
Statistiques d’activité des fédérations fin 2010, France entière - Millions de logements



<http://www.union-habitat.org/les-hlm-le-mag/repères/qui-construit-les-hlm>

Guide des marchés des OPH (vient de paraître)



Présentation et sommaire :

[http://www.cawa.fr/IMG/pdf/Guide_des_marches_des_OPH - 1 a 12.pdf](http://www.cawa.fr/IMG/pdf/Guide_des_marches_des_OPH_-_1_a_12.pdf)

Depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit, les marchés des Offices sont régis par les dispositions de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.

Le Guide des marchés des OPH est le fruit d'un travail mené en concertation au sein la profession. Il n'a pas pour objet de fournir aux Offices des procédures « clés en mains ». Il appartient à chacun d'entre eux d'occuper les nouveaux espaces que dessine l'ordonnance de 2005. Ce guide veut les accompagner dans cette voie, en leur fournissant les principales clefs de compréhension de la réforme afin de leur permettre de s'en approprier pleinement le contenu.

Se procurer le guide :

<http://www.offices-habitat.org/>

Livres, revues et articles signalés

De la naissance du logement social au droit à l'habitat



Carte postale droits expirés - collection personnelle : <http://perso.ovh.net/~cpaclich/?p=12255>

Jean Lemoine (ex Président de l'Union HLM d'Ile-de-France) *Revue Quart Monde*, N°2 - Année 1989
<http://www.editionsquartmonde.org/rqm/document.php?id=4451>

Origines du logement social et missions

Parmi bien d'autres, une présentation (en 2009) de **Patrick Kamoun**, l'historien « officiel » au sein du Mouvement HLM

<http://www.arca-hlm.com/Public/Fichiers/Fichierpage/39/Presentation-M.pdf>

P. Kamoun est notamment l'auteur du récent ouvrage, richement illustré,

Hygiène et morale. La naissance des HBM

Sommaire et préface :

http://www.union-habitat.org/sites/default/files/hygiene_et_morale_-_sommaire_et_preface.pdf

Bon de commande :

http://www.union-habitat.org/sites/default/files/Hygiene_et_morale_bon_de_commande.pdf

Et de nombreux articles et cours (il enseigne à la Faculté d'Orléans dans le cadre du Master co-organisateur de ce colloque du 26 juin 2012) dont celui-ci :

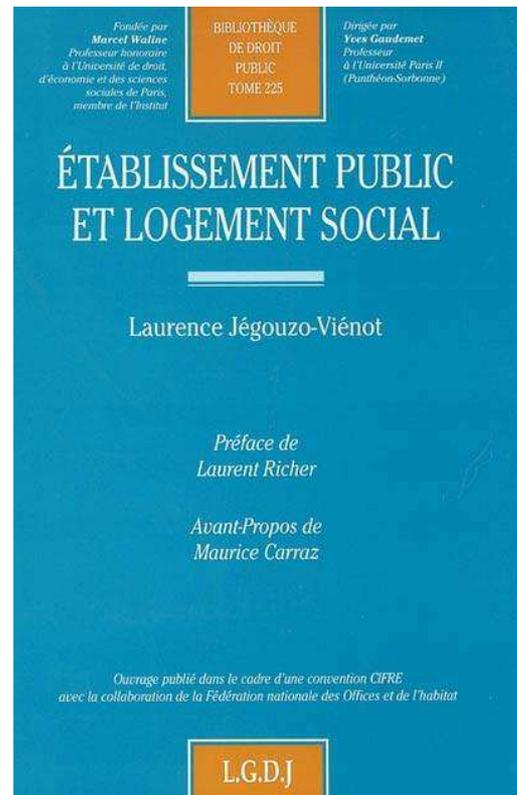
<http://www.union-habitat.org/les-hlm-de-a-z/l/histoire-des-hlm/il-etait-une-fois-le-logement-social>

Etablissement public et logement social

Extraits de la présentation : « *Concentré des problèmes de notre société, le logement social est aussi l'un des thèmes du renouveau de la recherche juridique relative à la branche sociale des interventions de l'Etat-Providence, quelque peu négligée par les publicistes au profit de la branche économique. Cet intérêt s'impose car c'est dans le cadre de l'activité sociale des collectivités publiques que se sont forgés nombre de théories, concepts et régimes juridiques fondamentaux. Par un statut privilégié de personne publique, les offices publics d'HLM ont été les acteurs privilégiés de la décentralisation. Leur caractère d'établissement public local a pris toute sa dimension, et la nature de la mission de service public qu'ils gèrent a donné une réalité nouvelle au principe de l'adaptabilité du service public. Cette nouvelle configuration du paysage dans lequel intervenaient traditionnellement les offices publics a eu des conséquences indéniables sur leur structure d'établissement public. (...) »*

Extraits de la conclusion : « *Les questions que posent les offices publics HLM et leur évolution paraissent importantes. (...) la ville figurera également parmi les problèmes majeurs du XXIème siècle (...) ségrégation urbaine, « ghettoïsation » communautarisme (...) laisser la ville au marché ne fera qu'accélérer de telles évolutions. Dès lors, le jeu d'organismes correcteurs du marché tels les offices d'HLM apparaît essentiel (...) qui déjà sont dans certains quartiers la seule présence permanente du pouvoir social organisé (...) Encore faut-il que l'instrument que constitue l'organisme HLM puisse jouer son rôle de la manière la plus efficace »*

Thèse (encouragée par la fédération des Offices) de Laurence Jégouzo (un patronyme reconnu !)
LGDJ – JUIN 2002



<http://www.lgdj.fr/theses/6675/etablissement-public-logement-social>

Aux origines du 1 % logement : histoire d'un compromis républicain - 2005

« *Au cours du XXe siècle l'État a progressivement acquis une compétence et une légitimité en matière de logement social. L'investissement croissant des pouvoirs publics en faveur de l'habitat populaire, dont nos HLM sont devenus l'expression emblématique, est traditionnellement présenté comme un basculement des initiatives privées émergentes au XIXe siècle (œuvre de philanthropes, de patrons éclairés et de sociétés charitables) vers le développement d'une action publique autonome et de plus en plus efficace (...) »*

Par Hélène Frouard - Revue française des affaires sociales –

<http://www.cairn.info/revue-francaise-des-affaires-sociales-2005-3-page-55.htm>

2006 ... colloque sur le Financement public du logement et l'activité des Offices d'HLM
<http://www.offices-habitat.org/publi/pdf/liaisonspe.pdf>

Le projet des (futurs) OPH, vu de la Fédération en janvier 2007
<http://www.offices-hlm.org/news/pdf/projet.pdf>

Un colloque à Orléans : « réforme des organismes HLM » - 16 octobre 2008
<http://www.cawa.fr/les-reformes-des-organismes-hlm-breve00201.html>

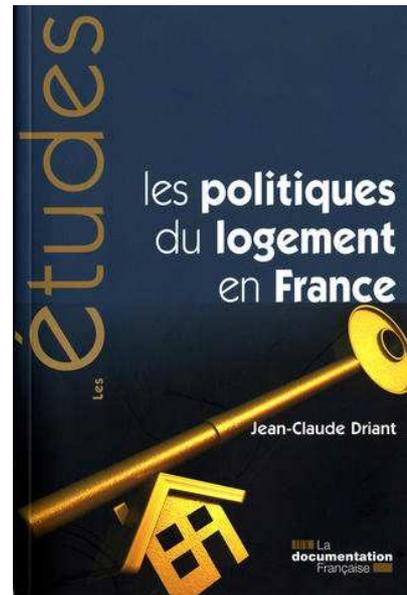
Le partenariat entre les organismes d'HLM et les opérateurs privés -Septembre 2009
J.-Ph. Brouant, E. Fatôme, Y. Jégouzo (le père de Laurence...)
http://www.gridauh.fr/fileadmin/gridauh/MEDIA/2010/contrats_de_recherche/federation_oph/4aa91699795fc.pdf

Les politiques du logement en France

L'indispensable bouquin qui présente l'évolution des « politiques » du logement, par le très pédagogue Jean-Claude Driant - un « non-juriste » - qui met en perspective la quasi absence de « politique » (au singulier) digne de ce nom dans ce domaine...

Sorti fin 2009, l'ouvrage reste sans équivalent et apportera, même aux spécialistes, des éléments de connaissance et surtout de réflexion très utiles.

Extraits de l'introduction : « *Illisibles, incohérentes et inefficaces. Tels sont sans doute les 3 adjectifs les plus couramment utilisés pour qualifier les politiques du logement en France. De fait, le domaine donne lieu à une production législative impressionnante (...) Cet amoncellement législatif compose un ensemble devenu extrêmement complexe de domaines et sous-domaines inégalement liés les uns aux autres et que l'on persiste, sans doute à tort, à englober, au singulier, sous le terme de « politique du logement » » (...)*



<http://www.ladocumentationfrancaise.fr/catalogue/3303331953043/index.shtml>
<http://www.cawa.fr/les-politiques-du-logement-en-france-un-ouvrage-indispensable-article003441.html>

Réinventer le modèle économique du Logement social ?

Présentation de l'intervention de Dominique Dujols - USH - lors d'un débat en février 2011
http://www.acteursdelhabitat.com/IMG/pdf/reinventer_le_modele_economique_expose_10_fevrier_2011_v2.pdf

La réforme territoriale et ses conséquences pour les acteurs de l'habitat

Par Paule Quilichini - février 2011
http://www.acteursdelhabitat.com/IMG/pdf/10_02_2011_expose_paule_quilichini.pdf
<http://toure2012.fr/portrait-de-paule-quilichini/>

Les nouveaux contours de l'exercice de la maîtrise d'ouvrage HLM

Journée professionnelle 30 juin 2011
[http://pro.union-habitat.org/hlm/pomv2.nsf/C93A85A10B7AA012C12578F1003054CE/\\$file/note%20de%20présentation.pdf](http://pro.union-habitat.org/hlm/pomv2.nsf/C93A85A10B7AA012C12578F1003054CE/$file/note%20de%20présentation.pdf)

Bulletin de liaison de la Fédération des OPH – Juin 2011

http://www.offices-hlm.org/publi/pdf/liaison_78v2.pdf

Et celui d'avril 2012 « les offices et le modèle HLM »

http://www.offices-habitat.org/images/pdf/BL_80.pdf

Actualités

On en parle - Revue du web

46^{ème} congrès des directeurs d'Offices HLM (mars 2012)

http://www.offices-hlm.org/site_directeurs/pdf/programme_46.pdf

La Caisse d'Épargne Ile-de-France s'associe au 100^{ème} anniversaire du logement social

Les Caisses d'Épargne ont été les pionnières dans le financement des habitations bon marché (HBM), comme l'illustre la loi de 1894, dite loi Siegfried qui permet à la Caisse des Dépôts et Consignations et aux Caisses d'Épargne le financement des HBM, notamment sur la fortune personnelle des Caisses d'Épargne.

[http://www.decideursenregion.fr/ile-de-france/dossiers/la-caisse-d-epargne-ile-de-france-s-associe-au-100eme-anniversaire-du-logement-social/\(section\)/119](http://www.decideursenregion.fr/ile-de-france/dossiers/la-caisse-d-epargne-ile-de-france-s-associe-au-100eme-anniversaire-du-logement-social/(section)/119)

<http://www.toitetmoi.org/actualites/pourquoi-la-caisse-depargne-ile-de-france-soutient-linitiative-toitmoi>

Monsieur le Président, nommez au Logement...

<http://www.cawa.fr/monsieur-le-president-nommez-au-logement...-article005561.html>

Mouvement HLM et Paris 13...

<http://www.union-habitat.org/l-union-sociale-pour-l-habitat/actualites-de-l-union-sociale-pour-l-habitat/un-partenariat-signé>

Fusion OPH : un mariage de raison ?

<http://www.lunion.presse.fr/article/region/lodes-fusionne-avec-loph-de-laisne-un-mariage-de-raison>

De l'OPH de Paris à... l'Élysée

<http://www.lesechos.fr/economie-politique/politique/actu/0202063317995-pierre-rene-lemas-nomme-secretaire-general-de-l-elysee-323568.php>

Logement social à Tours : l'affaire du public ou du privé ?

<http://www.lanouvellerepublique.fr/Toute-zone/Actualite/Politique/n/Contenus/Articles/2012/05/30/Logement-social-a-Tours-l-affaire-du-public-ou-du-prive>

Fonds d'épargne à la CDC (vient de paraître)

http://www.caissedesdepots.fr/fileadmin/PDF/02_Activites/CDC_Fondeparqne_mai2012.pdf

L'autre grande famille HLM a tenu son AG ce 12 mai

<http://www.esh.fr/news-rendez-vous.aspx>

Une autre famille HLM, « petite mais vaillante »

<http://www.hlm.coop/spip.php?article609>

Le Mouvement HLM en région Centre

http://www.ush-centre.org/index.php?act=liste_org

Hlm 2012-2017 : les urgences, les chantiers

<http://www.union-habitat.org/les-hlm-le-mag/bloc-notes/hlm-2012-2017-les-urgences-les-chantiers>

n.b. : ce numéro spécial est disponible en version numérique (avec accès aux sources et documents Internet) sur simple demande par courrier électronique à hcl@inventaires.fr

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° 1216 W 90099

Adhérent : www.spiil.org

© 2012 © 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 DE BIENVENUE PRINTEMPS-ETE 2012 : RESERVEE AUX NOUVEAUX ABONNES

TARIF TTC Année civile avec tacite reconduction			ABONNE			
	Abonnement de base 46n°/an + 3 H.S.	Offre Nouvel Abonné	Organisme HLM ou SEM	Collectivité (région, département, commune, EPCI)	Entreprise privée (Hors secteur bancaire)	VOTRE FORMULE (2)
T5	950 €	475 €	> 40 000 logements	> 100 000 habitants	> 100 salariés	<input type="checkbox"/>
T 4	750 €	375 €	< 10 001 à 40 000> logements	< 50 001 à 100 000> habitants	<51 à 100> salariés	<input type="checkbox"/>
T 3	450 €	225 €	< 1 001 à 10 000> logements	<10 001 à 50 000> habitants	<6 à 50 > salariés	<input type="checkbox"/>
T 2	250 €	125 €	< 1 000 logements	<10 000 habitants	<1 à 5> salariés	<input type="checkbox"/>
T1	150 €	75 €			Entreprise individuelle	<input type="checkbox"/>

(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 »...

Mode de règlement <input type="checkbox"/> Chèque ci-joint à l'ordre d'HCL Publications <input type="checkbox"/> Mandat administratif réservé aux personnes publiques (voir RIB ci-contre) Une facture vous sera adressée dès réception du bulletin d'abonnement	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 <table> <tr> <td>Banque</td> <td>Guichet</td> <td>N° de Compte</td> <td>Clé RIB</td> </tr> <tr> <td>30056</td> <td>00949</td> <td>09490027829</td> <td>74</td> </tr> </table>	Banque	Guichet	N° de Compte	Clé RIB	30056	00949	09490027829	74
Banque	Guichet	N° de Compte	Clé RIB						
30056	00949	09490027829	74						

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

Nom :	Entreprise ou Organisme :
Fonction :	Adresse :
Service :	Code postal : Ville :
Courriel (email) :	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

(Janvier 2012)

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° 1216 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 pourrions juger nécessaires ou opportuns. Sauf mention particulière au bulletin d'abonnement, l'abonnement porte sur la durée de l'année civile soit du 1^{er} 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.