



9 PROPOSITIONS

POUR MOBILISER LE PARC PRIVÉ À VOCATION SOCIALE

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT



INTRODUCTION	4
Contexte territorial de l'Hérault.....	4
Démarche de l'étude-action.....	5
Enjeux et objectifs.....	8
D'abord, une question de terminologie.....	9
Présentation des dispositifs de la mobilisation du parc privé à vocation sociale (PPVS) et outils de gestion	10
PRÉCONISATIONS	14
Attirer et sécuriser le propriétaire-bailleur	14
Objectif 1 : Adapter localement le dispositif ANAH.....	15
<i>Encadré n°1 : Articuler le dispositif ANAH aux réalités territoriales</i>	
Objectif 2 : Compenser les pertes de loyer	20
<i>Encadré n°2 : Le dispositif Loca ++</i>	
Objectif 3 : Soutenir la médiation locative associative.....	22
<i>Encadré n°3 : Créer du lien entre les acteurs du logement de façon à améliorer le recours à la médiation locative associative</i>	
Proposer une communication officielle.....	26
Objectif 4 : Déployer une communication locale.....	27
<i>Encadré n°4 : Le dispositif de communication réalisé par Grenoble Alpes Métropole</i>	
Objectif 5 : Privilégier une information cohérente et neutre.....	30
<i>Encadré n°5 : Faire le choix d'un acteur unique vecteur d'une information cohérente et neutre</i>	
Objectif 6 : Aller à la rencontre du propriétaire.....	35
<i>Encadré n°6 : Des événements dédiés à la rencontre des bailleurs : l'exemple de l'Eurométropole de Strasbourg</i>	

Développer les partenariats entre acteurs.....	37
Objectif 7 : Établir des objectifs précis	37
<i>Encadré n°7 : Un projet en MOI à Sète : l'exemple d'une coopération locale entre les acteurs de l'habitat</i>	
Objectif 8 : Favoriser une coopération entre les acteurs	41
<i>Encadré n°8 : Objectifs, conditions de réussite et enjeux de la plateforme Fac'il</i>	
Objectif 9 : S'appuyer sur un acteur-relais local	46
CONCLUSION	47
Adopter une approche globale.....	47
Remerciements.....	49
ANNEXE	50
Benchmark : démarche et principaux enseignements.....	50
RÉFÉRENCES	53
Notes.....	53
Acronymes	56

INTRODUCTION

CONTEXTE TERRITORIAL DE L'HÉRAULT

Dans le département de l'Hérault, le taux de pauvreté s'élève à 19%¹ tandis que le parc social correspond à seulement 11% des résidences principales². Selon l'ADIL 34³, **près de 88% des personnes résidant dans le parc privé héraultais peuvent prétendre à un logement social**. Sur la Métropole de Montpellier, le taux de pauvreté est identique à celui du département. Mais celui-ci s'aggrave en centre urbain avec **26%⁴ de pauvreté dans la commune de Montpellier pour un parc de logement social de 15%⁵ sur la métropole**.

Cette situation s'explique principalement par l'histoire d'un territoire qui, peu industrialisé, s'est tardivement doté d'un parc social public, tandis que sa population n'a cessé de croître. **Depuis 1982, la croissance démographique de l'Hérault est en hausse constante⁶**, principalement du fait de l'arrivée de nouveaux résidents sur le territoire. En tenant compte du solde naturel, **cette croissance représente près de 1 000 habitants nouveaux par mois⁷** sur l'ensemble du département. Et Montpellier Méditerranée Métropole apparaît comme l'aire métropolitaine dont **le dynamisme démographique est le plus important de France⁸**.

Le parc privé, sur ce territoire, est constitué à 60% de logements en copropriété qui ont été construits avant 1975 (et 44% avant 1948)⁹. L'ADIL 34 estime que **près de 40% des logements du parc locatif montpelliérain sont des « passoires énergétiques »¹⁰**. Ces conditions d'habitat et la tension qui s'exerce sur le parc privé conduisent donc de nombreux ménages aux faibles ressources à **vivre dans des logements dégradés et, à défaut de pouvoir se loger convenablement dans le parc privé, à solliciter le parc public social**.

Aujourd'hui, pour faire face aux 25 029 demandes de logement social¹¹, avec en moyenne un délai d'attente de 23 mois¹², la production sur la Métropole de Montpellier est constante (1 970 constructions neuves en 2019 dont 31% de PLAI et 56% de PLUS¹³). Mais celle-ci reste insuffisante au regard des besoins des personnes et du nombre croissant de demandeurs. Elle ne permettra pas d'atteindre, à court ou moyen terme, les objectifs de la loi SRU.

La tension observée dans l'accès au logement, sur la Métropole mais aussi sur la frange littorale, contraint des ménages aux ressources modestes à choisir des solutions de logements par défaut : centres-villes paupérisés ou territoires ruraux plus éloignés et peu équipés pour répondre à cette demande. Ainsi, sur les centres-villes de Sète, de Lunel, Béziers ou Agde, sur les « Hauts Cantons », le Cœur d'Hérault ou le Gangeois, certains ménages sont amenés à se loger dans **un parc ancien dégradé ou vétuste, pour bénéficier de loyers plus accessibles, même s'ils y sacrifient parfois la proximité des zones d'emploi et de services**.

Ces difficultés de logement nécessitent de travailler sur les outils qui ont été conçus pour favoriser des conditions d'habitat dignes et abordables dans le parc privé.

Car ce dernier représente un gisement d'offres trop peu exploré. Il pourrait pourtant être mobilisé pour fournir à des ménages modestes et/ou en difficulté des logements locatifs décentés et abordables, ceci en complément de l'offre sociale existante. Mobiliser ce gisement aurait l'avantage de **ne pas consommer de foncier, de valoriser les centres anciens et de favoriser la mixité sociale, tout en agissant contre l'habitat indigne et la vacance**.

DÉMARCHE DE L'ÉTUDE-ACTION

UNE ÉTUDE – ACTION RÉUNISSANT TOUS LES ACTEURS DE L'HABITAT

Afin d'interroger la faisabilité d'un recours plus important aux dispositifs de la mobilisation du parc privé à vocation sociale, **la Caisse d'Allocations Familiales de l'Hérault et l'Agence régionale Occitanie de la Fondation Abbé Pierre** ont souhaité financer une étude-action. L'idée est de réunir les divers acteurs du secteur pour qu'ils puissent **échanger, aboutir à des diagnostics partagés et valider des pistes pré-opérationnelles concrètes**. L'objectif est de **développer une véritable offre sociale et très sociale**, sur les territoires où des besoins peuvent être observés.

UN CONTEXTE FAVORABLE TANT NATIONALEMENT QUE LOCALEMENT

L'initiative partagée de la CAF 34 et de la FAP Occitanie s'inscrit dans un contexte favorable à sa réalisation :

- L'État a lancé **un plan quinquennal de mise en œuvre accélérée du Logement d'abord** (2018 – 2022), appuyé par **l'instruction relative à la relance de l'intermédiation locative** (Juin 2017) ;
- L'entrée en vigueur de la **loi ELAN et le rapport du député Mickaël Nogal** (Juin 2019) qui s'ensuivit, témoigne de l'importance de ces sujets dans le débat public.

Au niveau régional et départemental, deux groupes de travail ont vu le jour :

- **Un groupe de travail régional (Occitanie)** pour répondre au souhait de l'Etat de relancer l'Intermédiation Locative (IML) ;
- **Un groupe de travail initié par le Conseil Départemental de l'Hérault** pour tester la production de logements sociaux via la maîtrise d'ouvrage associative sur un secteur géographique tendu (Pays de l'Or).

Plusieurs EPCI ont aussi engagé des démarches intéressantes :

- **La commune de Lodève** a été sélectionnée dans le cadre du Programme de revitalisation des centres-bourgs (Novembre 2015) ;
- **L'agglomération de Sète** a amorcé la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Rénovation Urbaine (OPAH-RU) et d'un Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) en ciblant son centre-ville ;
- Enfin, la candidature de la **Métropole de Montpellier** a été retenue parmi les sites d'expérimentation accélérée du Plan *Logement d'abord*.

ÉLABORATION DE L'ÉTUDE-ACTION

Prenant la forme d'une étude-action pour sa vocation pré-opérationnelle, cette démarche a été menée par **une association agréée au titre des organismes agissant en faveur du logement des personnes défavorisées, membre du conseil d'administration de la FAPIL : L'Adages - Maison du Logement**.

Les trois EPCI évoqués ci-avant ont par ailleurs été choisis en raison de leur volontarisme politique. Ils correspondent à des territoires représentatifs de l'espace départemental :

- **Montpellier Méditerranée Métropole** (délégataire des aides à la pierre de type 3¹⁴) : Territoire très urbanisé rencontrant une forte pression sur son parc locatif, c'est également une métropole attractive qui peine à faire face aux besoins de logement dans toute leur diversité : le taux de pauvreté au sein de la commune de Montpellier dépasse celui de la moyenne départementale.

- **Sète Agglopolé Méditerranée** (délégataire des aides à la pierre de type 3)¹⁴ : Territoire de la frange littorale, il est composé d'espaces urbanisés et plus ruraux, où les activités maritimes et lagunaires dominent (stations balnéaires, zones portuaires, conchyliculture, vignes). Sète, sa principale commune, a engagé la réhabilitation de son centre-ville, historiquement paupérisé.
- **Communauté de communes Lodévois & Larzac** (en territoire de délégation du Conseil Départemental) : Territoire ru-

ral du nord du département, plus déprimé sur le plan sociodémographique, son parc locatif privé est souvent dégradé, avec des loyers parfois moins élevés que le parc social, faisant courir un risque de mal-logement aux ménages les plus modestes.

Pour approfondir les leviers utilisés par ces collectivités et les résultats obtenus, consulter l'[annexe](#).

D'une durée de 9 mois, l'étude-action s'est organisée en 3 temps :



PHASE 1 BENCHMARK

Un travail de benchmarking (analyse comparative) a été mené auprès de 5 départements aux caractéristiques proches de celles du département de l'Hérault et/ou dont les pratiques pouvaient s'avérer inspirantes :

- **Le département du Bas-Rhin et l'Eurométropole de Strasbourg** qui ont réalisé un travail très poussé sur les modalités locales d'application du conventionnement ANAH ;
- **Le département du Rhône et la Métropole du Grand Lyon** où les acteurs du logement collaborent étroitement ;
- **Grenoble Alpes Métropole** qui a développé depuis une dizaine d'années des dispositifs incitatifs sur son territoire ;
- **La Métropole Européenne de Lille** historiquement connue pour son soutien à la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion ;

- **Et la Ville et la Métropole de Toulouse** (capitale régionale de l'Occitanie), qui travaillent sur ces sujets dans le cadre du *Logement d'abord*.

Le partage d'expérience de ces collectivités et des acteurs associatifs présents sur ces territoires a ainsi permis de montrer que :

- **Sous réserve d'un volontarisme politique, les dispositifs actuels peuvent donner des résultats ;**
- **Les pratiques identifiées peuvent être appréhendées et déployées sur tous les territoires ;**
- **Enfin, plus une collectivité opte pour une approche globale plus elle est susceptible d'atteindre ses objectifs.**

PHASE 2 ENTRETIENS AVEC LES ACTEURS

Des **rencontres ont été organisées avec les acteurs de l'habitat** intervenant dans le département de l'Hérault – animateurs-suivi d'OPAH et acteurs associatifs – afin d'échanger sur leurs pratiques et sur les difficultés rencontrées dans la mise en œuvre opérationnelle des dispositifs.

Parallèlement, la **constitution d'un groupe-projet** a permis de réunir régulièrement :

- Les commanditaires de cette étude-action;
- Les collectivités concernées comprenant : Montpellier Méditerranée Métropole, Sète Agglopôle Méditerranée, la Communauté de Communes du Lodévois et Larzac et le Conseil Départemental de l'Hérault (lequel est délégataire des aides à la pierre de type 3) ;
- Et les services de l'État : la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de l'Occitanie et la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS) de l'Hérault.

PHASE 3 PRÉCONISATIONS

Des préconisations ont été présentées aux membres du groupe-projet ainsi qu'aux acteurs de l'habitat, de façon à recueillir leur analyse et leur avis concernant l'opérationnalité des propositions.

Ce travail n'aurait ainsi pu être mené sans les éclairages techniques et les réflexions apportées par chacune des parties prenantes. **Nous tenons donc à remercier chaleureusement toutes les personnes qui ont pu prendre de leur temps pour témoigner de leur expérience ou partager leur expertise, essentielles à l'élaboration des propositions présentées au sein de ce rapport.**

ENJEUX & OBJECTIFS

L'existence d'un certain nombre de travaux portant sur la mobilisation du parc privé à vocation sociale (PPVS), souligne l'importance de ces outils dans le contexte actuel, mais également les limites observées dans leur mise en œuvre.

Le travail entrepris ici n'a pas vocation à se substituer aux travaux existants. Il vise avant tout à **promouvoir le développement des outils de la mobilisation du parc privé à vocation sociale, en partenariat avec les acteurs locaux de l'habitat dans le département de l'Hérault**. Il s'agit d'un travail pré-opérationnel pour déterminer localement les conditions favorables à ce développement, y compris en s'inspirant de pratiques extérieures au territoire (benchmark).

La volonté politique des collectivités délégataires à l'échelle locale est ici un vecteur essentiel. En particulier, les Programmes d'Action Territoriaux (PAT), qui déclinent la façon dont le budget de l'ANAH est déployé localement (éventuellement complété par les fonds propres des collectivités), doivent inscrire des objectifs détaillés pour chacun des outils préconisés, de façon à en favoriser le recours.

À travers cette étude, l'association Adages – Maison du Logement, la Fondation Abbé Pierre et la Caisse d'Allocations Familiales de l'Hérault soutiennent qu'une **offre dynamique de logements locatifs décentés et accessibles aux ménages aux revenus modestes, dans le parc privé, est aussi possible dans l'Hérault**, y compris sur les secteurs les plus tendus.

Il s'agit donc ici d'analyser les conditions du développement d'une offre de logements conventionnés ANAH en loyer social ou très social, dont l'utilisation sociale serait durablement garantie.

Le présent rapport présente les différents moyens qui sont à la disposition des collectivités pour y parvenir, et qui ont obtenu des résultats là où ils ont été mis en œuvre.

POINT ESSENTIEL :

Comme l'a montré l'étude des autres territoires, seule **une approche globale** est susceptible de générer des résultats tangibles. Les propositions ci-après, qui sont complémentaires, **doivent être envisagées ensemble**. Favoriser la mobilisation du parc privé à vocation sociale nécessite donc une démarche transversale qui repose sur 3 axes d'intervention :

- **Rendre attractifs les dispositifs et sécuriser les propriétaires-bailleurs** pour les inciter à s'engager dans une offre sociale / très sociale ;
- **Développer une communication locale portée par les collectivités** afin de gagner en lisibilité et en crédit ;
- **Favoriser les partenariats entre acteurs du logement** pour fluidifier la mise en œuvre des dispositifs et limiter les effets de concurrence.

D'ABORD, UNE QUESTION DE TERMINOLOGIE

Parce qu'il existe une certaine confusion dans l'emploi du terme d'«intermédiation locative», il semble au préalable important de revenir sur son utilisation dans le cadre de ce rapport afin de rendre le propos plus explicite.

- **L'intermédiation locative est d'abord un terme générique**, désignant un rôle d'interface et de médiation sociale, assuré par une association entre un bailleur et un locataire. Ce type d'action existe depuis les années 1990, puisque les sous-locations (avec ou sans bail glissant) et les mandats de gestions sociaux ont été mis en place en application de la loi Besson sur la mise en œuvre du droit au logement, laquelle prévoyait un financement de ces outils par les Fonds de Solidarité Logement (FSL). Les partenaires, tels que la Caisse d'Allocations Familiales, participent également au financement des structures associatives pour permettre le développement de ces outils.

Aujourd'hui, sur le département de l'Hérault, le FSL (via le Conseil Départemental et Montpellier Méditerranée Métropole) finance toujours un nombre important de sous-locations, ainsi que l'AIVS Hérault (pour la mise en œuvre de mandats de gestion).

- Au tournant des années 2010, **l'État a décidé de reprendre le terme « intermédiation locative » à son compte pour désigner un financement inscrit au BOP 177**. Ce financement vise aussi la mise en œuvre, selon un cahier des charges répondant aux priorités de l'État, de sous-locations et de mandats de gestion. Ce dispositif a été décliné sous l'appellation « Solibail » en Ile-de-France et « IML » en région.

Pour éviter les confusions, nous appellerons dans ce rapport :

- **Médiation locative associative** = toute action d'intermédiation locative assurée par une association entre un bailleur et un ménage (quel-que soit son financement) ;
- **Intermédiation locative (IML)** = uniquement le dispositif financé par l'État (BOP 177), sous l'appellation « IML » en région Occitanie.

PRÉSENTATION DES DISPOSITIFS DE LA MOBILISATION DU PARC PRIVÉ À VOCATION SOCIALE (PPVS) ET OUTILS DE GESTION :

Les outils pour mobiliser des logements dans le parc locatif privé ne sont pas à inventer : ils existent et ont déjà fait leurs preuves. Avec le soutien de la puissance publique, **ils permettent de produire des logements à loyers abordables, confortables et adaptés aux ménages dont les revenus sont modestes.**

Parce qu'il existe parfois une certaine confusion entre les dispositifs existants, leurs modalités d'utilisation sont ici brièvement rappelées. Les différentes propositions formulées au sein de ce rapport pourront ainsi être plus explicites.

LE CONVENTIONNEMENT ANAH ET LE DISPOSITIF « LOUER ABORDABLE »

L'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) a mis en place en 2017 un dispositif à destination des propriétaires-bailleurs appelé le « Louer Abordable » (ou dispositif « Cossé »). Elle apporte également des subventions aux associations qui pratiquent la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI) présentée ci-après.

Le dispositif dit « Louer Abordable » de l'ANAH permet à un propriétaire privé de proposer un loyer à moindre coût pour des personnes dont les revenus rendent difficile l'accès au parc privé. Le propriétaire s'engage alors, par le biais d'une convention. Il peut choisir de conventionner son logement « avec travaux » s'il souhaite bénéficier de subventions de l'État pour la réalisation de ceux-ci, ou « sans travaux » si son bien est en bon état. Dans les deux cas, mais selon la localisation et le type de gestion choisie par le propriétaire, celui-ci bénéficie d'une déduction fiscale sur ses revenus locatifs. En contrepartie, le propriétaire s'engage sur une durée de 6 à 9 ans minimum à diminuer pour partie le montant de son loyer.

Cette diminution doit se situer dans la limite des plafonds établis par l'ANAH ou les collectivités délégataires des aides à la pierre.

Le propriétaire peut choisir de conserver la gestion de son bien (choix du locataire, signature du bail, état des lieux, gestion des règlements etc.) ou de le confier à une agence immobilière privée. Dans ce cas, sachant que les contrôles sont rares sur toute la durée du conventionnement, une perte progressive de la finalité sociale du dispositif est probable.

Par contre, si le propriétaire choisit de confier son bien à un acteur associatif, il bénéficie de 85% de défiscalisation sur ses revenus locatifs et permet à un ménage modeste, accompagné par une association, de bénéficier d'un logement à un prix abordable. Ce recours à une association permet de **garantir durablement l'utilisation sociale du logement conventionné.**

LA MÉDIATION LOCATIVE ASSOCIATIVE

La médiation locative associative permet au propriétaire de **déléguer la gestion de son bien à un acteur associatif agréé : une association AHI ou une AI(V)S.** Suivant les départements, ce type d'offre peut être financé par l'État (Intermédiation Locative IML ou Solibail) et/ou par le Fonds de Solidarité Logement (FSL). Les associations peuvent obtenir, pour leur fonctionnement et la mise en œuvre de ces outils, d'autres sources de financements, notamment via la Caisse d'Allocations Familiales.

Ici, il existe deux possibilités de sous-locations :

- **Une location / sous-location avec bail glissant** : L'usage de cet outil est encouragé par le secteur associatif car il constitue un bon moyen de mettre en œuvre le *Logement d'abord*. Ici l'association est locataire en titre du logement mais pour un temps donné seulement. En accord avec le propriétaire, le logement est sous-loué à un ménage, lequel, après avoir été accompagné par l'association, devient locataire en titre du logement. On dit alors que le bail glisse, c'est-à-dire que le ménage devient l'unique signataire d'un bail à son nom.
- **Une location / sous-location (s'entend : sans bail glissant)** : Ce type d'outil est moins intéressant pour la mise en œuvre du *Logement d'abord*. Ici, l'association est durablement locataire et confie le logement à un ménage aux faibles revenus, qu'elle accompagne afin de l'aider à trouver une solution plus pérenne. Il s'agit donc d'une forme d'hébergement car le ménage n'est pas locataire en titre du logement, même si ses droits à l'Allocation Logement sont mobilisés.

Si le propriétaire choisit de confier son bien à une Agence Immobilière (à Vocation) Sociale (AI(V)S) :

L'unique modèle est alors celui du mandat de gestion (social) :

Ici, le propriétaire délègue la gestion de son bien à une AI(V)S, agence immobilière agréée au titre de la Loi Hoguet (qui régit l'activité des agences immobilières privées). À la différence d'une agence classique, l'AI(V)S dispose d'un outil de veille sociale et de sécurisation, permettant d'apporter des réponses aux éventuelles dégradations de la situation des locataires. Sa vocation est donc de proposer des logements à des ménages aux revenus modestes et/ou fragiles.

Dans cette configuration, le ménage est, dès la signature initiale du bail, locataire en titre du logement.

Les mandats de gestion des AI(V)S permettent d'offrir des solutions d'habitat pérennes à leurs locataires, c'est pourquoi cet outil est ici plébiscité.

LA MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION (MOI)

Le propriétaire peut également choisir de confier son bien à une association agréée en Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI), en particulier si celui-ci est **dégradé et/ou vacant**. Il y a systématiquement ici **transfert des prérogatives du propriétaire** (de ses droits comme de ses devoirs) vers le tiers associatif. D'une durée d'engagement plus longue, le propriétaire est alors **exempt d'impôt tout en bénéficiant d'avantages** divers selon la configuration choisie.

Il existe en MOI plusieurs types de montages (bail emphytéotique, bail à construction, donation ou cession temporaire d'usufruit, etc.). Compte tenu des objectifs de cette étude-action et des réalités du terrain, le plus intéressant est ici le bail à réhabilitation. **Il garantit au propriétaire qui concède le bail de récupérer à moyen terme son bien en bon état d'entretien et engage le preneur à réaliser une opération de logement social tout en rénovant le bien concédé.**

Avec le **bail à réhabilitation**, l'association agréée MOI détient un droit réel immobilier, avec l'obligation de devoir réhabiliter le bien et de le louer à des fins sociales ou très sociales sur une durée de 15 ans minimum. Notons qu'elle peut alors choisir de déléguer la gestion du bien à une AI(V)S qui dispose d'outils de veille sociale adaptés à l'accompagnement des ménages fragiles. Le bail à réhabilitation favorise donc la création d'une offre sociale dans le diffus ainsi que l'amélioration du parc privé, tout en permettant au propriétaire (privé ou public) de conserver son patrimoine. Ce dernier lui est rendu à l'issue du bail, en bon état d'entretien.

Le recours à la MOI, en particulier via le bail à réhabilitation, est intéressant car tout type de propriétaire peut y prétendre : personnes physiques comme personnes morales. Ainsi

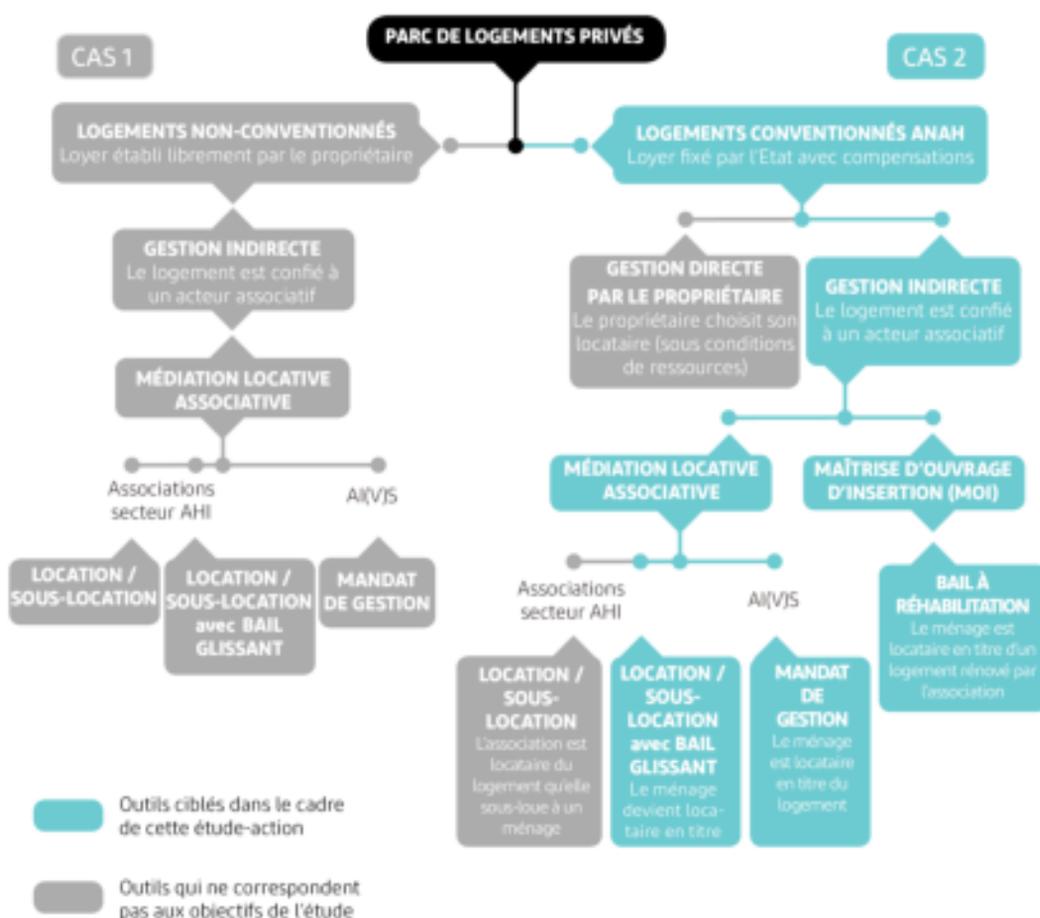
par exemple, **une collectivité qui détient un bâtiment vacant peut le confier à une structure associative** et bénéficier des avantages sus mentionnés. L'association est alors garante de l'usage social du bien sur toute la durée du bail (au minima 15 ans), ce qui lui permet une meilleure visibilité. Pour une collectivité locale, **le bail à réhabilitation permet d'assurer la conservation de son patrimoine, tout en répondant aux besoins des ménages fragiles sur son territoire.**

Il importe aussi de mentionner la possibilité pour le propriétaire (privé ou public) de vendre son bien à l'association agréée MOI, dans le cadre d'**une opération d'acqui-**

tion-amélioration : dans ce cas, l'association réhabilite le bien pour y réaliser des logements sociaux PLAI ou PLAI Adaptés (il ne s'agit donc pas d'un conventionnement ANAH).

Toutefois, dans le département de l'Hérault, ce type d'opération est peu réalisé car les propriétaires hésitent à aliéner leur patrimoine, du moins à des conditions compatibles avec le montage d'opérations de logement social PLAI ou PLAI Adapté. C'est la raison pour laquelle **un travail partenarial avec les collectivités, est essentiel au développement de ces outils.**

LES OUTILS DE LA MOBILISATION DU PARC PRIVÉ À VOCATION SOCIALE DÉVELOPPÉS DANS LE CADRE DE L'ÉTUDE-ACTION



Ce rapport soutient que pour favoriser la mobilisation d'une offre de logements à loyers maîtrisés, il est nécessaire de :

- **Conventionner les logements en loyer social / très social** de façon à permettre aux propriétaires de bénéficier des avantages mentionnés ;
- Et de **recourir aux financements d'Etat (IML BOP 177)** lorsqu'ils sont confiés aux associations agréées de façon à ce que les projets soient viables économiquement.

Cette pratique permet de sécuriser plus durablement chacune des parties prenantes : locataires, propriétaires, associations et collectivités locales (CAS 2).

Recourir aux mandats de gestion ou aux locations / sous-locations hors conventionne-

ment (CAS 1) ne sont pas des pratiques à exclure car elles donnent des résultats lorsque le propriétaire accepte de proposer son bien à un loyer abordable mais :

- La durée d'engagement peut s'avérer moins longue ;
- Les contre parties pour les propriétaires-bailleurs peuvent être moins intéressantes ;
- Le montant des loyers reste à l'appréciation du propriétaire-bailleur après négociations (il n'est pas plafonné).

Dans ce rapport nous nous intéresserons donc exclusivement à la mobilisation des logements conventionnés ANAH (CAS 2).

PROPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MOBILISATION DU PARC PRIVÉ À VOCATION SOCIALE

Au terme de l'étude-action, 3 thématiques ont été identifiées comme favorables à un déploiement plus important des dispositifs permettant la mobilisation du parc privé dans le département de l'Hérault. **Ces 3 thématiques sont complémentaires, interdépendantes et doivent être mobilisées simultanément si l'on vise une réelle efficacité des mesures prises :**

- **Proposer, au besoin en complétant les dispositions légales existantes, un produit attractif et sécurisant au propriétaire-bailleur pour l'encourager à conventionner son bien** (1^{ère} PARTIE) ;
- **Concevoir une communication cohérente, coordonnée et incitative, portée par une ou plusieurs collectivités** (2^{de} PARTIE) ;
- **Développer les partenariats entre les acteurs (l'État et ses services déconcentrés, les collectivités locales, les animateurs-suivi d'OPAH, les associations AHI, AI(V)S, opérateurs MOI et autres partenaires) de façon à ce que se dessine un schéma d'organisation territorial clair** (3^e PARTIE).

À partir de ces différentes thématiques, une série de propositions ont été élaborées. Elles s'appuient sur des exemples de bonnes pratiques présentées dans les encadrés.

1. ATTIRER ET SÉCURISER LE PROPRIÉTAIRE-BAILLEUR

Le conventionnement ANAH a pour objectif de convaincre le propriétaire – en échange d'avantages fiscaux – de louer son bien à un prix en dessous de celui du marché, de façon à pouvoir loger des personnes aux revenus faibles ou modestes.

Ainsi, le dispositif repose sur la proposition :

- D'une **compensation suffisamment intéressante** pour amener le propriétaire à y avoir recours : ce qui ne va pas de soi au regard des prix qui se pratiquent dans le marché libre, en particulier sur les territoires tendus ;
- D'une **offre locative suffisamment bon marché** pour être accessible aux ménages dont les ressources ne leur permettent pas d'accéder au parc privé classique : ce qui implique nécessairement de définir un loyer qui soit bien en dessous du prix du marché ;
- D'un **recours éventuel à la médiation locative associative** pour accompagner le locataire dans le logement et sécuriser le propriétaire.

L'une des principales difficultés repose sur le manque d'attractivité de ce dispositif. Les opérateurs peinent à convaincre les propriétaires de conventionner leur logement car l'écart entre les loyers dans le marché libre et ceux pratiqués par le conventionnement est tel que la promesse de subventions (pour financer partiellement les travaux) et/ou la déduction fiscale ne suffisent pas toujours à compenser les pertes de loyers. À cela s'ajoute une inquiétude des propriétaires à proposer leur logement à des personnes inconnues dont les ressources sont modestes, y compris en confiant leur bien à une structure associative.

Pour favoriser la mobilisation du parc privé à vocation sociale, **il importe donc de prendre en compte les réticences actuelles des propriétaires et de chercher à répondre à leurs attentes, tout en veillant à conserver la finalité sociale du conventionnement ANAH.**

OBJECTIF 1 : ADAPTER LOCALEMENT LE DISPOSITIF ANAH

Le dispositif « Louer Abordable » permet à l'ANAH ou aux collectivités déléguées des aides à la pierre, de fixer les plafonds de loyers qui s'appliquent localement en fonction du niveau de tension observable sur les territoires (zonage A, B, C). Ces loyers ont vocation à respecter un écart vis-à-vis des prix pratiqués dans le parc locatif privé, de façon à permettre aux personnes dont les ressources sont limitées de pouvoir se loger avec un taux d'effort acceptable. En compensation, le propriétaire est défiscalisé d'une partie de ses revenus locatifs (entre 30 et 85%) et peut recevoir des subventions pour la réalisation de travaux de rénovation (entre 25 et 35% mais pouvant être bien plus élevées si les collectivités locales choisissent de compléter ces subventions sur leurs fonds propres).

Toutefois, en pratique, le dispositif national génère un certain nombre de difficultés, qu'une adaptation locale de ses modalités permet en partie de résoudre.

UNE DIFFICILE ESTIMATION DE L'IMPACT DU RECOURS AU DISPOSITIF SUR TOUTE LA DURÉE DU CONVENTIONNEMENT

Deux facteurs rendent difficile une simulation réaliste des gains pouvant être générés par le recours au conventionnement :

- D'une part, le taux d'abattement fiscal prévu dans le cadre du dispositif (entre 30 et 85%) s'applique **avant déduction de la CSG et du taux d'imposition sur les revenus**. Les informations que doit fournir le propriétaire sont donc importantes pour parvenir à une estimation réaliste des gains générés par le dispositif.
- D'autre part, **les profils fiscaux des propriétaires sont très variables et leur situation** (financière, professionnelle, familiale) **peut être amenée à évoluer** en cours de conventionnement (d'une durée minimale de 6 ou 9 ans).

En conséquence, **le conventionnement s'avère inégalement profitable**, selon les profils des propriétaires qui pourraient y prétendre. La réalisation d'une estimation de leurs gains sur toute la période du conventionnement peut nécessiter la collecte de nombreuses informations souvent personnelles. Nécessaires au montage de projet, les simulations peuvent pourtant **limiter l'adhésion des propriétaires au dispositif**.

DES ÉCARTS DE REVENUS LOCATIFS IMPORTANTS QUI PEINENT À RENDRE LE DISPOSITIF ATTRACTIF

L'écart entre le prix des loyers fixés par l'ANAH et le marché locatif privé peut s'avérer tel, que les compensations prévues par le dispositif – déduction fiscale et subventions – ne permettent **pas toujours de compenser la perte de revenus locatifs** du propriétaire. C'est notamment ce que l'on observe concernant les logements de petites superficies, pour lesquels la demande est pourtant la plus importante.

À titre d'exemple, 41% des demandes de logements sociaux sur la Métropole de Montpellier correspondent à des ménages constitués d'une personne seule. À ce jour, **seuls 12% de ces demandes sont satisfaites** sur le territoire métropolitain. La tension est donc très forte en ce qui concerne les logements de petites superficies (T1 ou T2).

Or de nombreux opérateurs rencontrés témoignent de la difficulté à convaincre le propriétaire, plus encore lorsque le bien est de petite superficie. Car la perte de loyer constatée est particulièrement importante sur ce type de logements (voir *schéma* ci-dessous)⁽¹⁾.

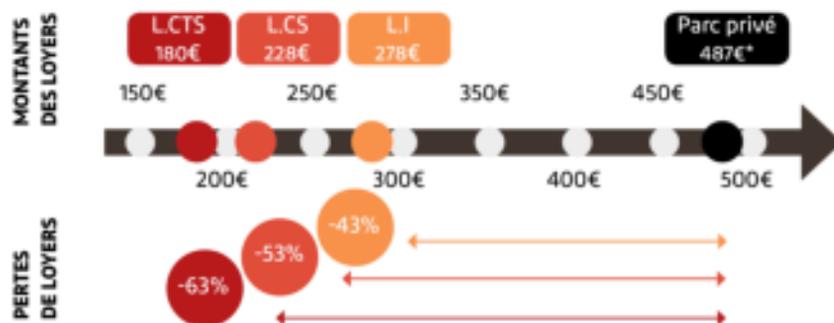
⁽¹⁾ Cette différence de loyer, particulièrement importante pour les petits logements, est liée à deux facteurs:

- Les loyers conventionnés se calculent en fonction d'un loyer médian unique pour l'ensemble du parc locatif privé sur l'EPCI ;

- L'existence d'un coefficient multiplicateur vient modifier le calcul du loyer en fonction de la superficie du logement.

Pourtant, il existe bien une « prime de réduction de loyer », ayant pour intention de compenser les pertes de loyer là où la tension du marché immobilier est particulièrement importante (différence supérieure à 5€ m²). Mais celle-ci ne s'applique que pour les logements conventionnés « avec travaux » et reste insuffisamment incitative. En effet, les propriétaires préfèrent en général financer eux-mêmes leurs travaux plutôt que diminuer le montant de leurs revenus locatifs pendant 9 ans.

DIFFÉRENCE DE PRIX ENTRE UN LOYER CONVENTIONNÉ ANAH ET LES LOYERS DU PARC PRIVÉ LIBRE (T1, 25m², Montpellier)



*Loyer calculé à partir des prix pratiqués à la relocation (et non prix médians).
Sources : 3M & ANAH, Programme d'actions local de Montpellier Méditerranée Métropole en faveur de la réhabilitation du parc privé, CLAH du 13 mai 2019, p.9. & ADIL, Les loyers dans le parc privé en 2017 Territoire de Montpellier, Cahier n°11, Novembre 2018, p.35.

Pourtant, la mobilisation des logements de petites superficies dans le parc privé permettrait de répondre à un réel besoin comme le soulignait, en 2020, le Rapport sur l'état du mal-logement en France de la Fondation Abbé Pierre :

« Si les petits logements représentent une part importante du parc locatif privé (55%), ils ne constituent que 25% du parc locatif social, alors que **près de la moitié (918 000) des demandes Hlm émanent des personnes seules** »¹⁵.

UN MANQUE D'ATTRAIT POUR LE CONVENTIONNEMENT « AVEC TRAVAUX » MALGRÉ D'IMPORTANTES BESOINS OBSERVÉS

NOMBRE DE LOGEMENTS IDENTIFIÉS COMME POTENTIELLEMENT INDIGNES



Source : Conventions en cours PIG de Montpellier Méditerranée Métropole, OPAH-RU de Sète Agglopôle Méditerranée et OPAH Revitalisation centre-bourg et développement de territoire CC Lodévois et Larzac¹⁶.

Malgré la présence d'un parc de logements potentiellement indignes et des besoins importants identifiés dans le cadre des Programmes d'amélioration de l'habitat, le conventionnement « avec travaux » peine à être attractif pour les propriétaires-bailleurs :

- **Les travaux à réaliser pour bénéficier des subventions de l'ANAH sont de nature contraignante** : il s'agit de lourds travaux de rénovation portant sur la résorption de l'habitat dégradé. Ces travaux nécessitent, malgré le concours de l'État, un engagement important de la part du propriétaire. Pour un montant moyen de travaux de plus de 58 000€ (dans le département de l'Hérault en 2018), la subvention ANAH représente en moyenne 18 500€. En tenant compte des autres aides possibles¹⁷, le propriétaire doit donc **investir au minimum 29 000€¹⁸ dans la rénovation de son bien** ;
- Vient également s'ajouter **le manque d'intérêt immédiat pour le propriétaire** (sauf habitat très dégradé ou indigne) **à rénover son logement**. N'étant pas contraint légalement à améliorer la performance énergétique du bien mis en location, celui-ci sera plus enclin à investir dans sa résidence principale, impactant ainsi son propre confort (sauf s'il souhaite récupérer l'usage du bien en location ou en augmenter la valeur dans le cadre d'un projet de vente à moyen terme).

Les propriétaires préfèrent donc généralement louer leur bien au prix du marché, **quitte à proposer un logement plus ou moins dégradé, voire à financer eux-mêmes les travaux**. Dans ce cas, le risque est que le propriétaire réalise de petits travaux d'ordre esthétique, plutôt que de réels travaux d'amélioration de l'habitat, répondant aux normes environnementales prévues dans le cadre du dispositif.

UN DISPOSITIF QUI PEINE À RÉPONDRE AUX ENJEUX SOCIAUX DES TERRITOIRES

On observe que, dans de nombreux cas, **la finalité sociale du dispositif est dévoyée** :

- D'une part, **la gestion directe du bien par le propriétaire-bailleur ne l'incite pas toujours à proposer son logement aux ménages qui en auraient le plus besoin**. Si une vérification des revenus du locataire est effectuée à la signature de la convention avec le propriétaire, les contrôles n'existent quasiment plus lors du renouvellement du bail et/ou changement de locataires ;
- D'autre part, à l'inverse de l'objectif souhaité de mixité sociale, **le dispositif engendre parfois des « effets d'aubaine »** pour des propriétaires qui ont du mal à louer leurs logements notamment en raison de leur localisation. C'est le cas notamment des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPPV) où **certaines propriétaires profitent du dispositif pour louer leur bien à des montants de loyers plus élevés** qu'ils n'auraient pu le faire sans le conventionnement.

ENCADRÉ N°1 :

ARTICULER LE DISPOSITIF ANAH AUX RÉALITÉS TERRITORIALES

Voici quelques-uns des choix opérés par différentes collectivités, recueillis lors de la première phase de l'étude-action (voir également en [annexe](#)) :

- **Décliner les plafonds de loyers en fonction de la superficie des logements :** Cette pratique permet à la collectivité d'établir des plafonds corrélés à la courbe des loyers observés dans le parc locatif privé. Autrement dit, plus le logement est de petite superficie, plus le loyer établi dans le cadre du dispositif est élevé et inversement.
- **Etablir un découpage en iso-loyer :** En s'appuyant sur le travail mené par les Observatoires Locaux des Loyers (OLL), la prise en compte des écarts de loyers à l'échelle intra-communale permet de limiter les effets d'aubaine dans les QPPV ou les écarts centre/périphérie.
- **Mieux différencier le montant des loyers en conventionnement « sans travaux » par rapport au conventionnement « avec travaux » :** Pour inciter les propriétaires à conventionner leur bien « sans travaux » (lorsque celui-ci est en bon état), des collectivités proposent des plafonds de loyers plus élevés que ceux imposés lors du conventionnement « avec travaux », ceci pour compenser l'absence de subvention d'Etat (prévue uniquement pour financer les travaux). Le conventionnement « sans travaux » a l'avantage de proposer un logement immédiatement disponible à la location.
- **Moduler les subventions pour travaux selon le type de loyer choisi : loyer intermédiaire, loyer conventionné social ou loyer conventionné très social :** Les collectivités délégataires peuvent adapter le montant des subventions localement, selon la nature des travaux ou le type de loyer choisi. En proposant des taux de subventions plus élevés pour les loyers conventionnés sociaux ou très sociaux, les collectivités incitent les propriétaires à avoir recours au dispositif à des fins sociales.
- **Analyser le profil des propriétaires-bailleurs susceptibles d'être intéressés par le dispositif :** Afin de connaître les profils de propriétaires qui, selon le volume de leur patrimoine (régime micro-foncier ou réel), l'importance de leurs revenus (taux d'imposition plus ou moins élevé), leur composition familiale (nombre de parts de quotient familial), certains acteurs font le choix de mener des études les concernant. Cela permet de cibler les propriétaires qui pourraient être intéressés par le dispositif et éventuellement d'apporter une compensation complémentaire pour ceux qui le seraient moins.

Pour pallier ces difficultés, le dispositif ANAH prévoit, pour les collectivités qui sont délégataires des aides à la pierre, la possibilité d'adapter les plafonds nationaux aux réalités locales de leur marché immobilier. **Pour rendre le conventionnement viable et limiter les effets d'aubaines,**

un travail d'articulation très fin est donc nécessaire (encadré n°1).

Toutes les démarches présentées témoignent de **la capacité d'ajustement et du volontarisme politique** des collectivités qui cherchent à adapter le dispositif

aux spécificités de leur territoire. Si ces pratiques peuvent être reproduites, **elles nécessitent néanmoins un engagement important** de la part des acteurs locaux. Confrontées aux **évolutions d'une réglementation complexe à coordonner localement**, certaines collectivités n'ont pas toujours les ressources suffisantes pour mener un travail d'une telle envergure. C'est la raison pour laquelle le législateur pourra également **tenir compte des bonnes pra-**

tiques actuellement en œuvre sur les territoires et adapter le dispositif de façon à ce qu'il réponde aux finalités sociales qui lui incombent (par exemple limiter réglementairement le conventionnement en QPPV, ou encore, proposer un crédit d'impôt plutôt qu'un taux d'abattement fiscal, tel que le propose la Fondation Abbé Pierre¹⁹, de façon à limiter les inégalités qu'engendre la configuration actuelle).

EN RESUMÉ

PROPOSITIONS EN FAVEUR D'UNE ADAPTATION LOCALE DU DISPOSITIF ANAH

- Décliner des **plafonds de loyers** en fonction de la superficie des logements de façon à tenir compte de la courbe des loyers observée dans le parc locatif privé ;
- Adapter le dispositif au **découpage territorial** en iso-loyers proposés par les Observatoires Locaux des Loyers ;
- Rendre le conventionnement **« sans travaux » plus incitatif** ;
- Moduler **les aides pour travaux** de façon à encourager le propriétaire à proposer son bien à un loyer social ou très social (lorsque le logement est en bon état) ;
- Mener une **étude approfondie sur les profils de propriétaires** en travaillant sur des compensations qui permettraient une plus forte adhésion au dispositif ;
- **Limiter réglementairement les effets d'aubaine** afin d'empêcher le dévoiement de la finalité sociale du conventionnement ANAH ;
- **Accompagner les collectivités** qui en formulent le besoin de façon à adapter le dispositif aux spécificités de leur territoire.

OBJECTIF 2 : COMPENSER LES PERTES DE LOYER

L'objectif du conventionnement ANAH est de favoriser l'accès des personnes aux revenus modestes au parc privé. Il impose donc au bailleur de pratiquer un loyer moins élevé que ceux du marché libre, devenus difficilement abordables pour une grande partie des ménages.

Cette moindre recette pour le propriétaire n'est parfois que partiellement compensée par la défiscalisation et les subventions pour travaux prévues par le dispositif ([objectif 1](#)).

En complément, **des primes ou fonds de sécurisation peuvent être mis en place sur les territoires** qui rencontrent des difficultés à déployer le conventionnement ANAH. Divers exemples montrent que, dès que ces outils sont mis en place localement, les propriétaires ont plus facilement recours au conventionnement de leur logement ([encadré n°2](#)).

ENCADRÉ N°2 : LE DISPOSITIF LOCA ++

Le dispositif « Loca ++ » est un dispositif local mis en place au sein de l'agglomération de Grenoble. Elaboré en 2010 dans le cadre d'un PIG il a été, à partir de 2013, porté financièrement presque exclusivement par la Ville de Grenoble en raison de son succès.

Celui-ci proposait aux propriétaires-bailleurs, au-delà de la déduction fiscale de 60%, des primes complémentaires de :

- 5.300€ à 6.100€ pour le conventionnement de logements « sans travaux » ;

- 3.000€ pour le conventionnement de logements « avec travaux » en complément des 35 à 45% de subventions pour travaux prévues par le dispositif.

En 2015, on dénombrait 160 conventionnements (avec et sans travaux) au sein de l'agglomération grenobloise. **En proposant des primes ciblées, les dispositifs actuels pourraient rencontrer l'adhésion des propriétaires tout en permettant la production locale d'une offre sociale** pour les ménages aux ressources faibles ou modestes.

Certaines collectivités se sont déjà engagées en ce sens : le Conseil Départemental de l'Hérault a, par exemple, choisi de mettre en place un fonds de sécurisation sur son territoire de délégation.

Par ailleurs, la mise en œuvre accélérée du *Logement d'abord* incite certains territoires sélectionnés à avoir recours à ces outils pour répondre aux objectifs qu'ils se sont fixés.

Car ces primes et/ou fonds de sécurisation permettent :

- De **pallier la perte de revenus locatifs lorsque l'écart est conséquent** par rapport au prix du marché. Une prime incitative permet d'encourager le propriétaire à avoir recours au conventionnement de son logement à un loyer social ou très social.
- Et/ou de **rassurer le propriétaire lorsque les collectivités font le choix de mettre en place un fonds de sécurisation**. Ceci découle du constat plus général d'un durcissement des rapports locatifs²⁰. À ce jour, les garanties existantes sont soit au frais du propriétaire, soit trop

restrictives par rapport aux profils des locataires concernés (VISALE jeune, assurances privées...). C'est pourquoi les propriétaires, **inquiétés par d'éventuels impayés de loyers et/ou de dégradations peuvent s'avérer plus enclins à adhérer au dispositif si celui-ci tient compte de leurs préoccupations**. Car le bailleur peut accepter une perte de gain par rapport à ses revenus locatifs, s'il est parallèlement rassuré de l'absence d'impayés ou de dégradations liées à la location de son bien.

- Sur ce dernier point, le recours à **la médiation locative associative participe également de la mise en confiance des propriétaires**. C'est la raison pour laquelle il est recommandé d'en inciter le recours (**objectif 3**).

Notons qu'il n'est pas rare de voir **des fonds de sécurisation être financés par plusieurs acteurs (publics / privés)** de façon à en limiter la charge pour les collectivités locales. Réciproquement, il pourrait être envisagé une démarche incluant plusieurs **partenaires afin de mettre en place une prime** dédiée à la création d'offres locatives sociales sur les territoires.

EN RESUMÉ

PROPOSITIONS PERMETTANT DE COMPENSER LES PERTES DE REVENUS LOCATIFS

- Proposer **une prime ciblée** de façon à permettre une mobilisation importante de logements conventionnés en loyer social ou très social ;
- Mettre en place **un fonds de sécurisation** de façon rassurer les propriétaires quant aux impayés et dégradations qui peuvent éventuellement survenir ;
- Mettre en avant **la médiation locative associative comme un avantage sécurisant** permettant de compenser les pertes de revenus (**objectif 3**).

OBJECTIF 3 : SOUTENIR LA MÉDIATION LOCATIVE ASSOCIATIVE

Avoir recours à la médiation locative associative lors du conventionnement d'un logement a été rendu **plus attractif grâce à une défiscalisation importante** (85% d'abattement fiscal sur les revenus locatifs en zone A, B ou C).

De plus, la mise en gestion du bien par une association du secteur AHI (location / sous-location avec bail glissant) ou une AI(V)S (mandat de gestion social) comporte les avantages suivants :

- Confier son bien à un acteur tiers permet de **sécuriser le propriétaire dans la gestion locative de son bien**. L'association AHI est locataire en titre (pendant un temps du moins) et, de ce fait, est responsable du paiement des loyers. L'AI(V)S dispose également d'une assurance contre les loyers impayés, sous couvert d'une cotisation mensuelle par le bailleur ;
- D'autre part, le recours à la médiation locative associative **garantit à la collectivité la finalité sociale de l'usage du bien**. Ce qui n'est pas le cas lorsque le propriétaire fait le choix de conserver la gestion de son bien ([objectif 1](#)).

Pour autant, les conditions de recours à la médiation locative associative ne sont pas sans difficultés.

LA DÉFISCALISATION DE 85% EN LOYER INTERMÉDIAIRE LIMITE LE GLISSEMENT DU BAIL EN LOCATION / SOUS-LOCATION

La réglementation actuelle du conventionnement ANAH pose question : en zones A et B, les 85% de défiscalisation liés au concours d'une association peuvent s'appliquer sur les loyers dits intermédiaires.

Or, pour un loyer intermédiaire, le plafond de ressources pour une personne seule est de 38 465€ en zone A. **Ce montant correspond à un revenu mensuel 2 fois plus élevé que le montant du SMIC établi en 2020²¹, ce qui est loin d'être le profil des**

personnes aux revenus modestes qui peinent à accéder au parc privé classique, accompagnées par des associations agréées.

Rappelons que, lorsque le bien est confié à une association, celle-ci se charge d'accompagner le ménage jusqu'au glissement du bail. Ce glissement se produit seulement si le ménage est en capacité d'assumer le résiduel de loyer, après le glissement. Or, **les résiduels de loyers intermédiaires sont souvent trop élevés pour ces ménages : le glissement ne peut donc, en général, se concrétiser**.

Le Logement d'abord vise l'accès de tous à un bail de droit commun. Le glissement des baux est donc un objectif majeur, mais en l'état, impossible à atteindre avec des loyers intermédiaires. En particulier, dans le département de l'Hérault, certains propriétaires profitent de cette possibilité réglementaire pour **conventionner leur bien avec un taux élevé de défiscalisation (85%) et un loyer important** (plafond de loyer intermédiaire). **Ils s'assurent ainsi le paiement des loyers en confiant leur logement à une association, sans pour autant créer les conditions d'un glissement de bail**. Cette pratique favorise l'émergence d'une offre de logement temporaire qui s'apparente à de l'hébergement.

Compte tenu de ce taux unique de défiscalisation, il serait souhaitable de **proposer concomitamment des aides ou mesures qui permettent le glissement du bail (objectifs 1 & 2), de façon à encourager la création d'offres de logements pérennes** telle que que le rappelle l'instruction de Juin 2017 portant sur la relance de l'intermédiation locative²².

LE CHANGEMENT D'ACTEUR LORS DU GLISSEMENT DU BAIL EN LIMITE LE RECOURS

Par ailleurs, lorsque le glissement de bail parvient à se concrétiser en cours de conventionnement, **celui-ci engendre de nouvelles démarches pour le propriétaire**. Pour que le bailleur puisse conserver l'avantage fiscal lié à la médiation locative associa-

tive, le bien doit être pris en mandat de gestion par une AI(V)S. Dans le cas contraire, le propriétaire redevient gestionnaire de son logement et tout en conservant un loyer identique, ne bénéficie plus alors que de 30 à 70% d'abattement fiscal. La perte de revenu pour le bailleur s'en trouve d'autant augmentée.

Cette situation pose trois difficultés principales, que certains des territoires étudiés sont parvenus à contourner :

- Première difficulté : Informer préalablement le propriétaire du changement de gestionnaire (l'association puis l'AI(V)S) en cours de conventionnement.

Si le propriétaire confie son bien à un acteur tiers, c'est parce qu'il souhaite se décharger de sa gestion et parce qu'une relation de confiance s'est nouée avec cet acteur. Le changement d'intermédiaire en cours de conventionnement peut décourager le propriétaire, **sauf si l'association initiale et l'AI(V)S sont bien coordonnées et travaillent ensemble dès la prise à bail.**

Solution observée : Créer les conditions d'une collaboration et d'une coordination entre les acteurs du logement. C'est le sens que l'on prête à l'élaboration de plateformes dans certaines collectivités. **Leur fonctionnement entend clarifier la gouvernance à l'échelle locale, faciliter la diffusion d'informations entre acteurs et améliorer l'accompagnement du propriétaire** dans le recours au dispositif ([objectif 8](#)) ;

- Seconde difficulté : Confier son bien à une Agence Immobilière (à Vocation) Sociale n'est pas sans frais. Des honoraires de gestion restent à la charge du propriétaire, bien que minorés par rapport à ceux que demandent les agences immobilières classiques. Le fait de convaincre le propriétaire de participer aux frais de gestion alors même qu'il concède à une perte de gain sur son bien est générateur de freins.

Solution observée : Pour contourner cette difficulté, certaines collectivités choisissent de **prendre en charge tout ou partie des frais de gestion de la structure**, comme le fait notamment la Communauté d'Agglomération de la Roche-sur-Yon²³ ;

- Troisième difficulté : Enfin, systématiser le recours à l'AI(V)S dans le cadre du dispositif «Louer Abordable» **nécessite que celle-ci ait les ressources suffisantes pour y faire face** (effectif salarial, temps, ressources financières etc.). Dans le cas contraire, **elle sera nécessairement contrainte d'opposer des refus et/ou d'opérer à une sélection.** En particulier, le cas de la Communauté de Communes du Lodévois et Larzac montre la difficulté à avoir recours à une association en territoire détendu, éloigné des centres urbains ([encadré n°3](#)).

Solution observée : **Soutenir financièrement les AI(V)S est donc un pré-requis essentiel** à l'atteinte des objectifs souhaités.

ENCADRÉ N°3 :

CRÉER DU LIEN ENTRE LES ACTEURS DU LOGEMENT DE FAÇON À AMÉLIORER LE RECOURS À LA MÉDIATION LOCATIVE ASSOCIATIVE

L'exemple de la Communauté de Communes du Lodévois & Larzac montre que le conventionnement ANAH peut s'avérer intéressant en territoire détendu :

- Lorsqu'une partie du parc locatif privé est dégradé : le conventionnement permet d'apporter des subventions au propriétaire de façon à **l'aider à réhabiliter son bien et ainsi offrir des conditions d'habitat dignes** aux futurs locataires ;
- Les écarts entre les loyers proposés dans le parc locatif privé par rapport à ceux établis dans le cadre du dispositif «Louer Abordable» sont **les plus faibles des territoires étudiés, rendant ainsi le conventionnement attractif** ;
- Les loyers pratiqués dans le parc privé ancien sont parfois inférieurs à ceux qui se pratiquent dans le parc social neuf. Certains propriétaires logent donc des ménages vulnérables et sont intéressés par le fait de **confier leur bien à une association afin qu'elle accompagne leurs locataires**.

Toutefois, malgré ces conditions favorables, plusieurs difficultés sont identifiées :

- L'attractivité du dispositif en territoire détendu amène les opérateurs ANAH à revoir à la hausse les objectifs initialement établis par l'ANAH locale. Ce succès est encourageant et illustre bien que **le recours au conventionnement peut être souhaité par les propriétaires dès lors qu'il répond à leurs attentes**.

- L'état de dégradation du parc en territoire détendu (zone C) amène parfois à ce que les plafonds de loyers conventionnés ANAH soient plus élevés que ceux du parc locatif privé. Or, le règlement de l'ANAH oblige de conserver un écart entre parc privé et parc conventionné. Les opérateurs ANAH sont donc contraints de négocier à la baisse ces mêmes loyers directement avec le propriétaire. Cette situation peut être génératrice de frein : **le propriétaire doit alors reconsidérer le montage de son projet**.

- Surtout, la difficulté principale identifiée par les opérateurs ANAH est celle d'un **manque d'associations locales en capacité de pouvoir prendre en gestion les biens conventionnés en territoire détendu**. Le propriétaire ne peut donc pas bénéficier de l'accompagnement prévu par le dispositif alors même qu'il est souvent souhaité par ces derniers, ni de la défiscalisation à laquelle il pourrait prétendre.

Sur ce dernier point, la question de la couverture territoriale des associations est un véritable enjeu du bon déploiement des dispositifs. Nombreuses dans les métropoles, ces structures entrent parfois en concurrence, tandis qu'elles sont absentes sur d'autres territoires. **En favorisant le lien entre les acteurs du logement et en clarifiant certaines procédures par des accords préalables entre les structures, il est probable que le déploiement des dispositifs serait plus conséquent (objectif 8)**.

UN DISPOSITIF QUI PRIVILÉGIE LE RECOURS AUX AI(V)S

Malgré ces différentes difficultés, le recours aux AI(V)S est généralement privilégié par les opérateurs ANAH et encouragé par le gouvernement. Leur statut d'agence immobilière est rassurant pour les propriétaires-bailleurs et leurs moyens de communication favorisent leur adhésion. Cela témoigne donc de la confiance qui leur est apportée en raison du professionnalisme dont elles font souvent preuve.

Toutefois, des collaborations mieux construites entre associations AHI et AI(V)S permettraient un déploiement plus important des outils de la mobilisation du parc privé à vocation sociale. **L'association AHI pourrait ainsi automatiquement proposer le bien en mandat de**

gestion au moment du glissement de bail pour limiter les démarches occasionnées par ce changement de gestionnaire. Ce type de démarche est déjà pratiqué sur l'Hérault, au moins par les associations fondatrices de l'AIVS Hérault, même si elle pourrait être améliorée : communication commune, élaboration d'objectifs partagés, etc.

De la même manière, il existe déjà dans l'Hérault une coopération entre les associations agréées en Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion et l'AIVS Hérault, permettant de décharger les premières de la gestion locative du bien (**encadré n°8**). Ces efforts sont encore à intensifier là où des besoins sont observés de façon à couvrir l'ensemble du territoire départemental (**encadré n°3**).

EN RESUMÉ

PROPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MÉDIATION LOCATIVE ASSOCIATIVE

- Soutenir la location / sous-location avec bail glissant en incitant les propriétaires à **opter pour un loyer social / très social**, ou à défaut en **compensant l'écart de loyer pour le locataire** ;
- Soutenir le mandat de gestion social en **prenant en charge tout ou partie des frais de gestion** qui incombent au propriétaire ;
- Assurer une **coordination locale** entre les acteurs associatifs et **simplifier les procédures**, de façon à permettre **une plus large couverture territoriale** du dispositif et de sécuriser le propriétaire.

2. PROPOSER UNE COMMUNICATION OFFICIELLE

L'efficacité des dispositifs de mobilisation du parc privé à vocation sociale, repose également sur leur visibilité.

Toutefois, une certaine tension s'observe entre **les différents niveaux d'échelle d'application du dispositif et les acteurs impliqués** dans leur mise en œuvre :

- S'il existe bien **une communication nationale réalisée par l'ANAH Centrale**, son déploiement est de fait limité par les disparités existantes d'application locale du conventionnement ;
- Puisque les modalités d'application locale du conventionnement ANAH sont modulables à l'échelle locale par les collectivités délégataires des aides à la pierre, ces dernières peuvent **parallèlement concevoir les outils de communication, qui sont eux-mêmes distincts d'une collectivité à l'autre** ;
- Enfin sur le terrain, **les opérateurs ANAH et associations proposent aux propriétaires une lecture des dispositifs** adaptée aux profils de ces derniers, de façon à ce qu'ils puissent y adhérer. Chaque acteur ne poursuivant pas les mêmes objectifs, **plusieurs discours** peuvent donc être énoncés à un même propriétaire.

Pour encourager les propriétaires à proposer des loyers maîtrisés, il est bien sûr nécessaire de les informer en tout premier lieu sur les avantages auxquels ils ont droit et de les accompagner dans le montage de leur projet. Mais les différents niveaux d'échelle qu'induit le conventionnement ANAH tend à **multiplier les discours et conduit à complexifier la lecture** qui peut en être faite. D'où **la nécessité d'une communication claire, valorisante et coordonnée.**

OBJECTIF 4 : DÉPLOYER UNE COMMUNICATION LOCALE

La communication est un enjeu essentiel du bon déploiement des dispositifs. Plusieurs configurations ont ainsi pu être observées sur les territoires.

LES COLLECTIVITÉS QUI NE RÉALISENT AUCUNE COMMUNICATION

Pour des raisons qui peuvent varier selon les territoires (manque de temps, de moyens financiers, crainte d'une perte de crédibilité en communiquant sur un dispositif qui ne fonctionnerait pas, etc.), les collectivités peuvent hésiter à déployer des outils de communication à destination du propriétaire-bailleur. Puisque le dispositif repose sur le libre consentement du propriétaire à conventionner son bien, **s'il n'y a pas de communication attrayante, rares sont ceux qui s'engagent dans cette voie.**

Or, la complexité et la diversité des modes de calcul des loyers, des subventions pour travaux, des primes auxquelles les propriétaires peuvent avoir droit (et qui varient selon les territoires) peuvent, si le propriétaire décide de s'informer de lui-même, amener :

- **Soit à l'induire en erreur** : beaucoup de propriétaires, en l'absence de communication locale, s'informent directement sur le site de l'ANAH nationale. Or, celui-ci ne **précise pas les plafonds de loyers lorsqu'ils sont adaptés localement** par les collectivités délégataires des aides à la pierre. Comme ces loyers sont en théorie plus bas que ceux proposés par l'ANAH nationale, **l'opérateur a alors un travail de persuasion plus important à fournir.**

Il existe néanmoins un outil de simulation créé par l'ANAH (Facil Habitat²⁴), permettant au propriétaire d'estimer la rentabilité du projet qu'il souhaite mener. Même s'il prend depuis peu en compte les plafonds locaux référencés par les collectivités, cet outil reste peu performant en raison de la complexité des calculs liée à ces mesures locales.

Pour y remédier, le site de l'ANAH pourrait **proposer en libre accession aux propriétaires les Programmes d'Actions Territoriaux (PAT)** des collectivités, ce qui inciterait d'ailleurs ces dernières à les rendre plus didactiques et/ou **proposer un annuaire des opérateurs locaux à contacter** selon la localisation du logement.

- **Soit à profiter des subventions de l'État sans que le bien ne réponde aux besoins du territoire et de la population qui le compose.** Certains propriétaires mènent des recherches approfondies sur les modalités d'application du conventionnement ANAH pour choisir la formule qui leur conviendrait le mieux. Il n'est pas rare que le propriétaire choisisse alors de conventionner son bien en loyer intermédiaire et souhaite le proposer en location / sous-location sans perspective de glissement de bail (**objectif 3**). Ainsi, il s'assure un fort taux de défiscalisation, un loyer relativement élevé et un paiement régulier de celui-ci grâce à l'association.

D'autres propriétaires peuvent aussi profiter du dispositif pour conventionner leur bien dans des quartiers déjà fortement pourvus en logements publics sociaux (**objectif 1**), ce qui ne permet alors pas de répondre aux objectifs de mixité sociale pourtant prévus par le dispositif.

Accompagner le propriétaire afin que son choix réponde aux politiques menées par les collectivités est donc un élément essentiel, qu'une communication adaptée permet d'obtenir.

LES COLLECTIVITÉS QUI RÉALISENT UNE COMMUNICATION CIBLÉE SUR LES PROGRAMMES D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (OPAH)

Figurant parmi les attributions des opérateurs ANAH, une communication est théoriquement déployée par ces derniers lors du lancement d'une OPAH ou d'un PIG sur un territoire.

Toutefois, les OPAH et PIG sont généralement mis en œuvre sur des territoires définis

très précisément (quelques rues à plusieurs quartiers). Et même lorsque la présence de plusieurs programmes d'amélioration de l'habitat permet de couvrir l'ensemble du territoire de la collectivité, chacun d'eux peut poursuivre des objectifs différents en fonction des diagnostics préalablement établis : réhabilitation des centres urbains dégradés, revitalisation rurale, copropriétés dégradées ou encore adaptation des logements aux personnes âgées et/ou handicapées.

Si une communication portant sur ces Programmes d'amélioration de l'habitat est bien évidemment nécessaire, elle ne semble pas suffisante. Elle peut en l'occurrence laisser penser que les aides prévues par l'ANAH ne s'appliquent qu'à certains propriétaires. En particulier, elle tend à décourager les propriétaires qui pourraient souhaiter conventionner leur bien «sans travaux», alors même qu'il s'agit d'un outil intéressant qui, déployé parallèlement au conventionnement «avec travaux», a l'avantage de mobiliser **une offre pouvant être immédiatement mise en location.**

Sans une communication à destination des propriétaires-bailleurs, le risque est alors de ne pas sensibiliser ceux qui pourraient pourtant être intéressés par les dispositifs existants.

La communication doit donc prendre en compte le besoin d'informations des bailleurs (sur tous les dispositifs existants sur le territoire).

LES COLLECTIVITÉS QUI PORTENT UNE COMMUNICATION DÉDIÉE AUX PROPRIÉTAIRES-BAILLEURS

En informant le propriétaire-bailleur et en l'orientant directement vers le bon interlocuteur ces différents désagréments peuvent être évités.

Pour cela, **une communication à l'échelle intercommunale ou départementale s'impose**, les citoyens n'étant pas toujours au fait des frontières administratives qui découpent leur territoire.

Portée par une ou plusieurs collectivités, **une communication officielle permet**

d'apporter du crédit à la campagne menée. Celle-ci peut s'appuyer sur **une charte graphique commune, un logo facilement identifiable et une appellation qui mette en avant les avantages prévus par le dispositif pour le propriétaire**, plutôt que l'aspect social qui génère parfois des inquiétudes. C'est notamment la démarche qu'a adoptée depuis plusieurs années Grenoble Alpes Métropole avec la mise en place du «Loca++» (**encadré n°2**) et aujourd'hui celle du «Louez Facile» (**encadré n°4**).

À cette communication locale déployée à destination du propriétaire-bailleur, peut également s'ajouter **la création d'un guide (papier et/ou dématérialisé).**

Plusieurs guides expliquant la nature des outils et dispositifs existants ont été publiés, tels qu'entre autres : le *Guide du propriétaire* de la Ville de Montpellier²⁵, le *Guide des aides* de l'ANAH²⁶ ou encore le *Guide du Propriétaire Solidaire* de la FAPIL²⁷. Il importe de s'appuyer sur ces outils existants en cherchant à les adapter aux spécificités locales plutôt que d'en créer des similaires : l'enjeu est surtout de **proposer une information neutre et cohérente** au propriétaire-bailleur (**objectif 5**) en tenant compte des **objectifs définis dans le cadre des politiques locales de l'habitat.**

ENCADRÉ N°4 :

LE DISPOSITIF DE COMMUNICATION RÉALISÉ PAR GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

Pour inciter les propriétaires-bailleurs à avoir recours au dispositif « Louer Abordable », Grenoble Alpes Métropole a opté pour :

• **Une dénomination attractive.** L'appellation du dispositif « Louer Abordable » a tendance à évoquer au propriétaire une perte de gain possible sur ses revenus locatifs. Grenoble Alpes Métropole a fait le choix de **renommer le dispositif** « Louez Facile ». Cette appellation rassurante, semble plus incitative parce qu'elle évoque plus volontiers un dispositif dont le recours est simple, maîtrisé et sécurisant.

• **Un logo et une charte graphique unique.** L'identification du dispositif et des acteurs de terrain qui le mettent en œuvre s'en trouve facilitée.

• **Une communication qui interpelle,** grâce à **l'annonce des avantages** qui sont prévus localement pour le propriétaire : 85% de défiscalisation et une prime de 4 000€ pour les propriétaires qui choisiront de conventionner leur bien en loyer très social.

• **Des outils dématérialisés facilement appropriables et utilisables par les acteurs de l'habitat.** En libre téléchargement sur le site de la Métropole, les opérateurs ANAH et associatifs peuvent aisément s'en saisir.



EN RESUMÉ

PROPOSITIONS POUR LE DÉPLOIEMENT D'UNE COMMUNICATION LOCALE

- Réaliser **une communication locale à l'échelle intercommunale ou départementale** de façon à créer de la cohérence entre les territoires ;
- **Renommer le dispositif**, en choisissant une appellation incitative ;
- Créer un **logo** et une **identité graphique** pour apporter de la visibilité au dispositif ;
- Editer un **guide local du propriétaire-bailleur** selon leur profil (quotient familial, taux d'imposition, revenus locatifs etc.) et **en lien avec les enjeux locaux du territoire**.

OBJECTIF 5 : PRIVILÉGIER UNE INFORMATION COHÉRENTE ET NEUTRE

La communication repose également sur l'information qui est choisie d'être donnée au propriétaire. Celle-ci dépend :

- **Du profil du propriétaire** : les opérateurs ANAH vont proposer au propriétaire un montage de projet qui sera avantageux compte tenu de son profil (état de son bien, nature de son patrimoine, montant de ses revenus, de son taux d'imposition, de son quotient familial etc.).
- **Des objectifs établis par les collectivités**, en raison des politiques publiques locales. Puisque le propriétaire reçoit un abattement fiscal (et des subventions s'il choisit de réaliser des travaux), il est raisonnable de considérer que ces financements publics doivent être cohérents avec les politiques de logement menées localement.

Or, en l'absence d'une communication officielle choisie, collectivités locales, opérateurs ANAH et acteurs associatifs sont chacun vecteurs d'informations. Non seulement **les propriétaires peinent souvent à sélectionner le bon interlocuteur**, mais il peut en être de même pour **les partenaires institutionnels et associatifs** lorsqu'ils sont amenés à orienter l'un d'eux.

D'autre part, les informations fournies peuvent également être **variables, en raison des divers domaines de compétences** des acteurs sollicités. Il en résulte parfois un **manque de clarté ou une perte de cohérence**.

Sous l'égide des collectivités, **un travail d'unification du discours présenté au propriétaire pourrait être réalisé en concertation avec les acteurs de l'habitat**.

Celui-ci pourrait alors reposer sur la sélection d'un nombre **restreint d'acteurs** chargés d'accompagner le propriétaire et de présenter le dispositif sous forme de « **packages** » **valorisants et attractifs** (à la fois synthétiques, didactiques et globaux).

SÉLECTIONNER UN NOMBRE RESTREINT D'INTERLOCUTEURS

Au niveau local, le conventionnement ANAH est mis en œuvre par les animateurs-suivi (communément appelés opérateurs ANAH) des Programmes d'amélioration de l'habitat (PIG et/ou OPAH). Une convention définit leurs objectifs selon un diagnostic territorial établi en amont, qui se déclinent en nombre d'opérations à mener (à destination de propriétaires-occupants, de propriétaires-bailleurs, de copropriétés dégradées etc.) précisant y compris le nombre de logements confiés à des associations agréées. Les opérateurs ANAH sont donc amenés à solliciter ces dernières dès lors que des propriétaires sont intéressés par la gestion déléguée de leur bien à un acteur associatif.

Parallèlement, ces mêmes associations sollicitent des propriétaires de façon à les convaincre de leur confier leur bien en location / sous-location (avec ou sans bail glissant), en mandat de gestion social ou dans le cadre d'un bail à réhabilitation, par exemple. Il en résulte un phénomène de **multiples prospections de logements, amplifié par le nombre d'associations présentes sur un même territoire**.

Contrairement aux opérateurs ANAH, les associations ne sont pas toujours au fait de la façon dont se déploie localement le dispositif du conventionnement ANAH (objectifs de la collectivité, modalités de calcul des loyers sur un ou plusieurs territoires, outils de simulation etc.). Inversement, les opérateurs ANAH ne connaissent pas forcément tous les outils proposés par les associations AHI, l'interlocuteur à privilégier au sein d'une structure ou encore les spécificités de chacune d'elles.

Ce contexte induit de fait de la confusion pour le propriétaire et une certaine difficulté de suivi et de coordination des activités par la collectivité, les services de l'État et les partenaires institutionnels.

Pour contourner cette difficulté, certaines collectivités font le choix de **sélectionner un acteur associatif en charge de la mobilisation des logements** confiés en gestion indirecte. D'autres, choisissent un nombre limité d'acteurs, dans le cadre d'une **coordination étroite et/ou d'une répartition des tâches clairement définie**. L'acteur (ou le groupement) désigné a pour mission d'**accompagner le propriétaire** dès lors qu'il souhaite confier son bien à une structure associative et bénéficier des 85% de défiscalisation. **L'opérateur ANAH conserve ses prérogatives**. Celles-ci sont simplifiées par la possibilité d'**orienter le propriétaire vers un acteur unique plutôt qu'une liste d'associations agréées** en gestion locative (**encadré n°5**).

Ainsi, non seulement la collectivité peut travailler en amont sur une façon incitative de présenter le dispositif avec l'acteur choisi, mais elle peut aussi avoir une meilleure visibilité du suivi de l'activité confiée.

Définir un tel acteur sur un territoire nécessite parallèlement de mettre en place un schéma de gouvernance local qui permette de coordonner l'ensemble. C'est d'ailleurs le sens à prêter aux nombreuses plateformes qui ont vu le jour dans le cadre de la mise en œuvre accélérée du *Logement d'abord* sur les territoires lauréats (**objectif 8**).

ENCADRÉ N°5 :

FAIRE LE CHOIX D'UN ACTEUR UNIQUE VECTEUR D'UNE INFORMATION COHÉRENTE ET NEUTRE

La Métropole du Grand Lyon, l'Eurométropole de Strasbourg et Grenoble Alpes Métropole ont chacune fait le choix de définir des acteurs en charge d'accompagner les propriétaires qui souhaitent confier leur bien à un acteur associatif. Chacune a choisi un modèle adapté à son organisation territoriale et au réseau des acteurs locaux de l'habitat.

La Métropole du Grand Lyon : une diversité d'acteurs réunis au sein d'un collectif

La Métropole du Grand Lyon a sur son territoire un tissu associatif important. Les associations œuvrant en faveur de l'insertion par le logement ont pris l'initiative de **se regrouper de façon à faciliter les échanges avec les acteurs publics du territoire**. Ainsi, le Collectif Logement Rhône a proposé à la Métropole lyonnaise la création d'une plateforme «Louez solidaire 69» dans le cadre de la mise en œuvre accélérée du *Logement d'abord*.

Grâce à cet outil, **le propriétaire est orienté selon son projet et les caractéristiques de son logement vers l'une des associations du Collectif Logement Rhône en fonction de son domaine d'activité**. La Métropole du Grand Lyon propose également **des primes** à destination des propriétaires-bailleurs qui, grâce à **une communication adaptée**, permettent de rendre le conventionnement ANAH incitatif. Elle veille également à ce que les logements mobilisés produisent de la **mixité sociale** sur son territoire.

La Métropole du Grand Lyon a aussi permis à l'association Habitat & Humanisme d'expérimenter **une plateforme identique concernant la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion**.



L'Eurométropole de Strasbourg : une information portée par l'AIVS du territoire

L'Eurométropole de Strasbourg a sélectionné l'unique AIVS du territoire – H&H Gestion Alsace – afin de coordonner la plateforme Fac'il. Pour la collectivité, l'enjeu de la création d'un tel outil n'est pas de regrouper toutes les activités autour d'un acteur unique mais de **sélectionner un interlocuteur de façon à accompagner le propriétaire tout au long de ses démarches**. Le processus est **plus sécurisant et limite la possibilité d'un découpage**, engendré par la sollicitation d'acteurs multiples.



Grenoble Alpes Métropole : le choix de deux associations

Sur le territoire de Grenoble Alpes Métropole, **deux associations coordonnent le dispositif local «Louer Facile»** : Un Toit Pour Tous et Soliha Isère-Savoie. Ayant chacune des objectifs identiques, elles s'appuient sur **la prime locale de 4 000€, le fonds de sécurisation cofinancé par la FAPIL et la Métropole, ainsi que la communication portée par la collectivité** pour accompagner les propriétaires dans le conventionnement de leurs biens en loyers très sociaux.



TRAVAILLER À DES FORMULES SOUS FORME DE « PACKAGES » INCITATIFS

Sans un travail préalable portant sur la façon de présenter le conventionnement ANAH, les renseignements apportés aux propriétaires peuvent parfois **manquer de conviction**.

Une communication sous forme de «formules» incitatives selon quelques profils de propriétaires préalablement définis permettrait de **gagner en lisibilité**.

Rares sont pourtant les collectivités qui entrent dans ce niveau de détail tant il est difficile, en l'absence d'une étude approfondie sur les profils de propriétaires, d'estimer les profils-types de ceux pouvant être intéressés ou ayant déjà eu recours au conventionnement social ou très social. C'est pourquoi la **mise en place de procédés de suivi-évaluation** permettrait d'avoir une

meilleure visibilité, au fil des années, de l'impact des dispositifs.

Il reste néanmoins possible de présenter le conventionnement ANAH d'une façon incitative, à la manière de Grenoble Alpes Métropole lorsqu'elle indique : « *Louez votre appartement avec un dispositif sécurisant et bénéficiez de 85% d'avantages fiscaux [ainsi que de] 4 000€ [de prime] pour un loyer très social* » (**encadré n°4**). Ici les avantages du dispositif sont **mis en avant et identifiés sans difficulté** par le propriétaire.

À charge ensuite pour l'opérateur désigné de **démontrer au propriétaire la rentabilité / sécurisation du projet et à la collectivité d'en favoriser le recours grâce aux primes locales et/ou fonds dédiés (objectif 2)**.

UN EXEMPLE DE COMMUNICATION LOCALE QUI POURRAIT ÊTRE MENÉE DANS LE DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT SOUS FORME DE « PACKAGES »

Louez défiscalisé

... et bénéficiez...

- Jusqu'à **85% de défiscalisation** en confiant votre logement à une structure agréée ;
- De **subventions** pour la valorisation de votre bien ;
- D'un **accompagnement gratuit** tout au long du montage de votre projet ;
- D'une **garantie contre les impayés** durant toute la durée de votre engagement ;
- D'une **prime*** pour pérenniser vos revenus locatifs.

* sous conditions

C'est contre un exemple des arguments qui pourraient être mis en avant dans le cadre d'une campagne publicitaire locale, incluant les logos de toutes les collectivités concernées.

EN RESUMÉ

PROPOSITIONS FAVORISANT UNE INFORMATION COHÉRENTE ET NEUTRE

- **Sélectionner un nombre restreint d'interlocuteurs** chargés d'accompagner les propriétaires dans le montage de leurs projets de façon à simplifier leur identification et diffuser une information neutre et cohérente ;
- **Nommer un opérateur en charge d'accompagner le propriétaire lorsqu'il souhaite confier son bien à un acteur associatif**, pour permettre le suivi-évaluation des objectifs établis et améliorer la coordination du réseau local des acteurs de l'habitat ;
- Adopter **un discours convaincant en présentant le dispositif sous forme de « packages » ou formules** viables selon les profils de propriétaires.

OBJECTIF 6 : ALLER À LA RENCONTRE DU PROPRIÉTAIRE

Afin d'améliorer la visibilité et la compréhension des dispositifs, l'organisation d'un **événement spécifique** peut venir compléter le déploiement d'une communication locale (intercommunale ou départementale).

Un certain nombre de collectivités – y compris dans le département de l'Hérault – ont d'ores et déjà recours à ce type de rendez-vous avec les propriétaires de leur territoire. Mais les approches sont parfois trop généralistes.

La démarche engagée en 2018 par l'Eurométropole de Strasbourg, est intéressante parce qu'elle a reposé sur **l'organisation d'événements uniquement dédiés aux propriétaires-bailleurs**, leur permettant de **rencontrer les acteurs de l'habitat œuvrant sur leur territoire** : financeurs, partenaires et acteurs de terrain (**encadré n°6**).

ENCADRÉ N°6 : DES ÉVÈNEMENTS DÉDIÉS À LA RENCONTRE DES BAILLEURS : L'EXEMPLE DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

En 2018, l'Eurométropole de Strasbourg a organisé trois rendez-vous uniquement dédiés aux propriétaires-bailleurs : dans la ville de Strasbourg ainsi que dans les communes de Vendenheim et d'Eschau.



La particularité de ces événements repose sur la diversité des acteurs de l'habitat conviés à y présenter les dispositifs existants et leurs activités. Aux côtés de l'Eurométropole de Strasbourg, ont également été présents les différents partenaires, financeurs et acteurs impliqués dans la mise en œuvre des dispositifs tels que la Caisse d'Allocations Familiales, Action Logement, l'ADIL, Oktave, l'AIVS Habitat & Humanisme Gestion Alsace, la Fédération Soliha ou encore la Fondation Vincent de Paul.

Des rencontres individuelles étaient par la suite possibles grâce à la mise en place de stands pour chacun des acteurs. Un temps plus long permettait ainsi aux propriétaires intéressés de recueillir les informations souhaitées auprès des acteurs ainsi mobilisés.

Nombreuses sont les collectivités qui organisent annuellement des mois dédiés sur des sujets donnés, se déclinant sous diverses formes (rencontres, débats, projections, visites, animations etc.). Dans l'esprit de la démarche engagée par l'Eurométropole de Strasbourg, il pourrait être envisagé de consacrer **un mois dédié à la thématique de l'habitat** en présentant entre autres les dispositifs existants. Cette dynamique d'aller vers le propriétaire-bail-

leur (ou plus généralement du citoyen) aurait trois avantages principaux pouvant permettre de répondre aux difficultés identifiées par les acteurs de l'habitat:

- **Vis-à-vis des propriétaires** : Ces types d'événements favoriseraient **leurs mise en confiance** en leur permettant de comprendre les logiques dans lesquelles s'inscrivent les dispositifs. Ils apporteraient également de **l'information**,

permettraient de répondre **aux questions** (voire aux appréhensions) et inciteraient ensuite au **bouche-à-oreille**. Enfin, les propriétaires pourraient également mieux identifier les acteurs clés présents sur le territoire ;

- Vis-à-vis des collectivités locales : Organiser ces types d'événements sur la durée permettrait de **collecter de l'information** sur les profils de propriétaires intéressés, d'organiser **des ateliers** voire des temps dédiés à la **simulation de leur projet**, tout en participant annuellement à **l'actualisation et à dynamisation** des dispositifs en place ;
- Vis-à-vis des acteurs de l'habitat : Cela permettrait aux acteurs de l'habitat et en particulier aux acteurs associatifs d'**explicitier la nature** de leurs activités aux yeux du grand public et ainsi **limiter les représentations négatives** les concernant.

Sur ce dernier point, lors des rencontres avec les animateurs d'OPAH et structures associatives, l'existence de représentations négatives du grand public sur le secteur social ont été relevées. Deux raisons permettraient d'expliquer cette situation :

- D'une part, les personnes accompagnées par les structures associatives peuvent être mal-perçues, considérées négativement quand bien même elles ne ren-

contreraient que des difficultés d'ordre économiques. Ainsi, un propriétaire peut être réticent à confier son bien à une structure associative de peur des impayés de loyers, des dégradations dans le logement ou des troubles du voisinage.

Or **les dispositifs actuels ont vocation à limiter** ces phénomènes. Il serait donc bénéfique de travailler sur ces idées reçues en spécifiant que **ces difficultés ne sont pas propres à ces ménages**, a fortiori quand près de 88% de la population du département de l'Hérault pourrait prétendre à un logement social.

- D'autre part, **la diversité des activités du secteur associatif est souvent méconnue du grand public**, limitée au seul métier d'accompagnement de ménages en difficulté.

Or, leurs activités de gestion locative et de maîtrise d'ouvrage, grâce au recrutement de salariés qualifiés, gagneraient à être **plus explicitées**. Enfin leur travail, portant sur toute la chaîne du logement, en font généralement **des structures créatives et innovantes rarement mises en avant pour ces caractéristiques**.

EN RESUMÉ

PROPOSITIONS DESTINÉES À FAVORISER DES TEMPS DE RENCONTRE AVEC LES PROPRIÉTAIRES-BAILLEURS

- Proposer, en plus des outils de communication usuels (affiches, guide papier, flyers, site internet, articles de presse, annonces sur les réseaux sociaux, etc.) **des rendez-vous annualisés** avec les propriétaires-bailleurs et habitants du territoire sur la thématique du logement ;
- Travailler sur une meilleure **identification des acteurs de l'habitat**, en particulier les acteurs associatifs ;
- Œuvrer en faveur d'une plus grande **reconnaissance du travail associatif et lutter contre les représentations péjoratives** des ménages accompagnés.

3. DÉVELOPPER LES PARTENARIATS ENTRE ACTEURS

Travailler à rendre les dispositifs de la mobilisation du parc privé à vocation sociale attractifs et communiquer sur les avantages dont bénéficient les propriétaires-bailleurs nécessite de pouvoir également **s'appuyer sur le réseau des acteurs locaux** qui participent à leur mise en œuvre.

Or, la mobilisation du parc privé à vocation sociale requiert le concours de structures diverses dont les professions se distinguent. Sans être incompatibles, celles-ci sont toutefois de nature différentes. En conséquence, mobiliser le parc privé à vocation sociale implique de :

- **Créer les conditions d'une coopération locale** afin de répondre à l'objectif de proposer plus de logements abordables dans les territoires où les ménages peinent à avoir accès au parc privé.
- **Définir des objectifs précis pour chacun des outils existants** permettra également d'offrir un socle commun aux activités des acteurs concernés.
- Enfin, le développement d'une coopération locale peut être facilité par **le soutien d'un acteur-relais**. Grâce à sa neutralité, ce dernier pourrait permettre de **renforcer le réseau des partenaires et accompagner au développement d'une offre sociale sur les territoires**.

OBJECTIF 7 : ETABLIR DES OBJECTIFS PRÉCIS

Afin d'inciter l'ensemble des acteurs à prendre part aux dispositifs et se donner les moyens de tendre vers leur développement, il peut s'avérer fructueux d'**établir des objectifs clairs et raisonnablement atteignables**. Ceux-ci peuvent être obtenus progressivement en élaborant un calendrier de mise en œuvre opérationnelle.

Établis par les collectivités en concertation avec les services déconcentrés de l'Etat, ces objectifs devraient également être étudiés avec les opérateurs ANAH, les acteurs associatifs et partenaires impliqués. L'enjeu est d'encourager le développement des outils de la mobilisation du parc privé à vocation sociale au-delà des seuls objectifs de logements réhabilités requis par l'ANAH et des objectifs d'intermédiation locative demandés par l'Etat, dans le cadre de la mise en œuvre accélérée du *Logement d'abord*.

Inscrits dans les Programmes d'Actions Territoriaux (PAT) et en cohérence avec les documents d'orientation politique des différents échelons territoriaux (PLH, PDALHPD...), ces objectifs impliqueraient d'**harmoniser et de systématiser les pratiques**, d'instaurer des **partenariats étroits** entre les acteurs et **limiteraient les sollicitations multiples et/ou au cas par cas**. Enfin, établir des objectifs détaillés permettrait également d'avoir **une meilleure visibilité sur l'efficacité** des dispositifs en cours, favoriserait **leur évaluation** et permettrait d'**infléchir sur les difficultés identifiées**.

Pour favoriser un recours social à la mobilisation du parc privé, des objectifs pourraient ainsi être établis, en particulier en matière de :

- Nombre de logements à conventionner en loyer social / très social ;
- Nombre d'opérations à mener en MOI ;
- Nombre de logements sortis de vacance locative.

CONFIER SON BIEN EN LOYER SOCIAL / TRÈS SOCIAL,
À UN ACTEUR AGRÉÉ DE LA MÉDIATION LOCATIVE
ASSOCIATIVE

La définition d'objectifs en terme de nombre de logements locatifs privés à réhabiliter ne semble pas suffire à répondre à la finalité sociale du conventionnement ANAH.

Il pourrait également être défini des objectifs sur **des logements en loyer social et très social confiés aux associations du secteur AHI ou aux AI(V)S**. Non seulement se dessinerait alors **une stratégie locale de mobilisation d'une offre sociale** à destination des personnes aux revenus les plus modestes, mais il serait également possible d'en **suivre l'évolution** et de permettre aux **acteurs associatifs d'être pleinement intégrés** dans le processus.

Car la coopération entre les acteurs locaux de l'habitat est essentielle au développement des outils de la mobilisation du parc privé à vocation sociale. Se fixer des objectifs précis sur la nature des conventionnements à réhabiliter apparaît comme un moyen de :

- **Faciliter le dialogue** entre les acteurs concernés ;
- **Harmoniser les pratiques** pour parvenir aux résultats souhaités ;
- Et surtout de **répondre aux difficultés lorsqu'elles surviennent**.

SYSTÉMATISER LE RECOURS À LA MAÎTRISE
D'OUVRAGE D'INSERTION (MOI)

La définition d'**objectifs en logements sociaux ou très sociaux à produire en Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI)** est également souhaitable. Le recours à cet outil pourrait ainsi ne plus dépendre d'effets d'opportunité mais bien être **pleinement intégré aux stratégies des politiques locales de l'habitat**. Contrairement aux associations du secteur AHI, les opérateurs de la MOI sont peu nombreux sur les territoires, ce qui facilitera le travail partenarial.

Le développement de cet outil est donc souhaitable pour les différentes raisons abordées en introduction («[Présentation des dispositifs de la mobilisation du parc privé à vocation sociale \(PPVS\) et outils de gestion](#)»).

Plusieurs collectivités étudiées dans le Benchmark ont d'ores et déjà un recours intéressant à cet outil, permettant de rendre compte des multiples utilisations qui peuvent en être faites, en particulier grâce au soutien des acteurs publics locaux :

- La Métropole Européenne de Lille : un soutien historique important
Le soutien historique que la Métropole Européenne de Lille a pu apporter à la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion a permis le développement de cet outil. En menant **une politique volontariste de préemption, en subventionnant cette activité et en proposant des biens à 50% des prix des domaines ou en bail à réhabilitation, la collectivité a encouragé la production d'une offre très sociale à destination des ménages les plus modestes** sur son territoire. L'association Soliha Nord a ainsi développé un parc adapté aux besoins des ménages, tout en les accompagnant dans leur logement.
- La Communauté de Communes du Lodévois & Larzac et le Conseil Départemental de l'Hérault : le souhait de faire preuve d'exemplarité
La CC du Lodévois et Larzac a, depuis peu, pris l'initiative de proposer à l'association l'Adages des **bâtiments municipaux inoccupés pour y réaliser une opération de logement social** corrélée le plus possible aux besoins locaux. De cette façon, elle souhaite **montrer l'exemple** aux propriétaires et œuvrer en faveur **des besoins de ses habitants**. Cette opération va également être menée grâce au concours du Conseil Départemental de l'Hérault, délégataire des aides à la pierre sur ce territoire.

- Grenoble Alpes Métropole : une systématisation des pratiques grâce à un travail étroit entre l'opérateur MOI, l'Etablissement Public Foncier et la Métropole
Jusqu'au milieu des années 2010, **Grenoble Alpes Métropole apportait une subvention à la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion**, à raison de 600€/m² de surface utile à réhabiliter, à laquelle venait s'ajouter les financements prévus par l'ANAH pour le montage de ces opérations.

À partir de 2016, l'**Etablissement Public Foncier local propose une minoration foncière lors de l'achat d'un bien par l'opérateur** en Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion, Un Toit Pour Tous.

Soucieux de développer une offre de qualité, économe en charge, hors QPPV et dans

le diffus (de façon à favoriser la mixité sociale), l'opérateur MOI a bien été identifié pour **sa capacité à pouvoir mener des opérations de réhabilitation là où des bailleurs sociaux ne pourraient pas s'engager**. Il s'agit donc d'un outil intéressant pour répondre aux **objectifs de la loi SRU sur les territoires carencés**.

Ainsi, pour permettre de développer la MOI, il est essentiel d'**identifier et de «protocoler» les montages de projets**, en s'appuyant sur l'expérience des acteurs (opérateurs MOI, opérateurs ANAH et services délégataires). En effet, le contexte immobilier actuel nécessite parfois un tour de table financier et l'implication d'une pluralité d'acteurs (**encadré n°7**). **Anticiper ces montages de projet permettrait d'en systématiser le recours**.

ENCADRÉ N°7 :

UN PROJET EN MOI À SÈTE : L'EXEMPLE D'UNE COOPÉRATION LOCALE ENTRE LES ACTEURS DE L'HABITAT

Les acteurs de la **Maison de l'Habitat** (Ville de Sète), le bureau des études **InSitu** (animateur d'OPAH-RU) et **l'AIVS Hérault** ont entrepris depuis plusieurs années de **rencontrer des opérateurs locaux pour échanger sur les différentes opportunités** immobilières du centre-ville de Sète.

Après une première opération réussie en 2011, **l'Adages - Maison du Logement a été contactée en 2015 pour étudier la faisabilité d'un bail à réhabilitation** sur un immeuble situé au 19, rue Pierre Sénard, en plein secteur de requalification urbaine. **La Fondation Abbé Pierre**, associée à l'étude du projet, a aussitôt fait le lien avec **SOLIFAP**. Cette structure, dont l'un des leviers est le portage immobilier, a acquis le bien (les propriétaires

souhaitant vendre, mais l'Adages ne souhaitant pas acheter). **SOLIFAP** a ensuite confié le bien en bail à réhabilitation, pour une durée de 18 ans, à l'Adages.

Ce projet, d'un coût d'opération de près de 420 000 euros, a été **financé par l'ANAH, le FART, la Fondation Abbé Pierre et Sète Agglopol Méditerranée**.

Les travaux sont aujourd'hui achevés et **les 6 logements réhabilités (T1, T2 et T3), tous conventionnés ANAH très social, sont loués depuis le début de l'année 2020 via des mandats de gestion confiés à l'AIVS Hérault**. Et cette dernière a proposé ces 6 logements à la **DDCS de l'Hérault** (qui l'a validée) en intermédiation locative IML (BOP 177).

Les dispositifs de l'ANAH permettent de lutter contre la vacance. D'où l'importance de définir aussi des objectifs en ce domaine.

Sur la commune de Montpellier par exemple, 7,7% du parc de logements privés était vacant en 2016, représentant 17 633 logements vides²⁸. Si la vacance structurelle (supérieure à 2 ans) est estimée à 4 000 logements²⁹, il n'en demeure pas moins qu'**une part de ces logements vides pourrait être mobilisée pour répondre aux enjeux sociaux du territoire.**

C'est d'ailleurs la démarche qu'a engagé l'Eurométropole de Strasbourg en constituant le Réseau National des Collectivités mobilisées contre le Logement Vacant (RNCLV), au sein duquel figurent de nombreuses collectivités et services déconcentrés de l'État, acteurs associatifs et Agences Départementales pour l'Information sur le Logement (ADIL).

L'initiative est soutenue par l'ANAH pour sa corrélation avec la mobilisation du parc privé à vocation sociale. Elle a permis la publication d'un guide qui recommande notamment de définir « *des objectifs réalistes(...), avec des échéances à court ou moyen terme. En parallèle, un système de suivi doit être mis en place pour connaître l'évolution des tendances et redéfinir les objectifs au fur et à mesure. Cette*

mission peut être effectuée en interne par les techniciens de la collectivité pilote, mais peut gagner à être prise en charge par une ou des structures externes »³⁰.

Le guide présente également **les démarches opérationnelles engagées dans 7 départements.** Parmi celles-ci, figure l'exemple de l'Eurométropole de Strasbourg et son dispositif local « Mieux relouer mon logement vacant », qui prévoit entre autres **une prime spécifique portant sur la remise en location d'un logement vacant depuis plus 24 mois.** Cette prime (1 500€) peut être couplée aux autres primes locales et/ou primes nationales de l'ANAH. La remise en location du parc vacant sur l'Eurométropole de Strasbourg est ainsi finement corrélée aux objectifs de mobilisation du parc privé à vocation sociale. A Grenoble Alpes Métropole, un important **travail est mené en amont pour permettre une identification du parc** de logements actuellement vides.

En conclusion, l'élaboration d'objectifs n'implique pas nécessairement que ceux-ci soient ambitieux. **Définir des objectifs précis permet d'évaluer leur faisabilité et la capacité des acteurs de l'habitat à y répondre.** En fonction des résultats, il peut être envisagé de tendre progressivement à leur augmentation.

EN RESUMÉ

PROPOSITIONS CONCERNANT LA NATURE DES OBJECTIFS POUVANT ÊTRE ÉTABLIS

- Nombre de logements à mobiliser en **loyer social / très social et confiés à un acteur associatif agréé ;**
- Nombre d'**opérations en MOI** réalisées en ANAH social, très social, en PLAI / PLAI-A ;
- Nombre de **logements vacants** conventionnés.

L'élaboration d'objectifs précis permet : De suivre et d'évaluer leur faisabilité, d'avoir une visibilité sur la capacité des acteurs de l'habitat à y répondre et de pouvoir remédier aux difficultés lorsqu'elles surviennent.

OBJECTIF 8 : FAVORISER UNE COOPÉRATION ENTRE LES ACTEURS

La question de la coopération entre les acteurs du logement est essentielle au développement de la mobilisation du parc privé à vocation sociale car :

- Cette coopération engendre **une confiance mutuelle**, qui limite les effets de concurrence ;
- Elle permet de construire **un discours homogène grâce à une vision commune** des objectifs poursuivis ;
- Elle favorise **une harmonisation des pratiques**, qui tendent à améliorer les relations avec les propriétaires-bailleurs.

Or, l'instauration d'une coopération locale n'est pas simple au regard du nombre d'acteurs impliqués dans la mise en œuvre du conventionnement ANAH. Mais, sans coordination, l'insuffisance de dialogue entre les acteurs locaux a tendance à limiter, voire à empêcher le déploiement des outils de la mobilisation du parc privé à vocation sociale. Un exemple en particulier, celui du financement de l'intermédiation locative (BOP 177), permet d'illustrer cette situation.

UN MANQUE D'ARTICULATION ENTRE CONVENTIONNEMENT ANAH ET FINANCEMENT IML (BOP 177)

Il a été observé sur plusieurs territoires – y compris hors Occitanie – que le manque de coordination entre l'État, ses services déconcentrés et les collectivités territoriales a engendré vis-à-vis du secteur associatif **un non-recours au financement IML (BOP 177) lorsque les logements étaient conventionnés Anah.**

En pratique un certain nombre d'associations ne sollicitent donc pas les financements d'État prévus pour l'accompagnement des ménages dans les logements conventionnés. Ceci parce que **des imprécisions de communication ont pu faire penser aux acteurs de terrain qu'il était impossible de cumuler, sur les mêmes logements :**

- **Le financement ANAH lorsqu'il y a recours à « l'intermédiation locative » : ouvrant droit aux exonérations fiscales du « Louer Abordable » ;**
- **Et le financement de l'« intermédiation locative (IML) » du BOP 177 : permettant surtout d'instaurer un accompagnement social du public logé.**

Ce manque de coordination a également pour conséquence que **l'offre de logements (conventionnés ANAH) coïncide difficilement avec le besoin des ménages accompagnés** par les associations sur les territoires. Les deux budgets prévus disposent d'objectifs chiffrés distincts qui ne s'articulent pas toujours.

Il semble que persiste, entre les services de l'État (Cohésion Sociale et Aide à la Pierre), une certaine méconnaissance mutuelle des objectifs qualitatifs et quantitatifs qui leur sont respectivement fixés (sur l'IML BOP 177 et sur le conventionnement ANAH social et très social), ce qui amène à ne pas avoir une vision globale du sujet.

Pourtant, **la circulaire de juin 2017 portant sur la relance de l'IML, soutient bien que les associations peuvent avoir recours au financement du BOP 177 lorsque les logements sont conventionnés ANAH**, pour permettre l'accompagnement des ménages dans les logements mobilisés. Le texte précise qu'il est nécessaire de veiller à la coordination des acteurs de l'habitat (publics comme privés) et d'établir des objectifs communs. Il recommande aux collectivités territoriales de se saisir des **documents d'orientation des**

politiques de l'habitat (PDLHPD et PLH) pour que s'articule localement leur stratégie de mobilisation du parc privé à vocation sociale, notamment de façon à ce que l'offre soit corrélée à la demande.

Cet effort permettrait également la diffusion une information claire sur les modalités de financements qui concernent à la fois les propriétaires et les associations, à partir du modèle suivant :

FINANCEMENTS D'ÉTAT APPORTÉS À LA FOIS AUX PROPRIÉTAIRES ET AUX ASSOCIATIONS

Financements d'État apportés aux propriétaires par le biais de l'ANAH	Financements d'État apportés aux acteurs associatifs via le BOP 177
<ul style="list-style-type: none"> • Subventions pour travaux si nécessaire ; • Abattement fiscal de 85% ; • Prime d'intermédiation locative (PIL), prime de réservation et/ou prime de réduction de loyer. 	<p>SOUS-LOCATION</p> <p>5 050 € par logement nouveau dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gestion Locative 1000 € • Prospection 150 € • Accompagnement social 1600 € <p>MANDAT DE GESTION</p> <p>2 500 € par logement nouveau</p>
<p>En contrepartie, le propriétaire s'engage pour une durée minimale de 6 à 9 ans à confier son bien, à un loyer maîtrisé, à une structure agréée.</p>	<p>En contrepartie l'association AHI et/ou l'AI(V)S assurent un suivi des ménages soit durant toute la durée du bail soit durant toute la durée du mandat de gestion (pour l'AI(V)S en faisant au besoin appel à un accompagnement social tiers).</p>

Il ne s'agit donc pas d'un double financement puisque :

- Le premier est apporté aux propriétaires afin de soutenir la création d'une offre de logements à loyer maîtrisé ;
- L'autre est attribué aux associations pour principalement leur permettre d'accompagner les ménages fragiles.

Ainsi, l'un et l'autre réunissent **les conditions nécessaires permettant aux ménages dont les ressources sont limitées d'accéder à des logements dignes, pérennes et abordables.**

LES PLATEFORMES LOGEMENT D'ABORD :
UNE OPPORTUNITÉ POUR ADOPTER UN SCHÉMA
DE GOUVERNANCE TERRITORIAL

Localement, certaines collectivités ont saisi l'opportunité d'être sélectionnées pour la mise en œuvre accélérée du *Logement d'abord* pour **créer des plateformes dématérialisées**. Si celles-ci sont **des interfaces** qui permettent de renseigner le propriétaire-bailleur, elles permettent également de **centraliser l'offre** de logements mobilisés.

Surtout, la création de ces outils et leurs mises en service ont été rendues possibles **grâce à un travail préalable de définition des rôles de chacun des acteurs**. L'élaboration d'un schéma de gouvernance, rendant compte du tissu des acteurs et de leurs activités, apparaît donc comme une condition préalable nécessaire à une mobilisation ambitieuse du parc privé à vocation sociale.

L'enjeu est de **conserver la spécificité des activités de toutes les structures**, grâce à une organisation en réseau. Parallèlement cela a pour effet de **limiter la multiplication** désordonnée des tentatives de captation, qui donnent lieu à des contradictions dans les informations fournies aux propriétaires-bailleurs (**objectif 5**).

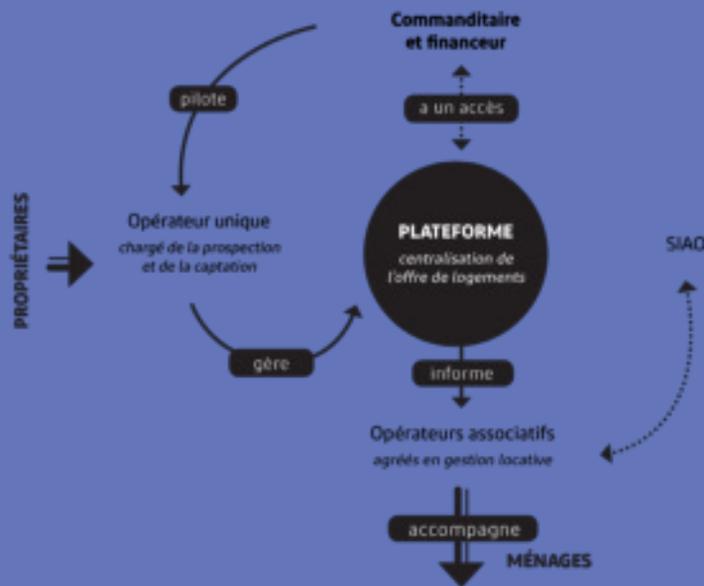
Lors de la journée réseau de l'ANAH (Février 2020), plusieurs modèles de gouvernance élaborés pour la mise en place de plateformes, ont été présentés. Parmi eux, celui de l'Euro-métropole de Strasbourg montre que la création de la plateforme FAC'IL est bien plus qu'un outil de captation (**encadré n°8**).

Si l'ANAH nationale insiste sur le fait qu'**il n'existe pas de schéma de gouvernance unique et qu'il appartient à chaque territoire de le réaliser**, l'Agence recommande néanmoins son élaboration.

ENCADRÉ N°8 :

OBJECTIFS, CONDITIONS DE RÉUSSITE ET ENJEUX DE LA PLATEFORME FAC'IL

ORGANISATION TERRITORIALE PERMISE GRÂCE À LA MISE EN PLACE DE LA PLATEFORME FAC'IL SUR L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG



L'opérateur unique : Premier interlocuteur auprès des propriétaires-bailleurs, il réalise une communication active et est chargé de fournir les renseignements souhaités, réaliser une validation technique du projet, négocier le montant du loyer / type de conventionnement, assister le propriétaire dans ses démarches (subventions, abattement fiscal, primes éventuelles) et l'orienter vers les acteurs associatifs agréés en gestion locative adaptée.

Les opérateurs associatifs : Contractualisent l'engagement du propriétaire (location/sous-location ou mandat de gestion).

SIAO : Oriente les ménages vers les logements mobilisés et transmet les besoins des ménages en attente de logement.

Pour l'Eurométropole de Strasbourg, mettre en place une plateforme grâce aux financements accordés dans le cadre du *Plan Logement d'abord* est avant tout l'occasion de permettre la mobilisation des 250 logements à conventionner par an sur son territoire. L'outil permet de centraliser l'offre grâce à l'AIVS H&H Gestion Alsace qui accompagne le propriétaire pour simplifier son recours à la médiation locative associative.

Mais cet outil a également vu le jour grâce à un travail préalable avec les partenaires

du Plan Logement d'abord, du PDLHPD d'Alsace, des associations locales, des services déconcentrés de l'Etat et du SIAO. Il a donc été question de favoriser un partenariat étroit entre les acteurs, notamment en vue de permettre d'articuler les objectifs de chacun d'entre eux et d'adopter une vision commune. L'ambition des collectivités étant de pouvoir, à terme, déployer cet outil à l'échelle départementale.

Source : Toutes les données ici recueillies sont issues du support de présentation de la Journée du Réseau Territorial de l'ANAH qui s'est tenue le 5 février 2020 à Paris.

Enfin, **des temps d'échanges réguliers avec l'ensemble des acteurs** de l'habitat sont conseillés. En ce domaine, la CA de Sète Agglopolé Méditerranée a mis en place deux cellules de réflexion : l'une portant sur la résorption de l'habitat indigne et l'autre sur le relogement des ménages. L'une et l'autre permettent aux acteurs locaux de se réunir pour échanger sur des situations identifiées et ainsi mutualiser les compétences des différentes structures impliquées dans la rénovation de l'habitat dégradé et l'accompagnement des ménages.

Dans la continuité de ces démarches, il pourrait être imaginé que, **une à plusieurs fois par ans des échanges soient organisés à l'échelle départementale et/ou intercommunale** pour favoriser le partage d'expérience et d'information sur la thématique de l'habitat en faveur des personnes défavorisées.

EN RESUMÉ

PROPOSITIONS VISANT À DÉVELOPPER UNE COORDINATION ENTRE ACTEURS DE L'HABITAT

- **Mettre en place un schéma de gouvernance** impliquant les services déconcentrés de l'Etat, collectivités territoriales et acteurs de terrain ;
- Articuler au niveau local **les objectifs de l'Etat aux objectifs des collectivités et adopter un positionnement explicite concernant les sources de financement** : en particulier en ce qui concerne l'intermédiation locative mais également en ce qui concerne la MOI ;
- Proposer **des temps d'échanges réguliers avec tous les acteurs de l'habitat**, de préférence à l'échelle régionale ou départementale de façon à favoriser le partage d'expériences et consolider le réseau d'acteurs.

OBJECTIF 9 : S'APPUYER SUR UN ACTEUR-RELAIS LOCAL

Afin de favoriser la mise en œuvre des différents objectifs présentés tout au long de ce rapport, **il est proposé de s'appuyer sur un «acteur-relais», sous réserve de sa neutralité.** Cette neutralité pourrait être garantie par **une diversification de ses sources de financement** (permettant de remplir sa mission) ainsi que par **la rédaction d'un cahier des charges précis de ses attributions, établi en concertation avec les acteurs concernés.**

Les missions de cet « acteur-relais » pourraient, à titre d'exemple, reposer sur **3 piliers** :

1/ Un acteur-médiateur :

Un acteur-relais pourrait organiser des **temps d'échanges favorisant la mise en lien des acteurs de l'habitat** sur un territoire donné. Il pourrait par exemple proposer des **journées de travail thématiques** portant sur la production d'une offre de logements abordables pour les ménages aux ressources modestes, ce qui permettrait de réunir : les services déconcentrés de l'État, les collectivités locales, les opérateurs ANAH, les acteurs associatifs et partenaires sociaux. Il s'agirait entre autres de **répondre aux différents questionnements** qui peuvent survenir, de **pallier aux difficultés** lorsqu'elles adviennent, de favoriser une **plus grande proximité entre les acteurs de l'habitat** et de tendre vers une **vision commune** des objectifs poursuivis.

2/ Un acteur-ressource :

L'acteur-relais pourrait effectuer **une veille** sur les outils de la mobilisation du parc privé à vocation sociale, **centraliser les informations** les concernant et **renseigner** les acteurs de terrain au besoin.

3/ Un acteur-opérateur :

En charge d'**accompagner les propriétaires-bailleurs** vers une association agréée, il pourrait, parallèlement aux opérateurs ANAH, **renseigner** et **aider au montage de projet**. De cette façon, les opérateurs ANAH et propriétaires ne seraient pas contraint de solliciter une à une les associations du territoire. L'acteur-relais aurait la mission de **simplifier le recours à la médiation locative associative** dans le cadre d'un conventionnement ANAH **ou le recours à la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion.**

Au regard de ces 3 piliers, un tel acteur se situe **à la croisée de plusieurs des préconisations élaborées** tout au long de ce rapport. Dans le but de développer le parc privé à vocation sociale, il permettrait d'**informer à la manière d'un acteur en charge d'un dispositif**, il pourrait **accompagner des bailleurs dans le dédale des démarches**, il favoriserait des **temps d'échanges constructifs** et veillerait à **diffuser les informations entre tous les acteurs de l'habitat, pour plus d'efficacité et de cohérence.**

EN RESUMÉ

PROPOSITIONS CONCERNANT LES ATTRIBUTIONS POSSIBLES D'UN ACTEUR-RELAIS LOCAL

- Organiser des **temps d'échanges entre les acteurs locaux** de l'habitat ;
- Réaliser une **veille sur les outils existants, participer aux temps de travail nationaux et pouvoir renseigner** au besoin les acteurs de terrain ;
- **Informer les propriétaires-bailleurs** sur les outils de la mobilisation du parc privé à vocation sociale **et les accompagner** jusqu'au conventionnement de leur bien avec un acteur associatif.

CONCLUSION

ADOPTER UNE APPROCHE GLOBALE

Au terme de cette étude-action, 3 axes de travail ont été identifiés pour favoriser le développement d'une offre de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé :

- **Rendre le conventionnement ANAH attractif, en adaptant plus finement ses modalités aux spécificités locales** et en déployant les moyens qui permettent de **sécuriser les propriétaires bailleurs privés** (primes, fonds de sécurisation et médiation locative associative) ;
- **Proposer une communication officielle, ciblée et offensive, à l'intention du propriétaire bailleur privé et portée par les collectivités locales** ;
- **Réaliser un schéma de gouvernance clair, avec l'élaboration d'objectifs précis et partagés** (associant donc les acteurs de terrain).

Ces 3 thématiques sont les 3 facettes d'une même **démarche globale (schéma ci-contre)** et doivent donc être considérées comme un tout. L'analyse comparative (benchmark) montre en effet que seule une approche globale permet d'obtenir des résultats tangibles, y compris sur les territoires les plus tendus.

Pour chacune de ces thématiques, plusieurs **préconisations pré-opérationnelles ont été définies. À charge ensuite aux collectivités locales de les déployer en fonction de leurs moyens et des spécificités de leurs territoires.**

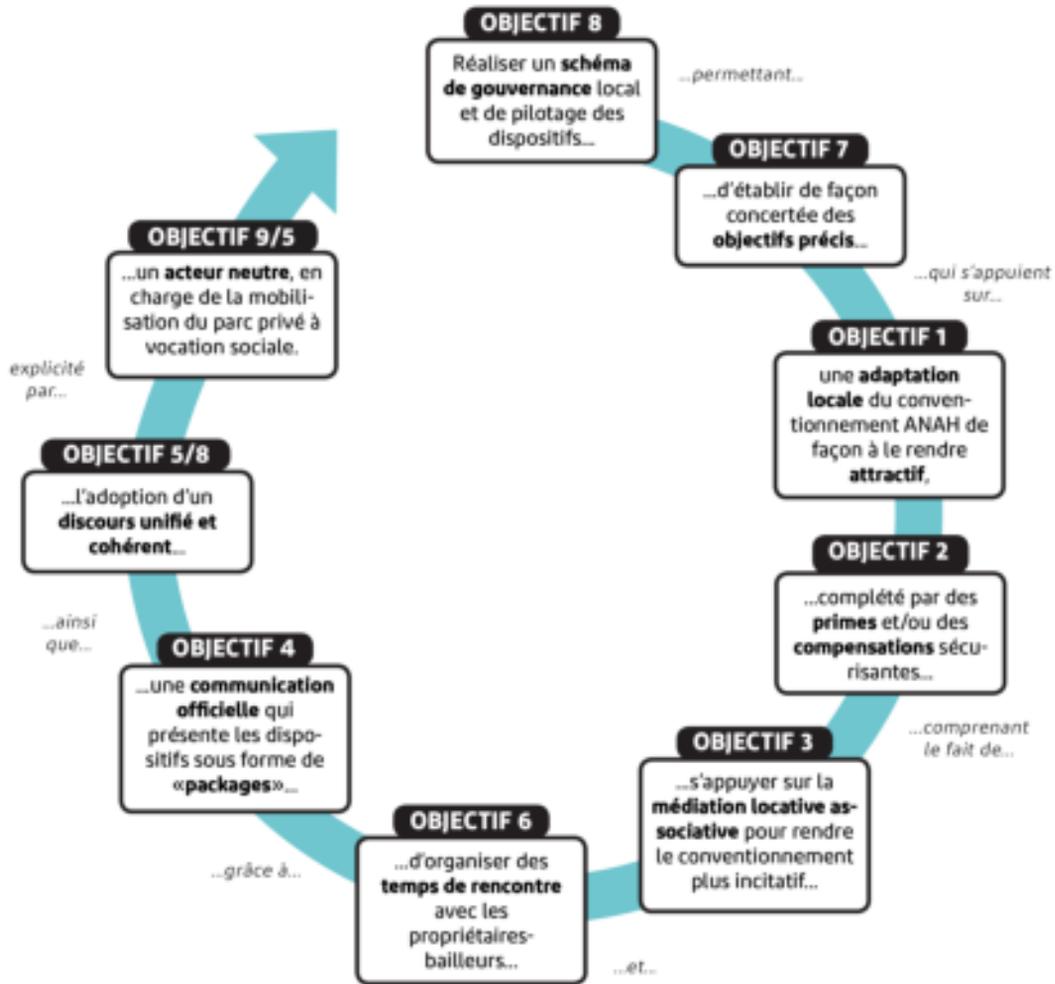
Parce que ce rouage manque sur l'Hérault, il est préconisé de désigner **un acteur-relais neutre**, chargé d'informer les propriétaires privés, de faire le lien entre les acteurs locaux et valoriser les outils à leur disposition.

Les propositions émises au sein de ce rapport sont issues de nombreux échanges avec les services de l'État, les collectivités territoriales, les partenaires, les opérateurs des programmes d'amélioration de l'habitat et opérateurs associatifs. Celles-ci s'appuient sur le recours à des outils qui existent déjà et qui sont à la disposition des acteurs publics locaux.

La crise sanitaire récente a montré la détermination forte des acteurs publics à déployer des dispositifs de mise à l'abri pour les personnes les plus vulnérables. Mais cet épisode a également permis de mettre en lumière les difficultés d'accès et de maintien dans le logement de nombreux ménages.

Ces constats s'inscrivent dans un contexte pourtant bien connu de cherté des loyers en centre urbain, de vétusté d'une partie du parc locatif, d'un coût de l'énergie en hausse face à une baisse du pouvoir d'achat des ménages et, en conséquence, de l'augmentation du nombre de demandes de logements publics sociaux. Cette situation nécessite de remobiliser, nationalement et localement, **les outils existants pour proposer une offre de logements dignes, pérennes et abordables aux ménages qui en ont le plus besoin.** Conjugué au parc social public, le parc privé à vocation sociale représente une opportunité qui, grâce à des politiques nationales ambitieuses et au volontarisme des collectivités locales, est en mesure de répondre à ces enjeux.

SCHÉMA GÉNÉRAL DES OBJECTIFS À METTRE EN OEUVRE POUR
LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES



REMERCIEMENTS

Nous tenons particulièrement à remercier les services de l'Etat, les collectivités locales, les partenaires institutionnels, les opérateurs-suivi des Programmes d'amélioration de l'habitat et acteurs associatifs qui ont permis l'élaboration de cette étude-action grâce au partage de leur expérience.

BAS-RHIN

- Conseil Départemental du Bas-Rhin
- Eurométropole de Strasbourg
- Association IOBEL
- Association Horizon Amitié

RHÔNE

- DDT Rhône
- Métropole du Grand Lyon
- Collectif Logement Rhône
- GIE - La Ville Autrement

ISÈRE

- Conseil Départemental de l'Isère
- Grenoble Alpes Métropole
- Association Soliha Isère-Savoie
- Association ALPA - Accompagnement Logement de la Porte des Alpes
- Association Un Toit Pour Tous

NORD

- Conseil Départemental du Nord
- Métropole Européenne de Lille
- Association Le GRAAL
- Association Soliha Lille

HAUTE-GARONNE

- Conseil Départemental de la Haute-Garonne
- Toulouse Métropole
- Ville de Toulouse

COMMANDITAIRES

- Caisse d'Allocations Familiales
- Fondation Abbé Pierre

NATIONAL

- Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat
- Fédération des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (FAPIL)

OCCITANIE

- DREAL Occitanie

HÉRAULT

- DDCS Hérault
- Conseil Départemental de l'Hérault
- Montpellier Méditerranée Métropole
- CA de Sète Agglopôle Méditerranée
- CC du Lodévois & Larzac
- SERM-SA3M
- IN SITU
- SA-ELIT
- Urbanis
- AIVS Hérault
- Association Soliha 34
- Association Trait d'Union
- Solidarité Urgence Sétoise
- Association GAMMES
- Association Habitat Jeunes
- Association Habitat & Humanisme
- Association l'Adages - Maison du logement

ANNEXE

BENCHMARK : DÉMARCHE ET PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

L'étude-action a, dans un premier temps, débuté par une phase de benchmarking. Celle-ci a consisté à analyser les pratiques d'autres territoires en matière de mobilisation du parc privé à vocation sociale.

Plusieurs questionnements guidaient cette démarche :

- Est-ce que le déploiement des outils de la mobilisation du parc privé à vocation sociale est particulièrement difficile dans le département de l'Hérault, en raison de caractéristiques propres au territoire (taux de pauvreté élevé, retard dans la constitution d'un parc social public, dynamisme démographique important etc.) ?
- Ces difficultés sont-elles inhérentes aux dispositifs auquel cas d'autres territoires peinent-ils également à les déployer ?
- Est-ce que des territoires ayant des caractéristiques proches de celles du département de l'Hérault, parviennent à mieux développer ces outils ? Comment et pourquoi ?

Pour mener ce benchmark, 5 départements ont été choisis en raison de similitudes avec le département de l'Hérault et/ou de leur volontarisme politique :

- Le département du Bas-Rhin ;
- Le département du Rhône ;
- Le département de l'Isère ;
- Le département du Nord ;
- Le département de la Haute-Garonne.

D'une durée de 3 mois, cette première phase a ainsi pu être menée grâce au concours des différentes collectivités locales et acteurs associatifs, qui ont accepté de partager leur expérience.

Les informations collectées sont synthétisées ci-dessous sous forme d'un schéma mettant en valeur les choix opérés par les collectivités: en vert apparaissent les initiatives intéressantes déployées localement, en orange les points de vigilance identifiés par les acteurs locaux.

PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS COLLECTÉS LORS DU BENCHMARK :
INITIATIVES INTÉRESSANTES ET DIFFICULTÉS ÉNONCÉES

LÉGENDE	EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG	MÉTROPOLE DU GRAND LYON	GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE	MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE	TOULOUSE MÉTROPOLE	MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE
taux de pauvreté	19,5%	15,7%	13,7%	19,3%	15,2%	19,4%
revenus 7 ^e décile	809€	878€	920€	817€	881€	798€
captation 2018	160 et 35 travaux	40 et 14 travaux	19 et 4 travaux	30	13	37
objectif 2019	59 travaux	69 travaux	80 et 19 travaux	/	/	20
SÉCURISATION DU PROPRIÉTAIRE	+ Primes sur fonds propres - MOI	Primes sans travaux / Majoration travaux / Prime MOI	+ Prime 4.000€ L.C.T.S - Loca ** couteux	Fort soutien historique à la MOI	+ Faible écart avec parc privé - Pas de sécurisation	+ Majoration pour travaux - Pas de sécurisation
COMMUNICATION	Opérateur associatif unique / rencontres PB	Communication officielle locale	2 opérateurs associatifs / communication officielle locale	Absence de communication officielle	+ Cohérence des politiques locales / - Absence de communication	Dispersée entre tous les acteurs du logement
PARTENARIATS	Travail étroit Métropole et Département	Fort coopération : groupement associatif + GIE	Fort intérêt MOI / Partenariat Métropole et Conseil Départemental en cours	Répartition des opérateurs associatifs par secteur géographique	+ Forte collaboration Ville, Métropole et Département / - Manque une AIVIS	+ Groupement associatif IML / - Manque de coopération
REPÉRAGE / SUIVI / ÉVALUATION	Fort repérage et prospection communes carencées SRU	+ Forte mobilisation hors QPPV - Faible outils d'évaluation	- Faible évaluation Loca ** + Repérage vacance	OPAH & PIG aux objectifs ambitieux	Difficile mise en lien des logements mobilisés et des besoins des ménages	+ Recrutement prospecteur / - Majorité de logements mobilisés en QPPV
LOGEMENT D'ABORD	Plateforme	2 plateformes: IML MOI + 1 étude	+ Dispositif «Louez Facile» / - Arrêt brutal après le dispositif «Loca**»	Projet d'étude sur les profils de propriétaires	Création d'un GIP pour développer le mandat de gestion	Augmenter la production PLAI (y compris MOI) & objectifs développement IML
DISPOSITIFS EN RÉFLEXION	Fonds de sécurisation	+ Soutien de la collectivité aux associations / - Manque parfois financements	Prime et fonds de sécurisation	Mutualisation & package conventionnement sans travaux	Assouplissement conditions pour travaux dans le cadre du dispositif local	Travaux en cours sur la Maîtrise d'Ouvrage associative

Cette phase de benchmarking a permis de tirer plusieurs enseignements :

- D'une part, l'étude des différentes pratiques mises en œuvre sur ces territoires permet d'affirmer qu'**en faisant preuve de volontarisme politique, les dispositifs actuels peuvent donner des résultats** : c'est notamment perceptible dans la capacité des collectivités à s'approprier les dispositifs existants et à adapter leurs modalités aux spécificités de leurs territoires.

Ainsi, l'Eurométropole de Strasbourg, le Grand Lyon et Grenoble Alpes Métropole ont travaillé sur :

- Un **redécoupage de leurs territoires en iso-loyers** plutôt qu'à partir du découpage national A, B et C. De ce fait, les loyers établis sont **plus adaptés aux caractéristiques des quartiers dans lesquels ils s'inscrivent**. Cette pratique limite les effets d'aubaine dans les quartiers peu attractifs (Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville notamment) et

permet de mieux répartir l'offre (dans les communes carencées par exemple) ;

- Et/ou **des montants de loyers différenciés en fonction du type de conventionnement choisi** : « avec travaux » ou « sans travaux ». Un propriétaire qui fait le choix de conventionner son bien « avec travaux » bénéficie d'une subvention pour leur réalisation ainsi que de la défiscalisation prévue dans le cadre du dispositif, tandis que le propriétaire qui conventionne son bien « sans travaux » ne bénéficie que de la déduction fiscale. Afin d'inciter ce dernier à recourir au dispositif, l'Eurométropole de Strasbourg a établi **un plafond de loyer plus élevé de façon à compenser l'absence de subventions** ;

- Et/ou des **plafonds de loyers distincts en fonction de la superficie des logements de façon à avoir une offre proche de la courbe des loyers** observée dans le parc privé (plus le logement est de petite superficie, plus le loyer au mètre carré est élevé).

• D'autre part, le partage d'expérience des acteurs de l'habitat présents sur d'autres territoires a permis de constater que **leurs pratiques pouvaient être essaimées**. Quelques exemples.

Du point de vue de la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI) :

- La Métropole du Grand Lyon expérimente une **plateforme spécifiquement dédiée à la Maîtrise d'Ouvrage associative** dans le cadre de la mise en œuvre accélérée du *Logement d'Abord* ;

- Grenoble Alpes Métropole a permis de **systématiser son recours par le biais d'un travail conjoint** entre l'Etablissement Public Foncier local et la structure associative locale agréée en Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion ;

- Enfin, la Métropole Européenne de Lille a historiquement fait preuve d'un important soutien à cette activité en la **sub-**

ventionnant, en usant de son droit de préemption ou en proposant des acquisitions à moindre coût.

Ou encore sur les modèles de coopération entre acteurs de l'habitat sur ces territoires :

- L'expérimentation de la mise en œuvre accélérée du *Logement d'abord* sur chacun des territoires sélectionnés dans le cadre du Benchmark a notamment permis d'identifier **l'importance d'un travail en partenariat des collectivités et acteurs locaux de l'habitat**. C'est notamment pour répondre à ces enjeux que bon nombre de territoires sélectionnés expérimentent l'utilisation de plateformes dématérialisées.

Enfin, le Benchmark aura permis d'observer que **plus une collectivité optait pour une approche globale, plus elle était susceptible d'obtenir des résultats**. L'exemple de l'Eurométropole de Strasbourg est particulièrement révélateur de ce constat. En travaillant parallèlement à sécuriser le propriétaire, à rendre visible les dispositifs et en adoptant une gouvernance locale explicite, la mobilisation de logements sur ce territoire est conséquente : **140 logements à loyers maîtrisés en 2016, 178 en 2017 et 155 en 2018³¹**.

RÉFÉRENCES

NOTES

- ¹ INSEE, *Comparateur de territoire. Département de l'Hérault*, paru le 19/09/2019. Disponible sur : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=DEP-34>.
- ² ADIL 34, *Stabilité des loyers du parc locatif privé. Etat au 1er janvier 2017*, n°15, paru en décembre 2018, p. 14.
- ³ *Ibid.*
- ⁴ INSEE, *Comparateur de territoire. Commune de Montpellier*, paru le 19/09/20219. Disponible sur : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=COM-34172>.
- ⁵ Ce taux a été calculé à partir du nombre de résidences principales en 2016 recensées par l'INSEE et le nombre de logements sociaux en 2019 comptabilisés par la DREAL Occitanie.
- Sources : INSEE, *Comparateur de territoire. Intercommunalité métropole de Montpellier Méditerranée Métropole*, paru le 19/09/2019. Disponible sur : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=EP-CI-243400017> & DREAL Occitanie DA/DLF, *Région Occitanie : Parc de logements locatifs des bailleurs sociaux au 1er janvier 2018. Parc total et logements mis en service en 2017*, Infocentre GéoKit3 – Parc locatif social – Document, actualisé le 16 janvier 2019.
- ⁶ INSEE, *Panorama de l'Hérault – Le 2e département de la région en nombre d'habitants*, « Figure 2. Croissance démographique soutenue dans l'Hérault », n°11, paru le 02/03/2016. Disponible sur : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1908463>.
- ⁷ *Ibid.*
- ⁸ INSEE, *Démographie des EPCI : la croissance se concentre dans et au plus près des métropoles*, « Figure 3. Dynamisme démographique des métropoles », n°1729, paru le 15/01/2019. Disponible sur : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3694585>.
- ⁹ Montpellier Méditerranée Métropole & l'ANAH, *Programme d'Intérêt Général « Renover pour un Habitat Durable et Solidaire » 2019 – 2024*, p.6.
- ¹⁰ ADIL 34, *Territoire de Montpellier. Les loyers dans le parc privé en 2017*, cahier n°11, Novembre 2018, p.31.
- ¹¹ DREAL Occitanie DA/DLF, *Région Occitanie : Demandes de logements sociaux en stock fin décembre 2019*, Infocentre NUNIQUE, Données au 18/01/2019, Document actualisé le 14 février 2020.
- ¹² DREAL Occitanie DA/DLF, *Région Occitanie : Attribution de logements sociaux en 2019 répartition par ancienneté*, Infocentre NUNIQUE – données au 18/01/2019, actualisé le 14 février 2020.
- ¹³ DREAL Occitanie DA/DLF, *Région Occitanie : Logements locatifs sociaux financés en PLAI, PLUS et PLS année 2019*, Infocentre SISAL 3 – Univers détaillé – Consolidé, actualisé le 14 février 2020.
- ¹⁴ Certaines collectivités territoriales – EPCI ou Conseil Départemental – peuvent, pour une durée de 6 ans, être délégataires des aides à la pierre de l'ANAH. Cela leur permet d'être gestionnaires des aides à la pierre pour le logement social, les aides à l'amélioration des logements privés et des dispositifs de location-accession. Être délégataire de type 3 correspond au plus haut niveau d'autonomie de ces collectivités, qui peuvent instruire elles-mêmes les demandes d'aides en lieu et place des services déconcentrés de l'Etat (DDT). Leur marge de manœuvre locale est donc plus importante et représente une opportunité de mener un projet de territoire en adéquation avec les besoins observés localement.
- Source : Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat, *Agir en délégation de compétence*, consulté le 31/03/2020. Disponible sur : <https://www.anah.fr/collectivite/agir-en-delegation-de-competence/>.

¹⁵ Fondation Abbé Pierre, *L'état du mal-logement en France. Seul face au mal-logement*, Rapport annuel n°25, 1er cahier, 31 janvier 2020, p.4. Disponible sur : https://www.fondation-abbe-pierre.fr/documents/pdf/reml_2020_cahier_1_seul_face_au_mal-logement-sfp.pdf.

¹⁶ Montpellier Méditerranée Métropole & ANAH, *Programme d'Intérêt Général «Rénover pour un Habitat Durable et Solidaire» période 2019-2024*, p.6. Thau Agglomération, Ville de Sète & ANAH, OPAH-RU *Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé et lutte contre la précarité énergétique*, volet copropriétés dégradées des quartiers anciens de Sète 2017 - 2021, 24 novembre 2016, p.6. ANAH, Etablissement Public Foncier Languedoc Roussillon, Conseil départemental de l'Hérault & CC du Lodévois & Larzac, *Opération de revitalisation du centre-bourg et de développement du territoire 2015-2021*, Septembre 2015, p.9.

¹⁷ Sur certains territoires, les collectivités locales peuvent choisir de financer sur leurs fonds propres, des subventions complémentaires mais celles-ci ne sont pas systématiques et peuvent être conditionnées à la réalisation de travaux spécifiques.

Source : Conseil Départemental de l'Hérault & ANAH, *Programme d'actions pour l'amélioration de l'habitat privé année 2019 - Territoire délégué au Conseil Départemental de l'Hérault*, 23 mai 2019, p.6.

¹⁸ Conseil Départemental de l'Hérault & ANAH, *Programme d'action pour l'amélioration de l'habitat privé - année 2019*, 23 Mai 2019, p.6.

¹⁹ Fondation Abbé Pierre, *La mobilisation du parc privé à des fins sociales*, Rapport, Novembre 2016, pp. 46-47. Disponible sur : https://www.fondation-abbe-pierre.fr/documents/pdf/rapport_-_la_mobilisation_du_parc_privé_a_des_fins_sociales_-_novembre_2016.pdf.

²⁰ Le rapport du député Mickaël Nogal identifie comme nœud principal la perte de

confiance dans les rapports locatifs entre locataires et propriétaires. En ce qui concerne ce dernier il énonce le constat suivant : « *Le plafonnement des loyers, les risques d'impayés et de dégradation du bien – associés à la longueur des procédures d'expulsion d'un locataire indélicat – sont principalement cités du côté des propriétaires comme exemples de la protection renforcée accordée au locataire, qui les placerait en position de faiblesse* ». En conventionnant leurs logements, les propriétaires conservent les mêmes appréhensions, c'est pourquoi il est nécessaire de mettre en place des mesures permettant de les rassurer : primes, fonds de sécurisation et gestion locative associative.

Source : Mickaël Nogal, « *Louer en confiance* » 37 propositions pour développement équilibré et conforme à l'intérêt général du parc locatif privé, Rapport au Premier Ministre, Juin 2019, p.14. Disponible sur : <https://www.mickaelnogal.fr/wp-content/uploads/2019/06/RapportNogal-LouerEnConfiance.pdf>.

²¹ En loyer intermédiaire le plafond de ressource pour un ménage est de 38 465€ soit 3 205€/mois. Or le SMIC brut établi en 2020 est de 1 539,42€/mois soit en moyenne 1 219€ net. Autrement dit les loyers intermédiaires s'adressent à des ménages dont les ressources sont relativement élevées, ce qui interroge sur la finalité sociale du dispositif.

²² « *La location / sous-location est une solution temporaire pour un ménage. Elle doit nécessairement permettre l'accès à un logement pérenne. Vous porterez une attention constante à la fluidité dans le dispositif, en privilégiant le glissement du bail ou à défaut le relogement* ». Ministère de la cohésion des territoires, Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement, Direction générale de la cohésion sociale, Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, ANAH, *Instruction relative à la mise en œuvre du plan de relance de l'intermédiation locative dans le cadre du plan Logement d'abord*, Juin 2017, p.7. Disponible sur : <http://cir>

culaire.legifrance.gouv.fr/pdf/2018/06/cir_43646.pdf.

²³ FAPIL, *Note sur la reconduction du Louer Abordable ou Cosse Ancien. Opportunités et points de vigilance identifiés*, Mai 2019, p.11. Disponible sur : <https://www.fapil.fr/wp-content/uploads/2019/06/Fapil-Note-sur-Louer-Abordable-Mai-2019.pdf>.

²⁴ L'outil de simulation de l'ANAH est consultable sur : <https://facilhabitat.gouv.fr/boite-a-outils/outil-destination-daides-financieres-la-mise-en-location>.

²⁵ Ville de Montpellier, *Guide du propriétaire*, 2015, 32pp.

²⁶ Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat, *Guide des aides de l'ANAH*, Avril 2019, 24pp. Disponible sur : https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_aides/Le_guide_des_aides_de_l_Anah_2019.pdf.

²⁷ Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement, *Guide du Propriétaire Solidaire*, Novembre 2019, 22pp. Disponible sur : <https://www.fapil.fr/actualite-du-reseau/la-fapil-edite-le-guide-du-proprietaire-solidaire>.

²⁸ INSEE, *Dossier complet. Commune de Montpellier*, « LOG T2 Catégories et types de logements », paru le 06/04/2020. Disponible sur : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-34172#chiffre-cle-3>.

²⁹ Montpellier Méditerranée Métropole & l'ANAH, *Programme d'Intérêt Général « Rénover pour un Habitat Durable et Solidaire » 2019 – 2024*, p.6.

³⁰ Eurométropole de Strasbourg et Agence nationale de l'habitat, *Vacance des logements. Stratégies et méthodes pour s'en sortir*, Guide du Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant, décembre 2018, p.27. Disponible sur: <https://www.anah.fr/actualites/detail/>

actualite/lutte-contre-les-logements-vacants-unreseau-de-chefs-de-projet-et-un-guide-pour-aider-les-collectivites/.

³¹ Eurométropole de Strasbourg & ANAH, *Programme d'actions pour l'amélioration de l'habitat privé*, 2019, pp.7 et 9.

ACRONYMES

- **ADAGES** Association de Développement, d'Animation et de Gestion d'Etablissements Spécialisés
- **ADIL** Agence Départementale de l'Information pour le Logement
- **AHI** Accueil, Hébergement, Insertion
- **AI(V)S** Agence Immobilière (à Vocation) Sociale
- **ANAH** Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat
- **CA** Communauté d'Agglomération
- **CAF** Caisse d'Allocations Familiales
- **CC** Communauté de Communes
- **CD** Conseil Départemental
- **DDCS** Direction Départementale de la Cohésion Sociale
- **DDT(M)** Direction Départementale des Territoires (et de la Mer)
- **DREAL** Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
- **DR(D)JSCS** Direction Régionale (et Départementale) de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale
- **EPCI** Etablissement Public de Coopération Intercommunale
- **EPF** Etablissement Public Foncier
- **FAP** Fondation Abbé Pierre
- **FAPIL** Fédération des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement
- **GIE ou GIP** Groupement d'Intérêt Economique ou Groupement d'Intérêt Public
- **IML** Intermédiation Locative
- **L.I** Loyer Intermédiaire
- **L.CS** Loyer Conventionné Social
- **L.CTS** Loyer Conventionné Très Social
- **MOI** Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion
- **OPAH** Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
- **OPAH-RU** Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain
- **PDALPD** Plan Départemental d'Action pour le Logements des Personnes Défavorisées
- **PDLHPD** Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
- **PIG** Programme d'Intérêt Général
- **PIL** Prime d'intermédiation locative
- **PNRQAD** Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés
- **PPVS** Parc Privé à Vocation Sociale
- **QPPV** Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville
- **SIAO** Service Intégré d'Accueil et d'Orientation

Rapport - Mobilisation du parc privé à vocation sociale
dans le département de l'Hérault - Juillet 2020

RÉALISATION : Pauline GAZAVE

Adages - Maison du logement :

Eric FINE

Agence régionale Occitanie de la Fondation Abbé Pierre : Rachel LAMBERT ;
Sylvie CHAMVOUX-MAITRE

RÉMERCIEMENTS :

**Caisse d'Allocations Familiales de l'Hérault, Fondation Abbé Pierre,
La FAPIL, DREAL Occitanie, DDCS Hérault, Montpellier Méditerranée
Métropole, CA de Sète Agglopolé Méditerranée, CC du Lodévois & Larzac,
In Situ, SA-ELIT, Urbanis, AIVS Hérault, Association Trait d'Union,
GAMMES, Habitat Jeunes, Habitat & Humanisme, Solidarité Urgence
Sétoise, Soliha.**



Être humain !

AGENCE OCCITANIE

5, place du Petit Scel (3^e étage)
34000 MONTPELLIER

Tél. : 04 67 54 27 44

fondation-abbe-pierre.fr