

*Produire des logements
d'insertion
via la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI)*

8 décembre 2016

ÉDITO//PAR FLORENCE DE MAUSSION,
NOÉMIE LEPOITTEVIN ET NAÏMA KHERBOUCHE,
COPILOTES DU GT POLITIQUES SOCIALES



◀ Noémie LEPOITTEVIN
Chargée de mission maîtrise d'ouvrage
d'insertion
chez SOLIHA

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

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

Le *GT Social* a souhaité procéder à l'audition de divers acteurs, nationaux ou locaux, pour contribuer à la capitalisation sur ce sujet. Un recueil des fiches d'expériences est disponible en téléchargement sur www.forumhabitatprive.org.

En complément, un atelier a été organisé le 8 décembre 2016 pour restituer les enseignements de ces auditions. Près de 70 professionnels y ont participé. Cet atelier a permis, à travers les témoignages exprimés par des acteurs de la maîtrise d'ouvrage d'insertion et des élus, de montrer la diversité des solutions logement possibles adaptées aux problématiques locales : diversité des publics, variétés des projets, montages et financements, pluralité des partenaires mobilisés. Les acteurs institutionnels (DHUP, Anah, ANIL, CDC) ont mis en perspective ces expériences avec un contexte législatif, réglementaire et financier en pleine évolution. ■



◀ 68 professionnels de l'habitat ont participé à l'atelier du 8 décembre 2016

SOMMAIRE

QU'ENTEND-ON PAR *MOI*?
LA *MOI*: À QUOI ÇA SERT
ET POUR QUI?

P.4 À 9

DES PETITES OPÉRATIONS
CONDUITES EN MILIEU
URBAIN OU RURAL, À LA
FRONTIÈRE DU PARC PUBLIC
ET DU PARC PRIVÉ

P.10 À 11

LE BAIL À RÉHABILITATION
(BAR) : UN MÊME OUTIL,
PLUSIEURS FINALITÉS

P.12 À 16

DES OPÉRATIONS SUR MESURE

P.17 À 19

QU'ENTEND-ON PAR MOI?// ÉCLAIRAGE DE LA DHUP



◀ Arnaud LONGÉ
Sous-directeur des politiques de
l'habitat
DHUP-MLHD

QU'ENTEND-ON PAR MOI?

Dans un exposé à 2 voix, la DHUP et l'Anah présentent les éléments de connaissance disponibles à travers un rappel du cadre législatif et réglementaire : quels publics logés, quels types d'opérations et de financements, quels outils, quels opérateurs agréés ? Quelles évolutions constatées et envisagées ?

Pour Arnaud LONGÉ, sous-directeur des politiques de l'habitat au Ministère du logement et de l'habitat durable, *«la maîtrise d'ouvrage d'insertion, c'est d'abord un ensemble d'organismes qui contribuent à loger les publics les plus prioritaires pour l'État. Si ces opérations représentent un faible volume, la MOI intervient là où des bailleurs sociaux classiques sont insuffisamment présents : à la fois dans les milieux denses pour produire quelques unités ou répondre aux attentes de communes carencées au titre de la loi SRU, mais également dans les centres bourgs des territoires ruraux, sur de petites opérations concertées avec les collectivités. L'enjeu est donc bien d'accompagner cette maîtrise d'ouvrage par tous les leviers possibles.»*

Un agrément clarifié

D'un point de vue réglementaire, la loi MLE a permis de clarifier l'agrément, son instruction et sa délivrance relevant désormais du seul niveau national. Un organisme agréé l'est pour son parc et sur une échelle de territoire. Peut-être agréé tout organisme dont l'objet est l'insertion : des fondations, des associations, mais également des sociétés commerciales. Mi-novembre 2016, 181 organismes agréés sont recensés (cf tableau ci-dessous). En matière de répartition territoriale, ils sont plus présents sur les secteurs tendus où la demande de logements sociaux est la plus forte : Ile-de-France, PACA, Nord, Rhône-Alpes notamment.

Types d'organisme	Nombre
Associations	143
UES (SA, SARL,...)	14
Fondations	9
Congrégation	1
Coopératives	2
SCIC	2
SCI	3
SA	1
SAS	3
SCA	2
GIP	1
Total	181

◀ Typologie des
181
organismes
agréés pour
la maîtrise
d'ouvrage
Source :
DHUP

PLAI adaptés : un produit à revoir dans le cadre du FNAP

Les maîtres d'ouvrage agréés sont éligibles aux PLAI, PLAI Adapté et aux aides de l'Anah.

Le PLAI peut financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que le cas échéant, les travaux d'amélioration correspondant. Les aides à la pierre directes de l'État représentent 400 M€ (aides modulées selon les régions pour tenir compte des effets de contexte pour les équilibres d'opérations). Les aides indirectes totalisent quant à elles entre 3 et 4 M€ (exonération TFPB, taux de TVA réduit, prêts bonifiés CDC...)

La répartition territoriale des aides montre que les territoires urbains sont loin d'être les seuls concernés. En outre, les opérations concernent autant le diffus que les opérations programmées.

Créés en 2013, les PLAI adaptés ont été attribués jusqu'en 2016 à travers des appels à projets nationaux.

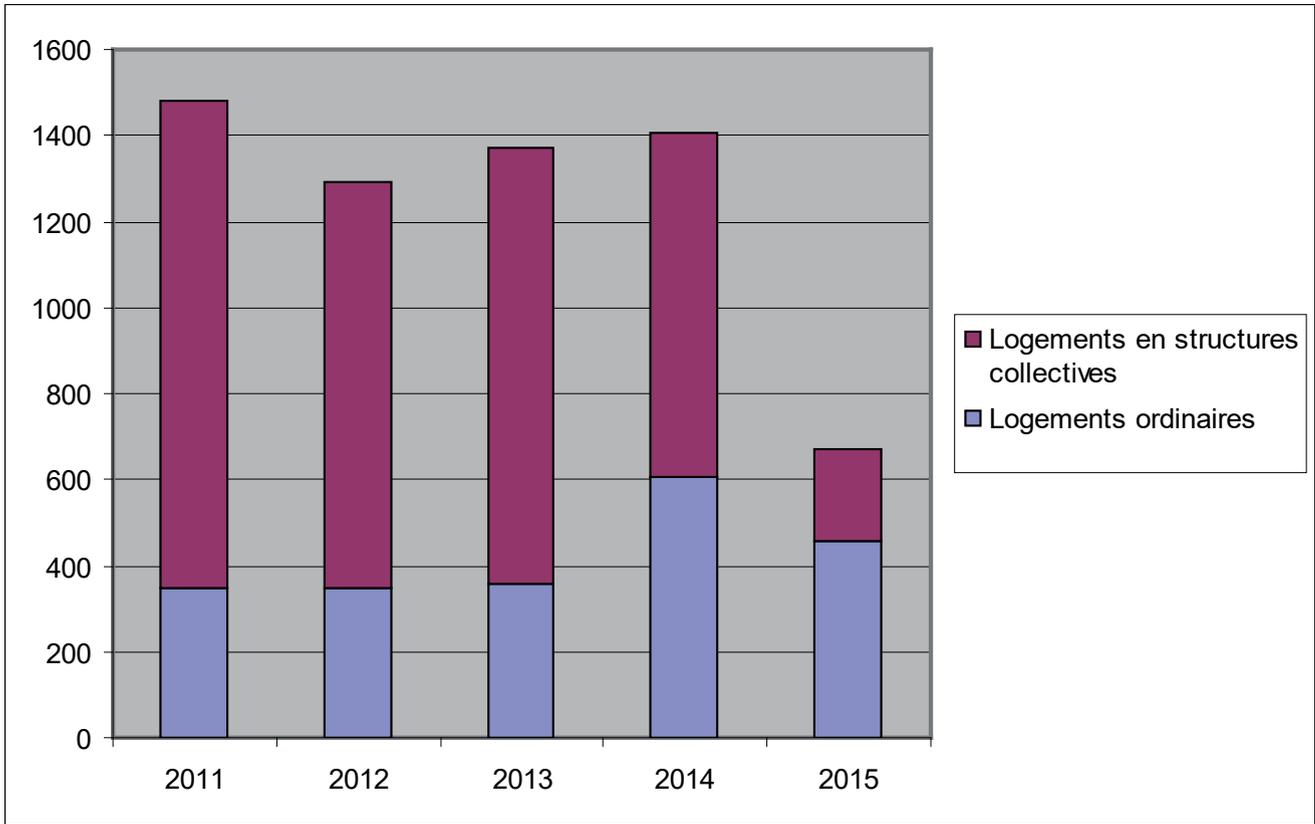
Avec la création du FNAP (fond national des aides à la pierre), l'objectif est de pérenniser ce produit, mais sous une forme peut être plus déconcentrée et surtout en faisant entrer leur programmation dans le cadre de la programmation ordinaire du logement social. Avec le FNAP, la programmation et la répartition des fonds attribués vont entrer dans un fonctionnement partenarial associant aux côtés de l'État, des représentants des bailleurs sociaux et de la maîtrise d'ouvrage d'insertion, des collectivités locales et des parlementaires. ■

Ressources

Consulter le recueil des auditions sur
www.forumhabitatprive.org

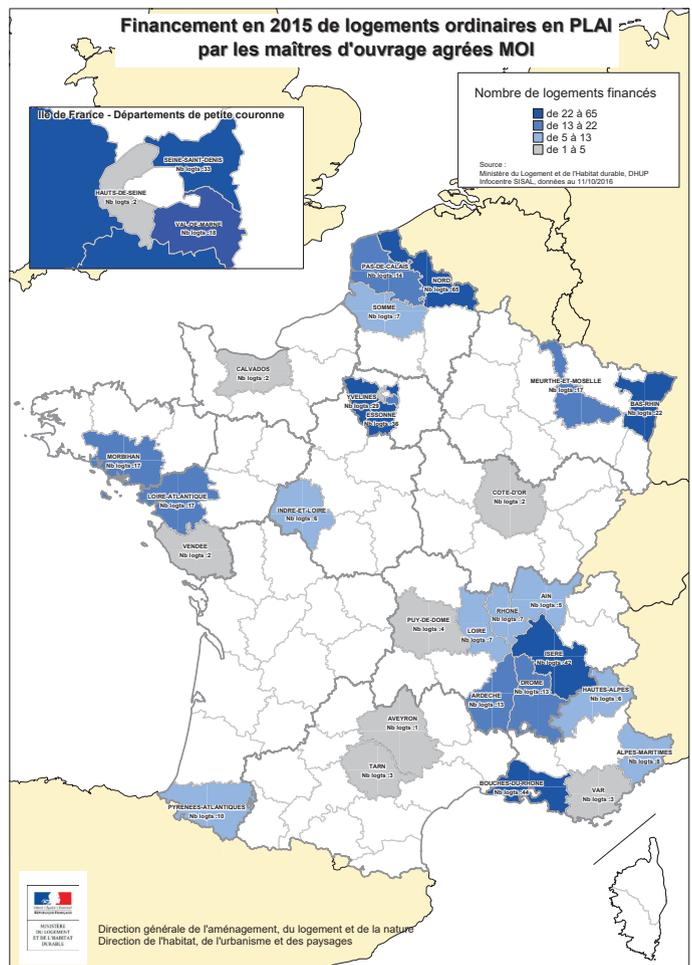
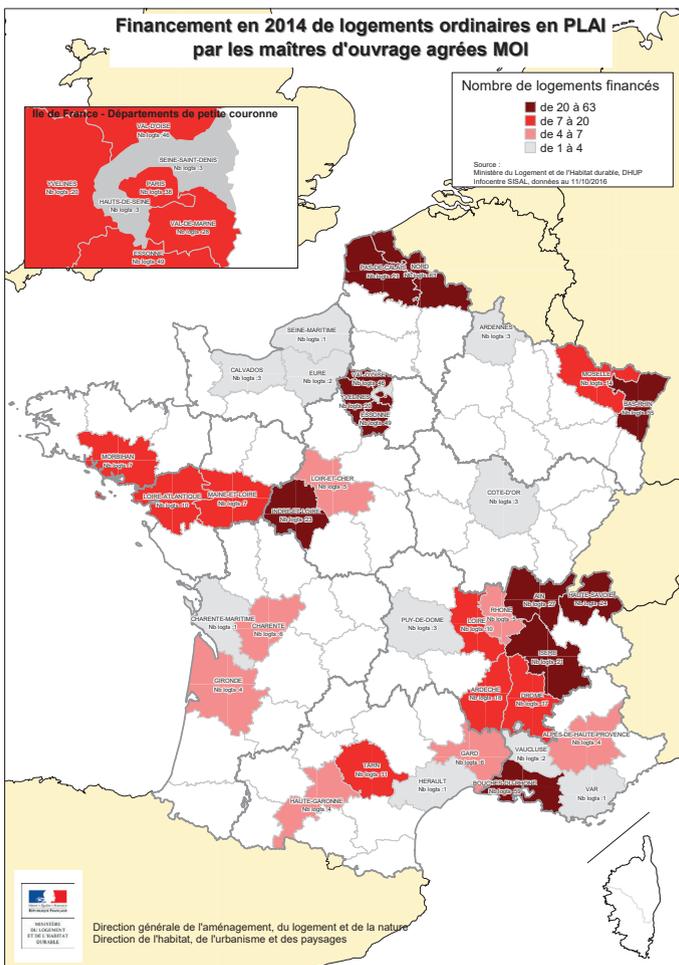
Réforme des agréments : textes législatifs et réglementaires

- Article 2 de la loi n° 2009-323 de mobilisation pour le logement et de la lutte contre l'exclusion.
- 2° du I de l'article 111 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.
- Décret n° 2009-1684 du 30 décembre 2009 relatif aux agréments des organismes exerçant des activités en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées.
- Circulaire du 6 septembre 2010 relative aux agréments des organismes agissant en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées.



▲ Production PLAI des maîtres d'ouvrage agréés de 2011 à 2015 ; Source : DHUP

▼ Cartes de localisation des opérations MOI financées en PLAI en 2014 et 2015



QU'ENTEND-ON PAR MOI?// INTERVENTION DE L'ANAH



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

MOI ET FINANCEMENT ANAH

Les organismes agréés pour l'exercice d'activités de maîtrise d'ouvrage au titre de l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) peuvent, en tant que propriétaires ou titulaires d'un droit réel conférant l'usage des locaux, se voir attribuer une aide de l'Anah, soit dans les conditions normales applicables aux propriétaires bailleurs, soit dans les conditions particulières de la modalité qui leur est spécialement réservée (Anah organisme).

555 logements financés en MOI de 2011 à 2015

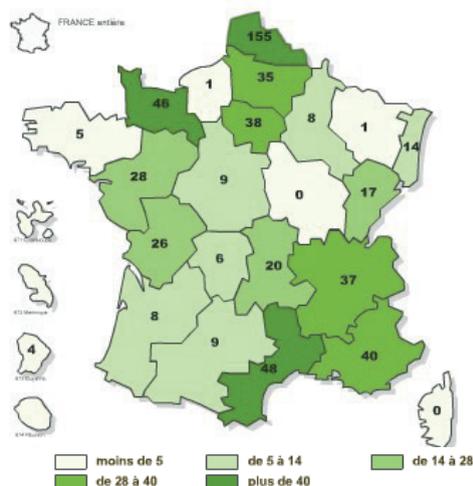
Les cartes ci-dessous rendent compte, pour la période 2011-2015, de la localisation des 555 logements subventionnés par l'Anah, à hauteur de 36 533€/logement en moyenne. Il s'agit d'opérations tant en milieu urbain (52%) que rural (24%) ou intermédiaire (24%), dans des communes concernées par l'article 55 de la loi SRU (19%) ou pratiquant la taxe sur les logements vacants (TLV, 38%).

2017 : une réserve régionale constituée

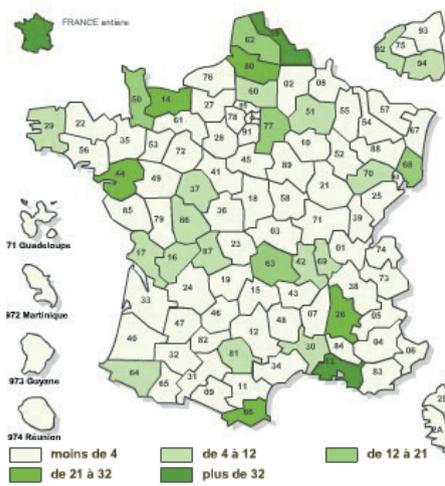
Dans ses orientations de programmation 2017, les opérations de MOI constituent une priorité d'intervention de l'agence. Les projets MOI font désormais l'objet d'une identification dans la programmation par région. La répartition des objectifs régionaux minimaux, en nombre de logements, est la suivante :

- Auvergne-Rhône-Alpes : 20
- Bourgogne-Franche-Comté : 8
- Grand-Est : 10
- Hauts-de-France : 50
- Ile-de-France : 15
- Normandie : 10
- Nouvelle-Aquitaine : 19
- Occitanie : 15
- Pays de la Loire : 10
- PACA : 23. ■

Activité Anah "organismes agréés" sur la période 2011-2015



- Hauts-de-France : 34%
- Auvergne Rhône-Alpes : 10%
- Occitanie : 10%
- Normandie : 8%
- Ile-de-France : 7%
- Nouvelle Aquitaine : 7%
- PACA : 7%
- Pays-de-la-Loire : 5%



- Nord (59) : 25%
- Bouches-du-Rhône (13) : 7%
- Pyrénées-Orientales (66) : 6%
- Somme (80) : 5%
- Loire-Atlantique (44) : 5%
- Calvados (14) : 5%
- Drôme (26) : 4%
- Manche (50) : 4%



ÉCHANGES AVEC LES PARTICIPANTS

Plusieurs remarques convergent, relatives à la diminution des aides directes.

Sans négliger la part des aides indirectes, les aides directes restent primordiales. Le PLAI adapté ne constitue pas une aide supplémentaire lorsque le PLAI de base s'érode. Le passage à l'aide forfaitisée se traduit par un recours renforcé aux aides de l'Anah.

En outre, avec la délégation des aides à la pierre, les subventions des agglomérations se forfaitisent indépendamment des prix de revient d'une opération, ce qui contribue à accentuer les discriminations territoriales sur la question du mal logement.

Réponse de la DHUP

Il est toujours difficile de comparer l'évolution des aides à la pierre si on ne prend pas en compte l'évolution des aides indirectes.

Le FNAP pourrait limiter l'érosion des aides en développant une logique pluriannuelle.

Question

Pourquoi des différences d'approches dans les aides apportées par l'Anah entre MOI et propriétaires bailleurs ?

Sur un parc communal, le maire voit son parc bloqué sur 15 ans alors que celui d'un privé n'est que de 9 ans.

Cela peut constituer un blocage psychologique

Réponse de l'Anah

La MOI est un segment d'activité de niche, spécifique pour loger les plus modestes, lorsque les bailleurs sociaux ne veulent venir ou quand on risque l'éviction de ménages du parc privé.

Les financements MOI et propriétaires bailleurs relèvent de 2 dispositifs que l'on ne peut comparer. Si les montants des aides aux propriétaires bailleurs sont inférieurs, ils bénéficient cependant d'abattements fiscaux contrairement aux opérateurs MOI. Ces derniers s'engagent sur des opérations longues, complexes et qu'ils sont les seuls à vouloir investir, d'où un modèle économique calculé sur 15 ans. Nous prenons acte de ce blocage potentiel.





◀ Juliette BARONNET
Sociologue
FORS-RS

PRINCIPALES APPROCHES DE L'ACCOMPAGNEMENT EN MATIÈRE DE LOGEMENT

« *Pas de logement d'insertion sans accompagnement social des personnes* ».

La réflexion sur l'accompagnement en matière de logement est largement portée par le secteur associatif (FNARS, UNIOPS..).

Apparue dans les années 1980, la notion « d'accompagnement » se substitue à celle d'assistance et d'aide pour viser un objectif d'autonomisation des personnes fondée sur l'écoute, le conseil, l'individualisation des relations, la participation active de la personne accompagnée.

Avec la création du fonds de solidarité pour le logement (FSL), l'accompagnement devient un outil du droit au logement (loi Besson) et son rôle sera renforcé avec le DALO (droit au logement opposable, institué en 2007). Deux principales approches peuvent être distinguées :

- la première privilégie « l'entrée ménages ». Comment soutenir l'accès et le maintien dans le logement par un suivi individualisé ou comment, par un accompagnement social global, travailler sur l'insertion et l'autonomisation ?
- La seconde « l'entrée logement » à travers les notions de gestion locative adaptée aux problématiques des ménages accueillis (suivi des impayés, orientation vers les services d'aide, etc.) et de médiation locative qui fait intervenir un tiers entre bailleur et occupant et renvoie aux dispositifs de sous-location et de mandat de gestion.

Un accompagnement qui s'adapte au type de public accueilli et à la vocation du logement proposé (pérenne ou temporaire)

Si l'objectif est commun (référentiel AVDL : accompagnement vers et dans le logement), les pratiques diffèrent. Les logements temporaires accueillent ainsi, avec un dispositif de sous-location, les publics les plus fragilisés.

Les logements dits pérennes (bail de droit commun mobilisé en mandat de gestion ou produit par des organismes agréés MOI) s'adressent à des publics plus autonomes mais aux faibles ressources.

L'accompagnement donne souvent lieu à contractualisation avec le ménage qui peut prendre des formes plurielles.

Précarisation des publics accueillis

L'occupation sociale évolue du fait des évolutions sociales et économiques mais aussi de celles des dispositifs institutionnels.

Le risque est que l'on oriente plus les publics en fonction de la disponibilité de l'offre que des besoins des ménages.

Gestion locative adaptée ou accompagnement : une distinction malaisée

Malgré les clarifications apportées par la réforme des agréments en 2009 et la parution en 2011 du référentiel de l'accompagnement vers et dans le logement et de la gestion locative adaptée, les deux fonctions demeurent en pratique souvent cumulées générant une difficulté de positionnement et un risque d'exercer à la fois les fonctions de bailleur et d'accompagnant.

De l'accompagnement social lié au logement à l'accompagnement social global dans le logement

Dans ce contexte de segmentation des dispositifs, on perçoit cependant une évolution des pratiques vers un accompagnement global. Le logement est appréhendé comme révélateur de difficultés et socle d'un parcours d'insertion pour le ménage concerné. Pour le travailleur social, l'enjeu est bien de se positionner comme coordonnateur des parcours des ménages en lien avec les partenaires.

Émergence de formes originales d'accompagnement

Il peut s'agir de bénévoles se mobilisant aux côtés des travailleurs sociaux ou de développement de formes d'accompagnement collectif pour lutter contre l'isolement ou encore d'une participation active des accompagnés (auto réhabilitation, « pair aidance »). ■

Les 7 caractéristiques de l'accompagnement

- Un accompagnement de plus en plus systématisé, constitutif du projet associatif
- Proximité physique et relationnelle : aller vers, relation de confiance
- Dimension dynamique pour s'adapter aux besoins évolutifs du ménage
- Réciprocité de la relation : tendre vers une relation équilibrée, non intrusive, sans jugement
- Participation active de la personne : faire avec plus que faire pour
- Individualisation de la relation
- Temps limité, de 3 mois à 2 ans, en fixant un horizon de résultat



◀ Noémie DE LISLE
Travailleur social, chargée d'ASLL
SNL 94

ACCOMPAGNEMENT : DES BÉNÉVOLES AUX CÔTÉS DES TRAVAILLEURS SOCIAUX

A l'association SNL (*solidarités nouvelles pour le logement*), du Val-de-Marne, la démarche d'accompagnement repose sur la mobilisation de bénévoles aux côtés des travailleurs sociaux.

Une réflexion au moment des attributions

Dans l'examen des attributions des logements à des ménages, la place d'un accompagnement possible par les bénévoles est ainsi centrale. La question posée est la suivante : parmi les situations proposées, quelle est celle qu'un groupe de bénévoles est la mieux à même d'accompagner ?

Un contrat conclu entre les parties

Lors de l'attribution, le travailleur social et le binôme de bénévoles se présentent à la famille qui doit accepter le principe d'un suivi régulier, clause du contrat.

En outre, en devenant locataires, les ménages deviennent membres à part entière de la SNL. Ils doivent en comprendre la signification. C'est la raison pour laquelle un délai de réflexion leur est proposé avant de s'engager et d'accepter la proposition de logement. L'objectif est d'instaurer une relation de confiance.

Bénévoles, des référents pour les ménages accompagnés

La mission des travailleurs sociaux et bénévoles est de faire prendre conscience aux personnes accompagnées qu'elles ont des capacités et des responsabilités. Les bénévoles s'impliquent également dans de multiples activités, du bricolage au soutien scolaire. En tant que voisins, ils constituent des référents qui rassurent, à même de rappeler les codes du vivre ensemble. Les bénévoles participent aussi à l'une des missions centrales de la SNL, celle de témoigner. ■

Ressources

Visionner le film de présentation de SNL
<https://www.youtube.com/watch?v=Bq-w79PWLro>

ÉCHANGES

Question

*Que se passe-t-il pour les locataires au terme du bail ?
Comment se passe le relogement ?*

Réponse

Le relogement constitue effectivement un réel enjeu au terme de 3 ans, durée moyenne d'occupation dans les logements « passerelle ». La perspective est en effet souvent difficile, surtout lorsque les attributions proposées peuvent concerner des villes moins attractives, mais les locataires savent, dès la signature du contrat qu'ils ne pourront refuser le logement proposé. En outre, ils sont toujours un peu à l'étroit dans nos logements pour que l'entrée dans le parc social soit perçue comme une amélioration. Nous travaillons avec les communes où nous détenons du patrimoine pour qu'elles puissent nous formuler des propositions adaptées. Elles savent que les familles sont prêtes et que nous continuons l'accompagnement après l'entrée dans le nouveau logement. Cela leur permet en outre de reloger de nouvelles familles en difficulté.

Question

Quelle est la fréquence du suivi ?

Réponse

Dans les 2 premiers mois, le travailleur social peut se déplacer 2 fois par semaine chez les locataires, puis il se retire progressivement au profit des bénévoles qui vont participer à tisser de bonnes relations de voisinage. Ensuite, travailleurs sociaux et bénévoles vont passer une fois par mois.

Question

La mobilisation du bénévolat ne vient-elle pas compenser la diminution des services publics ?

Réponse

Notre objectif est de tripler le nombre de mesures d'accompagnement, avec la volonté de garder autant de mesures que de logements.

PETITES OPÉRATIONS EN MILIEU RURAL OU URBAIN//
OPÉRATION À CASTELNEAU-DE-LEVIS



◀ Robert GAUTHIER
 Maire
 Commune de Castelneau-de-Lévis (81)

D'UNE OPPORTUNITÉ PATRIMONIALE À LA CONCEPTION D'UN PROJET GLOBAL

Castelneau-de-Lévis est une commune rurale de 1 800 habitants à proximité d'Albi dans le Tarn. Si les 6 classes de l'école constituent un marqueur du renouvellement de la population, l'offre locative peine à répondre à cette dynamique et les bailleurs sociaux sont réticents à s'investir sur la commune. En outre, le cœur historique présente des signes de fragilité. Le maintien des commerces et services de proximité constitue un réel enjeu.

D'un objectif de maintien d'un commerce multi-services ...
 Le projet naît d'un « *réflexe pour la mairie de sauver un commerce* » implanté dans de mauvaises conditions au rez-de-chaussée d'un bâtiment insalubre de centre-bourg. La commune préempte le bâtiment lors de sa vente et se tourne vers SOLIHA afin de concevoir un projet pour les logements situés en étages.



...à l'élaboration d'un projet plus global.
 Le projet prend alors une dimension plus globale, intégrant un volet social. Dans le cadre d'un bail à réhabilitation de 30 ans, SOLIHA monte un projet de logements familiaux qui correspondent aux attentes de la commune et travaille en lien avec l'ABF du fait de l'inscription du bâtiment en secteur protégé. En 2015, 4 locaux commerciaux sont livrés à

la commune, qui conserve la propriété du rez-de-chaussée. En 2016, 6 logements sont loués : deux T2 duplex en individuel et 4 T3 en collectif qui accueillent 2 personnes seules et 4 familles. Les attributions s'inscrivent dans le cadre d'une concertation non formalisée entre la mairie et SOLIHA qui propose des candidats.

Présentation du site



Un bilan très positif

« *Le premier objectif de réhabilitation commerciale est gagné. En termes d'image à l'entrée du village, c'est également positif. L'opération est stratégique, en lien avec la réhabilitation du vieux village. Pour les propriétaires âgés, en phase de transmission, cette opération devait servir d'exemple. Deux immeubles ont d'ailleurs été réhabilités depuis par des organismes privés pour produire du locatif* ».

L'opération constitue par ailleurs l'opportunité de répondre à un besoin de logement locatif social, du fait de la difficulté à attirer les bailleurs sociaux. « *Ils ne veulent pas se mobiliser sur des petites opérations y compris en neuf, alors même qu'il y a un marché. SOLIHA loue bien ses 6 logements* ». ■



Coût de l'opération : 491 000 €
dont 400 k€ de travaux, soit 1 112 €/m²
 (plan de financement 2014)

Subventions : 54%

- État (PLAI) : 84 000 €
- Département : 87 000 €
- CAF : 20 000 €
- Communauté d'agglomération Grand Albigeois : 30 000 €
- Fondation Abbé Pierre : 45 775 €

Emprunts : 46%

- CDC : 90 129 €
- CILEO (1 % logement) : 114 439 €
- CAF : 20 000 €

Loyers très sociaux : 4,80 €/m²

Charges = 30 €, entretien parties communes assuré par locataires



◀ Yannick PASDRMADJIAN
Responsable du service
développement et patrimoine
Un Toit pour Tous
Développement (UTPD)

INTERVENIR EN PLEINE PROPRIÉTÉ OU SUR DES LOTS DE COPROPRIÉTÉ

Un Toit pour Tous, implanté en Isère, travaille en partenariat avec la fondation Abbé Pierre et les pouvoirs publics pour mettre en oeuvre deux finalités : faire connaître le problème du mal-logement d'une part et proposer des solutions de logement à des loyers très modérés d'autre part, en s'appuyant sur ses 5 structures.

« À travers l'accès à un logement, l'objectif est de contribuer à la réussite et à l'insertion de la famille en facilitant l'accès à l'autonomie, à la citoyenneté et à l'emploi ».

Un Toit pour Tous Développement (UTPD) est la structure qui produit les logements d'insertion dont Territoire AIVS assure la gestion de proximité. UTPD est une SAS détenue à 41 % par Un Toit pour Tous, 51 % par PLURALIS et 8 % par 12 associations gestionnaires d'hébergement.

Le parc poursuit sa progression grâce à la production de PLAI et comprend au total 543 logements en 2015 dont 83 % sur l'agglomération grenobloise. Le territoire d'intervention d'UTPD se situe en effet principalement dans les secteurs tendus du « Y grenoblois » (métropole grenobloise, Voiron), proches des transports en commun, des équipements et des commerces de proximité, hors quartiers à forte présence d'habitat social et hors quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Deux types d'opérations sont produites : le diffus en pleine propriété (95 %) et en copropriété (5 %).

Chaque opération en pleine propriété compte 1 à 3 logements maximum dans un immeuble, avec une mixité des typologies des appartements, une individualisation des fluides, un accès indépendant pour chaque lot afin de réduire au maximum le coût des charges locatives et la mise à disposition dès que possible d'espaces verts contre bon entretien. L'objectif thermique minimum à atteindre après travaux est le niveau BBC rénovation.

Plusieurs critères sont examinés avant d'engager une opération en copropriété

Sont ainsi pris en compte la localisation de la copropriété et des lots au sein de la copropriété, le fonctionnement de la copropriété pour s'assurer d'une maîtrise des coûts de gestion (gardiennage, espaces verts) et la capacité de maîtrise de l'enveloppe du bâti pour au moins atteindre une performance énergétique HPE. Pour réaliser ces opérations de rénovation complète, les missions de prospection foncière et de maîtrise d'oeuvre sont internalisées. Cette organisation permet d'être réactif face aux sollicitations des collectivités.

Depuis 10 ans, 3 types de montage d'opération, 3 plans de financements différents

En fonction des stratégies locales et des équilibres d'opération, plusieurs solutions peuvent être mises en oeuvre.

UTPT Développement recourt ainsi au bail à réhabilitation à Grenoble Alpes Métropole avec l'établissement public foncier Dauphiné, procède à l'acquisition directe dans les communes carencées et conclut des baux emphytéotiques dans la communauté d'agglomération du Pays Voironnais. Le tableau ci-dessous synthétise la décomposition des plans de financement en fonction du montage retenu. ■

Montages/ financements	Bail à réhabilitation	Acquisition directe	Bail emphytéotique
Subventions	39%	49,7%	37,4%
Prêts	50,2%	44,7%	54,1%
Fonds propres	10,8%	5,6%	8,5%

ÉCHANGES

Question

Quel est le rôle d'un Toit pour Tous en copropriété, notamment pour faire baisser les charges (renégocier les contrats...) ?

Réponse

UTPT participe au maximum aux AG de copropriété appuyé par un groupe de bénévoles. Un professionnel analyse en amont les ordres du jour pour prioriser notre présence en AG. Notre poids dans le vote est ensuite proportionnel aux tantièmes de copropriété détenus. On vote en principe les travaux notamment énergétiques tout en restant vigilant à ne pas mettre en difficultés les propriétaires. Les syndicats apprécient notre attitude constructive.

Question

Comment faites-vous pour financer les travaux en copropriété ? L'État soutient-il les opérateurs ?

Réponse

Les opérations réalisées permettent d'avoir un compte d'exploitation prévisionnel important. Comme le compte d'exploitation doit être positif chaque année, nous renonçons parfois à certaines opérations nouvelles ou alors nous vendons pour pouvoir réinvestir, avec une obligation de vendre des logements en bon état. Le ratio est d'un logement vendu pour 4 logements produits.

LE BAIL À RÉHABILITATION// RAPPEL DU CADRE JURIDIQUE PAR L'ANIL



◀ Nicole MAURY
Chargée de mission
ANIL

LE BAIL A RÉHABILITATION (BAR) : UN MÊME OUTIL, PLUSIEURS FINALITÉS

Comment loger des ménages démunis, des salariés précaires, des saisonniers, des propriétaires occupants impécunieux tout en requalifiant énergétiquement le parc, à caractère patrimonial parfois ?

Après un rappel du cadre juridique du *BAR* effectuée par l'ANIL, deux opérations réalisées à Crépon et à Deauville ont été commentées par *SOLHA Territoires en Normandie*.

Le cadre juridique du BAR

Le *BAR* est un instrument juridique visant à réhabiliter des logements privés dont les propriétaires ne sont pas en mesure d'assurer l'entretien ou la réhabilitation. Depuis la loi *ALUR*, il peut s'appliquer sur un bien en copropriété.

Le preneur s'engage sur une certaine durée à réaliser des travaux d'amélioration sur l'immeuble du propriétaire, le conserver en bon état d'entretien et à le mettre en location à usage d'habitation pendant la durée du contrat.

En contrepartie, il dispose d'un droit réel immobilier et peut à ce titre conclure une convention avec l'État ou l'*Anah* pour réaliser des travaux.

En fin de bail, les améliorations réalisées bénéficient au bailleur sans indemnisation. Le *BAR* et le bail emphytéotique confèrent tous deux un droit immobilier réel.

Mais, dans le bail emphytéotique, c'est le bail qui définit les engagements du preneur, alors que dans le *BAR*, les obligations sont cadrées par la loi. Le *BAR* bénéficie en outre de l'exonération de la taxe foncière.

Le *BAR* se conclut entre un preneur (organisme d'habitation à loyer modéré, *SEM*, collectivité territoriale ou tout organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage) et un bailleur (personne physique ou morale, propriétaire d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble).

Le bail précise la nature des travaux prévus et doit être publié (dressé par un notaire ou par acte administratif). Sa durée minimale est de 12 ans, mais il peut être prolongé par avenant si le propriétaire est d'accord. Le prix est fixé librement entre les parties.

Un *BAR* peut être conclu dans le cas particulier d'un bâti concerné par une mesure d'insalubrité ou de péril. Le preneur doit alors s'engager à réaliser les travaux pour lever la mesure.

À l'issue du *BAR*, c'est le propriétaire qui peut maintenir l'occupant dans les lieux. À défaut, le preneur doit proposer un relogement correspondant à ses moyens.

Les loyers et prestations, qui constituent le prix d'un bail, perçus par le bailleur sont imposables. Le prix de revient des travaux d'amélioration réalisés par le preneur vient majorer le revenu brut foncier du bailleur (l'année du terme du contrat). Le montant de ces travaux est admis en déduction pour la détermination de son revenu net foncier. La taxe foncière est quant à elle à la charge du preneur (sauf exonérations). ■

Différents types de baux

- **BAIL EMPHYTÉOTIQUE** : bail de longue durée (99 ans) conférant un droit réel immobilier. Le preneur est tenu à la conservation du bien.
- **BAIL À CONSTRUCTION** : bail de 18 ans à 99 ans, conférant au preneur un droit réel immobilier. Le preneur est tenu à une obligation de construire.
- **BAIL AVEC CONVENTION D'USUFRUIT** : convention établie au profit d'une personne morale en vue de la location. Sa durée est au minimum de 15 années sans pouvoir, légalement, dépasser 30 ans.

ÉCHANGES AVEC LES PARTICIPANTS

Question

Quelles sont les règles concernant les durées de conventionnement au niveau local ?

Réponse

Les règles locales peuvent imposer des durées de conventionnement plus longues mais en aucun cas plus courtes que celles imposées par la règle nationale. Les durées de conventionnement ne sont pas les mêmes pour les propriétaires bailleurs et les opérateurs MOI. Dans ce cadre en effet, les opérations génèrent des volumes financiers plus lourds qui justifient des durées de conventionnement plus longues. La date expiration de la convention passée avec l'État ou l'Anah est identique à celle de la fin du BAR. À la fin du bail, si les travaux prévus dans convention sont réalisés, il est possible de prolonger le contrat à condition qu'il y ait un avenant.

Question

Le locataire peut-il consentir un BAR ?

Réponse

Non, seul le propriétaire peut céder un droit immobilier réel. Le propriétaire occupant peut confier son bien par BAR à un preneur et devenir locataire.

Question

Qui participe aux AG de copropriétés ?

Réponse

C'est le preneur. Pour certaines décisions, comme les travaux non prévus dans le BAR, il doit demander l'autorisation au propriétaire.

Question

La libération des lieux est-elle imposée dans un bail emphytéotique ?

Réponse

Il y a une plus grande liberté laissée aux parties. C'est une disposition qui peut être fixée dans la convention. Dans le BAR, c'est la loi qui fixe les termes de la convention.

Question

Comment sont fixées la nature et l'ampleur des travaux à réaliser ?

Réponse

Il n'y a pas de plancher travaux fixés dans un BAR avec un opérateur MOI. Le contrat peut être établi quel que soit le niveau de travaux envisagés, sauf cas particulier de sortie d'insalubrité ou péril.





◀ Pierre DEPONCINS
Maire
Commune de Crépons (14)

UNE DÉMARCHE GLOBALE SUR UN BÂTIMENT COMMUNAL

Crépon est un village de 120 habitants dans le Bessin présentant un patrimoine de fermes manoirs du XVII^e clos de murs.

Aménager une salle communale en RDC et des logements en étage

En 2003, la mairie souhaite engager la réhabilitation d'une salle d'animation « *en triste état située en plein centre-ville* ». Elle se tourne alors vers SOLIHA Territoires en Normandie pour réaliser 2 logements T3 de 80 et 88 m², en loyer très social, au premier étage du bâtiment via un bail à réhabilitation de 23 ans. La cohabitation des fonctions pose des contraintes en termes d'usages.

« Ces 2 logements devaient avoir une qualité d'isolation et nous avons posé le principe que la salle ne soit pas occupée après 22 heures ».

La confiance entre les parties prenantes, clé de réussite de l'opération

Pour le maire, la « *bonne entente entre la collectivité et l'opérateur* » a constitué une condition favorable de réussite. Ainsi, une entente a pu être trouvée sur la répartition des frais lorsque de petites réparations ont été nécessaires.

« *Beaucoup de collectivités sont trop timides. Or, ce montage permet aux petites communes de ne pas engager la totalité de leurs capacités d'investissement et de retrouver leur bien à l'issue du bail.* » ■



▲ Opération achevée : immeuble communal à Crépons

Plan de financement (2004)	
Montant TTC de l'opération : 198 k€ dont 175 k€ de travaux	
subvention Anah	44 141 €
prime vacance	1 500 €
Subvention conseil général	22 600 €
Prêt du conseil général	27 200 €
Prêt CIL	28 800 €
Subvention d'équilibre communale	74 300 €

ÉCHANGES

Question

Dans le cadre d'une opération mixte comme à Crépon, comment se répartit le financement des travaux entre commune et opérateur ? Comment cela se passe-t-il quand propriétaire et preneur ne s'entendent pas ?

Réponse de SOLIHA territoires en Normandie

Dans une opération mixte, le bail présente un état descriptif de division, avec une quote-part pour les surfaces occupées respectivement par les locaux communaux et les logements. Si des travaux de maintenance s'avèrent nécessaires sur la durée du bail, on peut se référer à cette clef de répartition. Encore faut-il s'entendre en amont sur les travaux qui seront à réaliser pendant la durée du bail.



◀ Rémi LE MARCHAND
Responsable services
techniques
SOLIHA Territoires en
Normandie

REQUALIFIER DU BÂTI ANCIEN EN SECTEUR PROTÉGÉ ET CONTRIBUER À LA MIXITÉ SOCIALE



▲ Opération achevée : 31 rue des Pavillons à Deauville

À Deauville, la mairie s'est engagée dans une politique d'acquisition foncière pour limiter la forte présence de résidences secondaires (70%) et renforcer la mixité sociale dans un contexte de marché particulièrement tendu (4% de vacance).

Trois opérations ont été réalisées par SOLIHA Territoires en Normandie dans le cadre d'une MOI permettant de réaliser 5 logements sur des typologies diversifiées (1 T2, 3 T3 et 1 T5). En 2016, une opération est en cours pour un 6^e logement.

Le plan de financement est construit sur le même modèle que la plupart des opérations :

- une subvention Anah Organisme
- une subvention Anah FART pour le volet énergie,
- un prêt CDC sur 20 ans,
- une subvention FAP
- une subvention communale d'équilibre.

Un bilan de la démarche très positif

Il s'agit d'opérations *clés en main* pour la collectivité, à coût raisonnable (2 000 €/an/logement), tout en préservant un patrimoine ancien des années 1930 du centre-ville.

Les logements produits sont aux normes de confort et d'accessibilité avec des charges maîtrisées et adaptés à la demande. Le gain énergétique obtenu après travaux est de 76% (niveau BBC atteint).

Ces opérations contribuent au maintien de populations en situation précaire en proposant une offre pérenne de logements locatifs à utilité sociale (23 ans minimum). Les loyers s'élèvent, charges comprises, à :

- 398 € pour un T3
- 189 € pour un T2 adapté. ■

Question

Comment se passent les attributions de logements ?

Réponse de SOLIHA territoires en Normandie

On laisse la possibilité aux collectivités de nous présenter des locataires et à nous de vérifier qu'ils rentrent dans les plafonds de revenus. L'Anah demande en outre de répondre aux demandes de publics prioritaires au titre du DALO.

Il n'y a pas de commission d'attribution formelle.

LE BAIL À RÉHABILITATION// PRATIQUES DE LA FDPLS



◀ Marti VILAPASSOLA
Administrateur
FDPLS (66)

UNE DÉMARCHE GLOBALE SUR UN BÂTIMENT COMMUNAL

Agréé en 2000 en tant qu'organisme MOI, la fédération départementale pour le logement social (FDPLS) a réalisé 19 opérations (32 logements) sur le département des Pyrénées-Orientales, 15 projets de bail à réhabilitation sont en cours (42 logements) dont 7 dans trois communes carencées au titre de la loi SRU. La stratégie de FDPLS est de poursuivre la réhabilitation dans le diffus, en particulier en milieu rural où la demande est la plus forte.

Il s'agit toujours de petites opérations, toutes singulières.

Tous les logements sont gérés par l'AVS *Se loger en terre catalane* qui capte une très forte demande. Où que l'on produise, la demande existe et les logements sont occupés.

Via le BAR, la FDPLS réalise des opérations répondant à des besoins pluriels : une sortie d'insalubrité, un propriétaire occupant en difficulté, l'implication d'investisseurs solidaires, la création d'un parc social communal, une acquisition en propre.

Plusieurs étapes marquent un projet.

Le repérage s'opère souvent grâce à des rencontres. Un tiers des études engagées se concrétisent sans prospection particulière. On dispose d'opérateurs sur le département qui identifient des biens, notamment lors d'OPAH.

Une fois le bien repéré, et après accord de principe, une négociation s'engage. Une pré-étude est réalisée, le projet est présenté en conseil d'administration si l'opération peut être équilibrée et amortie dans la durée.

Tous les BAR ont été financés par l'Anah, principal financeur.

Le montage technique est affiné et présenté aux représentants locaux de l'Anah. Après validation par leurs soins, l'acte administratif ou notarié peut être signé. La maîtrise d'œuvre de l'opération de réhabilitation est confiée à un prestataire externe.

La FDPLS se rémunère sur le montage de l'opération (8% du montant des travaux HT) et l'AVS à hauteur de 5% des loyers.

Un outil pour piloter les opérations

La durée minimum d'un bail à réhabilitation est de 12 ans mais elle est en moyenne de 19,5 ans. Il faut travailler avant la fin du bail à la fois avec le locataire et le propriétaire pour bien gérer la transition.

La mise en place d'un logiciel spécifique permet à la FDPLS d'intégrer des constantes de gestion (taux de rotation, vacance) dans le prévisionnel d'amortissement.

C'est un outil d'aide à la décision qui permet d'affiner la programmation, puis de suivre les dépenses et financements prévus et réels

et repérer les écarts de trésorerie et aussi d'anticiper pour préparer les transitions de fin de bail. ■

▼ Opération à Céret



ÉCHANGES

Question

Les bénévoles sont-ils formés par vous ? Prennent-ils des engagements particuliers ?

Réponse

Chaque association présente dans les 5 départements a ses spécificités. Pour autant, les bénévoles bénéficient tous d'une formation où l'on essaie de leur donner des outils car ils ont un rôle de prospection. On a également embauché une chargée de vie associative pour les accompagner, les soutenir, les former.



◀ Dominique NGUYEN
Responsable habitat spécifique
Caisse des dépôts

LES PRÊTS DE LA CDC AU SECTEUR MOI

Dominique NGUYEN, responsable habitat spécifique à la CDC, a souligné que les prêts accordés par la CDC proviennent exclusivement de la collecte du livret A (180 milliards) et sont donc moins compétitifs en 2016 compte-tenu des taux d'intérêt. Toutefois, la CDC est la seule institution à pouvoir prêter sur le long terme, entre 40 et 50 ans. Sans la durée, certaines opérations ne peuvent viser l'équilibre.

Les prêts sont adossés aux opérations.

Le plan de financement prend en compte non seulement l'investissement mais également le fonctionnement, car le coût de la gestion locative est nécessairement plus élevé. Il s'agit également d'analyser la contrepartie qui doit être soutenable et l'équilibre annuel de l'opération. Cette vigilance, qui peut être perçue comme une contrainte pour les opérateurs, tient au fait qu'il s'agit de petites opérations qui peuvent se dégrader rapidement.

Des prêts de haut de bilan

À côté des prêts adossés aux opérations, des prêts de haut de bilan vont être dégagés à travers une enveloppe de 2 milliards d'euros de prêts, bonifiés à parité par la CDC et Action Logement. Ces prêts à taux zéro de longue durée (20 ans) permettront de renforcer les fonds propres des opérateurs. Ces prêts permettront de financer la rénovation énergétique de 150 000 logements et la production nouvelle de 20 000 logements. Le comité d'engagement a statué fin 2016 sur les dossiers de candidature présentés par les bailleurs sociaux et les opérateurs MOI. Une réponse favorable a pu être apportée à la majorité des dossiers. ■

Type de prêt	Taux	Durée	Conditions
PLAI	TLA - 0,20%	40 ans (bâti) et 50 ans (foncier)	agrément PLAI
PHP	TLA - 0,20% ou TLA + 0,60%	40 ans (bâti) et 50 ans (foncier)	Conventionnement Anah à loyer très social ou à loyer social

▲ *Réhabilitation : offre CDC de prêts adossés à une opération*

Lors de la table ronde de clôture de l'atelier, les intervenants ont échangé sur les modalités d'ingénierie sociale, technique et financière. Comment parvenir à équilibrer financièrement ces opérations de petite taille ? Quels sont les montages émergents ? Quelle implication de la société civile ?

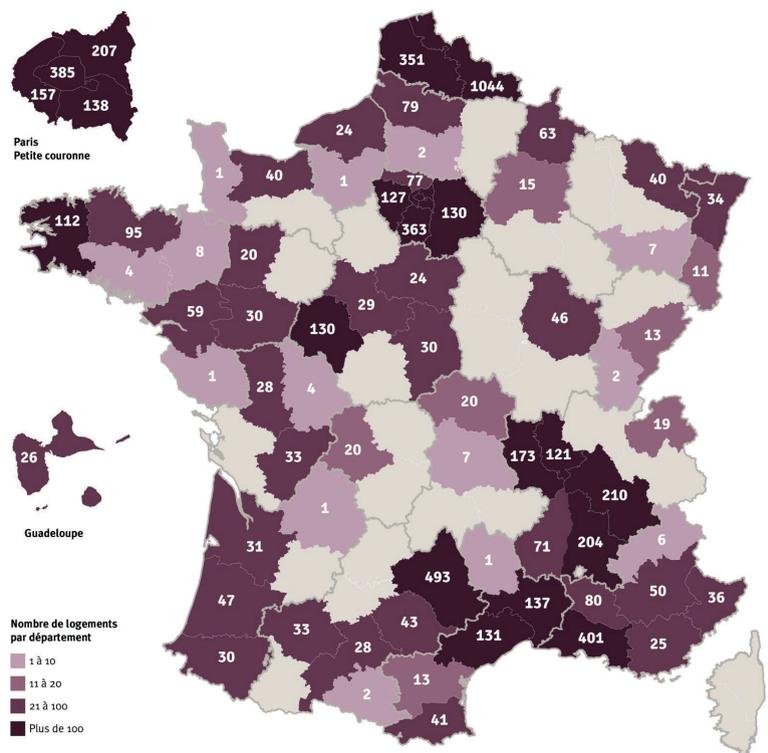
LE SOUTIEN DE LA FAP À LA MOI

Soutenir la MOI, c'est croire dans le projet social et les valeurs qu'elle défend. C'est s'engager sur des projets destinés à des ménages qui ont besoin de faibles loyers et d'un vrai accompagnement social ».

Depuis 10 ans, la fondation Abbé Pierre (FAP) soutient son engagement en faveur des opérations réalisées dans le cadre d'une MOI et a ainsi participé au financement de 6 500 logements, production très en dessous des besoins. 2 728 logements ont par ailleurs bénéficié du programme de lutte contre la précarité énergétique depuis 2012.

Pour la FAP, cet axe de travail est fondamental dans la lutte contre le mal logement, au regard des problématiques de précarité économique des ménages logés. Les travaux de performance thermique ont permis une économie moyenne de 900 € par an et par personne logée, ce qui peut représenter 1 à 2 mois de revenus. ▶

▼ Carte des opérations soutenues par la FAP (2015)



DES OPÉRATIONS SUR MESURE// POINTS DE VUE



◀ Julie COURBIN
Chargée de mission Toits d'abord
Fondation Abbé Pierre (FAP)

- Les opérations *MOI* génèrent des surcoûts de production (bâti dégradé, pas d'économie d'échelle...) et de gestion (modes d'occupation, rotations, dégradations, parc diffus...). Or, l'ingénierie n'est généralement financée qu'en première phase d'étude et pas dans la durée.

Le modèle économique d'une opération en *MOI* est contraint et l'équilibre financier difficile.

Le stock de logements coûte (faibles loyers, surcoûts de gestion) et ne permet pas de constituer de fonds propres suffisants pour financer la production nouvelle. Le besoin de subventions est donc important (55% à 85%) et le retrait d'un partenaire compromet l'équilibre.

La *FAP* apporte en moyenne 7 500 € par logement soit plus que l'État, ce qui pose question.

Enfin, la capacité d'emprunt est limitée par la règle d'équilibre financier annuel de l'opération fixée par la *CDC*. Or, si une association produit peu de logements, elle se fragilise.

En outre, les évolutions législatives entraînent de constantes modifications des règles alors que les associations ont besoin d'une visibilité à long terme.

Pour la *FAP*, la convention partenariale conclue entre l'*Anah* et la *CDC* va dans le bon sens en aidant les collectivités à financer le parc privé (crédits d'ingénierie et d'études dans le cadre d'*OPAH*, de revitalisation des centres-bourgs, de renouvellement urbain ou de copropriétés en difficultés...). ■

▼ Montages financiers d'opérations *MOI* : analyse réalisée par la *FAP*

De nombreuses variables de montage financier pour un même niveau de loyer PLAI		
Sub Etat	PLAI	Anah Organisme Agréé
Type d'opération théorique	Neuf, Réhabilitation + foncier que travaux (acquisition)	Réhabilitation logement de + 15 ans + travaux que foncier (DRI/bail)
Spécificités de la subvention d'Etat	<ul style="list-style-type: none"> - Dans le CCH, une subvention bien calibrée -> 25% de l'assiette (Article R331-15) qui tien compte des variations des coûts fonciers - Presque partout aujourd'hui une subvention de base forfaitaire de plus en plus faible (5000/ 10 000€/ logt) 	<ul style="list-style-type: none"> - Depuis 2013, un très bon financement : 60% max d'un plafond de 1250€/m2 HT des travaux subventionnables (max 120m2 / logt) - Conventonnement 15 ans minimum. Souvent 30/40 ans comme les prêts
Compléments variables	primes spécifiques en IDF, surcharge foncière si subvention de la commune, PLAI Adapté	FART, prime de réservation
% Sub Etat / coût opération	<ul style="list-style-type: none"> - 25 % Assiette subventionnable : 20 à 25% - Forfaitaire : 1 à 15% + parfois FNDOLLTS : 5 à 10% (compensation baisse subvention « base » quand subvention forfaitaire) 	35 à 45%
Taxe Foncière	Exonération TFPB 25/30 ans	Si bail à réha : exonération TFPB sur la durée du bail. Sinon, pas d'exonération
TVA	LASM : 5,5% travaux et honoraires	5,5% ou 10% pour les travaux 20% honoraires => surcoût opération
Prêts CDC	Prêts PLAI : Foncier (50 ou 60 ans), Bâti (40 ans)	Prêt PHP : 40 ans.
Garanties d'emprunts	Collectivités locales ou CGLLS	Collectivités locales uniquement, alors que les <i>MOI</i> cotisent aussi à la CGLLS sur le patrimoine ANAH Org



◀ Marie LIONSQUY
responsable maîtrise d'ouvrage
SNL Union

MOBILISER LA SOCIÉTÉ CIVILE

Le principe fondateur de *Solidarités nouvelles pour le logement* (SNL) est le suivant :

« *la mobilisation de la société civile : chacun doit à son niveau pouvoir participer à la question du mal logement* ».

L'association a été créée en 1988 à l'initiative de 2 ménages qui ont collecté des fonds pour acheter un premier logement. Depuis, la recherche active de dons est une constante de toute opération.

Une structure de portage dédiée

SNL est aujourd'hui présente dans 5 départements de la région francilienne. SNL Union fédère les 5 associations départementales. SNL- Prologues, structure créée en 1995 assure le portage des opérations immobilières et la gestion du parc. La maîtrise d'ouvrage est réalisée en son nom et déléguée aux associations départementales. C'est une union d'économie sociale sous forme de société anonyme coopérative. Son capital est constitué d'actions détenues par les associations départementales et d'actions souscrites par les particuliers et des personnes morales.

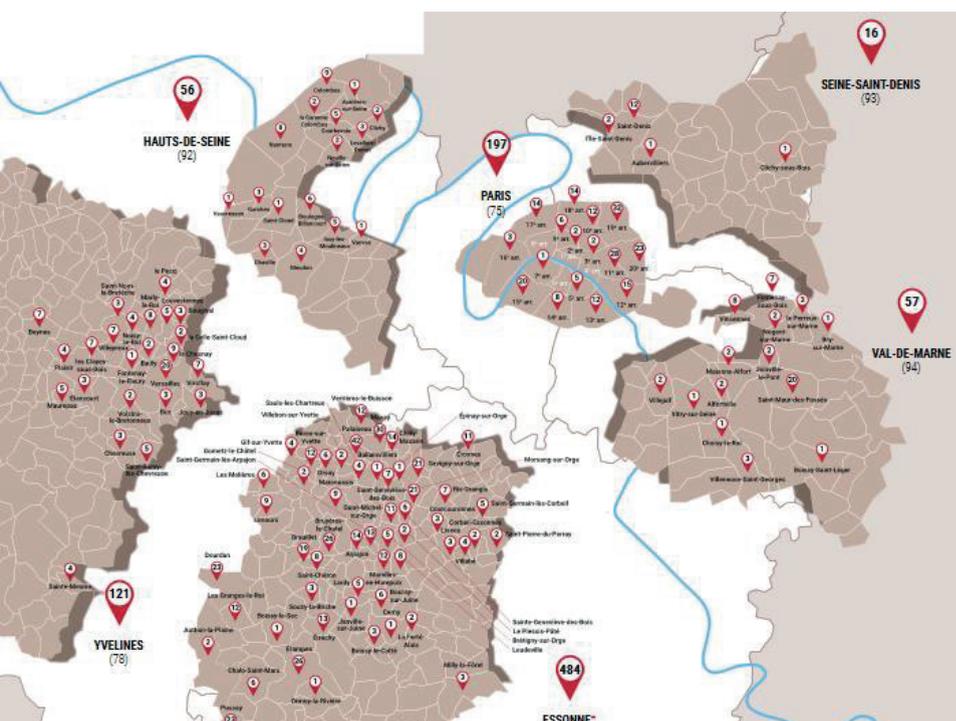
Une ingénierie financière en évolution

Les subventions restent essentielles et représentent 67% des financements d'opérations, complétés par des fonds propres (22%) et des emprunts (11%).

Pour faire face aux baisses de subventions, aux surcoûts générés par la spécificité de ces opérations, la recherche de nouveaux modèles et de nouveaux modes de financement doit être continue. Ainsi, plusieurs axes sont privilégiés : le recours à la finance solidaire, l'augmentation de la contribution de mécènes, la mobilisation de la société civile via les propriétaires solidaires (baux à réhabilitation, mises à disposition, donations temporaires d'usufruit, legs, ...), le développement de partenariats afin de limiter le coût du foncier (établissement public foncier d'Ile-de-France, SOLIFAP ...). L'enjeu est bien d'ouvrir le périmètre des partenaires (sociétés civile, privé –mécénat), pour adapter en continu le modèle économique.

107 groupes locaux de solidarité

Fin 2016, SNL compte 107 groupes locaux de solidarité qui regroupent des bénévoles. Ces bénévoles sont essentiels dans l'accompagnement des familles dans leur logement, l'organisation d'événements propres à collecter de l'argent, le soutien de l'association par une expertise juridique, technique ou encore la mobilisation de leur réseau. ■



◀ Carte d'implantation des programmes SNL en Ile-de-France

À CONSULTER ÉGALEMENT



- ▲ Rapport du groupe de travail *Politiques sociales* du Forum des politiques de l'habitat privé *Produire des logements d'insertion via la MOI* publié le 24 octobre 2016

© Forum des politiques de l'habitat privé 2017

Une production du groupe de travail *Politiques sociales*

(Co-pilotes du groupe: Naïma KHERBOUCHE, Florence DE MAUSSION et Noémie LEPOITTEVIN)

Rédaction: CERUR

Photos: Nicolas CAPIAUX

Conception, direction et réalisation: Véronique GUILLAUMIN



Forum des Politiques de l'habitat privé,
un collectif de 16 membres

www.forumhabitatprive.org