Récodeur le MAGAZINE DES ÉLUS DU FINISTÈRE #07





COMMUNES - BAILLEUR
CONSTRUIRE LA RELATION

UNE ÉQUIPE À VOTRE SERVICE



Communes - bailleur

Construire la relation

Un siècle de partenariat avec les collectivités, cela crée des liens solides mais aussi des attentes fortes. Rencontre avec deux élus locaux, à la fois maires de leur commune et Présidents d'EPCI, l'un au nord et l'autre au sud du département.



"FINISTÈRE HABITAT
EST EN DIALOGUE AVEC
LES TERRITOIRES ET PARLE
EN RESPONSABILITÉ.
LORSQU'ON EXPRIME
UN BESOIN, UNE ATTENTE,
LES ÉQUIPES RÉPONDENT
PRÉSENT "

Sébastien Miossec Maire de Riec-sur-Bélon et Président de Quimperlé Communauté

"OPÉRATEUR DE PROXIMITÉ, FINISTÈRE HABITAT VEILLE À INTÉGRER LES NOUVEAUX ENJEUX SOCIÉTAUX DANS SES PROJETS D'HABITAT: VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION, PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE, RENFORCEMENT DU LIEN SOCIAL..."

Patrick Leclero
Maire de Landerneau
et Président de la Communauté
de communes du Pays
de Landerneau-Daullas



EN QUALITÉ DE MAIRE ET PRÉSIDENT D'INTERCOMMUNALITÉ, QUELLES SONT VOS ATTENTES À L'ÉGARD D'UN BAILLEUR SOCIAL?

Patrick Leclerc: Qu'il soit un partenaire. Nous avons un projet commun: loger les locataires dans les meilleures conditions, intégrer de nouveaux habitats tout en respectant l'existant et renforcer la mixité logement social et privé. Un défi que nous avons souvent relevé avec Finistère Habitat.

Sébastien Miossec: Qu'il nous accompagne et nous permette de traduire concrètement nos ambitions. Ici à Quimperlé, l'agglomération accorde des aides financières importantes aux bailleurs pour qu'ils produisent, en centre bourg, des logements de qualité thermique et énergétique améliorée. Cet accompagnement financier donne une impulsion forte. Mais il faut que les bailleurs sociaux prennent leur part de risque et disposent des compétences humaines et techniques. De ce point de vue, Finistère Habitat est parfaitement à la hauteur.

SUR QUELLES BASES SE FONDE LE PARTENARIAT HISTORIQUE AVEC FINISTÈRE HABITAT?

Patrick Leclerc: Sur la confiance et la volonté de s'adapter aux nouveaux enjeux des collectivités: mixité, renouvellement urbain, performance énergétique, habitat adapté... Quand certains opérateurs se contentent de construire 100 logements sur un même site, Finistère Habitat mène une réflexion globale avec une étude de l'existant. La réponse peut alors se traduire au travers de plusieurs opérations permettant ainsi d'optimiser du foncier, de proposer différentes formes d'habitat, de rénover un cœur de ville, etc.

Sébastien Miossec: Sur le dialogue et l'écoute, et ce de la tête aux pieds de l'entreprise. Dans l'attribution des logements, nous avons le sentiment d'être écoutés, associés. Cette proximité est vraie dans la relation avec les élus mais aussi avec les locataires. Finistère Habitat est très présent et complète bien notre action de proximité. Des opérations comme « Bien vieillir à Finistère Habitat » témoignent aussi d'une capacité d'innovation et d'une volonté d'être à la hauteur des enjeux.

AVEZ-VOUS DES SOUHAITS À FORMULER POUR LA MANDATURE OUI VIENT DE COMMENCER?

Patrick Leclerc: À l'échelle de la ville de Landerneau, nous avons bâti un projet urbain ambitieux et je souhaite que Finistère Habitat nous apporte toute son expertise pour le mener à bien, en intégrant une dimension qui nous est chère, celle du développement durable. Au niveau intercommunal, nous travaillons sur un nouveau Plan Local pour l'Habitat et nous nous appuierons sur nos partenaires bailleurs pour définir des priorités.

Sébastien Miossec: La perspective de la fusion avec l'OPAC Quimper Cornouaille me semble pleine de sens et de promesse, dans la mesure où elle scellera l'union de deux compétences. Finistère Habitat est un très bon constructeur de logements, tandis que l'OPAC vient apporter ses qualités d'aménageur. Cette double compétence correspond parfaitement à la perspective d'opérations complexes de renouvellement urbain, qui nécessitent de la cohérence et de la maîtrise.



Nicolas Paranthoën, Directeur général

Entretien avec le Directeur général de Finistère Habitat sur les missions d'intérêt général de l'office, son rôle au service des communes et communautés de communes.

QUEL EST L'ADN DE FINISTÈRE HABITAT? COMMENT PRÉSENTER L'ENTREPRISE QUE VOUS DIRIGEZ AUX ÉLUS LOCAUX, EN PARTICULIER À CEUX QUI ENTAMENT UN PREMIER MANDAT?

Finistère Habitat est un opérateur public de l'habitat reconnu dans le Finistère puisqu'il construit, réhabilite et gère un parc de près de 11000 logements répartis sur l'ensemble du département. Nous logeons plus

de 17 000 Finistériennes et Finistériennes et Finistériens dans 211 communes. Cela nous donne une grande responsabilité vis-à-vis des territoires et de ses habitants. Cela nous confère aussi une crédibilité et une expertise solides, qui sont de nature à nourr la réflexion et le travai

mot noble.

sont de nature à nourrir la réflexion et le travail des élus. Nous sommes au fond un outil au service des communes et des communautés de communes. L'ADN de Finistère Habitat est fait de valeurs sociales, de proximité et d'engagement. Nous sommes un bailleur social, pas un promoteur. Social... c'est un

COMMENT CET « OUTIL AU SERVICE DES COMMUNES » PEUT-IL CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES ET EN PARTICULIER AUX POLITIQUES URBAINES ?

La première contribution, qui me semble essentielle, consiste à partager avec les élus une vision globale de la situation en matière d'habitat et de développement urbain mais aussi, bien

plus largement, en matière vivre ensemble. Nous sommes en C'est à l'échelle de veille permanente. l'intercommunalité que doivent Il est important se penser et s'envisager les projets que les élus en matière d'habitat social. C'est le bénéficient de cette approche meilleur échelon pour poser large pour qu'ils une réflexion, faire des choix éclairés inscrivent leur et raisonnés, surtout sur des territoires réflexion et leurs détendus où il n'y a donc pas de décisions dans concurrence entre les opéraun contexte social teurs du logement. et sociétal, économique, urbanistique. Nous travaillons dans

une logique de partage de diagnostic. La mise en place des nouvellles équipes intercommunales peut être une belle occasion, pour Finistère Habitat, de partager avec les élus ses connaissances et sa vision large des sujets liés à l'habitat social.



QUELS SONT LES GRANDS ENJEUX DE SOCIÉTÉ, CEUX QUI ENGAGENT LE SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL ET AUXQUELS LES NOUVEAUX ÉLUS LOCAUX SERONT PROBABLEMENT CONFRONTÉS AU COURS DE LEUR MANDAT?

Ils sont nombreux et déjà bien identifiés: le vieillissement de la population et l'isolement des personnes âgées, la maîtrise des énergies, la paupérisation d'une partie de la population et la nécessité d'inclusion, la maîtrise du foncier...

QUELLE EST LA STRATÉGIE DE FINISTÈRE HABITAT POUR RELEVER, AVEC LES COMMUNES, CES DÉFIS DES ANNÉES À VENIR?

Cette stratégie repose sur notre expertise et une forte volonté. Volonté de travailler en bonne intelligence avec les communes et plus largement le tissu associatif, les acteurs sociaux. Avec ses agences et personnels de terrain, Finistère Habitat est un acteur de proximité. C'est aussi un acteur conscient de sa responsabilité, qui entend agir comme intégrateur social par le logement. C'est notre capacité d'innovation sociale qui fera la différence et nous permettra de bâtir le vivre ensemble en Finistère.

#07LE DÉCODEUR #07

UN ACTEUR ÉCONOMIQUE **MAJEUR EN FINISTÈRE**



CONSTRUIRE ET RÉHABILITER DES LOGEMENTS DE QUALITÉ

CONSTRUCTION

31 chantiers en cours soit 271 logements 53 opérations en études soit 407 logements

RÉHABILITATION

10 opérations en chantier soit 670 logements

21 opérations de réhabilitation en études soit 2 129 logements



MENER DES OPÉRATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR CRÉER DES LIEUX DE VIE MIEUX ADAPTÉS

Réhabilitation thermique, aménagement des extérieurs, mise à disposition de nouveaux équipements favorisant le lien social, etc.

PROPOSER AUX LOCATAIRES UN PARCOURS RÉSIDENTIEL PAR LE BIAIS DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

L'achat de biens existants à des prix attractifs ou de logements neufs en location-accession.

En 2019, 39 ventes ont été réalisées au profit de locataires Finistère Habitat.



LES COLLECTIVITÉS SUR DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT GLOBAL

Réalisation de lotissements mixtes avec la vente de lots libres; Construction d'équipements publics (Maison de santé, médiathèque...); Construction d'immobilier d'activité.

ÊTRE ACTEUR DE L'INNOVATION SOCIALE, EN S'ADAPTANT AUX ÉVOLUTIONS DE LA SOCIÉTÉ

Vieillissement de la population (Ehpad, logements adaptés...), accueil de jeunes travailleurs ou de publics sensibles en foyers, mixité sociale, etc.



Aux côtés des collectivités durablement

UN ACTEUR BIEN IMPLANTÉ

SUR SON TERRITOIRE

LE LOGEMENT SOCIAL TIENT

UNE PLACE PARTICULIÈRE

DANS LA POLITIQUE DE

L'HABITAT PARCE QU'IL RÉPOND

À LA DEMANDE DES HABITANTS

LES PLUS MODESTES

ET PARTICIPE À LA MOBILITÉ

SOCIALE ET RÉSIDENTIELLE

DES POPULATIONS.

ort de ses 150 collaborateurs répartis sur le territoire du Finistère, Finistère Habitat accompagne les communes et communautés de communes dans leurs projets d'habitat. Avec pour collectivité de rattachement, le Conseil départemental du Finistère, ce bailleur social occupe une place de choix pour mesurer pleinement les enieux du territoire.

LOGER TOUS LES FINISTÉRIENS

L'habitat social est un véritable outil au service des collectivités pour favoriser le développement local. Que ce soit pour produire les logements indispensables au développement ou au maintien de l'activité et de l'emploi, pour permettre aux jeunes ménages de trouver un logement de qualité à un prix abordable, pour accueillir les retraités, pour réhabiliter le patrimoine dans un cœur de bourg ou encore pour produire des logements très sociaux: les besoins sont cruciaux autant que multiformes. En tant que bailleur, Finistère Habitat accueille toutes les populations. Actuellement, 70 % des locataires présents dans le parc ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond de ressources¹.

LES ENGAGEMENTS POUR 2021



POUR 144 LOGEMENTS (dont 18 destinés à la location-accession)

Cast (3), Fouesnant (15) + (8 PSLA*), Landivisiau (6), Landerneau (22), Le Faou (13), Lesneven (8), Milizac (4), Plomelin (6) + (5 PSLA*), Plouguerneau (12) + (5 PSLA*), Plouigneau (5), Plounevezel (4), Quimperlé (24), Tourch (4). * Prêt Social Location Accession

LE TEMPS MOYEN de construction d'une opération de la décision de financement à la livraison

DU PLAFOND D'ACCÈS

AU LOGEMENT SOCIAL

10 936 logements

617 LOGEMENTS ADAPTÉS AU LABEL « BIEN VIEILLIR A FINISTÈRE HABITAT³ » AU 30/09/2020

17 182 LOCATAIRES **ONT DES REVENUS INFÉRIEURS A 60 %**

ONT UNE ANCIENNETÉ DE PLUS DE 10 ANS

ONT UN EMPLOI

STABLE

SONT DES PERSONNES ISOLÉES

DE LOCATAIRES BÉNÉFICIENT DE L'AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT (APL)

ONT PLUS DE 60 ANS

LES MOTS DU DICO



PLAFOND DE RESSOURCES¹

L'accès aux logements sociaux est conditionné par un plafond de ressources qui varie selon le nombre de personnes vivant au foyer et le lieu d'habitation (Île de France et autres régions). Ces plafonds de ressources sont révisés chaque année au 1er janvier. À titre d'exemples, le revenu fiscal maximum à charge doit être de 20 870 € pour une personne seule ou 27 870 € pour 2 personnes sans enfants.

LOYER PLAFOND²

NOMBRE DE LOGEMENTS

PAR EPCI EN 2019

1 187

1^{er} bailleur sur le territoire concerné

2º bailleur sur le territoire concerné

3e bailleur sur le territoire concerné

807

Il s'agit d'un montant maximum de loyer : le propriétaire bailleur ne peut pas demander plus à son locataire. Ce montant est déterminé par l'administration fiscale et réévalué chaque année. Les plafonds de loyers sont souvent fixés par zones et parfois accompagnés d'un plafond de niveau de ressources du locataire.

« BIEN VIEILLIR À FINISTÈRE HABITAT »3

Ce label garantit aux locataires de plus de 65 ans qui le souhaitent : une habitation située à proximité des services, un logement adapté, facile d'utilisation et sécurisé ainsi qu'un accompagnement spécifique par un(e) chargé(e) de clientèle à l'entrée dans le logement et durant toute la location.

L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

UNE DÉCISION COLLÉGIALE

Chaque commission d'attribution logements est composée de 6 membres permanents, désignés par le Conseil d'administration. Parmi eux, au moins 2 administrateurs Finistère Habitat dont un représentant élu des locataires. Ces 6 membres ont voix délibérative. Est également membre de droit le maire de la commune sur laquelle sont situés les logements à attribuer. Il dispose d'une voix délibérative et son avis est prépondérant en cas de partage des voix. En son absence, c'est la voix du Président qui vaut décision. Le Maire peut également se faire représenter par son adjoint aux affaires sociales.



MOIS DE DÉLAI MOYEN D'ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT

(délai moyen d'attente entre le dépôt de la demande et l'entrée dans le logement)

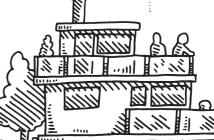
AU NIVEAU DÉPARTEMENTAL 10,1 MOIS

(augmentation d'1,2 mois par rapport à 2018)

AU NIVEAU RÉGIONAL 11,9 MOIS

(augmentation de 0,9 mois par rapport à 2018)







Une équipe à votre service

INTERLOCUTEURS

INTERLOCUTEURS

et le service Urbanisme

Finistère Habitat s'organise autour de deux grands secteurs: le sud et le nord du Finistère, représentés respectivement par un responsable d'agence et son équipe. Interlocuteurs privilégiés des Maires, les responsables d'agence sont présents pour répondre à toutes les demandes et s'appuient sur plusieurs expertises métier: technique, gestion de patrimoine, suivi des locataires, etc.

1 FOIS PAR AN

a minima, les responsables d'agence font un point avec les maires sur les résidences de Finistère Habitat (projets, entretien du patrimoine, occupation sociale) ou à l'occasion d'une actualité spécifique.



DES INTERLOCUTEURS CLÉS...

2 Responsables d'agence







Responsable Agence Sud 06 60 66 72 00

SUJETS D'INTERVENTION

Nouvelles opérations • État des lieux du patrimoine existant et de l'occupation • Situation difficile sur l'occupation

- Situation difficile sur l'occupation d'un logement (trouble de voisinage...)
- Problème technique Présentation des projets de réhabilitation et de construction aux élus avant concertation ou dépôt du permis de construire

... QUI S'APPUIENT SUR DES EXPERTISES MÉTIERS

2 Responsables clientèle & solidarité



et Solidarité Agence Nord 06 60 66 71 16



Responsable Clientèle et Solidarité Agence Sud 07 64 57 33 73

SUJETS D'INTERVENTION

Les attributions de logements et le suivi des familles • Le partenariat accompagnement social (associations insertion, Centres communaux d'Action Sociale (CCAS)...)



Le maire • L'adjoint(e) aux affaires sociales

et le CCAS • L'adjoint(e) à l'urbanisme



d'attribution Les attributions de logements

Chargé(e)s de clientèle

Le suivi des familles

Les actions favorisant le lien social dans les résidences

La gestion des partenariats avec les services d'aides à la personne



Conseillères sociales

Le suivi des familles en difficulté financière



Responsables techniques territoriaux

Les réhabilitations
et l'intervention lourde
d'entretien
du patrimoine
L'organisation
de la résolution
d'un problème technique

sur le patrimoine



Technicien(ne)s de patrimoine

Les modalités d'intervention des entreprises Des problèmes techniques (clôtures, enclos containers...)



Édité par Finistère Habitat – OPH départemental // Directeur de la publication : Nicolas Paranthoën // Rédacteurs en chef : Laurent Caprais et Lénaïck Lancelot Rédaction et conception : Agence & D'UNEIDÉEL' autre // Crédits photo : Mathieu Le Gall, Finistère Habitat // Imprimé dans une imprimerie certifiée Imprim'vert // ISSN 2556-3149 // Pour tout renseignement concernant Le Décodeur, magazine des élus, s'adresser au service communication de Finistère Habitat au 02 98 95 37 25