

les cahiers de l'Anah

Partageons nos savoir-faire

www.anah.fr JUIN - SEPTEMBRE 2017 N°152

PROPRIÉTAIRES BAILLEURS COMMENT LES INCITER À LOUER ABORDABLE ?



ZOOM SUR

LE REGISTRE NATIONAL
DES COPROPRIÉTÉS

EN ACTIONS

À GUILLESTRE, LA RENAISSANCE
DU CENTRE MÉDIÉVAL



SOMMAIRE

JUIN-SEPTEMBRE 2017

#152



03

ZOOM SUR

REGISTRE NATIONAL DES COPROPRIÉTÉS : L'ANNUAIRE BIENTÔT ACCESSIBLE AU GRAND PUBLIC

04

ENTRETIEN AVEC

YVES DAUGE,
L'ANCIEN SÉNATEUR ET MAIRE DE CHINON PROPOSE UN « PLAN NATIONAL EN FAVEUR DES NOUVEAUX ESPACES PROTÉGÉS » DONNANT LA PRIORITÉ À L'HABITAT

06

DOSSIER

BAILLEURS : COMMENT LES INCITER À LOUER ABORDABLE ?

L'ANAH DÉVELOPPE UNE OFFRE LOCATIVE ACCESSIBLE AUX MÉNAGES MODÊTES DANS LE PARC PRIVÉ

16

SYNERGIES

RÉHABILITATION DES PARTENAIRES MOBILISÉS POUR L'INNOVATION SOCIALE

18

EN ACTIONS

HAUTES-ALPES
LA RENAISSANCE DE GUILLESTRE
SEINE-SAINT-DENIS
RELAIS HABITAT, UN SYNDIC PAS COMME LES AUTRES

24

DÉCRYPTAGE

STRUCTURES D'HÉBERGEMENT
MONTER UN DOSSIER D'HUMANISATION

26

ÉVALUATION

OPAH : UN DISPOSITIF PÉRENNE ET FÉDÉRATEUR

27

AILLEURS

L'OCDE SE PENCHE SUR LE LOGEMENT ABORDABLE



© Yann Peucat

Innover pour des logements dignes et abordables

ÉDITO

Le mal logement est une grave fêlure dans le pacte républicain. Sans habitat de qualité, il n'y a ni égalité, ni fraternité. Depuis sa création, l'Anah est aux côtés des propriétaires bailleurs pour proposer, dans le parc privé, des logements dignes et abordables aux plus modestes. Je pense tout particulièrement au partenariat avec Action Logement pour proposer des logements locatifs à de jeunes salariés, tout en sécurisant le bailleur volontaire. L'expérimentation et l'innovation sont nécessaires pour concevoir de nouvelles formes de mobilisation du parc privé à des fins sociales. On la trouve dans les intercommunalités avec la collaboration du monde associatif et de l'économie sociale et solidaire. Lauréat des contrats à impact social, le projet de la Foncière Le Chênelet a reçu le soutien de l'Anah. Il permettra, dans le respect des normes environnementales, de réhabiliter des bâtiments à l'abandon afin de les rendre accessibles à des personnes en grande difficulté. L'innovation au service des plus fragiles est un enjeu d'avenir pour l'Anah.

NATHALIE APPÉRÉ
PRÉSIDENTE DE L'ANAH

REGISTRE NATIONAL DES COPROPRIÉTÉS : L'ANNUAIRE BIENTÔT CONSULTABLE

Confié à l'Anah, le registre national des copropriétés compte déjà plus de 38 000 syndicats de copropriété immatriculés en 8 mois. D'ici l'été, futurs acheteurs et collectivités territoriales pourront consulter librement son annuaire.

PAR AURÉLIE NICOLAS

Recenser l'ensemble du parc des copropriétés en France et en connaître l'état : telle est la vocation du registre national d'immatriculation des copropriétés. Prévu par la loi Alur, ce registre entièrement dématérialisé a vu le jour le 2 novembre 2016. Compte tenu de son expertise dans le domaine des copropriétés, l'Anah a été désignée teneur de ce registre par le ministère du Logement et de l'Habitat durable. « Ce recensement va nous permettre de comprendre comment une copropriété en vient à se fragiliser puis à se dégrader », explique Pierre Sitko, directeur du registre à l'Anah. Nom du syndic, nombre de lots, montant des charges, état des impayés, éventuelles procédures administratives ou judiciaires : chaque syndic a l'obligation de saisir ces informations selon un échéancier progressif (voir encadré), soit en ligne sur le site www.registre-coproprietes.gouv.fr, soit en transférant ces données à partir de leur logiciel de gestion (webservice).

LES SYNDICS JOUENT LE JEU

« Les syndicats plébiscitent la simplicité d'utilisation et jouent vraiment le jeu : 38 000 copropriétés ont déjà été immatriculées fin juin, soit près de 350 par jour », explique Pierre Sitko. De son côté, l'Anah n'a pas ménagé ses efforts d'information et de pédagogie : rencontre avec les présidents des confédérations professionnelles (Fnaim, Unis²...), présence au salon de la copropriété à Versailles, organisation de réunions d'informations dans chaque Dreal³... Une première version de l'annuaire sera accessible au grand public début



© iStock

juillet avec comme données le nom, l'adresse et le numéro d'immatriculation de la copropriété. Une deuxième version de l'annuaire sera mise en ligne à la fin de l'année avec des informations complémentaires comme le nombre et la nature des lots, la présence de procédures administratives ou judiciaires, le type de syndicat de copropriétaires etc. Un premier panorama agrégé sera également mis en ligne fin juillet avec une répartition géographique (région, département, collectivité locale et commune), organisationnelle (syndics bénévoles ou professionnels) et financière (charges moyennes avec écart type). « Les collectivités pourront également accéder aux données brutes de leur territoire dès cet été et effectuer des études statistiques, à condition qu'elles nous fournissent le résultat de leurs études, pour nous aider à comprendre le processus de fragilisation », précise Pierre Sitko. ■

1. Fédération nationale de l'immobilier.
2. Union des syndicats de l'immobilier
3. Direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement



En savoir plus :
www.registre-coproprietes.gouv.fr

Les prochaines étapes

- > fin juillet 2017 : publication des statistiques agrégées dressant un premier panorama des copropriétés
- > 2^{ème} semestre 2017 : - accès des collectivités territoriales aux données brutes du registre ; - publication de la deuxième version de l'annuaire
- > Fin 2017 : immatriculation obligatoire pour les copropriétés de +50 lots principaux
- > Fin 2018 : immatriculation obligatoire pour toutes les copropriétés

YVES DAUGE

—
ANCIEN SÉNATEUR ET MAIRE DE CHINON (INDRE-ET-LOIRE)

Dans son rapport remis en février 2017 au Premier ministre, Yves Dauge dresse un tableau sans concession de la dévitalisation des centres historiques des villes petites et moyennes. Son « plan national en faveur des nouveaux espaces protégés » donne la priorité à l'habitat.

PROPOS RECUEILLIS PAR STÉPHANE BOUMENDIL

Dans votre rapport remis en février au Premier ministre, vous avez identifié 600 villes, petites et moyennes, en déclin. De quels maux souffrent ces espaces qui, selon vous, méritent « un traitement de fond » ?

Au printemps 2016, le Premier ministre m'a chargé d'un rapport de mission destiné à mettre en œuvre les dispositions de la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) pour les sites patrimoniaux remarquables. Au départ, l'approche était donc essentiellement culturelle et patrimoniale. Mais très vite, l'aménagement urbain s'est trouvé au cœur de ma réflexion, dans la mesure où de nombreuses villes petites et moyennes bénéficient à la fois d'un patrimoine historique et souffrent d'une dévitalisation de leur centre ancien. Avec l'aide de Laurent Davezies, spécialiste de l'aménagement du territoire et professeur au Conservatoire national des arts et métiers (Cnam), nous avons alors identifié 600 villes cristallisant de nombreux handicaps : dégradation de l'habitat ancien, vieillissement de la population et migration des commerces en périphérie. L'abandon des centres-villes est le signe le plus inquiétant de ce dépérissement, notamment du fait de la priorité donnée par les pouvoirs publics, pendant des décennies, au logement neuf en périphérie. Nous perdons sur tous les tableaux : nos cœurs de villes historiques sont en perte et, à l'extérieur, les espaces pavillonnaires défigurent nos campagnes. Je plaide donc pour un renversement des



« La situation d'abandon qui s'est développée dans les villes petites et moyennes exige une politique forte et globale. »

politiques, avec une transformation radicale des modes d'intervention en faveur des centres anciens.

Comment opérer ce « renversement des politiques » ?

Le plan national que j'appelle de mes vœux s'étalera sur dix ans, voire plus. Le but n'est pas de créer un guichet supplémentaire. Il s'agit plutôt de fédérer les énergies, de mobiliser la matière grise et les outils existants au profit d'un projet global, avec une nouvelle gouvernance. Il faut doter chacune des villes concernées d'un chef de projet ayant les compétences pour fédérer les acteurs de la revitalisation urbaine, y compris financiers. Ces chefs de projet auront un rôle fondamental dans les communes où il n'existe pas d'agence d'urbanisme. Dans le même temps, je propose d'instaurer, à l'échelon régional, des missions d'appui placées sous la double tutelle des collectivités et de l'État. Président et préfet de Région piloteront, au sein de ces instances, la mise en œuvre des mesures sur le terrain. Le suivi national sera confié au Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET).

Quelle approche préconisez-vous pour améliorer l'habitat dans les centres-villes ?

Il est nécessaire de donner une impulsion nouvelle aux programmes de rénovation urbaine dans les centres anciens. C'est pourquoi le plan prévoit qu'au regard de la vacance et de l'état du bâti, certaines

viles puissent faire l'objet d'un décret préfectoral les déclarant « ville en urgence sociale et patrimoniale ». Dans ce cadre, il faudra travailler à l'échelle des îlots urbains et non plus du bâtiment ou de la parcelle. L'Anah, comme l'Anru, auront un rôle majeur à jouer. L'Anah, qui effectue un travail remarquable auprès des propriétaires occupants ou bailleurs des centres urbains dégradés, doit disposer de nouvelles capacités techniques et financières lui permettant d'élargir son champ d'intervention. En effet, les opérations de restructuration nécessiteront de mobiliser des ressources supplémentaires en matière d'architecture et d'urbanisme. La mission d'appui régionale trouverait alors toute son utilité, car elle aurait la capacité d'élaborer les cahiers des charges des opérations les plus lourdes. L'expertise de l'Anah sera précieuse pour réussir la reconversion du patrimoine architectural à l'abandon : tribunaux, casernes, hôpitaux fermés. Lorsque j'étais maire de Chinon, j'ai conduit, avec l'Agence, la transformation de l'ancien hôpital. Nous y avons créé 45 logements et 84 studios à vocation touristique. Une nouvelle population est venue habiter en centre-ville. Concernant l'intervention de l'Anah, j'ajoute qu'il faudra sans doute simplifier les modalités d'accès aux aides financières accordées aux propriétaires occupants mais aussi les majorer. D'autres mesures, d'ordre fiscal, peuvent relancer la rénovation : pour encourager l'investissement privé, je suggère par exemple de renforcer les mesures de défiscalisation existantes, qu'il s'agisse des dispositifs Pinel ou Malraux.

Les commerces désertent les centres-villes au profit des grandes surfaces en périphérie. Comment enrayer ce phénomène ?

La situation est préoccupante. Dans les 600 villes concernées, je propose un moratoire de cinq ans sur toute nouvelle implantation commerciale. Les critères de la loi sur lesquels sont fondées les autorisations doivent être revus pour



© DR

« L'expertise de l'Anah sera précieuse pour réussir la reconversion du patrimoine architectural à l'abandon. »

rééquilibrer une concurrence qui n'est plus maîtrisée. Toute création ou extension devra être liée à des engagements de soutien au commerce de centre-ville. Je propose également de transférer les commissions départementales d'aménagement commercial (CDAC) au niveau des Régions, compétentes en matière économique et souvent à l'écart des pressions locales. Au-delà de ces mesures techniques, le plan national nécessite un engagement volontaire des collectivités, en particulier des maires. Trois régions et une vingtaine de communes mènent déjà une expérimentation (voir encadré). Par ailleurs, grâce au travail conduit par Laurent Davezies, nous disposons d'une base de données à partir de laquelle il

est possible de mettre en place un observatoire chargé du suivi et de l'évaluation du Plan national. Le calendrier électoral n'a pas permis de prendre les arbitrages nécessaires. Mais dans un entretien récent¹, le nouveau président de la République a indiqué être attentif aux propositions détaillées dans le rapport. Je ne peux que m'en féliciter. La situation d'abandon qui s'est développée dans les villes petites et moyennes exige en effet une politique forte et globale, à laquelle les élus, les habitants et les professionnels peuvent adhérer. ■

1. Le programme immobilier du président de la République, Business Immo, 7 mai 2017 : www.businessimmo.com/contents/81840/le-programme-immobilier-du-president-de-la-republique-elu

Cet entretien a été réalisé le 10 mai 2017.

20 villes expérimentent le plan national

Dès la fin 2016, et avant même qu'il ne fasse l'objet des arbitrages nécessaires, le plan proposé par Yves Dauge a été lancé dans trois régions. Ce programme expérimental mobilise les préfets et les présidents des Régions Centre-Val-de-Loire, Grand Est et Occitanie. Une vingtaine de villes se sont déclarées volontaires.



En savoir plus :
Rapport de Yves Dauge « Plan national en faveur des nouveaux espaces protégés »
<http://www.sites-cites.fr/2017/02/01/plan-national-espaces-protoges-dauge/>

PROPRIÉTAIRES BAILLEURS COMMENT LES INCITER À LOUER ABORDABLE ?

3 RAISONS DE LIRE CE DOSSIER

- **Face aux besoins de logements à des loyers abordables**, le parc locatif privé apparaît comme une réponse de plus en plus crédible.
- **L'Anah et les pouvoirs publics multiplient les initiatives incitatives** en direction des propriétaires bailleurs pour louer leur bien : incitation fiscale, partenariat avec Action Logement, etc.
- **Ces outils participent de la mission historique de l'Anah** : contractualiser avec des propriétaires bailleurs volontaires et solidaires.

ÉTAT DES LIEUX



6,7 millions

Le parc locatif privé représente 6,7 millions de logements sur les 34 millions de logements recensés en France. C'est dans le parc locatif privé que l'on compte le plus de locataires.



2,4 millions

de ménages (8,7 %) sont propriétaires bailleurs. Parmi eux, 60 % ne possèdent qu'un seul bien immobilier. En moyenne, les propriétaires bailleurs mettent en location 2,1 logements.

Sources :

« Les bailleurs en 2015 » - BVA / Sereho, mars 2015.

« Le parc locatif privé et ses bailleurs en 2013 », Anil, Maxime Chodorge et Clément Pavard.



© Anah.

Incitation fiscale, promotion de l'intermédiation locative, actions en faveur des salariés modestes... l'Anah développe une offre locative solidaire et accessible aux ménages modestes dans le parc privé. Explications.

PAR ÉRIC ALLERMOZ

Entre 2000 et 2014, les loyers dans les grandes agglomérations ont augmenté de 55 % en moyenne. Dans le même temps, selon la Fondation Abbé Pierre, le nombre de locataires en situation d'impayés ou menacés d'expulsion ne cesse de croître. Pour beaucoup, se loger exige un effort financier excessif, à l'origine d'« accidents de parcours ». Résultats ? De plus en plus de ménages modestes se reportent vers le parc locatif social (HLM). Près de 1,8 million de dossiers sont aujourd'hui en attente, quand seuls 480 000 logements sociaux sont attribués chaque année. En France, le parc locatif public ne peut faire face, à lui seul, à cette demande. Dans ce contexte, la mobilisation du parc privé à des fins sociales et solidaires apparaît comme une réponse au besoin de développer une offre de logements à loyers abordables. Surtout si l'on tient compte des 300 000 logements vacants recensés en France, dont la moitié immédiatement disponible en zones géographiques « tendues ». Le parc locatif privé dans le costume du bailleur social ? À dire vrai, il est déjà considéré comme un « parc social de fait ». Parmi ses 6,7 millions de locataires, 1,6 million vivent au-dessous du seuil de pauvreté. « Pour que les propriétaires bailleurs s'engagent davantage dans cette démarche sociale et choisissent des locataires en situation de précarité, il est indispensable de les accompagner, de les inciter fiscalement tout en sécurisant la relation locative : garantie des

→

❶ Au Mans, un partenariat Anah-Action Logement allie rénovation des logements et sécurisation de la gestion locative.

❷ Les aides aux travaux de réhabilitation, notamment en zone rurale, figurent parmi les outils mis par l'Anah à disposition des bailleurs.

ÉTAT DES LIEUX



50 %

Plus de 50 % du parc locatif privé a plus de 50 ans, 25 % a été construit avant la Première Guerre mondiale.



65 %

des bailleurs gèrent eux-mêmes leurs locataires. Moins de 30 % utilisent ou envisagent la garantie d'assurance, mal connue et perçue comme coûteuse et complexe. Si l'intermédiation locative est un dispositif méconnu, plus d'1 propriétaire sur 2 perçoit l'intérêt de ce dispositif.

Sources :

« Les bailleurs en 2015 » - BVA / Sereho, mars 2015

« Le parc locatif privé et ses bailleurs en 2013 », Aril, Maxime Chodorge et Clément Pavard.



© Laurent Mignaux - Terra

« Le dispositif Louer Abordable contribue à lutter contre la vacance. »

→ *impayés et de la dégradation, lutte contre la vacance, aides aux travaux de réhabilitation et notamment ceux liés à la rénovation énergétique... »*, développe Véronique Sarazin-Charpentier, responsable adjointe du service des affaires juridiques de l'Anah.

UNE OFFRE ACCESSIBLE AUX PLUS MODESTES

Face à ce manque de logements sociaux, l'Anah intensifie ses actions en faveur des propriétaires bailleurs, notamment là où il est le plus difficile de se loger. Début 2017, le ministère du Logement et de l'Habitat durable a ainsi lancé un nouveau dispositif d'incitation fiscale. « Louer Abordable » invite les propriétaires bailleurs à pratiquer des loyers accessibles en contrepartie d'un avantage fiscal. Les logements vacants sont particulièrement ciblés, avec l'ambition d'en remettre 50 000 sur le marché locatif en trois ans (voir p. 10-11). Autre exemple, le nouveau partenariat entre l'Anah et Action Logement en faveur des salariés aux ressources modestes. Cet accord prévoit, entre autres, une garantie (Visale) contre les impayés (voir p. 12-13). Jusqu'à la fin



« Posséder son logement est devenu l'horizon d'attente naturel »

3 QUESTIONS À

DANIÈLE VOLDMAN

Historienne (CNRS) et auteure du livre *Locataires et propriétaires. Une histoire française* (éd. Payot, 2016)

Quand la relation qui oppose encore aujourd'hui propriétaires et locataires est-elle née ?

À la fin du XVIII^e siècle. Le droit de propriété est inscrit dans la Déclaration des droits de l'homme, tandis que la situation des locataires reste inchangée. Les élites estiment qu'un propriétaire sera moins enclin à se révolter et risquer de perdre ce qu'il possède déjà. Pendant la Commune, en 1871, les locataires sont affranchis de façon éphémère du paiement de leur loyer. C'est là que naît le sentiment de peur pour le propriétaire.

Vous parlez de ce clivage comme l'une des oppositions structurantes des représentations ordinaires du monde social. Pour quelles raisons ?

Les propriétaires bailleurs considèrent le logement comme une rente qu'il faut sécuriser. Pour les locataires, le logement est avant tout un toit protecteur. Depuis les années 1990, ils ont intégré l'idée de payer de plus en plus cher pour le conserver. Posséder son logement est progressivement devenu l'horizon d'attente naturel, un objectif de réussite autant que de protection.

Quel est le rôle de l'État au cœur de ce clivage ?

L'État arbitre. Après la Révolution française, il concentre son action sur le droit des propriétaires rentiers. Mais à partir de la fin du XIX^e siècle, il se saisit des questions de logements insalubres. C'est à cette époque que naissent les premiers logements sociaux. Un tournant est observé dans les années 1980, avec la reconnaissance d'un droit des locataires. Depuis, le statut du locataire évolue vers davantage de protection.

2017, l'Anah propose également une prime de 1000 euros aux propriétaires bailleurs qui confient la gestion de leur bien à un organisme d'intermédiation locative. Sans oublier le programme phare de l'Agence, Habiter Mieux, qui permet aux propriétaires bailleurs de financer les travaux de rénovation thermique, pour redonner une bonne étiquette énergétique à leurs biens avant de les louer.

VALORISER, ACCOMPAGNER

Forte de cette palette d'outils complémentaires, l'Anah entend inverser une tendance à la baisse du nombre de logements conventionnés du parc privé. « Nous estimons aujourd'hui à 117631 le nombre de conventions à loyers maîtrisés, avec ou sans travaux, dans le parc privé sur la période 2007-2015 », complète Véronique Sarazin-Charpentier. Un chiffre qui apparaît faible au regard des 1,5 million de logements privés mis en location chaque année. « À la création de l'Anah en 1971, les propriétaires bailleurs constituaient notre public exclusif. En 2001, une réforme des aides en faveur des propriétaires occupants change la donne, mais l'activité "bailleurs" demeure un objectif de l'Anah, notamment dans la lutte contre l'habitat dégradé et la rénovation énergétique », justifie Véronique Sarazin-Charpentier.

Pour Alain de la Hautière, chargé de mission territoriale à l'Anah, ces dispositifs dédiés aux propriétaires bailleurs répondent également à une véritable attente des collectivités territoriales : « Dans le cadre d'une opération programmée, les conventionnements apportent une réponse à la problématique de la lutte contre l'habitat indigne. Ils participent à la requalification des centres anciens, à la mixité des territoires en créant une offre sociale immédiatement accessible et comptabilisée dans le cadre des quotas de la loi SRU. »

L'Anah compte dorénavant sur ses partenaires : Anil¹, Anru², Ademe³, Action Logement, les collectivités territoriales... pour valoriser ces nouveaux dispositifs dans tout le territoire auprès des principaux intéressés : propriétaires et locataires. C'est probablement la clé de leur succès. ■

1. Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain
2. Agence nationale pour l'information sur le logement
3. Agence nationale pour le renouvellement urbain
4. Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie



Le programme Habiter Mieux de l'Anah permet aux propriétaires bailleurs de financer des travaux de rénovation énergétique. Ils pourront ainsi louer leur bien à des conditions plus avantageuses.

La métropole de Marseille-Aix mais aussi la ville de Paris figurent parmi les zones tendues particulièrement concernées par le nouveau dispositif « Louer Abordable ». Il permet aux propriétaires de louer leur logement à des ménages modestes, en bénéficiant d'une déduction fiscale.



1.

LOUER ABORDABLE, un dispositif gagnant-gagnant

« Louer Abordable » permet aux propriétaires bailleurs de louer à des ménages aux revenus modestes, en échange d'une déduction fiscale et d'une gestion locative sécurisée. Ce nouveau dispositif entend mobiliser en priorité les logements vacants.

Le nombre de logements vacants¹ est estimé à 300 000. La moitié d'entre eux est située dans des zones démographiques tendues. Un réservoir non négligeable alors que le mal-logement frappe 3,5 millions de personnes. Face à ce constat, l'ex-ministre du Logement Emmanuelle Cosse a lancé en février un nouveau dispositif, baptisé « Louer Abordable ». Son ambition est notamment de remettre 50 000 logements vacants sur le marché locatif en trois ans à destination des ménages modestes. « Louer Abordable fonctionne comme un bail solidaire. Plus le

loyer pratiqué est bas et le logement situé dans une ville où il est difficile de se loger, plus la déduction fiscale est attractive », décrypte Florence de Maussion, chargée de mission au service des études de l'Anah. Avec « Louer Abordable », tout le monde y gagne. D'une part, les ménages modestes peuvent vivre dans des logements décents à des loyers accessibles, et, de l'autre, les acquéreurs bénéficient des avantages fiscaux.

ENCOURAGER L'INTERMÉDIATION LOCATIVE

« Louer Abordable » est un dispositif plus ambitieux que son prédécesseur (le « Borloo ancien », méconnu des propriétaires bailleurs). Tout d'abord, il va plus loin en matière fiscale tout en se concentrant sur les zones les plus tendues. L'abattement fiscal est compris entre 15 % et 70 %, et va jusqu'à 85 % si le bien est confié à un organisme spécialisé dans l'intermédiation locative (voir p. 14). « La déduction fiscale de 85 % est un argument fort en faveur de l'intermédiation locative », estime



© Daniel Joseph-Peignot - Jura



Pascaline Chombar

TÉMOIGNAGE

« Les collectivités doivent redoubler d'efforts »

« À la Métropole européenne de Lille, nous souhaitons renforcer la mobilisation du parc privé à vocation sociale. Nous constatons une baisse du nombre de propriétaires bailleurs conventionnés avec l'Anah s'engageant à pratiquer des loyers maîtrisés en échange d'une aide aux travaux. Louer Abordable répond à un véritable besoin de notre territoire, notamment dans les zones tendues. Nous estimons que plus de 500 logements vacants pourraient être « recyclés » par leurs

propriétaires, et donc s'inscrire dans le dispositif. Son incitation fiscale attractive est de nature à relancer l'intérêt des propriétaires bailleurs. Ces dernières années, ils ont certainement perdu confiance dans les pouvoirs publics, qui ont privilégié les aides envers les propriétaires occupants. De notre côté, nous allons porter ce dispositif fiscal et intensifier notre communication en 2018. Le parc public ne peut pas répondre à l'ensemble des besoins de loyers encadrés.

Les collectivités doivent donc redoubler d'efforts. C'est dans cet esprit que la Métropole européenne de Lille a intégré le Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant (RNCLV). Son objectif est de permettre aux collectivités d'exposer leurs solutions contre la vacance et établir un guide des bonnes pratiques. »

Claire Bruhat,
directrice Habitat, Métropole européenne de Lille



« La déduction fiscale de 85 % est un argument fort en faveur de l'intermédiation locative. »

est à la hauteur des attentes : en France, 1,6 million de locataires du parc privé sont précaires ; 1 sur 5 consacre 40 % de ses revenus au « poste » habitation. Ce nouveau bail solidaire répond aussi aux besoins des propriétaires. Il leur permet de transformer une charge - un logement vide - en revenus locatifs, tout en faisant des économies substantielles via les réductions fiscales. « Autre avantage du dispositif : une gestion locative adaptée et sécurisée entre le propriétaire et le locataire. Différentes garanties sont mises en place : gestion des impayés, accompagnement social des locataires, etc. Ajouté au bénéfice fiscal, ce nouveau dispositif est de nature à jouer un rôle de déclic afin de lever les freins des propriétaires de logements vacants », conclut Florence de Maussion. ■

1. Vacance structurelle supérieure à trois ans. Source « Memento de l'habitat privé 2013 », Anah.

Blanche Guillemot, directrice générale de l'Anah. En zone C, dite « détendue », l'intermédiation locative devient même l'unique levier pour prétendre à une réduction fiscale. Selon un sondage BVA réalisé dans le cadre de la mission d'inspection sur la mobilisation des logements et bureaux vacants, un propriétaire de logement vide sur deux est prêt à confier son bien à ces intermédiaires locatifs. Jusqu'à la fin 2017, l'Anah accompagne cette dynamique en octroyant une prime

supplémentaire de 1000 euros aux propriétaires qui s'engagent dans cette intermédiation.

GESTION LOCATIVE ADAPTÉE

Au-delà des seuls logements vacants, « Louer Abordable » entend encourager le plus grand nombre de propriétaires bailleurs du parc privé à choisir des ménages à faibles revenus. « Le parc public ne peut répondre seul à cette demande », poursuit Florence de Maussion. L'enjeu



En savoir plus : www.louer-abordable.gouv.fr
À consulter : Guide « Le conventionnement avec travaux en pratique » sur anah.fr

2.

L'ANAH ET ACTION LOGEMENT s'engagent pour les salariés précaires

En alliant rénovation du logement et sécurisation de la gestion locative, l'Anah et Action Logement facilitent l'accès au parc privé des salariés en situation de précarité (faibles revenus, contrats courts...) Au Mans, les premiers dossiers viennent d'être signés. Les locataires sont attendus dans quelques semaines. Reportage.

Au Mans, ce matin de mars, Françoise Schaub contrôle l'avancée des travaux de rénovation des trois appartements qu'elle possède dans une petite copropriété du centre-ville. Une fois les chantiers achevés, elle choisira ses locataires parmi une liste de salariés aux revenus modestes, sélectionnés par l'agence Action Logement Services du Mans.

Françoise Schaub est l'une des premières bénéficiaires du nouveau partenariat signé en juin 2016 entre l'Anah et Action Logement, acteur de référence du logement social en France. « L'accès au loge-

ment des salariés modestes ou en situation de précarité est souvent compliqué. Dans ces conditions, le parc privé à vocation sociale représente une opportunité complémentaire au parc locatif social », affirme Florent Trublet, responsable de l'agence Action Logement du Mans.

Au sein de l'agglomération Le Mans Métropole, très impliquée dans la mobilisation du marché locatif du parc privé, on accueille l'initiative avec enthousiasme. Laetitia Manceau, pilote du programme local de l'habitat : « Il s'agit d'une réponse complémentaire pour faciliter la mise en relation entre bailleurs privés et salariés



1 logement conventionné sur 3 pour les salariés bénéficiaires des services d'Action Logement

La convention entre l'Anah et Action Logement prévoit d'ici à 2020 la « réservation » de 10 000 logements en France (sur 32 800 logements conventionnés par l'Anah dans le cadre d'Habiter Mieux sur la même période). « Sur la région des Pays de la Loire, cela représente 1 000 logements sur 5 ans, et 125 sur La Sarthe, dont 50 dès cette année », précise Florent Trublet. Ces réservations dans le parc privé à vocation sociale viendront compléter l'offre actuelle de 2 600 réservations dans le parc locatif social de la Sarthe dont dispose Action Logement Services au bénéfice des salariés des entreprises assujetties.



modestes. L'enjeu est de loger les actifs sur l'agglomération et non en périphérie lointaine, dans des conditions décentes, avec des loyers abordables. » Afin que le logement ne soit ni une contrainte, ni un frein à l'emploi.

DÉMARCHE SOLIDAIRE

Le partenariat Anah-Action Logement repose sur un dispositif d'incitation des propriétaires bailleurs. L'Anah finance une partie de leurs travaux de rénovation, dans le cadre de son programme Habiter Mieux. En contrepartie, les bailleurs subventionnés s'engagent à louer leur logement à un salarié proposé par Action Logement. Le tout à des loyers encadrés, inférieurs aux prix du marché. « On est loin de l'image d'Épinal des propriétaires soucieux avant tout de leur rente. Les propriétaires peuvent aussi s'inscrire dans une démarche sociale et solidaire », estime Françoise Schaub, par ailleurs présidente de l'UNPI¹ 72. Pour sécuriser la relation locative, Action Logement propose également aux propriétaires bailleurs la mise en place du dispositif Visale. Ce service de cautionnement gratuit garantit le paiement du loyer et des charges en cas de défaillance du locataire. « Autre atout, dès que le logement est vacant, le propriétaire se voit immédiatement proposer un candidat salarié à la location. C'est un gage de sécurité supplémentaire dans une zone détentue où l'offre de logements est supérieure à la demande », estime pour sa part Olivier Sillère, chef du service logement au conseil départemental de la Sarthe. Enfin, un accompagnement personnalisé est proposé aux locataires qui ren-

contrent des difficultés de gestion de leur budget habitat. Pour la principale concernée, Françoise Schaub, « ce panel d'outils rassure les propriétaires ».

UN DISPOSITIF À PROMOUVOIR

« Concrètement, l'Anah s'est engagée à mettre à disposition d'Action Logement sa base de données des propriétaires bailleurs bénéficiant du programme Habiter Mieux. Charge aux équipes d'Action Logement d'identifier les biens qui correspondent aux attentes des salariés, de contacter les propriétaires afin de leur présenter le dispositif, et de leur proposer de conventionner leur logement avec Action Logement Services », explique Aurélie Gaudet, responsable de l'unité Financement du logement, et responsable de la délégation locale de l'Anah (DDT 72). La prochaine étape? Promouvoir ce nouveau dispositif. « Cela exige une parfaite coordination des partenaires engagés dans la problématique du logement : l'Anah, Action Logement, Le Mans Métropole, le conseil départemental de la Sarthe, etc. », conclut Aurélie Gaudet. De bon augure, puisque ces acteurs sont d'ores et déjà habitués à travailler ensemble. ■

1. Union nationale des propriétaires immobiliers.

« Le parc privé à vocation sociale représente une opportunité complémentaire au parc social. »



❶ Aurélie Gaudet (DDT 72) et Florent Trublet (Action Logement), rendent visite à Françoise Schaub, l'une des premières bénéficiaires du partenariat entre les deux organismes.

❷ Au Mans, l'offre de logements est supérieure à la demande. Le dispositif Visale contribue à lutter contre la vacance tout en sécurisant la location.

❸ Derniers travaux avant mise en location.
❹ Françoise Schaub possède trois appartements dans une copropriété du centre-ville. Elle y accueillera bientôt des salariés modestes.



© Luc Benevillo



© iStock

3.

INTERMÉDIATION LOCATIVE : sécuriser, rassurer, louer

Les pouvoirs publics misent sur l'intermédiation locative pour proposer des logements à loyers maîtrisés dans le parc privé. L'objectif est double : loger les plus modestes tout en rassurant les propriétaires bailleurs.

Le dispositif « Louer Abordable » accorde une déduction fiscale record (85 % des revenus locatifs) aux bailleurs qui optent pour l'intermédiation locative.

De quoi s'agit-il ? Des associations agréées¹ et des agences immobilières à vocation sociale (AIVS)² jouent un rôle de médiateur auprès des bailleurs qui louent leur bien à des ménages en difficulté. « Les propriétaires s'engageant dans cette démarche solidaire veulent aussi avoir la garantie de percevoir leurs revenus locatifs. L'intervention d'un organisme tiers sécurise la relation propriétaire-locataire », décrypte Sébastien Cuny, délégué général de la Fédération des associations et des acteurs pour la promotion et l'insertion par le logement (Fapil), principal réseau d'intermédiation locative.

UNE PRIME DE 1 000 EUROS

Au-delà de l'avantage fiscal, l'intermédiation locative offre aux propriétaires une garantie sur le paiement des loyers, des

frais d'agence moins élevés, et un faible « turn-over » des locataires, qui bénéficient d'un accompagnement personnalisé et préventif. L'intermédiation locative permet aussi la remise en état du logement en cas de dégradation.

Pour Sébastien Cuny, « l'incitation fiscale inscrite dans le dispositif Louer Abordable est de nature à booster l'intermédiation locative ». D'autant plus que l'Anah encourage cette disposition depuis la fin 2015, en attribuant une prime de 1 000 euros aux propriétaires qui s'engagent avec un organisme agréé. Mais encore faut-il que les acteurs du secteur puissent faire face à cette nouvelle demande. « Les associations agréées et les AIVS gèrent un portefeuille locatif de 40 000 logements. Pour monter en puissance, nous avons besoin d'un coup de pouce financier de l'État et des collectivités territoriales. Cela permettrait de créer de nouvelles structures, notamment pour répondre aux attentes des propriétaires bailleurs de la zone C, là où l'intermédiation locative est dorénavant la seule possibilité de réduction fiscale sur les revenus locatifs », conclut le délégué général de la Fapil. ■

1. Location et sous-location
2. Mandat de gestion

❶ Pour Sébastien Cuny, délégué général de la Fapil, l'incitation fiscale prévue par le dispositif « Louer Abordable » peut dynamiser l'intermédiation locative.
❷ Côté locataires, l'intermédiation locative prévoit un accompagnement personnalisé et préventif.

4.

TÉMOIGNAGE

Géraldine Chalencou,

directrice générale de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)



L'Anil et les 79 Agences départementales d'information sur le logement (Adil) informent les propriétaires bailleurs sur les dispositifs nouveaux, comme « Louer Abordable », ou existants (conventionnement, prime à l'intermédiation locative). Géraldine Chalencou revient sur la nécessité d'expliquer ces aides publiques pour en assurer le succès. Et, *in fine*, mobiliser le parc locatif privé à des fins sociales.

« Les propriétaires ne pensent pas toujours aux aides qui leur sont dédiées. »

Comment l'Anil et le réseau des Adil informent-ils les propriétaires bailleurs ?

Géraldine Chalencou : Nous nous appuyons sur un réseau de 120 centres d'information des Agences départementales d'information sur le logement (Adil) couvrant 80 départements en France. Afin d'assurer un conseil personnalisé et en face-à-face, les Adil assurent également un millier de permanences d'information, y compris dans des zones rurales. En 2016, nous avons ainsi apporté plus de 150 000 consultations relevant de propriétaires bailleurs.

Les Adil organisent également des réunions d'information thématiques, à destination des particuliers ou de nos partenaires, au cours desquelles elles peuvent présenter les nouveaux dispositifs tels que « Louer Abordable ». Les Adil participent à des forums ou des salons de l'habitat, à des opérations menées par les collectivités territoriales.

Quelles sont les thématiques abordées lors des consultations avec les propriétaires bailleurs ?

G. C. : Les conseillers expliquent tout ce qui a trait à la vie du bail, aux relations avec les locataires, à la fiscalité, à la prévention et à la gestion des impayés, aux modalités de déductions fiscales, aux aides aux travaux de rénovation et, enfin, aux dispositifs qui les accompagnent tout au long de la location.

Selon vous, les propriétaires bailleurs connaissent-ils les aides qui les concernent ?

G. C. : Près de deux tiers des propriétaires bailleurs ne possèdent qu'un seul bien immobilier. Près d'un sur deux a plus de 60 ans. Souvent, ils gèrent leur bien de façon autonome et ne connaissent pas les aides dont ils peuvent bénéficier. Lors des actions de communication menées par les acteurs publics, nous apportons aux propriétaires bailleurs l'information la plus précise possible, en tenant compte d'éventuelles aides locales. Les conseillers d'Adil peuvent également expliquer ce qu'est l'intermédiation locative, le partenariat entre l'Anah et Action Logement, etc. Les conseillers d'Adil adaptent les explications aux besoins du bailleur et à ses attentes.

Comment l'Anil et l'Anah collaborent-elles pour promouvoir cette offre aux bailleurs ?

G. C. : Dans le cadre de sa mission d'information, l'Anil s'attache à faire connaître les dispositifs de l'Anah auprès du grand public grâce à son site Internet, et à mettre à disposition de son réseau tous les outils nécessaires pour que les Adil puissent renseigner au mieux les bailleurs. ■



En savoir plus sur l'Agence nationale pour l'information sur le logement : anil.org



PUBLIC-PRIVÉ

DES PARTENAIRES MOBILISÉS POUR L'INNOVATION SOCIALE

—
Réhabilitation / Insertion, prévention des risques sociaux, lutte contre les addictions... Lancés l'an dernier via un appel à projets interministériel, les contrats à impact social associent acteurs privés et publics dans le but de mener des programmes innovants. Coup de projecteur sur la Foncière Chênelet, l'un des premiers projets bénéficiaires de ce mécanisme, centré sur la réhabilitation de logements destinés à un public fragile.

PROPOS RECUEILLIS PAR DOMINIQUE FIDEL



« Un mécanisme
qui assure la viabilité
économique du projet »

—
François Marty

Président du groupe Chênelet.

À l'origine, Chênelet est un groupe d'insertion spécialisé dans le maréchage bio. À partir des années 1990, nous nous sommes intéressés à l'écoconstruction. Le virage vers les activités de bailleur social a été effectué avec la création de la Foncière Chênelet, qui développe depuis 2009 des programmes de logements sociaux dans six régions. Il y a deux ans, nous avons abordé l'univers de la réhabilitation avec la rénovation d'un logement situé au-dessus du bureau de poste de Wizernes (62). Avec cette première opération, nous avons pris conscience de l'existence d'un vaste gisement de bâtiments à l'abandon ou inoccupés. Une fois réhabilités, ils pourraient être loués à un public très social avec, qui plus est, des charges très modiques en raison de la performance énergétique du bâti. **L'idée était là, restait à trouver le mécanisme qui permettrait d'assurer sa viabilité économique...** Notre premier réflexe a été de solliciter une subvention de l'Anah, mais le plafonnement des aides nous laissait un reste à charge trop élevé. C'est finalement l'Anah qui nous a orientés vers l'appel à projets « Contrats à impact social ». Fin mars nous avons appris que nous étions lauréats et nous avons rédigé le protocole de contractualisation avec l'Etat et l'Anah. Le projet porte sur un périmètre de 60 logements réhabilités avec une première tranche de 17 logements pour laquelle nous serons à la fois opérateurs et financeurs. Pour l'heure, trois bâtiments ont été identifiés dans le Pas-de-Calais et un dans le Cher. Les premiers projets devraient aboutir rapidement. ■



« Le modèle évaluatif est un levier de la réussite »

Yoann Geffroy

Fondateur et directeur de Favart.

Inspirés des *Social Impact Bonds* anglo-saxons, les contrats à impact social (CIS) sont expérimentés depuis 2010. C'est l'appel à projets interministériel de 2016 qui a signé leur acte de naissance officielle. Leur vocation première : permettre le financement de l'innovation sociale à travers la construction d'un écosystème réunissant l'État et ses représentants - comme l'Anah -, les porteurs de projet et des financeurs privés. En pratique, ces montages visent dans un premier temps à expérimenter de nouvelles solutions répondant aux besoins des populations fragiles. Le risque de l'innovation est porté par des investisseurs privés qui seront, par la suite, remboursés par la puissance publique en cas de succès sur la base d'indicateurs d'impact social co-construits avec les parties prenantes. Actuellement, une douzaine de projets ont été labellisés et 4 sont contractualisés. Le CIS associant l'Anah à la Foncière Chênelet sera donc le cinquième. Dans cette opération, **Favart a permis de construire les relations entre les parties prenantes, de bâtir les objectifs sociaux et environnementaux et enfin de structurer les modèles économique et évaluatif.** Destiné à mesurer l'impact quantitatif et qualitatif du programme à court, moyen et long terme, le modèle évaluatif est un levier de réussite capital pour un CIS : il ne sert pas uniquement à « déclencher » l'intervention du tiers-financeur public, c'est aussi un outil d'amélioration continue du projet tout au long de son déroulement. Dans le cadre du CIS Foncière Chênelet-Anah, nous avons proposé des indicateurs sociaux, mais aussi environnementaux, ce qui est une première. ■



« Conjuguer orientation très sociale et ambition à long terme »

Christian Mourougane

Directeur général adjoint de l'Anah, en charge des politiques d'intervention.

Nous connaissons déjà la Foncière Chênelet pour l'avoir accompagnée sur plusieurs projets. Mais lorsqu'elle nous a sollicités sur ce programme de réhabilitation très lourde, aussi ambitieuse sur le plan social qu'environnemental, nous nous sommes rendu compte que les financements habituels de l'Anah n'étaient pas totalement adaptés. C'est ce qui nous a incités à proposer la solution CIS. Pour l'Agence, l'intervention initiale sera limitée à une subvention de 60 % plafonnée selon les montants en vigueur. Dans 7 ans, à l'issue du programme, si les résultats sont conformes aux objectifs du contrat, l'Anah versera un complément de financement qui permettra d'atteindre schématiquement une couverture globale de 60 % de la totalité des travaux. En clair, cela revient à conditionner un déplafonnement de l'assiette de calcul de nos aides à l'atteinte de résultats. **Le mécanisme des contrats à impact social permet aux pouvoirs publics de soutenir des projets importants sans restreindre la volonté d'innover et d'expérimenter des opérateurs.** Et dans ce cas précis, la promesse du programme nous a semblé particulièrement convaincante par sa volonté de conjuguer orientation très sociale et ambition à long terme, une combinaison très difficile à atteindre en temps ordinaire. De plus, le travail en commun, en vue de la structuration du contrat, nous a permis d'approfondir notre relation partenariale et d'entrer dans une logique de co-construction qui nous oblige à sortir des sentiers battus. Au final, cette expérience se révélera très enrichissante pour l'Agence! ■





❶ Dans le centre-ville de Guillestre, le contraste est visible entre bâtiments dégradés (à droite) et un bâtiment rénové.

❷ Vue de la place du Général-Albert, depuis le clocher.

❸ Myriam Artaud, directrice générale des services de la ville.

Bernard Leterrier, maire et Albane Dhaisne, cheffe de projet centre-bourg, inspectent les maisons Grenette et Curnier de Lavalette.

❹ Au cœur de la ville, un très grand bâtiment fortement dégradé appartenant à l'église de Guillestre

L'HABITAT À GUILLESTRE

110 logements du centre ancien sont vacants, soit près d'un sur deux.

50 % des logements de Guillestre ont été construits dans les années 1970 ou avant.

25 immeubles et maisons sont concernés par des projets RHI de recyclage foncier.



RÉHABILITATION

À Guillestre, le centre médiéval retrouve son attrait

Hautes-Alpes / La commune de Guillestre s'est engagée, avec l'appui de l'Anah et des services de la DDT, dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) et des opérations de recyclage foncier. L'enjeu : rénover son centre-bourg dégradé. En complément, la commune conduit une politique de revitalisation commerciale.

PAR VICTOR RAINALDI

« Les réhabilitations ont incité les propriétaires à investir dans la modernisation de leur logement. »

Nichée dans un splendide cadre de verdure, Guillestre (05) se situe au pied de plusieurs stations de ski, à 1 000 mètres d'altitude. Sa population de 2 300 habitants augmente selon les saisons, jusqu'à 10 000 personnes, en raison de l'afflux de touristes attirés par les sports d'hiver, les sports de nature et le climat sec et lumineux. Mais cette charmante bourgade alpestre a aussi une face plus sombre, au propre comme au figuré : un centre médiéval très dégradé, avec des ruelles étroites et des bâtiments imbriqués les uns dans les autres où le soleil ne pénètre jamais. Sur certaines parcelles, la dégradation est si avancée qu'en août 2014 un immeuble s'est effondré. Dans ces conditions, la vacance atteint le taux record de 40 % (14 % sur l'ensemble de la ville). Par ailleurs, le nombre important de résidences secondaires (33 % du total) renchérit le prix du foncier dans une commune qui manque de logements sociaux (6 %). « Le département ne compte qu'un seul

baillieur social et il n'est pas en mesure de répondre à toutes les demandes », regrette le maire, Bernard Leterrier.

SOUTIEN DE LA DDT

Dès 2012, la commune s'était engagée dans un programme d'aide à la réfection des toitures et des façades, complété par des travaux de requalification des espaces publics. « Ces premières réhabilitations ont eu un effet incitatif sur les propriétaires, qui ont également investi dans la modernisation de leur logement », constate Dominique Moulin, adjoint au maire en charge de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) centre-bourg. Parallèlement à cette initiative, la commune s'est rapprochée de la Direction départementale du territoire (DDT) des Hautes-Alpes, qui lui prépare une étude préalable d'Opah. La DDT, sous l'impulsion de David Di Dio Balsamo, chef du service de l'aménagement soutenable, accompagne aussi la commune dans son étude pré-opérationnelle puis dans sa réponse à l'appel à manifestation →

Photos: Gilles Lefranco



À SAVOIR

L'UICITAS accompagne les collectivités

L'Unité interdépartementale de conseil aux territoires des Alpes du Sud (UICITAS) accompagne les collectivités dans la mise en œuvre des politiques publiques prioritaires de l'État sur plusieurs thématiques, dont la revitalisation des centres-bourgs. Sur cette dernière, Claire Valence, responsable de l'unité, a notamment pour objectif « d'aider les collectivités des Hautes-Alpes et l'ensemble des acteurs concernés à monter en compétence sur les procédures nouvelles et complexes de lutte contre l'habitat indigne. » L'idée est qu'en maîtrisant ces procédures, les

collectivités soient mieux armées pour éradiquer ce fléau. Chantal Gallière, chargée de conseil Logement à l'UICITAS, suit au quotidien l'opération centre-bourg de Guillestre. « Notre mission consiste à apporter un appui à la conduite de projet jusqu'à sa déclinaison opérationnelle. Nous aidons les collectivités à hiérarchiser leurs priorités, facilitons leurs échanges avec les partenaires de l'opération et travaillons sur les financements. Nous fournissons aussi notre expertise sur les procédures coercitives de recyclage foncier très complexes et mal maîtrisées par les acteurs locaux, faute de pratique. »

→ d'intérêt « centres-bourgs ». Retenue parmi les lauréats de ce dispositif, la commune se voit octroyer les moyens de financer de l'ingénierie, des études et le poste d'une cheffe de projet revitalisation.

CONFORT ET ACCESSIBILITÉ

L'accompagnement de la commune par la DDT se renforce en 2015 avec la créa-

tion de l'Unité interdépartementale de conseil aux territoires des Alpes du Sud (UICITAS - lire encadré). « Son soutien porte sur le décryptage des procédures et sert d'appui à la mise en relation de tous les partenaires du programme de revitalisation des centres-bourgs ainsi que sur le suivi du travail que nous effectuons en commun », précise Albane Dhaisne, la cheffe de projet centre-bourg.

Les objectifs de la commune, compétente en matière d'habitat, sont multiples : mettre les vieux immeubles aux standards actuels de confort et d'accessibilité, attirer de nouveaux habitants et créer des logements à loyer social. « Dans ce but, nous travaillons avec les architectes des bâtiments de France (ABF) pour installer des puits de lumière, régler les questions d'isolation thermique et conserver les caractéristiques médiévales du bâti et des éléments isolés et patrimoniaux tels que certains portails ou fenêtres », indique le maire.

IMMEUBLE EFFONDRE

La convention d'Opah centre-bourg, signée en mars dernier, porte sur l'ensemble de la commune avec une concentration des aides sur le centre ancien. Au moins 142 logements seront réhabilités dont 46 dans le cadre d'opérations de résorption de l'habitat indigne (RHI) impliquant le recyclage foncier de trois îlots du centre ancien, là où se concentrent les plus grosses difficultés. Le bailleur social du département, l'OPH 05, prendra à sa charge dix logements sociaux mais, pour com-

pléter l'opération, il faudra trouver des propriétaires occupants éligibles aux critères de l'Anah et des propriétaires bailleurs disposés à pratiquer des loyers conventionnés en échange des avantages dont ils bénéficieront pour moderniser leur bien. La commune a racheté l'immeuble effondré en 2014 tandis que les autres parcelles seront acquises par l'Établissement public foncier (EPF) Paca quand les arrêtés d'insalubrité irrémédiable auront été pris par le préfet, sur proposition de l'Agence régionale de santé (ARS).

DE LA PAROLE AUX ACTES

Aux yeux du maire de Guillestre, « le succès d'une telle opération de réhabilitation suppose de mettre en œuvre une politique globale incluant la requalification des espaces et des équipements publics ainsi que la revitalisation du commerce de proximité. » En complément de l'Opah et du programme de revitalisation des centres-bourgs, la commune joint la parole aux actes en rénovant les réseaux urbains de son cœur médiéval, en lançant une AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) et des actions de revitalisation commerciale. ■

« 142 logements seront réhabilités, dont 46 dans le cadre d'opérations de résorption de l'habitat indigne. »

Les financements de la réhabilitation

Le programme lancé à Guillestre bénéficie de plusieurs financements.

L'État, via le FNADT¹, verse 265 000 euros sur trois ans dans le cadre de l'AMI « Centres-bourgs » pour les études et le poste de chef de projet centre-bourg. L'Anah délivre une enveloppe de 1,15 million pour l'ingénierie et les travaux de l'Opah sur la période 2017-2023. Ce budget est complété par les subventions de l'État (Habiter Mieux), de la région, du département et de la Caisse des Dépôts pour un montant de 439 000 euros. Pour sa part, la commune va mobiliser 380 000 euros en six ans.

Sur le volet recyclage foncier des trois îlots concernés par la RHI, l'Anah a fait une première estimation à 2,64 millions d'euros. Ce montant couvre 70 % du déficit foncier tandis que la région en prendra en charge 10 % et la commune 20 %.

¹ Fonds national d'aménagement et de développement du territoire



❶ Dans cet immeuble de l'avenue Wilson, à Saint-Denis, le syndicat de redressement supervise les travaux sur une canalisation destinée aux eaux usées.

❷ Parties communes en cours de réfection dans un immeuble situé à Saint-Denis.



COPROPRIÉTÉS

Relais Habitat, un syndic pas comme les autres

Seine-Saint-Denis / Le syndicat de redressement Relais Habitat assure la gestion comptable et financière des copropriétés en difficulté dont il a la charge. En y ajoutant une approche de tisseur de lien social. Reportage en Seine-Saint-Denis.

PAR AURÉLIE NICOLAS

En ce début d'après-midi, au fond d'une cour de l'avenue du Président-Wilson à Saint-Denis (93), les ouvriers s'affairent pour remettre en état les canalisations, régulièrement engorgées par les débris jetés dans les toilettes par certains habitants indécents. Kahina Benissad, architecte de formation, chargée de mission travaux depuis 2013 pour le syndicat de redressement Relais Habitat, vient faire le point avec le chef de chantier. Lassée de faire déboucher les tuyaux engorgés tous les six mois, la jeune femme a décidé avec le conseil syndical de modifier l'installation pour trouver une solution plus pérenne. À ses côtés, sa collègue Imen Mosrati-Rejeb, gestionnaire de la copropriété, en profite pour sensibiliser une nouvelle fois les occupants de la cour à ce problème. En partant, elle colle des affichettes dans le hall d'entrée concernant les nuisances sonores. « *Le respect des installations* →

QUESTIONS À



Julien Vazieux,
chargé de mission Habitat
privé à Plaine Commune

**Comment travaillez-vous
avec Relais Habitat ?**

Nous n'avons pas un lien contractuel, mais plutôt de coopération. Nous travaillons ensemble sur un immeuble situé rue Paul-Vaillant-Couturier à La Courneuve (93). Cette copropriété est un point dur au niveau local avec des plaintes régulières des résidents. Beaucoup d'appartements n'ont pas de propriétaires connus et sont squattés par des personnes qui ne payent aucune charge, tout en profitant des lieux. Les syndicats précédents sont partis avec la caisse et la copropriété ne faisait pas les travaux régulièrement. En 2013, la copropriété était sans syndic, et j'ai proposé aux copropriétaires de les mettre en contact avec Relais Habitat.

Quels sont les résultats obtenus ?

Le travail de proximité de Relais Habitat pour recréer du lien social commence à porter ses fruits. La sensibilisation sur les règles de vie en collectivité a permis de réduire le tapage nocturne et a même abouti au fait que les habitants nettoient eux-mêmes leur cour ! Un accompagnement à la libération de ces logements a été mis en place. Par ailleurs, Plaine Commune et la Ville de La Courneuve se portent acquéreurs des lots non gérés pour contribuer à la mutation et au redressement de l'immeuble.



→ et des espaces collectifs n'est pas acquis pour tous. Mais à force de faire passer des messages, les choses avancent. Il y a par exemple ici nettement moins d'encombrants abandonnés qu'il y a deux ans », se réjouit la jeune femme, qui, comme ses quatre autres collègues, passe la majeure partie de son temps au chevet des neuf copropriétés gérées par Relais Habitat.

FEUILLE DE ROUTE

Ce syndic pas comme les autres, créé par Frédérique Trouvé, a vu le jour en 2009. Jusqu'ici, l'association s'occupait principalement des problèmes de mal-logement en petite couronne. C'est en assistant des copropriétaires en situation précaire qu'elle a décidé de créer un syndic de redressement, spécialisé dans l'accompagnement des copropriétés confrontées à des situations de désordre comptable, de dégradation voire d'insalubrité et de péril. « En arrivant, nous menons d'abord un audit d'urgence, pour identifier les actions prioritaires à mener, explique Frédérique Trouvé. Puis nous effectuons un diagnostic complet en visitant chaque appartement pour lister les dysfonctionnements, tant dans les parties privatives que collectives. Ensuite, nous établissons un plan de redressement, sous forme de feuille de route soumise au vote de l'assemblée générale. » Sensible à cet engagement pour remettre à niveau le bâti, la gestion et l'occupation sociale, l'Anah subventionne une partie des travaux nécessaires au redressement des copropriétés gérées par Relais Habitat. « La délégation locale de l'Anah, l'unité territoriale 93, nous apporte un vrai soutien, elle comprend parfaitement notre rôle et nos problématiques spécifiques, confirme Frédérique Trouvé. Concrètement, l'Agence nous aide à instruire les dossiers



de demande de subventions et vérifie que les travaux sont réalisés dans les délais impartis. »

RECRÉER DU LIEN SOCIAL

« Si certains copropriétaires le sont devenus par dépit, faute de place en HLM, la plupart des propriétaires sont des bailleurs qui s'intéressent surtout aux rentrées d'argent que représentent les loyers. Parfois, il s'agit aussi de marchands de sommeil, qui louent des deux-pièces insalubres à des sans-papiers. Et quand les biens sont en déshérence, les squatteurs en profitent pour s'installer... » Des situations complexes et pourtant fréquentes, que le syndic de redressement prend à bras-le-corps, par un travail de fond. « Nous tentons de remobiliser les copropriétaires tout en menant des actions de sensibilisation auprès des locataires sur les règles d'hygiène, de respect, de vivre-ensemble, poursuit Frédérique Trouvé. En parallèle, nous faisons des rappels d'obligation, engageons des procédures et signalons les marchands de sommeil aux services d'hygiène et au procureur de la République, en accompagnant les habitants pour qu'ils soient relogés. » L'absence d'archives, non

« Aujourd'hui, la majorité des copropriétaires paient leurs charges. »



❶ Membres de Relais Habitat, Kahina Benissad, Imen Mosrati-Rejeb et Nadia Zaïd visitent l'appartement rénové de M. Petitgenet.

❷ Une information régulière est apportée aux occupants sur l'avancée des travaux.

❸ Lors d'une visite, les membres du syndic de redressement découvrent un ancien atelier clandestin de couture.

conservées par les syndics précédents défaillants, est aussi un gros problème car celles-ci sont nécessaires pour obtenir des décisions judiciaires favorables auprès des tribunaux.

LES PROPRIÉTAIRES AU CŒUR DE L'ACTION

Nadia Zaïd, chargée de mission pour Relais Habitat, visite de son côté un immeuble de la rue Langlier-Renaud, dont elle s'occupe depuis 2010. « Au départ, la moitié des appartements appartenaient à des copropriétaires indélicats, marchands de sommeil, la cage d'escalier était complètement dégradée, les habitants jetaient leurs ordures par les fenêtres directement dans la cour, ce qui attirait les rats, et l'immeuble était frappé d'un arrêté d'insalubrité qui datait de 1999, non suivi d'effets. » Laurent Petitgenet, un des rares copropriétaires bailleurs qui continuait à payer

ses charges, se souvient : « Pendant plus de vingt ans, le précédent syndic n'a fait aucun travaux. Je n'osais pas venir dans l'immeuble, tout était sale, squatté, le hall donnait lieu à des trafics en tout genre. Depuis l'arrivée du syndic de redressement, les choses ont commencé à bouger, la population a changé peu à peu et des travaux de réhabilitation ont enfin été réalisés. Aujourd'hui, j'ai même décidé de venir m'y installer ! » Même enthousiasme pour Grigor Veletean, d'origine roumaine, qui avait du mal à percevoir le rôle du syndic. « Grâce aux réunions d'information et aux ateliers, j'ai compris que chacun avait le pouvoir d'améliorer les choses. » Aujourd'hui, la majorité des copropriétaires paient leurs charges, avec un échelonnement des règlements. Un bel exemple de réussite pour le syndic de redressement, qui travaille en lien étroit avec la région, les agglomérations et les services d'hygiène des villes.

Quant au modèle financier du syndic Relais Habitat, il est pour l'instant difficile à trouver, et reposait jusqu'ici sur le soutien de la Fondation de France, de la Fondation Abbé Pierre et du Conseil régional d'Île-de-France. Pour les trois prochaines années, la Fondation Bettencourt Schueller prend le relais. « Sur cette période, nous espérons récupérer en gestion quatre autres copropriétés par an. L'objectif est que nos honoraires de gestion (250 euros/an/lot) couvrent 40 % de notre budget (240 000 euros en 2017) d'ici à trois ans. » ■

En route vers une certification

Dans le cadre des préconisations de la loi Alur, l'association Quali SR travaille avec l'Anah et l'Unis à un référentiel à destination des syndics de redressement, qui devrait aboutir à une certification d'ici à 2018. L'objectif est de professionnaliser et de valoriser cette activité atypique.

TEMOIGNAGE

« Un objectif commun : le redressement global des copropriétés »

« Relais Habitat travaille sur plusieurs copropriétés du département pour lesquelles des dossiers de demande de subventions ont été déposés en parallèle à la délégation locale. Ils interviennent majoritairement dans la ville de Saint-Denis (4 dossiers) et à La Courneuve (1 dossier). Nous partageons un objectif commun qui est le redressement global des copropriétés et la résorption de l'habitat indigne qui passe par la levée des arrêtés. La présence sur le terrain de Relais Habitat permet de renforcer l'accompagnement à la gestion et à la diminution des impayés, ce qui contribue à l'assainissement financier de la copropriété. Pour la délégation locale, l'objectif est que ce redressement s'accompagne d'une levée des arrêtés ou des injonctions plomb, par la réalisation des travaux prescrits. Néanmoins, cela n'est pas toujours le cas et, faute de temps, les dossiers de subventions arrivent souvent à caducité avant la réalisation du programme complet de travaux. »

Solène Junger,
chefe du bureau Intervention
en Habitat privé à la Direction
régionale et interdépartementale
de l'hébergement et du logement
(UT 93)

STRUCTURES D'HÉBERGEMENT

COMMENT MONTER UN DOSSIER D'HUMANISATION

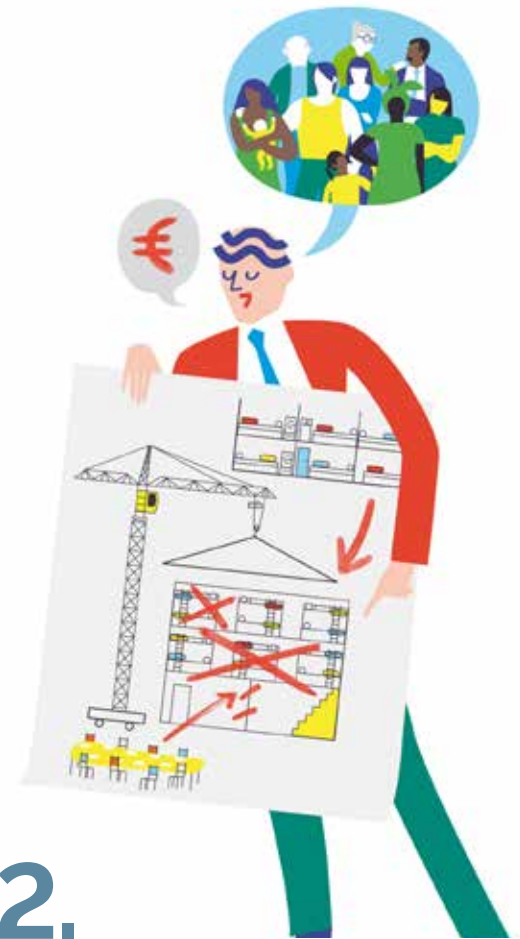
Humaniser un centre d'hébergement, c'est améliorer le niveau de qualité de la structure. L'enjeu : faire en sorte que les personnes sans-abri y soient reçues dignement. L'Anah peut apporter des financements pour les phases d'études et de travaux du projet d'humanisation.

PAR JEAN-BAPTISTE VIALLET

1.

Quelles pièces doivent figurer dans le dossier de subventions ?

Une première étape de concertation est nécessaire en amont du dépôt de dossier afin de rendre le projet éligible aux subventions. Le maître d'ouvrage doit définir le contour du projet. Pour la phase travaux, le dossier doit comporter l'ensemble des pièces justificatives et une fiche descriptive sommaire de l'opération mentionnant notamment : l'identification de l'opération, ses caractéristiques techniques, la nature et le coût des travaux, l'échéancier prévisionnel, le nombre de places et de chambres et la surface habitable de l'opération. Une vérification des pièces du dossier et un examen en opportunité du projet sont opérés conjointement par la Direction départementale des territoires (DDT) et la Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS), au regard des différents critères d'éligibilité.



2.

Quels sont les principaux critères d'éligibilité ?

Le projet est recevable si plusieurs conditions sont respectées quant à la nature du demandeur, de l'établissement et du projet de travaux. Peuvent solliciter les aides de l'Anah sur un projet d'humanisation : les associations, les propriétaires, les gestionnaires de centres, les collectivités et les bailleurs sociaux. Les établissements éligibles sont essentiellement des établissements d'hébergement existants. Tous les types de travaux sont finançables (sauf les travaux de construction neuve, de construction provisoire et les travaux d'entretien) mais ils doivent permettre le respect des objectifs d'humanisation définis dans le cahier des charges et être cohérents avec le projet social de la structure. Le projet doit favoriser une amélioration de l'offre locale d'hébergement.



3.

Existe-t-il des points de vigilance particuliers ?

Le projet d'humanisation doit être en phase avec les besoins locaux et prévoir une réflexion sur les modes d'accueil : la transformation technique de la structure doit nourrir le projet social, et inversement. Il est également nécessaire de veiller à l'éligibilité du demandeur et de la structure, et ses droits réels sur le bâtiment. Sauf cas exceptionnels, le demandeur doit disposer de l'agrément « maîtrise d'ouvrage d'insertion ». Autre point de vigilance : les travaux peuvent éventuellement entraîner une hausse du budget de fonctionnement. Ces surcoûts potentiels doivent donc être anticipés lors du montage du projet.

4.

Quel est le montant des aides pour les phases subventionnées ?

Le financement peut être apporté en deux phases : les études et les travaux. Les études permettent notamment d'établir un diagnostic du bâti, la faisabilité du projet, le montage financier et juridique de l'opération. Le montant de l'aide peut aller jusqu'à 100 % des dépenses engagées. Pour les travaux, les subventions s'élèvent à hauteur de 50 % (80 % sur dérogation), avec un montant de subvention plafonné par rapport au nombre de places de l'établissement.



5.

Existe-t-il un bilan qualitatif de l'humanisation ?

La dernière étude menée en 2014 par la Dihal¹ souligne différents résultats après travaux : l'amélioration de l'équipement des chambres, une augmentation de la surface des espaces collectifs, l'association des résidents au projet, et surtout la quasi-disparition des dortoirs et l'augmentation des chambres individuelles. Ces dernières apportent un meilleur respect de l'intimité de la personne, une meilleure qualité de vie et d'accompagnement, l'apaisement des tensions en interne et un sentiment d'autonomie accru chez les hébergés.

1. Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement



L'humanisation en chiffres

Entre 2009 et 2015, plus de 12 000 places d'hébergement ont été humanisées, réparties dans 436 établissements à travers tout le territoire national. En 2016, l'Anah a accordé 6,2 millions d'euros d'aide pour l'humanisation de 765 places dans 23 établissements. Le montant total des subventions Anah s'élève à plus de 109 millions d'euros.

OPAH

Un dispositif pérenne et fédérateur

Créées il y a 40 ans, les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (Opah) ont fait l'objet, en 2016, d'une enquête inédite réalisée par l'Anah.

1 >

18 OPÉRATIONS ANALYSÉES

En 2016, le service des études, de la prospective et de l'évaluation (Sepe) de l'Anah a réalisé la première évaluation des Opah. « L'objectif était d'en mesurer les impacts sur l'habitat (nature des travaux, gains en termes de confort) et sur le territoire, en termes économiques et sur l'attractivité du quartier », explique Élodie Josse, chargée de mission. Dix-huit opérations ont été choisies, toutes achevées en 2014 : six Opah classiques, six Opah-RU¹ et six Opah-RR². L'évaluation a été réalisée à partir d'une analyse documentaire et d'enquêtes auprès des propriétaires et des locataires. Les résultats donneront lieu à des préconisations législatives, réglementaires, opérationnelles et financières.

2 >

UN DISPOSITIF FÉDÉRATEUR DE LONG TERME

« Les élus perçoivent ce dispositif comme un moyen de garantir une égalité territoriale de traitement, souligne Élodie Josse. L'Opah permet également aux élus d'engager une impulsion sur le parc privé et l'habitat en général, en lien avec une politique sociale. » Il s'agit donc d'un outil pérenne capable de fédérer. Dans les zones rurales par exemple, les Opah rassemblent plusieurs communautés de communes avec un projet commun. Enfin, « la force des Opah, c'est aussi qu'elles s'adaptent aux enjeux locaux et s'appuient sur un réseau d'opérateurs très engagés ».

3 >

UN VÉRITABLE IMPACT SUR LE LOGEMENT

Pour observer les effets des Opah, des propriétaires bailleurs ou occupants et, pour la première fois, des locataires, ont été interrogés par téléphone. Il en ressort une très forte satisfaction de la qualité des logements après travaux, dont les loyers restent cohérents. « Cela démontre que nous réussissons à maintenir des populations modestes dans des logements de bonne qualité. » Autre enseignement : 70 % des logements recensés dans l'étude étaient vacants et ont pu être remis sur le marché en logements conventionnés. Preuve que le dispositif remplit sa mission : « Dans certains marchés peu tendus, le parc locatif privé conventionné à destination des ménages les plus modestes constitue l'essentiel de l'offre en loyers maîtrisés. » ■

1. Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain
2. Opération programmée d'amélioration de l'habitat de revitalisation rurale

EN CHIFFRES

596 OPAH
sont en cours en 2017
en France



EN 2016, ONT ÉTÉ RÉALISÉES :

260 OPAH
soit 9249 logements
renovés grâce à
70,1 millions d'euros
d'aides de l'Anah.

36 OPAH-RR
soit 1063 logements
renovés et 7,8 millions
d'euros d'aides de
l'Anah.

125 OPAH-RU
soit 2927 logements
renovés et
40,6 millions d'euros
d'aides de l'Anah.

72 %
DES LOCATAIRES
arrivés après travaux
ont choisi leur logement
pour sa situation.



67 %
DES LOCATAIRES
installés après les travaux
considèrent que le montant
du loyer correspond bien
à leurs revenus.



80 %
DES LOCATAIRES,
et 95 % des propriétaires
occupants se disent satisfaits
des travaux réalisés.



70 %
DES LOGEMENTS
renovés sont des logements
vacants remis sur le marché.





© Amaud Bouissou - Terra

OCDE RADIOSCOPIE DU LOGEMENT ABORDABLE

PAR STÉPHANE BOUMENDIL

« Un nombre important de personnes dans l'ensemble de l'OCDE¹ sont sans-abri et un trop grand nombre de ménages vivent dans des logements de mauvaise qualité ou font face à des coûts de logement qu'ils ne peuvent pas assumer. » Si, pour de nombreux acteurs de terrain, ce constat résonne comme une évidence, les indicateurs manquaient pour mesurer l'impact du renchérissement de l'immobilier à l'échelle internationale. C'est désormais chose faite avec la base de données mise en ligne en février dernier par l'OCDE, qui regroupe les 35 pays les plus développés de la planète. Cet outil, conçu « pour aider les pays à évaluer l'accès à des logements abordables et à renforcer l'évaluation des politiques », propose des indicateurs répartis en trois thématiques : les caractéristiques du marché dans les pays de l'OCDE, les conditions de logement et les politiques publiques en faveur du logement abordable. Mêlant indicateurs globaux et nationaux, la base de données apporte de précieux éléments de comparaison sur de très nombreux sujets.

62 % DE PROPRIÉTAIRES EN FRANCE

Parmi les indicateurs phares, figure la part des dépenses liées à l'habitat. En 2013, dans la zone OCDE, les ménages consacraient en moyenne 22,9 % de leur revenu au logement. Si, au sein de l'Union européenne, le record est détenu par le Danemark (30 % du budget des ménages), la France se situe à un niveau élevé (26,7 % contre 23,2 % en 2000), devant la Suède et l'Allemagne. En revanche, la France fait mieux que son voisin allemand en matière d'accession à la propriété. 62 % des Français possèdent en effet leur logement et 39 % sont même libérés de toute charge de remboursement. Outre-Rhin, les propriétaires ne pèsent que 45 %. Une autre particularité française tient au niveau élevé de l'intervention publique dans le domaine du logement. En 2015, la France figurait à la deuxième place parmi les pays de l'OCDE, après le Royaume-Uni, avec 0,83 % du PIB national consacré aux allocations logement. ■

1. Organisation de coopération et de développement économiques

🔗 La base de données de l'OCDE sur le logement abordable : <http://www.oecd.org/fr/social/base-de-donnees-logement-abordable.htm>

Reflet d'une ville en mouvement

La ville de Mulhouse (Haut-Rhin) est engagée dans sa seconde opération d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (Opah-RU), qui vise la réhabilitation de 360 logements sur la période 2014-2019. Le quartier Franklin fait partie des 200 quartiers prioritaires de la ville (QPV) sélectionnés pour bénéficier du Nouveau Programme national de renouvellement urbain (NPNRU). À l'image de cinq autres quartiers mulhousiens, le territoire fait l'objet d'une requalification qui conjugue amélioration de l'offre de logements et modernisation des équipements et des espaces publics.

LES CAHIERS DE L'ANAH — Revue quadrimestrielle de l'Agence nationale de l'habitat — 8, avenue de l'Opéra, 75001 Paris.

Directrice de la publication : Blanche Guillemot — Rédaction en chef : Frédérique Girard. Comité de rédaction : Christian Mourougane, Catherine Patriarca, Fatiha Amrouche, Soraya Daou — Ont contribué à ce numéro : Florence de MauSSION, Véronique Sarazin-Charpentier, Alain de la Hautière, Marine Prompt, Véronique Giacobino, Elodie Josse, Pierre Sitko, Sébastien Wagner — Photo de couverture : lechatnoir — Conception et réalisation : CITIZENPRESS — www.citizen-press.fr — Rédaction : Stéphane Boumendil, Eric Allermoz, Aurélie Nicolas, Dominique Fidel, Jean-Baptiste Viallet, Aline Brihu, Victor Rainaldi — Tirage : 3 000 exemplaires — Impression : PDI — ISSN : 0221-7848. Dépôt légal à parution.



Retrouvez l'actualité de l'Anah
sur internet www.anah.fr
et sur twitter @ANAH_Officiel