

## **Plan des cours**

**MASTER 2 DROIT IMMOBILIER - PARCOURS "DROIT ET MANAGEMENT DU  
LOGEMENT ET DE L'HABITAT SOCIAL" - FORMATION CONTINUE - 2022-2023**

## **Savoirs fondamentaux - Droit des contrats et contrats spéciaux**

### Introduction générale sur les obligations

#### Rappels des grands principes du droit des contrats :

- autonomie de la volonté,
- liberté et équilibre contractuels,
- distinction du professionnel et du consommateur

#### Présentation de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 et de la loi de ratification n° 2018-131 du 20 avril 2018

#### Classifications des contrats

#### La formation et la preuve du contrat :

- les conditions de formation
- les vices du consentement, les clauses abusives
- la preuve du contrat
- le régime des nullités

#### La force obligatoire du contrat :

- les effets du contrat entre les parties et à l'égard des tiers
- l'exécution du contrat

#### Le juge et le contrat :

- les règles d'interprétation du contrat
- le principe de la responsabilité contractuelle
- la transaction

#### La vente :

- les contrats préparatoires
- l'accord des parties sur la chose et sur le prix et les formalités obligatoires
- l'immeuble en copropriété (notions)

#### Les effets de la vente :

- le transfert de propriété et des risques
- les obligations du vendeur
- les obligations de l'acheteur

#### Le contrat de bail :

- caractéristiques du bail (formation, durée, preuve, publicité...)
- les différents baux
- les obligations du bailleur et du preneur
- La location-accession

#### Le mandat :

- caractères du mandat (*intuitu personae*, temporaire, gratuit...)
- effets du mandat

#### Les différents contrats en matière de construction :

- Présentation du maître de l'ouvrage, du maître d'oeuvre et des techniciens (architecte, bureau d'études, contrôleur technique, ingénieurs, technicien, bureau de coordination...), de l'entrepreneur et des sous-traitants
- le maître de l'ouvrage et les différents contrats passés par le maître de l'ouvrage : la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'oeuvre et le contrat d'entreprise ; règles de formation du contrat de construction de droit commun, définition de l'ouvrage, de l'achèvement de l'ouvrage, de la réception des travaux ; distinction avec les travaux sur un ouvrage existant : rénovation et réhabilitation
- les contrats passés par propriétaire-constructeur : maîtrise de l'ouvrage délégué, promotion immobilière, vente d'immeuble à construire (VIC), contrat de construction de maison individuelle (CCMI), construction-vente, bail à construction, à réhabilitation, emphytéotique, crédit-bail immobilier.
- les contrats passés par les constructeurs : le maître d'oeuvre ou l'architecte avec les autres techniciens ; l'entrepreneur, le groupement d'entreprises, la sous-traitance ; les contrats avec les fabricants, le fabricant d'EPERS.

Le contrat d'assurance en matière de construction :

- les assurances obligatoires ou facultatives
- les assurances de l'ouvrage,
- les assurances des constructeurs

Approche des différents types de responsabilités en matière de construction :

- La responsabilité légale et la responsabilité contractuelle : notions d'ouvrage et de désordres
- La responsabilité délictuelle
- La responsabilité pour trouble anormal de voisinage ou construction sur le terrain d'autrui.

## **Savoirs fondamentaux - Droit du travail et des relations sociales**

### I – Sources en droit du travail

- 1 Sources internationales
- 2 Sources européennes
- 3 Sources nationales
  - a) La Constitution
  - b) La loi – décrets – ordonnances – etc.
  - c) La jurisprudence
  - d) Les conventions et accords collectifs – Condition générale de conclusion des accords d'entreprise – Les rapports entre accord de branche et accord d'entreprise
  - e) Les usages professionnels et engagements unilatéraux de l'employeur
  - f) Le règlement intérieur

### II – Le contrat de travail

- 1 Éléments caractéristiques
- 2 Les clauses contractuelles

### III – La période d'essai du contrat de travail à durée indéterminée

- 1 Existence et durée de la période d'essai
- 2 Conditions de renouvellement de la période d'essai
- 3 Conditions et délai de rupture de la période d'essai
- 4 Distinction entre période d'essai et période probatoire

### IV – Le contrat de travail à durée déterminée

- 1 Motifs de recours au CDD (principe général)
- 2 Conditions générales de validité d'un CDD
- 3 Conditions de validité d'un CDD pour surcroît d'activité et tâche occasionnelle
- 4 Conditions de validité d'un CDD pour remplacement d'un salarié
- 5 Rupture de plein droit du CDD
- 6 Cas de rupture anticipée du CDD et conséquences en cas de rupture injustifiée
- 7 Sanctions en cas de méconnaissance des règles relatives au CDD
- 8 Sanctions en cas de recours à répétition de CDD et paiement des périodes interstitielles
- 9 Contrat de chantier ou d'opération

### V – La modification du contrat de travail

- 1 Distinction entre modification du contrat de travail et modification des conditions de travail
- 2 Enjeu pratique de la distinction

- 3 Critère distinctif
- 4 Éléments contractuels relevant intrinsèquement du contrat de travail
- 5 Éléments contractuels relevant a priori des conditions de travail
- 6 Régime juridique applicable selon l'élément auquel il est apporté une modification
- 7 Cas dans lesquels peut intervenir une modification et la procédure applicable
- 8 L'accord de performance collective
- 9 La modification dans la situation juridique de l'employeur

## VI – La suspension du contrat de travail

- 1 Définition et hypothèses de suspension
- 2 Respect de l'obligation de loyauté et sanctions éventuelles
- 3 Suspension du contrat de travail pour cause d'arrêt de travail
  - a) Obligation d'avertir son employeur et complément de rémunération
  - b) Contre-visite médicale et ses effets
  - c) Effets de la suspension sur le contrat de travail
- 4 Causes de rupture du contrat de travail pendant la période de suspension
  - a) Arrêt de travail n'ayant pas une origine professionnelle
    - a. Deux conditions
    - b. Sanction en cas de non-respect de ces conditions
  - b) Arrêt de travail ayant une origine professionnelle
    - a. Reconnaissance de l'origine professionnelle
    - b. Causes de rupture
    - c. Sanction en cas de non-respect de ces causes
- 5 Situation au terme de la période de suspension du contrat de travail
  - a) Les différentes situations lors de la reprise du travail
  - b) Les conditions de mise en œuvre de la visite médicale du travail
  - c) Obligations de l'employeur en cas d'inaptitude du salarié
  - d) Rupture du contrat en cas d'inaptitude et d'impossibilité de reclassement
  - e) Contestation de la décision du médecin du travail
- 6 Situation de la femme en état de grossesse
  - a) Éventuelle déclaration de l'état de grossesse
  - b) Cas de rupture autorisés
  - c) Étendue de la période de protection
  - d) Réaction possible de la salariée en cas de licenciement
  - e) Sanctions en cas de non-respect des règles

## VII – Les pouvoirs de l'employeur

- 1 Le pouvoir de direction
  - a) Principe général tiré du respect de l'article L.1121-1
  - b) Conditions de mise en œuvre de moyens de surveillance du personnel
- 2 Le pouvoir de l'employeur au travers du règlement intérieur
  - a) Conditions de mise en œuvre
  - b) Le contenu du RI
- 3 Le pouvoir disciplinaire de l'employeur
  - a) Définition du fait fautif constituant une faute disciplinaire (un seul ou accumulation)

- b) Les différentes sanctions disciplinaires sauf sanctions pécuniaires
- c) Régime juridique du fait fautif (pas de double sanction, délai de 2 mois)
- d) Régime juridique de la sanction disciplinaire (délai de 3 ans)
- e) Procédure
- f) Délai dans lequel doit être prononcée la sanction
- g) Distinction entre mise à pied sanction et mise à pied conservatoire
- h) Bref délai dans lequel la procédure doit être engagée en cas de licenciement pour faute grave
- i) Contrôle par le juge (annulation de la sanction ou licenciement abusif, selon les irrégularités commises et la nature de la sanction)

## VIII – Rupture du contrat de travail à durée indéterminée

- 1 La démission
  - a) Définition
  - b) Conséquences
  - c) Requalification éventuelle en un licenciement abusif
- 2 Le licenciement pour motif personnel
  - a) Une cause réelle et sérieuse (vie privée/vie professionnelle – liberté d’expression)
  - b) Nouvelles règles d’énonciation des motifs
  - c) Moyens de preuves
  - d) Procédure de licenciement
  - e) Nouvelles sanctions en cas de non-respect des règles
- 3 Le licenciement nul ou illicite
  - a) Cas de nullité
  - b) Sanctions spécifiques applicables
- 4 Le licenciement pour motif économique
  - a) Définition et conditions de validité
  - b) Procédures spécifiques
- 5 La rupture conventionnelle individuelle
  - a) Cas dans lesquels elle peut être conclue
  - b) Procédure
  - c) Sanction en cas de non-respect des règles
- 6 La rupture conventionnelle collective
  - a) Conditions de mise en œuvre
  - b) Effets sur le contrat de travail
- 7 La prise d’acte de la rupture du contrat de travail par le salarié
  - a) Définition
  - b) Procédure
  - c) Conditions de mise en œuvre
  - d) Risques encourus
- 8 La résiliation judiciaire du contrat de travail
  - a) Définition
  - b) Conditions de mise en œuvre
  - c) Procédure
  - d) Conséquences selon la décision de la juridiction prud’homale
- 9 La transaction

- a) Conditions de validité
  - b) Effets
- 10 Les suites de la cessation du contrat de travail
- a) Indemnité de préavis
  - b) Indemnité de licenciement
  - c) Indemnité de congés payés
  - d) Documents sociaux et reçu pour solde de tout compte

#### IX – Les droits collectifs

- a) Les élections professionnelles
- b) La nouvelle instance représentative du personnel
- c) Les conditions de conclusion d'accords d'entreprise, selon la représentativité

## **Savoirs fondamentaux – Politiques de l’habitat et du logement social**

### **Séances 1 et 2 :**

#### L’organisation de l’État :

- Administrations centrales et services rattachés
- Évolutions conceptuelles et organisationnelles

→ Approche du cadre d’intervention et des fonctions de l’action publique

### **Séance 3 :**

#### Cadre de l’action publique territoriale :

- la région
- le département – les intercommunalités
- la commune

→ Approche des différents types d’exercice de l’action publique

### **Séance 4 :**

#### Le cas du logement :

- Décentralisation : 2010 – 2014 – 2015
- Loi du 17.12.2010 (Métropole, EPCI)
- Loi du 27.01.2014 (MAPTAM)
- Loi du 16.01.2015 (Délimitation des Régions)
- Loi du 07.08.2015 (NOTRe)
- Loi du 25.07.2018 (ELAN)

**Critères d’évaluation :** participation orale et examen écrit

### **Bibliographie indicative :**

Cours des comptes  
Conseil d’État  
France stratégie  
UE  
OCDE

## **INTRODUCTION**

### **CHAPITRE I – APPRÉHENSION DU DROIT DE L'URBANISME**

#### **Section I – Historique du droit de l'urbanisme**

*§1 – Le droit de l'urbanisme avant 1982*

*§2 – Le droit de l'urbanisme après 1982*

#### **Section II – Les sources et les acteurs du droit de l'urbanisme**

*§1 - Les sources du droit de l'urbanisme*

A) Les sources nationales

1) *La Constitution et son préambule*

2) *La loi, le règlement, les circulaires et la jurisprudence*

3) *L'urbanisme conventionnel*

B) Les sources internationales du droit de l'urbanisme

1) *Le droit international*

2) *Le droit de l'Union Européen et le droit européen*

*§2 – Les acteurs du droit de l'urbanisme*

A) L'État

B) Les collectivités territoriales

C) Les organismes d'aménagement et de conseil

E) La participation du public

#### **Section III – Les grands principes du droit de l'urbanisme**

*§1. Les notions et principes du droit de l'urbanisme tirés du droit public*

A) L'ordre public en droit de l'urbanisme

B) Police générale, polices spéciales et police de l'urbanisme

C) L'application pour l'avenir et mutabilité des règles d'urbanisme

D) Le principe de précaution en droit de l'urbanisme

*§2 – Les principes du droit de l'urbanisme*

A) L'article L. 101-1 du code de l'urbanisme

B) L'article L. 101-2 du code de l'urbanisme

*§3 – Les techniques du droit de l'urbanisme : les servitudes*

A) Appréhension des servitudes d'urbanisme

B) Le principe de non-indemnisation des servitudes d'urbanisme

### **CHAPITRE II – LES RÈGLES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **Section I – Les règles générales d'occupation des sols**

*§1 – La règle de constructibilité limitée*

A) Le principe de la règle de constructibilité limitée : origine et champ d'application

B) La notion de « partie actuellement urbanisée »

C) Les exceptions à la règle de constructibilité limitée

*§2 – Le règlement national d’urbanisme*

- A) Le champ d’application du RNU
- B) Le contenu du RNU
- C) La portée du RNU

## **Section II – Les règles locales d’occupation des sols**

*§1- La planification locale stratégique : le SCOT*

- A) L’objet et le contenu du SCOT
- B) L’élaboration du SCOT
- C) La gestion du SCOT
- D) La portée du SCOT

*§2 – Les règles locales d’urbanisme*

A) Le PLU

*1) Le contenu du PLU*

*2) L’élaboration du PLU*

*3) L’évolution du PLU*

*4) La portée du PLU*

B) La carte communale

*1) Le contenu de la carte communale*

*2) L’élaboration de la carte communale*

*3) La portée de la carte communale*

## **CHAPITRE III – LE CONTRÔLE DES RÈGLES D’URBANISME**

### **Section I – Le certificat d’urbanisme**

*§1- Définition du CU*

*§2- La délivrance du CU*

*§3 - La portée du CU*

*§4 - Le contentieux du CU*

### **Section II – Le permis de construire**

*§1 - Le champ d’application du PC*

*§2 - La demande de PC*

*§3 - La mise en œuvre du PC*

### **Section III – La déclaration préalable**

*§1- Le champ d’application de la déclaration préalable*

*§2 - Le dossier de demande de déclaration*

### **Section IV – Permis d’aménager et de démolir**

*§1 – Le permis d’aménager*

*§2 - Le permis de démolir*

## **Savoirs fondamentaux - Institutions juridiques et contentieux du logement social**

- **Séance n°1 : Le système juridique et le droit du logement social**

### **I. Le système juridique français**

- I.1. Un système de droit civil
- I.2. Un système comprenant deux ordres de juridiction
- I. 2. Bref rappel historique sur l'origine de la juridiction administrative et la consécration des deux ordres de juridictions.
- 

### **II. La place du « droit du logement social » dans le système juridique français**

- II.1. Un droit mixte relevant du droit public et du droit privé
- II. 2. Un droit relevant de plusieurs législations

- **Séance n°2 : Les sources du droit et le droit du logement social**

### **I. La pluralité des sources et la hiérarchie des normes**

- I. 1. La Constitution et le bloc de constitutionnalité
- I. 2. Les engagements internationaux
- I. 3. Les lois et les règlements
- I. 4. Autres « sources »

### **II. Les sources supra-législatives et le logement social**

- II. 1. Le droit au logement et les textes de source supra-législative
- II. 2. Le contrôle de constitutionnalité et la question prioritaire de constitutionnalité : illustrations en droit du logement social (étude de documents)
- II. 3. Traité international et application directe : illustrations en droit du logement social (étude de documents)
- II. 4. Droit au logement opposable et droits fondamentaux (étude de documents et présentation de la CEDH)

- **Séances n°3 et 4 : Les institutions juridictionnelles et le contentieux lié au logement social**

### **I. Présentation générale**

- I. 1. Présentation générale (lien avec les séances précédentes, chiffres de la Justice, Réformes récentes)
- I. 3 Conflits de compétence/ Tribunal des conflits – illustration en droit du logement social (étude de documents)
- I. 4. Hiérarchie des juridictions au sein des deux ordres de juridictions
- I. 5 : Focus sur un contentieux récent : action de groupe et contrat de bail

### **II. Les juridictions de l'ordre judiciaire**

- II. 1 Juridictions du premier degré
- II. 2. Juridictions du second degré : les cours d'appel
- II. 3. La Cour de cassation –

### **III. Les juridictions de l'ordre administratif**

- III. 1. Les juridictions du premier degré : les tribunaux administratifs
- III. 2. Cours administratives d'appel
- III. 3. Le Conseil d'Etat, Exercice pratique de lecture des arrêts de la Cour de cassation (étude d'arrêts rendus dans des affaires intéressant le logement social) - Actualité sur l'évolution rédactionnelle des arrêts de la Cour

### **IV. Juridictions internationales et européennes**

Brève présentation et renvoi pour la CEDH à la séance n°2

- Exercice pratique de lecture des arrêts de CJUE (étude d'arrêts rendus dans des affaires intéressant le logement social) -

\*\*\*\*\*

## **Savoirs spécialisés - Stratégie et management des organismes de logement social**

### **Les fondamentaux du management dans le logement social**

- Manager aujourd'hui, c'est... Quel manager êtes-vous ? introduction au management.
- Référentiel management en logement social,
- Évolutions du contexte du logement social et impacts sur les pratiques de management
- Management Hlm et leadership, enjeux d'actualités
- Le management d'équipes et de projets, outils et méthodes

### **Les enjeux des organisations dans le logement social**

- Principes d'analyse de la performance d'une organisation,
- Les organisations dans leur contexte,
- Rappel historique – missions et organisation.

*Étude de cas concrets à partir des organisations des participants.*

### **L'organisation de la gestion de proximité et la qualité de service**

- Les nouveaux supports de la relation client,
- Les enjeux d'amélioration de la qualité de service 15 ans après l'engagement du mouvement en 2003,
- Les impacts organisationnels et managériaux pour la gestion de la relation client.

### **Le rapprochement des organismes HLM et les nouvelles formes d'organisation**

- Les enjeux de la loi Elan pour les organismes,
- Les formes de regroupement et les exemples de mutualisation au sein du secteur professionnel,
- Les enjeux organisationnels et managériaux des rapprochements.

*Exposés « Stratégie et management » par groupes d'étudiants*

### **Enjeux ressources humaines et management :**

- Pratiques RH des entreprises et fonction RH des managers
- Pratiques RH innovantes dans des contextes de changement,
- Développement des compétences et GPEC, rôle des managers aujourd'hui

### **Manager en contexte de changement :**

- Typologie et étapes des changements majeurs, illustrés par des exemples du contexte hlm,
- Stratégies et pratiques de conduite du changement en Hlm quelles grilles de lecture ?
- Gestion de changement et leadership transformationnel.

## **Savoirs spécialisés - Maîtrise d'Ouvrage Sociale et commande publique : droit et pratique**

### **1. LE CADRE RÉGLEMENTAIRE DE L'ACTIVITÉ DU MAITRE D'OUVRAGE : LE CODE DE LA COMMANDE PUBLIQUE**

- Le maître d'ouvrage : son rôle et ses responsabilités ;
- Le maître d'œuvre : son rôle et ses responsabilités ;
- Les acteurs de la maîtrise d'ouvrage.

### **2. LA TRAJECTOIRE DU LOGEMENT SOCIAL**

#### **LES ÉVOLUTIONS**

- Les repères historiques,
- Les repères réglementaires,
- Les repères culturels,
- Les repères qualité,
- Le renouvellement urbain,

### **3. LE MONTAGE D'OPÉRATION**

#### **LE DÉROULEMENT D'UNE OPÉRATION DE CONSTRUCTION**

- Le processus de montage et les enjeux ;
- Les acteurs internes et externes du montage ;

#### **LES CONDITIONS DU MONTAGE D'OPÉRATIONS**

- Le temps des conditions du montage :
  - Le marché ;
  - Le contexte urbain et d'habitat ;
  - Le terrain ;

#### **LA DÉFINITION DU PROGRAMME**

- La faisabilité :
  - Calculs de la Surface de Plancher (SDP) et de la surface habitable ;
    - Le pré-programme : méthode de constructibilité d'un terrain à partir du PLU ;
  - Les risques ;
- Le programme :
  - L'objet ;
  - Les informations ;
  - Le programme quantitatif ;
  - Les exigences ;
  - Les documents ;

#### **LES AUTRES TYPES DE MONTAGE D'OPÉRATION DE LOGEMENTS**

- La VEFA :
  - L'organisation de la maîtrise d'ouvrage ;
  - Avantages et risques ;
- L'usufruit locatif :
  - Le montage ;
  - Avantages et risques ;
- La réhabilitation du parc locatif :
  - Le montage.

#### **4. LE CHOIX DU MAITRE D'ŒUVRE ET LE CONTRAT**

- La consultation,
- Le projet,
- La mission de maîtrise d'œuvre.

## Savoirs spécialisés - Accession Sociale à la Propriété

### Séance 1 :

#### INTRODUCTION

- L'activité accession : un marché concurrentiel.
- Les risques spécifiques à l'activité accession.
- Les méthodes d'organisation transversale et réactive.

#### LES FONDAMENTAUX

- Les études de marché.
- L'approche de la solvabilité client.
- La programmation : produit/prix.
- Les modalités de commercialisation.
- VEFA ou PSLA : les avantages et les inconvénients respectifs.

#### L'ACCESSION SOCIALE EN VEFA

- Les contraintes réglementaires.
- Le montage financier : budget, plan de trésorerie, plan de financement.
- Les indicateurs financiers : fonds propres, marge, cash-flow
- Le montage opérationnel et les phases d'engagement successifs.
- La pré-commercialisation.

### Séance 2 :

#### L'ACCESSION SOCIALE EN PSLA

- Les contraintes réglementaires.
- Les avantages fiscaux.
- Le montage financier en 4 étapes.
- La pré-commercialisation.
- La sortie de l'opération.

### Séance 3 :

étude de cas.

## **Savoirs spécialisés - Économie du Logement Social**

### **1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU MODÈLE**

- Les aides publiques au logement
- Le lien aides publiques / loyers. L'équilibre d'opération.
- Le circuit du livret A. Le modèle des fonds d'épargne.

### **2. L'INTERVENTION DES POUVOIRS PUBLICS DANS LE FINANCEMENT DU LOGEMENT**

- Historique
- Les différentes formes d'aide : aides à la personne, aides à la pierre, aides fiscales
- Le poids des aides, leur évolution à travers les comptes du logement
- L'intervention des collectivités locales, de la CDC et d'Action-logement

### **3. LE FINANCEMENT DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE NOUVELLE**

- Les différents produits aidés : obligations et aides associées
- L'équilibre financier des opérations nouvelles
- L'articulation entre aides à la personne et les aides à la pierre

### **4. LES AIDES A LA PERSONNE**

- Mise en perspective
- Barèmes en locatif et en accession
- Actualisation, prise en compte des ressources

## **Savoirs spécialisés - Sociodémographie de l'habitat social**

### I - Introduction

Définitions de la sociologie, de la démographie et de la socio-démographie

### II - Présentation des sources généralistes

A- État Civil

B - Recensement

### III - Présentation des sources spécialisées logement social

A- RPLS (parc logement)

B- OPS (occupants)

D- SNE (la demande)

### IV- Présentation des sources spécialisées sur tout le parc (social et privé)

A- Enquête Nationale Logement INSEE (ENL)

B- FIDELI (suite de FILOCOM)

### V - Prévoir la demande de logements

A - Projection démographiques Modèle Omphale INSEE

B - Notion de " point mort "

## **Savoirs spécialisés - Analyse financière et comptable des organismes de logement social**

### **1. LES NOTIONS DE BASE**

- Les états financiers : bilan, compte de résultat
- Les notions de charges, produits, emplois et ressources
- Les mécanismes d'amortissements et provisions

### **2. LES POINTS-CLÉS DE LA STRATÉGIE FINANCIÈRE**

- La structure financière : les grandes masses : fonds de roulement, besoin en fonds de roulement et trésorerie
- Les indicateurs du secteur que sont les différents potentiels financiers
- L'équilibre de haut de bilan
- La structure d'exploitation, la capacité d'autofinancement et l'autofinancement
- Les principaux ratios à partir d'un document utilisé par le secteur : le DIS

### **3. LES PRINCIPAUX BUDGETS D'UNE AGENCE DÉCENTRALISÉE**

- Les frais de fonctionnement et la maintenance
- Les loyers, les notions de vacance et d'impayés

### **4. LE FINANCEMENT ET L'ÉQUILIBRE DES INVESTISSEMENTS**

- Le poids du livret A dans le coût des opérations
- Production neuve et réhabilitation : la juste part des fonds propres

## **TITRE I. SOURCES ET PRINCIPES DU DROIT DE L'ENVIRONNEMENT**

### **Chapitre 1. La consécration des impératifs de protection de l'environnement et de la santé au sommet de la pyramide des normes**

§1 En droit interne

§2 En droit de l'Union Européenne

### **Chapitre 2. L'environnement, pilier du développement durable**

§ 1. Les sources

§2. Les piliers et solidarités du développement durable

§3. L'HABITAT AU CŒUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

### **Chapitre 3. Les principes du droit de l'environnement**

#### **SECTION 1. LES PRINCIPES D'ENCADREMENT DU RISQUE**

##### **SOUS-SECTION 1 LE DOMMAGE ÉCARTÉ : LES PRINCIPES DE PRÉVENTION ET DE PRÉCAUTION**

§ 1. Les risques avérés à l'épreuve du principe de prévention

§ 2. Les risques potentiels à l'épreuve du principe de précaution

##### **SOUS -SECTION 2. LA MISE EN ŒUVRE DES PRINCIPES DE PRÉVENTION ET DE PRÉCAUTION**

§1. Les mesures de responsabilisation des acteurs

§ 2. Le principal apport du principe de précaution : l'adaptation du processus de décision à l'incertitude scientifique

##### **SOUS-SECTION 3. LE DOMMAGE ASSUMÉ : LA PRÉVENTION PAR LA RÉGULATION DU NIVEAU DE L'ACTIVITÉ DOMMAGEABLE**

§ 1. Le fondement : l'hybridation de l'économie et du droit incarnée par le principe du pollueur-payeur

§ 2. La mise en œuvre du principe du pollueur-payeur : le recours aux instruments économiques

#### **SECTION 2. L'OUVERTURE DU PROCESSUS DE DÉCISION AU PUBLIC**

##### **SOUS-SECTION 1. LE PRINCIPE D'INFORMATION**

##### **SOUS-SECTION 2. LE PRINCIPE DE PARTICIPATION**

## **TITRE 2 LE CADRE JURIDIQUE DU DROIT DES DÉCHETS, DES INSTALLATIONS CLASSÉES ET DES SOLS POLLUÉS**

### **Chapitre 1. Le droit des déchets**

#### **SECTION 1. LES SOURCES**

#### **SECTION 2. LES PRINCIPES**

#### **SECTION 3. LA CHARGE DE L'OBLIGATION DE TRAITEMENT DES DÉCHETS**

### **Chapitre 2. LES INSTALLATIONS CLASSÉES**

#### **SECTION 1. LA CRÉATION DES ICPE**

#### **SECTION 2. LE FONCTIONNEMENT DES ICPE**

#### **SECTION 3. LA CESSATION D'ACTIVITÉ**

## **Chapitre 3. LA PROBLÉMATIQUE DES SITES ET SOLS POLLUES SAISIE PAR LA LOI « ALUR » DU 24 MARS 2014**

### **TITRE 3. LE DROIT DE LA RESPONSABILITÉ**

#### **Chapitre 1. LE FAIT GÉNÉRATEUR DE RESPONSABILITÉ**

##### **SECTION 1. LA RESPONSABILITÉ DÉLICTUELLE**

###### §1. La responsabilité pour faute

A. l'hypothèse du défaut de remise en état du site par le dernier exploitant d'une installation classée

B. La responsabilité des sociétés mères du fait de leurs filiales

C. L'examen de la faute à l'épreuve du principe de précaution

###### §2. La responsabilité sans faute

A. les déchets

B. Les troubles anormaux de voisinage

C. La responsabilité du fait des choses

##### **SECTION 2. LA RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE : LE CONTENTIEUX IMMOBILIER**

###### §1. La pollution, vice caché

###### §2. La pollution, défaut de délivrance conforme

##### **SECTION 1. LA DIRECTIVE N°2004/35/CE SUR LA RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE ET SA TRANSPOSITION EN DROIT INTERNE**

##### **SECTION 2. DE LA JURISPRUDENCE ERIKA A LA LOI N°2016-1087 POUR LA RECONQUÊTE DE LA BIODIVERSITÉ**

## **Savoirs spécialisés - Vente HLM et copropriété : droit et pratique**

### **1. LA COPROPRIÉTÉ**

- Historique et état des lieux de la copropriété en France
- Les organismes Hlm et les copropriétés
- L'organisme Hlm, copropriétaire-bailleur : les enjeux pour la profession

### **2. ASPECTS JURIDIQUES DE LA COPROPRIÉTÉ**

- Les principes de fonctionnement de la copropriété
- Le statut de copropriétaire-bailleur
- L'activité de syndic de copropriété

### **3. LES ORGANISMES HLM, SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ**

- Internaliser ou externaliser cette activité : quelles conséquences ?
- Les impacts organisationnels

#### **4. LA VENTE HLM ET LES ENJEUX STRATÉGIQUES**

- Historique, état des lieux et perspectives, l'observatoire de la vente HLM
- Identifier le patrimoine à vendre : les critères de choix
- Les techniques de commercialisation
- La mise en copropriété et les enjeux stratégiques de la vente HLM

#### **5. LE CADRE JURIDIQUE DE LA VENTE**

- Les différentes étapes de la procédure de vente des logements sociaux
- Les logements éligibles
- Les acquéreurs
- Les effets

## Savoirs spécialisés – Règlementation de la gestion locative

### Objectif pédagogique :

La gestion locative est au cœur de l'activité des organismes du logement social. Ce cours aura pour objectif d'éclairer les fondements de la réglementation applicable en matière de gestion locative, de la candidature du futur locataire à son départ du logement, en passant par les différentes situations susceptibles d'affecter la vie du bail.

### Méthodologie utilisée :

Le cours allie contenu théorique et exemples pratiques.  
La présentation, lors de la première séance, d'un contrat de bail type permet d'illustrer les différents points qui seront abordés durant les quatre séances.

### Séance 1 :

- Introduction générale sur la réglementation de la gestion locative
  - textes de référence
  - apports Loi Égalité et Citoyenneté, Loi ELAN et loi 3DS
- La gestion de la demande et les attributions de logement :
  - enregistrement de la demande,
  - instruction de la demande,
  - conditions d'attribution
  - réservataires et prioritaires
  - équilibre territorial
  - commission d'attribution

### Séance 2 :

- L'entrée du locataire dans les lieux :
  - qui signe ?
  - le contrat de location
  - contenu du bail
  - dépôt de garantie
  - aides au logement
- Contrôle des acquis :
  - QCM sur les attributions et le contrat de location

### Séance 3 :

- L'occupation des lieux par le locataire :
  - obligations des parties

- changements de situations familiales
- mobilité dans le parc social
- loyer
- charges récupérables
- supplément de loyer solidarité

**Séance 4 :**

- La fin du bail :
  - abandon du logement
  - décès du locataire
  - congés du bailleur et du locataire
  - état des lieux de sortie
  - clause résolutoire : les 3 hypothèses
- Contrôle des acquis :
  - cas pratique ou QCM

## Savoirs managériaux - Communication interne et externe

### En amont

Les étudiants sont invités à apporter lors de la première séance une collecte de documents "print" de communication (interne, externe, institutionnelle, ... publique et territoriale) issus de divers contextes et imprimés sur divers supports (circulaire de travail interne, document de travail interne, carte ou papier à entête, affiche, flyer..., campagne de sensibilisation, d'information, de promotion ...) mais tous liés au Logement et à l'Habitat Social.

Durant la séance, il sera demandé aux étudiants de constituer une arborescence des différents supports de communication recueillis par les membres du groupe de travail. Ce travail d'arborescence sera réalisé individuellement.

Un même travail de collecte peut être effectué sur le web (clip, blog, site web ...) et une arborescence constituée sur fichier numérique.

Ce travail fera l'objet d'échanges liés aux difficultés rencontrées, aux similarités observables des documents recueillis et servira de support au premier cours.

### > Séance 1

#### La communication un enjeu stratégique : pour qui ? Pour quoi ?

- Les différents champs de la communication

La communication institutionnelle, interne, ... publique et territoriale

#### Analyse de supports de communication

- Introduction à la sémiologie (texte d'Umberto ECO)
- Choix et adéquation des supports : de l'émetteur au récepteur
- Le corps et l'espace communicationnel
- Observation de différents supports de communication (print, clip vidéo, web ...)
  
- Analyse des documents apportés par les étudiants et constitution d'une arborescence

### > Séance 2

#### Communication, énonciation et médiativité

- **Associer un mot à HABITER puis à SE LOGER**
- **Dessine-moi une maison (HABITER se loger)**
- Introduction à l'analyse de discours (*Espèces d'espaces* Georges Perec, *La poétique de l'espace* Gaston Bachelard)
  
- Analyse du dispositif d'énonciation Exemple du livret d'accueil d'une entreprise (site Bienvéo.fr)
- **L'articulation entre analyse sémiologique et analyse de discours :**

## **Exemple de campagnes de communication : la confiture de fraises, produit phare tous marchés confondus.**

- Médiativité

La médiativité est l'articulation entre « d'une part, des conditions de diffusion et de circulation attachées au média observé ; par exemple, le type de périodicité de la presse écrite ou le type de distribution d'un dépliant publicitaire », et d'autre part, « en fonction des matériaux sémiotiques d'expression mobilisés par le média »

- Exemples de campagnes de communication en relation avec l'habitat (urbain, rural, collectif, individuel ... locatif, accès à la propriété) cf. : "Idée reçue n°6 sur les Hlm / « Des logements à vie » | L'Union sociale pour l'habitat", "Locaviz" ou la "Macif", habitat dans les arbres ou de luxe
- Analyse images de communication de compagnies d'assurance habitation

### > Séance 3

#### **Les stratégies sur le Web**

- Pluralité des formes sur le web
- Introduction à l'analyse de sites web (Habitat, IKEA)
- Exemple d'un blog

#### **Stratégies, corpus et supports de communication dans le cadre d'une présentation orale** (préparation de l'évaluation finale)

### > Séance 4

#### **Évaluation finale : 60% de la note finale**

Analyse d'un support de communication de votre choix, pertinence et complémentarité des intervenants au sein du groupe de travail

- Évaluation individuelle de la prise de parole et de l'adéquation des supports
- Évaluation collective du groupe de travail : corpus, constitution du dossier au regard de l'objectif visé

#### **Synthèse relative au séminaire et contenus abordés**

## Savoirs managériaux - Relations institutionnelles

### Séance 1 :

Les Relations Institutionnelles :

- Définition
- Pratiques

→ Préciser les enjeux

### Séance 2 :

Les Relations Institutionnelles :

- Positionnement des acteurs
- Méthodologie

→ Appréhender le cadre d'intervention

### Séance 3 :

Les Relations Institutionnelles :

- Stratégie
- Objectifs
- Préparer son étude de cas

→ Avoir une stratégie-action

## **Savoirs managériaux - Référentiels de performances des organismes de logement social**

### **1. RÉFÉRENTIELS DES ACTEURS PROFESSIONNELS DE L'USH MO ET GESTIONNAIRES**

#### **PRÉSENTATION DES RÉFÉRENTIELS ET DE LEURS RÈGLES PRINCIPALES :**

- Qualimo
- Qualiprom
- Qualirésidence
- ISO 9001
- ISO 14001

#### **COMPRÉHENSION DU SYSTÈME DE MANAGEMENT DES RÉFÉRENTIELS**

- Développement sur la responsabilité de la direction dont orientation et objectifs

### **2. LA QUALITÉ DE SERVICE ET SES RÉFÉRENTIELS**

#### **PRÉSENTATION DES RÉFÉRENTIELS ET DE LEURS RÈGLES PRINCIPALES :**

- Chartes qualité de service
- Engagement d'entreprise en qualité de service
- Enquête / Écoute client
- Habitat et qualité de service (HQS)
- Convention d'utilité sociale (CUS)
- 

#### **COMPRÉHENSION DU SYSTÈME DE MANAGEMENT DES RÉFÉRENTIELS**

- Développement sur la gestion des Ressources Humaines, matérielles, logistiques et partenaires...

### **3. RÉFÉRENTIELS DE CONSTRUCTION ET DE RÉHABILITATION**

#### **PRÉSENTATION DES RÉFÉRENTIELS ET DE LEURS RÈGLES PRINCIPALES :**

- QEB et HQE®
- Performance énergétique logement (RT 2005 à BBC Effinergie) - Promotelec
- Qualitel
- Maison individuelle démarche HQE CEQUAMI
- NF logement dont démarche HQE® et logement individuel
- NF bâtiments tertiaires-démarche HQE®
- Habitat et Environnement dont performance et Dom
- Cerqual patrimoine habitat
- Patrimoine Habitat et environnement
- Cerqual co-propriété

## **COMPRÉHENSION DU SYSTÈME DE MANAGEMENT DES RÉFÉRENTIELS**

- Développement sur la maîtrise opérationnelle des activités dont conception, achats et contrôle

## **4. RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE SOCIALE D'HABITAT**

### **PRÉSENTATION DES RÉFÉRENTIELS ET DE LEURS RÈGLES PRINCIPALES :**

- Démarche environnementale
- Agenda 21
- RSE-responsabilité sociétale de l'entreprise
- ISO 26000

## **COMPRÉHENSION DU SYSTÈME DE MANAGEMENT DES RÉFÉRENTIELS**

- Développement sur la démarche d'amélioration permanente dont mesure et indicateurs