

Guide pratique

pour le choix d'un constructeur de logements aidés

La Communauté de l'agglomération d'Annecy
13 communes, 135.000 habitants



Un guide pour qui ? pour quoi ?

Ce guide a été élaboré par le groupe de travail n°1 de la Conférence intercommunale du logement de l'agglomération d'Annecy, chargé de réfléchir sur les conditions d'une relance de la production de logements aidés.

Objectif



Ce guide a pour objectif de donner aux élus des repères et des recommandations pour choisir un constructeur de logements aidés et, en amont, bien préparer et valider le projet.

Dans ce domaine, il n'y a certes pas de règles préétablies, mais le partenariat de longue date entre communes et organismes HLM permet aujourd'hui de capitaliser et de tirer les leçons des diverses expériences locales.

De la mise en commun de ces expériences, il résulte un constat unanime : le succès d'une opération dépend de sa bonne préparation en amont et d'une coopération efficace entre la commune et l'opérateur, dans le respect des domaines de compétences de chacun. Aux élus le choix et la définition de leur projet, à l'opérateur l'étude de faisabilité technique, la construction et la gestion des logements.

Les différentes étapes du processus de choix d'un constructeur de logements aidés sont présentées. Ces étapes constituent autant d'entrées possibles dans ce guide qui se veut un outil d'aide à la décision, au service des élus dans leur volonté de réalisation de logements aidés.

Le logement locatif aidé : une obligation pour les communes, un engagement des élus.

La loi SRU du 13 décembre 2000 a institué, pour les communes de +3500 habitants dans les agglomérations de plus de 50.000 habitants, l'obligation d'avoir 20% de leurs résidences principales en logements locatifs aidés.

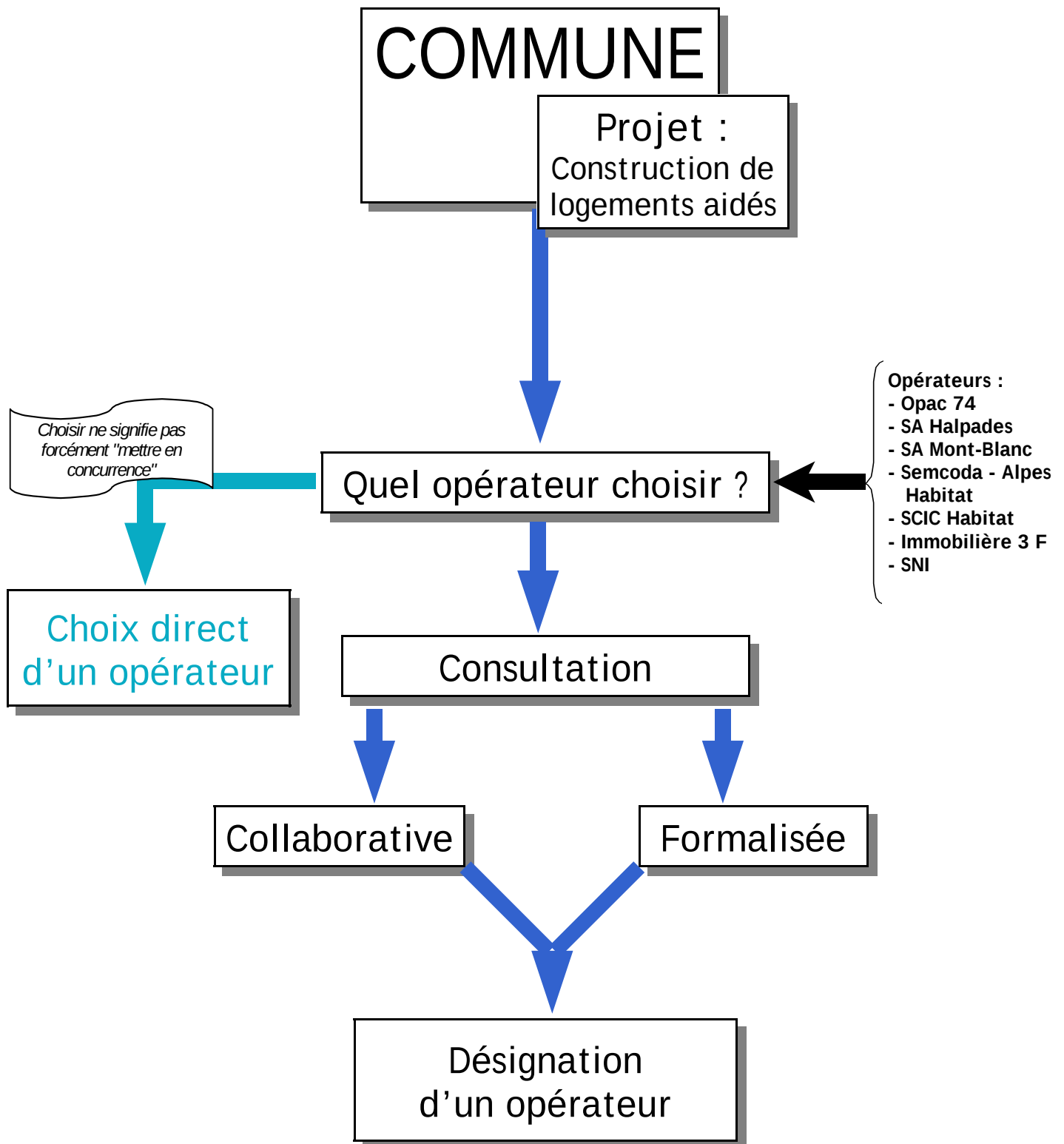
Dans la C2A, c'est à l'échelle de l'agglomération que les élus se mobilisent pour relever ce défi, avec notamment un plan triennal visant à financer 1000 logements en 3 ans.

Sommaire

- Schéma de synthèse : comment choisir un opérateur ?..... page 4
- Réaliser une opération de logement aidé : un choix de partenariat..... page 5
- Organismes HLM et collectivités locales..... page 6
- Un bon projet est un projet préparé et validé..... page 8
- Choisir un opérateur, c'est choisir un partenaire..... page 10
- Analyser les propositions et désigner un lauréat..... page 12
- Définitions et Mémo des Sigles..... page 14

Comment choisir un opérateur ?

Schéma de synthèse



Préambule

O opérateur, bailleur, bailleur social, constructeur, organisme HLM... désignent la même chose : la société qui va construire et gérer les logements aidés.

Réaliser une opération de logement aidé : un choix de partenariat

Une commune qui maîtrise un terrain et souhaite initier une opération de logement aidé n'a pas l'obligation légale de mettre en concurrence plusieurs opérateurs.

Partenariat direct...

Elle peut choisir de travailler sur un mode partenarial, avec un opérateur en qui elle a confiance ou qui présente des compétences particulières pour mener à bien le projet.

Cette démarche donne souvent de bons résultats en termes qualitatifs. Elle permet surtout à la commune de dialoguer et d'explorer plusieurs options en s'appuyant sur l'expertise et l'expérience de l'opérateur. C'est le choix direct.



Consultation...

Si la commune veut comparer et choisir parmi plusieurs propositions, elle peut consulter plusieurs opérateurs. Dans ce cas, elle doit préalablement définir ses objectifs, préparer, organiser et encadrer la consultation, et enfin retenir un opérateur en motivant les raisons de son choix.

C'est le choix sur consultation, qui doit respecter certaines règles.



Un opérateur HLM = une vocation sociale...

Quelle que soit la méthode retenue, choix direct ou consultation, la commune doit toujours avoir à l'esprit la spécificité des organismes HLM : ils utilisent des fonds publics pour leurs investissements, ne distribuent pas de bénéfices, ont pour seule recette le produit de loyers très inférieurs au prix du marché et des capacités d'autofinancement limitées. Un organisme HLM a avant tout une mission sociale. Il n'intervient pas sur un marché libre où il pourrait faire des bénéfices.

... même s'il y a des logiques différentes.

Les opérateurs disposent de patrimoines et de moyens financiers plus ou moins importants. Certains ont des stratégies de développement ciblées sur les secteurs "porteurs" comme la Haute-Savoie.

Leur intervention "très volontariste" pour conquérir ce marché peut perturber la compréhension des consultations : comment des opérateurs disposant des mêmes recettes de loyer peuvent-ils présenter des conditions d'intervention aussi différentes ? Pourquoi des opérateurs locaux ne peuvent pas faire ou proposer autant que d'autres ?



Choisir un opérateur, c'est choisir avant tout un PARTENAIRE...

Toutes ces interrogations et les débats qu'elles suscitent aboutissent à une conclusion simple : il faut juger les opérateurs sur la façon d'exercer leur métier, leur savoir-faire, et non sur leur capacité financière.

La bonne gestion et l'entretien régulier du patrimoine, le travail de proximité avec les habitants et les collectivités sont des dimensions essentielles de leur action. Ces missions se déclinent dans le temps. Elles ne peuvent pas être dissociées des critères techniques à l'occasion d'un projet de construction.

Qu'est-ce qu'un organisme HLM ?

Créés à partir de la fin du 19^{ème} siècle pour aider les ménages modestes à se loger, les organismes HLM sont d'abord des organismes à but non lucratif, quel que soit leur statut (OPHLM, OPAC, SA, coopérative...).

Il existe en France environ 900 organismes HLM regroupés par statut en quatre fédérations. Ces fédérations constituent, avec la fédération des associations régionales d'HLM, le « mouvement HLM », organisé par l'USH (Union sociale pour l'habitat).

Trois grandes missions...

Au niveau local, l'organisme HLM est le partenaire privilégié de la commune pour toute opération de logement aidé. Ce partenariat se construit pendant l'élaboration du projet et se poursuit pendant toute la vie de l'immeuble.

Au service de la politique de l'habitat définie par la commune et l'agglomération, les missions du bailleur social sont diverses.

Elles se regroupent en trois grands domaines :

- Construction et gestion de logements locatifs aidés
- Acquisition-amélioration de logements existants transformés en logements aidés
- Construction de logements en accession aidée à la propriété

Dans ces trois domaines, l'organisme étudie la faisabilité du projet et le plan de financement, puis réalise et gère les logements.

Qui finance le logement aidé ?

Le financement d'une opération est assuré par l'unique recette de l'opérateur (les loyers) et par les aides publiques, principalement :

- Les aides de l'Etat (TVA à taux réduit, exonération de taxes, subventions directes, prêts bonifiés...)



- Les aides des communes et de leurs partenaires (Région, Département, EPCI, collecteur du 1% logement...) complémentaires aux aides de l'Etat. Ces aides sont décisives pour équilibrer une opération, en particulier dans les marchés tendus.

En contrepartie de ces aides publiques, l'organisme HLM offre, aux ménages ne dépassant pas les plafonds de ressources réglementaires, des produits de qualité à loyers modérés et s'engage à respecter une réglementation stricte sur la gestion des logements.

Fonds propres : de quoi s'agit-il ?

L'augmentation continue du prix de revient des opérations (foncier et travaux) nécessite une intervention de plus en plus forte des financeurs traditionnels du logement, en particulier les collectivités locales et le CILSE, pour relancer la production. Les bailleurs sociaux sont également engagés, notamment par la mobilisation de leurs fonds propres.

Ces fonds propres sont constitués principalement par le résultat de l'entreprise les années précédentes. Pour un bailleur, ils représentent la capacité



d'autofinancement mobilisée pour la réhabilitation de son patrimoine, le financement des grosses réparations et le développement des opérations nouvelles.

Historiquement, les fonds propres ont prioritairement servi aux gros travaux et à la réhabilitation. Leur mobilisation dans la production neuve ne doit pas se faire au détriment de l'amélioration du parc existant. Cet arbitrage est fondamental car il met en jeu la capacité du bailleur d'assurer un service de qualité pour ses clients locataires, tout en participant à la mise en œuvre de la volonté des collectivités d'intégrer le logement aidé dans son environnement.

...et collectivités locales

Des liens étroits et un partenariat fort pour faire face aux enjeux locaux

L'organisme HLM construit des liens étroits avec la collectivité au service de laquelle il met sa compétence. Ces liens se traduisent dans des relations contractuelles ou conventionnelles illustrées par ces trois principaux cas de figures :

1- Financements et garanties



Le bailleur réalise un projet défini par la collectivité. La commune, outre sa participation financière directe ou l'apport du foncier, est souvent sollicitée pour garantir le prêt principal contracté pour financer l'opération. En contrepartie de cette garantie, la commune bénéficie d'un droit de réservation sur 20% des logements réalisés. C'est le contingent communal.

2- Accords de réservation



Les principaux financeurs du logement ont signé avec les bailleurs sociaux intervenant dans l'agglomération un accord cadre de répartition des contingents de réservation. En contrepartie des efforts financiers directement consentis par le Département, les communes et la Communauté de l'agglomération d'Annecy, les bailleurs signataires s'engagent à mettre à disposition de la commune leurs propres réservations. Ce qui porte le contingent communal à 40% des logements réalisés.

3- Gestion quotidienne



Au-delà de la construction, la gestion des logements est l'activité principale des organismes HLM. Les collectivités locales sont également engagées auprès des opérateurs, à travers les commissions d'attributions. Membre de droit, le Maire participe directement à ces commissions et à la validation de leurs choix. Par ailleurs, l'évolution réglementaire récente donne désormais aux collectivités la possibilité d'entrer dans le capital des SA d'HLM et d'être représentées dans leurs conseils d'administration.

Les enjeux actuels

Dans le mouvement de décentralisation en cours, les organismes HLM doivent s'adapter aux nouvelles réalités territoriales. En Haute-Savoie et dans l'agglomération d'Annecy en particulier, le principal défi est de concrétiser la relance de la production de logements locatifs aidés, et participer à la réalisation du Plan de cohésion sociale. Dans un environnement foncier et économique difficile, un partenariat fort entre collectivités locales et organismes HLM est, plus que jamais, une condition essentielle pour relever le défi du "logement pour tous".

Un bon projet est ...

Avant d'engager un dialogue avec les opérateurs, il est nécessaire de "préparer le terrain" en organisant le débat au sein de la collectivité, aussi bien sur l'opportunité du projet que sur ses aspects techniques.

Préparer politiquement : le projet des élus

Chaque nouvelle opération doit s'inscrire dans la politique générale de la municipalité en matière de logement et d'urbanisme, validée par le conseil municipal et, si possible, présentée à la population.

La décision de faire, le choix du terrain, les caractéristiques de l'opération (*nombre de logements, type de financement et niveaux de loyers, taille des logements, accueil de population spécifique, mixité de produits : accession, locatif, activité, commerce, équipements publics, montage financier, options de gestion...*) devront avoir été validés au préalable et ne seront modifiés que pour raison majeure.

Définir le programme

La définition du programme (localisation, nombre et typologie des logements, individuel-collectif...) répond certes à des contraintes techniques mais reste fondamentalement un choix politique car elle vise à répondre à des besoins et à la demande locale, globale ou spécifique (personnes âgées, jeunes, ménages avec enfants, accompagnement d'un projet économique...)

Le programme est donc la réponse des élus aux besoins de la commune et de ses habitants.



Bail ou vente ?

Il est important que la commune fixe elle-même, et en amont, les modalités de mise à disposition de son terrain.

Que ce soit par bail ou par vente, il est normal que la commune recherche les conditions optimales de mise à disposition de son terrain, sachant que l'opérateur peut bénéficier d'une aide de la Région et que la Commune peut recevoir des subventions du Département et de la C2A.

La solution de base est la vente.

Le bail emphytéotique est envisagé notamment en cas de difficultés pour équilibrer l'opération. Mais souvent, ce choix traduit aussi la volonté communale de maîtriser son foncier et son parc locatif aidé.

Prévoir la gestion

Au-delà du choix initial de favoriser l'installation de ménages à revenus modestes et des choix techniques et financiers, la préparation doit aussi porter sur la gestion ultérieure et examiner en particulier : le système de réservation des logements, la proximité de la gestion, la réactivité, la culture d'entretien du patrimoine, le traitement des mutations internes, la gestion des difficultés de paiement...

Pour apprécier ces éléments, la commune peut s'appuyer sur l'expérience des opérateurs, l'observation de la gestion de leur patrimoine situé à proximité, l'appréciation portée par d'autres élus sur les pratiques des opérateurs.



...un projet préparé et validé

Si, à l'issue de ce travail de préparation, les règles d'urbanisme s'avèrent incompatibles avec le projet, la commune décide des ajustements nécessaires avant de consulter les opérateurs.

Préparer techniquement : un projet réaliste

Chaque opération se réalise dans des conditions particulières tenant à la nature même du projet (foncier, urbanisme, montage financier...).

La commune devra s'assurer de la faisabilité technique du projet : règles d'urbanisme favorables, situation du terrain (*proximité des équipements et services, transports en commun, accès, réseaux, intégration à l'environnement naturel et bâti, nuisances...*), configuration de la parcelle (forme, topographie) et nature du sol adaptées et ne générant pas de surcoût de construction prohibitif.

La commune peut bénéficier de l'aide et de l'assistance de nombreux acteurs :

Pour constituer le dossier technique

Dans cette phase préalable, la commune et ses services techniques peuvent se faire assister par la DDE, les services de l'agglomération, le CAUE, son architecte conseil, le bureau d'étude du PLU, un géomètre, un géotechnicien ou toute autre personne qualifiée.

Pour affiner son projet

La définition des orientations par la Commune n'exclut pas que les opérateurs consultés suggèrent des évolutions.

La Commune peut laisser le soin aux opérateurs de faire une proposition d'aménagement général, de composition urbaine et de programme (locatif aidé, accession, activités...).

Ainsi, à partir d'un programme et d'un produit défini, les opérateurs peuvent ébaucher la forme que pourrait prendre une opération : plan masse, nombre de niveaux, principes techniques, stationnement, traitement des rez-de-chaussée... éventuellement illustrés par des réalisations comparables.

Pour cela, la Commune fournit un extrait du PLU, un plan de géomètre (avec altimétrie, cotes dimensionnelles, relevé des réseaux et voies environnantes, bâti proche) et, si possible, une étude de sol (présence d'eau, consistance des terrains).

Pour aller plus loin : une esquisse architecturale ?

Si elle souhaite une véritable esquisse architecturale, la commune doit tenir compte de 2 éléments :

- coût : ce travail est confié à des architectes qui facturent leurs prestations aux opérateurs, ce qui implique une perte sèche pour les opérateurs non-retenus.

- délai : pour le choix d'un architecte, les opérateurs sont soumis à des procédures de marché avec notamment des délais incompressibles qui viendront rallonger d'autant la durée globale de l'opération.

Choisir un opérateur, c'est ...

Comment choisir son partenaire ?

Les élus ont la préoccupation de bien faire. De ce fait, ils peuvent avoir tendance à ne pas fixer de limites dans leurs demandes : exigences architecturales multiples, Haute qualité environnementale (HQE), aménagements ou contraintes techniques particulières.... Toutes ces demandes sont légitimes **mais** elles ont également des coûts qui doivent être mesurés pour permettre aux opérateurs d'apporter des réponses équilibrées et fiables, dans le respect de leur vocation sociale.

Deux cas de figures

Lorsque la commune doit choisir un opérateur pour réaliser un projet de logement aidé, deux cas de figures peuvent se présenter :

- la commune ne sait pas précisément ce qu'elle veut en termes de produit, de programme, de montage... : elle peut choisir directement un opérateur et lui confier son projet. L'opérateur l'assiste dans la définition de son projet et l'aide à le formaliser.
- la commune a validé politiquement et préparé techniquement son projet mais craint d'être accusée de favoritisme en le confiant directement à un opérateur pressenti. Rien ne lui interdit de choisir un opérateur en particulier pour réaliser son opération. Elle peut également organiser une consultation des principaux opérateurs locaux, en respectant certaines règles.

Concours d'architecte, que peut-on demander ?

Les bailleurs sociaux ne sont pas urbanistes ni architectes. Ils ne sont pas non plus des assembleurs capables de produire une image architecturale séduisante et de proposer un produit fini en quelques semaines. Pour cela, un concours de maîtrise d'œuvre peut être lancé afin de permettre à la commune de se déterminer au vu de plusieurs propositions architecturales précises.

Ce concours, qui n'est pas toujours obligatoire, est onéreux : si c'est la commune qui l'exige, il est légitime qu'elle en prenne en charge le coût.

1- Désignation directe d'un opérateur

Il n'y a aucune obligation légale pour une commune maîtrisant un terrain et souhaitant réaliser une opération de logements aidés, de mettre en concurrence plusieurs opérateurs.

La commune peut choisir librement un opérateur pour réaliser son projet.

La Commune s'engage et engage un opérateur sur la durée. Ce choix doit être mûrement réfléchi et dûment validé par le Conseil municipal. Il ne doit être remis en cause que pour une raison majeure.



Dans tous les cas, il s'agit surtout pour la Commune de retenir un partenaire constructeur et gestionnaire, et non de choisir un projet finalisé, même si l'analyse des propositions permettra de mieux définir les contours techniques et financiers de l'opération.

...choisir un partenaire

Consultation : règles et recommandations

Une mise en concurrence n'est pas une adjudication de terrain !
La «vente aux enchères» des terrains génère du surcoût foncier et des références hautes qui s'opposent à la collectivité lorsqu'elle achètera du foncier pour ses besoins futurs.

Si la commune décide de consulter plusieurs opérateurs, elle peut lancer une consultation collaborative, procédure souple et adaptable à son projet ou s'engager dans une consultation plus formalisée.

Dans les deux cas, le respect de certaines règles garantit l'égalité de traitement des candidats, la transparence et le respect du projet communal.

2- Consultation collaborative

La première démarche est de déterminer quels organismes seront consultés. Pour cela, il faut bien les connaître, apprécier leurs compétences, aussi bien dans le domaine de la gestion que de la construction. A cette occasion, il peut être utile de faire le bilan du travail déjà effectué par les différents bailleurs présents sur le territoire communal et dans les communes voisines.

La méthode la plus simple consiste à les rencontrer, les interroger sur leur organisation et leur présence sur le terrain, visiter des opérations similaires à celle envisagée, se rapprocher d'autres communes qui ont une expérience récente de construction ou du patrimoine géré par ces organismes...

Si elle est bien menée, cette phase peut conduire la commune à retenir un seul intervenant pour étudier la faisabilité de son projet. Généralement, c'est après cette première analyse que se prend la décision définitive de lancer l'opération.

La consultation collaborative en 4 étapes :

- 1- Présélection de 3 ou 4 opérateurs (pas plus),
- 2- Définition des conditions de cession du terrain (bail ou vente),
- 3- Audition des candidats en conseil municipal et, si besoin, visite du patrimoine, participation à des commissions d'attribution, évaluation de la gestion,
- 4- Désignation d'un opérateur pour l'étude approfondie du dossier et la conduite de l'opération.

3- Consultation formalisée

La commune peut également décider de consulter plusieurs opérateurs simultanément.

Dans ce cas, elle doit formaliser la mise en concurrence, traiter les candidats de façon équitable en veillant à ce qu'ils disposent des mêmes renseignements et des mêmes délais.

Pour cela, il est nécessaire :

- d'élaborer un cahier des charges, même succinct,
- d'annoncer clairement les "règles du jeu" et les critères de choix,
- d'interroger les bailleurs sur les deux domaines de compétences indissociables : construction et gestion des logements,
- de préciser, le cas échéant, l'organisation d'un concours d'architecte pour que les opérateurs en intègrent le coût et les délais dans leur réponses.

La consultation formalisée en 4 étapes :

- 1- Consultation de 3 ou 4 opérateurs sur le cahier des charges. Cela représente un travail important, aussi bien pour les candidats que pour les élus et techniciens qui l'analyseront. Au-delà de 4 propositions, le choix peut s'avérer très complexe,
- 2- Éventuellement, visites de patrimoine,
- 3- Éventuellement, audition des candidats,
- 4- Désignation du lauréat et lancement de l'opération dans des délais raisonnables.

LA QUESTION FONCIERE

La charge foncière comprend le coût du terrain, les voiries et réseaux divers (VRD), droits de branchement, taxes d'urbanisme ... Aussi, la commune doit-elle s'assurer de la compatibilité du prix du terrain et des frais d'aménagement avec la charge foncière admissible pour du logement aidé.

Le coût du foncier doit être une donnée préalable pour que la mise en concurrence des opérateurs se fasse sur des critères relevant de leur compétence et de leur savoir-faire.

Pour ce faire : la commune doit choisir le mode de mise à disposition du terrain : bail ou cession, gratuit ou onéreux et fixer le prix de cession du terrain (ou loyer en cas de bail) dans la limite de l'estimation des Domaines. Cette estimation est, au moins politiquement, une référence difficilement discutable.

Elle pourra être, le cas échéant, ramenée à la valeur actualisée du terrain (prix d'acquisition augmenté des frais financiers, de gestion, d'entretien...)

Une opération de logement aidé ne se réduit pas à la question du foncier qui est certes fondamentale, mais n'en est qu'un élément, **représentant au final environ 15 à 25% du coût total.**

Analyser les propositions et ...

Un choix difficile, une décision collégiale

Les propositions des opérateurs ne doivent pas être comparées entre elles mais analysées par rapport aux objectifs et critères de choix annoncés préalablement par la commune. En plus de l'originalité de la proposition, les suggestions et solutions variantes, dès lors qu'elles coïncident avec les objectifs et le cahier des charges, doivent être prises en considération.

Dans sa réponse, chaque opérateur présente :

Une proposition pertinente

La pertinence sociale de la proposition (*types de logements, niveaux des loyers, modalités d'attribution et de réservations, accueil de population spécifique, mixité sociale*), les orientations et engagements qualitatifs sur la conception et les choix techniques et environnementaux, la maîtrise des charges et le traitement des espaces extérieurs (*résidentialisation*) sont des critères de choix essentiels.

Une démarche adaptée

La démarche prévue par l'opérateur pour associer la commune à chaque étape du montage du projet permet de s'assurer que les attentes de la collectivité et les engagements de l'opérateur seront respectés. La méthode de travail proposée par les organismes est donc aussi un critère d'appréciation important. Il peut être également intéressant de demander aux opérateurs de présenter leurs propositions et répondre aux questions suscitées par l'analyse de celles-ci.

L'argument financier

Par contre, les éléments financiers ont souvent un caractère aléatoire. Ils seront considérés avec précaution et ne constitueront pas un critère de choix même si quelques précautions permettront de mieux les appréhender :

- le coût relatif des travaux constitue le principal poste de dépenses. Il doit pouvoir être corroboré par des résultats d'appels d'offres récents, effectués pour des opérations comparables.
- certains travaux spécifiques et difficiles à évaluer, comme les démolitions ou des VRD importants, peuvent avoir fait l'objet d'un pré-chiffrage par la commune et être précisés dans le cahier des charges.

L'ensemble des aides des collectivités est à prendre en considération dans le plan de financement, en plus de la contribution communale.



Choisir : une décision collégiale

Le choix final d'un opérateur ne peut être le résultat d'un simple calcul purement objectif. Il doit s'appuyer sur une analyse multidimensionnelle intégrant des appréciations sur la gestion de l'opérateur. Comme ce diagnostic comporte nécessairement une dimension subjective, il est préférable que la décision soit prise de façon collégiale.

Comment faire ?

- Constituer un petit groupe de travail pour lancer, suivre la consultation et en analyser les résultats.
- Composer ce groupe de façon équilibrée, entre ceux qui ont plutôt des préoccupations d'ordre social, ceux qui ont davantage la vision architecturale et environnementale et enfin ceux qui s'intéressent aux aspects techniques ou encore aux implications financières pour la commune.
- Il est souhaitable que ces personnes aient une connaissance partagée et suffisante du contexte de production du logement aidé et des principaux mécanismes de financement et de gestion.

... désigner un lauréat

Recommandations pour une bonne consultation

Ce qu'il faut faire...

... S'interroger, très amont, sur le projet de la commune, le définir et le préparer,
... "Mettre en concurrence" des opérateurs, c'est-à-dire s'interroger sur la cohérence de leurs patrimoines, leurs références locales, leur offre de services, leurs modes de gestion etc...
... Rédiger un cahier des charges complet, avec l'ensemble des priorités de la commune en matière architecturale, de gestion locative et sociale, HQE ... traduites par des critères précis et hiérarchisés.
... Fixer le prix du terrain : le même pour tous les concurrents
... Poser des questions simples mais ouvertes pour solliciter l'expertise et l'analyse des candidats.
... Laisser une réelle marge de proposition et d'initiative aux opérateurs pour susciter des réponses différenciées.
... Faciliter le choix en exigeant des réponses claires et précises sur les points que la commune considère comme essentiels.
... Apprécier les limites des engagements chiffrés pris par les opérateurs : le coût des travaux représentant 70 % à 80 % de l'opération et les conditions de financements sont soumis à des aléas qui peuvent évoluer entre la proposition de l'opérateur et les résultats des appels d'offres de travaux.

... Demander le juste nécessaire aux opérateurs pour ne pas les amener à mobiliser des moyens disproportionnés en temps et en personnel ou à engager des dépenses auprès de tiers intervenants.

... Laisser aux opérateurs un délai de réponse suffisant, en rapport avec la complexité et les exigences du cahier des charges.

... Prévoir un délai pour la décision communale cohérent avec le délai donné aux opérateurs pour répondre : faire le choix rapidement et le notifier au lauréat. De même, communiquer aux autres candidats les raisons de ce choix (points forts de la proposition retenue).

A ne pas faire...

...faire du prix du terrain un critère de choix

...modifier les termes de la consultation et faire évoluer le programme au fur et à mesure des réponses obtenues.

Risques : analyse complexe et décision difficile, dénaturation du projet communal de départ...

...relancer un « deuxième tour » sur la base d'un cahier des charges "final" faisant la synthèse des avantages et qualités des propositions reçues.

Risques : pousser à l'imprudence, fragiliser le montage de l'opération, propositions identiques, choix uniquement sur critères financiers aléatoires.

... rompre la relation de confiance indispensable au bon déroulement du projet en oubliant la vocation sociale fondamentale de l'opérateur.



Ce qu'il faut mettre (au moins) dans un cahier des charges de consultation

- **Le rappel des objectifs**, souhaits et exigences de la commune (*mixité sociale, gestion de proximité, intégration urbaine et architecturale...*) et définition du programme : nombre de bâtiments et de logements, types de produits (*location, accession, individuel, collectif...*), taille des appartements...
- **Le foncier** : l'estimation par le Service des Domaines et les conditions de mise à disposition du foncier (*bail ou cession*). **La valeur du terrain** à incorporer dans le budget de l'opération doit être fixée par la commune si elle est inférieure à l'estimation des Domaines.
- **Les renseignements techniques**, administratifs et financiers indispensables à l'évaluation raisonnable des coûts : règles d'urbanisme (*règlement, zonage, évolutions en cours ou envisagées*), servitudes, étude géotechnique succincte, cadastre, plan topographique, réseaux existants, conditions de desserte et de raccordement aux réseaux, taxes et participations diverses (*TLE, PAE, TATLE, PVR, droits de branchement...*).
- **Les critères de choix** et leur poids relatif dans la décision de la commune. Préciser la marge de manœuvre des organismes pour ajuster le pré-programme et faire des propositions alternatives.
- **Un cadre de réponse identique** pour tous les opérateurs pour que les candidats répondent aux mêmes questions et fournissent les mêmes éléments. Les conditions de remises des propositions (*date limite, nombre d'exemplaires, présentation orale ou non...*) sont également définies. Une réponse globale aux questions posées par les opérateurs pendant la phase d'étude sera diffusée à tous les candidats.

Un logement locatif aidé, c'est ...

... un logement financé par des subventions et des prêts privilégiés dans le cadre d'une convention avec l'Etat, construit et/ou géré par un bailleur social et loué pour un loyer modéré à un ménage ayant des revenus modestes ou moyens.

Il existe trois principaux types de logements aidés selon le prêt qui les finance :

- **le logement très social** financé par le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) : destiné aux plus modestes, c'est le plus aidé et le plus social.
- **le logement social classique** financé par le PLUS (prêt locatif à usage social) : destiné aux ménages ne connaissant pas de difficultés particulières, c'est le plus répandu.
- **le logement social intermédiaire** financé par le PLS (prêt locatif social) : destiné aux ménages dont les revenus peuvent être supérieurs de 30% à ceux du PLUS, c'est l'offre intermédiaire entre le social et le marché privé.



Revenus nets mensuels maximum en 2006
(à titre indicatif, en €/mois)

Ménage	PLAI	PLUS	PLS
1 personne	1 031	1 875	2 437
2 personnes	1 502	2 504	3 255
3 personnes	1 806	3 011	3 914
4 personnes	2 010	3 635	4 725
5 personnes	2 352	4 276	5 559
6 personnes	2 650	4 819	6 264

Mémo des Sigles

ADIL	Agence Départementale Information Logement
ANAH	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
AL	Allocation Logement
ALT	Allocation Logement Temporaire
APL	Aide Personnalisée au Logement
CAUE	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
CIL	Conférence Intercommunale du Logement
CILSE	Comité Interprofessionnel du Logement Social et de son Environnement
COS	Coefficient d'Occupation des Sols
DIA	Déclaration d'Intention d'Aliéner
DPU	Droit de Préemption Urbain
EPCI	Établissement Public de Coopération Intercommunale
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat (ex - SA HLM)
FSL	Fonds de Solidarité Logement
HLM	Habitation à Loyer Modéré
HQE	Haute Qualité Environnementale
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
OPAC	Office Public d'Aménagement et de Construction
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PAE	Programme d'Aménagement d'Ensemble
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
PLS	Prêt Locatif Social (loyers intermédiaires)
PLS	Association "Pour le Logement Savoyard", gère le fichier de la demande
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
PVR	Participation pour Voiries et Réseaux
SA HLM	Sté Anonyme d'Habitations à Loyers Modérés
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SLS	Supplément de Loyer de Solidarité
SRU	Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi relative à la)
TATLE	Taxe Additionnelle à la TLE
TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
TLE	Taxe Locale d'Équipement
USH	Union Sociale pour l'Habitat
VRD	Voiries et réseaux divers
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté

La Conférence Intercommunale du Logement est présidée par
M. BANET, Vice-Président de la C2A délégué au logement.

Le groupe de travail n°1 (relance de la production) qui a élaboré ce document est composé de :

ÉLUS : MM. BANET, BEAUDET, Mmes BRUYERE, DEBROSSE, HEIDSIECK, RAYOT

BAILLEURS SOCIAUX : MM. BOUCHEZ, FERRAS, MURGAT

CILSE : M. SALLIERE, Mme SOUCHIER

ASSOCIATIONS : M. BOUDE, Mme HERBINSKI

DDE 74 : M. GOYÉNÊCHE

C2A : MM. LABOURÉ, MAÏGA

Remerciements au service Communication de la C2A : Mmes BONNARD, BRO.

Photos : JM FAVRE/Oz Images – OPAC 74 – SA Halpades – SA Mont-Blanc.

Conception/réalisation : C2A /M.M.

Contacts utiles

Communes

- Annecy - BP 2305 - 74001 Annecy Cedex - 04 50 33 89 55
- Annecy-le-Vieux - Place Gabriel Fauré - BP 249 - 74942 Annecy-le-Vieux Cedex - 04 50 23 86 11
- Argonay- 1, place Arthur Lavy - 74370 Argonay - 04 50 27 16 82
- Chavanod - 1, impasse Grand Pré - 74650 Chavanod - 04 50 69 10 61
- Cran-Gevrier - 46, avenue de la République - 74960 Cran-Gevrier - 04 50 88 67 16
- Epagny - 143, rue République - 74330 Epagny - 04 50 22 04 71
- Metz-Tessy - 15, rue Grenette - 74370 Metz-Tessy - 04 50 27 16 72
- Meythet - Rue de l'Hôtel de Ville - 74960 Meythet - 04 50 22 78 82
- Montagny-les-Lanches - Chef Lieu - 74600 Montagny-les-Lanches - 04 50 46 71 27
- Poisy - 75, route d'Annecy - BP 11 - 74330 Poisy - 04 50 46 20 11
- Pringy - Place Georges Boileau - 74370 Pringy - 04 50 27 29 12
- Quintal - 120, route du Semnoz - 74600 Quintal - 04 50 46 72 11
- Seynod - 27, avenue Champ Fleuri - BP 25 - 74601 Seynod Cedex - 04 50 33 45 55

Opérateurs

- OPAC 74 - 2, rue Marc Le Roux - BP 554 - 74055 Annecy Cedex - 04 50 88 22 81
- Halpades - 6, avenue de Chambéry - BP 2271 - 74011 Annecy Cedex - 04 50 88 26 21
- SA Mont-Blanc - 76, rue Carnot - BP 263 - 74007 Annecy Cedex - 04 50 88 54 01
- Semcoda - Alpes Habitat - 6, avenue Bouvard - 74000 Annecy - 04 50 66 65 65
- SCIC Habitat Rhône-Alpes - 11, rue André Gide - BP 208 - 74005 Annecy Cedex - 04 50 51 24 30

Partenaires

- CILSE - 4, avenue de Chambéry - BP 2064 - 74001 Annecy - 04 50 52 80 09
 - PLS - 4, avenue de Chambéry - 74000 Annecy - 04 50 45 04 22
 - DDE - 15, rue Henry-Bordeaux - 74000 Annecy - 04 50 33 79 80
 - Communauté de l'agglomération d'Annecy
Service Aménagement - 46, avenue des Iles - BP 90 - 74007 Annecy Cedex
tél : 04 50 63 48 76 / fax : 04 50 51 54 90
-