

SOMMAIRE

1 LES OFFICES ET LE LOGEMENT SOCIAL

1.1. Le logement social et le Mouvement HLM

1.1.1. Un peu d'histoire	13
■ Un mouvement législatif fondateur	13
■ Les HLM, les années de croissance et les rapports sociaux.....	14
1.1.2. Nouveaux enjeux, nouvelles politiques	15
■ La lutte contre les exclusions du logement et pour les solidarités.....	15
■ L'affirmation du PLH et d'une volonté de politique locale de l'habitat	16
1.1.3. L'Union des fédérations, expression du Mouvement HLM	17
■ L'Union sociale pour l'habitat, union confédérale.....	17
■ Le rôle de l'Union	19
■ La Fédération nationale des Offices publics de l'habitat	19

1.2. Les politiques publiques pour le logement et l'habitat

1.2.1. Les aides publiques et les dispositifs de solidarité	21
■ Les principes.....	21
■ Les catégories d'aides au logement	21
1.2.2. La politique de la ville et de la rénovation urbaine	25
■ Les initiatives pour une politique de la ville.....	25
■ Le Programme national de rénovation urbaine et l'ANRU	26
■ Les autres dispositifs opérationnels pour la rénovation urbaine	27
1.2.3. La construction et la diversification de l'offre	28
■ Une tension des besoins de logement qui perdure.....	28
■ Le Plan de cohésion sociale et l'appui pour le DALO et la relance	29
1.2.4. Les nouvelles politiques publiques	30
■ Le droit au logement opposable.....	30
■ Le développement durable.....	31
■ Les conventions d'utilité sociale (CUS)	32

2.1. Le statut d'établissement public et les compétences

2.1.1. Caractéristiques et composition du conseil d'administration	39
■ L'organisation d'une gouvernance publique locale	39
■ Un partenariat local d'administration	40
■ Une gouvernance d'entreprise publique	41
2.1.2. Les Offices, opérateurs territoriaux de l'habitat	43
■ La diversité des compétences dans l'objet social HLM	43
■ Le rattachement local et l'exercice des compétences	44

2.2. La gestion financière et le budget des Offices

2.2.1. Le choix et les caractéristiques du régime financier	47
■ Des règles budgétaires communes	47
■ Le budget et la gestion comptable	48
■ L'équilibre budgétaire et la gestion prévisionnelle	49
2.2.2. Garanties, contrôles et prévention des risques financiers	50
■ Dispositifs de garantie et de prévention	50
■ Le contrôle externe de l'activité des organismes	51

2.3. La gestion du personnel et la négociation collective

2.3.1. La dualité des statuts de personnels	53
■ L'application du droit du travail aux contrats des personnels	53
■ Le cadre juridique pour les agents fonctionnaires	54
2.3.2. La représentation et la négociation collectives	55
■ Les institutions représentatives du personnel et le droit syndical	55
■ La classification des emplois et la négociation collective	56

3.1. Les grandes décisions du conseil d'administration**3.1.1. L'élaboration de la politique générale de l'Office 62**

- Les atouts et les choix de la présence territoriale de l'Office..... 62
- Les décisions pour l'activité et pour le patrimoine..... 64
- Les besoins de logement et les rapports aux habitants 66

3.1.2. Les décisions budgétaires, comptables et financières 68

- L'appréciation et le vote du budget..... 68
- L'approbation des comptes et les décisions financières 71

3.1.3. Les délibérations sur les loyers 73

- Le conventionnement et les loyers 73
- Le prix du service rendu et les charges récupérables 74

3.2. L'exercice du mandat d'administrateur**3.2.1. Principes et règles de base du mandat d'administrateur 77**

- Les administrateurs sont désignés ou élus 77
- Le mandat est gratuit et désintéressé..... 79
- Les responsabilités d'administrateur confèrent des obligations..... 80

3.2.2. Le fonctionnement du conseil d'administration 82

- Le cycle des réunions du conseil d'administration 82
- La convocation et les séances du conseil d'administration 83

3.2.3. Les membres du bureau et des commissions 85

- Composition et rôle du bureau de l'Office 85
- Les commissions et le conseil de concertation locative..... 86

ANNEXES

Annexe 1

Sigles couramment utilisés 93

Annexe 2

Les Offices et leur rattachement territorial 97

Annexe 3

Textes en vigueur :
extraits du code de la construction et de l'habitation 98