

Les avantages du logement social pour les clients et pour les collectivités

Pour les collectivités locales

- Constitution de parcs locatifs pérennes dont l'évolution est soumise à l'avis des pouvoirs publics
- Constitution d'une offre d'accession sociale ou très sociale, de location-accession pour des publics ciblés par les collectivités avec si besoin des clauses anti-spéculatives
- Contribution à la définition et à la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat
- Mise à disposition de données pour alimenter les systèmes d'information locaux
- Travail partenarial dans la durée, de la programmation à la livraison des immeubles, incluant : le choix des concepteurs, la définition des programmes, l'attribution des logements, leur gestion dans la durée...
- Contribution au lien social entre les habitants et si besoin accompagnement personnalisé en terme de prévention des impayés et de gestion des troubles de voisinage
- Présence 24/24 aux cotés des résidents et des collectivités locales en cas d'urgence

Pour les locataires

- Loyers maîtrisés ouvrant droit à l'APL
- Vigilance sur la maîtrise des charges conduisant, si besoin, à des accords collectifs avec les habitants
- Dépôt de garantie limité à un mois de loyer
- Absence de frais de dossier à la signature du bail
- Loyer payé à terme échu
- Gestion locative sociale et personnalisée
- Service garanti par la charte régionale qualité « Atout Services »
- Droit au maintien dans les lieux et mobilité facilitée

Pour les acheteurs

- Promoteurs présents dans la durée sur la région
- Prix de vente sous plafonds
- Sécurisation Hlm : garantie de rachat et garantie de relogement en cas d'accidents de la vie

Pour les locataires accédants (PSLA)

- En sus des avantages de l'accession : TVA à 5,5% et exonération de TFPB sur 15 ans



Cadre de collaboration avec les collectivités

PRINCIPES DE PARTENARIATS COMMUNS

Préambule

De nombreuses collectivités locales sont aujourd'hui interpellées par des administrés confrontés à des problèmes de logement, en raison du renchérissement de l'immobilier et des loyers. Or 2 ménages français sur 3 peuvent accéder au logement locatif social, et 3 ménages sur 4 peuvent prétendre à un logement aidé en accession.

En collaboration étroite avec les collectivités qui développent des politiques locales de l'habitat, les organismes d'habitat social peuvent donc largement contribuer à produire des logements compatibles avec les ressources des familles à loger sur les différents territoires bretons. Ils sont d'ailleurs engagés dans une déclinaison régionale pour la mise en œuvre du Plan de Cohésion Sociale visant :

- le développement d'une offre nouvelle d'habitat social (PLUS, PLAI, PLS, PSLA)
- l'entretien du parc existant, y compris son renouvellement partiel
- l'amélioration du service rendu aux habitants à travers notamment une charte régionale d'engagement de services : « Atout Services »

En tant que constructeurs, aménageurs, gestionnaires, syndicats et prêteurs ils développent des compétences diversifiées et complémentaires résumées dans des dossiers de références personnalisés, afin que les collectivités puissent objectiver leurs choix d'opérateurs.



Cadre de collaboration avec les collectivités

PRINCIPES DE PARTENARIATS COMMUNS

ARO habitat

Contexte

En cohérence avec les règles déontologiques professionnelles qu'ils ont adoptées, les organismes Hlm bretons rassemblés au sein de l'ARO Habitat Bretagne ont souhaité proposer un cadre de collaboration opérationnelle explicite aux collectivités locales.

L'association collective des organismes à l'élaboration et au suivi des PLH permettra de:

- Préparer dans de bonnes conditions les opérations nouvelles en locatif et accession ;
- Prendre en compte les besoins d'évolution du patrimoine social existant ;
- D'arrêter des engagements réciproques permettant l'équilibre financier des opérations ;
- Définir les différentes modalités permettant une alimentation foncière régulière des opérateurs à des prix compatibles avec la vocation sociale des immeubles à construire.

Selon l'acuité des enjeux, la mobilisation des associations départementales Hlm (ADO) et de l'ARO Habitat Bretagne pourra s'avérer utile.

En phase opérationnelle, la collaboration entre les organismes Hlm et les collectivités peut s'inscrire dans des schémas diversifiés:

1 - Sollicitation directe en gré à gré : la collectivité choisit son opérateur en fonction d'un historique de collaboration et ou en fonction du projet à réaliser. Dans le cadre de la charte déontologique auxquels adhèrent les organismes Hlm bretons, les opérateurs se présenteront à la collectivité en s'inscrivant dans un cadre de références, permettant à la collectivité d'objectiver son choix.

2 - L'Attribution raisonnée et concertée du foncier : sur tous les territoires où sont présents plusieurs opérateurs Hlm et où la synergie entre eux est de nature à faciliter l'atteinte des objectifs des PLH, l'attribution raisonnée et concertée du foncier sous le contrôle de la collectivité locale peut être souhaitable.

L'attribution raisonnée limite les surcoûts liés à la multiplication des études de faisabilité et permet de concentrer les efforts sur le montage des opérations dans les délais requis.

L'attribution sous le contrôle des collectivités locales évite les pratiques de surenchères en matière de foncier, la charge foncière étant définie par la collectivité locale.

Elle permet de garantir un accès équitable au foncier pour tous les opérateurs Hlm présents sur un territoire tout en tenant compte des contextes locaux tels que la présence historique, l'implication dans les missions de service d'intérêt général dévolues au logement social (accueil des plus démunis...), la capacité des opérateurs à apporter une réponse innovante à un enjeu spécifique (prix, architecture, public cible, développement durable...)

Cette attribution raisonnée peut également utiliser des dossiers de références, renseignés par chaque organisme d'habitat social.

3 - La mise en concurrence : le recours à la mise en concurrence doit demeurer exceptionnel. Il peut s'avérer cependant nécessaire pour quelques projets hors normes, dont la taille, la complexité et ou la localisation sont porteurs d'enjeux justifiant une concertation élargie au sein d'un conseil municipal, d'un quartier :

- la collectivité veillera alors à définir des règles explicites permettant à chaque organisme consulté de bénéficier d'un traitement égalitaire en terme d'informations mises à disposition.
- les délais donnés pour formuler une réponse permettront de respecter le cadre qui s'impose aux organismes pour mobiliser, si besoin une équipe de maîtrise d'œuvre.
- le niveau de rendu sera normé et si possible limité à des esquisses.
- le prix d'achat du foncier destiné à ces opérations aidées ne sera pas l'élément déterminant de choix de l'opérateur.

Si besoin les associations départementales Hlm sont à disposition des collectivités pour apporter de l'expertise sur les conditions de mise en concurrence.

Il y a lieu de prendre en compte le fait que les activités des organismes s'inscrivent dans un cadre de contraintes et de règlements qui s'imposent à eux, on peut notamment citer :

- l'équilibre financier des opérations locatives et les loyers de sortie
- des plafonds de prix et de ressources pour les opérations d'accession et de PSLA.

Les organismes d'habitat social sont également soumis à l'obligation de publicité pour la mise en concurrence de leurs fournisseurs impliquant le respect de procédures et de délais conforme ou comparables à celles définies par le code des marchés publics.