

*Produire des logements  
d'insertion  
via la MOI*

2016

## 2016 : PRODUIRE DES LOGEMENTS D'INSERTION VIA LA MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION (MOI)

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

Le champ d'investigation 2016 porte sur la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) pour mieux la faire connaître, montrer la diversité des solutions logement possibles (diversité des publics, variété des projets/montages/financements, pluralité des partenaires mobilisés), adaptées aux problématiques locales, aux besoins identifiés localement.

*Le GT Social est composé des représentants des 14 membres du Forum et copiloté par l'Anah, l'ANIL et SOLIHA*

- Le *GT Social* a souhaité procéder à l'audition de divers acteurs, nationaux ou locaux, pour contribuer à la capitalisation sur ce sujet.
- Un échange a également eu lieu avec les représentants de l'*Union Sociale pour l'Habitat* pour élargir le regard à d'autres modes de production et d'accompagnement et souligner les complémentarités.

Ce recueil agrège les fiches d'audition réalisées en 2016.

**ACTEURS ET OUTILS DE LA MOI//**

FINANCEMENT DE LA MOI/P.4

BAIL À RÉHABILITATION /P.7

MOI EN COPROPRIÉTÉ/P.12

MOI EN CENTRE-BOURG/P.14

FONCIÈRE HABITAT-HUMANISME/P.16

**USH//**

PROGRAMME 10 000 LOGEMENTS

ACCOMPAGNÉS/P.18

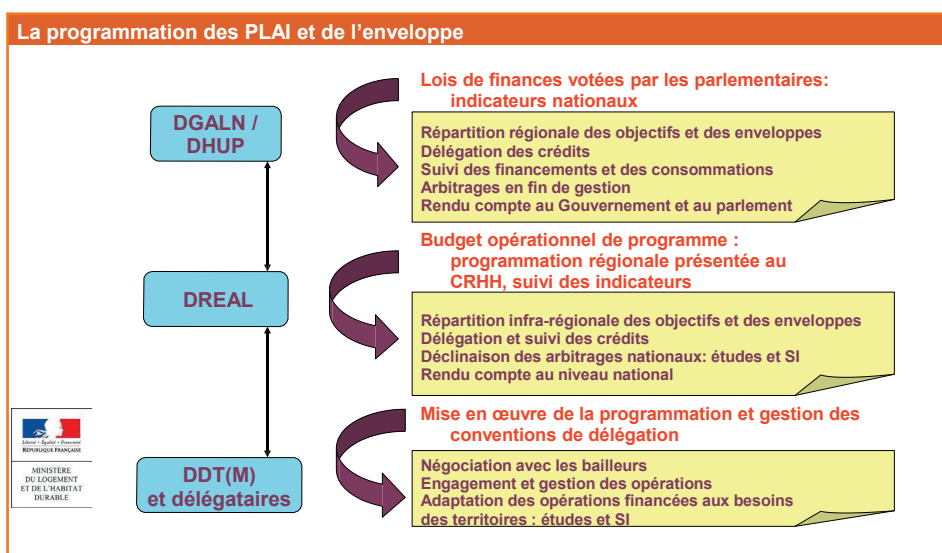


◀ Échanges avec Marie BASTIAT du Ministère du Logement et de l'Habitat Durable (DGALN/DHUP/PH2)

Les opérations de maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) peuvent être financées par l'Anah (régime de l'Anah organismes agréés (AOA) lorsqu'elles concernent des travaux d'amélioration ou par recours au PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) pour les acquisitions-améliorations ou la construction neuve. L'échange avec les représentants de la DHUP a permis de mieux appréhender les modalités de la programmation de l'enveloppe PLAI ainsi que les volumes PLAI mobilisés par les opérations de MOI.

## DES AGRÈMENTS PLAI CONTINGENTÉS

La programmation des PLAI et de l'enveloppe s'inscrit dans un processus ascendant pour identifier les besoins et descendant en matière de notifications d'enveloppes.



### Un changement radical en 2014 par rapport aux années antérieures voulu par le gouvernement

L'objectif a été fixé à 150000 logements locatifs sociaux (LLS) financés par an avec une attention à porter à la mixité sociale et l'égalité des territoires.

Quatre principes ont été arrêtés:

- Responsabiliser tous les acteurs nationaux et locaux
- Prendre en compte les propositions des territoires (logique de «bottom-up» par opposition au «top-down» des années précédentes)
- Prendre en compte les coûts réels des opérations
- Être transparent sur les données et la méthode.

Cette démarche nouvelle s'inscrit dans un cadre national:

- Le pacte signé avec l'USH le 8 juillet 2013
- La convention État-UESL 2015-2019
- Les comités de pilotage régionaux présidés par les préfets (en lien avec les CRHH).

### L'accès au logement locatif social sous conditions de ressources

L'article R. 331-12 du CCH stipule que ces logements sont «destinés à être occupés par des personnes dont l'ensemble des ressources, à la date d'entrée dans les lieux, est, au plus égale à un montant déterminé par arrêté» chaque année. Les plafonds de ressources dépendent de plusieurs facteurs, outre du produit de financement PLAI, de la localisation (Paris et communes limitrophes, reste de l'Île-de-France et autres régions), la composition des ménages (6 catégories selon le nombre de personnes composant le ménage, le nombre de personnes à charge).

Texte de référence:arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'État en secteur locatif (modifié chaque année en fin d'année).Plafonds de ressources révisés chaque année en tenant compte de la variation de l'IRL (indice de référence des loyers).

Un guide relatif aux marges locales est en cours de réalisation dont la parution est prévue en 2016.

### Octroi des aides PLAI

Décision d'octroi:toute opération financée en PLAI doit faire l'objet d'une décision portant octroi de subvention prise par le Préfet ou le représentant de la collectivité délégataire, dans la limite des dotations régionales notifiées par le ministre au Préfet de Région.

Références: articles R. 331-3 et R. 331-6 du CCH

Liste pièces:arrêté 26 août 2005 (en cours de révision)

#### Aides directes

- subvention principale PLUS/PLAI: peut être égale à 0€
- surcharge foncière (R. 331-24 et R. 331-25)
- prime spécifique Ile-de-France (R.381-4)

#### Aides indirectes, fiscales:

- TVA à taux réduit cf. articles 278 sexies et 278 sexies A du CGI
- exonération de TFPB pendant 25 ans (voire 30 ans) cf. articles 1384 A, C et D du CGI, mécanisme de financement à soi-même.

Aides de taux (ou de circuit): prêts PLAI à taux bonifiés. Les prêts PLAI sont distribués par la CDC, d'une durée pouvant aller jusqu'à 40 ans pour la partie logement et jusqu'à 50 ans pour la partie foncière, voire 60 ans à des taux indexés sur le livret A (-0.20 % pour le PLAI) avec un taux moyen Livret A sur 40 ans à 2.40 % considéré lors de l'évaluation des équilibres d'opérations (note technique du 15.04.2014). Les collectivités territoriales garantissent généralement les emprunts ou, à défaut, la CGLIS.

### Modalités de programmation opérées sur la base des anciennes régions puis additionnées

La programmation a été réalisée sur la base des objectifs remontés des régions mais le nombre de PLAI a été capé pour toutes les régions au-delà de 34% de PLAI sur les PLUS-PLAI (sauf PACA) pour ne pas dépasser 35 000 PLAI au niveau national.

139 500 LLS environ ont ensuite été notifiés aux régions dont 35 000 PLAI. Les montants moyens de subvention (MMS) par PLAI 2016 ont été fixés à partir des montants moyens de subventions PLAI notifiés à chaque région en 2015 sur la base de l'exercice mené d'indexation des MMS sur les coûts de construction constatés dans chaque région. Les montants moyens de subvention sont alloués en fonction des coûts réels prévisionnels (en €/m<sup>2</sup> de surface utile) observés dans SISAL. Le zonage constaté d'homogénéité des coûts repose sur le zonage en aires urbaines de l'INSEE 2010 (s'abstraire du zonage A/B/C).

Le montant moyen de subvention (MMS) notifié doit être respecté. L'enveloppe bonus doit être exclusivement réservée au financement de logements de petites typologies, à savoir les T1 et T2, et ne doit pas être utilisée pour gonfler le montant de subvention accordé à d'autres logements.

### Les maîtres d'ouvrage (R331-14 du CCH)

- des offices publics de l'habitat (OPH) et des entreprises sociales pour l'habitat (ESH)
- des sociétés d'économie mixte (SEM) ayant pour objet statutaire la réalisation de logements
- des collectivités territoriales ou leurs groupements, à condition que aucun organisme de logement social ne soit en mesure d'intervenir sur leur territoire, et que ces collectivités ne soient pas délégataires des aides à la pierre
- des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI), sous réserve que les PLAI soient majoritaires.

## UNE DISTRIBUTION PAR APPELS À PROJETS NATIONAUX DES PLAI ADAPTÉS JUSQU'EN 2015

Le PLAI est destiné aux ménages cumulant difficultés sociales et économiques.

Le PLAI adapté (article R.331-25-1 du CCH) est un PLAI bénéficiant de la subvention spécifique en faveur du développement d'une offre de logements locatifs très sociaux, distribuée par appels à projets jusqu'en 2015.

Il est destiné aux ménages cumulant des difficultés financières et sociales, en particulier les ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du *Dalo* ou répondant aux critères d'éligibilité du *Dalo*, ainsi que les publics PDAIPD ou relevant des accords collectifs.

Le loyer doit être inférieur au loyer plafond pris en compte pour le calcul de l'APL. Les charges, y compris énergie et eau, doivent être inférieures au double de la valeur du forfait charges (+5% en cas d'acquisition-amélioration en 2016). Aucun loyer accessoire ne doit être facturé en sus (garages, jardins...). Ces logements doivent faire l'objet d'une gestion locative adaptée (GLA).

Cette subvention complémentaire est forfaitaire et fonction de la taille d'opération. Elle a été accordée aux opérations sélectionnées dans le cadre d'appel à projets nationaux en 2013, 2014 et 2015 avec expérimentation d'une déconcentration en 2015 dans 5 régions.

Il s'agit d'une décision de financement unique : PLAI et subvention complémentaire. La subvention complémentaire ne doit pas se traduire par une «baisse de la subvention principale».

L'octroi de cette subvention est décidé en comité de gestion du FNDOLITS (fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux, cf. L302-9-1, L302-9-3 et L302-9-4, R. 302-24-1 du CCH).

#### ▼ Les notifications

	PLAI revu	PLUS revu
Ile-de-France	8 705	15 345
Alsace	793	1 317
Aquitaine	2 587	5 047
Auvergne	300	700
Bourgogne	396	804
Bretagne	1 538	2 862
Centre	580	1 220
Champagne-	355	695
Franche-Comté	200	400
Languedoc-	1 968	4 182
Limousin	148	296
Lorraine	609	1 191
Midi-Pyrénées	1 964	3 836
Nord-Pas-de-Calais	1 926	4 574
Basse-Normandie	365	845
Haute-Normandie	550	1 650
Pays de la Loire	1 702	3 401
Picardie	538	1 475
Poitou-Charentes	551	999
PACA	4 916	9 904
Rhône-Alpes	4 150	7 100
Corse	158	302
<b>TOTAL</b>	<b>35 000</b>	<b>68 144</b>
<b>PAP 2016</b>	<b>35 000</b>	<b>69 000</b>

#### ▼ MMS et bonus pour petites typologies

	MMS 2016	Montant du bonus
Ile-de-France	22 997	2 061
Alsace	7 654	686
Aquitaine	7 245	649
Auvergne	5 292	474
Bourgogne	5 654	507
Bretagne	6 728	603
Centre	6 477	580
Champagne-	5 129	460
Franche-Comté	3 975	356
Languedoc-	6 970	625
Limousin	4 334	388
Lorraine	7 297	654
Midi-Pyrénées	7 697	690
Nord-Pas-de-Calais	7 397	663
Basse-Normandie	4 593	412
Haute-Normandie	5 205	466
Pays de la Loire	7 420	665
Picardie	5 616	503
Poitou-Charentes	4 664	418
PACA	10 266	920
Rhône-Alpes	9 816	880
Corse	20 314	1 820

### Priorité donnée aux petites typologies

Considérant le déséquilibre existant entre l'offre de logement social, s'agissant tant du parc disponible (stock) que de l'offre nouvelle financée (flux), et la demande, qui induit une tension encore plus importante sur les petites typologies, un objectif d'inflexion très significative de la programmation a été arrêté en faveur de la production de logements ordinaires de petites typologies (T1/T2) -hors logements étudiants avec la mise en place d'un bonus de subvention pour ces petites typologies.

## DE POTENTIELLES NOUVELLES MODALITÉS POUR 2016

### ► Nombre de LLS financés par les MOI au titre des appels à projets PLAI adaptés

1<sup>er</sup> appel à projets : 41 % des opérations présentées par des opérateurs MOI

- 174 opérations sélectionnées par le comité de gestion, soit 623 logements pour un montant de subvention FNDOLLTS de 4,2 M€
- 54% des opérations retenues présentées par des organismes HIM et 41% par des opérateurs MOI (5% par des SEM).

2<sup>e</sup> appel à projets : 72%

- 108 opérations sélectionnées par le comité de gestion, soit 319 logements pour un montant de subvention FNDOLLTS de 4,07 M€
- 72% des opérations sont portées par des opérateurs MOI.

3<sup>e</sup> appel à projets : 53%

204 opérations sélectionnées (sur les 224 proposées hors opérations abandonnées) par le comité de gestion, soit 595 logements sur 657 proposés (sur 16 régions) pour un montant de subvention FNDOLLTS de 4,7 M€.

46% des opérations retenues sont présentées par des organismes HIM et 53% par des opérateurs MOI.

### MOI: moins de 5% des logements financés en PLAI

De 2013 à 2015, la part du financement MOI sur l'ensemble des logements financés en PLAI représente moins de 5% avec des variations annuelles : 1.74% en 2013, 3.25% en 2014 et 2.03% en 2015. L'Île-de-France arrive en tête des régions mobilisant du financement PLAI en MOI (acquisition-amélioration et neuf). Elle n'arrive qu'en 3<sup>e</sup> position en financement Anah AOA (amélioration seule).

Les dossiers pourront être déposés tout au long de l'année par les maîtres d'ouvrage. Les services départementaux et régionaux, ou les comités créés pour ce faire, les analyseront et les transmettront accompagnés de leur avis au comité de gestion national, qui se réunira autant que nécessaire pour valider définitivement les dossiers sur la base de ces remontées.

Jusqu'en 2015, seuls les logements ordinaires étaient ciblés. Désormais, une ouverture aux résidences sociales de petite taille est envisagée.

### Mise en place du FNAP

L'article 144 de la loi de finances pour 2016 prévoit la création en 2016 du fonds national des aides à la pierre (FNAP). Le décret portant sur sa composition et ses missions est en cours d'arbitrage. Une partie des crédits (environ la moitié) a été déléguée aux régions en début d'année 2016. Le conseil d'administration du fonds se prononcera sur la répartition du solde des AE (autorisations d'engagement) avant leur mise à disposition des régions. ■

## Nombre de LLS financés par les MOI

	2015			2014			2013		
	Nb total logts ordinaires financés en PLAI	dont financés par maîtres d'ouvrage MOI	part du financement MOI	Nb total logts ordinaires financés en PLAI	dont financés par maîtres d'ouvrage MOI	part du financement MOI	Nb total logts ordinaires financés en PLAI	dont financés par maîtres d'ouvrage MOI	part du financement MOI
Alsace	650	22	3,38%	547	35	6,40%	538	2	0,37%
Aquitaine	1 880	10	0,53%	1 519	4	0,26%	1 704		
Auvergne	283	4	1,41%	397	3	0,76%	386	2	0,52%
Basse-Normandie	218	2	0,92%	286	3	1,05%	375		
Bourgogne	293	2	0,68%	268	3	1,12%	242	7	2,89%
Bretagne	1 090	17	1,56%	1 152	7	0,61%	1 188		
Centre	454	6	1,32%	491	28	5,70%	465	6	1,29%
Champagne-Ardenne	317			295	3	1,02%	469		
Corse	137			135			167		
Franche-Comté	179			58			102		
Haute-Normandie	314			361	3	0,83%	377	1	0,27%
Île-de-France	5 299	118	2,23%	3 808	187	4,91%	3 324	107	3,22%
Languedoc-Roussillon	1 359			1 194	7	0,59%	1 335		
Limousin	83			72			170		
Lorraine	482	17	3,53%	525	14	2,67%	562		
Midi-Pyrénées	1 442	4	0,28%	1 522	15	0,99%	1 463	18	1,23%
Nord-Pas-de-Calais	1 337	79	5,91%	1 338	139	10,39%	1 298	32	2,47%
Pays de la Loire	1 298	19	1,46%	1 283	17	1,33%	1 327	30	2,26%
Picardie	332	7	2,11%	410	1	0,24%	421		
Poitou-Charentes	254			471	7	1,49%	407	4	0,98%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	2 350	61	2,60%	1 847	66	3,57%	1 782	15	0,84%
Rhône-Alpes	2 391	87	3,64%	2 481	122	4,92%	2 589	135	5,21%
<b>CUMUL :</b>	<b>22 442</b>	<b>455</b>	<b>2,03%</b>	<b>20 460</b>	<b>664</b>	<b>3,25%</b>	<b>20 691</b>	<b>359</b>	<b>1,74%</b>

## ENTRETIEN AVEC

- Rémi LEMARCHAND, responsable services techniques et Murielle DEMELUN, chargée d'études chez SOLIHA Territoires en Normandie
- Kathy BOURGUIGNON, directrice de FDPLS (66)

La maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) apporte des solutions de logement d'insertion adaptées aux besoins locaux des ménages identifiés au PDALPD concernant donc des publics fragiles, vulnérables et démunis. Ces projets et montages mobilisent différents acteurs.

Deux organismes agréés pour la production de logements d'insertion ont été invités à venir témoigner de leurs pratiques en maîtrise d'ouvrage d'insertion : SOLIHA Territoires en Normandie et la FDPLS 66. Ils plébiscitent le bail à réhabilitation (BAR), outil au service des collectivités locales permettant la réhabilitation du parc existant, à caractère patrimonial ou non, en secteur opérationnel ou en diffus, tout en créant une offre de logement locatif très social à destination de ménages en difficultés (salariés précaires, saisonniers, propriétaires occupants impécunieux...).

## PRATIQUES DE SOLIHA TERRITOIRES EN NORMANDIE

SOLIHA Territoires en Normandie est un organisme agréé pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion sur la Normandie depuis 1993. Au sein de SOLIHA Territoires en Normandie, différents pôles assurent le portage (BAR), le montage administratif et financier, la réalisation de la réhabilitation par le service technique et la gestion locative pendant la durée du bail.

### Un partenariat installé avec les collectivités locales normandes...

À l'occasion d'études urbaines, de PLH, d'OPAH ou de campagnes de communication ciblées, SOLIHA Territoires en Normandie a noué des partenariats avec diverses collectivités normandes soucieuses à la fois d'améliorer la performance énergétique de leur patrimoine tout en conservant leur qualité architecturale et de produire une offre locative accessible (financièrement et physiquement) à un public très modeste, à mobilité réduite parfois.

Cet opérateur a ainsi contribué à la création de :

- 127 logements très sociaux par le biais de baux à réhabilitation d'une durée comprise entre 15 et 25 ans
- 13 logements très sociaux dans le cadre d'opérations acquisition-amélioration

Quatorze opérations sont en cours. Neuf baux sont arrivés à terme. Les immeubles ont été alors soit repris et gérés par la collectivité, soit repris mais laissés en gestion à l'opérateur ou bien reconduits (nouvelle opération) ou bien encore acquis par l'opérateur (2 cas).

Hormis le cas d'un immeuble de 12 logements à Caen, il s'agit en moyenne d'opérations de 3 à 4 logements : anciens logements d'instituteurs, presbytères à réhabiliter...

Le bail à réhabilitation (BAR) est un outil plébiscité par les collectivités qui souhaitent conserver ce parc dans leur patrimoine. Cette volonté prégnante sur certains territoires empêche toute intervention de bailleur social qui souhaite généralement disposer de la pleine propriété pour intervenir.

Concernant la programmation MOI dans les documents de référence, les PLH sont souvent muets ou n'évoquent que quelques unités. Dans les études

### Le bail à réhabilitation (BAR)

Il a été instauré par la loi BESSON du 31 mai 1990 dans le cadre de la mise en œuvre du droit au logement.

OBJECTIF : réhabiliter des locaux vétustes ou vacants pour créer ou améliorer des logements locatifs sociaux

PRINCIPE : convention de longue durée (12 ans minimum et 99 ans maximum) passée entre un propriétaire et un opérateur dans laquelle ce dernier s'engage à réhabiliter un immeuble, le louer à usage d'habitation à des personnes défavorisées et le restituer au propriétaire en fin de bail en bon état d'entretien.

L'opérateur est un organisme agréé par l'État qui porte l'opération sur les plans administratifs, juridique, financier et technique.

La collectivité, propriétaire du bien, cède son droit immobilier pendant la durée du bail (les charges et revenus locatifs incombant à l'immeuble sont transférés à l'opérateur). Elle peut apporter la garantie totale ou partielle financière pour les emprunts contractés.

Les logements créés ouvrent droit à l'aide personnalisée au logement (APL) et sont destinés à des familles qui ne doivent pas dépasser 60% des plafonds de ressources HLM. Les locataires peuvent bénéficier d'un accompagnement social de proximité

C'est donc un outil d'action municipale participant à la mise en œuvre des politiques de l'habitat en complément d'autres opérations sur des territoires diversifiés : OPAH, AMI centres-bourgs, MOUS relogement ...

d'OPAH diligentées par SOLIHA Territoires en Normandie, figure désormais une estimation d'un potentiel de logements MOI. Les objectifs de production se retrouvent au niveau départemental dans les enveloppes des aides à la pierre mais également dans le PDALHPD pour l'accompagnement social des ménages. ▶



### ► ... et des propriétaires privés peu demandeurs en Normandie.

Deux opérations ont en outre été menées avec des propriétaires privés pour lesquels SOLIHA Territoires en Normandie enregistre peu de sollicitations. France entière, seulement 20% des BAR sont conclus avec des propriétaires privés.

### Déroulé - type d'une opération en bail à réhabilitation

Après prise de contact entre la collectivité intéressée et l'opérateur, celui procède à la réalisation d'une étude de faisabilité technique, financière et juridique du projet. Il sollicite ensuite l'avis préalable des principaux financeurs (Anah). Une fois la délibération de la collectivité prise sur le bail à réhabilitation, celui-ci est signé par les 2 parties. L'opérateur sollicite ensuite les financeurs, délivre une mission de maîtrise d'œuvre, procède à la réalisation des travaux puis met en location. Le choix des locataires s'opère en lien avec la collectivité locale (CCAS souvent). L'opérateur assure l'entretien du bien et la gestion locative pendant la durée du bail et le restitue à la collectivité en fin de bail.

### Focus sur les opérations menées avec la ville de Deauville (14)

Deauville, ville balnéaire du Calvados, compte 3775 habitants et 70% de résidences secondaires. Très impactée par le risque de submersion marine, la constructibilité est réduite. Le marché locatif est tendu avec 22% de logements locatifs sociaux et 4% de logements vacants. La commune est devenue au fil des ans propriétaire d'une trentaine de biens (habitat individuel majoritairement) en centre-ville (secteur en AVAP<sup>1</sup>) pour limiter le développement des résidences secondaires, améliorer la mixité sociale en permettant à la population locale modeste travaillant localement de résider sur place. Elle a sollicité SOLIHA Territoires en Normandie pour réhabiliter un tiers de ce patrimoine, en partie occupé.

5 logements aux normes actuelles, performants énergétiquement, ont ainsi été créés sur 3 opérations. Les baux ont été signés en 2014 et portent sur une durée de 23 ans: 1T2, 3T3, 1T5 ont été produits. Les logements d'origine ont été restructurés, des opérations-tiroirs ont été conduites pour offrir aux occupants des logements adaptés à leurs besoins avec des accès indépendants.

Une nouvelle opération est en cours (25 rue des Pavillons) portant sur 1 logement. Comme l'AVAP n'était pas encore en vigueur, les prescriptions étaient moindres (conserver le volume et l'aspect extérieur). Par contre, les contraintes désormais plus fortes (balcons, matériaux, ...) rendent plus complexe l'équilibre financier des opérations et risquent d'augmenter la subvention d'équilibre à verser par la ville.

### Précisions concernant le dispositif Malraux

La production de logements d'insertion renvoie à un projet patrimonial mais également un projet social fort. Il s'agit de permettre l'insertion par le logement de ménages fragiles, vulnérables et démunis qui nécessitent un accompagnement social individualisé. Ainsi, la production de logements d'insertion ne peut être réalisée sans une gestion locative adaptée. Le dispositif Malraux n'assure pas l'éligibilité aux ménages très modestes. En ce sens, ce dispositif ne prend pas en compte l'accompagnement du ménage. La collectivité locale, en optant pour un programme en logement très social, s'engage dans un projet social autre.

<sup>1</sup> aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

### Un bilan de la démarche très positif

- Une proposition de logements aux normes de confort et d'accessibilité avec des charges maîtrisées et adaptés à la demande
- Le maintien de populations en situation précaire avec une offre pérenne de logements locatifs à utilité sociale (23 ans minimum<sup>2</sup>)
- La préservation du patrimoine ancien des années 30 du centre-ville
- La réhabilitation du patrimoine communal à coût raisonné (2000€/an /logement)
- Une opération clés en main pour la collectivité.

Concernant le financement des opérations, il reste très tendu du fait des ressources contraintes des collectivités. La tendance est à augmenter la durée des baux pour améliorer l'équilibre d'opération ainsi qu'à négocier parallèlement des conventions avec la CDC pour faciliter l'accès aux prêts qu'elle délivre.

<sup>2</sup> France entière, le réseau SOLIHA conclut des baux de 35 ans en moyenne.

Références du marché local	Biens à la vente (€/m <sup>2</sup> )	Biens à la location (€/m <sup>2</sup> )
DEAUVILLE	3500€	14€
CAEN	2300€	10€

PLAN DE FINANCEMENT 164-166 bis Rue de Verdun à DEAUVILLE (14)	
Subvention Anah Org 60% (loyer très social)	123 962€
Subvention Anah FART	4 000€
Subvention Fondation Abbé Pierre	18 475€
Prêt Caisse des Dépôts et Consignations 1,35% sur 20 ans	102 500€
Subvention équilibre ville	46 000€

▲ À ce montage aurait pu en outre être intégrée la prime réservation Anah



La question de la faible enveloppe *Anah* organisme disponible dans les *DDT* locales pour les financements *MOI* a également été évoquée. Concernant la subvention *PLAI*, sur plusieurs territoires dont en Normandie, depuis la disparition du calcul à l'assiette et le recours au forfait, son faible montant (4 100€/logement) empêche tout montage en *PLAI*. Les organismes mobilisent donc un financement *Anah Org*. En matière d'outil informatique, une migration est en cours vers le logiciel *GPLI* (gestion patrimoine logement d'insertion) enrichi de modules financier, économique (aide à la décision) et social (occupation du parc). Il est conçu comme un dispositif d'autocontrôle sur l'entretien et la maintenance du parc mais également la capacité à produire de l'association.

▼ Opération achevée : 31 rue des Pavillons à Deauville



▼ Opération 2016 en cours : 25 rue des Pavillons à Deauville



## LA FDPLS, INTERLOCUTRICE RECONNUE LOCALEMENT COMME SPÉCIALISTE DU BAR

La fédération départementale pour le logement social (*FDPLS*) est une association basée à Perpignan (66), créée en 1994 par des associations œuvrant dans le champ de l'action sociale, dont le cœur de métier est la recherche de logements et l'accompagnement des ménages modestes.

### La prospection, l'accompagnement social et la production de logements

La *FDPLS*, confrontée à des difficultés de relogement, a recruté un prospecteur foncier afin de reloger ces ménages auprès de bailleurs privés. Sur ce territoire des Pyrénées-Orientales, la *FDPLS* a identifié de nombreuses maisons fermées, susceptibles d'être une réponse à ce mal-logement.

La 1<sup>ère</sup> opération de bail à réhabilitation (*BAR*) s'est concrétisée en 2000, grâce à l'orientation d'un propriétaire par la *Fondation Abbé Pierre*. Parallèlement, la *FDPLS* a obtenu des marchés publics dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et des mesures d'*ASLL* (accompagnement social lié au logement). L'ensemble des logements produits par la *FDPLS* sont confiés en gestion à l'*AVS se loger en terre catalane*. L'équipe de la *FDPLS* compte 4 salariés en 2016.

### Des BAR conclus tant avec des partenaires privés que publics

Dans un département présentant un faible taux de logements locatifs sociaux (inférieur à la moyenne nationale), des loyers élevés, un fort taux de *RSA*, le conseil d'administration de la *FDPLS* a décidé de s'engager davantage dans la production de logements sociaux. L'obtention de l'agrément ministériel en 2011 a conforté la *FDPLS* dans son expertise.

En 2016, 20 opérations ont été réalisées dont une en acquisition-amélioration et 19 en *BAR*, avec une production de 35 logements pour le compte de 11 propriétaires bailleurs, 7 communes et un propriétaire occupant, avec une dominante de logements T3 (17) et 9 grands logements (T4 et T5).

Concernant les propriétaires bailleurs, ils contribuent financièrement à l'équilibre des opérations et acceptent des durées de bail de 20 à 25 ans.

- ▶ L'ADIL 66 a publié un guide à l'attention des élus dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et présente le BAR comme un outil à mobiliser. Cet ouvrage complète la promotion du BAR que réalise la FDPLS auprès des communes et des intercommunalités. La durée des BAR conclue avec les communes est de 25 ans.

Les parcours résidentiels des locataires emménageant dans ces logements réhabilités révèlent leur mal-logement antérieur dans des logements insalubres et/ou des campings. Ces publics sont orientés par les travailleurs sociaux des communes vers la FDPLS.

Pour les collectivités, le BAR permet non seulement de répondre aux besoins des personnes mal logées mais aussi assure des retombées économiques pour les entreprises locales qui réalisent les travaux d'amélioration. Une étude est en cours diligentée par la fapil pour connaître les retombées en termes de qualité de vie pour 1 euro investi. Les résultats paraîtront fin 2016.

### Le cas des propriétaires occupants impécunieux : changer de statut pendant la durée du bail

À l'occasion d'une mission de MOUS habitat indigne, la FDPLS a identifié quelques cas de propriétaires occupants en difficultés. Une opération est en cours pour maintenir l'occupant sur place en changeant son statut (locataire) pendant toute la durée du bail (20 ans). Une autre opération est à l'étude. Se pose la question de la durée du bail, complexe à arrêter en raison du grand âge du propriétaire et du nécessaire équilibre d'opération notamment.

### Un montage financier tendu

La FDPLS privilégie un montage recourant aux subventions à l'Anah (Anah.org) car le forfait PLAI (7000€/logement voire 5000€/logement) en vigueur à la DDTM 66 ne permet pas d'équilibrer les opérations. Cette subvention Anah.org n'est pas mobilisable en cas de changement de destination eu égard à

la fiscalité attachée<sup>3</sup>. Pour les patrimoines communaux concernés le cas échéant, seule la PALULOS peut alors être sollicitée, dont le montant est souvent insuffisant (7000 € en Pyrénées-Orientales).

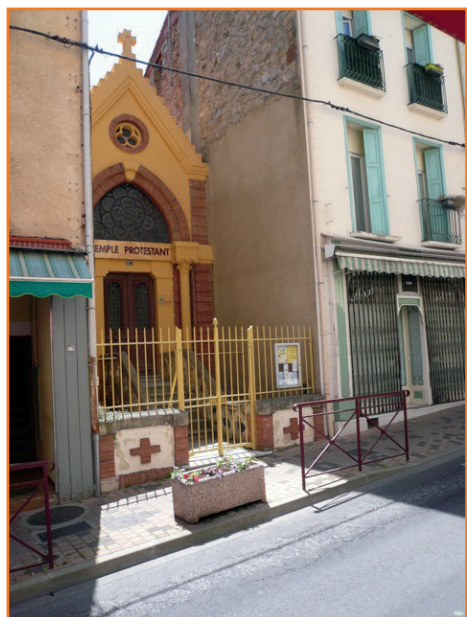
La FDPLS bénéficie de subventions du conseil départemental, de la CAF pour les logements supérieurs ou égaux aux T3, de la FAP et mobilise des prêts auprès de la CDC (si la collectivité garantit l'emprunt) ou des caisses d'épargne.<sup>4</sup>

La FDPLS aimerait disposer d'une ligne de trésorerie et a passé des accords en ce sens avec SOLIFAP (société d'investissements solidaires de la Fondation Abbé Pierre créée en 2014) mais butte sur la difficile programmation à établir faute de visibilité sur les priorités locales.

En matière d'outil informatique, la FDPLS a bénéficié d'un financement de la Fondation de France pour développer un programme spécifique à la MOI. C'est un outil d'aide à la décision et de suivi.

<sup>3</sup>SOLIHA a établi une fiche spécifique à destination de son réseau pour alerter sur les requalifications fiscales éventuelles au-delà d'un certain montant de travaux généré (plafond de 60%).

<sup>4</sup>La CGLIS peut garantir les emprunts en lieu et place des collectivités mais seulement en financement PLAI, pas avec un montage mobilisant une subvention Anah.org. Or, les durées des emprunts sont équivalentes quel que soit le montage.



◀ Opération à Amélie-les-Bains

Opération à Céret ▶



La *fapil* procède à un audit des systèmes informatiques de ses adhérents dont les résultats seront disponibles fin 2016. Une grande diversité existe localement pour répondre à des contextes locaux très variés.

### **Quelle priorisation à l'avenir: quels publics, quels territoires?**

Concernant la programmation *MOI Anah org*, l'enveloppe réservée dans le *PDALPD* a considérablement diminué en 15 ans selon la *FDPLS*. «*En effet, 20 opérations étaient alors projetées puis 10 et, en 2016, l'enveloppe de 100000 € ne permet la réalisation que d'1,5 logement*».

Des réunions sont organisées depuis 2014 avec l'ensemble des financeurs pour mieux identifier les projets de production de logements locatifs sociaux en *MOI*. Des interpellations locales au niveau du comité régional de l'habitat (*CRH*) mais aussi des réseaux nationaux (*fapil* et *FAP*) ont eu lieu.

La *FDPLS* espère que le nouveau *PDALHPD 2017-2022*, objectivera la production de logements sociaux au travers de la *MOI*.

**En conclusion de ces échanges**, il apparaît que cette activité de *MOI*, bien que progressivement mieux connue par l'ensemble des acteurs nationaux et locaux, peine à se développer. L'analyse partagée des cas et des blocages rencontrés par les opérateurs locaux contribue à améliorer les champs d'intervention de chacun des acteurs. Concernant le montage financier des opérations, si chaque organisme local souhaite disposer de son propre outil pour mieux s'adapter au contexte local, en revanche une fiche identique pourrait être imaginée pour pouvoir agréger les données à des échelles différentes (régionales, nationales), à l'instar de ce que pratiquent les organismes de logement social. Enfin, s'agissant de la caractérisation du degré de tension d'un marché et des modalités de financement attachées, différentes définitions coexistent d'un ministère à l'autre, auxquelles se rattacher selon les contextes locaux. ■



◀ Échanges avec Yannick PASDRMADJIAN, responsable du service développement et patrimoine Un Toit Pour Tous (38)

## UN TOIT POUR TOUS: UN ENSEMBLIER DE STRUCTURES EN ISÈRE

**U**n Toit Pour Tous agit en Isère, dans le «Y grenoblois» (La Métro, pays Voironnais...), en partenariat avec la Fondation Abbé Pierre et en relation avec les pouvoirs publics, pour mettre en œuvre 2 finalités :

- faire connaître le problème du mal-logement
- mettre en œuvre des solutions d'hébergement et de logement à loyers très modérés.

en s'appuyant sur 5 structures liées entre elles par conventions :

- Un Toit Pour Tous (UTPT), structure «chapeau»
- Un observatoire de l'hébergement et du logement, association
- Un Toit Pour Tous Développement (UTPT-D), société coopérative détenue par Pluralis (51 %) et Un Toit Pour Tous (41 %), structure de production d'une vingtaine de logements annuels en PLAI en secteur diffus, agréée maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI).
- Territoires AIVS qui gère à la fois le patrimoine de propriétaires privés et le parc d'UTPT Développement.
- Un hôtel social (hébergement).

Un toit pour tous compte 300 adhérents dont 275 personnes physiques et 25 associations.

## UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS PLAI AVEC DES MONTAGES DIVERSIFIÉS

### Produit-phare d'UTPT-D: le lot de copropriété des années 1960 en centre-ville à Grenoble

Un Toit Pour Tous Développement, via le service développement patrimoine, cherche à produire annuellement 20 à 25 logements de 65 m<sup>2</sup> environ en copropriété, financés en PLAI ou très social (5€/m<sup>2</sup>) en acquisition-amélioration, en secteur diffus pour contribuer à la mixité sociale des quartiers et optimiser les conditions d'insertion des ménages.

UTPT-D prospecte et s'appuie également sur un réseau partenarial pour identifier les lots de copropriété à acquérir. L'équipe cible les copropriétés de moyenne taille (30 à 70 lots), hors quartiers sensibles pur optimiser la mixité sociale), en bon état financier et technique (carnet d'entretien, programme de travaux envisagé, mode de chauffage...).

Un Toit Pour Tous Développement a comme principe de voter favorablement en assemblée générale les travaux d'économie d'énergie, pour accompagner la politique de l'habitat grenobloise. En 2016, un budget supplémentaire de 250 k€ a dû être mobilisé pour faire face à ces obligations.

Pour répondre à la forte demande locale et pouvoir contracter plus aisément des emprunts auprès de la CDC, Un Toit Pour Tous Développement s'est adossé à PLURALIS, bailleur social.

Le service développement patrimoine dispose de compétences de maîtrise d'œuvre intégrée et assure le montage d'opération. Cf schéma organisationnel.

### CHIFFRES CLÉS

- 300 adhérents : 25 associations et 275 personnes physiques dont 60 bénévoles
- une équipe de 38 professionnels expérimentés

#### PARC

637 logements gérés en 2016 don :

- 78 logements d'hébergement
- 189 logements de propriétaires privés gérés en mandat
- 19 logements en sous location (dont 11 Totem)
- 351 logements PLAI (très sociaux) d'Un Toit Pour Tous

Diversité de typologies : 26 % petits logements, 39 % de T3 et 35 % de grands logements  
Implantation géographique sur la Métro (Grenoble et 19 communes de l'agglomération)

#### PUBLIC LOGÉ

- 40 % de foyers monoparentaux ; en augmentation en 2014
- 33 % des ménages logés = personnes seules, dont une majorité d'hommes seuls
- 40 % sont salariés, avec part accrue de ménages travaillant à temps partiel
- Des ménages pauvres et très modestes : 95 % des locataires sont en-dessous du plafond PLAI.

### Un plan stratégique de patrimoine complexe à finaliser

La production de logements sociaux s'appuyait jusqu'à 2015 sur la mobilisation de 60% de fonds gratuits émanant notamment de subventions publiques de l'État et des collectivités territoriales ou de dons et mécénats. La FAP contribue à hauteur d'environ 5% du prix de revient de l'opération. Le récent changement de politique régionale questionne désormais l'équilibre financier de ces opérations.

A noter, pour optimiser l'ingénierie financière, en termes de fonds propres investis, UTPT accorde un prêt à UTPT-D à 50 ans pour 10 k€.



### 3 types de montage développés, des nouveautés introduites en 2016

Depuis 10 ans, l'UTPT-D procédait par acquisition directe en sollicitant une aide financière des collectivités partenaires (la Métro et l'agglomération du Pays Voironnais, très moteurs) ou leur proposait de contracter un bail emphytéotique pour rétrocession ensuite à l'UTPT-D avec décote de 50%. Pour monter une opération en bail emphytéotique sur le territoire de la communauté d'agglomération du pays Voironnais (CAPV), l'UTPT-D mobilisait l'aide forfaitaire de 8000€/logement de l'État et de 10 k€/logement du département ainsi qu'une subvention de 7500€/logement auprès de la CAPV éventuellement complétée d'une subvention d'équilibre si besoin (jusqu'à 12500€/logement).

Jusqu'en 2015, aucune simulation Anah Org n'était réalisée du fait des montages équilibrés en PLAI.

**Du fait des restrictions budgétaires subies par les collectivités territoriales, la donne a changé en 2016.**

Concernant l'acquisition directe l'UTPT-D bénéficie désormais d'une aide bien moindre de la part de la Métro (600 à 700€/m<sup>2</sup> surface utile (SU) en 2015 contre 135€/m<sup>2</sup> SU en 2016, aide de droit commun).

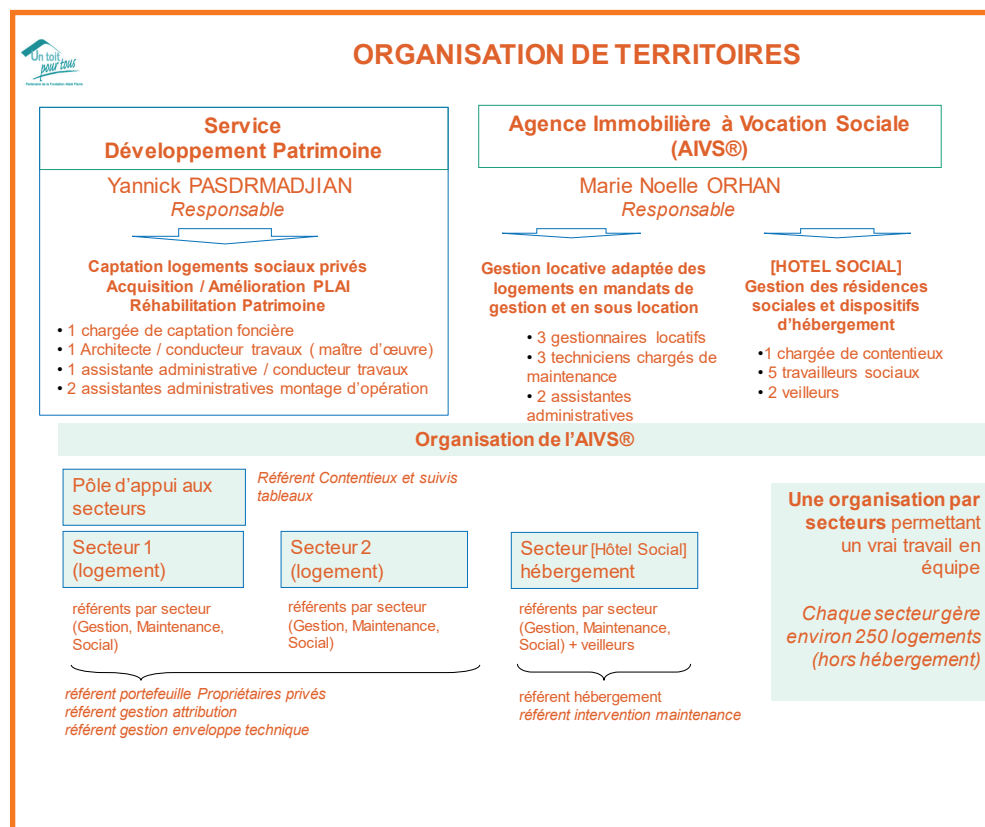
La formule du bail à réhabilitation est préférée à celle du bail emphytéotique. Le récent EPFL du Dauphiné achète les biens, en assure le portage pendant 5 à 8 ans puis les revend à la Métro, tout en contractant un bail à réhabilitation avec UTPT-D avec une décote foncière, aide à la production pour permettre d'équilibrer l'opération.

Tous les bailleurs sociaux de la Métro bénéficient de ce régime depuis septembre 2016.

Ainsi, pour 20 logements aidés à hauteur d'1 M€, 200 k€ sont versés au titre de la subvention droit commun (environ 10 k€/logement) et 800 K€ liés à cette décote foncière.

Du fait des changements intervenus en 2016, l'équilibre financier des opérations est plus tendu. Une simulation Anah Org sera désormais explorée pour examiner la solution financière la plus favorable. ■

#### Schéma organisationnel ▼



## LA MOI, AU CŒUR DU PROJET ASSOCIATIF DE SOLIHA DRÔME

Depuis 1965, SOLIHA Drôme (antérieurement CALD, centre d'amélioration du logement de la Drôme) œuvre pour contribuer à la production de logements d'insertion pour répondre aux besoins locaux. Les indicateurs sociaux du département de la Drôme figurent parmi les plus défavorables de la région Rhône-Alpes.

En 2007, la MOI devient une activité à part entière au cœur du projet associatif et la structure se professionnalise à cette fin.

Depuis 2012, le rythme annuel de production nouvelle avoisine 20 logements. Le parc ancien (1965-1974) fait en outre l'objet d'une remise à niveau, notamment énergétique, et mobilise pour ce faire un budget de 400 k€/an.

### Quintupler le rythme de production

SOLIHA Drôme se fixe un objectif de production de 100 logements pour la période 2017-2020 en saisissant toutes les opportunités offertes par le montage en Anah org.

## CONDITIONS DE RÉUSSITE DES OPÉRATIONS DE MOI

### Plusieurs types de montage développés par SOLIHA Drôme...

Pour assurer un rythme annuel de production nouvelle de 25 logements, SOLIHA Drôme procède prioritairement par acquisition-amélioration, sous forme de bail emphytéotique ou d'achat sur le marché.

Les immeubles acquis en totalité comportent au plus 5 logements. SOLIHA Drôme n'intervient pas en copropriété.

SOLIHA Drôme mène une campagne de sensibilisation auprès des élus locaux pour identifier le patrimoine communal vacant à requalifier et promeut la division en volumes lorsque les logements vacants se situent en étage, au-dessus de locaux tertiaires publics (comme Allan, Alex, Buis, ...).

### ...pour répondre à 2 types de priorité

SOLIHA Drôme produit des logements adaptés, au cas par cas, pour répondre à des situations de ménages identifiées ou bien acquiert des biens dans les agglomérations de Valence et Montélimar, zones géographiques jugées prioritaires par le conseil d'administration de l'association.

Les immeubles prospectés doivent satisfaire à plusieurs critères :

- bonne insertion dans la ville, qualité de desserte en transports en commun et d'accessibilité pour les PMR ;
- qualité technique pour permettre d'atteindre un objectif BBC rénovation et de réaliser des économies de charges sur les fluides.

Les attributions des logements sont réalisées par l'association au vu des orientations proposées par les partenaires (villes, CCAS, ...).

### CHIFFRES CLÉS

- une équipe d'une quarantaine de professionnels
- 3 pôles : social, technique, administratif et financier

#### PARC

- 202 logements sociaux d'insertion individuels, en diffus fin 2015
- 54 logements en sous-location (pour loger des jeunes)
- 9 résidences sociales (284 logements)
- 4 pensions de famille (48 places)

#### PUBLIC LOGÉ

- Plus de 1000 ménages accompagnés/an

### Plusieurs conventions de partenariat négociées

La MOI constitue une action du PDALHPD. SOLIHA Drôme bénéficie à ce titre d'une MOUS insertion à hauteur de 35 k€/an pour effectuer le repérage des opportunités foncières, assurer la coordination avec les élus locaux, les commissions locales de l'habitat (CLH), les partenaires.

Pour optimiser les montages financiers, des conventions ont été négociées avec :

- le département et les 2 agglomérations pré-citées pour qu'ils garantissent à 100% les prêts souscrits par l'association ;
- la CDC pour bénéficier d'une instruction des demandes d'emprunts en région, plus rapide ;
- les agglomérations de Valence et Montélimar et la ville de Valence pour des aides à la pierre.

De ce fait, l'équilibre des opérations conduites par SOLIHA Drôme repose sur :

- 55 % de subvention en moyenne
- 45% de prêts CDC environ
- le soutien de la Fondation Abbé Pierre (FAP) à hauteur de 5 à 10%

avec un équilibre de gestion atteint dès la première année et aucun fonds propres mobilisés.

## 2 types de financement étudiés

Dans le cadre d'achat de biens, le recours au financement PLAI est privilégié en sollicitant des subventions

- de l'État de 22.5% (inférieure au plafond de 25%), sur une «enveloppe fermée» (12 à 15 logements/an)
- du département variant de 10 à 15%
- de la FAP (5 à 10%).

Jusqu'en 2015, la région accordait une subvention de 14000€/logement, supprimée depuis 2016.

Pour les montages en baux emphytéotiques (10 à 12 logements/an), l'association mobilise la subvention Anah org (60% des travaux éligibles), la prime Anah selon la tension du marché, une subvention du département (4000€/logement) et l'aide de la FAP.

## FOCUS SUR LA MOI EN CENTRE-BOURG: L'EXEMPLE D'ALLAN

### Une opportunité foncière à saisir

Située en 1<sup>è</sup> couronne de Montélimar, la commune d'Allan compte 800 habitants. Elle désire accroître les services offerts à ses concitoyens et développer son parc social.

Les élus locaux, très attachés au patrimoine bâti de la commune, ont souhaité saisir une opportunité foncière au cœur du village, 2 immeubles mitoyens: l'un abritant antérieurement le logement de fonction du receveur des postes et l'autre à vendre (bien légué à la FAP).

Ils ont alors recherché des partenaires avec comme objectif:

- la requalification des immeubles
- la création de logement social
- le développement d'une offre de services complémentaire pour les habitants.

### 4 logements locatifs sociaux réhabilités dans le village d'Allan ▼



### Un maire chef d'orchestre, prêt à renouveler l'expérience réussie

La commune a initié et porté le projet. Elle a procédé à l'achat des biens, en priorisant ces acquisitions par rapport aux autres opérations d'aménagement programmées, et a contracté un bail emphytéotique avec SOLIHA Drôme. L'association a monté le projet avec division en volumes et a réalisé les travaux sur parties communes et privatives. L'opération a été livrée en janvier 2015.

Les 3 locaux au RDC abritent, outre la Poste, une auto-école et un cabinet de kinésithérapie. Quatre logements sociaux ont été créés de type T3.

Comme les logements sont performants thermiquement (DPE étiquette C après travaux) et la chaufferie collective (bois), les charges locatives sont basses.

En matière d'attribution de logements, la mairie émet un avis sur les candidatures proposées par SOLIHA Drôme et propose parfois des candidats. Le maire observe peu de *turn over* depuis la livraison: «*ça fonctionne bien, je suis prêt à renouveler l'expérience*».

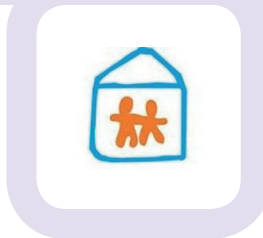
L'accompagnement individualisé des ménages réalisé par les travailleurs sociaux de SOLIHA Drôme constitue une clé de réussite importante de l'emménagement des ménages pour que le vivre ensemble au quotidien fonctionne bien.

### Une initiative aux retentissements locaux, une communication «virale»

Du fait de la communication effectuée localement sur la réussite de cette expérience en valorisant l'aspect urbanistique, relayée par le maire d'Allan et SOLIHA Drôme, d'autres communes ont sollicité SOLIHA Drôme. Une convention avec l'agglomération de Montélimar a ainsi été signée depuis.

D'une manière générale, communiquer sur les opérations de logements d'insertion constitue un exercice compliqué pour nombre d'édiles locaux craignant la stigmatisation des publics accueillis. De ce fait, rares sont les inaugurations: ce qui ne contribue pas à la lisibilité des opérations d'insertion tant aux échelles locales que nationale. ■





◀ Échanges avec Annick LEPRINCE, Directrice de Foncière Habitat Humanisme

## FONCIÈRE HH: L'OUTIL IMMOBILIER DU MOUVEMENT DEPUIS 30 ANS

Pour loger et accompagner toujours plus de familles en grande difficulté, la fédération (ou mouvement) s'est dotée de son propre outil immobilier dédié, la foncière Habitat-Humanisme (HH).

Les 56 associations membres du mouvement sont à l'initiative des projets et repèrent les opportunités foncières. HH Gestion est la structure référente en matière de captation de parc auprès des propriétaires solidaires. Les 8 AVS HH, gèrent le parc, qu'il soit produit par la foncière HH (3 219 logements en 2016) ou capté par HH Gestion (3 000 logements solidaires en 2016). HH Gestion est un incubateur pour les AVS et assure le lien avec la *fapil*. Pour chaque opération, une convention tripartite lie la foncière HH à l'association porteuse et à l'AVS gestionnaire.

La fédération compte 3 000 bénévoles et 300 salariés qui assurent des fonctions support (RH, finances, ...). La foncière HH emploie 25 salariés et bénéficie de l'aide de 17 bénévoles.

Des réflexions sont en cours pour produire une offre nouvelle en production neuve à travers un nouvel outil immobilier.

La foncière HH reconnue SIEG et agréée MO  
En 2011, la foncière a reçu l'agrément de maîtrise d'ouvrage et a été reconnue en 2012 service d'intérêt économique général (SIEG). Cela lui permet de :

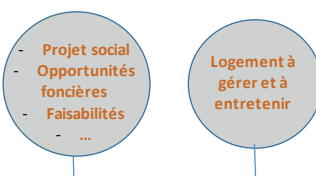
- bénéficier des subventions publiques liées au financement du logement social (9 M€ encaissés en 2015),
- lever des fonds sans plafonnement d'avantages fiscaux pour financer ses opérations (18 M€ de fonds levés en 2015),

sous réserve de respecter les règles du pouvoir adjudicateur (publicité et mise en concurrence pour tous les marchés passés par la foncière) et d'assurer la traçabilité des consultations. La responsabilité est portée par la foncière HH.

L'école de la foncière HH dispense des formations en direction des associations locales, organisées en 3 modules calés sur le phasage du projet (montage du projet jusqu'au comité d'engagement (CE), du CE à la fin de chantier, gestion locative et technique du parc).

La Foncière HH: l'outil immobilier du mouvement ▼

### Événements provenant des associations



### Statuts/gouvernance

- une SCA
- Statut SIEG
- Agrément MOA
- Administration de la SCA par deux co-gérants
- Contrôle par un Conseil de Surveillance
- Approbation préalable par un Comité d'Engagement

### FONCIERE HH

1. Mobiliser des Fonds
2. Production logements :
  - Portage des projets
  - Propriété des immeubles
3. Gestion patrimoine :
  - Elaboration PSP
  - Gestion locative
  - Entretien patrimoine

### Objet de la Foncière

- Acquisition – prise à bail – location de tous biens et droits mobiliers ou immobiliers en vue de favoriser la réinsertion – l'hébergement – le logement ou l'amélioration des conditions de logt des personnes défavorisées.
- Mobilisation directe ou indirecte de toute opération immobilière à destination sociale.

### Production de Logements



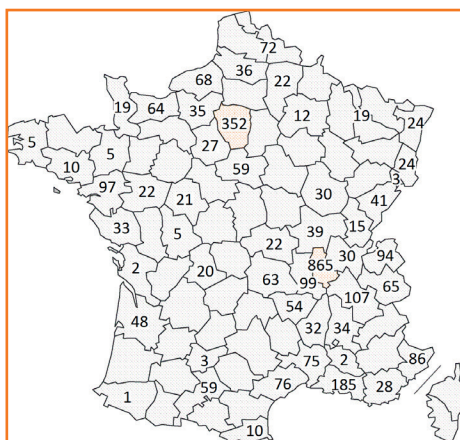
Mai 2016



▲ Organisation et métiers de Foncière HH

### Une organisation de la foncière au service des 48 associations locales

Foncière HH est organisée en 3 pôles (MO, patrimoine et administration/finances). Les 5 chargés d'opérations accompagnent ainsi les associations dans le montage d'opération et les conseillent sur la mobilisation de financements PLAI ou Anah org par exemple. Un chargé d'opération intervient sur les réhabilitations lourdes du patrimoine.



### ◀ Patrimoine immobilier de la foncière à fin 2015

3219 logements  
Répartis dans 60 départements  
soit 48 associations

Dont  
2076 logements locatifs dans  
503 copropriétés  
1143 logements en structures collectives :  
9 résidences sociales  
43 Pensions de Famille  
5 maisons intergénérationnelles

## UN PATRIMOINE DE PLUS DE 3 200 LOGEMENTS FIN 2015

Depuis 1990 (loi Besson), le parc de Foncière HH ne cesse de se développer pour représenter 3219 logements fin 2015, répartis dans 60 départements, dont 2076 logements locatifs dans 503 copropriétés et 1 143 logements en structures collectives.

### Parc de Foncière HH: 63% en pleine propriété et 23% en baux longue durée

Contrairement à la tendance d'accroissement de la proportion de baux au détriment des acquisitions en pleine propriété observée par la *fapil*, à Foncière HH l'acquisition constitue la principale source d'augmentation du parc (63%). La conclusion de baux longue durée représente 23% du patrimoine fin 2015 dont 55% sont des BAR (baux à réhabilitation). Les baux contractés par Foncière HH avec les communes s'étalent en moyenne sur une durée de 30 à 50 ans.

### Financement des opérations: 42% de fonds propres, 26% de subventions

Pour financer ses opérations, Foncière HH mobilise des subventions (26% en moyenne), des emprunts (32%) et ses fonds propres (42%). Le nouvel outil de gestion financière des projets (HESTIA) opérationnel en juillet 2016 facilitera la ventilation des projets par type de financement (PLAI ou Anah Org).

## PROJETS IMMOBILIERS: 260 OPÉRATIONS EN COURS

L'augmentation de capital de 20M€ en 2015 permet de produire de nouveaux logements (18 M€) mais aussi d'améliorer la performance notamment énergétique du parc actuel (2 M€). 260 opérations sont «vivantes» (entre les phases CE et livraison). 43 associations sont concernées. Cela représente 1 832 logements pour un montant prévisionnel de 220 M€.

**Taille des opérations:** 69% de 1 à 5 logements, 11% de 6 à 10 logements, 20% de plus de 10 logements.

Les projets sont d'une **grande diversité** tant par leur taille et leur localisation, leur type de captation (apport d'actifs, acquisition, bail), leur nature (construction neuve, réhabilitation, VEFA pour du diffus comme pour des structures collectives), leur financement (PLAI, Anah-org et, ponctuellement, PLAI adapté, PLUS et PLS), leur projet social et projet de peuplement, leurs partenaires, collectivités et financeurs notamment. ■

### Foncière HH: une société en commandite par actions (SCA)

Depuis le 6 juin 1994, la foncière, initialement montée en SCI en 1985, a été transformée en SCA, structure juridique originale dans laquelle on distingue 2 types d'associés :

- les associés commanditaires, qui sont les actionnaires de la société ;
- les associés commandités : pour la foncière, un associé commandité unique, la société FG2H, détenue par la fédération.

Cette forme juridique permet au mouvement de :

- conserver le contrôle de la foncière via la société FG2H ;
- pouvoir procéder à des augmentations de capital sous forme d'offres au public de titres financiers. Les équipes de la foncière préparent à cette fin un prospectus qui doit être visé par l'AMF (autorité des marchés financiers).

Au 31 /12/2015:

Capital social et prime d'émission = 150,5 M€ dont 45 M€ de prime d'émission

Nombre d'actions = 1 111 078

Nombre d'actionnaires = 6781

Valeur de l'action = 145€, investissement solidaire.

### Gouvernance de la Foncière

Le gérant est désigné sur décision de l'associé commandité (FG2H) pour gérer et administrer la société.

Le conseil de surveillance (CS), composé de 12 membres, exerce le contrôle permanent de la gestion de la société par la gérance.

Le comité d'engagement (CE) composé de 5 à 9 membres, désignés par le CS avec l'accord de la gérance. Experts indépendants, ils examinent tous les dossiers présentés par les associations, sous l'angle de leur réalisation technique, des critères financiers de la foncière et de leur pertinence au regard des objectifs sociaux du mouvement.



## UNE INITIATIVE DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT, EN LIEN AVEC LE MINISTÈRE DU LOGEMENT

Dans le cadre du *Pacte d'objectifs et de moyens* signé en juillet 2013, l'État et l'Union Sociale pour l'Habitat ont lancé un appel à projets sur 3 ans de 10 000 logements *Hlm* accompagnés pour insérer durablement dans le parc de logements ordinaires des ménages très fragilisés, par une mobilisation conjointe des organismes *Hlm* et des associations.

L'objectif du programme est de développer des réponses innovantes pour faciliter l'accès et le maintien dans le logement ordinaire de ménages rencontrant des difficultés économiques et sociales et de favoriser les expérimentations de nouvelles formes de collaboration entre les bailleurs et les associations.

Ce programme ne finance pas de l'investissement mais des actions d'accompagnement social auprès des ménages et des dépenses d'ingénierie sociale liées au projet. Les publics sont également ceux ciblés par les opérateurs *MOI*, pour lesquels ils construisent une offre adaptée. Ils mobilisent pour cela des financements spécifiques (par exemple, l'appel à projets *PLAI* adaptés)

### Une forte mobilisation des bailleurs sociaux et des associations

Deux sessions nationales d'appels à projet ont eu lieu en 2014 (mai et octobre) en direction des organismes *Hlm*. Les organismes *Hlm* et leurs partenaires associatifs se sont fortement mobilisés dans de nombreux territoires, parfois en inter-organismes. Sur les deux sessions, 129 dossiers ont été déposés et 101 ont été retenus par la comité de sélection.

Les dossiers déposés sont révélateurs des besoins locaux non couverts par le droit commun et de la fragilisation accrue des publics. Ils impactent souvent les organisations internes et les politiques de gestion des organismes.

L'appel à projets s'appuie sur 2 sources de financement : le fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (*FNAVDL*) et le fonds de soutien à l'innovation (*FSI*) géré par la *CGLLS*. Environ 5,5 M d'€ ont été mobilisés pour contribuer au financement des projets.

Les coûts des projets sont très variables et toutes les régions sont concernées quelle que soit la tension du marché local. Les projets sont conditionnés à l'obtention de co-financement, notamment de la part des collectivités territoriales.

De nombreux projets visent des petites opérations, avec un nombre réduit de ménages à accompagner, via des dispositifs sur-mesure, avec parfois l'objectif d'un déploiement de la démarche dans un deuxième temps. D'autres sont d'envergure plus importante et ont vocation à mettre en place des logements accompagnés par dizaines voire par centaines dans le parc d'un bailleur social ou d'un groupement d'inter-bailleurs.

### 3 grandes catégories de projets

Les projets prévoient la mise en place de dispositifs

- de coordination partenariale : 8 projets retenus, 520 ménages concernés
- ou de logements accompagnés pour des ménages en grandes difficultés (accès ou maintien dans le logement via la prévention des expulsions) : 49 projets, 2 322 ménages ciblés
- ou de logements accompagnés pour des publics spécifiques (troubles de santé mentale, violence conjugale, jeunes en insertion, gens du voyage en sédentarisation, personnes sortants d'incarcération, personnes âgées isolées à très faibles ressources, ...) : 35 projets, 1 726 ménages visés.

### Un 3<sup>e</sup> appel à projets pour 2016

L'écriture du cahier des charges pour la 3<sup>e</sup> session d'appel à projets est en cours avec la recherche d'une harmonisation des modalités de présentation des dossiers et des modalités de financement entre les 2 sources possibles (*FSI* et *FNAVDL*).

### Premiers enseignements et perspectives

Les projets présentent des formules d'accompagnement ciblées sur la personne et modulables (contenu, durée). Des pratiques visant à « aller vers » la personne, « faire avec » et non pas « faire pour » se développent dans une optique de traitement global (émergence de plateformes pour déployer un réseau, ...).

Ces expérimentations permettent également aux organismes de se professionnaliser, de faire évoluer leurs pratiques, en bénéficiant notamment de l'expertise des associations.

Ces projets ont été l'occasion de renforcer les partenariats existants ou émergents entre bailleurs sociaux et associations mais aussi avec les services déconcentrés de l'État et collectivités territoriales.

Quels seront les relais pris par les acteurs locaux à l'issue du financement pendant 3 ans ?

Quels seront les impacts de ces nouvelles pratiques conjointes sur l'évolution des métiers des bailleurs ?

Le [guide](#) de valorisation des projets 10 000 logements accompagnés contribue à la capitalisation des enseignements des différents projets pour les diffuser plus largement. Il est prévu par ailleurs pour fin 2016 l'élaboration d'un guide « *points clés* » d'une démarche logements *Hlm* accompagnés. ■

---

© Forum des politiques de l'habitat privé 2016  
Une production du *Groupe de travail Social*  
(Co-pilotes du groupe : Florence DE MAUSSION,  
Noémie LEPOITTEVIN et Naïma KHERBOUCHE)

Conception, direction et réalisation : Véronique GUILLAUMIN



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

[www.forumhabitatprive.org](http://www.forumhabitatprive.org)