

*Parc locatif privé
Comment le mobiliser plus à des fins sociales ?*

3 décembre 2015

Le Groupe de Travail Social (GT Social) du *Forum des politiques de l'habitat privé (Forum PHP)* a comme sujet d'étude l'accès au parc locatif privé existant des ménages en difficultés (économiques, sociales, financières, ...).

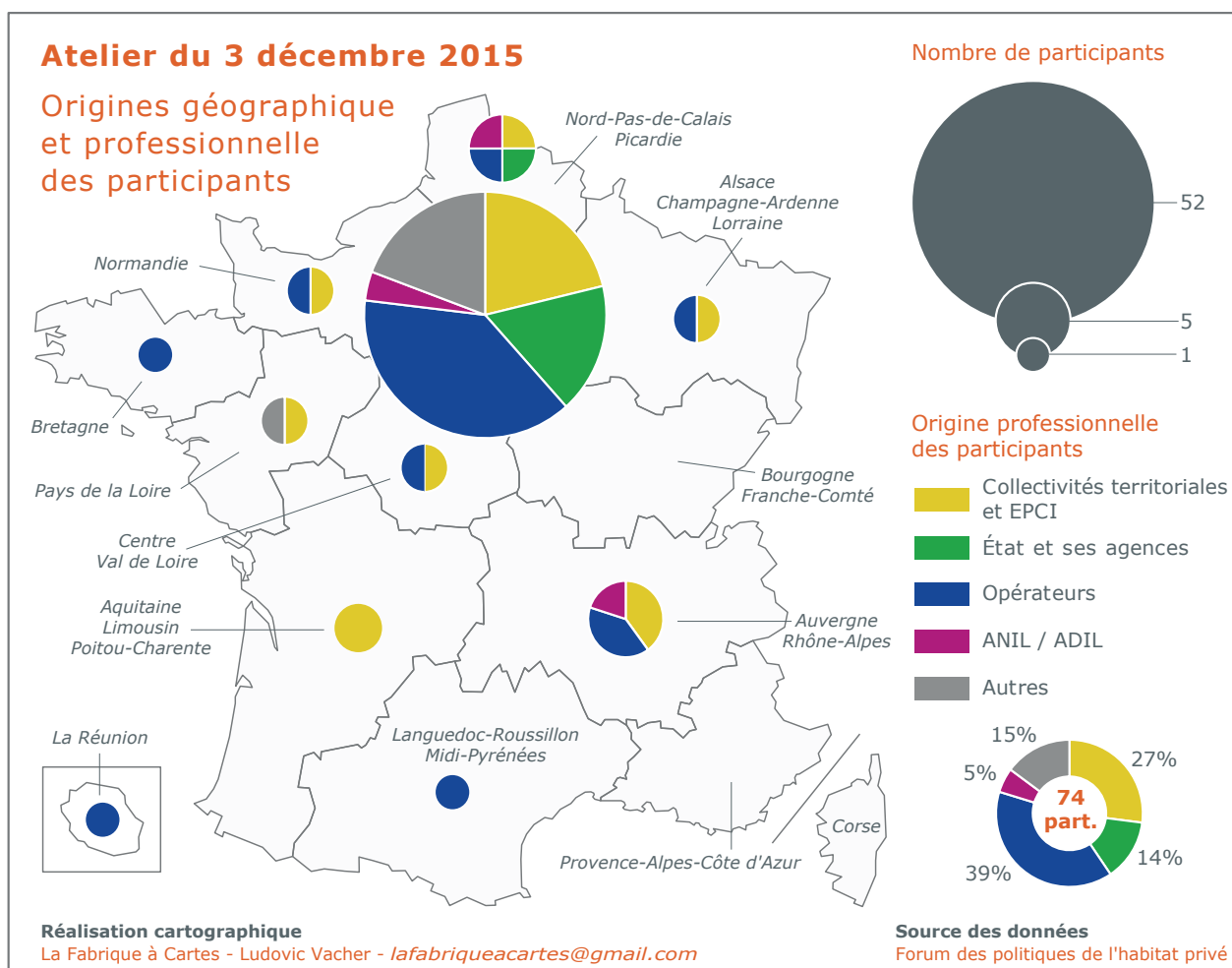
Le champ d'investigation 2015 a porté sur le logement des personnes en difficultés : comment mobiliser le logement locatif privé existant, dans sa diversité, pour les ménages en difficultés ? Comment conventionner plus de logements locatifs privés ? Comment accompagner collectivités territoriales et bailleurs privés en ce sens ?

Des auditions de divers acteurs - nationaux et locaux - impliqués dans cette démarche ont eu lieu courant 2015. Consécutivement, un [rapport](#) a été rédigé, disponible sur le site de l'association.

En complément, un atelier a été organisé le 3 décembre 2015 pour restituer les enseignements de ces auditions. L'atelier a été animé par Géraldine CHALENCON, directrice de l'ANIL et Soraya DAOU, responsable du service des études, de la prospective et de l'évaluation à l'Anah avec René DUTREY, secrétaire général du HCLPD, comme grand témoin. Christophe ROBERT, délégué général de la *Fondation Abbé Pierre* en a clôt les travaux.

Une soixantaine de professionnels y ont participé. La carte ci-dessous précise la répartition des inscrits selon leurs origines géographique et professionnelle.

Comme habituellement, l'auditoire était constitué majoritairement de professionnels de l'habitat issus des villes et intercommunalités. Les nombreux opérateurs présents ont enrichi les débats. ■



SOMMAIRE

POURQUOI FAUT-IL AGIR
SUR CE COUPLE
OFFRE-DEMANDE ?

P.5 À 9

COMMENT MOBILISER LES
BAILLEURS PRIVÉS ?
QUELLES SONT LES CONDITIONS À RÉUNIR POUR
RÉUSSIR LE CONVENTIONNEMENT ?

P.10 À 15

COMMENT SÉCURISER LA
RELATION LOCATIVE ?

P.16 À 20

QUID DU DISPOSITIF DE
LOCATION/SOUS-LOCATION ?

P.21 À 25



PARTIE 1

**POURQUOI FAUT-IL AGIR
SUR CE COUPLE OFFRE-DEMANDE?//**

QUI SONT LES BAILLEURS ? / P.6

POINT DE VUE DE L'ADIL DE LA DRÔME / P.8

POINT DE VUE DU HCLPD / P.9

COUPLE OFFRE-DEMANDE// QUI SONT LES BAILLEURS ?



◀ Peggy MERTINY
Animatrice du pôle national des
marchés locaux de l'habitat
CÉRÉMA

QUI SONT LES PROPRIÉTAIRES DU PARC LOCATIF PRIVÉ ?

Des éléments de connaissance sont disponibles à l'échelle nationale, émanant de sources professionnelles ou fiscales. Les données sont plus ou moins accessibles.

Trois sources professionnelles

Les **groupements et fédérations de propriétaires** telle que l'**UNPI** disposent de données intéressantes sur leurs adhérents mais elles restent difficilement accessibles.

Les **Caisses d'Allocations Familiales** disposent de données sur les propriétaires de logements locatifs accueillant les bénéficiaires d'une allocation logement mais ces données ne sont pas accessibles.

L'information issue des **réseaux d'agences immobilières** est quant à elle assez pauvre et partielle.

Deux sources fiscales

Les fichiers fonciers (**MAJIC**) constituent une **base** exhaustive de l'occupation « fiscale » du sol et donnent ses principales caractéristiques (description précise des droits et de la forme juridique notamment). L'exploitation de ce type de fichiers est relativement complexe.

La base **FILOCOM**, plus facile d'accès, contient une information complète sur le parc de logements, ses caractéristiques et son occupation. Le parc locatif privé en France métropolitaine représente près de **7 millions de logements** occupés au 1^{er} janvier 2013, soit 25% des résidences principales. Ces logements sont occupés par **13 millions de personnes a minima**, soit 20% de la population fiscale.

C'est un **parc extrêmement volatile**. En effet, 4 logements locatifs sur 10 ont « disparu » au cours de la dernière décennie. Concernant la typologie des propriétaires de logements locatifs privés, **78% sont des personnes physiques**, 21% des personnes morales et 1% autres (SNCF, copropriétés, associés).

La **part des bailleurs institutionnels** (banques, assurance, associations etc.) ne cesse de **diminuer** depuis les années 1980 : elle a en effet été divisée par 6 depuis 1984 (4% contre 22,5%).

Les études montrent également que les propriétaires sont **moins engagés** dans la location **après 66 ans**. Sur ce point, il existe des disparités géographiques avec des propriétaires relativement plus jeunes dans la région Nord-Pas-de-Calais qu'en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Enfin, concernant les lieux de résidence, **1/3 d'entre eux vit dans la même commune que le bien**, mais là encore, des différences importantes sont observables selon les territoires avec, par exemple, un taux de propriétaires locaux très élevé en Alsace-Lorraine et très faible en Midi-Pyrénées. ■

| Âge des propriétaires du parc locatif | % en France |
|---------------------------------------|-------------|
| Entre 20 et 40 ans | 11% |
| De 41 à 60 ans | 38% |
| De 61 à 80 ans | 37% |
| 81 ans et + | 13% |

▲ Distribution des propriétaires locatifs du parc privé par classe d'âge, en France. Source : CÉRÉMA

78%

du parc locatif privé
détenu par des
personnes physiques



◀ Soraya DAOU
Responsable du service des études, de la prospective et de l'évaluation (SEPE) à l'Anah

FOCUS SUR LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS DONT LE PARC EST CONVENTIONNÉ

Une enquête a été réalisée par l'Anah en 2015 pour mieux connaître le profil des propriétaires bailleurs qui conventionnent, identifier les leviers de la décision pour l'engagement de travaux par rapport au conventionnement, connaître leurs attentes en matière d'accompagnement, de sécurisation par rapport à une location à des ménages modestes et décrire le type de gestion locative et son impact.

On distingue deux types de bailleurs : les bailleurs qui conventionnent avec travaux et les bailleurs qui conventionnent sans travaux, ces derniers ne bénéficient alors que d'un abattement fiscal.

Des profils de bailleurs variables en fonction de la nature du conventionnement et du zonage Robien

Les bailleurs conventionnant avec travaux sont 31 % à avoir moins de 50 ans et 27 % d'entre eux ne sont propriétaires que d'un seul logement. Ils disposent d'un parc moyen de 4,7 logements et pratiquent pour la plupart des loyers sociaux.

Les conventionnés sans travaux sont plus âgés : 45 % ont plus de 65 ans et 57 % sont retraités. Ils disposent d'un patrimoine plus important : parc moyen de 6,6 logements avec seulement 18 % d'entre eux qui ne détiennent qu'un seul logement. Les propriétaires bailleurs conventionnés sans travaux optent en grande partie pour des loyers intermédiaires.

L'étude de l'Anah permet également d'analyser le profil des propriétaires bailleurs selon le zonage Robien.

En zone tendue, on constate un nombre important de propriétaires qui ont des très hauts niveaux de vie et qui font appel, la plupart du temps, à des conventionnements sans travaux ou petits travaux. A l'inverse, en zone détendue, on observe une population jeune, avec un nombre conséquent de bas niveaux de vie et des conventionnements avec travaux majoritaires.

Des motivations diverses pour conventionner

L'aspect patrimonial et la remise sur le marché d'un logement vacant dépassent nettement l'optimisation fiscale dans les motivations à entreprendre des travaux.

Concernant les motifs du conventionnement, alors que les bailleurs conventionnant avec travaux recherchent avant tout la réhabilitation du logement et une garantie de location, les bailleurs conventionnant sans travaux utilisent ce dispositif pour l'optimisation fiscale qu'il induit.

La subvention Anah est perçue comme un levier pour la réalisation des travaux en particulier pour les propriétaires les plus jeunes et moins fortunés. A noter que beaucoup de propriétaires ont exécuté des travaux car ils étaient dans l'obligation de les faire.

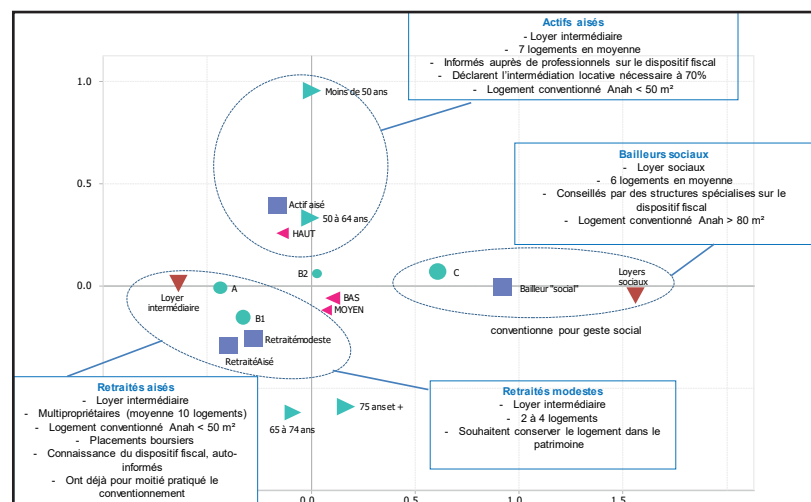
Impayés : freins au conventionnement social

L'étude de l'Anah permet également de mieux saisir les freins au conventionnement social ou très social. Les propriétaires craignent très souvent les risques d'impayés et soulignent également les problèmes relationnels avec les locataires.

Intermédiation locative et GRL : mal connues

Les 3/4 des propriétaires gèrent eux-mêmes leurs biens. L'intermédiation locative est mobilisée par 5 % des bailleurs conventionnant avec travaux et 10 % des bailleurs conventionnant sans travaux. Ceux-ci y voient un intérêt concernant la sécurisation et l'accompagnement des locataires. Moins de 30 % utilisent la GRL ou envisagent la garantie d'assurance. Elle reste mal connue et perçue comme coûteuse et complexe. Cependant, elle est davantage connue que l'intermédiation locative. ■

▼ Diagramme de synthèse de la typologie des bailleurs conventionnant sans travaux. Source : Anah





◀ Jean-Luc PIOLET
Directeur
ADIL de la Drôme

LA DRÔME, ACTIVE EN FAVEUR DE LA MOBILISATION DU PARC LOCATIF PRIVÉ

La Drôme, département comptant 500 000 habitants, est le plus pauvre de la région Rhône-Alpes. Attractif, étendu et terre de contrastes, il rencontre de forts enjeux sociaux et d'aménagement du territoire qui ont guidé les élus locaux à l'élaboration de politiques en faveur d'une mobilisation du parc privé, notamment locatif, pour contribuer aux équilibres sociaux et territoriaux.

En effet, ce parc privé est diffus, bien réparti en ville ou dans les bourgs. En outre, sur 4 personnes vivant sous le seuil de pauvreté en Drôme : une est locataire du parc social, une est propriétaire occupante, deux sont locataires du privé.

Le PDALHPD cible des actions dans le parc privé.

Plusieurs actions sont menées :

- le soutien au conventionnement très social (15 à 20 logements/an en PST) en complément des actions menées par l'Anah,
- le développement de l'intermédiation locative avec la création d'une agence immobilière sociale (AIS) qui gère 750 logements locatifs privés à destination des publics du PDALHPD, en mandat de gestion et bail de droit commun,
- une politique de location/sous-location pour les jeunes,
- un PIG de lutte contre l'habitat indigne (300 ménages accompagnés sur 3 ans)
- de l'ASLL dans le parc privé.

Le plan départemental logement 2014-2018 intègre le parc privé

Il comprend 2 dimensions :

- le soutien aux propriétaires occupants très modestes (personnes âgées, transition énergétique en centre-ville et bourgs ruraux, ...)
- le développement du locatif privé par le biais du conventionnement avec travaux dans les zones rurales.

Une mobilisation active des EPCI drômois, ruraux et urbains, pour agir dans le parc privé.

L'agglomération Valence Romans Sud Rhône-Alpes est ainsi par exemple très mobilisée. Elle accentue ses efforts sur le parc privé grâce aux outils OPAH et PIG.

Le conventionnement sans travaux est promu avec des primes incitatives, visites obligatoires, DPE D minimum.

Un potentiel de 100 logements conventionnés annuellement avec travaux existe mais seulement 50 au plus peuvent être financés dans le cadre des crédits Anah.

Sur cette seule agglomération, la mobilisation des acteurs permettrait chaque année la production de 100 logements conventionnés avec travaux ainsi que 100 logements conventionnés sans travaux, si les moyens financiers de l'Anah et les règles de conventionnement sans travaux étaient adaptées.

Quatre clés de réussite de cette politique de mobilisation du parc privé à des fins sociales

- Les dispositifs départementaux sont co-conçus et co-pilotés par le département, l'État et l'Anah.
- Confiance est donnée aux intercommunalités pour une mise en œuvre au plus près du terrain.
- Un important réseau d'acteurs associatifs et professionnels (dont la FNAIM) est mobilisé
- Une ADIL performante. ■

50 %

des personnes vivant
sous le seuil de
pauvreté

sont locataires du parc
privé

► René DUTREY
Directeur
HCLPD
et grand témoin de
la journée



Afin de résoudre la crise du logement, les politiques publiques du logement ne peuvent se limiter à la production de logements locatifs sociaux. Il est également nécessaire de développer une stratégie globale d'intervention sur le parc privé.

Trois types d'interventions aujourd'hui coexistent sur le parc privé : le traitement de l'insalubrité, la politique de rénovation thermique et une politique de développement de l'offre locative privée à relier à l'encadrement des loyers. L'objectif est de la faire converger.

De plus, il existe un fort enjeu de lisibilité et de communication à propos des divers dispositifs à destination des propriétaires, dont les profils sont pluriels.

Les logiciels de simulation sont multiples. L'objectif est que le propriétaire puisse disposer d'un bilan avantages-inconvénients qui emportera sa décision de le mobiliser à des fins sociales.

Concernant les corps intermédiaires, notaires, gestionnaires de patrimoine et avocats fiscalistes notamment ont un rôle fort à jouer dans l'action de conviction des propriétaires. Il serait ainsi opportun que pour chaque bailleur imposé à l'ISF, on lui propose de céder l'usufruit d'un de ses biens pour le retirer de l'assiette de calcul de son impôt.

Agir sur ce couple offre-demande implique aussi de mieux prendre en compte les petits propriétaires, non imposables, qui ne peuvent bénéficier de l'abattement fiscal induit par le conventionnement. D'autres incitations sont à imaginer pour emporter la décision (crédit d'impôt,...). ■

Lire également sur ce sujet le [rapport](#) du HCLPD intitulé *La mobilisation du parc privé pour créer une offre sociale* paru en juin 2015.

ÉCHANGES AVEC LES PARTICIPANTS

Question

Comment expliquer la baisse du conventionnement Anah ?

Réponse

Plusieurs raisons peuvent expliquer cette baisse. Le changement de régime de l'Anah en 2011 a conduit à ce qu'elle oriente désormais ses aides sur l'habitat dégradé et non plus sur les travaux avec loyers libres. De plus, l'Anah a cessé de financer des opérations avec très peu de travaux qui relèvent maintenant du conventionnement sans travaux. Sur ce point, il est important de noter que la baisse du conventionnement avec travaux s'accompagne en effet d'une hausse du conventionnement sans travaux. Les collectivités locales priorisent en outre leur intervention sur des centres anciens et interviennent moins en difus.

Le conventionnement sans travaux n'est pas géré par l'Anah. Cependant, suite à l'étude menée en 2015, dès janvier 2016, l'Anah financera l'ingénierie nécessaire, dans le cadre des études pré-opérationnelles d'OPAH, puis de suivi-animation d'OPAH ou de PIG, pour mener un travail de prospection, de sensibilisation des bailleurs à propos du conventionnement sans travaux.

En outre, une démarche expérimentale sur 2 ans démarre visant à attribuer une prime de 1 000 euros à destination des bailleurs conventionnant en loyer social ou très social qui acceptent une intermédiation locative.

Question

Pourquoi l'avantage fiscal est-il supérieur pour la location/sous-location en loyer intermédiaire que pour le mandat de gérance alors que le risque est supérieur et que des honoraires sont perçus ?

Réponse

Cela répond à un objectif de l'État de favoriser la location/sous-location en particulier pour les logements en loyer intermédiaire dans les zones tendues.

Question

Qu'entendez-vous par «stopper la logique de guichet sur le conventionnement sans travaux» ?

Réponse

L'objectif est que le conventionnement sans travaux devienne un outil des politiques locales de l'habitat pour éviter par exemple que des logements non performants voire insalubres soient conventionnés.

PARTIE 2

COMMENT MOBILISER LES BAILLEURS PRIVÉS ? QUELLES SONT LES CONDITIONS À RÉUNIR POUR RÉUSSIR LE CONVENTIONNEMENT ?//

DÉFINITIONS/P.11

POINT DE VUE DE L'UNPI 49/P.12

TÉMOIGNAGE D'URBAM CONSEIL/P.13

TÉMOIGNAGE DU BAS-RHIN/P.14



◀ Nicole MAURY
Chargée de mission
ANIL

QU'EST-CE QUE LE CONVENTIONNEMENT?

C'est la conclusion d'une **convention** entre l'Anah et un bailleur, par laquelle celui-ci s'engage pour une durée minimale de 6 ou 9 ans à louer son logement en respectant certains plafonds de loyers, de ressources des locataires. Le conventionnement peut porter sur un ou plusieurs logements d'un même immeuble et peut être ou non associé à la réalisation de travaux (et à l'obtention d'une subvention). En contrepartie de la signature de cette convention, le bailleur peut bénéficier d'un **avantage fiscal** (nommé «*Borloo dans l'ancien*»).

Pour l'Anah, l'objectif de la convention est d'obtenir un engagement du propriétaire bailleur portant notamment sur la **minoration du loyer pratiqué** par rapport au niveau du loyer du marché ainsi que sur les **niveaux de ressources** des locataires. Côté propriétaire, les motifs du conventionnement se retrouvent dans les contreparties financières.

Trois conventions-types

Deux conventions sans travaux : l'une à niveau de loyer et de ressources intermédiaires (*LI*), l'autre à niveau de ressources et de loyer social ou très social (*LS* ou *LTS*) permettant l'ouverture au droit à l'*APL* pour le locataire.

La convention avec travaux comporte des engagements de loyers *LI*, *LS* ou *LTS*.

Les règles communes du conventionnement avec ou sans travaux

Le propriétaire s'engage à louer le logement à des ménages sous certains **plafonds de ressources**.

Pour les conventions à *LS*, ce sont les plafonds de ressources des logements financés avec le *PLUS* (prêt locatif à usage social) qui s'appliquent. Pour les conventions à *LTS*, ce sont les plafonds de ressources du *PLA-Intégration*.

De plus, certains **plafonds de loyers** s'appliquent. Dans tous les cas, les logements doivent être loués à des niveaux inférieurs aux loyers du *Borloo ancien*. En outre, le montant du loyer à pratiquer est fixé localement par l'Anah ou par le délégataire à des niveaux inférieurs à des plafonds fixés réglementairement (en référence au niveau du loyer de marché et en fonction de la typologie du logement). Les plafonds de loyers sont exprimés en euros par mètre carré de surface fiscale (charges non comprises).

Le logement doit être **décent** et ne pas présenter de risques manifestes pour la sécurité physique et pour la santé des occu-

pants. Il doit être pourvu des équipements habituels permettant d'habiter normalement le logement.

La **déduction fiscale** s'élève à 30% en *LI*, 60% en *LS* ou *LTS* et 70% dans le cas d'une location à un organisme public ou privé en vue de la sous location dans une zone tendue.

Enfin, l'Anah a mis en place une **prime** d'intermédiation locative (*PIL*) de 1 000 euros pour les propriétaires bailleurs en loyer conventionné social et très social. ■

En complément, lire également sur ce sujet le [rapport Parc locatif privé, mobiliser plus du groupe de travail Politiques sociales du Forum des Politiques de l'habitat privé](#), paru en novembre 2015.

COMMENT MOBILISER LES BAILLEURSPRIVÉS?// POINT DE VUE DE L'UNPI 49



◀ Marcel CRASNIER
Président
UNPI du Maine-et-Loire (49)

LE CONVENTIONNEMENT : INTÉRESSANT MAIS ...

Le parc privé représente aujourd'hui 7 millions de logements dont 40% des occupants ont des faibles revenus. Le parc locatif privé assure un rôle essentiel en matière de fluidité des parcours résidentiels des locataires dans la mesure où un occupant reste en moyenne 4 ans dans un logement privé contre 12 ans dans un logement public. On devient propriétaire bailleur par héritage ou par acquisition. L'amélioration énergétique du parc de logements privés apparaît aujourd'hui comme l'enjeu principal.

Des avantages indéniables...

Le dispositif de conventionnement offre des **avantages** significatifs aux bailleurs avec notamment un gain **fiscal** très intéressant et variable selon le taux marginal d'imposition.

De plus, il permet une diminution de la **vacance locative** dans les zones non tendues.

Le conventionnement conduit également à disposer d'une **offre** de logements à loyer modéré, intéressante à la fois pour les ménages à faibles revenus mais aussi pour les communes de moins de 3 500 habitants qui ne sont pas tenues par les obligations de la loi SRU.

...mais un système complexe.

Néanmoins, le cadre du conventionnement est considéré comme trop **contraignant** pour les bailleurs en particulier sur la gestion **administrative** au moment de la mise en place du conventionnement. Les règles concernant les loyers plafonds et les revenus fiscaux des locataires entrants manquent ainsi de souplesse. La notion de loyer maximum est complexe à définir. Il faudrait simplifier.

En outre, la dynamique actuelle des prix des loyers - stables voire tendant à baisser - et le développement du régime meublé peuvent constituer des freins au conventionnement.

Le conventionnement peut souffrir d'une image parfois négative du loyer à caractère social. Signalons que la loi ALUR maintient le cautionnement personne physique. C'est un dispositif simple et facile à mettre en oeuvre. Si quelqu'un fait confiance à un locataire pressenti, le propriétaire bailleur concerné est plus disposé à lui faire confiance et lui louer.

Comment développer le partenariat entre acteurs ?

L'UNPI alimente les observatoires. Mr CRASNIER indique que la référence au prix moyen induit un manque de précision. C'est

le loyer par typologie de bien locatif et par lieu géographique (centre ville, périphérie ou campagne) qui sert au conventionnement et permet la réflexion pour l'encourager.

Les 120 chambres UNPI peuvent être mobilisées pour accompagner l'action de conviction à mener auprès des propriétaires bailleurs. Certaines sont d'ailleurs membres d'AIVS et très présentes. ■

▼ Simulations de gains fiscaux. Source : UNPI 49

Données fiscales et financières d'un avantage en conventionnement ANAH sans travaux (type Borloo ancien, pour un propriétaire bailleur)

Hypothèse :

bailleur taxé au taux marginal d'impôt sur le revenu (TMI) de 30%, auquel s'ajoute la CSG-CRDS au taux proportionnel de 15,50 %

Scénario 1 :

conventionnement en loyer intermédiaire permettant un abattement de 30 % sur les loyers perçus.

La réduction d'impôt est donc la suivante sur le revenu net foncier imposable (loyers encaissés moins les charges habituelles) :

1-impôt sur le revenu : 30 % d'abattement multiplié par 30 % (TMI)
→ 9% d'impôt en moins .

2-CSG CRDS : 30 % d'abattement multiplié par 15,5 %
→ 4,65% d'impôt en moins.

**Le total du gain fiscal est donc, dans ce cas de figure, de :
13,65% des loyers perçus.**

Scénario 2 :

Conventionnement loyer social avec abattement de 60 %, le gain fiscal est double.

Tout dépend en fait du taux marginal d'imposition du propriétaire bailleur.

Si ce dernier a des revenus nets fonciers déficitaires, à cause des travaux de réhabilitation, sur une période de plusieurs années,

son option pour un conventionnement en loyer intermédiaire ou social aura pour effet de retarder son imposition effective, du fait de l'abattement qui s'analyse comme une charge des revenus fonciers, sur la durée du conventionnement et sa prorogation éventuelle.



◀ Thierry COLIN
Chef de projet
URBAM Conseil

LE CONVENTIONNEMENT DÉCLINÉ LOCALEMENT : L'EXEMPLE DE TROYES

URBAM Conseil a été désigné comme opérateur de l'OPAH-RU (2012-2017) du *Bouchon de Champagne* mise en place par la ville de Troyes. L'objectif est d'encourager la restauration et la réhabilitation du patrimoine immobilier privé dans le cœur historique de la ville avec la création d'une offre de logements à loyers maîtrisés conventionnés.

Réduire la vacance structurelle

Malgré plusieurs OPAH successives sur ce quartier du *Bouchon de Champagne*, en plein cœur de Troyes, la vacance dans le centre historique perdure.

Cette vacance structurelle peut s'expliquer par le transfert de populations issues des logements les moins confortables vers les logements réhabilités.

Le très mauvais état voire l'insalubrité de certains immeubles peut également expliquer ce phénomène.

En outre, il existe sur ce secteur une forte vacance consécutive à la suppression des entrées indépendantes pour les logements dans les immeubles avec RDC commerciaux.

Concilier les impératifs de toutes les parties prenantes

Pour les bailleurs, les coûts sont majorés...

La grille de dégradation nationale apparaît peu adaptée au patrimoine ancien (pans de bois à dégraffer). La rénovation énergétique du bâti constitue un défi important de l'OPAH compte tenu de l'âge de certains bâtiments. Le coût moyen de restauration est donc particulièrement élevé (plus de 2 600 euros/m²) en partie à cause des travaux de rénovation énergétique qui renchérissent les prix.

...les subventions moindres...

Les conditions d'accès aux aides financières, notamment celles de l'Anah, apparaissent moins incitatives et plus contraignantes qu'auparavant (conventionnement obligatoire, grille de loyers moins élevés).

... et le marché peu porteur.

Le marché immobilier ralenti complique la mise en œuvre des opérations.

Quelle typologie de logements produire ?

Il y a un enjeu de conciliation de maintien de petits logements en centre-ville et un souhait émis par la ville d'attirer des familles et donc de disposer de logements plus grands.

Comment être plus attractifs dans ce contexte ?

Une réflexion partenariale entre l'Anah et URBAM Conseil a été menée sur les questions relatives à la requalification des façades, avec recours à une méthode plus adaptée au contexte local.

Les grilles des loyers (loyers conventionnés et loyers libres) ont été ajustées.

Côté subventions, un fonds commun d'intervention a été mobilisé permet notamment une prise en charge à 100 % de la maîtrise d'œuvre d'avant-projet, à destination des copropriétés du programme. ■

▼ Simulations de gains fiscaux. Source : URBAM Conseil

Propriétaire : bailleur privé




Nb de logements : 3 (vacants très dégradés)

Surfaces et loyers :
79,55 m² (LCS : 470 €), 56,98 m² (LI : 459 €) et 63,62 m² (LCS : 376 €)

Montant des travaux :
Réhabilitation complète y compris restitution d'un accès indépendant pour les étages
369 725 € TTC dont 39 044 € de MO

Montant estimatif des subventions :
- Anah : 80 098 €
- FCI : 24 634 € (façades et énergie)
Soit 28 % des travaux

Avantage fiscal complémentaire :
déduction fiscale de 30 ou 60% sur les revenus locatifs, déficit foncier

Troyes

Propriétaire : Association Syndicale Libre




Nb de logements : 4 (vacants très dégradés)

Surfaces et loyers :
44,78 m² (LI : 417 €), 73,62 m² (LCS : 426 €), 59,58 m² (LCS : 345 €) et 78,93 m² (LCS : 457 €)

Montant estimatif des travaux :
Réhabilitation complète de l'immeuble
634 688 € TTC dont 34 743 € de MO

Montant estimatif des subventions :
- Anah : 95 140 €
- FCI : 77 448 € (façades et énergie)
Soit 27 % des travaux

Avantage fiscal complémentaire :
Déduction fiscale de 30 ou 60% sur les revenus locatifs, Malraux

Troyes

COMMENT MOBILISER LES BAILLEURS PRIVÉS?// TÉMOIGNAGE DU BAS-RHIN



◀ Anne HAUMESSER
Chef du service amélioration de l'habitat
privé, lutte contre la précarité énergétique
Conseil départemental du Bas-Rhin (67)

RÉSORBER LA VACANCE VIA LE CONVENTIONNEMENT

Dans le cadre de sa politique de l'Habitat, le département du Bas-Rhin s'appuie sur 2 documents pour la période 2012-2015 : le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) qui présente les grandes orientations de la politique d'habitat sur le territoire et le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) qui vise à trouver des solutions de logement pour les personnes défavorisées.

Mobilisation des logements vacants et mutables pour soutenir l'attractivité des territoires

Dans un contexte de besoins croissants en logements, de maîtrise de la consommation d'espace et de nécessaire revitalisation des centres-bourgs, le département a mis en place une politique de renforcement de l'attractivité du bâti existant sur certains territoires (SCOT Alsace du Nord ou SCOTAN, SCOT Alsace Bossue). Sur le territoire du SCOTAN, il s'agit ainsi de mobiliser les logements vacants et mutables.

Identification et qualification de la vacance

Après une première phase de prospection visant à vérifier la véracité des taux de vacance identifiés par l'INSEE et à qualifier les raisons de la vacance, le département a mis en place une démarche d'information du public sur les dispositifs mobilisables.

Mise en place d'un dispositif assorti d'une ingénierie *ad hoc* et d'outils financiers

Ces dispositifs agissent à la fois dans le domaine de la réhabilitation des logements, avec un PIG *RénoV'Habitat 67* territorialisé par *SCoT*, et en faveur de la sécurisation des loyers avec notamment un financement assuré par le département de la prime d'assurance (GRL 67), dès lors que les logements sont conventionnés en *LS* ou *LTS*.

De plus, le département a établi un partenariat avec une agence Immobilière à vocation sociale (AIVS) qui permet aux propriétaires de mettre leur logement en location avec une gestion locative adaptée.

Communication multi-canal

Le conseil départemental a poursuivi ses actions de mobilisation des propriétaires de logement vacant avec une campagne de communication proactive (envoi d'un courrier, prise de contact par téléphone etc.).

Parallèlement, les travailleurs sociaux et l'AIVS ont été sollicités afin de mieux cibler les besoins en logement sur le territoire (commune et typologie recherchés par les ménages suivis).

Des résultats encourageants

Au total, cette démarche a permis de faire connaître les dispositifs et d'engager quelques dossiers dans le PIG (25 à ce jour). Néanmoins, elle souffre d'un repositionnement des aides de l'Anah vers les propriétaires occupants et donc d'objectifs à la baisse pour les propriétaires bailleurs.

De plus, la fin prévue de la GRL et le manque d'informations sur le dispositif VISALE (visa pour le logement et l'emploi) lui succédant a contribué à fragiliser cette démarche. ■

▼ Affiche de la campagne de communication.
Source : CD 67

LE CONSEIL GÉNÉRAL DU BAS-RHIN
AU DE VOS VIES

**PROPRIÉTAIRES,
DEVEZ-VOUS
DEVENIR
SOLIDAIRES**

→ VOTRE AGENCE IMMOBILIÈRE
À VOCATION SOCIALE.
**UN ACCOMPAGNEMENT
SÉCURISANT.**

habitat et humainisme

CONSEIL GÉNÉRAL
BAS-RHIN
www.bas-rhin.fr



◀ René DUTREY
Directeur
HCLPD
et grand témoin de
la journée

Une des conditions pour massifier le conventionnement et mobiliser les bailleurs privés est de mettre en place localement une vraie politique publique en matière de conventionnement, orientée par une volonté politique et des objectifs chiffrés déclinés dans un document d'orientation.

L'émergence des observatoires des loyers constitue une opportunité à saisir pour disposer d'une connaissance fine des loyers localement (profil du propriétaire, nature et localisation de la demande, ...) et adapter les outils localement.

Dans le rapport du HCLPD de 2015 précité, des objectifs élevés sont fixés : 40 000 logements mobilisés par an dont les 2/3 en conventionnement *Anah* et 1/3 en intermédiation locative.

Il est nécessaire de penser cette politique en complément de la production de logements sociaux et non pas en concurrence.

En outre, une meilleure coordination avec les autres dispositifs est souhaitable en particulier sur les outils statistiques. Par exemple, il serait intéressant de disposer de données chiffrées à propos du relogement des publics prioritaires *DALO* dans les logements conventionnés. Grâce à la prime de réservation de l'*Anah*, la visibilité s'améliore certes.

Enfin, pour mobiliser les propriétaires des bailleurs, il serait opportun d'utiliser le fichier de la taxe de la vacance, bien qu'imprécis certes. Le propriétaire pourrait ainsi recevoir, en même temps que sa taxe sur la vacance, une simulation financière de la mise à disposition de son logement. Rêvons que ce levier d'action puisse être actionné! ■

ÉCHANGES AVEC LES PARTICIPANTS

Question

Les résultats quantitatifs sont faibles (10 000 logements conventionnés par an soit 0.14% du parc) par rapport aux besoins, et ce malgré l'énergie déployée par chacun des acteurs. Comment sortir de cette logique de niche pour le conventionnement sans travaux ? Comment simplifier le dispositif pour avoir plus de résultats ?

Réponse

La représentante de l'*Anah* réfute l'appellation de « niche » pour le conventionnement sans travaux. Partant du principe qu'il y a un besoin très important dans le domaine du conventionnement sans travaux, l'*Anah* propose donc, aux collectivités qui mènent des politiques incitatives dans ce domaine, une subvention de l'ingénierie mobilisée afin de favoriser le développement local du conventionnement sans travaux.

Question

Dans le cadre du conventionnement, serait-il pas envisageable d'avoir une plus grande modularité du plafond des montants des travaux notamment dans certains cas particuliers (bâti classé, patrimoine historique ou zone protégée) ? En outre, attendre que l'ensemble des logements soient loués pour débloquer le paiement des subventions constitue un frein : comment y apporter plus de souplesse ?

Réponse

Dans les zones à enjeu patrimonial, les montants de travaux sont très importants. Mais l'*Anah* ne se donne pas comme vocation de financer ces surcoûts d'opération liés à la valorisation patrimoniale. La subvention de l'*Anah* a pour objet de favoriser le conventionnement et de mettre en état les logements dégradés. S'il y a des considérations patrimoniales à prendre en compte, il est nécessaire que d'autres financeurs viennent en complément d'une part et d'autre part de travailler en amont avec les *ABF* pour intégrer au mieux ces prescriptions patrimoniales et architecturales. Concernant le paiement, il est versé par acompte au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Reste la question du solde effectivement.

Pour information, le dispositif *Malraux* est maintenu pour 2016.

PARTIE 3

COMMENT SÉCURISER LA RELATION LOCATIVE ?//

LE MANDAT DE GESTION,

UNE FORME D'INTERMÉDIATION LOCATIVE / P.17

TÉMOIGNAGE DE SOLIHA AIS MORBIHAN / P.17

TÉMOIGNAGE DE TANDEM IMMOBILIER / P.18

VISALE / P.19



◀ Josiane LEDEVEHAT
Directrice
SOLIHA AIS MORBIHAN

LE MANDAT DE GESTION, UNE FORME D'INTERMÉDIATION LOCATIVE

L'intermédiation locative suppose l'intervention d'un **tiers social** (opérateur, association ou organisme agréé) entre le propriétaire bailleur et la personne qui occupe le logement. Elle a comme objet de sécuriser la relation locative, de faciliter l'accès au logement à des ménages pouvant présenter des difficultés et d'inciter les bailleurs à mettre en location leur logement.

Un tiers social agréé *Intermédiation locative et gestion locative sociale*

Le tiers social doit disposer d'un agrément qui peut être délivré pour tout ou partie des activités entrant dans la mission. Cet agrément recouvre 3 types d'activités :

- la location de logements du parc privé ou social, en vue de leur sous-location ou d'activité d'hébergement en faveur des personnes défavorisées ;
- la gérance de logements en tant que mandataire, dans le parc privé ou social ;
- la gestion de résidences sociales.

L'agrément initial ainsi que la demande de renouvellement doit faire l'objet d'une demande en préfecture. Il est valable 5 ans.

L'intermédiation locative revêt 2 formes : le mandat de gestion et la location/sous-location

Dans le mandat de gestion, le propriétaire bailleur privé donne mandat à un organisme agréé afin qu'il assure une gestion locative adaptée.

L'organisme agréé est une agence immobilière sociale (AIS) qui doit remplir un certain nombre de conditions.

Le mandat donné à l'AIS lui confère le pouvoir soit de mettre en location, soit d'effectuer la gestion du logement. Le plus souvent, l'AIS assure à la fois la gestion locative comptable et fiscale et l'accompagnement du locataire.

L'occupant est alors locataire du logement et dispose d'un bail (d'une durée de trois ans) conclu directement avec le propriétaire. ■

Se référer p.17 concernant la location/sous-location.

LA CHARTE ACCÈS LOGEMENT, AU SERVICE D'UNE MEILLEURE CAPTATION DU PARC PRIVÉ

Le mouvement SOLIHA, issu de la fusion mi-2015 entre les fédérations PACT et Habitat & Développement, se donne comme objectif d'apporter des solutions aux personnes qui rencontrent des difficultés pour se maintenir ou accéder à un logement compatible avec leurs ressources.

SOLIHA AIS Morbihan est un outil de gestion locative à caractère social créé en 1997 dont la valeur ajoutée est la gestion sociale :

- entretien préalable approfondi avec les candidats locataires afin de déterminer les demandes les plus prioritaires, en adéquation avec le logement proposé,
- modalités de gestion particulières,
- assistance administrative et budgétaire,
- suivi des impayés et médiation.

Elle dispose d'un ancrage territorial fort et gère en 2015 un parc de 804 logements, répartis dans 168 communes, dont près de 80% sont à loyers maîtrisés.

La Charte Accès Logement

L'enjeu pour SOLIHA AIS Morbihan est de mobiliser des logements en zone urbaine, où les besoins sont très importants et où la captation est plus difficile, afin d'élargir l'offre d'habitat social.

Le dispositif *Accès Logement* a été créé en 2011 sous l'égide du conseil départemental et de l'État. Il a comme objectif de répondre à cet impératif en prévoyant la prospection de nouveaux logements locatifs privés adaptés et la mise en place d'un partenariat entre les structures existantes (ADIL, Union Départementale des Associations Familiales, Association d'Insertion Sociale et Professionnelle, la SAU-VEGARDE, Habitat & Humanisme).

Les **financeurs** de ce dispositif sont l'État, le département, la CAF et les communautés d'agglomération. Un budget de 36 000 euros est alloué pour le poste de prospecteur au sein de SOLIHA AIS Morbihan.

Dans ce cadre, SOLIHA AIS Morbihan **prospecte** des logements pour les proposer à ces associations, à partir des demandes qu'elles ont exprimées.

Cette captation se réalise par le biais de **plusieurs leviers** : la sécurisation induite par la GRL, l'accompagnement social et l'abattement fiscal lié au conventionnement sans travaux.

Des résultats probants

Au total, près de 146 logements ont été captés depuis 2011 avec mandats de gestion et 37 en gestion directe auprès des associations. ■

COMMENT SÉCURISER LA RELATION LOCATIVE?// TÉMOIGNAGE DE TANDEM IMMOBILIER



◀ Hélène BERNARD
Directrice
TANDEM
IMMOBILIER

UN FONDS MUTUALISÉ PETITS TRAVAUX POUR LA REMISE EN ÉTAT AVANT RELOCATION

Tandem Immobilier constitue un outil central du PDAHLPD du département de l'Oise. Cette association se donne comme objectif de mobiliser et gérer des logements locatifs privés à loyer modéré pour des ménages à faibles ressources. Association agréée, elle est labellisée agence immobilière à vocation sociale (AIVS) du réseau FAPIL, ce qui l'engage sur un cahier des charges.

Elle n'intervient que dans le cadre du mandat de gestion qui accorde au locataire un statut de locataire de plein droit. Elle gère 400 logements et relogé chaque année près de 100 ménages (2/3 de minima sociaux, 1/3 de salariés précaires et 93% de ménages sous les plafonds LCTS/PLAI). Quarante logements sont mobilisés chaque année.

Depuis 1992, l'AIVS développe 3 activités complémentaires pour le logement des ménages du PDAHLPD :

- un accompagnement social vers le logement (atelier recherche logement, accompagnement individuel et collectif, appartement pédagogique),
- une mobilisation d'offres locatives à loyer modéré (prospection, amélioration du logement, etc.)
- une gestion locative adaptée (visites à domicile, suivi technique du logement, etc.).

Ces trois activités contribuent à la sécurisation du risque locatif et à la prévention des expulsions locatives.

La GLA pour sécuriser la relation locative

Pour convaincre les propriétaires bailleurs privés de loger des ménages « réputés à risques », il faut sécuriser la relation locative. La gestion locative adaptée (GLA) constitue le premier outil de sécurisation, mis en place avant le bail permettant de prévenir le risque locatif. Il consiste en l'élaboration d'un diagnostic des freins et des possibles avant la signature du bail puis, au moment de la visite du logement, en un rappel des droits et devoirs du locataire. Tout au long du mandat de gestion, diverses actions sont menées : prévention des impayés de loyer, visites à domicile, interventions rapides à domicile, etc. A la fin du bail, l'AIVS aide à la préparation de la sortie.

Néanmoins, la prévention du risque locatif ne suffit pas toujours. L'AIVS intervient donc également en matière de prévention des impayés de loyers (garanties de loyers, assurances, ...), de contentieux (recours réalisés par Tandem Immobilier) et de dégradations locatives.

Un fonds petits travaux mutualisé mobilisable

Concernant les éventuelles dégradations locatives, Tandem Immobilier a créé un fonds mutualisé pour la relocation, abondé par les dons volontaires des propriétaires bailleurs (30% d'entre eux) et par des financements complémentaires (uniquement la Fondation Abbé Pierre pour le moment).

Ce fonds permet de financer la remise en état d'un logement au départ d'un locataire parti défaillant avec un plafond de 2 500 euros par logement.

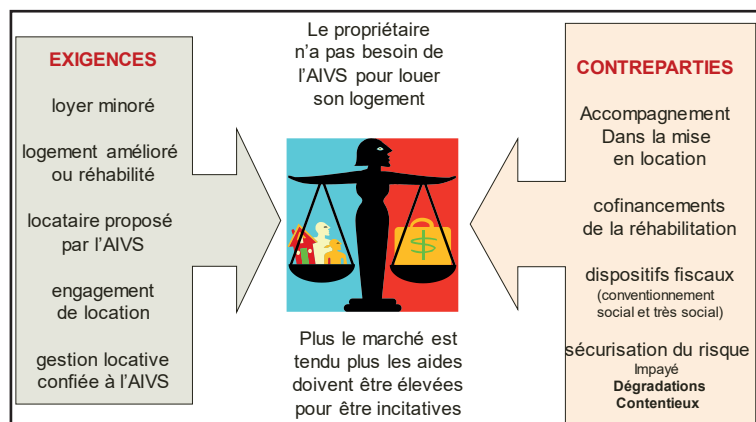
Quelques craintes sur la sécurisation du risque locatif

Les FSL fonctionnent de manière inégale et imparfaite, souvent sous forme de prêt excluant les ménages surendettés.

Les AIVS disposaient d'un système assurantiel qui fonctionnait bien, et à faible coût qui disparaît le 31 mars 2016.

La future VISALE permettra-t-elle la sécurisation des publics logés par les AIVS? ■

▼ Schéma sur la sécurisation locative.
Source : TANDEM IMMOBILIER





◀ Lucie CAHN
Directrice
APAGL

VISALE : « POUR QUE LE LOGEMENT NE SOIT PAS UN OBSTACLE À L'ACCÈS À L'EMPLOI »

L'APAGL (association pour l'accès aux garanties locatives) est en charge des dispositifs de sécurisation locative au sein d'Action Logement. L'enjeu est important compte tenu du rôle joué par le parc locatif privé dans la mobilité professionnelle et dans l'accès à l'emploi. Ces éléments ont poussé Action Logement à faire évoluer les dispositifs de sécurisation locative. La garantie des risques locatifs (GRL), appliquée depuis 2007, est désormais remplacée par le dispositif VISALE (visa pour l'accès au logement et à l'emploi).

« Pour que le logement ne soit pas un obstacle à l'accès à l'emploi »

Ce nouveau dispositif veut répondre aux attentes des entreprises, des salariés et des bailleurs sur la sécurisation des loyers impayés.

Côté entreprises, le recrutement peut être confronté aux difficultés du candidat à trouver un logement, d'où une exigence de sécurisation du dossier du locataire. Côté salariés, l'entrée dans un nouvel emploi peut être freinée par le poids des dépenses logement ou par le faible niveau de garantie présenté au bailleur lié à la précarité d'emploi. Les bailleurs exigent également une sécurisation du dossier du locataire afin de mieux sécuriser les revenus locatifs.

VISALE se donne comme objectif d'apporter une réponse adaptée à ces exigences. Il constitue un dispositif d'aide à l'accès à l'emploi et au logement par la mobilisation du parc locatif privé. Le parc social apparaît en effet inadapté au regard des délais qui sont imposés dans le cadre de l'attribution des logements sociaux.

Financé et géré par Action Logement hors du cadre de l'assurance, il couvre les loyers impayés des locataires et ne s'applique donc pas aux dégradations locatives (contrairement à la GRL).

Les partenariats sociaux d'Action Logement ont fixé un objectif quantitatif de **150 000 ménages aidés par an à partir de 2019** et une diffusion au cours du 1^{er} trimestre 2016.

Quels bailleurs, quels logements et quels publics ?

Les bailleurs concernés sont ceux du parc privé qu'ils soient personnes physiques ou morales, hors organismes HLM ou SEM. Les logements doivent être non conventionnés sauf, pour les personnes physiques en conventionnement Anah ou PLS et pour les personnes morales en conventionnement PLS.

Les baux concernés sont ceux soumis à la loi du 6 juillet 1989 ou les baux civils par sous-location.

Tout logement dont le loyer est supérieur à 1 300 euros, quelle que soit la zone géographique (1 500 euros pour Paris *intra-muros*) ne pourra pas bénéficier de la garantie VISALE.

Les **publics** visés par VISALE sont les salariés d'une entreprise du secteur assujéti (toutes les entreprises du secteur privé hors agricole) entrant dans un emploi et entrant dans un logement locatif privé, au plus tard **dans les 3 mois de leur prise de fonction**. Pour les jeunes de moins de 30 ans, le délai entre l'entrée dans l'emploi et dans le logement est porté à 12 mois. Le salarié doit encore être en emploi au moment de la signature du bail et le **taux d'effort**, calculé sur la base des revenus d'activités du ménage locataire, ne doit pas dépasser **50%**. Les ménages logés dans le cadre d'une **intermédiation locative** (organismes détenteurs d'un agrément au titre de l'article L 365-4 du CCH) sont également **éligibles** au dispositif VISALE avec comme seul critère un taux d'effort de 50% maximum calculé au regard de l'ensemble des revenus du ménage (revenus d'activité, revenus de complément, aides au logement).

Nature et objet de la garantie

Elle couvre pour les ménages salariés tous les impayés de loyers (charges comprises) au cours des 3 premières années du bail, dans la limite du départ du locataire. Concernant les ménages logés par un organisme d'intermédiation locative, la caution est renouvelable durant toute la durée d'occupation du logement (sous réserve qu'il n'y ait pas d'impayé de loyer) et la couverture sera de 36 impayés de loyer maximum.

La délivrance de la garantie se fait sous la forme d'un contrat de cautionnement dématérialisé avec une plateforme *internet* dédiée.

Transition entre la GRL et VISALE

Aucune nouvelle souscription de contrat GRL ne pourra être réalisée à compter du 1^{er} janvier 2016. En revanche, les contrats en cours au 31/12/2015 pourront être renouvelés pour 1 an. A l'issue du renouvellement, les assureurs reprendront en GLI (garantie loyers impayés) ces contrats GRL. ■

1 300€

loyer mensuel maximal

pour bénéficier de
VISALE

COMMENT SÉCURISER LA RELATION LOCATIVE?// POINTS DE VUE



◀ René DUTREY
Directeur
HCLPD
et grand témoin de
la journée

La problématique est de savoir comment massifier « une politique en dentelle » de sorte que la mobilisation du parc privé devienne une politique intégrée aux politiques d'habitat. On peut ainsi s'interroger sur le dimensionnement des moyens accordés à l'Anah : sont-ils à la hauteur ? Les objectifs 2015-2017 sont fixés à 4 450 logements conventionnés avec travaux annuellement et aucun objectif n'est arrêté pour le conventionnement sans travaux.

Pour créer une « culture » chez les propriétaires de mobilisation du parc privé, il faut communiquer à l'échelle nationale et locale mais aussi sécuriser le lien locatif. Il est de ce point de vue regrettable que la garantie universelle de loyer prévue par la loi ALUR n'ait finalement pas été adoptée. ■

ÉCHANGES AVEC LES PARTICIPANTS

Point de vue de la FAPIL

Le réseau de la FAPIL a été bien associé aux travaux préparatoires pour la mise en oeuvre de VISALE, même si le réseau est peu utilisateur de la GRL, et c'est une satisfaction.

Le dispositif VISALE constitue cependant une frustration pour le réseau FAPIL car c'est une régression par rapport à la garantie universelle de loyer prévue par la loi ALUR.

Le dispositif proposé semble en outre complexe. Par exemple, les locataires doivent d'abord obtenir un visa pour pouvoir ensuite entrer dans un logement. La durée limitée à 3 ans constitue un sujet difficile à gérer compte tenu du profil des ménages entrant dans les logements gérés par les AIVS. Ne pas inclure les dégradations locatives ni la gestion du pré-contentieux par les AIVS constitue une régression importante.

Concernant le calcul du taux d'effort, c'est un véritable progrès d'inclure les revenus sociaux. Néanmoins, le taux d'effort net calculé par l'INSEE nous semble plus adapté dans la mesure où il permet de déduire du loyer-charges les aides au logement et ainsi réduire le taux d'effort.

Point de vue de la Fondation Abbé Pierre (FAP)

C'est une réduction de l'ambition initiale de la loi ALUR.

C'est une régression par rapport à la GRL. C'est une prime aux inclus !

En effet, celui qui n'a pas d'emploi, même précaire, et qui veut se loger, ne peut pas bénéficier de cette aide à l'accès et au maintien.

Celui qui n'est pas accompagné par une association et qui n'a pas d'emploi ne peut pas être couvert par le dispositif.

Sur ce point, il nous semble que c'est l'État qui doit agir et non pas Action Logement.

Réactions de l'APAGL

Ce visa témoigne de la confiance qu'Action Logement accorde à un locataire. Les entrants dans un emploi sont en contrat précaire. Il faut changer le regard sur ces publics.

Le dispositif GRL a évolué car l'adossement à des assureurs n'a pas eu l'effet escompté. Le jeu de la mutualisation n'a pas pu fonctionner. VISALE a été bâti sur les enseignements de ce dispositif. En effet, demander à un bailleur de payer une cotisation pour loger un candidat fragile ne constituait pas le meilleur moyen de le convaincre de le loger.

Le débat sur l'universalité a également eu lieu : qui aide-t-on dans une file d'attente ? Les plus fragiles, les plus défavorisés ? Face aux contraintes budgétaires, comme Action Logement est le seul financeur, il a décidé de recentrer son action vers le public salarié avec cependant une ouverture vers les structures d'intermédiation locative.

Précisons que l'accompagnement social est maintenu avec un traitement adapté pour le remboursement de la dette éventuelle.

PARTIE 4

**QUID DU DISPOSITIF DE LOCATION/
SOUS-LOCATION ?//**

DÉFINITIONS/P.22

POINT DE VUE DE L A DIHAL/P.22

EXEMPLES FRANCILIENS/P.23

TÉMOIGNAGE DE RÉGIE NOUVELLE HH/P.24

QUID DU DISPOSITIF DE LOCATION/SOUS-LOCATION?// DÉFINITIONS ET POINT DE VUE DE LA DIHAL



◀ Marie GAFFET
Chef de projet logement
DIHAL

LOCATION/SOUS-LOCATION, 2^e FORME D'INTERMÉDIATION LOCATIVE

La deuxième forme que revêt l'intermédiation locative est celle de la location/sous-location. Le bailleur loue son logement à un organisme agréé qui le sous-loue à une personne physique. Un loyer (ou redevance) est dû en contrepartie de la mise à disposition du logement par le sous-locataire/locataire principal et par le locataire principal/bailleur. Le logement doit être décent. Si le logement est conventionné avec l'Anah en LI, LS ou LTS, le loyer maximum payé par l'opérateur est le loyer plafond de la convention. L'occupant du logement peut bénéficier sous condition de ressources d'une aide personnelle au logement (APL ou AL) calculée sur le montant de la redevance qu'il supporte.

Le dispositif Solibail

Les conditions de la **location** sont les suivantes :

- Les logements sont loués nus et font l'objet d'un bail d'une durée de 3 ans renouvelable avec l'association agréée
- Le loyer maximum payé par l'opérateur au bailleur est le loyer correspondant aux loyers plafonds du conventionnement intermédiaire *Borloo* dans l'ancien, voire le prix du marché locatif si nécessaire
- Si le logement est conventionné avec l'Anah en LI, LS ou LTS, le loyer plafond de la convention s'applique.

Les conditions de la **sous-location** sont les suivantes :

- La redevance est fixée à 25% ou 30% maximum des ressources
- La durée d'occupation est de 3 mois, renouvelable par tacite reconduction par périodes de trois mois avec un maximum de 18 mois
- Un accompagnement social lié au logement est mis en place

Le dispositif *Solibail* permet au bailleur un paiement garanti des loyers pendant la durée du bail, même en cas de vacance. Le logement est restitué libre de tout occupant et en bon état d'usage. Pour l'occupant, cet outil lui permet de disposer d'un logement autonome, d'un accompagnement adapté aux besoins et de payer une redevance tenant compte de ses ressources.

Les financements de l'État visent à couvrir le différentiel entre le loyer payé au propriétaire et celui supporté par le sous-locataire, les loyers dus pendant les périodes de vacances, les frais de remise en état en cas de dégradation (hors vétusté), la gestion locative adaptée et l'accompagnement social. ■

SOLIBAIL, UNE DIFFUSION PAR VAGUES SUCCESSIVES

La diffusion de *Solibail* s'est opérée dans plusieurs territoires par le biais de différents plans de mobilisation du parc privé.

Une première vague de mise en œuvre du dispositif a été réalisée dans 7 régions dont les marchés sont tendus : Ile-De-France, Nord-Pas-de-Calais, Languedoc-Roussillon, PACA, Pays de la Loire, Rhône-Alpes et Midi-Pyrénées.

L'État a relancé une seconde vague en 2015 par le plan de réduction des nuitées hôtelières qui porte en grande partie sur l'Ile-de-France mais aussi sur Rhône-Alpes, la Basse Normandie et la Lorraine.

Dernièrement, l'État a mis en place le plan d'accueil des réfugiés qui a conduit à la mobilisation des communes, préfets et propriétaires.

Solibail permet à un ménage de disposer d'une alternative à un système d'hébergement classique et lui donne la possibilité, lorsqu'il aura les ressources financières suffisantes, de faire glisser le bail à son nom (dans les zones très tendues, la sortie du dispositif s'opère sur le parc social).

Concernant la sécurisation, une garantie contre les impayés et les dégradations locatives est prise en charge par l'État. Sur les zones très tendues, l'État prend également en charge « une *sursolvabilisation du ménage* » afin de lui permettre d'honorer le paiement du montant du loyer. ■

LOUEZ SOLIDAIRE: SOLIBAIL PARISIEN

À Paris, les politiques du conventionnement social et très social sont inopérantes pas car elles nécessiteraient l'octroi de subventions travaux très élevées à destination du propriétaire. Dans le cadre des OPAH ou de la lutte contre l'insalubrité, quelques conventionnements en *L* sont possibles mais les logements restent inaccessibles aux ménages modestes. D'autres solutions ont donc dû être recherchées.

Louez Solidaire

L'intérêt principal des dispositifs de location/sous-location est que le sous-locataire dispose d'un loyer très inférieur au loyer principal grâce à un financement du différentiel de loyers. Mais le coût de la prise en charge du loyer est alors très élevé (de l'ordre de 10 000 euros/logement /famille/an).

En comparaison à la subvention versée à Paris pour la construction d'un logement social neuf (60 000 euros/logement), ce prix apparaît en effet très élevé.

En revanche, la location/sous-location, dans le contexte parisien, coûte beaucoup moins cher que l'hébergement hôtelier (20 000 euros/logement/famille/an).

Le raisonnement de la ville de Paris a donc été de sortir les populations hébergées en hôtel meublé pour les installer dans un dispositif de type *Louez Solidaire*, appellation du dispositif *Solibail* pour la ville de Paris.



▲ Christian NICOL
Membre du HCPLD

Dans les zones tendues, la mobilisation du parc privé à des fins sociales par le biais de la location/sous-location doit donc nécessairement prévoir la prise en charge du différentiel de loyers. Le mandat de gestion ne peut fonctionner compte tenu du prix trop élevé des loyers, même lorsqu'ils sont abaissés dans le cadre du dispositif *Louez Solidaire*.

Actualité de l'article 34 de la loi ALUR

L'article 34 de la loi ALUR permet aux communes qui sont concernées par la loi SRU de déduire les dépenses d'intermédiation locative de leurs prélèvements SRU. Il prévoit en outre de mettre en place une intermédiation locative «forcée» par le biais du préfet dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence.

Cependant, rien n'est écrit dans la loi concernant l'avancement des coûts de l'intermédiation locative par l'État aux frais de la commune, ni sur les modalités de répercuter les dépenses engagées par l'État auprès de la commune concernée. ■



◀ Camille PETTON
Chargé de mission
SOLIHA ÎLE DE FRANCE

SOLIBAIL EN ILE-DE-FRANCE

SOLIHA IDF se donne comme objectifs la captation d'une offre importante de logements (plus de 1 000 logements/an). La perspective se limite à celle de l'hébergement de personnes modestes.

Compte tenu des caractéristiques du marché francilien, SOLIHA IDF a monté un programme très concurrentiel vis-à-vis des autres offres et vise des logements prêts à être loués ou avec petits travaux. Ce programme est donc adapté aux «*baillieur de culture*» et aux petits détenteurs de patrimoine.

Un argumentaire construit autour de 3 thématiques :

- le couple sécurité-rendement
- la gestion facile durable et sans frais
- la fiscalité pour une partie des propriétaires.

S'attacher au couple sécurité-rendement est essentiel pour que le propriétaire ne subisse pas une vacance du bien ou encore un glissement de bail. La question fiscale ne constitue pas la priorité de la plupart des propriétaires du fait d'un faible abattement chez les bailleurs cibles.

Typologie des bailleurs partenaires Solibail :

- les «*petits bailleurs de culture*», habitués de la gestion directe qui ont eu des mauvaises expériences avec un locataire ou une agence immobilière. Ils recherchent principalement la sécurité locative et l'équilibre loyer-rendement.
- les «*néo-bailleurs et investisseurs*», jeunes propriétaires, anciens occupants ou nouveaux investisseurs. Ils recherchent la sécurité et l'équilibre loyer-investissement.
- les «*propriétaires par opportunité*» intéressés par le dispositif suite à l'héritage d'un bien familial ou d'un bien non occupé. Ils recherchent la délégation de gestion et d'entretien.
- les «*défiscalisateurs*» disposent d'un patrimoine immobilier conséquent et recherchent avant tout l'abattement fiscal.

De l'importance de communiquer régulièrement

Une campagne de communication grand public a été menée entre juillet et septembre 2015.

Elle a permis d'obtenir au total 1 500 contacts avec des pro- ▶

QUID DU DISPOSITIF DE LOCATION/SOUS-LOCATION?// TÉMOIGNAGES

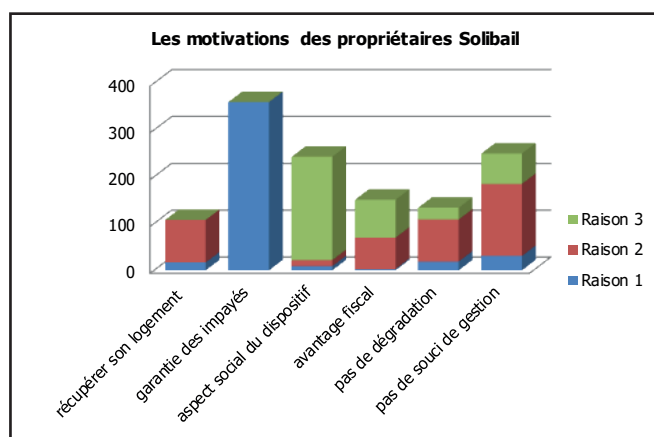


◀ Frédéric SOUVERAIN
Responsable métier gestion
locative
RÉGIE NOUVELLE
HABITATHUMANISME

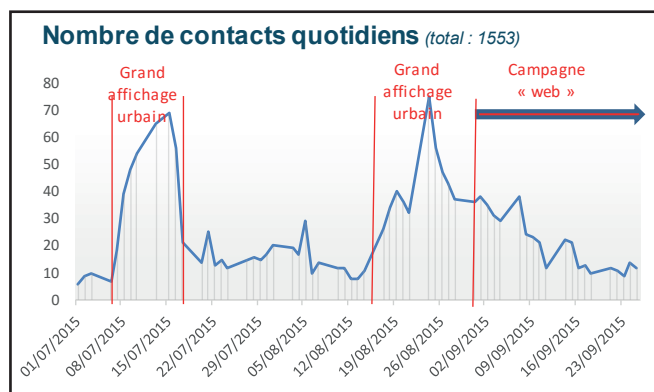
UN DISPOSITIF UTILE, UNE RÉPONSE À DES BESOINS ET DEMANDES LOCAUX

- ▶ propriétaires et près de 100 logements ont été conventionnés aujourd'hui grâce à cette campagne. Hors période de communication, le démarchage direct est la technique la plus efficace. Les motifs d'échec dans le processus de mobilisation renvoient principalement à des visites techniques non concluantes, à des transports collectifs non adaptés ou encore à un échec des négociations du loyer avec le propriétaire. ■

▼ Un argumentaire construit à partir des motivations constatées
Source: SOLIHA IDF



▼ Les apports de la campagne de communication grand public (Juillet-Septembre 2015)
Source: SOLIHA IDF



Régie Nouvelle Habitat+Humanisme, AVS adossée à l'Association Habitat et Humanisme Rhône, gère 1 690 logements dont 151 logements temporaires en location/sous-location.

La location/sous-location chez Régie Nouvelle HH

Habitat et Humanisme Rhône est locataire en titre du logement auprès du bailleur. Le ménage est sous locataire d'Habitat et Humanisme Rhône par l'intermédiaire d'une convention d'occupation temporaire. Régie Nouvelle HH gère le logement en mandat de gestion et effectue la gestion locative adaptée pour le compte d'Habitat et Humanisme Rhône.

Deux types de location/sous-location sont mobilisés :

- classique (accès temporaire au logement puis le ménage est orienté vers un logement social ou privé)
- en vue d'un bail glissant (le bail glisse et le ménage devient locataire en titre du logement).

Ce dispositif « hébergement » et non « logement » vise à permettre l'accès au logement des publics éloignés du logement classique et de bénéficier d'un tremplin vers le logement de droit commun. Ces ménages cumulant également souvent plusieurs difficultés, un accompagnement social est réalisé par des professionnels salariés (gestion locative adaptée renforcée). Un accompagnement bénévole soutient également ces ménages (intégration dans le quartier, aide administrative, accès à la culture...).

Financièrement,

L'allocation logement temporaire (ALT) et l'aide à l'intermédiation locative versées par l'État permettent de financer la gestion locative adaptée, l'accompagnement social et le différentiel de loyer le cas échéant. Les dégradations locatives et/ou les impayés de loyer sont pris en charge par un fond d'indemnisation de l'association.

Une activité à conforter

L'association rencontre des difficultés de mobilisation de logements privés en zone tendue. Elle porte également des risques financiers importants par le biais de son fond d'indemnisation. Enfin, sortir les ménages du dispositif est difficile compte tenu des contraintes des logements de droit commun.

Il serait souhaitable de développer davantage cet outil en augmentant le nombre de mesures financées et en incitant les propriétaires avec des mesures compensatoires plus importantes (conventionnement très social peu intéressant en zone tendue). ■



◀ René DUTREY
Directeur
HCLPD
et grand témoin de
la journée

La location / sous-location n'est pas un «vrai bail». Il constitue donc un outil intéressant lorsqu'il vient en substitution de dispositifs d'hébergement type chambre d'hôtel, mais sur la question du logement pérenne des ménages prioritaires, cette solution interroge.

Concernant l'article 34 de la loi ALUR et les maires récalcitrants, «la pire des punitions serait de contraindre ces quartiers à accueillir des populations précaires». Dans ces territoires, le développement d'intermédiation locale est un levier intéressant pour davantage de mixité sociale. ■

RÉACTIONS DE LA SALLE

Pour que la comparaison entre le coût d'un logement social PLAI et un logement mobilisé dans le cadre de Solibail soit équitable, il faudrait extraire tout ce qui a trait à l'accompagnement social. Cette dimension sociale constitue un poste financier important dans le dispositif Solibail qui en aucun cas n'est financée dans le cadre d'un PLAI.

Concernant l'intermédiation locative en général, il y a un découpage entre les politiques sociales et les politiques de production de logements. Dans ce cadre, l'intermédiation locative est le plus souvent une variable d'ajustement par rapport à l'urgence, ce qui pose un problème de positionnement.





◀ Christophe ROBERT
Délégué général
FONDATION ABBÉ PIERRE

EN CONCLUSION

Compte tenu du contexte actuel de crise du logement, il est nécessaire de prolonger cette dynamique de mobilisation du parc privé à des fins sociales. Les outils développés depuis 2009 sont particulièrement intéressants pour répondre aux besoins en logements sur le territoire et constituent un des leviers pour répondre à la crise, en complément de la production de logements sociaux. Ils regroupent un vivier important de solutions qui permettent de mobiliser rapidement, avec une réflexion sur la localisation et la qualité du logement.

Globalement, quelques enjeux se dégagent à propos de cette mobilisation du parc privé à des fins sociales:

- La connaissance fine des marchés locaux,
- La sécurisation des propriétaires pour massifier l'action,
- Les enjeux financiers et fiscaux: l'enjeu autour du financement n'est pas le même pour toutes les catégories, il faut distinguer les mal-logés des autres.
- pilotage, lisibilité et continuité des dispositifs: il faut se fixer des objectifs ambitieux territorialisés pour rendre davantage lisibles les politiques menées.

Pour autant, la réflexion ne peut se restreindre aux questions purement techniques. Ainsi, prendre en compte les cibles des actions et le contexte de crise globale du logement et ses impacts sur la vie quotidienne (la santé, l'emploi, la famille etc.) sont des prérequis essentiels de cette démarche. Afin de répondre à la crise du logement, nous ne pouvons pas faire l'économie d'une réflexion globale sur l'état du logement en France.

Pour conclure, il est possible d'affirmer que l'«*on n'a pas été au bout de ce qu'on pouvait faire en matière de mobilisation du parc privé*».

Il faut poursuivre les actions menées dans le domaine de l'aide **méthodologique** et technique à destination des acteurs qui mettent en œuvre ces nouveaux outils.

La **diffusion** des bonnes pratiques est un autre enjeu des années qui arrivent.

Enfin, inclure de façon plus systématique dans la politique du logement la **dimension accompagnement** et ne pas se limiter au seul accès au logement permettrait sans nul doute d'agir plus efficacement. ■

À CONSULTER ÉGALEMENT



◀ Rapport du groupe de travail *Social* du Forum des politiques de l'habitat privé *Parc locatif privé, mobiliser plus*
Novembre 2015
publié le 7 juillet 2015 (modifié le 8 décembre 2015)

[Télécharger](#)

18^e rapport du HCLPD

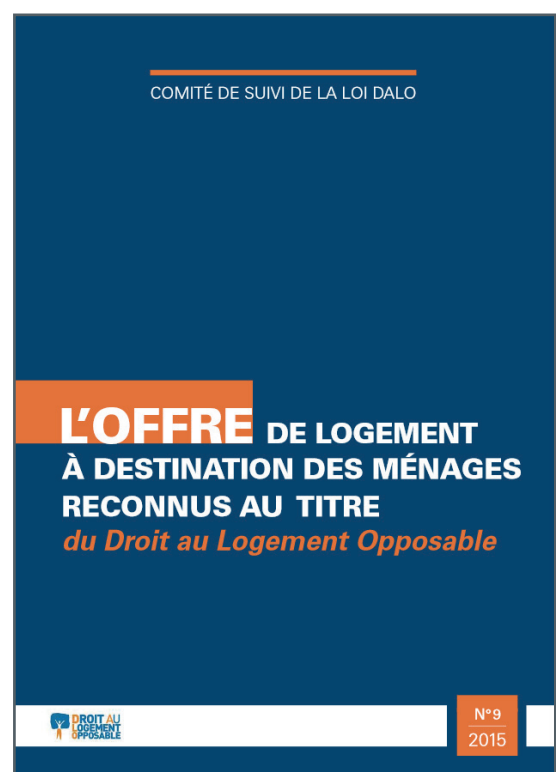
La mobilisation du parc privé pour créer une offre sociale
publié le 7 juillet 2015 (modifié le 8 décembre 2015) ▼

[Télécharger](#)



9^e rapport du comité de suivi DALO
L'offre de logement à destination des ménages reconnus au titre du droit au logement opposable
publié 12 mai 2015 (modifié le 10 juin 2015) ▼

[Télécharger](#)



© Forum des politiques de l'habitat privé 2016
Une production du *Groupe de travail Social*
(Co-pilotes du groupe : Nicole MAURY, Florence DE MAUSSION et Alain MELLET)
Rédaction : Maÿlis AVENTUR, FORS
Photos : Nicolas CAPIAUX
Conception, direction et réalisation : Véronique GUILLAUMIN



Forum des Politiques de l'habitat privé,
un collectif de 14 membres

www.forumhabitatprive.org