

تطور ومستقبل الإسكان الاجتماعي في فرنسا

فهرس رسالة دكتوراه

Table des matières

Les mutations juridiques des opérateurs de l’habitat social générées par le passage du service public à la française à l’intérêt général européen.....	1
REMERCIEMENTS.....	2
SOMMAIRE.....	3
PRINCIPALES ABBREVIATIONS.....	5
INTRODUCTION	8
PROBLEMATIQUES NATIONALES ET AVENIR EUROPEEN.....	8
I L’EVOLUTION NATIONALE DU LOGEMENT SOCIAL	10
II CADRE DE L’ANALYSE	16
Section 1 Définition du logement social.....	16
Section 2 Définition du service public et de l’intérêt public.....	19
Définition et recherche des différents opérateurs	22
Section 3 Le service d’intérêt général.....	28
PREMIERE PARTIE : L’INTERROGATION SUR LE DEVENIR DU LOGEMENT SOCIAL	31
TITRE 1 : UNE ACCENTUATION DE L’INTERVENTIONNISME SUR LE LOGEMENT	32
CHAPITRE 1 : DE LA PHILOSOPHIE PRIMITIVE AUX COMPETENCES ORIGINELLES	33
Section 1 : La genèse du logement social : les initiatives des manufactures royales puis des ateliers privés.....	38
Paragraphe I : La philosophie des Lumières ou l’émergence des premiers opérateurs de l’Habitat des ouvriers.....	38
Paragraphe II : Des idéaux de la philosophie des Lumières aux conceptions socialistes créatrices d’une nouvelle mission : créer un habitat digne et agréable pour les ouvriers.....	40
Paragraphe III : La naissance d’un besoin et l’apparition du paternaliste protecteur du monde ouvrier en tant qu’opérateur de logement.....	45
A) Le chaos social.....	46
B) L’émergence d’initiatives privées.....	47
Paragraphe IV : Un relais étatique tant attendu.....	57
A) La justification de l’intervention.....	57
B) Un essor tant attendu.....	59
1) L’émergence d’un service public limité avec la Loi Siegfried.....	62
2) Une compétence encadrée et la création législative d’un opérateur d’HBM.....	65
Paragraphe V : L’émergence d’une politique publique.....	68
A) Un nouveau partenariat.....	69
1) L’apparition de nouveaux acteurs : les Collectivités locales.....	69
2) Les nouveaux opérateurs les Offices d’HBM.....	70
B) L’instrumentation financière.....	71
1) Le grand argentier : l’Etat.....	73
2) L’indispensable intervention de police des collectivités locales.....	74
Section 2 : La nationalisation de la politique du logement.....	78
Sous section 1 : L’étatisation du logement social : une priorité nationale.....	79
Paragraphe I Une nécessité nationale : reconstruire.....	79
Paragraphe II : Une compétence centralisée.....	84
A) L’Etat principal pourvoyeur de fonds du logement social.....	84
B) Le rôle planificateur de l’Etat.....	86

1) Le rationalisme de la production et le centralisme urbain	86
2) La nouvelle notion de logement social	87
Sous section 2 : Les opérateurs à l'aube du changement	88
Paragraphe I : Les sociétés d'HLM	88
A) Les missions générales dévolues aux opérateurs privés	90
B) Les territoires d'action	95
C) L'administration générale des sociétés d'HLM	96
1) L'agrément ou l'acte fondateur de toutes sociétés HLM	96
2) Les irrégularités de gestion sont fortement sanctionnées	98
3) Le capital et le principe de lucrativité limitée	100
4) La dissolution, un terme à causes multiples	102
Conclusion	103
Paragraphe II : Les fondations	103
Paragraphe III : Les Sociétés Coopératives de production d'HLM	106
A) Caractéristiques communes aux SCOP	112
B) Une multitude de formules de sociétés coopératives	113
1) Les sociétés coopératives de location-attribution et à la location-coopérative	113
2) Le tournant coopératif ou la quasi disparition des coopératives HLM	115
3) La résurrection du statut coopératif	116
4) Description des différents types juridiques d'une coopérative d'HLM	116
a) La société coopérative de production SCP d'HLM	116
¹ La compétence territoriale des SCP d'HLM	122
² La création des SCP d'HLM	122
³ L'organisation des SCP d'HLM	123
b) La société coopérative d'HLM de location-attribution SCLA : un objet des plus traditionnels	124
Paragraphe IV : Les sociétés anonymes de Crédits Immobiliers SACI ou le chantre de l'accession sociale à la propriété	126
Paragraphe V Les SEM immobilières : organismes d'HLM par assimilation	128
A) La SEM spécialisée dans le logement social	128
1) La restriction illégale du champ d'application de l'article L. 485-1 du CCH ?	129
2) La notion de logement social géré par les SEM	130
B) Administration de la SEM	133
1) Caractéristiques des sociétés d'économie mixte	134
2) Législation applicable et cadre statutaire aux SEML	135
a) L'acte fondateur de la SEML : les statuts	136
b) Durée de la SEML	136
c) Objet social des SEML	136
α) Les SEM d'aménagement et de construction	137
β) Exploitation d'un SPIC ou de toute autre activité d'intérêt général par les SEM	138
C) Organisation générale des SEM	139
1) La forme juridique des SEM	139
2) La capitalisation des SEM	140
3) Administration des SEML	142
4) Détail sur la gouvernance des SEM	144
D) Régime juridique des activités des SEM	146
1) Contrats confiant une mission à une SEM	147
2) Contrats conclus par les SEM pour l'exécution de leurs missions	152
a) Nature juridique des contrats	152

b) Gestion du patrimoine immobilier des SEM	153
c) Financement et fiscalité des SEM	154
d) Contrôle des SEM	160
e) Retour des biens à la collectivité en cas de liquidation judiciaire de la SEM	164
Paragraphe VI : Les Offices avant la fusion	165
A) L'OPAC dans l'exercice de ses activités de service public	168
1) Le régime juridique de ces offices	169
2) les différentes origines de création des OPAC	173
a) Les OPAC issus de la transformation d'OPHLM	173
¹ Procédure d'instruction des demandes de transformation	174
² Critères d'examen	175
³ Décision	176
b) Création directe et théorique d'un OPAC	177
B) Les différentes formes de recours à un OPAC	178
1) La gestion du service public	179
a) L'OPAC : EPIC gérant un Service Public Administratif	180
b) L'OPAC : gérant un Service Public Social	181
c) Un Service Public réinventé : le "service aux habitants"	182
2) L'OPAC et les principes du service public	187
a) Respect sur l'égalité entre les usagers du service	187
b) Obligation de continuité du service	188
c) Obligation de communiquer les documents ayant trait au service, considérés comme documents administratifs	189
d) Obligation de réparer les dommages causés aux usagers du fait d'un mauvais fonctionnement du service	190
3) L'OPAC et ses réalisations à titre principal	190
a) La gestion locative	190
b) La cession de patrimoine immobilier	191
¹ La vente de logements HLM	191
² L'accession à la propriété	193
c) Gestionnaire de leurs réalisations	194
d) Administrateur de biens et syndic de copropriété en difficulté	194
C) L'OPAC et ses activités annexes au service public	196
1) Aménageur et opérateur urbain	197
a) La concession d'aménagement	199
¹ La définition stricto sensu	199
² Trois privilèges concernant l'acquisition par les OPAC des terrains nécessaires à la réalisation d'une opération d'aménagement	201
b) L'OPAC et les prérogatives de puissance publique	201
1) L'exercice du droit de préemption	203
2) Le droit d'expropriation	203
c) Les lotissements	204
d) Constructeur et gestionnaire d'immeuble : Opérations d'habitat à titre accessoire	204
2) Opérateur tous azimuts : la prestation de service	205
a) La conduite d'opération sur les collèges	207
b) La réalisation d'usines relais	208
c) La réalisation d'infrastructures sportives	209
d) Les montages d'opérations en association avec d'autres partenaires	210
¹ Formule avec une association de loi 1901	210

α) La construction d'immeuble "mixte" logements et occupation associative	210
β) Les foyers logements : cas de la construction pour les résidents de l'association.....	211
² Association d'un OPAC avec une Chambre de commerce pour effectuer une opération à titre de bureaux.....	211
3) Opérateur de restauration immobilière	212
a) Les OPAH.....	212
b) Le bail à réhabilitation.....	213
c) Intervention des organismes HLM dans le parc locatif privé	214
Conclusion.....	215
CHAPITRE 2 : L'EVOLUTION DES COMPETENCES	217
Section 1 : La réforme de la politique du logement : un processus inexorable ?	219
Paragraphe I : Un contexte économique difficile	220
Paragraphe II : Un contexte social dégradé.....	221
A) La qualité primant sur la quantité	221
1) Un sentiment individualiste du logement	222
2) L'étalement urbain, une obsession technoscientifique	222
B) De la ghettoïsation à l'insécurité.....	223
C) L'échec de la politique de la ville	227
D) L'extrême précarité du logement : le mal logement le squat et la rue	231
Section 2 : de nouvelles compétences économiques	234
Paragraphe I : La ZFU la ruée vers un eldorado en sursis.....	234
Paragraphe II : Le contrat de partenariat	239
Conclusion.....	239
TITRE 2 : L'EVOLUTION DES MISSIONS DES ORGANISMES HLM.....	240
CHAPITRE 1 : LE LOGEMENT SOCIAL : UNE MISSION D'INTÉRÊT NATIONAL A L'AUBE D'UNE SECONDE VAGUE DE DÉCENTRALISATION	240
Section 1 : Vers une évolution du caractère national du logement social	241
Paragraphe I : un centralisme bien marqué	241
Paragraphe II : Le rôle de la région enfin reconnu mais de manière indirecte.....	242
Section 2 : L'impact de la décentralisation sur la définition de la mission des opérateurs dans le domaine du logement social	243
Paragraphe I : Etablissements publics de coopération intercommunale et Départements ..	243
Paragraphe II : La place des opérateurs HLM au sein de la décentralisation	244
Conclusion chronique d'une réforme annoncée.....	244
Paragraphe III : Les outils juridiques de gestion du besoin en logement social	246
A) Le Programme Local de l'Habitat.....	246
1) Renforcement de l'intercommunalité et nouveau partage des responsabilités	247
a) La reconnaissance d'une compétence exclusivement intercommunale	247
b) Le PLH conditionne la délégation de compétence pour l'attribution des aides à la pierre	247
2) Vers plus d'opérationnalité.....	247
3) De nouveaux objectifs pour la mise en œuvre du droit au logement.....	248
4) L'organisation de la solidarité en matière d'habitat, au sein des agglomérations	249
5) Une politique de l'habitat indissociable de la politique de développement.....	249
B) La délégation conventionnelle des aides à la pierre	250
C) Le plan d'action pour les personnes défavorisées.....	251
D) Les conventions globales de patrimoine	251
E) Les instances de concertation	252
1) Le Comité régional de l'habitat	252
2) Le Comité responsable du PDALPD	252

CHAPITRE 2 : LA NECESSAIRE REFORME DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT	
SOCIAL :	253
L'ORGANISATION DES COMPETENCES ENTRE LES ORGANISMES PUBLICS ET PRIVES POUR UNE GESTION RESPONSABLE ET DURABLE DE L'HABITAT SOCIAL	253
Section 1 : L'habitat social à l'aube du changement	254
Paragraphe I : L'implantation du logement social	254
A) La disponibilité du foncier pour le logement social : un problème crucial pour combler le retard de la production HLM en France	254
B) Objectifs de diversité de l'habitat	256
1) La mixité sociale	257
a) la vocation familiale des HLM	258
b) Le vieillissement des locataires	259
c) La mutation des offres de logements	259
d) Mixité et étrangers : une zone sensible	260
e) les antagonismes du droit au logement et la mixité sociale	264
2) Le Développement durable, une opportunité pour bâtir le futur de l'habitat à partir du parc existant	264
3) Le renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout	270
Conclusion sur le renouvellement urbain	271
Paragraphe II : Les outils financiers : clé opérationnelle indispensable au logement social	272
A) La subvention : la face visible d'un produit spécifique	272
1) Caractéristiques financières de la subvention	273
2) Attribution et versement de la subvention	273
3) Subventions particulières à la création des RHVS	274
B) Les prêts aidés : principal financement des programmes de logements sociaux	274
1) Financement de l'acquisition de l'usufruit locatif social à l'aide d'un PLS	275
2) Remboursement des prêts contractés par les organismes d'HLM	276
a) Garanties de remboursements proposées par les collectivités locales	276
¹ La délibération octroyant la garantie	277
² La convention passée entre l'organisme emprunteur et la collectivité locale	277
³ La mise en œuvre de la garantie	277
b) La garantie de remboursement accordée par la Caisse de garantie du logement locatif social CGLLS	277
¹ Le rôle de la garantie de remboursement accordée par la CGLLS	278
² Le mécanisme d'intervention de la CGLLS :	278
³ Les conditions financières de la garantie	278
c) La garantie de remboursement au moyen d'une hypothèque légale	279
d) Les garanties des opérations d'accession à la propriété	279
Section 2 : De nouveaux enjeux et besoins	280
Paragraphe I : La sécurisation des quartiers	282
Paragraphe II : Le droit au logement opposable	284
A) Recours gracieux instauré par la loi DALO	291
B) La Commission de médiation	293
C) Instruction et décision de la commission de médiation	294
1) Désignation des demandeurs prioritaires à loger d'urgence	294
2) Fixation des caractéristiques du logement	295
3) Offre de logement du préfet suite aux recommandations de la commission de médiation	295

D) Recours contentieux traditionnel suite logique de l'échec des dispositions de la loi DALO	296
Conclusion de l'application du DALO	297
Paragraphe III : Vers une institutionnalisation de l'hébergement d'urgence dans les hôtels de tourisme ?	298
A) Un parc hôtelier fortement sollicité	299
B) D'une pratique de dépannage à une véritable institutionnalisation	301
1) Gestion des placements d'urgence	301
2) Évolution du mode d'hébergement d'urgence vers l'hôtel	302
Conclusion sur l'hébergement d'urgence	303
Paragraphe IV : Prendre en compte le handicap et le vieillissement dans le parc social	304
Conclusion de la Première Partie	305
DEUXIEME PARTIE : LES REFORMES SALUTAIRES DE L'HABITAT SOCIAL	306
TITRE 1 : L' « EUROPEANISATION » DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT	308
CHAPITRE 1 : L'APPARITION DE NOUVEAUX OPERATEURS DE L'HABITAT SOCIAL	310
Section 1 : L'Office Public de l'Habitat : la fusion tant attendue des opérateurs publics	311
Sous Section 1 : La fusion préalable nécessaire à la nouvelle gouvernance des opérateurs publics	312
Paragraphe I : La genèse des offices de l'habitat	312
A) La confirmation d'un secteur public pour le logement et l'habitat : L'uniformité gage d'efficacité	313
B) Le rationalisme de gestion	313
Paragraphe II : La nouvelle architecture juridique des offices publics de l'habitat	314
A) L'acte créateur et le déroulement sociétal des OPH	315
1) Nombre maximum de logements à gérer	316
2) Seuil d'activité minimale	316
B) L'activité des OPH : le clone des OPAC, une affirmation à nuancer !	317
1) La réalisation d'immeubles	317
a) Réalisation de logements pour la location	317
b) Réalisation de logements en accession sociale à la propriété	318
c) Réalisation d'immeubles locatifs en vue de leur vente à l'AFL ou à ces filiales	318
d) Réalisation d'immeubles en vue de leur location-accession	318
e) Réalisation d'immeubles en vue de leur vente avec réserve provisoire d'usufruit au profit des organismes	319
¹ Acquisition de l'usufruit locatif social	319
² Location des logements en usufruit locatif social	319
2) La gestion d'immeubles par les OPH	320
a) Les activités de gestion de leurs immeubles	320
¹ Gestion directe par l'OPH	320
² Gestion par un organisme HLM tiers	320
b) La gérance d'immeubles sociaux pour autrui	320
¹ La nature des missions de gérance	321
α La gestion d'immeubles pour autrui	321
β Gestion de logements situés dans le périmètre d'une OPAH	321
γ Gestionnaires de logements situés dans des copropriétés en difficulté	321
δ Le régime du mandat de gérance d'immeubles	322
ε Gestion d'immeubles réalisés par des SCI et destinés à des accédants modestes	322

ζ Gestion d'immeubles tout azimut.....	323
² Les modalités juridiques d'interventions.....	323
3) Les Missions particulières attribuées au mandataire de gérance HLM.....	324
a) Passation des marchés publics.....	324
b) Attribution des logements.....	324
4) Les prestations de services des OPH.....	324
a) Prestations de services exercées à titre principal sur les immeubles d'habitation.....	324
b) Prestations de services exercées à titre subsidiaire.....	325
c) Acquisition ou souscription de parts de sociétés.....	326
5) Les autres activités dévolues aux OPH.....	327
Conclusion sur les compétences des OPH	328
C) Le théâtre d'opérations des OPH : une compétence territoriale à plusieurs variables.....	329
Sous Section 2 : Le bicéphalisme, voire "tricéphalisme" dans la direction des opérateurs HLM	330
Paragraphe I : Une gouvernance sérieusement modifiée chez les OPH	331
A) Le renforcement numéraire de la collectivité de rattachement.....	331
B) Confirmation du rôle managérial des directeurs généraux.....	334
1) Un directeur général renforcé... avec nuances.....	334
2) Un Président affaibli : une affirmation à nuancer !.....	336
Paragraphe II : L'émergence grandissante des locataires et de collectivités territoriales au sein des organismes privés d'HLM	337
A) ESH la nouvelle gouvernance.....	337
1) Assouplissement des modalités de réunion du conseil d'administration ou du conseil de surveillance.....	340
2) Assouplissement des quorums des assemblées d'actionnaires.....	340
B) Le capital social le cœur stratégique des sociétés HLM.....	341
1) Administration par les Conseils d'administration ou directoires.....	341
2) Assemblées générales.....	341
a) Répartition des voix entre les catégories « actionnaire de référence » et « autres personnes physiques et morales ».....	342
b) Répartition des voix entre les catégories « collectivités territoriales et établissements publics » et « représentants des locataires ».....	342
¹ Répartition des voix au sein du groupe des régions.....	343
² Répartition des voix au sein du groupe des départements et des établissements publics.....	343
Conclusion : une acquisition de capital permettant la création de filiales	343
Section 2 : La genèse de nouveaux opérateurs privés	344
Sous section 1 Les Entreprises Sociales de l'Habitat.....	345
Sous section 2 La Société Coopérative d'Intérêt Collectif : SCIC d'HLM.....	351
Sous section 3 Les SACICAP : des financières pour l'accession.....	353
A) Des SACI aux formes bicéphales.....	353
1) De nouvelles missions sociales pour les SACI.....	353
2) Création de la Société Nationale d'Accession à la Propriété SNAP.....	354
B) Une nouvelle identité : pour les SACICAP et les activités immobilières.....	355
C) Des statuts renouvelés pour les SACICAP.....	358
1) Rappel du statut coopératif de "base".....	358
2) Zoom sur le statut des SACICAP.....	359
3) Organisation des SACICAP.....	360
a) Associés obligatoires.....	360
b) Collèges.....	360

c) Filiation obligatoire à l'Union d'Economie sociale pour l'accession à la propriété.....	361
d) Agrément, contrôle et sanctions administratives	361
¹ L'agrément administratif.....	361
² Le contrôle administratif.....	361
³ Les sanctions administratives.....	362
D) Un nouvel ancrage des SACICAP dans le milieu des opérateurs HLM.....	362
E) Des dispositions transitoires où le pillage par le gouvernement du trésor de guerre détenu par les anciennes SACI	362
1) Les articles de transition	362
2) Les dispositions insidieuses	363
Conclusion sur les SACICAP	363
Sous section 4 La Société de Garantie de l'Accession HLM : SGAHLM	365
Paragraphe 1 Le champ d'application de la garantie de la SGAHLM.....	365
Paragraphe 2 Le mécanisme de la garantie de la SGAHLM	366
A) L'octroi de la garantie	366
B) Conditions d'engagement de la SGAHLM	366
1) Fixation de l'encours de production en accession à la propriété	367
2) Détermination des fonds propres venant en couverture.....	367
3) Limitation de l'engagement total de la société de garantie.....	367
C) Révision des conditions d'engagement de la SGAHLM	368
D) Seuil de versement de la garantie de la SGAHLM	368
Paragraphe 3 La mise en jeu de la garantie.....	368
Paragraphe 4 Les Garanties des accédants pour les opérations d'accession produites par les organismes d'HLM	369
A) La garantie de rachat du logement vendu en accession à la propriété	369
B) La garantie de relogement dans le parc locatif social	371
C) La garantie d'achèvement et de remboursement dans les ventes en l'état futur d'achèvement	372
Section 3 Les différentes formules et structures de coopération HLM	373
Sous section 1 La Société Anonyme de coopération SAC d'organismes d'HLM	373
Paragraphe 1 L'objet de la SAC	374
A) Prestations de services réalisées par la SAC.....	374
B) Gestion d'immeubles par la SAC.....	374
C) Interventions foncières et opérations d'aménagement menées par la SAC	374
D) Compétences communes aux offices et aux SA d'HLM confiées à la SAC	375
Paragraphe 2 Constitution de la SAC	375
A) L'agrément administratif de la SAC	375
B) Les statuts de la SAC	375
Paragraphe 3 Le fonctionnement de la SAC.....	376
Sous section 2 Le groupement d'intérêt économique GIE : une coopération plus souple ...	377
Sous section 3 Les autres formules coopératives.....	378
Paragraphe 1 Les groupements techniques et l'association.....	378
Paragraphe 2 Les compétences et coopérations en maîtrise d'ouvrage sociale.....	378
Sous section 4 L'incidence de la coopération sur la gouvernance et la situation des dirigeants	380
Paragraphe I La mise à disposition du directeur général par une structure de coopération ou une société mère	380
A) Mise à disposition par des GIE	380
B) Mise à disposition par des associations de gestion	380

C) La mise à disposition par des sociétés mères	381
Conclusion	381
Paragraphe II La gouvernance au sein des groupes HLM	382
Conclusion sur la gouvernance et les coopérations HLM	382
Paragraphe III Réflexions sur le changement de dénomination généralisé des SEM et des aides financières à la coopération prélude d'une fusion annoncée	383
A) Conditions d'octroi des concours financiers de la CGLLS	385
1) Les conditions tenant aux projets finançables	385
2) Dépenses subventionnables par la commission de réorganisation	385
3) Condition tenant à l'organisme demandeur	386
B) Modalités d'octroi des concours financiers par la commission de réorganisation de la CGLLS	386
Conclusion du chapitre sur l'apparition de nouveaux opérateurs	386
CHAPITRE 2 : LE « NEW DEAL » LA NOUVELLE DONNE DEVOLUE AUX OPERATEURS DE L'HABITAT SOCIAL	387
Section 1 De nouvelles ambitions pour le mouvement HLM : Le Projet HLM 2008	389
Paragraphe I : Rappel de la mission d'intérêt général et d'acteur territorial majeur des organismes HLM	390
Paragraphe II : Une meilleure compréhension des missions HLM et une projection dans l'avenir ?	391
A) Les missions	392
B) Des engagements forts de progrès social	393
1) Mesurer la performance des organismes HLM	393
2) Généraliser la synergie des organismes HLM	393
3) La gestion et la transparence des attributions	394
4) Promouvoir le développement durable	394
C) Poursuivre les autres dynamiques en cours	395
1) Faciliter les parcours résidentiels	395
2) Obtenir un parc locatif permettant la mise en place du DALO	395
3) Accroître la production locative	396
4) L'accession sociale à la propriété	396
5) Les quartiers et la politique de la ville	397
Conclusion : Un projet HLM ou le testament d'un mouvement condamné à disparaître ? ..	397
Section 2 La révolution apportée par la loi MOLLE ou le signe annonciateur d'une réforme plus importante dans le milieu HLM	398
Paragraphe I Les grands enjeux thématiques de la loi	400
A) Fluidifier la mobilité dans le parc HLM	400
B) Revoir en profondeur la gouvernance du 1% Logement	401
C) Amélioration du dispositif Pass Foncier	402
D) Les rapports propriétaires locataires	402
Paragraphe II Les dispositions ambitieuses de la loi MOLLE	402
A) La mobilisation des acteurs	402
1) Les conventions d'utilité sociale deviennent obligatoires	402
2) La mutualisation des moyens des organismes HLM pour favoriser l'effort de construction	403
3) Les dispositions concernant le 1% logement	404
4) L'amélioration de la gestion des copropriétés issues des ventes HLM	404
B) L'amélioration du fonctionnement des copropriétés	405
C) L'émergence d'un nouveau programme : le PNRQAD	406

D) Le renforcement de la capacité opérationnelle du programme local de l'habitat PLH.....	406
1) Permettre aux préfets d'exercer le droit de préemption urbain à la place de la commune en cas de carence de celle-ci	407
2) Augmenter l'effort de construction dans les tissus urbains constitués	407
a) Mesure générale	407
b) Logements sociaux.....	407
3) Construire sur les terrains de l'État.....	408
4) Développer l'urbanisme opérationnel d'initiative privée	408
5) Déroger au PLU pour effectuer des travaux nécessaires à l'accessibilité des logements aux personnes handicapées	408
6) Recentrer le dispositif d'aide à l'investissement locatif	409
7) Développer l'accession populaire à la propriété	409
E) Favoriser la mobilité des locataires	409
1) Passer du cautionnement à la couverture généralisée du risque d'impayés locatifs	409
2) Procédures d'expulsions dans le logement locatif	410
3) Améliorer la mobilité dans le parc HLM.....	410
4) Mettre en œuvre des mesures pour certaines catégories de population.....	412
5) L'abaissement des plafonds de ressources pour l'accès à un logement social	412
F) La lutte contre l'exclusion, l'hébergement et l'accès au logement	413
1) Réorganiser la gouvernance de l'Agence Nationale pour la Cohésion Sociale et l'égalité des chances (ACSé).....	413
3) Rendre effective l'obligation faite aux communes en matière d'hébergement	413
4) Améliorer la mise en œuvre de la loi DALO en Ile-de-France.....	414
5) Donner une définition légale de la notion d'habitat indigne.....	414
6) Développer l'intermédiation locative	414
Conclusion provisoire sur la loi Molle	415
Section 3 L'apparition de nouveaux outils au bénéfice des opérateurs HLM	420
Paragraphe I : La réforme de la convention globale de patrimoine : l'apparition des CUS	420
A) Élaboration du projet de CUS ou la réforme de la convention globale de patrimoine	421
B) Association des EPCI et départements	421
C) Contenu de la convention	421
D) Contrôle de l'exécution de la convention	422
E) Réflexions sur un conventionnement pas aussi neutre qu'en apparence !	422
1) Vers une clarification des rôles.....	424
2) Evolution de la gouvernance du territoire.....	425
Paragraphe II : Les nouveaux outils de planification de la gestion du parc	426
A) Les plans stratégiques de patrimoine PSP.....	426
1) Objet des plans stratégiques de patrimoine	426
2) Élaboration des PSP	427
a) Le diagnostic stratégique.....	427
b) Analyse des enjeux	428
3) Subvention des études relatives à l'élaboration des PSP	428
4) Subvention des PSP réalisés par des organismes en difficultés.....	429
a) Conditions cumulatives d'obtention de la subvention	429
b) Montant maximum de la subvention.....	429
B) Les autres outils de connaissance du parc social.....	429
1) Les inventaires des logements sociaux	429
a) L'inventaire des logements locatifs sociaux imposé par l'article 55 de la loi SRU	429
b) L'inventaire des logements sociaux pour le calcul de la dotation de solidarité urbaine.....	430

2) Les enquêtes statistiques	430
a) Enquêtes statistiques au service de la connaissance du parc locatif social	430
¹ Enquête « ressources »	431
α Locataires visés par l'enquête « ressources »	431
β Contenu de l'enquête « ressources »	431
δ Réponse du locataire à l'enquête « ressources »	432
b) L'enquête sur l'occupation des logements sociaux OPS	433
¹ Champ d'application	433
² Logements sociaux couverts par l'enquête OPS	433
³ Déroulement de l'enquête OPS	434
⁴ Enquête OPS effectuée auprès des locataires	435
⁵ Renseignements statistiques à communiquer	435
⁶ Transmission du formulaire de déclaration de l'enquête OPS	435
c) L'enquête sur l'application du supplément de loyer de solidarité SLS	436
¹ Le champ d'application	436
² Déroulement de l'enquête sur le SLS	437
d) Enquête statistique sur l'attribution des logements locatifs sociaux	438
e) Enquête sur le parc locatif social EPLS	439
Conclusion : des enquêtes fusionnées dans un rapport unique	439
Paragraphe III : Les nouveaux outils juridiques et fiscaux	442
A) L'acquisition en VEFA à prix décotés pour les opérateurs HLM	443
B) Le régime du mandat de gérance d'immeubles	444
Conclusion	445
Section 4 : La simplification du droit de l'urbanisme et de l'aménagement : volonté politique interne ou nécessité européenne ?	445
Paragraphe I La genèse et les ambitions de la LAPCIPP	446
Paragraphe II Les domaines de simplification de la LAPCIPP	447
A) Quels mécanismes et pour quels enjeux pour les contrats de partenariat ?	448
B) Une relance du logement par un financement privé, une équation pertinente ?	449
Section 5 De la décentralisation à la recentralisation du logement social	450
Conclusion du titre I Les opérateurs HLM condamnés à fusionner ou disparaître	451
TITRE 2 : D'UN SERVICE PUBLIC MODERNISE VERS UN INTERET GENERAL DU LOGEMENT SOCIAL	457
CHAPITRE 1 : L'INTERET GENERAL D'UN HABITAT SOCIAL EN EUROPE	461
LES MISSIONS DES OPERATEURS EUROPEENS	461
Section 1 : Les missions du service public de l'habitat au sein des pays européens	463
Paragraphe I : Le logement providence et l'aménagement et la gestion des territoires	464
A) Un lien ancien	465
1) La genèse européenne du logement social	465
2) L'apogée de l'habitat social	467
B) Un lien persistant	468
1) La crise économique	468
2) Le réajustement des politiques du logement providence	470
a) La modification du financement de l'habitat social	470
b) Le déclin du logement social en Europe	471
c) L'émergence de nouvelles missions	471
d) Une nouvelle vision du logement social	472
Paragraphe II : Les services d'intérêt général, les services d'intérêt économique général et les services sociaux d'intérêt général	473

A) La définition de ces services	473
1) Premier constat, l'attentisme législatif	473
2) Le régime complexe et inapproprié des SSIG	475
B) La charte européenne des droits fondamentaux	476
1) Élaboration de la Charte.....	476
2) Contenu de la Charte.....	477
3) Une Charte relative au droit communautaire	477
Paragraphe III : Le livre vert sur les services d'intérêt général	478
Paragraphe IV : Le livre blanc menant à la sanctuarisation des services sociaux.....	482
Section 2 : L'éclectisme dans les différentes déclinaisons possibles de l'habitat social.....	490
Paragraphe I Les différentes typologies du logement social en Europe	490
Paragraphe II L'état des lieux du logement social en Europe : une multitude de déclinaisons possibles pour les opérateurs	491
A) La conception universaliste des Pays nordiques	497
1) La Suède.....	497
2) Les Pays-Bas.....	497
3) Le libéralisme danois	499
4) L'habitat social en Finlande et en Norvège	499
B) L'approche ciblée.....	500
1) Le modèle dit « généraliste »	501
a) Les opérateurs sous tutelle publique	501
¹ L'Italie.....	501
² Le modèle francophile belge et luxembourgeois	504
³ La ressemblance organisationnelle avec la République Tchèque	505
b) Les opérateurs privés allemands et autrichiens.....	506
¹ L'opulence allemande	506
² La tradition viennoise	509
c) Conclusion provisoire sur le modèle généraliste	510
2) Le modèle dit « résiduel » concentrant l'offre aux personnes les plus pauvres	511
a) Le Royaume-Uni et l'Irlande : le chantre historique de l'habitat social	511
b) Le centralisme opérationnel grec	515
c) La péninsule Ibérique	517
¹ L'accession à la propriété sociale espagnole	517
² Le logement coopératif portugais	519
d) La privatisation de l'habitat communiste dans l'ex Europe de l'Est	522
Conclusion du tour d'horizon européen	523
C) Une jurisprudence restrictive	524
Conclusion et projection sur l'avenir du logement social en Europe	528
CHAPITRE 2 : VERS UNE MONDIALISATION DE L'HABITAT SOCIAL	535
Section 1 L'extension du concept d'habitat social	536
Paragraphe I L'Outre-mer ou la relance utopique du logement social	536
Paragraphe II La vision francophone ou l'exportation de l'habitat social	542
A) Le Réseau Habitat et Francophonie : les expériences échangées	543
B) Les accords bilatéraux pour les organismes du logement social.....	546
1) La comparaison entre le logement social algérien et français : l'arme anti émeute	546
2) France-Québec Un nouveau protocole sur l'habitat social	549
Paragraphe III "L'American way of life" ou le rêve de l'habitat social, pas si sûr !	550
Paragraphe IV L'exemple exotique : l'habitat social au Japon	555

A) Des opérateurs communaux et une fondation nationale	556
B) Des locataires à revenus différents.....	557
Conclusion : La nouvelle voie le développement durable	558
Section 2 : A la recherche d'une organisation mondiale	559
Paragraphe I : Etat des lieux de l'habitat alternatif	559
Paragraphe II : Vers une structure supra nationale du logement.....	565
CONCLUSION	572
Table des matières	576
Bibliographie	589
OUVRAGES GENERAUX.....	589
OUVRAGES SPECIALISES ET THESES.....	592
OUVRAGES EN LANGUES ETRANGERES.....	598
ARTICLES	600
JURISPRUDENCES, CONCLUSIONS ET NOTES	604
DIVERS	607