

6 DES OPÉRATEURS HLM ORGANISÉS ET COOPÉRANTS

Les organismes Hlm exercent une mission d'intérêt général définie par la loi: « la construction, l'aménagement et la gestion des logements locatifs sociaux visent à améliorer les conditions d'habitat des personnes aux ressources modestes ou défavorisées. Ces opérations participent à la mise en œuvre du droit au logement et contribuent à la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers ». Par leur mission d'intérêt général, les organismes sont soumis à un contrôle strict de la puissance publique. Périodiquement, ils sont ainsi audités et contrôlés par la Mission interministérielle d'inspection du logement social (Miilos).

Kervénanec, Lorient - Lorient Habitat



Châteaugiron
SA Les Foyers



EHPAD, Saint-Domineuc
SA Hlm La Rance

1. Il existe 4 types d'organismes d'habitat social :

■ LES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

(depuis début 2007 le statut est unifié entre OPAC et OPHLM) :

Ce sont des Établissements publics à caractère industriel et commercial (Epic) rattachés à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales. Ils ont un Conseil d'administration dont le nombre de membres est fixé par la collectivité de rattachement (entre 17 et 27 membres).

Celle-ci détient la majorité des sièges. Sont également présents des représentants de l'État et des associations de locataires. Le président de l'Oph est obligatoirement un représentant de la collectivité de rattachement. L'activité des offices publics de l'habitat s'exerce sur le territoire de la Région où se trouve la collectivité territoriale ou l'établissement public auxquels ils sont rattachés. Ils peuvent également intervenir sur le territoire des Départements limitrophes de cette Région, après accord de la commune d'implantation de l'opération.

■ LES ENTREPRISES SOCIALES POUR L'HABITAT

Ce sont des Sociétés Anonymes (SA) à capitaux privés ou publics dont les règles sont définies à la fois par les règles du code du commerce et par le code de la construction et de l'habitation : elles ont une lucrativité limitée et leurs résultats n'ont pas vocation à augmenter leur capital. De par leur activité d'organisme de logement social elles dérogent au droit commun fiscal (exonération de l'impôt sur les sociétés et de taxe professionnelle). Leurs administrateurs sont bénévoles. La gouvernance est principalement exercée par un actionnaire de référence majoritaire. Leur Conseil d'Administration est également composé de représentants des collectivités locales et des habitants.

■ LES COOPÉRATIVES HLM

Ce sont des sociétés à capital variable fondées sur les principes coopératifs de démocratie et de transparence. Les coopératives d'Hlm ont toujours été les acteurs historiques de l'accession sociale à la propriété mais leur statut souple leur permet également de construire et de gérer du patrimoine locatif social. Elles exercent leurs compétences dans les champs suivants : l'accession sociale à la propriété, la construction et la gestion de logements locatifs sociaux, la gestion immobilière (syndic et administration de biens). Les coopératives d'Hlm peuvent également intervenir en tant que prestataires de services pour le compte d'associations œuvrant dans le domaine du logement.

■ LES SOCIÉTÉS ANONYMES COOPÉRATIVES D'INTÉRÊT COLLECTIF POUR L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ (SACICAP)

Anciennement Sociétés Anonymes de Crédit immobilier

Récemment modifié, leur objet social est désormais centré sur la production de logements en accession sociale à la propriété (sous plafonds PTZ) ainsi que, de manière accessoire, sur l'aménagement et la prestation de services dans le secteur de l'habitat. Les collectivités locales et les organismes d'Hlm seront sollicités pour entrer dans leur capital.

Les coordonnées des différents organismes d'habitat social sont mentionnées au verso de la pochette de ce guide.

2. La coopération des organismes en Bretagne

Dans une volonté d'améliorer leur efficacité professionnelle, les organismes Hlm bretons coopèrent territorialement.

- Dans le cadre des Associations départementales (Adohlm), qui les représentent et constituent un lieu d'échanges et de construction de points de vue collectifs.
- À l'échelle régionale, l'ARO Habitat Bretagne, outre la représentation du mouvement Hlm, offre un certain nombre de services mutualisés (études, animation de groupes de travail professionnels et thématiques, organisation de formations, service « SVP ») et favorise les synergies et les engagements collectifs.

À titre d'exemple, deux engagements :

Charte régionale
d'engagements de service
(Cf. Fiche 7)



Règles déontologiques
professionnelles

