

Rapport

Parc locatif privé
Mobiliser plus

2015

2015 : MOBILISER PLUS LE PARC LOCATIF PRIVÉ EXISTANT POUR LES MÉNAGES EN DIFFICULTÉS

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 porte 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 ?

Le GT Social a souhaité procéder à l'audition de divers acteurs - nationaux et locaux - impliqués dans cette démarche pour mieux appréhender le contexte. Les échanges avec les représentants des collectivités territoriales, des opérateurs, des propriétaires bailleurs (...) ont permis d'identifier des initiatives novatrices mais aussi des points de fragilité.

Le GT Social est composé des représentants des 13 membres du Forum et copiloté par l'Anah, l'ANIL et SOLIHA

Ce rapport rend compte de ces travaux et suggère quelques pistes d'amélioration.

MOBILISER LE PARC PRIVÉ POUR RÉPONDRE À DES OBJECTIFS POLITIQUES

Objectifs politiques mis en avant :

- Accompagner les plus modestes
Dans une approche plus globale des parcours résidentiels des ménages et/ou dans un contexte de marché très tendu, il s'agit pour la collectivité territoriale d'accompagner les plus modestes.
- Produire des logements privés accessibles
A Vienne (38), dans le cadre des multiples OPAH mises en œuvre, la motivation des élus locaux était de reloger les occupants du parc à réhabiliter et donc de trouver des solutions de production de logements conventionnés pour accueillir les locataires de ces immeubles en OPAH.
- Produire une alternative à l'offre en hébergement
Le PLH grenoblois exprime la volonté des élus locaux de disposer d'un parc social privé, comme alternative à l'offre en hébergement, en favorisant le conventionnement sans travaux dans un parc de logements considéré comme en relatif bon état.
- Répondre à des obligations SRU
En cas de constat du retard de la commune en matière de mixité sociale (obligations SRU), pour répondre à des objectifs de production de logements locatifs sociaux, le choix peut être de mobiliser le parc privé en visant un objectif de x% de logements locatifs sociaux produits par conventionnement du parc privé.
- Redynamiser un territoire
Cette stratégie peut s'inscrire dans une politique plus globale de redynamisation d'un territoire, notamment en attirant les familles, les jeunes ménages.
- Favoriser la mixité sociale
Le conventionnement social de logements privés permet à la collectivité territoriale de produire du logement social dans le diffus et d'éviter ainsi sa concentration dans quelques quartiers marqués. Il s'apparente ainsi à une reconstruction de l'offre « dans la dentelle » pour favoriser l'équilibre territorial de l'offre sociale entre les différents quartiers d'une ville.
- Répondre de manière pragmatique à la conjoncture locale
Par exemple, du fait du recul du thermalisme, la vacance de logements meublés et hôtels accélère la dégradation des biens. Le conventionnement de ces logements permet de lutter contre la vacance, d'améliorer le parc et de développer l'offre locative sociale qui fait défaut.

Trois conditions à satisfaire : mobiliser les bailleurs, loger des locataires, gérer les biens loués ...

1. Mobiliser les bailleurs

Capter le parc

France entière, 10 000 logements sont conventionnés par an (hors propriétaires institutionnels). En 2014, plus de logements conventionnés sans travaux (5 246) qu'avec (4 721).

Comprendre le projet et les objectifs du bailleur

Volonté de pratiquer un loyer social et/ou de réaliser des travaux en bénéficiant de la défiscalisation ? Certains distinguent 2 types de propriétaires bailleurs :

- les « bailleurs de culture », « responsables », « de proximité », qui ont hérité de leur patrimoine qu'ils gèrent en l'entretenant et dont les revenus constituent souvent un complément de retraite,
- les bailleurs défiscalisateurs non issus du monde de l'immobilier

Pour d'autres, le propriétaire bailleur n'est pas qu'un « vendeur de logement recherchant une rentabilité ». Il s'agit d'un « véritable acteur économique » qui réalise un achat, effectue des travaux, produit une offre locative et s'inscrit donc dans le cycle économique de la production de logements avec une réelle responsabilité.

Construire un argumentaire adapté

En fonction du contexte du marché local, certains biens, rafraîchis, trouveraient plus facilement preneurs.

Souligner l'importance d'améliorer l'étiquette énergétique d'un bien car elle impacte fortement le temps de relocation d'autant que le parc privé existant entre en concurrence avec le parc neuf voire le parc public en secteur détendu. Pointer également les risques de défalcation du montant des travaux de rénovation énergétique à opérer lors des futures mutations.

Evoquer la fiscalité incitative, le fait de louer de manière sécurisée, pour une durée plus longue (moins de rotation) du fait du loyer plus bas pratiqué. Un loyer minoré diminue outre le turn over des locataires les risques et coûts afférents (sinistres, impayés, contentieux...).

Quand les bailleurs possèdent leurs biens depuis longtemps, la durée de 6 ans peut ne pas constituer un blocage.

Conjuguer aides incitatives et actions coercitives

Une fiscalité attractive et un dispositif de sécurisation constituent des facteurs favorables pour emporter la décision des propriétaires de conventionner leur logement.

L'aspect fiscal croît en secteur avec des caractéristiques patrimoniales fortes. Plusieurs outils peuvent être déployés pour réaliser des simulations fiscales (MOPI, MiniSIM, par l'Anah, SIMULOC des ADIL ou autres logiciels propres à chaque opérateur). Ces différents calculs de rentabilité permettent de présenter au bailleur divers scénarios en produisant un document d'aide à la décision.

- **Compenser l'écart**
Le frein principal réside dans l'écart entre le niveau des loyers libres et ceux conventionnés. La *Méto* grenobloise propose un panel de primes, plurielles. La prime locale grenobloise sans travaux versée rapidement et l'avantage fiscal emportent la décision des bailleurs (dispositif *Loca ++* sans travaux). Dans le cadre du dispositif *Loca ++* avec travaux, les conditions d'éligibilité varient et les subventions mobilisables également.
A Aix-les-Bains, une aide de 4 000 € par logement conventionné a été versée correspondant au différentiel de loyer avec les prix du marché (50-60 €/mois). A Morlaix, l'aide propre de l'agglomération est ouverte au conventionnement sans travaux sous éco-condition (au moins *DPE* en E). Cela permet de conserver le contact des propriétaires, vérifier la surface et la décence du logement et conseiller sur les éventuels travaux nécessaires.
- **Mobiliser les aides de l'Anah**
Outre les aides pour les travaux d'amélioration, le propriétaire bailleur peut bénéficier d'une prime de réduction de loyer pour chaque logement faisant l'objet d'un conventionnement social ou très social.
- **Mettre en oeuvre la taxation sur les logements vacants**
A Aix-les-Bains est citée, parmi les facteurs clefs de réussite, la conjonction des aides incitatives (directes et fiscales), d'une assurance (GRL) et de la taxe sur la vacance.

Sécuriser le bailleur

La sécurisation des bailleurs constitue un des facteurs favorables. Parallèlement, il faut lutter contre les pratiques de marchands de sommeil et déployer les outils coercitifs de lutte contre l'habitat indigne. En effet, les marchands de sommeil sont considérés parfois comme concurrents de la démarche car captant des ménages fragiles, bénéficiant d'aides au logement, en pratiquant des loyers proches du loyer conventionné. A Aix-les-Bains, la ville paie la prime *GRL* à la place du propriétaire. Pour optimiser la mise en oeuvre de la *GRL*, il faut ajuster le calendrier de consommation des crédits pour que les propriétaires bailleurs puissent la solliciter pour les mises en location à la fin de l'*OPAH*.

Dans le Bas-Rhin, le conseil départemental prend également en charge la *GRL* via un partenariat avec le *CILGERE* depuis 2010.

Le dispositif *Louer Responsable*, déployé par les *SIRES* du réseau *SOLIHA*, comporte un service d'aide à la gestion locative comprenant la recherche de locataires, un dispositif de sécurisation *GRL* ou *GLI* (garantie des loyers impayés) en fonction du

statut du locataire et de son taux d'effort, etc.

Grâce au travail de la *CESF*, le taux de sinistralité est bas en cas de *GRL* et le volume de sinistralité est inférieur à la moyenne.

Le fait de constituer l'interlocuteur unique du propriétaire bailleur constitue un réel avantage car évite les déperditions d'informations au fil d'intermédiaires successifs.

Communiquer

Diligenter des campagnes de communication récurrentes et multi canaux en pointant l'interlocuteur de référence.

Mener un travail partenarial avec les notaires locaux.

Compter sur le « bouche à oreille » pour que le succès soit au rendez-vous. En effet, les réticences initiales des propriétaires sont rapidement contrées par les retours d'expérience positifs.

2. Loger des locataires

Le parc privé est occupé en partie par des ménages pauvres mais il demeure peu mobilisé à des fins sociales.

À un niveau de loyer moindre

En 2014, les loyers pratiqués en conventionnement avec travaux étaient majoritairement des loyers sociaux (*LCS*) alors que sans travaux, on observait autant de loyers *LCS* que de *LI*.

Via des mandats de gestion ou de la location/sous-location, pour du logement pérenne ou provisoire ?

Depuis 2009 (réforme des aides de l'*Anah*), le parc de logements en mandats de gestion évolue plus lentement que le parc de logements détenus en location/sous-location, du fait également de l'incitation forte de la *DGCS* (*BOP 177*) en la matière. Dans les 7 régions où *Solibail* est déployé, celui-ci est plus attractif que le mandat de gestion.

Le mandat de gestion produit du logement pérenne contrairement à la location/sous-location où il ne s'agit que de logement provisoire.

Pour quel public et comment procéder aux attributions ?

A Vienne (38), une commission locale d'attribution a examiné les dossiers des demandeurs au fur et à mesure des vacances de logements. Des commissions spécifiques ont été créées en lien avec le *CLLJ* notamment. Un travail a été mené avec les agences immobilières.

A Aix-les-Bains, le choix des locataires est opéré par les propriétaires sur proposition de la commune parmi le fichier des demandeurs.

S'il existe des différences d'approche en fonction des partenariats locaux tissés par chaque *SIRES* avec les collectivités locales, la logique générale est commune à l'ensemble du ré-

seau, avec 3 systèmes d'orientation complémentaires :

- La liste des logements disponibles est communiquée à un réseau d'« orienteurs » (service social de secteur, CCAS, mairies, *CIL*, centres d'hébergements et institutions spécialisées, etc.). Ce sont ces orienteurs qui proposent aux *SIRES* l'essentiel de leurs locataires.
- Ce travail d'orientation est complété par une diffusion plus classique d'annonces (support *web* comme papier)
- La réservation de logements (conseil départemental, services déconcentrés de l'État, *CIL*) est malgré tout une pratique centrale pour certains *SIRES* et représente environ 10 % des entrées dans le parc *SIRES*.

Dans tous les cas, les candidats locataires visitent systématiquement le logement avant toute formalisation de la demande et échangent sur leur situation avec les équipes *SIRES*. Si le logement correspond au besoin du ménage et si l'adéquation loyers/ressources semble satisfaisante, le *SIRES* procède à l'établissement du bail et assure un accompagnement renforcé à l'entrée dans les lieux, notamment pour l'ouverture de droits (mise en place des aides au logement, garantie *Locapass* ou *FSL Accès*).

3. Gérer les biens loués

Mener une action de conviction auprès des agents immobiliers

En 2015, à Grenoble, 2/3 des logements conventionnés sont gérés par des agences immobilières privées (contre 20% antérieurement) qui disposent d'un mandat de gestion classique et attribuent directement les logements conventionnés. La *FNAIM* joue un rôle moteur. Les agences locales recourent à un bail classique sur lequel diverses mentions sont ajoutées (paiement à terme échu, ...).

Recourir à l'intermédiation

L'intermédiation est susceptible d'intéresser les propriétaires bailleurs qui éprouvent des difficultés à gérer leurs biens et expriment une certaine défiance à l'encontre des agences immobilières.

Les *AIS*, structures d'intermédiation locative, comprennent les 45 *AIVS* du réseau de la *FAPIL*, les *CLÉS* du mouvement *PACT* et les 17 *SIRES d'Habitat & Développement*¹. Elles couvrent environ 60% du territoire.

Au sein des équipes des *AIS*, 3 types de missions sont exercées :

- captation,
- gestion locative adaptée (*GLA*),
- accompagnement social.

L'agglomération de Saint-Brieuc a ainsi mis en place un système d'incitations financières en direction des propriétaires signataires d'un mandat de gestion :

- financement pour le compte du bailleur des frais de commission (bail et état des lieux) pour la première mise en location : 200 € net de taxes par logement ;
- prise en charge des travaux de rafraîchissement non éligibles aux subventions *Anah* : 50% du coût avec un maximum de 1 000 € par logement sous forme d'un chèque travaux.

... qui nécessitent la mise en place d'un/de dispositif(s)

Pilotage – partenariats

Concernant le conventionnement sans travaux, les *EPCI* peuvent en prendre la compétence dans le cadre de leur délégation des aides à la pierre. Exemple : l'agglomération du *Grand Chalon*

Ingénierie – animation

En 2013, la production de logements conventionnés avec travaux s'effectue pour 1/3 en diffus (1 400) et les 2/3 en dispositifs d'*OPAH* (1 860) ou *PIG* (1 200).

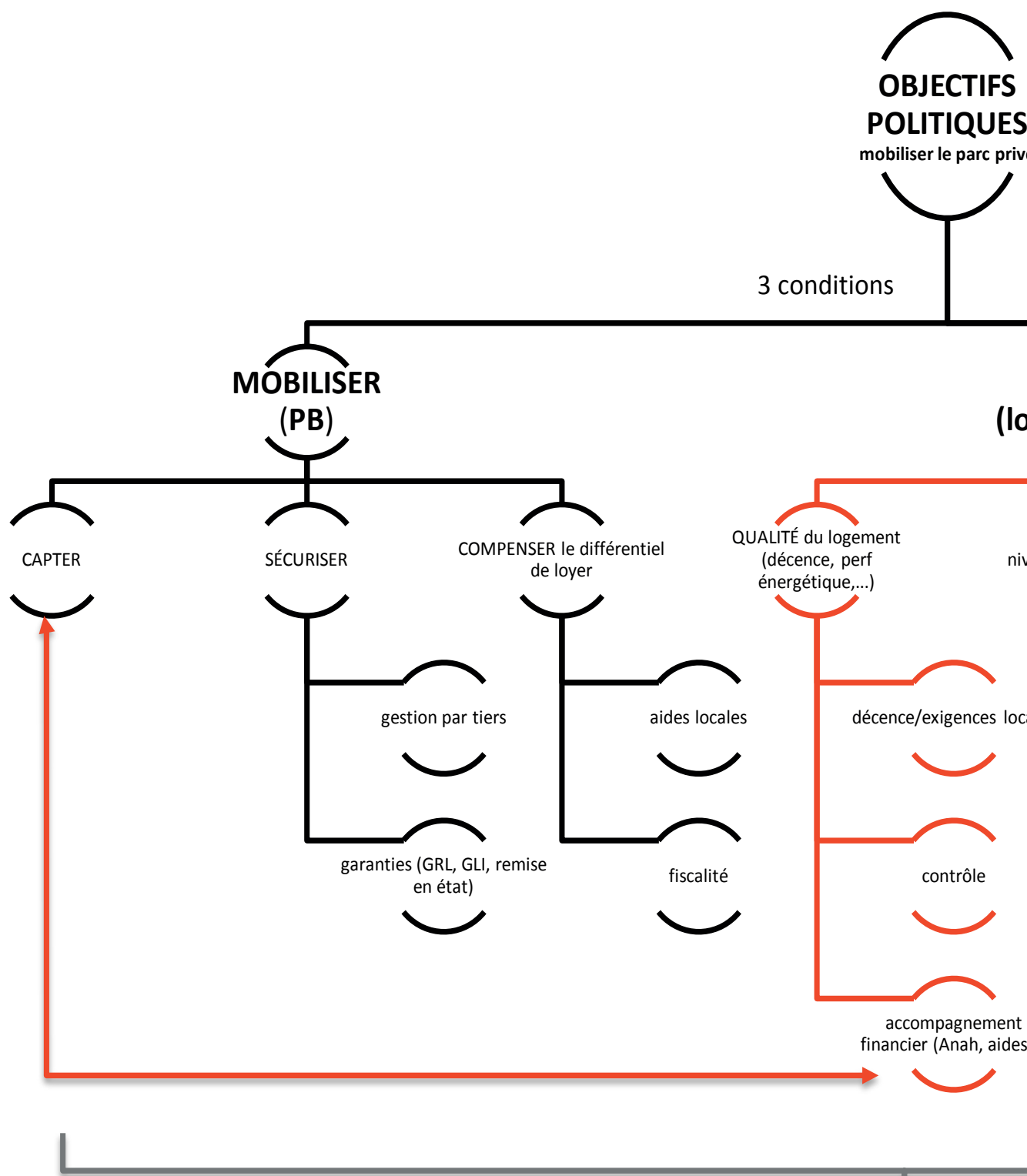
Se pose la question du financement de l'ingénierie en diffus pour promouvoir le conventionnement.

A Aix-les-Bains, plusieurs dispositifs d'animation et d'accompagnement sont mis en place :

- Suite au repérage des logements vacants, les propriétaires identifiés sont invités à un forum de lancement. Le succès de ce forum permet ainsi de déclencher une première vague de conventionnements.
- Une maison de l'habitat a été créée.
- Une unité d'intervention accompagne les locataires.

Dans le Bas-Rhin, trois bureaux ont été instaurés localement dans le cadre du *PDALPD*. Depuis 2009, grâce à un cofinancement *MOUS*, trois bureaux d'accès au logement sont ouverts sur le département. Deux sont gérés par les *CCAS*, un bureau est tenu par une association à Saverne. Ces bureaux sont chargés de rappeler les droits et devoirs des locataires et bailleurs privés mais aussi de prospecter, sans rémunération, des logements en partenariat avec les agences immobilières et enfin d'accompagner le locataire pendant 1 an s'il le souhaite (médiation locative). ■

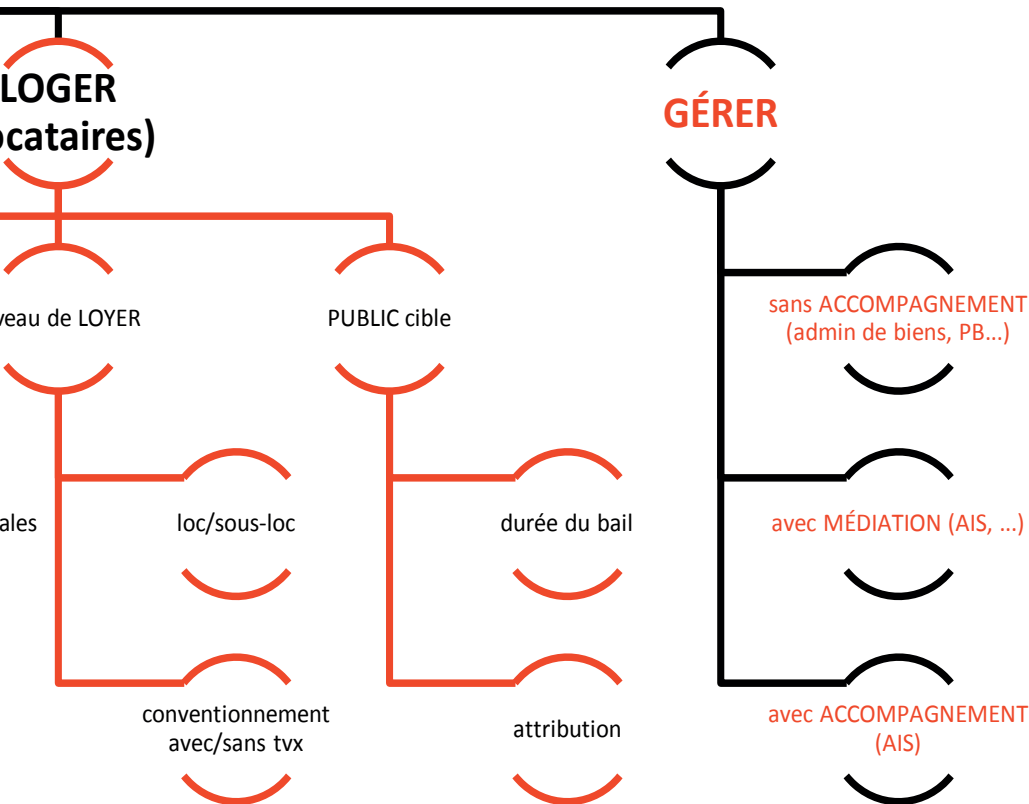
¹ Les 2 réseaux ont fusionné en mai 2015 pour former *SOLHA*.



Mise en place d'un disp

Pilotage / partenariats
Ingénierie / animation
Suivi / contrôle
évaluation

- Lutte contre la vacance
- Requalification du parc ancien
- Obligations SRU
- Réponse aux besoins (demandeurs de logement, jeunes...)



dispositif (OPAH, SOLIBAIL, dispositif local spécifique)

MOBILISER LE PARC LOCATIF PRIVÉ//

RAPPORT DU CGEDD/P.10

ÉTAT DES LIEUX : UN POTENTIEL CONSÉQUENT/P.12

CONVENTIONNEMENT ANAH - RAPPELS/P.14

CONVAINCRE LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS/P.16

POINT DE VUE DE LA FAP/P.17

AMÉLIORATIONS À APPORTER SELON L'UNPI/P.20

POINT DE VUE DU CSN/P.22

INITIATIVES DE COLLECTIVITÉS TERRITORIALES/P.24

...AVEC OU SANS INTERMÉDIATION LOCATIVE//

PRÉCISIONS JURIDIQUES/P.30

AIS : 3 RÉSEAUX, 2 PRODUITS-LOGEMENT/P.34

PRATIQUES DE LA FNAIM/P.39

MOBILISER LE PARC LOCATIF PRIVÉ//

RAPPORT DU CGEDD / P.10

ÉTAT DES LIEUX : UN POTENTIEL CONSÉQUENT / P.12

CONVENTIONNEMENT ANAH - RAPPELS / P.14

CONVAINCRE LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS / P.16

POINT DE VUE DE LA FAP / P.17

AMÉLIORATIONS À APPORTER SELON L'UNPI / P.20

POINT DE VUE DU CSN / P.22

INITIATIVES DE COLLECTIVITÉS TERRITORIALES / P.24



◀ Audition de Patrick LAPORTE et Isabelle MASSIN du CGEDD le 6 janvier 2015, co-auteurs avec Jean CHAPELON du [rapport n° 008855-01](#) de juin 2013

GENÈSE ET MÉTHODOLOGIE DE TRAVAIL

Un rapport commandé par le Ministère du Logement dans le cadre de l'article 17 de la loi du 18 janvier 2013

Par lettre du 14 mars 2013, le directeur de cabinet de Madame la Ministre de l'Égalité des Territoires et du Logement, a demandé au *Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD)* de rassembler les éléments nécessaires pour la préparation du rapport mentionné dans l'article 17 de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

Cet article stipule en effet que le Gouvernement doit présenter au Parlement un rapport sur « les caractéristiques que pourraient revêtir des dispositifs de mobilisation du parc privé pour les communes en carence, et notamment l'intermédiation locative et un droit de priorité locatif ».

Cet article provient d'un amendement à la loi du 18 janvier 2013, résultant de la prise de conscience que, pour atteindre les objectifs triennaux à l'approche de l'échéance fixée à 2025, la construction de logements sociaux ne suffit pas et qu'il faut mobiliser le parc privé.

Un rapport s'inscrivant dans la lignée de travaux antérieurs

Préalablement à la rédaction de ce rapport, deux analyses ont été réalisées au sein du CGEDD ouvrant sur la production de deux rapports disponibles en ligne sur le site du CGEDD.

- Analyse des conditions d'accès au logement des publics prioritaires. Rapport N° 007070-01
- Production (la) de logements sociaux en diffus, réalité et obstacles. Rapport N° 007071-01

3 mois pour recueillir des points de vue et analyser des pratiques

Des entretiens individuels ou collectifs ont été diligentés mobilisant plus de 120 acteurs pluriels : administrations d'État, collectivités locales, réseaux associatifs, administrateurs de biens ... Un questionnaire a été élaboré et adressé aux représentants locaux de l'État concernant le bilan de la loi *Solidarité et renouvellement urbains (SRU)*, les aides de l'*Anah* et les associations impliquées dans les processus d'intermédiation locative. Le rapporte comporte quatre monographies de systèmes locaux de mobilisation du parc privé à des fins sociales : Paris, Lyon, Rennes et Nancy. L'analyse d'expériences étrangères (Angleterre et Allemagne) a également été réalisée.

L'objectif poursuivi a été d'identifier les dispositifs existants, les initiatives menées par des communes qui satisfont aux obligations de production de logement social pour examiner comment les communes en carence au sens de la loi *SRU* pourraient s'en inspirer.

UN RAPPORT ASSORTI DE 12 RECOMMANDATIONS

Après un rappel sur les obligations des communes en matière d'accroissement de l'offre de logements à loyer maîtrisé, la mission fait le point sur les aides fiscales et financières mises en place par l'État ainsi que sur les différentes initiatives menées dans ce domaine par de nombreuses associations et collectivités territoriales. Une liste de 12 recommandations clôt ce rapport, 7 d'ordre législatif et 5 à caractère opérationnel.

Augmentation du nombre de communes désormais assujetties à l'article 55 de la loi *SRU*.

Les nouvelles dispositions prévoient donc que l'objectif de réalisation de *LLS* (Logements Locatifs Sociaux) pour chaque période triennale est porté à 25%, 33%, 50% et 100% du déficit, de façon à être certain qu'en 2025, l'objectif sera atteint. La carence est fortement pénalisée (cf p 15/85 du rapport). En fonction du taux de majoration appliqué localement, le montant total du prélèvement estimé peut doubler voire tripler.

Compte tenu que la production neuve de logements locatifs ne suffira pas pour parvenir aux objectifs fixés dans les temps impartis, quelles solutions alternatives et complémentaires déployer dans les communes en carence ?

Comment imputer les efforts financiers fournis, le cas échéant, sur le niveau des prélèvements et décompter ces logements dans l'inventaire des logements sociaux ?

Quelle serait la nature des dépenses éligibles ?

La mobilisation du parc privé à des fins sociales est en marche dans bon nombre de territoires

Le parc locatif privé composé de 6,3 millions de logements aujourd'hui accueille une grande diversité de ménages dont des populations à faibles revenus (ménages relevant des trois 1^{ers} déciles). Quantitativement, selon les auteurs, en métropole, il y a autant de locataires pauvres dans le parc privé que dans le parc social mais le taux d'effort diffère ainsi que le niveau de confort.

Si le nombre de locataires pauvres dans le parc privé est relativement stable sur des périodes longues, cependant les taux d'effort supportés par ces ménages ne cessent d'augmenter. Le parc privé est donc occupé en partie par des ménages pauvres mais il demeure peu mobilisé à des fins sociales.

Les auteurs indiquent que « *Le cadre juridique et financier autorise aujourd'hui le développement de la mobilisation du parc privé et de fait, d'ores et déjà, de nombreux propriétaires ont accepté de louer leur bien soit dans le cadre des dispositifs mis en place par les collectivités territoriales, soit dans le cadre de ceux mis en place par l'État. Des associations servent généralement d'intermédiaires, en assurant la location/sous-location du logement ou un mandat de gestion.*

Elles peuvent travailler simultanément à la demande des services de l'État et des collectivités territoriales. Certaines agences immobilières privées assurent un mandat de gestion pour des propriétaires ayant contracté avec une collectivité territoriale. Des partenariats peuvent s'établir entre associations agréées pour la gestion sociale adaptée et l'intermédiation locative et des agences immobilières privées (pour la recherche de biens, ou (et) prendre le relais du mandat de gestion en cas de difficulté...). »

Parmi les inconvénients freinant le déploiement de ces dispositifs (conventionnement Anah, Solibail, ...), les auteurs pointent leur relative complexité du fait du nombre d'acteurs impliqués, leur pérennité limitée (3 à 15 ans selon les dispositifs) et leur coût pour la collectivité (annuel et reconductible et de ce fait limitant les capacités d'investissement dans le parc social).

Des interrogations persistent sur un éventuel droit de priorité locatif

Ce droit serait instauré au profit des communes ou des intercommunalités disposant d'un *Programme Local de l'Habitat (PLH)* dans les communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU et au profit de l'État dans celles de ces communes qui sont en carence. Restent à en préciser les conditions, les sanctions encourues, ainsi que les modalités de décompte dans l'inventaire des logements sociaux et de l'impact sur le niveau des prélèvements. Les auteurs du rapport proposent cette **définition** « *Pouvoir accordé à une personne publique ou à son délégataire de contraindre le propriétaire d'un logement ayant manifesté sa volonté de le mettre en location, de le lui louer, en vue de le sous-louer à un ménage désigné prioritaire* » et mettent en exergue 12 points à traiter (périmètre, durée, modalités de fixation du loyer, ménages éligibles, ...).

Selon eux, « *un tel dispositif ne devrait en effet s'imposer que si le dispositif actuel, basé sur le volontariat des bailleurs privés, ne permet pas de répondre aux objectifs quantitatifs de mobilisation fixés par les pouvoirs publics.* »

Ils proposent ainsi de prioriser l'action et les moyens sur la mobilisation des dispositifs existants en renforçant les volets *communication* pour les faire connaître (notamment la cession d'usufruit) et *formation* des acteurs de l'intermédiation locative. Il y a nécessité de disposer d'un interlocuteur de proximité compétent, crédible pour capter la confiance à la fois des propriétaires bailleurs et des élus locaux. Un meilleur chaînage

avec les bailleurs sociaux permettrait peut-être de mieux traiter la question de la sortie par les ménages de ces dispositifs. La page 6/85 du rapport liste les 12 recommandations émises (cf *infra*). ■

DOUZE RECOMMANDATIONS

- Définir dans la loi un dispositif incitant fortement les communes ne respectant pas les obligations de l'article 55 de la loi SRU à fixer et atteindre leurs objectifs triennaux par la mobilisation du parc locatif privé en complément du parc locatif social public pérenne.
- Décompter non seulement les logements conventionnés Anah à loyer social et très social, mais également à loyer intermédiaire lorsque les loyers demandés aux locataires ne sont pas supérieurs aux loyers de prêt locatif social (PLS) dans la limite de 30 % des logements privés mobilisés.
- Exiger des bailleurs privés s'inscrivant dans le dispositif de mobilisation du parc privé à des fins sociales de confier la gestion de leur(s) logement(s) à une agence immobilière remplissant les obligations liées à la profession pour s'assurer du respect des textes (décence du logement, revenus et loyers plafonds).
- Autoriser l'imputation de toute dépense effectuée par une commune pour la mobilisation du parc privé sur le prélèvement ou/et la majoration du prélèvement, dans des limites encourageant l'investissement pour un logement social public et pérenne.
- Donner aux communes ne respectant pas les objectifs de leur plan triennal, la possibilité de se rattraper par des efforts à la mesure de l'enjeu, grâce à la mobilisation rapide du parc privé à des fins sociales.
- Pour les communes en carence prévoir de manière combinée une majoration accrue du prélèvement (...)
- Adopter des dispositions fiscales incitatives à la vente de l'usufruit des logements pour une durée minimale de 9 ans, sous réserve que le loyer pratiqué ne soit pas supérieur à celui du prêt locatif aidé d'intégration (PLAI).
- Faciliter l'accès des communes ou de leurs prestataires désignés aux données fiscales pour mieux connaître le parc de logements vacants.
- Organiser une communication locale sur les avantages fiscaux du conventionnement Anah social et très social dans les médias, mais surtout avec les professionnels de l'immobilier, les associations de propriétaires, les notaires.
- Accroître les moyens alloués aux réseaux nationaux des associations assurant la gestion immobilière sociale (...)
- Étudier avec l'Union Sociale pour l'Habitat comment inciter les organismes HLM à participer directement ou en partenariat à la mobilisation du parc privé à des fins sociales (...)
- Inclure dans les conventions entre les collectivités locales, l'État et les organismes HLM des dispositions visant à les encourager à gérer du parc social en diffus dans le cadre d'unités de gestion viables.

Les travaux réalisés par le CGEDD ont contribué à la rédaction de l'article 34 de la loi ALUR modifiant l'article L302-7 du Code de la Construction et de l'Habitat sur les modalités de calcul des dépenses imputables sur le prélèvement sur les ressources fiscales des communes. Le prélèvement est ainsi diminué des dépenses exposées au titre « *du financement des dépenses engagées pour financer des dispositifs d'intermédiation locative dans le parc privé répondant aux conditions prévues à l'article L321-10 dans la limite d'un plafond fixé, selon la localisation de la commune et sans pouvoir être supérieur à 5000€ par logement et par an, par décret en Conseil d'État* ».

MOINS D'1 % DU PARC LOCATIF PRIVÉ CONVENTIONNÉ

10 000 logements conventionnés par an selon l'Anah

La production de logements conventionnés, après une chute de 2006 à 2011 suite à la réorientation du régime d'aides de l'Anah à destination des propriétaires bailleurs, est stable depuis 2012 et avoisine 10 000 logements conventionnés par an (hors propriétaires institutionnels).

En 2013, la production de logements conventionnés avec travaux s'effectue pour 1/3 en diffus (1400) et les 2/3 en dispositifs d'OPAH (1 860) ou PIG (1 200). Sources : Anah
En 2014, le tableau ci-dessous indique la répartition du nombre de logements conventionnés avec ou sans travaux.

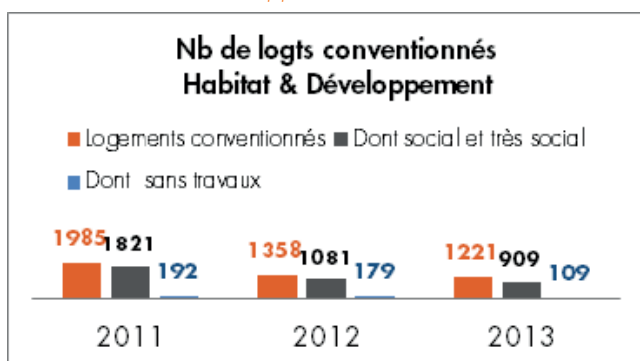
Logements	conventionnés avec travaux		conventionnés sans travaux	
	Nb	%	Nb	%
Loyer social (LCS)	3334	71%	2671	51%
Loyer très social (LCTS)	541	11%	47	1%
Loyer intermédiaire (LI)	792	17%	2528	48%
TOTAUX	4721	100%	5246	100%

Variations selon les opérateurs et les contextes territoriaux

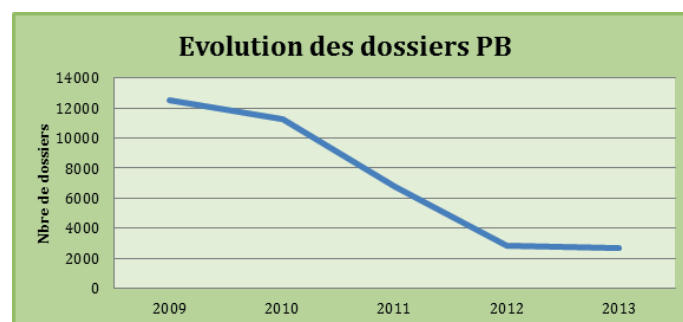
A l'occasion d'échanges avec les réseaux d'opérateurs intervenant en secteurs programmés (OPAH et PIG), chacun a communiqué les statistiques enregistrées ces dernières années.

Au sein de l'ACAD (Association des Consultants en Aménagement et en Développement des territoires), les opérateurs tels qu'Urbanis, Citémétrie et Urban Conseil ont ainsi été consultés. Les fédérations PACT et Habitat & Développement ont également transmis leurs statistiques.

▼ Évolution du nombre de logements conventionnés au sein du réseau *Habitat & Développement*.



La FÉDÉRATION PACT indique enregistrer une baisse continue des dossiers de propriétaires bailleurs (PB) depuis 2009. Le conventionnement est plus important en secteurs programmés qu'en diffus.



Propriétaires bailleurs						
Total P.Bailleurs				Production de logts à loyers maîtrisés		
Nb PB	Nb PB en secteur groupé	%	Nb PB en secteur diffus	%	Loyer interm.	Loyer social
2649	2134	81%	515	19%	203	1639
						164

Données ACAD

Comme la remontée d'informations au niveau de l'ACAD n'a pas été organisée, aucune donnée agrégée n'est disponible.

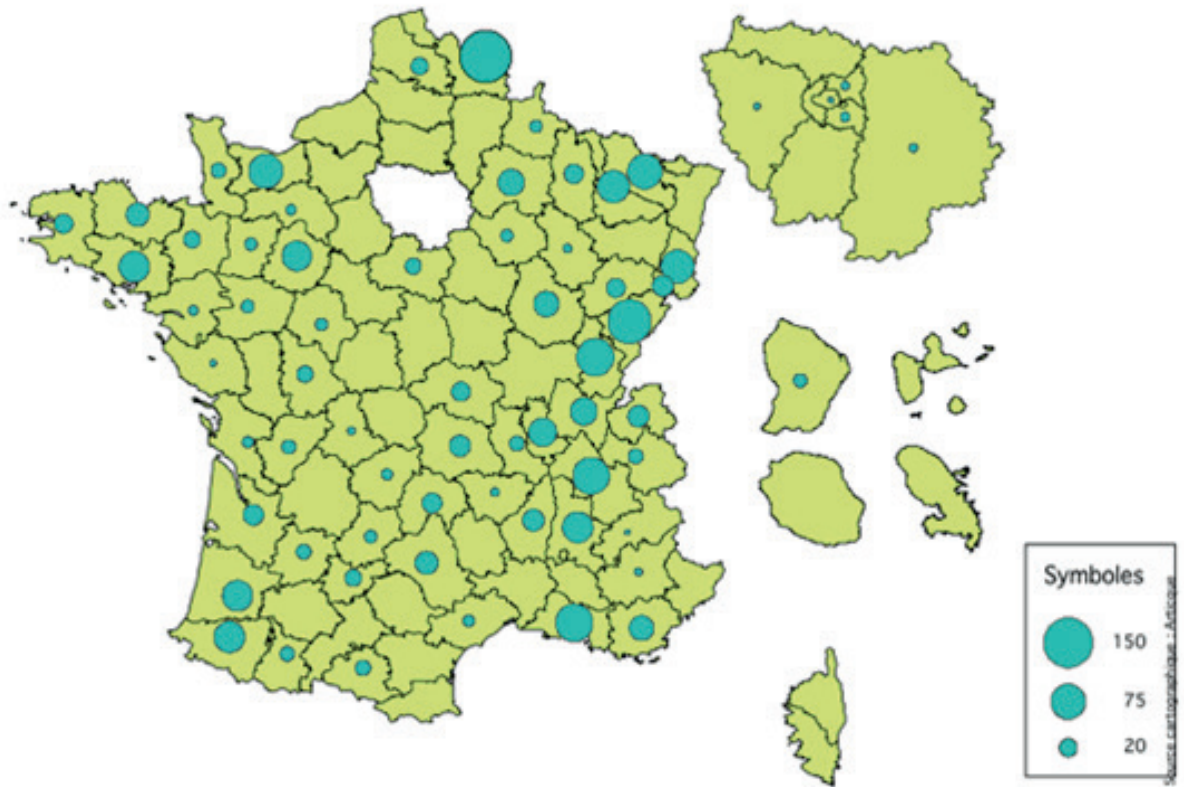
Programmer plus pour conventionner plus

Lors des auditions, plusieurs participants imputent le faible nombre de conventionnements avec travaux aux faibles objectifs fixés localement et moyens financiers liés. Dans une enveloppe contrainte, priorisation n'est pas donnée au conventionnement.

A titre d'exemples, l'objectif régional pour l'Alsace n'est que de 43 logements. En Bretagne, il est fixé à 145 pour l'ensemble des délégataires des 4 départements bretons.

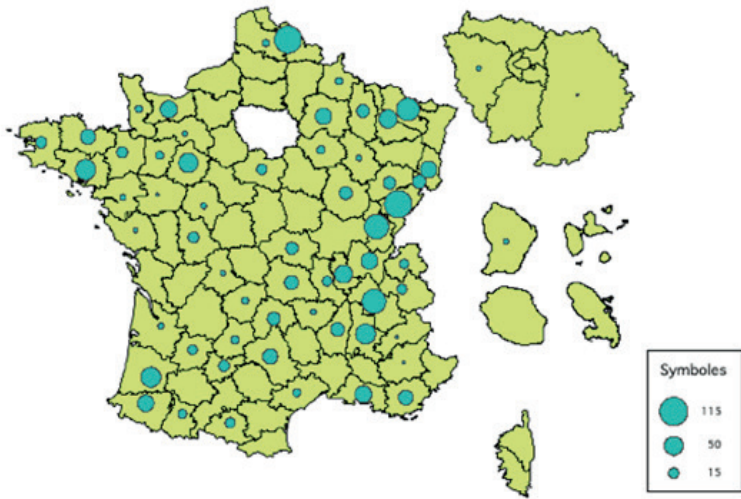
Pour conventionner plus, il faudrait donc accroître les objectifs annuels de manière conséquente. ■

Nombre de dossiers PB conventionnés en 2013

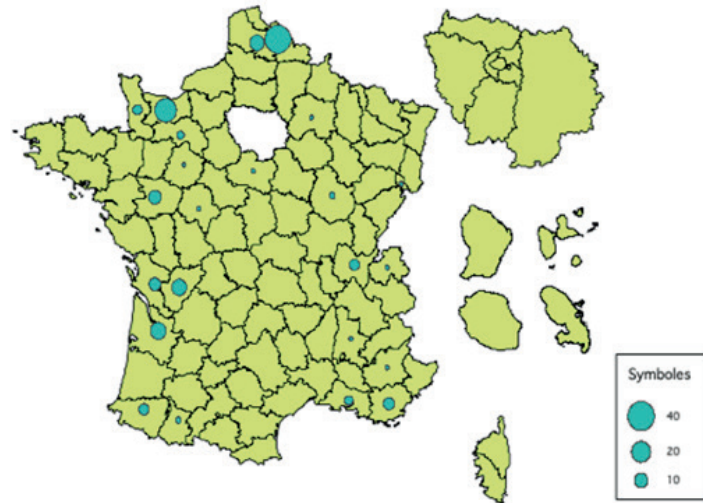


Cartes établies par la **FÉDÉRATION PACT** : statistiques 2013

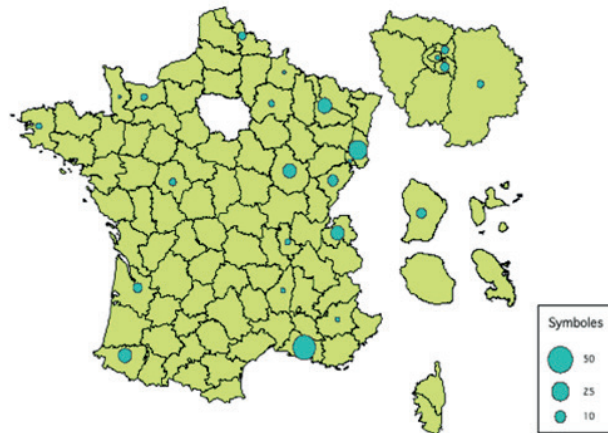
Nombre de dossiers PB à loyer social en 2013



Nombre de dossiers PB à loyer très social en 2013



Nombre de dossiers PB à loyer intermédiaire en 2013





◀ Note juridique rédigée par
Nicole MAURY de l'ANIL

CONVENTIONNEMENT ANAH ET AUTRES AIDES FISCALES ET FINANCIÈRES

Le conventionnement consiste en la conclusion d'une convention entre l'Anah et un bailleur réalisant ou non des travaux subventionnés par l'Anah dans son logement.

En signant cette convention, le bailleur s'engage pour une durée minimum de six ou neuf ans à louer son logement en respectant certains plafonds de loyers, de ressources des locataires et, le cas échéant, certaines conditions de choix des locataires.

Le conventionnement avec l'Anah peut porter sur un ou plusieurs logements d'un même immeuble. En contrepartie de la signature de cette convention, le bailleur peut bénéficier d'un avantage fiscal dit «*Borloo ancien*».

Au terme de la convention, le bailleur peut décider de la poursuivre par la signature d'un avenant d'une durée minimale de 3 ans. La convention est reconduite dans les mêmes conditions quel que soit le niveau de ressources du locataire en place.

Si le bailleur reconduit sa convention, il devra respecter ses engagements sur la durée de prolongation, sous peine de sanctions. Dans ce cas, le bénéfice de l'avantage fiscal est reconduit dans les mêmes conditions.

Avantage fiscal du «*Borloo ancien*» (CGI : art. 31 m)

En contrepartie des engagements qu'il a souscrits auprès de l'Anah dans le cadre du conventionnement avec ou sans travaux, le bailleur personne physique, et parfois personne morale, bénéficie d'une déduction spécifique à valoir sur les revenus bruts fonciers tirés de la location du logement conventionné.

Bailleurs concernés

Sont visés les bailleurs personnes physiques et les sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés. En conséquence, les personnes morales imposées à l'impôt sur les sociétés ne peuvent bénéficier du «*Borloo dans l'ancien*» et l'intérêt d'un éventuel conventionnement ne résidera, que dans l'attribution de subventions de l'Agence.

Champ d'application

Le «*Borloo dans l'ancien*» s'applique aux logements conventionnés loués à compter du 1^{er} octobre 2006. Le conventionnement peut être accompagné ou non d'une subvention de l'Agence pour la réalisation de travaux. L'octroi d'une subvention porte sur la durée de l'engagement du bailleur.

Nature de l'avantage fiscal

Le bailleur bénéficie d'une déduction spécifique des revenus bruts fonciers tirés de la location du logement conventionné dont l'importance varie selon que le bailleur opte pour un conventionnement

intermédiaire ou un conventionnement social ou très social.

La déduction s'élève à :

- 30% pour les conventions à loyer intermédiaire ;
- 60% pour les conventions à loyer social ou très social ;
- 70% pour les conventions à loyer intermédiaire, social ou très social lorsque le logement est loué à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location, meublée ou non, à des personnes défavorisées ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, ou pour l'hébergement de ces personnes.

La déduction spécifique au taux de 70% est applicable depuis le 1^{er} janvier 2015, aux logements situés dans les zones géographiques suivantes : Zone A bis, Zone A, Zone B1, Zone B2, (liste des communes : arrêté du [1.8.14 : JO 6.8.14](#) modifié par l'[arrêté du 30.9.14](#)).

Chaque associé d'une société bailleuse d'un logement éligible à l'avantage fiscal peut bénéficier de la déduction, sous réserve qu'il s'engage à conserver les titres sur toute la durée des engagements en joignant un engagement de conservation des parts à sa déclaration de revenus fonciers.

Enfin, le bénéfice de l'avantage fiscal implique que le bailleur se soumette au régime réel d'imposition (excluant ainsi le régime micro-foncier).

Le montant de la déduction étant identique entre conventionnement social ou très social, le choix se fera en fonction des montants de subventions attendues de l'Agence et non selon des critères fiscaux.

En cas de prolongation de son engagement vis-à-vis de l'Anah, le bailleur continue de bénéficier de la déduction spécifique sans limitation de durée.

Engagement du bailleur

Le bailleur prend l'engagement de louer le logement nu à usage de résidence principale du locataire pendant toute la durée de la convention qui le lie avec l'Anah.

En conséquence, le bailleur s'engage à louer le logement pendant six ans en cas de conventionnement sans travaux et neuf ans en cas de conventionnement avec travaux subventionnés par l'Agence. Le bailleur peut renouveler son engagement par période de trois ans.

La réglementation Anah autorise le propriétaire bailleur à céder son bien en cours de convention, sans aucune pénalité, à condition que les engagements de location continuent d'être respectés par le nouvel acquéreur. En revanche, fiscalement, le bailleur s'expose à ce que la déduction spécifique fasse l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement, sauf exceptions liées à la situation du bailleur.

Condition de location

Le logement doit répondre aux normes de décence (décret du 30.1.02). Le titulaire du bail doit être une personne physique autre :

- qu'un membre du foyer fiscal du propriétaire (ou d'un associé de la société) ;
- qu'un ascendant ou un descendant du propriétaire (ou d'un associé de la société) ;
- qu'un ascendant ou un descendant de l'un des membres du foyer fiscal du propriétaire (ou d'un associé de la société).

Il peut également s'agir d'un organisme public ou privé : dans ce cas, la location est consentie, dans le cadre d'un conventionnement intermédiaire, social ou très social, pour le logement ou l'hébergement de personnes physiques à usage d'habitation principale, à l'exclusion du propriétaire du logement, des membres de son foyer fiscal ou de ses descendants ou ascendants. L'organisme ne doit fournir aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière.

Le loyer et les ressources des locataires ne doivent pas excéder des plafonds règlementés qui varient selon la nature du conventionnement.

En cas de location consentie à un organisme public ou privé, les conditions de ressources et de loyer s'apprécient en tenant compte :

- du loyer payé au bailleur par l'organisme locataire ;
- du loyer payé le cas échéant à cet organisme par la personne occupant le logement ;
- des ressources de la personne occupant le logement.

Prime de réduction de loyer

Cette prime, vient compléter la subvention principale accordée par l'Anah pour chaque logement faisant l'objet d'un conventionnement social ou très social. Elle est octroyée par l'Anah quel que soit le type de projet de travaux financés (projet de travaux lourds ou projet de travaux d'amélioration) dans les conditions suivantes :

- le logement subventionné est situé dans un secteur de tension du marché. La notion de tension du marché locatif se caractérise par un écart entre le loyer de marché constaté localement et le niveau du loyer social défini annuellement supérieur à 5 euros mensuels par m² de surface habitable) ;
- une aide est attribuée, pour le même projet de travaux, par le ou les co-financeurs suivants : la commune, l'établissement public de coopération intercommunale, le département, la région.

Le montant de la prime est égal au maximum à la plus petite des deux valeurs suivantes :

- le triple de la participation totale des co-financeurs ;
- 150€ par m² de surface habitable dite fiscale (telle que définie à l'article R.321-27 du CCH/ Surface habitable + la moitié des surface annexes à usage exclusif du locataire dans la limite de 8 m²), dans la limite de 80 m² par logement).

Prime de réservation

Cette prime peut être accordée en cas de conventionnement

très social, dans le cadre d'un dispositif opérationnel permettant l'attribution effective du logement à un ménage reconnu prioritaire, au titre du DALO, du PDALHPD ou de la lutte contre l'habitat indigne. Son montant de base reste inchangé (2000€) mais la prime est doublée (4000 €) en secteur tendu. L'octroi de la prime est subordonné aux conditions cumulatives suivantes :

- le logement financé n'est pas occupé et fait l'objet d'une convention à loyer très social (CCH : L.321-8),
- avant l'engagement de la subvention, les services compétents du Préfet, à la demande du service instructeur, attestent qu'il existe sur le territoire un besoin d'attribution d'un tel logement à un ménage ou une personne prioritaire relevant des dispositifs DALO (ménages reconnus prioritaires par la commission), PDALPD (autres ménages prioritaires) ou de lutte contre l'habitat indigne (ménage en situation d'habitat indigne nécessitant un relogement) et indiquent les coordonnées de l'interlocuteur auquel le bailleur devra s'adresser en vue de l'attribution du logement.

À défaut, l'octroi de la prime est annulé et l'aide recalculée en conséquence. En application des stipulations de la convention à loyer très social, le bailleur informe le préfet de chaque remise en location.

Prime à l'intermédiation locative

Une prime de 1 000 euros peut être accordée aux propriétaires bailleurs pour les logements à loyer conventionné social et très social à la condition qu'ils recourent à un dispositif d'intermédiation locative. Les bailleurs doivent confier leurs logements conventionnés pour une durée d'au moins trois ans à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale (CCH:L. 365-4). L'intermédiation locative peut prendre la forme d'une location/sous-location ou d'un mandat à une agence immobilière sociale (délibération n° 2015-29 du 30 septembre 2015). Cette prime est proposée à partir du 1^{er} novembre 2015 et jusqu'au 31 décembre 2017.

Complément de subvention au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage

Lorsque le bailleur fait appel à un opérateur spécialisé agréé par l'État ou habilité par l'Anah, dans le cadre d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage, et que le logement n'est pas situé dans le périmètre d'une opération programmée (OPAH, programme d'intérêt général), un complément de subvention peut être attribué au titre de cette subvention :

- 809€ par logement pour un projet de travaux lourds ;
- 556€ par logement pour un projet de travaux d'amélioration éligibles au programme *Habiter Mieux* ;
- 453€ par logement pour un autre projet de travaux d'amélioration.

Une majoration de 453€ supplémentaire peut être accordée au titre du financement de l'assistance à maîtrise d'ouvrage, en cas d'octroi d'une prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires, si l'opérateur assiste le bailleur dans les démarches spécifiques à mettre en œuvre pour permettre l'attribution effective du logement à un ménage prioritaire. ■

COMMENT CONVAINCRE LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS ?

Une fiscalité attractive et un dispositif de sécurisation constituent des facteurs favorables pour emporter la décision des propriétaires de conventionner leur logement, qu'ils le confient en gestion à des agences immobilières sociales ou non.

Les avantages fiscaux, un argument décisif

Selon *URBAM Conseil*, en fonction des territoires, l'aspect fiscal est plus ou moins prépondérant. Il croît en secteur avec des caractéristiques patrimoniales fortes (par exemple à Troyes).

Pour J.M. PRIEUR de la *FÉDÉRATION PACT* l'argument fiscal est prépondérant notamment en zone tendue surtout depuis que la subvention *Anah* a baissé. Il serait opportun de plus différencier les déductions fiscales en fonction du loyer pratiqué en démontrant l'utilité sociale (occupation sociale et mixité) et soulignant la dimension de développement local (aspects patrimoniaux, environnementaux).

Pour A. ADAM du *PACT 38*, cela dépend du projet et des objectifs du bailleur : volonté de pratiquer un loyer social ou de réaliser des travaux en bénéficiant de la défiscalisation ?

Une pluralité d'outils de simulation fiscale : *MiniSIM*, un outil parmi d'autres

L'outil de simulation fiscale utilisé par *Habitat & Développement* est *MOPI* coproduit avec l'*Anah* de 1999 à 2012.

Fl. DE MAUSSION indique disposer de statistiques sur l'usage de *MiniSIM*, outil déployé par l'*Anah*. Le chiffrage de l'utilisation de *MOPI* est difficile. La *FÉDÉRATION des PACT* recommande à ses adhérents d'utiliser *MiniSIM*.

URBAM Conseil et *URBANIS* disposent chacun de leur propre outil.

N. MAURY signale l'outil *SIMULOC* dont disposent les *ADIL*, logiciels pour effectuer des simulations d'investissement locatif.

Un document d'aide à la décision remis au bailleur

URBAM Conseil indique opérer différents calculs de rentabilité et présenter au bailleur divers scénarios en produisant un document d'aide à la décision.

Pour A. ADAM du *PACT 38*, il n'y a pas forcément une trace écrite donnée au bailleur.

Sécuriser les bailleurs : donner ou redonner confiance aux investisseurs

La sécurisation des bailleurs constitue un des 3 facteurs favorables identifiés par *Habitat & Développement* pour développer le conventionnement. *URBAM Conseil* partage cette approche prenant appui sur la démarche *Rénov habitat* (outil d'aides à l'amélioration de l'habitat privé) initiée par le conseil départemental du Bas-Rhin depuis 2012 et accompagnée parallèlement par la prise en charge des primes d'assurances *GRL* et la constitution d'une agence immobilière sociale avec *Habitat & Humanisme*. L'offre ainsi packagée sécurise les bailleurs.

Parallèlement, il faut lutter contre les pratiques de marchands de sommeil et déployer les outils coercitifs de lutte contre l'habitat indigne. Les *PIG* des conseils départementaux du Doubs et des Ardennes sont cités en exemples. En effet, les marchands de sommeil sont considérés parfois comme concurrents de la démarche car captant des ménages fragiles, bénéficiant d'aides au logement, en pratiquant des loyers proches du loyer conventionné.

Le différentiel de loyers, frein au conventionnement

Pour *URBANIS*, le frein principal réside dans l'écart entre le niveau des loyers libres et ceux conventionnés. C'est un processus long, un partenariat à tisser avec les propriétaires bailleurs. L'intermédiation locative, si elle est imposée comme condition à respecter, peut constituer un frein.

Se pose alors la question du financement de l'ingénierie en diffus pour promouvoir le conventionnement.

Le conventionnement sans travaux : concurrent du conventionnement avec travaux ?

Pour *URBANIS*, le conventionnement avec travaux est possible dans les *OPAH RU* et/ou *ORI* avec des gros travaux à effectuer qui nécessitent de mobiliser subventions et avantages fiscaux pour équilibrer les montages.

Quatre aides de l'*Anah* mobilisables

Outre les aides pour les travaux d'amélioration, le propriétaire bailleur peut bénéficier, sous conditions, d'une prime de réduction de loyer, d'une prime de réservation, d'un complément de subvention au titre de l'*AMO* (cf note *ANIL* p. 15). ■



◀ Audition de Bertrand LAPOSTOLET
responsable de programme
à la FAP
le 23 juin 2015.

La FAP constate une baisse du conventionnement privé notamment du conventionnement très social.

Comme le parc est hétérogène d'un territoire à un autre ainsi que le profil des propriétaires bailleurs et détenteurs immobiliers, il serait opportun de disposer d'un panel de réponses en modifiant vraisemblablement les avantages fiscaux, réarticulant les dispositifs existants, ... pour mieux capter ce gisement. Si *Louez solidaire* constitue une réponse immédiate, une alternative à l'hébergement, il ne produit cependant aucun effet sur la baisse des prix du marché et de surcroît pose question sur le statut qu'il implique pour les occupants (sous-location) à la différence d'un droit réel immobilier.

Une analyse collective de la vacance à approfondir

Selon la FAP, insuffisamment de connaissances sont aujourd'hui disponibles sur le parc vacant : quelle est la typologie des détenteurs de biens, quelles sont les causes de la vacance et quels sont les produits-logements concernés ?

En conséquence, une étude sur ce sujet serait utile.

Cibler les détenteurs attentistes

Le segment des détenteurs personnes physiques attentistes, susceptibles d'arbitrer leurs biens (1 à 2 biens généralement) à tout moment, nécessite une investigation plus poussée pour leur proposer une offre adaptée. Ces propriétaires ne sont pas *a priori* des spéculateurs. La vacance de leurs biens leur coûte peu. Les incidences fiscales et symboliques de la transmission du patrimoine constituent cependant une de leurs préoccupations.

Conférer un droit réel immobilier : 2 pistes identifiées dans un travail exploratoire mené au sein de la FAP

La question de la dissociation du droit de propriété est à examiner. Dans la logique de l'usufruit locatif social, cela permettrait d'aller chercher de l'offre pour une durée plus longue qu'actuellement, de donner un vrai statut aux occupants (locataires) avec des modèles économiques incluant des contreparties pour les propriétaires bailleurs. Le bail à réhabilitation d'une part et l'achat d'usage d'autre part constituent dans cette optique des pistes intéressantes à explorer plus avant. Quand des travaux sont à réaliser, le **bail à réhabilitation** est un outil intéressant mais nécessiterait des ajustements pour qu'il soit plus facilement utilisé et une communication adaptée pour mieux le faire connaître.

Focus sur l'achat d'usage

L'achat d'usage, avec une différenciation en fonction des travaux à

effectuer ou en l'absence de travaux, pourrait être envisagé avec le versement d'une soulte correspondant à l'achat de loyers capitalisés pendant la durée de mobilisation du logement (15 à 20 ans).

S'agissant du modèle économique, comme il s'agit de loyers payés d'avance, ils coûtent *a priori* moins cher pour le preneur. Pour le ménage occupant ce logement capté, le loyer dû serait bien en deçà du loyer de marché. Le financement de cette soulte pourrait s'opérer, indépendamment des aides à la pierre, via un grand emprunt consomptible dont le remboursement s'effectuerait grâce aux économies réalisées sur la ligne Hébergement du budget de l'État (alternative aux coûts hôteliers et d'hébergement). Le porteur du droit réel, avec ou sans travaux à effectuer, pourrait être un maître d'ouvrage d'insertion. Le loyer même faible (niveau *PLAi* utilisé dans des simulations de modèle économique) permet de faire face aux coûts d'entretien et de gestion et même de générer des fonds pour mobiliser une partie offre de sortie (au terme des baux) par des montages classiques (droits réels ou acquisition-amélioration, voire neuf).

Adapter la fiscalité

La fiscalité inhérente au versement d'un loyer capitalisé pose une question fiscale. La FAP a conduit un travail avec un notaire sur ce sujet qui opère des simulations à partir de son *portefeuille* de détenteurs. Quels sont les impacts fiscaux d'un versement *cash versus* au fil de l'eau ? Y a-t-il changements de tranches d'imposition ?

Pour les héritiers, quel est le montage optimal : comment acquitter les droits de succession avec des concessions d'usage pour conserver le patrimoine en nue-propriété ? *A priori* une solution permettant des revenus étalés sur la durée du droit réel (15 à 20 ans) offrirait des rendements meilleurs pour l'État (*IR* et *CSG-CRDS*) et les collectivités et serait fiscalement préférable pour le détenteur de biens en évitant le changement de tranche. Un autre gisement potentiel à explorer réside dans la possibilité de financer les droits de succession pour les héritiers ayant à en régler et souhaitant à terme conserver le patrimoine. Des pistes ont été identifiées pour permettre d'acquitter les droits de succession avec des concessions d'usage pour conserver le patrimoine en nue-propriété.

Circonscier, expérimenter

Pour examiner plus avant la faisabilité de ces hypothèses, un travail avec quelques territoires est à engager (agglomérations de Lyon et Bordeaux évoquées). Il est en effet indispensable pour aller plus loin de décliner les hypothèses notamment de modèle économique à l'échelle d'un marché local et en ciblant un gisement spécifique de logements ou de surfaces vacantes.

LOGER PLUTÔT QU'HÉBERGER

Le logement d'abord, c'est d'abord des logements

Proposition pour un renouvellement des modalités de mobilisation du parc privé comme outil de réponse aux des demandes de logement non satisfaites, réorientées sur l'hébergement.

Un besoin urgent de logements, l'hébergement comme solution ?

Parmi les 20 000 places d'hébergement sollicitées dans le cadre du CILE (*Comité interministériel de lutte contre l'exclusion*) en sortie d'hiver 2012/13, la moitié correspond plus à des besoins de logement que d'hébergement.

La pénurie de logements accessibles a toujours conduit les autorités et les associations du secteur à penser que programmer des places d'hébergement était plus rapide. Devant l'aggravation de la tension entre la demande et l'offre, le recours à l'hôtellerie s'est généralisé, ce qui conduit par exemple à payer à grands frais des hébergements hôteliers pour des ménages qui attendent un logement des mois, sans statut locatif de droit commun dans des chambres non adaptée notamment pour les familles et souvent sans confort (coût évalué en 2012 à 1M€ par jour pour l'État et les collectivités publiques par le [comité d'évaluation et de contrôle](#) des politiques publiques de l'Assemblée nationale sur l'évaluation de la politique de l'hébergement d'urgence).

Par ailleurs la production de logement prend du temps, le parc social est saturé et la production d'une offre complémentaire, même si elle est engagée à hauteur des besoins, prendra du temps¹. Si l'augmentation de la production de logement social doit rester une priorité en général pour sortir de la situation de pénurie, des solutions de court terme doivent aussi être recherchées ailleurs.

Des logements privés restent vacants, soit que leur propriétaires préfèrent et peuvent se permettre de les conserver vides bien qu'étant en état d'usage, soit parce qu'ils nécessitent des travaux pour être loués. Dans quelles conditions ces logements peuvent-ils être mobilisés ?

Un constat :

- Des propriétaires gardent leurs logements vacants, parfois longtemps.
- On a un besoin urgent de ces logements.
- L'État est prêt à dépenser des sommes considérables

¹ Entre 2 et 3 ans pour aboutir une opération de construction neuve ou d'acquisition-amélioration.

sur le volet hébergement pour proposer des solutions parfois précaires et indignes (nuitées hôtelières) ou qui montrent leurs limites (intermédiation locative). Au risque d'entretenir un marché élevé des places hôtelières et du locatif privé (l'intermédiation locative se calant sur le niveau de marché).

Le parc privé vacant, un gisement d'alternatives à l'hébergement

Il s'agit donc de trouver des modalités permettant de mobiliser rapidement une offre de logement disponible pour répondre à ces besoins de logement stable autrement que par des solutions temporaires/précaires, en fonction d'un ensemble de particularités et de contraintes. Voici le cahier des charges présidant à la réflexion :

- Le budget de l'État étant très contraint, les moyens à engager doivent être compensés par une économie identifiée et une source financière « hors budget – (BOP 135) » pour éviter la critique de creuser le déficit public.
- Une alternative à l'hébergement doit pouvoir être mise en œuvre rapidement, et donc reposer le plus possible sur des dispositifs existants et des moyens disponibles mais en faisant évoluer leurs conditions et modalités de mobilisation.
- On parle de logement et non d'hébergement : la recherche d'un statut locatif banal doit être une priorité dans la solution proposée et suppose une disponibilité de moyen/long terme.
- La mobilisation du parc privé a un terme : le système proposé doit porter dans son modèle économique une partie au moins de la création d'offre de logement à ce terme.

Quel gisement ?

Selon l'INSEE, 2 353 000 logements étaient vacants en 2010, soit 7% du « parc ordinaire » et 59% situés dans les pôles urbains, sans distinction de la nature de cette vacance : hlm, privé, attente de vente ou location (vacance interstitielle ou structurelle). Au-delà de ces masses, quelques profils de détenteurs immobiliers possibles peuvent constituer un gisement :

- Personnes physiques avec des réticences à s'engager sur la (re)location : craintes réelles ou supposées de difficultés futures avec des locataires qui ne paieraient pas les loyers + contraintes de gestion directe ou déléguée, etc. ; pour autant, leur bien, amorti ne leur coûte que les taxes foncières et éventuellement la taxe sur la vacance. Par ailleurs, entrant dans un patrimoine voué à être transmis par succession, ces logements ont aussi une fonction de valeur refuge, destinée à être préservée pour la transmission à long terme. Ils ne s'inscrivent pas automatiquement dans un cycle spéculatif, mais le subissent de fait, et l'entretiennent.

Enfin, la situation de crise peut amener ces propriétaires à être moins attentistes sur la rentabilité/valorisation de leur bien.

- Propriétaires/Investisseurs institutionnels / Reconversion d'immobilier de bureau.
- Le parc privé de collectivités (communes) peut aussi constituer un gisement mobilisable.

Comment le mobiliser ? Proposition d'achat d'usage sur période longue.

- Un **paiement d'avance**, levier économique pour convaincre le propriétaire²: le propriétaire se voit proposer une soulte³ significative tout de suite pour établir un bail emphytéotique de 12 à 20 ans. Cette soulte et les mesures fiscales associées doivent être financièrement convaincantes pour le propriétaire mais coûtent beaucoup moins cher à la collectivité que le loyer sur toute la période.
- **Achat d'usage**, responsabilité du bien et de sa gestion par le preneur; le propriétaire n'a plus à s'en préoccuper et le retrouve à l'issue de la période, remis en état. Le preneur du bail emphytéotique est un opérateur agréé (maîtrise d'ouvrage d'insertion ou *HLM* le cas échéant): les ménages logés ont un statut locatif de droit commun. Ils peuvent être

accompagnés efficacement dans le rapport locatif (avec l'opérateur missionné) avec en appui l'accompagnement social éventuellement nécessaire.

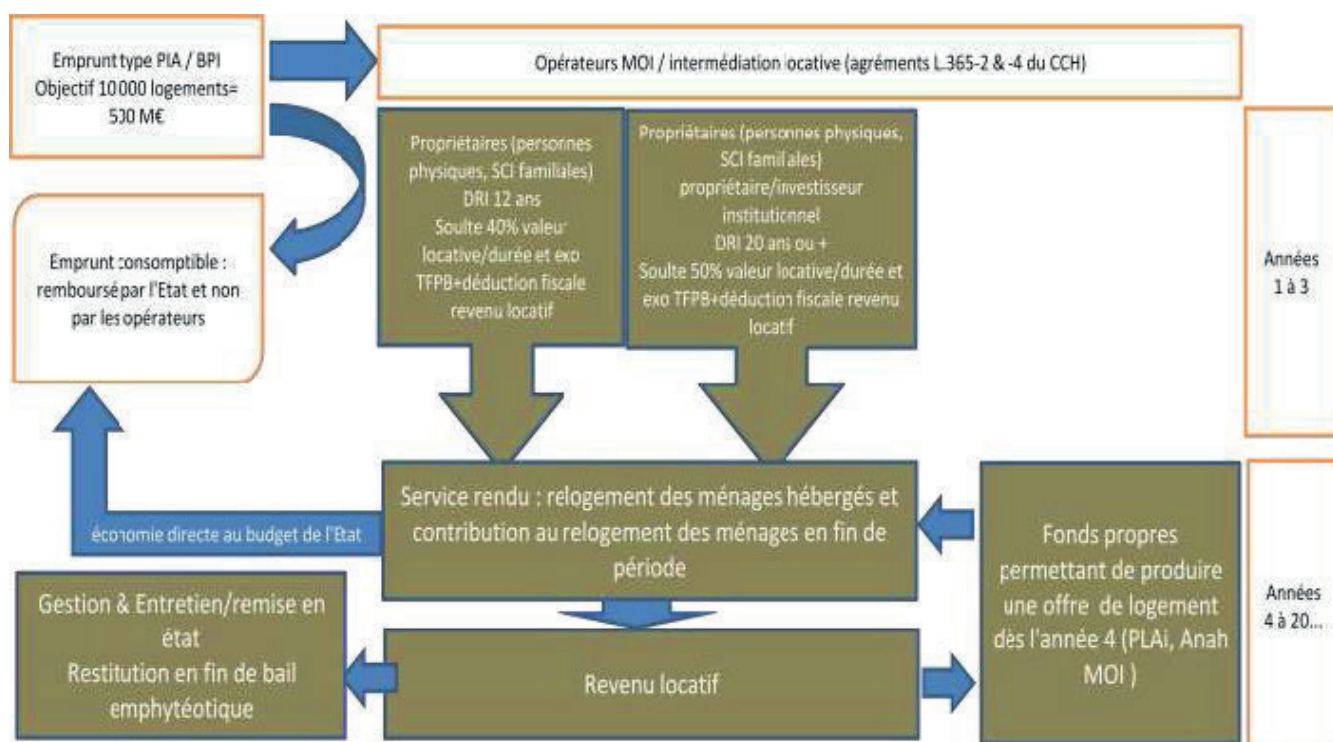
- Le **support financier** recherché est une ressource non budgétaire : un prêt de la *Banque Publique d'Investissement* (consomptible⁴). Il permet à l'entité recevant le prêt, pour acheter cet usage temporaire, de ne pas devoir le rembourser.
- L'État en assurerait la contrepartie mais réalise des économies par rapport à d'autres solutions plus coûteuses en exploitation.
- Un modèle économique qui prévoit l'avenir: les recettes locatives issues des loyers quittancés (niveau loyer très social) ne sont pas affectées au remboursement de l'emprunt initial, permettent de faire face aux coûts de gestion locative adaptée, d'entretien, et constituent une mise de fonds propres conséquente pour reconstituer une offre locative très sociale ayant vocation à permettre une capacité de relogement au terme des baux emphytéotiques, même si la majorité des ménages doit pouvoir construire son parcours résidentiel et trouver une place à terme dans le parc « banal » social ou non.

La nature de ce gisement doit être abordée à l'échelle des marchés immobiliers locaux pour préciser ses potentiels et conditions de mobilisation et au regard de l'intensité et de la nature de la demande (nombre de ménages hébergés, part pour laquelle le logement est une alternative possible, etc.). ■

² On ne cible pas ici un investissement individuel privé du type *PERL* (Pierre épargne retraite logement). La cible en terme d'occupants et de loyers n'est pas la même (intermédiaire vs très social), la cible en terme de bâti/logements est aussi différente (diffus vs ensembles immobiliers).

³ Contrepartie de l'achat d'usage, versée à la signature du bail- dispositif contractuel classique ne supposant pas de texte nouveau

⁴ Du même type que celui issu du *Programme d'investissement d'avenir* («Grand emprunt») pour alimenter le fonds d'aide à la rénovation thermique (*FART*) géré par l'*Anah* pour le programme *Habiter mieux*.





◀ Audition de Pierre MALET
Président de l'UNPI 78,
membre du CA de la fédération
de l'UNPI,
le 13 mars 2015.

L'UNPI, UNE FÉDÉRATION DE 120 CHAMBRES SYNDICALES

Union Nationale de la Propriété Immobilière (UNPI) conseille les propriétaires immobiliers privés et propose aux adhérents des consultations données par des spécialistes et des renseignements en matière de locations d'habitation, commerces, bureaux, locations saisonnières, locations meublées, copropriété, fiscalité immobilière (impôts fonciers et locaux, déclaration annuelle des revenus, ISF, revenus locatifs...), amélioration de l'habitat, SCI, urbanisme, expropriation, assurances (habitation loyers impayés...), révision des loyers, rédaction de baux... (extraits du site www.unpi.org)

La fédération compte environ 120 chambres syndicales réparties en France regroupant plus de 247 000 adhérents, soit environ 4% des 5,5 millions de propriétaires bailleurs. La taille des chambres syndicales varie d'un département l'autre tant en nombre d'adhérents (100 à 2 000 adhérents) qu'en équipe de permanents. Chaque chambre syndicale est indépendante. Le comité fédéral se réunit 3 fois par an.

L'UNPI dispose également d'une représentation européenne dans toutes les instances qui traitent du logement, comme l'UIPI. La fédération perçoit une subvention de l'Anah en tant que relais de communication.

L'UNPI 78, chambre syndicale, association loi 1901

L'UNPI 78 dispose d'un budget annuel d'environ 100 k€ alimenté par les cotisations des 1300 adhérents. L'équipe est composée de 2 salariés. L'UNPI 78 mobilise également ses experts bénévoles (architectes, ...).

L'UNPI 78 intervient également dans la gestion de petites copropriétés de moins de 10 lots.

Le profil-type du propriétaire bailleur adhérent est un propriétaire de 2 à 3 logements avec comme motivation la défense de la propriété (action syndicale). Les propriétaires viennent consulter l'UNPI pour des problèmes juridiques, des contentieux avec leurs locataires.

L'UNPI, membre de la CLAH (commission locale d'amélioration de l'habitat)

De l'avis de Pierre MALET, participer à la CLAH est utile car c'est un vecteur d'informations. La CLAH constitue également

un lieu de débat intéressant à l'occasion de la programmation annuelle.

Pierre MALET exprime des regrets concernant la fréquence (3 fois par an) moindre qu'antérieurement (mensuelle) et le pouvoir désormais consultatif de la CLAH et non plus décisionnaire.

COMMENT MOBILISER LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS DANS UN CONTEXTE DE PLUS EN PLUS CONTRAINT ?

Pierre MALET distingue 2 types de propriétaires bailleurs :

- les « bailleurs de culture », « responsables », « de proximité », qui ont hérité de leur patrimoine qu'ils gèrent en l'entretenant et dont les revenus constituent souvent un complément de retraite,
- les bailleurs défiscalisateurs non issus du monde de l'immobilier.

En tant que président de la chambre des Yvelines, Pierre MALET invite régulièrement les adhérents à entretenir leur patrimoine en réalisant des travaux. Il souligne l'importance d'améliorer l'étiquette énergétique de leur bien car elle impacte fortement le temps de relocation. Le parc privé existant entre en effet en concurrence avec le parc neuf voire le parc public en secteur détendu. Il pointe également les risques de défalcation du montant des travaux de rénovation énergétique à opérer lors des futures mutations.

Dans un cycle baissier comme actuellement, dans un contexte d'évolution haussière de la pression fiscale locale, de diminution de la rentabilité et de complexification de la gestion de leurs biens, les propriétaires bailleurs sont amenés à arbitrer leur patrimoine et à envisager un changement de destination. La chambre syndicale des Yvelines ne dispose pas de logiciel spécifique de simulation fiscale ni de personnel formé pour ce faire.

Conventionnement : garder la diversité du panel actuel

Il n'y a pas de posture, de message de la fédération en direction des 120 chambres sur ce sujet ni de support de communication spécifique.

Aucune donnée quantitative sur le conventionnement n'est dis-

ponible ni à l'échelle nationale ni au niveau de l'UNPI 78.

Pierre MALET indique être très favorable au conventionnement sans travaux. En effet, grâce à des loyers plus bas (loyer intermédiaire préconisé), cela permet de stabiliser les locataires en place et donc de diminuer la fréquence des frais de remise en état à la relocation.

Optimiser la gestion des avenants

Par contre, il souligne la lourdeur de la gestion des avenants de révision et des échéances de conventionnement. Il serait utile que les modèles d'avenants soient téléchargeables en ligne. Les modalités de sortie du conventionnement sont également à préciser notamment eu égard au décret *Duflo* sur l'encadrement des loyers.

Harmoniser géographie et durée

Pierre MALET regrette que le dispositif *Solibail* soit limité géographiquement. La simplicité du dispositif constitue un atout certain. La sécurisation du paiement conjuguée à l'avantage fiscal (qui compense la baisse du loyer générée) sont des arguments favorables.

Selon Pierre MALET, la diminution de la durée de conventionnement (6 ans au lieu de 9 ans) constitue un avantage. Il serait opportun d'harmoniser la durée du conventionnement *Solibail* également en la portant à 6 ans.

Accroître les avantages fiscaux

Concernant le taux de défiscalisation (variant de 30 à 70% actuellement selon le type de loyers pratiqués), augmenter le taux plancher de 10 points faciliterait l'action de conviction à mener auprès des bailleurs car l'argument fiscal est le principal levier, surtout dans un contexte d'évolution haussière des impôts locaux.

Optimiser les délais d'instruction des dossiers travaux

Pour expliciter les réticences des propriétaires bailleurs à déposer des dossiers auprès de l'*Anah*, Pierre MALLET s'appuie sur un exemple concret relatif aux délais d'instruction jugés très longs :

- montage d'un dossier en septembre 2014,
- dépôt en décembre 2014,
- dossier déclaré complet mi-janvier 2015 et aucunes nouvelles reçues depuis.

Il pointe en outre un problème de cohérence en prenant pour

exemple l'octroi de subvention *Anah* pour réaliser des travaux d'isolation thermique mais l'absence de subvention *Anah* pour la réfection de toiture. Ce n'est guère compréhensible pour un propriétaire bailleur de son point de vue.

Mr Pierre MALLET s'interroge sur les modalités de mobilisation du *FEDER* via la région Ile de France.¹

L'intermédiation, un outil potentiellement intéressant

L'intermédiation est susceptible d'intéresser les propriétaires bailleurs qui éprouvent des difficultés à gérer leurs biens et expriment une certaine défiance à l'encontre des agences immobilières. ■

¹ Les actions éligibles au *FÉDER* doivent d'abord s'inscrire dans des projets référencés *ITI* (stratégie d'investissement territorial intégrée) proposés par des communautés d'agglomération. [Appel à projets 2015](#)

9700 NOTAIRES EN FRANCE ŒUVRANT DANS 4579 OFFICES NOTARIAUX

Gestion de patrimoine et transactions constituent le cœur du métier du notaire et font appel au droit de la famille, au droit rural, au droit des affaires, etc. La gestion locative est jusqu'à présent peu développée car moins de 5% des offices la pratiquent mais ce pourcentage est en hausse.

Les consultations sont gratuites la plupart du temps car ne sont onéreuses que lorsqu'elles génèrent des actes. Quelle que soit l'étude notariale, la rémunération est identique.

Le modèle économique est aujourd'hui remis en cause par la loi Macron avec le décret sur les tarifs en cours de révision.

En matière de couverture géographique, le maillage est cohérent et surveillé en interne et par la Chancellerie (plan quinquennal de localisation *via* création et/ou regroupements).

La physionomie des offices notariaux est très variée.

200 sont ainsi labélisés notaires experts (*Notexpert*), label professionnel national délivré par la profession aux notaires ou aux collaborateurs ayant suivi une formation approfondie et justifiant d'une activité d'expertise immobilière régulière de plus de cinq années.

Une centaine de professionnels sont en outre certifiés [REV TE-GOVA](#), engagement européen interprofessionnel. Cette reconnaissance est délivrée en France par 4 organismes habilités, à savoir le conseil supérieur du notariat, [l'IFEI](#), la [CEIF-FNAIM](#) et le [SNPI](#).

Un système de garantie collective pyramidal

Les 80 chambres départementales voire interdépartementales traitent de la vie courante, de l'organisation de salons locaux professionnels et accompagnent les notaires.

Les 24 conseils régionaux assurent la formation continue obligatoire (plus de 30h/an), examinent les demandes de cessions d'office et constituent la 1^{ère} instance de discipline correspondent à l'échelon de la cour d'appel judiciaire. Ils disposent d'inspecteurs régionaux qui annuellement, par trinômes, contrôlent tous les notaires sur la base d'un cahier des charges-type fixé par la Chancellerie.

Le conseil supérieur du notariat (CSN) constitue le «*parlement de la profession*» et compte une centaine de permanents. Le CSN assure la représentation auprès des tutelles et ministères. Le CSN se prononce sur les candidatures des notaires mais c'est la Chancellerie qui, au final, nomme les notaires, après examen

successif des 3 échelons.

Il organise le congrès annuel qui réunit 4000 participants pendant 4 jours (prochain congrès en mai 2016 à Nantes). Le congrès est à l'origine de nombreuses évolutions législatives majeures.

Focus sur l'INDI

Le CSN est assisté par l'institut d'études juridiques (IEJ) qui examine les propositions et projets de loi et par l'institut du développement (IDD) qui regroupe 6 sections dont l'INDI (institut notarial de droit immobilier).

- L'INDI regroupe 24 personnes. Il analyse les statistiques et les indices de prix permettant d'élaborer les notes de conjoncture trimestrielles de prix, d'alimenter les conférences de presse annuelles et les suppléments immobiliers de nombre de revues. Il est membre du CNH (conseil national de l'habitat).
- Il a diligenté un groupe de travail pour promouvoir la promesse de vente authentique, en lieu et place des compromis de vente sous seing privé, en vue de favoriser la rédaction d'actes dématérialisés avec un délai d'enregistrement réduit et en facilitant en outre leur centralisation.
- Il contribue à la formalisation de l'expertise immobilière, premier niveau de *Notexpert*. L'objectif est d'anticiper l'échéance de mars 2016, date d'application de la directive européenne du 4 février 2014¹ sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel. A cette date, pour toutes les transactions supérieures à 70 k€, un avis de valeur émis par un tiers de confiance sera demandé par chaque banque avant de délivrer un prêt à tout acquéreur.

¹ Directive 2014/17/UE du Parlement Européen et du Conseil du 4 février 2014 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel modifiant les directives 2008/48/CE et 2013/36/UE et le règlement (UE) n° 1093/2013

BIENS LOCATIFS ET PROFIL DES BAILLEURS MÉCONNUS

Il n'existe pas de statistiques agrégées en matière de fichiers locatifs. Localement, seules quelques études notariales disposent de données ou participent à des observatoires comme à Nantes.

Concernant la base de données sur les transactions à constituer, suite à la loi du 28 mars 2011, 3 arrêtés sont attendus pour permettre sa mise en œuvre. Cette mesure rencontre une vive opposition de la part des notaires.

Le modèle économique de la base de données est à affiner.

Actuellement, la collecte est gratuite, sur la base du volontariat de chaque étude notariale. Ces données sont utiles pour les notaires mais peuvent également être vendues pour la réalisation d'études spécifiques concourant à la transparence des marchés. Une publication sur la valeur verte a ainsi été réalisée avec l'ADEME.

Un travail est en cours avec l'INSEE afin de créer un nouvel indice de prix des annonces permettant de mesurer la déperdition entre le montant annoncé et le prix de vente effectif du bien.

La base DVF est moins précise mais constitue un bon complément. L'association *Dinamic* a été missionnée pour opérer des rapprochements avec l'enquête nationale logement.

Quel est le profil des propriétaires bailleurs ?

Globalement, les propriétaires achètent un bien pour préparer leur retraite une fois le remboursement de leur habitation principale achevé, en vue de leur générer des revenus supplémentaires. La pierre constitue également un placement de capital pour les chefs d'entreprises en fonction de l'attractivité de la fiscalité.

UN TRAVAIL PÉDAGOGIQUE À MENER, DES RÉFLEXES À INSTAURER

Une démarche de sensibilisation a été réalisée dans le cadre de *Solibail* qui a donné peu de résultats à ce jour. Aujourd'hui, la plupart des notaires méconnaissent les modalités du conventionnement *Anah*. Aucune information à ce sujet n'est donc dispensée par leurs soins de ce fait dans le cadre des transactions.

Il faudrait explorer l'aspect intergénérationnel, le droit des successions pour proposer une offre en amont des successions car les héritiers optent généralement pour une mise en vente du bien légué.

Selon la nature, l'âge et l'état du bâti (travaux nécessaires ou non), la durée de la vacance locative, les notaires pourraient orienter les propriétaires bailleurs vers le conventionnement, sous réserve que les notaires bénéficient auparavant d'une formation ad hoc (module à créer en partenariat) et de définir le process pour que, petit à petit, les réflexes s'instaurent localement. Un argumentaire en direction des bailleurs est à élaborer pour les accompagner en ce sens.

Un échange avec l'*Anah*, l'*ANIL* notamment au sein de l'*INDI* permettrait de jeter les bases de ce module de formation. ■

INITIATIVES DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Selon les territoires et les enjeux à court ou moyen termes affichés, la question du conventionnement se pose différemment.

Les membres du groupe de travail partagent l'idée que 2 logiques prévalent localement : la production de loyer pas cher ou la production de logement pour des publics spécifiques, production qu'il convient de quantifier et qualifier. Parfois, une combinaison des 2 logiques est observée.

Ainsi, s'il y a besoin de produire une offre de logements conventionnés rapidement, alors le conventionnement sans travaux est plus pratiqué. C'est le cas de l'Île de France où il s'agit de capter rapidement des logements pour disposer d'une offre alternative à l'hébergement.

S'il s'agit d'une vision plus long termiste, le conventionnement avec travaux peut être opérant.

Quelques pratiques locales ont été identifiées synthétisées ci-après.

1. Vienne : une logique de réhabilitation du parc depuis 1980 avec un dispositif de relogement des locataires ¹

Depuis 1980, dans le cadre des multiples OPAH mises en œuvre, la motivation des élus locaux était de reloger les occupants du parc à réhabiliter et donc de trouver des solutions de production de logements conventionnés pour accueillir les locataires de ces immeubles en OPAH. Le marché du pays Viennois est proche du marché Lyonnais actuellement, contrairement aux grilles Anah qui le considèrent comme un marché non tendu.

Le PACT 38 disposait d'une mission relogement (recueil de la demande) dans le cadre du suivi-animation des OPAH. De 1980 à 2014, **479 logements** ont ainsi été conventionnés avec travaux. Quantitativement, il s'agit du 1^{er} parc de logements conventionnés (intermédiaire, social, très social) en Isère. Depuis les dernières élections de 2014, avec le changement des équipes municipales, la mission confiée au PACT 38 n'a pas été reconduite.

Ces 30 années de dispositif ont permis de fidéliser les propriétaires bailleurs. Au terme des 12 à 15 ans de conventionnement avec l'État, ils reconduisent leur engagement de conventionnement sans travaux pour 6 ans. L'amortissement du

¹Témoignage de A. ADAM du Pact 38 lors de son audition par les membres du GT social le 4 février 2015

déficit foncier étant terminé, ils bénéficient ainsi du maintien de la déduction fiscale.

Une commission locale d'attribution examinait les dossiers des demandeurs au fur et à mesure des vacances. Des commissions spécifiques ont été créées en lien avec le *CLLAJ* notamment. Un travail a été mené avec les agences immobilières.

2. Le dispositif *Loca ++* de la Métro : produire une offre de logements locatifs privés sociaux

Le *PLH* grenoblois exprime la volonté des élus locaux de disposer d'un parc social privé, comme alternative à l'offre en hébergement, en favorisant le conventionnement sans travaux. En effet, le parc de logements est considéré comme en relatif bon état et ne correspond plus aux critères de l'Anah pour l'octroi de subventions d'amélioration.

Depuis 2009, diverses expériences sont conduites.

- En 2009, une première expérimentation limitée au territoire de la ville de Grenoble, suivie d'un *PIG Loca ++* 2010-2011, élargi au territoire métropolitain et animé par le PACT 38, avec des objectifs de conventionnement social modestes (28).
- Le *PIG* 2011 à 2013 triple les objectifs annuels qui ne seront atteints qu'en dernière année (85) et ouvre au conventionnement avec travaux.
- La 3^e génération de *PIG* en vigueur (2014-2015) accroît les objectifs antérieurs : 260 logements à produire en 2 ans, avec ou sans travaux.

La Métro propose un panel de primes, plurielles.

Dans le cadre du dispositif *Loca ++* sans travaux, sous réserve du respect de divers critères (décence, gestion locative professionnelle associative ou non, engagement de 6 ans, plafonds de ressources des locataires), les aides de l'agglomération se cumulent avec celles de la ville de Grenoble et celles de la

479

logements conventionnés

à Vienne (38) en 30 ans,

1^{er} parc conventionné de l'Isère

région. Ces subventions constituent un véritable effet levier. Le locatif intermédiaire pour les petits logements ne constitue pas un produit ciblé.

Dans le cadre du dispositif *Loca ++ avec travaux*, les conditions d'éligibilité varient et les subventions mobilisables également. La note minimale de dégradation *Anah* est vécue comme un frein.

Les **campagnes de communication récurrentes** et multi canaux pointent l'interlocuteur de référence : le *PACT 38*.

Des résultats très positifs

Au 3 février 2015, 245 conventions signées dont 75% sans travaux parmi lesquelles 119 conventions validées dont 96% sans travaux.

Les logements conventionnés (dominante de T3) sont **répartis de manière diffuse** dans tous les quartiers de l'agglomération.

La durée de 2x3 ans ne pose pas de souci sauf pour les bailleurs souhaitant reprendre leur bien à l'issue des 6 ans. L'attention des bailleurs est attirée sur le maintien du dispositif jusqu'au départ du locataire en place, assorti du maintien de l'avantage fiscal.

Le **loyer social dé plafonné** (7,87€) est celui **majoritairement** pratiqué (+ de 80%).

Une baisse des loyers est observée de 14% à 55%.

Les **locataires** bénéficiaires de *Loca ++* sont **modestes voire très modestes** avec des revenus en moyenne à 35% des plafonds *Anah*.

Actuellement, 2/3 des logements conventionnés sont **gérés par des agences immobilières privées** (contre 20% antérieurement) qui disposent d'un mandat de gestion classique et attribuent directement les logements conventionnés. La *FNAIM* joue un rôle moteur.

L'action de conviction auprès des agents immobiliers (5 ans)

a porté ses fruits aidée par le contexte du marché local où des biens, nécessitant d'être *rafraîchis*, ne trouvaient plus preneurs. La prime sans travaux versée rapidement et l'avantage fiscal emportent la décision des bailleurs.

Les agences locales n'utilisent pas nécessairement le bail-type proposé par la *FNAIM*, préférant recourir à un bail classique sur lequel diverses mentions sont ajoutées (paiement à terme échu, ...).

3. Le "plan pour le logement" de la ville d'Aix-les-Bains²

Au cours du mandat 2008-2014, la ville d'Aix-les-Bains lance son « *plan pour le logement* ». Cette intervention part du constat du fort retard de la commune en matière de mixité sociale (obligations *SRU*), incitant le maire à faire de l'habitat sa priorité de mandat.

Pour répondre aux objectifs très élevés de production de logements locatifs sociaux fixés pour le mandat (750 logements), le choix est fait de mobiliser le parc privé en visant un **objectif de 50 % de logements locatifs sociaux produits par conventionnement**.

Cette stratégie s'inscrit dans une politique plus globale de redynamisation du centre-ville, notamment en attirant les familles, et d'équilibre territorial de l'offre sociale entre les différents quartiers de la ville. Ainsi, le conventionnement social de logements privés permet à la commune de **produire du logement social dans le diffus** et d'éviter ainsi sa concentration dans quelques quartiers marqués. Il s'apparente ainsi à une reconstruction de l'offre « *dans la dentelle* » pour favoriser la mixité sociale.

Cette intervention s'inscrit également dans une approche plus globale des parcours résidentiels des ménages. Dans un contexte de marché très tendu, il s'agit pour la commune d'accompagner les plus modestes.

Cet objectif de conventionnement très élevé apporte une **réponse pragmatique à la conjoncture locale** : le recul du thermalisme. De nombreux logements meublés et hôtels ont perdu leurs clients, créant de la vacance et accélérant la dégradation des biens. Ces logements sont majoritairement détenus par des particuliers, parfois modestes, pour lesquels ils représentent une source de revenus non négligeable et qui n'ont pas forcément les moyens d'investir pour leur amélioration. Le conventionnement de ces logements permet de lutter contre la vacance, d'améliorer le parc et de développer l'offre locative sociale qui fait défaut. Dans un premier temps, le service habitat s'appuie sur les services fiscaux pour **identifier les 5 000 logements vacants**.

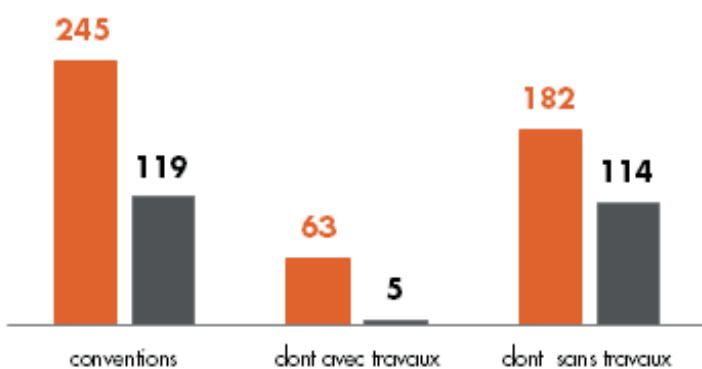
Aix-les-Bains élabore son propre régime d'aides

- Une aide de 4 000€ par logement conventionné correspondant au **différentiel de loyer** avec les prix du marché (50-60€/mois pendant 6 ans). Cette somme

▼ Résultats enregistrés à la Métro dans le cadre du dispositif *Loca ++*

Nb et typologie des conventions

■ signées ■ validées



²Extraits de l'étude [Paroles de territoires](#).

- ▶ n'est pas imposable, disposition qui a nécessité un travail de coopération avec le *Trésor Public* local pour éviter les malentendus ;
- Une aide aux **travaux** : 80€/ m² de surface utile (en plus de l'*OPAH*) ;
- Un dispositif de **gestion des risques locatifs** : la ville paie la prime *GRL* à la place du propriétaire. Aix-les-Bains devient ainsi la 1^{ère} commune de France à signer un accord de *GRL*.

Parallèlement, une **taxe sur la vacance** est instaurée dès 2005 et génère des recettes annuelles d'environ 50000€. Cette taxe favorise la réalisation de travaux. Pour accompagner sa mise en place, un travail partenarial est mené notamment par l'envoi d'un courrier explicatif aux notaires locaux.

Concomitamment, plusieurs dispositifs d'animation et d'accompagnement sont mis en place :

- Suite au repérage des logements vacants, les propriétaires identifiés sont invités à un **forum de lancement**. Le succès de ce *forum* permet ainsi de déclencher une première vague de conventionnements.
- Une **maison de l'habitat** est créée.
- Une unité d'intervention accompagne les locataires.

Au-delà de cette animation, c'est grâce au « *bouche à oreille* » que le succès est au rendez-vous. En effet, les réticences initiales des propriétaires sont rapidement contrées par les retours d'expérience positifs.

Résultats : la commune d'Aix-les-Bains a rattrapé son retard au regard des obligations de la loi SRU.

Entre 2008 et 2014, 445 logements ont été conventionnés, contre seulement 14 entre 1999 et 2007. Tous les conventionnements sociaux de logements locatifs privés arrivés à terme ont été renouvelés, pérennisant ainsi l'offre créée.



Plusieurs facteurs clefs de réussite émergent :

- la conjonction des aides incitatives (directes et fiscales), d'une assurance (*GRL*) et de la taxe sur la vacance ;
- le choix des locataires par les propriétaires sur proposition de la commune parmi le fichier des demandeurs ;
- L'accompagnement du locataire et du propriétaire ;
- Les partenariats, notamment avec les services fiscaux ;
- Le portage politique fort.

Pour optimiser la mise en oeuvre de la *GRL*, il faut ajuster le calendrier de consommation des crédits pour que les propriétaires bailleurs puissent la solliciter pour les mises en location à la fin de l'*OPAH*.

4. Bas Rhin: **RÉNOV HABITAT**³

Le conseil départemental est délégataire des aides à la pierre depuis 2006 et de type 3 depuis 2008.

Le programme d'intérêt général, en oeuvre depuis 2005, et le *PDALPD* sont en cours d'évaluation en vue du renouvellement du *PDLHPD* en 2015.

Le *PIG* permet l'articulation entre parcs privé et social.

Sur les territoires urbains (*Eurométropole* de Strasbourg, ...), les bailleurs sociaux sont moteurs dans la mise en oeuvre d'une politique de mise sur le marché de logements à loyer maîtrisé. Dans les territoires ruraux, l'enjeu est de conserver les jeunes ménages en mobilisant le parc privé et en le requalifiant.

En termes de *process*, des études ont été réalisées grâce au concours de l'*INSEE* pour apprécier le degré de la vacance. En cas de taux de vacance supérieur à 10%, des rencontres sur place sont diligentées en présence du maire pour en identifier les raisons. Un travail de conviction puis d'accompagnement du bailleur est ensuite mené.

Des réunions d'informations (aides mobilisables, défiscalisation, sécurisation,...) sont organisées avec l'*Espace Info Énergie* et le parc naturel des Vosges. Leur architecte conseil ▶

³ Audition d'Anne HAUMESSER, chef du service amélioration de l'habitat privé et lutte contre la précarité énergétique, au conseil départemental du Bas Rhin, par les membres du *GT social* le 31 mars 2015

Deux témoignages recueillis auprès des membres du réseau *Forum des PHP* (suite à *mailing*).

LE GRAND CHALON

Le Grand Chalon a mis en place des dispositifs pour favoriser le conventionnement :

- Dans le cadre d'un dispositif programmé *PIG «habitat indigne et précarité énergétique»* débuté en mai 2013 et qui a pris fin en mai 2015 : l'objectif de ce dispositif est d'accompagner les propriétaires bailleurs pour réhabiliter des logements indignes et les remettre sur le marché. Des courriers ont été envoyés pour relancer les propriétaires bailleurs de logements vacants (1600 envois) pour les remobiliser sur ce dispositif (39 ont répondu) ;
- Dans le secteur diffus, le règlement d'intervention vient majorer les aides de 5 à 10% les aides de l'*Anah* pour les conventionnements sociaux et très sociaux.

Toutefois, les résultats restent très modestes (7 conventionnements en 2013, 6 en 2014) et en deçà des objectifs prévus.

Les causes de cette situation sont multiples : frilosité des bailleurs sur le conventionnement (peur des impayés, durée d'engagement,...), longueur du processus de réflexion pour s'engager (et une fois qu'il veut s'engager, les modalités de financement ont changé), spécificité locale (marché très détendu avec beaucoup de vacance : quel intérêt d'investir?),.....

S'agissant du conventionnement sans travaux, l'agglomération vient de prendre les compétences dans le cadre de sa délégation des aides à la pierre.

Concernant les suggestions, plusieurs pistes pourraient être étudiées :

- assurer une meilleure communication sur le conventionnement. Du fait du manque de visibilité et de lisibilité, les bailleurs ne connaissent pas forcément bien les dispositifs et surtout n'en retiennent que les contraintes et les préjugés ;
- assurer une permanence sur plusieurs années des modalités d'aides.

MORLAIX COMMUNAUTÉ

Louez solidaire à Morlaix Communauté

Suite au changement d'orientation de la réglementation *Anah* de 2011 Morlaix Communauté a mis en place un dispositif simple et malin concernant le conventionnement sans travaux :

- Simple car l'aide propre de l'agglomération de 1 000 €, préexistante, est conservée. Cette aide a donc été ouverte au conventionnement sans travaux sous éco-condition (au moins *DPE* en E). Les diagnostics énergie restent à la charge des propriétaires bailleurs.
- Malin car cela permet de conserver le contact des propriétaires avec la mission habitat privé de l'agglomération. L'opérateur d'*OPAH* vérifie la surface et la décence du logement et conseille sur les éventuels travaux nécessaires (mise en décence, économie d'énergie, voire plus si besoin).

- ▶ prodigue des conseils pour les bâtiments construits avant 1948. Pour être éligibles aux aides du département, l'immeuble conventionné avec travaux doit être **BBC**. Le conseil départemental prend également en charge la **GRL** via un partenariat avec le **CILGERE** depuis 2010.

L'évaluation du dispositif montre que le propriétaire bailleur-type possède 1 à 2 immeubles. Seuls 40% des bailleurs mobilisent la **GRL** en raison de la complexité administrative pour la percevoir **a priori**. La prime réduction de loyers (**PRL**) est peu mobilisée localement car trop complexe à calculer.

Pour 2015, les objectifs de logements conventionnés ont été réduits à 43 du fait des stocks de dossiers 2014 non résorbés. Dans le cadre du plan de cohésion sociale, les objectifs portaient sur 250 logements annuels !

Trois bureaux instaurés localement dans le cadre du **PDALPD**

Depuis 2009, grâce à un cofinancement **MOUS**, trois bureaux d'accès au logement sont ouverts sur le département. Deux sont gérés par les **CCAS** (*Eurométropole* et *Sélestat*), un bureau est tenu par une association à Saverne. L'objectif est de produire une offre en logements locatifs privés à destination des ménages percevant les minima sociaux ou en **CDD**.

Ces bureaux sont chargés de rappeler les droits et devoirs des locataires et bailleurs privés mais aussi de prospecter, sans rémunération, des logements en partenariat avec les agences immobilières et enfin d'accompagner le locataire pendant 1 an s'il le souhaite (médiation locative).

Depuis 2009, ces bureaux permettent annuellement d'apporter une réponse pour 30 à 40 ménages. ■

...AVEC OU SANS INTERMÉDIATION LOCATIVE//

PRÉCISIONS JURIDIQUES/ P.30

AIS : 3 RÉSEAUX, 2 PRODUITS-LOGEMENT/ P.34

PRATIQUES DE LA FNAIM/ P.39



◀ Prénom NOM-NOM style
légende dans un bloc aligné en
bas avec retrait jusqu'à ce point



◀ Note juridique rédigée par Nicole MAURY de l'ANIL

INTERMÉDIATION LOCATIVE DANS LE PARC PRIVÉ

L'intermédiation locative correspond à deux formes de mobilisation du parc privé à des fins sociales : le mandat de gestion et la location/sous-location. Le terme « *intermédiation* », de manière générique, renvoie à l'intervention d'un tiers social (dénommé opérateur, organisme agréé ou association) entre le propriétaire et la personne occupant le logement, afin de sécuriser la relation locative. Il s'agit à la fois de faciliter le logement de ménages pouvant présenter des difficultés et d'inciter les bailleurs à mettre en location leur logement, y compris à des ménages pouvant présenter des difficultés.

Le mandat de gestion

Le propriétaire fait appel à un tiers social pour qu'il assure une gestion locative « adaptée », avec un suivi individualisé et dans une logique de prévention. Il s'agit d'agence immobilière sociale : AIVS (Réseau FAPII), SIRES et CLÉ (SOLIHA). Un référentiel de la gestion locative adaptée a été réalisé sous le pilotage de la DHUP. L'occupant est locataire du logement et dispose d'un bail d'une durée minimale de trois ans, régi par la loi de 1989, conclu directement avec le propriétaire.

La sous-location

Un tiers social est locataire d'un logement et dispose d'un bail régi par le code civil le liant au propriétaire. Il assure le paiement du loyer au propriétaire. L'occupant est lié au tiers social par une convention d'occupation soumise aux seules dispositions du code civil et dont la durée est limitée par la durée du contrat principal. Le tiers social assure une mission de gestion locative sociale vis-à-vis de l'occupant.

Après une présentation de l'historique de l'intermédiation locative, cette note présente le rôle des agences immobilières sociales (AIS), la sous-location et le dispositif *Solibail*.

Historique

Les dispositifs d'intermédiation locative se sont développés depuis la loi Besson du 31 mai 1990, sous l'impulsion d'initiatives locales portées par des associations et des collectivités territoriales. Afin de diversifier les modalités d'accueil des personnes démunies (notamment en hôtels ou structures d'hébergement), un dispositif d'intermédiation locative, a été dans un premier temps, mis en place par la ville de Paris sous l'intitulé « *Louez solidaire et Sans Risque* ».

En 2008, le dispositif de sous-location « *Solibail* » a été expérimenté sur le territoire de la petite couronne francilienne (hors

Paris pour les départements des Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne).

La loi du 25.3.09 (art. 74) a introduit dans le *PDALPD* la mise en place d'une stratégie de mobilisation de logements dans le parc privé, en définissant les actions à mettre en œuvre, dont l'intermédiation locative (loi du 31.5.90 : art.4).

Par la [circulaire](#) du 5 mars 2009, le dispositif d'intermédiation locative « *Solibail* » a été élargi à six régions identifiées au regard de critères de tension (nombre de recours *DALO*, nombre de chambres d'hôtels...): Île-de-France, Languedoc-Roussillon, Nord-Pas-de-Calais, Pays-de-Loire, Provence-Alpes-Côte-D'azur, Rhône-Alpes. Cette liste a été complétée par la région Midi-Pyrénées (en raison de la tension du marché locatif) et en 2015, par la Lorraine et la Basse-Normandie (en raison du nombre de nuitées d'hôtelières).

Les autres régions peuvent également proposer des mesures d'intermédiation.

La [circulaire](#) du 3 mai 2013 accompagnant la délégation des crédits relatifs au programme 177 dans le secteur de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion poursuit le développement de l'intermédiation locative en vue de :

- la création de nouvelles places en alternative à l'hébergement,
- la mobilisation du parc privé à des fins sociales pour du logement pérenne via le mandat de gestion ou la location/sous-location pouvant déboucher sur un glissement de bail.

La [circulaire](#) du 25 février 2015 relative à la substitution de dispositifs alternatifs aux nuitées d'hôtel prévoit le recours à l'intermédiation locative pour contribuer à l'objectif fixé de réduire sur trois ans la progression du recours aux nuitées hôtelières comme solution d'hébergement. L'objectif visé est de créer 13 000 places au sein de « *dispositifs alternatifs pérennes* », destinées à remplacer 10 000 nuitées d'hôtels (sur les 40 000 comptabilisées à ce jour). Parmi les solutions alternatives, l'intermédiation locative (type *Solibail*) sera particulièrement développée, avec 9 000 nouvelles places. S'y ajouteront 1 500 places en logement adapté (résidences sociales ou maisons-relais) et 2 500 nouvelles places d'hébergement dans des centres ou des appartements dédiés aux familles.

L'[instruction](#) du 6 février 2015 relative au plan d'action 2015 pour le logement des bénéficiaires du Droit au logement opposable (*DALO*) permet l'expérimentation de formules d'intermédiation locative sur des durées d'occupation plus longues que *Solibail*, afin de reloger des ménages défavorisés, en particulier ceux qui bénéficient du *DALO*, notamment lorsqu'ils ont été expulsés.

La [circulaire](#) interministérielle du 22 juillet 2015 relative à la mise en œuvre du plan «répondre au défi des migrations: respecter les droits- faire respecter le droit» ouvre la possibilité d'utiliser 1 000 places en intermédiation locative du type *Solibail*. Les logements peuvent être captés sur l'ensemble du territoire à partir du 1^{er} janvier 2016.

La loi ALUR prévoit un renforcement du dispositif d'intermédiation locative dans les communes SRU (ALUR:art. 34/ CCH:L.302-7, al. 4 et L.302-9-1/décret à paraître)

Pour inciter les communes à mobiliser le parc privé par la mise en œuvre de dispositifs d'intermédiation locative à des fins sociales, le prélèvement sur leurs ressources fiscales en raison du non-respect du quota de logements locatifs sociaux (CCH:L.302-5) sera diminué du montant des dépenses engagées pour subventionner le dispositif de location, sous-location dans le cadre des logements conventionnés *Anah* (CCH:L.321-10). Ceci dans la limite d'un plafond ne dépassant pas 5 000€ par logement et par an, selon la localisation de la commune (plafond fixé par décret en Conseil d'État).

S'agissant des communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article L.302-5 du CCH (*quota* de logements locatifs sociaux), le préfet pourra les contraindre à mettre en place des dispositifs d'intermédiation locative. Après avoir recueilli l'avis de la commune en état de carence, il devra conclure une convention avec des organismes agréés afin de mettre en œuvre sur son territoire, au sein du parc privé, un dispositif d'intermédiation locative (CCH:L.321-10). Cette convention prévoira la contribution obligatoire et plafonnée de la commune. Les dépenses engagées par la municipalité (accompagnement social, gestion locative, différentiel de loyer...) pourront donner lieu à déduction du prélèvement *Solidarité Renouvellement Urbain* (SRU) sur ses ressources fiscales (CCH:L.302-7).

Mandat de gestion et Agences immobilière sociale (AIS)

Une agence immobilière sociale (AIS) est une structure à but social (association, Unité Économique et Sociale, Société Coopératives d'Intérêt Collectif). Pour pouvoir exercer son activité, elle doit détenir une carte professionnelle soumise à des conditions d'aptitude professionnelle et de moralité délivrée pour 10 ans, disposer d'une garantie financière auprès d'une banque ou d'une organisation professionnelle et avoir souscrit une assurance responsabilité professionnelle (loi n° 70-9 du 2 janvier 1970).

L'appellation «AIS» ne fait pas l'objet d'une définition légale ou réglementaire. L'appellation «AIVS» est le label déposé par la FAPIL.

Missions de l'AIS

La vocation d'une AIS répond à un double objectif:

- favoriser l'accès et le maintien des personnes fragilisées dans un logement autonome tout en sécurisant le risque locatif du propriétaire,
- mobiliser des logements du parc privé pour loger les personnes en difficulté, en proposant des dispositifs

adaptés aux propriétaires.

Concrètement, l'AIS assure:

- la prospection et la mobilisation de logements ;
- la gestion locative comptable et technique ;
- l'accompagnement du locataire durant toute la durée du bail.

L'AIS doit détenir un mandat écrit l'autorisant à s'engager pour le compte du bailleur. Ce mandat lui confère le pouvoir soit de mettre en location, soit d'effectuer la gestion du logement.

Lorsque l'AIS est mandatée pour la gestion d'un logement, elle effectue les actes d'administration sur le logement qu'elle gère:établissement du bail, perception de loyers, réparations d'entretien, engagement des dépenses courantes et assure une gestion locative dite « adaptée » (GLA). Celle-ci consiste en une activité de gestion de logements «rapprochée» comportant un suivi individualisé, éventuellement un accueil et une animation au quotidien, et, le cas échéant, une médiation avec l'environnement, vis-à-vis des occupants. L'objectif est la prévention des difficultés de l'occupant et la sécurisation de la relation bailleur/locataire. La GLA par sa gestion locative adaptée se distingue de l'accompagnement vers et dans le logement dans la mesure où elle est intégrée, son support est la relation locative, même si elle permet de détecter d'autres besoins.

Financement de l'AIS

- Gestion locative sociale ou adaptée (GLA)
Depuis le 1^{er} janvier 2005, le fonds de solidarité logement (FSL) peut accorder une aide, dans les conditions définies par son règlement intérieur, destinée à financer les suppléments de dépenses de gestion locative aux associations, aux centres communaux et intercommunaux d'action sociale, aux organismes sans but lucratif et aux unions d'économie sociale, qui sous-louent des logements à des personnes défavorisées ou qui en assurent la gestion pour le compte des propriétaires.Cette aide peut également être accordée aux associations, organismes et aux bailleurs sociaux louant directement aux personnes défavorisées des logements dont ils sont propriétaires.Toutefois, elle ne peut porter sur des logements bénéficiant de l'aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées (ALT).

Depuis la loi ALUR, chaque FSL doit se prononcer, dans des conditions définies par son règlement intérieur, sur les aides qu'il accorde, notamment, au titre des suppléments de dépenses de gestion (ALUR:art. 35/ loi du 31.5.90:art.6). Avant l'adoption de cette disposition, l'octroi de cette aide dépendait de la volonté de chaque fonds. Cette action peut également être financée par l'État, au titre du programme 177 ([circulaire](#) du 25.2.15).

- Accompagnement social: la GLA peut être articulée avec une prestation d'accompagnement (AVDL, ASLL, autres).

- ▶ Aides diverses des collectivités locales
En complément, pour accompagner l'activité de certaines **AIS**, les collectivités locales octroient parfois certains avantages aux bailleurs (garantie au paiement du loyer, prise en charge d'une partie des honoraires de mandat de gestion et des diagnostics techniques obligatoirement fournis par le propriétaire au locataire lors de la signature du bail, prime) ou directement à l'**AIS** pour l'animation d'un dispositif de captation ou la prospection.

Location/sous-location et dispositif Solibail

Pour favoriser la mobilisation du parc privé, ce dispositif repose sur un principe général de sécurisation des bailleurs, comprenant un ensemble de garanties financières et avantages fiscaux, un accompagnement social lié au logement pour les ménages relogés, ainsi qu'une sécurisation financière des opérateurs associatifs par un système de financement unique de l'ensemble des services qu'il mettent en œuvre (captation, gestion locative, différentiel de loyer, accompagnement des ménages).

La mise en œuvre opérationnelle de la captation des logements, de la gestion locative, de l'accompagnement social des ménages dans et vers le logement est confiée par la direction départementale de cohésion sociale (DDCS), après appels à projets et dans le cadre d'une convention signée pour trois ans, à des organismes agréés dans le domaine de l'hébergement et de l'insertion par le logement.

Pour exercer cette activité, l'organisme doit être agréé par le préfet au titre de la mission d'intermédiation locative (CCH : L.365-4). L'agrément est accordé pour une durée de cinq ans renouvelable, après examen des capacités de l'organisme à mener de telles activités.

Conditions de la location

Les logements sont conformes aux caractéristiques de la décence (décret du 30.1.02). Ils sont loués nus et font l'objet d'un bail d'une durée de trois ans renouvelable avec un organisme (association, opérateur, tiers social).

Avantages offerts au propriétaire privé

Le propriétaire privé bénéficie d'une garantie de paiement des loyers par l'organisme pendant la durée du bail, même en cas de vacance. Le logement est restitué libre de tout occupant et en bon état d'usage.

La circulaire du 5 mars 2009 indique que le loyer 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.

À compter du 1^{er} janvier 2015, les plafonds de loyers mensuels du conventionnement intermédiaire *Borloo* dans l'ancien sont les suivants :

Zones	Plafond de loyer au m ²
A bis	16,82 €
A	12,49 €
B1	10,06 €
B2	8,74 €
C	8,74 €

Le nouveau zonage est fixé par arrêté (arrêté du 1.8.14 : JO 6.8.14 modifié par [l'arrêté](#) du 30.9.14). Les logements inférieurs au *T1bis* sont écartés du dispositif (seulement en Île-de-France/il est important de se mettre en relation avec la DDCS locale pour connaître les publics visés et le type de logement recherché).

Remarque :

Un bailleur ayant opté pour un conventionnement *Anah* peut faire le choix de louer son logement dans le cadre de *Solibail*. Dans ce cas, en plus des avantages liés à *Solibail*, il bénéficie des avantages fiscaux liés au conventionnement.

Conditions de la sous-location temporaire par l'occupant

L'occupant, sous-locataire, verse une redevance généralement fixée à 25% ou 30% maximum de ses ressources. La durée d'occupation est de trois mois, renouvelable par tacite reconduction par périodes de trois mois avec un maximum de 18 mois. Au-delà de 18 mois, le maintien de l'occupant dans le logement doit faire l'objet d'un examen et d'un accord des services de l'État (DDCS). Dans le cas contraire le ménage est réorienté vers une autre solution. L'association veille à la mise en place d'un accompagnement social lié au logement adapté.

Régime juridique de la sous-location

Le régime juridique de la sous-location sera fonction des engagements pris ou non par le bailleur, propriétaire du logement Il pourra s'agir :

- soit d'un contrat de sous-location conforme aux dispositions du Code civil s'agissant d'un logement pour lequel le bailleur n'a pris aucun engagement ou s'est engagé dans un conventionnement *Anah* à loyer intermédiaire ;
- soit d'un contrat de sous-location conforme aux dispositions relatives au conventionnement État si le bailleur s'est engagé dans une convention État suite à l'obtention d'un financement particulier (*PLS, PLAI...*). Dans ce cas, le bailleur est autorisé à louer les logements à certaines personnes morales dans le but de les sous-louer. Le sous-locataire est assimilé au locataire pour le bénéfice des aides au logement. Le contrat de sous-location est partiellement assujéti à la loi du 6 juillet 1989 (loi du 6.7.89 : art.40 III) ainsi qu'à certaines dispositions des conventions (*CCH*: L.353-20);
- soit d'un contrat de sous-location conforme aux dispositions *Anah* loyer social et très social. Les logements conventionnés *Anah* à loyer social et très social obéissent en partie aux règles du conventionnement État. Il s'agit principalement de la possibilité de louer les logements à certaines personnes morales dans le but de les sous-louer (*CCH*:L.353-19-2 et L.353-20).

Le sous-locataire est assimilé au locataire pour le bénéfice des aides au logement.

La durée du contrat de location des logements conventionnés *Anah* (trois ou six ans selon le statut du bailleur), n'est pas applicable aux contrats de sous-location, ni aux contrats d'hébergement (*CCH*:L.321-10-1). L'organisme peut donc conclure avec le sous-locataire un contrat de durée de 18 mois maximum.

Le contrat de sous-location est partiellement assujéti à la loi du 6 juillet 1989 (loi du 6.7.89 : art. 40 III).

Aides au logement

Le sous-locataire peut bénéficier de l'allocation logement (*AL*) ou de l'aide personnalisée au logement (*APL*) qui est versée en tiers payant, l'organisme réalisant toutes les démarches permettant au ménage de bénéficier de cette aide. Les aides au logement ont un caractère personnel et viennent compenser la dépense de logement des personnes «*payant un minimum de loyer*» (art. L.542-2 et L.831-2 du *Code de la sécurité sociale* pour l'*ALF* et l'*ALS*). Ainsi, selon ces principes, la charge de logement qui est indiquée lors de la demande d'aide au logement doit refléter la participation

réelle aux frais de logement de la personne occupante. Elle correspond à la dépense de la personne physique occupante et non pas au loyer versé par l'association. L'*AL* (ou l'*APL*) est calculée à partir de la contrepartie financière supportée par l'occupant (loyer et charges).

Il est important de noter que l'*AL* (ou l'*APL*) est calculée pour l'année civile. Seuls certains événements entraînant une diminution des revenus peuvent permettre un nouveau calcul de l'*AL* (ou de l'*APL*). L'augmentation du loyer (ou contribution mensuelle) par application de la clause de révision en cours d'année ne permet pas un ajustement de l'*AL* (ou de l'*APL*). ■

AIS = AIVS, CLÉS ET SIRES

Agence immobilière sociale, avec son acronyme AIS, est le terme générique consacré, souvent confondu avec AIVS, agence immobilière à vocation sociale, appellation réservée aux structures de la FAPIL (Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement).

3 réseaux, 3 appellations

Les AIS, structures d'intermédiation locative, comprennent les 45 AIVS du réseau de la FAPIL, les CLÉS du mouvement PACT et les 17 SIRES d'Habitat & Développement¹. Elles couvrent environ 60% du territoire.

L'intermédiation locative : 3 métiers différents

Au sein des équipes des AIS, 3 types de missions sont exercées :

- captation,
- gestion locative adaptée (GLA),
- accompagnement social.

En effet, pour assurer une activité de gestion locative adaptée, il est nécessaire de réunir des équipes combinant les compétences de prospecteurs/négociateurs, gestionnaires locatifs et conseiller(e)s en économie sociale et familiale.

Deux outils mobilisés, 2 produits-logement

Mandat de gestion vs location/sous-location

Depuis 2009 (réforme des aides de l'Anah), le parc de logements en mandats de gestion évolue plus lentement que le parc de logements détenus en location/sous-location, du fait également de l'incitation forte de la DGCS (BOP 177) en la matière. Dans les 7 régions où Solibail est déployé, celui-ci est plus attractif que le mandat de gestion.

Logement pérenne vs logement provisoire

- « On organise la file d'attente »
- Le mandat de gestion produit du logement pérenne
 - contrairement à la location/sous-location où il ne s'agit que de logement provisoire.

Des modèles économiques fragiles

Concernant la location/sous-location, la référence est le modèle francilien. En dehors des 7 régions concernées par le dispositif Solibail, malgré l'incitation de la DGCS, les DDCCS ont des pratiques différentes.

Le modèle économique du mandat de gestion n'est pas stabilisé. Doit-on avoir une approche du coût au logement ou à la structure ?

¹ Pact et Habitat & Développement ont fusionné pour devenir SOLIHA en mai 2015.

Pour chacun des 3 métiers de l'intermédiation locative, les coûts sont différents, selon l'organisation propre à chaque structure et le contexte local.

En règle générale, les honoraires de gestion et de mise en location avoisinent les 7% et couvrent au mieux 50 à 75% du budget des AIS. Le produit des honoraires encaissés dépend bien entendu du nombre de logements gérés (idéalement au moins 150) et des loyers pratiqués (très sociaux, sociaux ou intermédiaires).

L'équilibre de chaque AIS repose sur les subventions octroyées par les fondations et les collectivités territoriales notamment. Du fait des tensions budgétaires rencontrées par les collectivités territoriales, l'équilibre précaire des AIS est fragilisé.

PROPOSITIONS DES AIS

En vue d'améliorer l'équilibre de leurs structures, les 3 réseaux s'organisent pour atteindre la « masse critique », un volume de logements suffisants pour équilibrer charges et ressources.

Pour consolider et accompagner les AIS, plusieurs pistes sont pointées :

- l'éligibilité à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) afin de faciliter le développement et la professionnalisation des agences immobilières sociales agréées. La CGLLS pourrait alors leur ouvrir ses aides et son ingénierie.
- la systématisation de l'octroi d'une aide à la gestion locative adaptée, à hauteur des besoins (minimum 500 €/an/logement).
- des politiques locales plus dynamiques en matière de programmation (nombre de logements conventionnés) et d'octroi de financements dédiés (notamment concernant la prospection). Cf article 122 de la loi ALUR (mise en œuvre du conventionnement sans travaux par les délégataires) et article 34 (déduction du prélèvement SRU des dépenses engagées par les communes dans des dispositifs d'intermédiation locative).

Afin de les aider dans leur travail de conviction au quotidien auprès des propriétaires bailleurs, les AIS souhaiteraient :

- la restauration de l'aide Anah « organisme » pour bénéficier de subventions pour l'exécution de travaux légers dans le logement.
- une meilleure visibilité sur le futur dispositif de garantie des risques locatifs pour faciliter leur travail de conviction à mener et les modalités de transition avec le dispositif actuel. ■

HABITAT & DÉVELOPPEMENT : 17 SIREs, 21 AGENCES

Données 2013

Le réseau SIREs (*Service Immobilier Rural et Social*), ce sont :

- 17 organismes en métropole et outre-mer, 21 agences
- 53 départements couverts (cf carte ci-dessous)
- 89 collaborateurs (gestionnaires, prospecteurs, travailleurs sociaux)
- 3,8 M€ de chiffre d'affaires (+17% par rapport à 2012)

Concernant le parc et son occupation, ce sont :

- 6 773 logements en mandat de gestion, 1 900 logements en sous-location et en parc propre
- 65% de logements conventionnés (dont 61% de loyers sociaux ou très sociaux)
- 45% des locataires sont des personnes seules et 21% des familles monoparentales
- 62% des ménages ont des revenus précaires, 24% bénéficient des minima sociaux

Plus de 80% du parc géré est confié aux SIREs par des bailleurs privés personnes physiques, possédant un ou deux logements locatifs. Le reste du parc géré par les SIREs appartient soit au parc privé des communes, soit à d'autres personnes morales. Le logement type est un 3 pièces avec un loyer de 443€ hors charges accueillant un ménage de 2,1 personnes.

Les ménages logés sont de plus en plus précaires. Ainsi, entre 2011 et 2013 :

- 14% de ménages exerçant une activité professionnelle
- 20% de ménages en CDI
- + 13% de ménages bénéficiant des minima sociaux.

Suite à la fusion avec le réseau PACT en mai 2015, le nouveau réseau comptera en tout 15 000 logements en intermédiation locative au sens large (mandat de gestion et location/sous-location), auxquels s'ajouteront environ 10 000 places en résidence sociale ou centre d'hébergement.

Comment sont orientés les ménages logés dans le parc SIREs?

S'il existe des différences d'approche en fonction des partenariats locaux tissés par chaque SIREs avec les collectivités locales, la logique générale est commune à l'ensemble du réseau, avec 3 systèmes d'orientation complémentaires :

- La liste des logements disponibles est communiquée à un réseau d'« orienteurs » (service social de secteur, CCAS, mairies, CIL, centres d'hébergements et institutions spécialisées, etc.). Ce sont ces orienteurs qui proposent aux SIREs l'essentiel de leurs locataires.
- Ce travail d'orientation est complété par une diffusion plus classique d'annonces (support web comme papier)
- La réservation de logements (conseil départemental, services déconcentrés de l'État, CIL) est malgré tout une pratique centrale pour certains SIREs et représente environ 10% des entrées dans le parc SIREs.

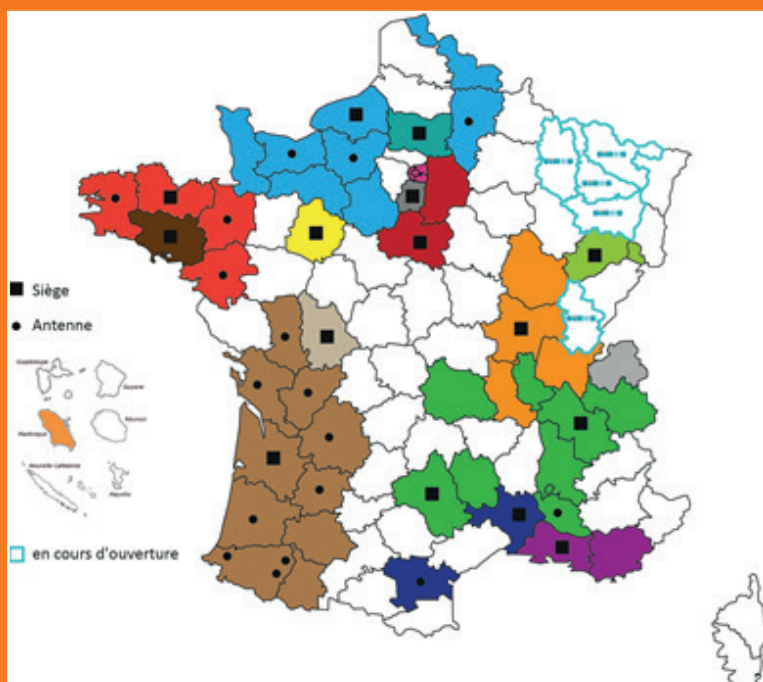
Dans tous les cas, les candidats locataires visitent systématiquement le logement avant toute formalisation de la demande et échangent sur leur situation avec les équipes SIREs. Si le logement correspond au besoin du ménage et si l'adéquation loyers/ressources semble satisfaisante, le SIREs procède à l'établissement du bail et assure un accompagnement renforcé à l'entrée dans les lieux, notamment pour l'ouverture de droits (mise en place des aides au logement, garantie Locapass ou FSL Accès).

Focus sur la dynamique de régionalisation des SIREs

Pour optimiser l'équilibre des SIREs, la fédération Habitat & Développement encourage une dynamique de régionalisation des structures SIREs. Ainsi, le SIREs Bretagne Atlantique rassemble les activités de gestion locative dans les quatre départements bretons et en Loire Atlantique. Cette organisation régionalisée permet au SIREs d'atteindre un volume de 1 500 logements en gestion. Cette stratégie est bénéfique car :

- elle donne plus de poids au SIREs au moment d'approcher partenaires et financeurs,
- elle permet de mutualiser un certain nombre de fonctions : gestion des impayés, communication. Seul le travail de prospection et l'accompagnement de proximité sont assurés par les antennes départementales.

15 000
logements en
intermédiation locative





CLÉS DU SUD

L'agence régionale de gestion immobilière et sociale *Clés du Sud* s'inscrit dans une logique de médiation entre l'immobilier et le social et non dans une logique patrimoniale. Constituée sous forme d'union d'économie sociale (UES) par un réseau d'associations implantées dans 5 départements, elle se situe clairement dans le champ de l'économie sociale. Elle participe à l'aménagement équilibré du territoire régional en luttant contre la désertification des nos campagnes, en élargissant l'offre de logements en milieu rural, via notamment la résorption de la vacance, importante dans ce secteur.

Clés du Sud offre aux propriétaires et aux communes un service fiable et complet de gestion locative. Cette agence s'inscrit parfaitement dans la continuité des actions menées par le mouvement PACT depuis plus de 60 ans pour favoriser l'amélioration de l'habitat et le développement de l'offre locative sur tous les territoires, pour toutes les populations, y compris les plus défavorisées.

En faisant appel à une structure distincte et spécialisée, les propriétaires peuvent conjuguer l'expérience des PACT en matière de réhabilitation de logements anciens : assistance à la maîtrise d'ouvrage, conseil technique, administratif et financier et leur savoir-faire dans le domaine de la gestion locative et de l'accompagnement social.

Cette agence régionale est à but non lucratif et elle exerce son activité dans le cadre de la loi *Hoguet* avec une double vocation économique et sociale.

L'agence régionale développe son activité sur 2 niveaux

La structure régionale exécute les missions de caractère administratif et financier. Elle :

- établit les mandats de gestion,
- effectue les paiements,
- établit la comptabilité analytique,
- assure le suivi de la garantie,
- rémunère les PACT et établit les factures de prestations

L'intérêt est d'avoir une large couverture géographique et donc un grand nombre d'opportunités de logements à gérer qui permettent à la structure de minimiser ses charges fixes, de réaliser de nombreuses économies d'échelles (un seul service comptable, un seul service de gestion, une seule garantie financière...) mais aussi de mettre en commun ses connaissances et ses outils en matière de gestion.

Pour limiter les coûts de structure, les missions qui exigent une proximité du terrain et des acteurs sont exercées **au niveau local**. Elles sont confiées à une association locale disposant des compétences et moyens nécessaires :

- Recherche du propriétaire,
- Recherche des locataires,
- Signature du bail, état des lieux et aide à l'entrée dans le logement (dossier CAF, ouverture des compteurs...)
- Encaissement de la caution et des loyers,
- Affectation des charges aux locataires,
- Prévention et règlement des contentieux.

Le dispositif repose avant tout sur les associations locales qui offrent les meilleures garanties de la réussite du projet :

- présentes dans tous les départements, elles permettent une large couverture territoriale et donc d'offrir un même service partout en région ;
- implantées dans leur département depuis de nombreuses années, elles en connaissent le fonctionnement, les besoins et les attentes ;
- grâce à leur travail d'assistance à maîtrise d'ouvrage, elles sont en relation directe avec les propriétaires et via leurs missions sociales, peuvent être très proches des locataires ;
- enfin, elles peuvent assurer la relation avec les personnes en difficulté et contribuer à leur logement grâce à des systèmes de médiation locative.

Résultats au 1^{er} janvier 2014

Clés du Sud gère plus de 500 logements appartenant à des propriétaires privés. Le nombre total de mandats signés avec des propriétaires privés depuis la création de la structure s'élève à 492, car de nombreux propriétaires ont confié plusieurs logements en gestion.

Le parc de logements présente des **loyers peu élevés** et entraîne de **faibles honoraires** de gestion. Le parc de logements est très **disséminé**, renchérissant les **coûts de fonctionnement**. Le parc de logements est occupé par des locataires à ressources modestes qui demandent un réel accompagnement, si l'on ne veut pas décevoir le propriétaire qui a réalisé un investissement locatif.

En conséquence, il n'est pas possible d'envisager une telle activité sans la mobilisation de fonds publics. L'**aide à la médiation locative**, en venant compléter les honoraires de gestion pris en charge par les propriétaires permet d'assurer l'équilibre de *Clés du Sud* en lui donnant les moyens d'accompagner véritablement les locataires dans la réussite de leur projet logement. ■



◀ Charles MONTFORT,
directeur
SIREs BRETAGNE ATLANTIQUE
Audiition le 31 mars 2015

LOUER RESPONSABLE À SAINT-BRIEUC

Combiner l'animation par une collectivité territoriale, la gestion par un opérateur et la sécurisation du bailleur : c'est le sens du dispositif *Louer Responsable*, développé par la fédération *Habitat & Développement*.

Sur le territoire de l'agglomération briochine, environ 120 demandes de logement ne sont pas satisfaites annuellement. Parallèlement, de la vacance est observée en centre-ville.

Afin de reconquérir le parc de logements privés existants, *Saint-Brieuc Agglomération* a mis en place le programme *RÉNOV'ACTION* dont une des actions est d'accompagner et encourager les propriétaires bailleurs à «*louer responsable*».

Dans ce cadre, *Saint-Brieuc Agglomération* et le *SIREs Bretagne Atlantique* ont établi depuis 2011 une convention pour développer le conventionnement locatif privé sans travaux sur le territoire briochin, avec un objectif fixé à 122 logements à capter en 3 ans.

Louer responsable : 1 des 4 volets du programme global RÉNOV'ACTION

Depuis 2015, le programme *RÉNOV'ACTION* regroupe 4 dispositifs mis en oeuvre sur l'agglomération briochine

- un *PIG* précarité et une *OPAH* animés par le *Pact*,
- *Vir'volt* ma maison piloté par l'*ALEC*,
- *Louer responsable*,

dans un seul lieu, accessible via un seul numéro d'appel. L'agrément *PRIS* est en cours.

Objectif de louer responsable : construire une réponse adaptée et sécurisée pour un public modeste

En vue de développer le dispositif «*Louer responsable*» et de capter du parc, *SIREs Bretagne Atlantique* procède à de la prospection (bouche à oreille, *le bon coin*, ...). Il identifie les propriétaires des logements locatifs ou logements vacants susceptibles d'être concernés par le dispositif de conventionnement sans travaux.

Dans le cadre de sa mission, *SIREs Bretagne Atlantique*

- procède ensuite à un contrôle de décence et de surface des logements concernés
- prodigue des conseils à l'investissement locatif avec une simulation fiscale via l'outil *MOPI*
- établit la convention liant l'*Anah* et le bailleur
- propose en outre au bailleur un service d'aide à la gestion locative comprenant la recherche de locataires, un dispositif de sécurisation *GRL* ou *GLI* (*Garantie des Loyers Impayés*) en fonction du statut du locataire et de son taux d'effort, etc.

Afin d'appuyer la mission de prospection du *SIREs Bretagne-Atlantique*, l'agglomération de Saint-Brieuc a mis en place un **système d'incitations financières** en direction des propriétaires signataires d'un mandat de gestion :

- financement pour le compte du bailleur des frais de commission (bail et état des lieux) pour la première mise en location : 200 € net de taxes par logement ;
- prise en charge des travaux de rafraîchissement non éligibles aux subventions *Anah* : 50% du coût avec un maximum de 1 000 € par logement sous forme d'un chèque travaux.

Bilan positif au 31 décembre 2014

En un an et demi, 62 logements ont été captés dont 95% sont gérés par *SIREs Bretagne Atlantique*.

30% des logements font l'objet d'une remise sur le marché (vacants antérieurement).

Géographiquement, 70% de ces 62 logements, à dominante des appartements, sont situés dans la ville de Saint-Brieuc.

Une baisse de **loyers** d'environ 12,5% par rapport au prix du marché est observée.

Les **revenus** des locataires (célibataires ou ménages monoparentaux pour 75% des cas) sont inférieurs à 1 000 €/mois. ▶

SAINT-BRIEUC AGGLOMÉRATION : chiffres clés

- 14 communes dont 5 littorales, 115 000 habitants
- 53 000 résidences principales, 60% de propriétaires occupants
- zonage B2
- part du parc locatif privé : 24% ; 387 € si conventionné < loyer T3 < 500 € si libre
- part du parc locatif social : 15% ; 4 communes carencées *SRU*
- *PLH 2* (2012-2017)
- agglomération délégataire des aides à la pierre depuis 2006

- ▶ Concernant les bailleurs, 70% détiennent 1 à 2 logements. Il s'agit d'actifs, de 40 à 60 ans en général. Ils possèdent ces biens depuis longtemps et la durée de 6 ans ne constitue donc pas un blocage. Ils sont motivés par la fiscalité incitative et par le fait de louer plus rapidement, de manière sécurisée, pour une durée plus longue (moins de rotation) du fait du loyer plus bas pratiqué.

SIRES Bretagne Atlantique, une équipe, un seul interlocuteur pour le bailleur

SIRES Bretagne Atlantique existe depuis 2001 et emploie 17 salariés. La structure gère 1 450 logements, répartis sur 3 départements, avec un rythme de développement de 10 à 12% par an grâce à la captation du parc résultant de la prospection menée.

SIRES Bretagne Atlantique démarche les intercommunalités en vue de leur proposer ses services et répond à des appels à projets départementaux, notamment en Loire Atlantique où un objectif annuel de 70 logements captés est fixé et en Ille-et-Vilaine où l'objectif est moindre (50 logements par an).

Quatre personnes constituent l'équipe affectée à la mission briochine : 1 chef de projet, 1 prospecteur (1/2 ETP), 1 chargé de gestion locative, 1 travailleur social (CESF).

Le travailleur social centralise l'ensemble des demandes émanant des travailleurs sociaux des collectivités, des CCAS, des collecteurs 1%, (...), les examine et formule une proposition de logement aux demandeurs. Il n'y a pas de commission d'attribution.

Grâce au travail de la CESF, le taux de sinistralité est bas en cas de GRL et le volume de sinistralité est inférieur à la moyenne.

Le fait de constituer l'interlocuteur unique du propriétaire bailleur constitue un réel avantage car évite les déperditions d'informations au fil d'intermédiaires successifs.

Comment conventionner plus : avis du SIRES Bretagne Atlantique

- augmenter la durée du conventionnement sans travaux : la porter à 9 ans ;
- communiquer en direction des collectivités sur le conventionnement sans travaux, les informer sur ce dispositif qu'elles méconnaissent ;
- accompagner les collectivités via une aide de l'Anah en leur direction pour une prise en charge partielle de l'AMO dédiée (le coût pour Saint-Brieuc Agglomération s'élève à 735 €/logement à capter) ;
- rétablir les loyers accessoires en milieu rural pour ne pas pénaliser les biens de qualité (pour un même loyer, disposer d'un jardin ou garage constitue un atout à valoriser) ;
- faciliter le suivi des conventions, disposer d'une alerte sur les échéances, anticiper sur les suites à donner en lien avec les délégations locales de l'Anah ;
- financer la GLA pour pouvoir constituer une équipe compétente. ■



◀ Jacky CHAPELOT
et Nathalie EZERZER
FNAIM
Audition le 19 mai 2015

LE BAIL SOLIDAIRE

La FNAIM compte une vingtaine de salariés (dont 15 juristes) et environ 11 000 adhérents et fédère 12 métiers : transaction, location, administration/gestion de biens, syndic de copropriété, ... Concernant les adhérents, le panel est large car il s'agit aussi bien d'indépendants que de membres de réseaux (CENTURY 21, ORPI, ..) ou de groupes (Nexity, Citya, ...).

Quel est le profil-type du propriétaire bailleur ?

Il détient en général moins de 2 logements (ratio de 1,9 logement/bailleur). 40% des bailleurs sont des bailleurs contraints, (biens hérités, ...). Le bailleur est un « *animal psychologique* » auquel l'encadrement des loyers fait peur. Pour inciter les propriétaires bailleurs à investir, il faudrait leur donner un statut d'opérateur économique.

Changer la perception du propriétaire bailleur

Le propriétaire bailleur n'est pas qu'un « *vendeur de logement recherchant une rentabilité* ». Il s'agit d'un « *véritable acteur économique* » qui réalise un achat, effectue des travaux, produit une offre locative et s'inscrit donc dans le cycle économique de la production de logements avec une réelle responsabilité. Il serait souhaitable de créer un statut du propriétaire bailleur, acteur économique, comprenant des contreparties à déterminer : engagement du bailleur sur un niveau de loyer, une performance énergétique du logement loué en vue de diminuer le « *deuxième loyer* » (i.e. les charges).

Concernant les bailleurs de logements existants, il serait judicieux d'intégrer la notion d'investissement dans l'ancien, amortissable. Ceci n'existe actuellement que dans le régime des bénéfices commerciaux.

Le conventionnement : inconnu des administrateurs de biens

Le conventionnement Anah est ignoré par 90% des administrateurs de biens par méfiance mais aussi du fait de sa complexité et des temps et coûts engendrés. Il y a une communication à réaliser en leur direction avec une attention à porter sur la forme. Une dénomination alternative au conventionnement, plus attractive, est à rechercher.

Concernant l'accès aux droits, selon la FNAIM, nombre d'administrateurs de biens ne mobilisent pas le FSL par méconnaissance du dispositif.

Simplifier le conventionnement, compenser l'écart de loyer

Actuellement, « *monter un conventionnement avec ou sans travaux n'est pas simple, il faut simplifier.* »

L'objectif est de convaincre le bailleur de mettre rapidement sur le marché son logement confortable, performant, à un loyer inférieur au loyer libre.

Selon la FNAIM, cela suppose l'intervention d'un professionnel, d'un administrateur de biens qui contractualiserait avec le propriétaire bailleur sur les engagements de ce dernier. L'administrateur de biens serait chargé de la mise en œuvre puis du contrôle des engagements via un processus codifié.

En fonction du montant du loyer minoré recherché localement, pour assurer au bailleur un taux de rentabilité équivalent à une location libre, cela suppose l'octroi d'une aide financière des collectivités locales (subvention pour compenser l'écart, exonération de taxe foncière sur le bâti, ...)

En zone tendue, l'argument fiscal est prépondérant même si un loyer minoré diminue le *turn over* des locataires et donc les risques et coûts afférents (sinistres, impayés, contentieux...).

Le bail solidaire FNAIM : une révolution dans le tour de table

Cette proposition de *bail solidaire* constitue une réponse à la pénurie de loyers accessibles pour développer un parc locatif privé dans l'ancien aux loyers fixés entre ceux du parc social et ceux pratiqués en locatif libre.

Les niveaux de loyer pourraient être minorés de 30% par rapport aux loyers de marché sous réserve de compensations locales. Les collectivités territoriales, pour satisfaire leurs obligations en matière de loi SRU, pourraient en être le moteur.

Le « *bail solidaire* » contribuerait ainsi à accroître le parc de logements à loyers maîtrisés et la rotation dans le parc social. Les logements, loués pour une durée d'au-moins 9 ans, devraient être décents et éco-performants.

Les locataires, pour être éligibles, disposeraient de ressources inférieures aux plafonds des loyers conventionnés Anah intermédiaires.

Du fait de son engagement économique, social et citoyen, le bailleur serait ainsi reconnu comme contribuant à l'intérêt général et à ce titre bénéficierait d'exonérations fiscales ou aides spécifiques de l'État. ■

© Forum des politiques de l'habitat privé 2015
Une production du *Groupe de travail Social*
(Co-pilotes du groupe : Nicole MAURY, Florence DE MAUSSION et
Alain MELLET)

Conception, direction et réalisation : Véronique GUILLAUMIN



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

www.forumhabitatprive.org