

## Contribution interorganismes

### Des organismes du logement social au service des politiques locales

#### Des engagements d'accompagnement des politiques publiques ...

Parce qu'ils remplissent un Service d'Intérêt Général, les organismes s'engagent à s'inscrire dans les enjeux du territoire de la Haute-Garonne.

##### Développer la mixité sociale et urbaine

- ➔ Parce que les organismes sont des aménageurs, ils s'engagent à ce titre à participer à l'exigence de la variété dans la forme du bâti et du statut de l'habitat.
- ➔ Les organismes s'engagent à jouer pleinement le rôle d'acteur de la mixité sociale à travers l'accueil de publics divers, par une large gamme de produits et par une politique de loyers adaptées.

##### Loger les ménages issus des dispositifs publics

- ➔ Les organismes s'engagent à loger les publics relevant de la DALO, du PDALPD et des Accords Collectifs en respectant les équilibres des territoires. Aussi, les organismes veilleront à atteindre les objectifs conclus au titre du PDALPD et des Accords Collectifs. Le Groupement souhaite apporter une garantie collective à l'atteinte des objectifs. La mise en œuvre des politiques publiques renforce les attentes de transparence en matière d'attribution de logements. Aussi, les organismes s'engagent à mieux formaliser et fournir une information complète sur les demandes ainsi qu'à donner des garanties sur l'égalité de traitement entre les demandeurs. Pour ce faire, ils entendent rechercher des certifications (*cf. Qualibail*).
- ➔ Afin de faciliter le suivi et la mise en œuvre du PDALPD, des Accords Collectifs et de garantir les engagements pris, le Groupement Départemental et les organismes mettront en place, en partenariat avec les élus et l'Etat, un fichier commun de la demande.
- ➔ Enfin, l'ensemble des organismes s'engagent à participer au rééquilibrage des quartiers à forts enjeux sociaux (GPV, quartier ZUS, quartier en déclin social et économique, etc.).

##### Développer une offre adaptée aux besoins

- ➔ Les organismes s'engagent à mettre en œuvre le Plan de Cohésion Sociale et le programme de l'ANRU dans un contexte où les territoires jouent un rôle majeur. Aussi, les organismes s'engagent à mieux exploiter l'observatoire de la demande pour définir les besoins effectifs. Pour ce faire, ils s'engagent à faire évoluer l'outil.
- ➔ Par ailleurs, ils sont en capacité, seul ou ensemble, à intervenir sur le foncier en s'organisant pour porter des petites opérations d'aménagement. En effet, ils s'engagent à participer directement à la conception de la Ville. En outre, ils sont prêts à saisir les opportunités foncières dans le parc existant en centre-ancien, à mettre en œuvre des OPAH visant la remise sur le marché de logements vacants, enfin à développer des partenariats pour produire sur une même zone.
- ➔ Egalement, les organismes souhaitent travailler sur des engagements collectifs relatifs à la mobilité résidentielle, notamment en développant une offre en accession à la propriété.
- ➔ Au titre de la responsabilité sociale des entreprises, les organismes accompagneront les évolutions sociétales notamment celles liées au vieillissement et à l'exclusion des ménages en développant des modes de gestion adaptés et des nouveaux services.
- ➔ Pour répondre aux évolutions sociétales, les organismes s'engagent à produire des logements accessibles et à augmenter sensiblement le pourcentage de PLAI R.

- ➔ Enfin, les organismes s'engagent à renouer avec une tradition d'innovation. Pour ce faire, ils entendent rechercher des certifications et labellisations. Dans un contexte énergétique toujours plus tendu, face aux exigences des futures mesures législatives et dans l'intérêt des locataires, les organismes proposent de développer des « bâtiments basse consommation » et d'engager une politique de réhabilitation. Ils sont prêts à participer à tout groupe de travail sur l'innovation dans le domaine de la construction (matériaux, architecture, etc.) pour un logement plus économique et plus économe.

### **... à inscrire dans un partenariat renouvelé ...**

Ces engagements des organismes du logement social de la Haute-Garonne doivent être accompagnés par les élus locaux au travers de politiques ambitieuses.

#### **Un foncier mis à disposition**

- ➔ Les organismes sollicitent une analyse des fonciers disponibles, une optimisation de la procédure pour les DIA, un positionnement des produits du logement social dans les ZAC (PLUS/PLAI et en y positionnant des PLAI A), une mise en cohérence des PLU et du PLH.
- ➔ Ils souhaitent une approche moins normative, notamment en matière de typologie et de capacité de stationnement pour faciliter la faisabilité des opérations.
- ➔ Au-delà des fonciers maîtrisés effectivement à ce jour par les opérateurs privés les bailleurs sociaux souhaitent que soit procédé à un réexamen des opportunités foncières ouvertes sur l'agglomération et actuellement en déshérence en raison de la conjoncture. Il s'agit de poser les bases d'une intervention publique sur le foncier à court terme (le moyen terme étant assuré par l'EPFL), dans lequel les opérateurs sociaux souhaitent jouer tout leur rôle en termes de mobilisation de moyens financiers et d'actions d'aménagement.
- ➔ Enfin, ils invitent les élus à accompagner les négociations dans le cadre des VEFA, et le cas échéant, à arbitrer.

#### **Un financement pérenne et adapté aux enjeux**

Le prix de revient moyen d'un PLUS est de 120 000 €. En 2004, la subvention Etat était de 4 400 € par logement et en 2008, elle est de 2 500 € par logement. Si les Collectivités Locales et Territoriales ont mobilisé des financements, il n'en reste pas moins que les fonds propres supplémentaires pour atteindre l'équilibre financier oscillent entre 14 et 20%. Une telle augmentation est difficilement concevable pour la plupart des organismes compte tenu des engagements pris au titre de la rénovation urbaine et des engagements de réhabilitation lourde à venir dans le cadre du Grenelle de l'Environnement.

#### **Une mobilisation financière**

Dans le cadre de circonstances exceptionnelles, des financements complémentaires devraient pouvoir être dégagés par les autorités délégataires, les communes, le 1% logement, et en complément les bailleurs sociaux eux-mêmes. Il importe en effet de saisir toutes les opportunités pour répondre aux importants besoins de logements sociaux tout en veillant à inscrire cette offre nouvelle dans le cadre des politiques locales du logement.

En outre, des financements peuvent être majorés en fonction de certains critères tels que la complexité de l'opération et/ou de l'architecture, l'innovation environnementale.

#### **Une priorisation des politiques publiques**

Au regard des enjeux locaux, territoriaux, conjoncturels, il appartient à la collectivité, en coordination avec les Délégataires concernés, de faire connaître leurs attentes aux opérateurs, et à cette occasion, de préciser les priorités.