

Développer le logement social dans le parc privé

Intervenants :

- Rémi Borel, en charge de l'Anah et du logement privé à la Direction Départementale des Territoires de l'Isère
- Laura Panzuti, cheffe de projet aménagement et habitat à la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais
- Chloé Couzet, responsable du Pôle Amélioration du parc bâti à Grenoble Alpes Métropole
- Imane Said, Territoires (AIVS) à Un Toit Pour Tous

Aujourd'hui 117 000 logements privés sont loués en Isère. Environ 35 000 mouvements se font chaque année au sein de ce parc. En capter ne serait-ce que 10% pour les intégrer à des offres d'intermédiations locatives ou des conventionnements spécifiques pourrait fournir des solutions pérennes à des ménages par ailleurs mal logés. Des dispositifs existent déjà et leurs effets sont notables. Si le loyer moyen par m² est de 11€ à Grenoble, il passe à 5,5€ avec ces conventionnements.

➤ **Une action de l'Agence National de l'Habitat (Anah) qui gagne à être mieux connue**

Les conventionnements proposés par l'Anah sont régis par la loi Engagement National pour le Logement (ENL) votée en 2006. Ils proposent une incitation fiscale aux propriétaires bailleurs en échange de quoi ces derniers s'engagent à pratiquer des loyers inférieurs aux prix du marché et accueillir des locataires dont les ressources ne peuvent dépasser un certain plafond. La déduction fiscale varie entre 30% ou 60% des revenus fonciers selon le type de loyer pratiqué (respectivement intermédiaire ou très social).

Les autres leviers d'actions sont multiples¹ : la subvention pour travaux (sous certaines conditions), la prime « habiter mieux » (sous certaines conditions), la prime de réduction locative (sous certaines conditions dont le fait que le logement fasse l'objet d'une convention à loyer social ou très social), la prime de réservation (lorsque le logement fait l'objet d'un conventionnement très social donnant droit à un tiers de désigné le locataire et que le logement est effectivement attribué à un ménage prioritaire), la prime d'intermédiation locative (lorsque qu'une convention est passée avec une association ou une agence immobilière à vocation sociale agréées pour faire de l'intermédiation locative).

A partir de 2011, de nouvelles orientations sont apportées aux aides de l'Anah, avec une augmentation des opérations en faveur des propriétaires occupants et une préférence pour le conventionnement avec travaux dans le cadre du soutien aux propriétaires bailleurs.

Quelques chiffres : 1600 conventions actives sur l'ensemble de l'Isère, 81 nouvelles conventions en 2015 (196 en 2011).

➤ **Des outils efficaces mais des moyens contraints**

Depuis 2006, le Pays Voironnais, délégataire des conventionnements Anah, s'est engagé dans la production de logements conventionnés. Aujourd'hui l'action est pérenne quand bien même

¹ Les sites Internet de l'Anah et de l'Anil fournissent des informations claires et détaillées à leur sujet : anah.fr et anil.org.

les financements sont difficiles à maintenir. En plus des conventionnements (pour une durée de 9, 12 ou 15 ans selon le niveau des aides accordées), cette communauté d'agglomération a choisi de développer une condition de réussite en proposant un accompagnement technique et administratif spécifique afin d'accorder les projets des propriétaires, des collectivités et des locataires concernés.

Quelques chiffres : 120 logements conventionnés entre 2006 et 2011, 8 conventions avec travaux et 2 conventions avec travaux en 2015, 12% des logements attribués dans le cadre de la commission sociale de l'habitat sont conventionnés.

Pour la Métropole grenobloise, également délégataire, 2016 est une année charnière. Son nouveau Programme local d'habitat (PLH) est en cours d'élaboration, le dispositif Loca⁺⁺ avec un système de primes n'est pas reconduit en l'état. La mise en place d'une nouvelle boîte à outils d'accompagnement pour inciter au conventionnement est également à l'étude. Quelques chiffres : 547 logements conventionnés depuis 2010 avec un pic à 280 conventions pour 2014 et 2015 réunies.

Le bouche à oreille fonctionne bien pour Territoires AIVS, association gestionnaire de logements en intermédiation locative, même si depuis quelques années les captations diminuent (opérations complexes, difficulté à trouver des logements abordables dans des copropriétés décentes, fin de Loca⁺⁺, etc.). D'autres arguments sont avancés pour convaincre les propriétaires de confier leur logement à cette association : les conventionnements Anah, la gestion locative adaptée (le propriétaire confie son logement à une association ou une AIVS qui va le gérer pour lui, et donc accompagner aussi bien le locataire que le propriétaire) et l'assurance contre les risques locatifs et les dégradations financée par le Fonds de sécurisation des propriétaires d'Un Toit Pour Tous. Enfin louer à des prix bas ouvre généralement des droits aux aides au logement, ce qui limite les risques d'impayés.

➤ **De nombreuses interrogations quant aux modalités de développement des conventionnements**

Le conventionnement locatif est un moyen de la lutte contre le mal logement, alors que la production de logements sociaux continue à être problématique. De ce fait il est souvent proposé comme une des solutions à ce phénomène. Pour autant de nombreuses questions demeurent. Quand bien même la volonté politique est réelle, quelle est la pérennité des moyens et actions engagés ? (cf. les délégataires en Isère). Peut-on aller plus loin en matière de conventionnement très social alors qu'il ne représente que, par exemple, 5% des conventionnements de Grenoble Alpes Métropole ? Dans quelle mesure peut-on poursuivre l'accompagnement sur toute la durée des conventionnements afin de réduire leur temps d'instruction, de vérifier leur respect et de les prolonger une fois qu'ils arrivent à échéance ?

Le cadre politique et institutionnel plus général dans lequel s'inscrivent ces conventionnements est également source d'interrogations. Quelle lisibilité pour les aides proposées aux propriétaires de nouveaux logements et aux propriétaires de logements anciens ? Que fait-on des logements qui pourraient être conventionnés mais qui n'entrent dans aucun dispositif ? Comment lier ces programmes aux autres politiques de l'habitat et du logement (lutte contre le mal logement, lutte contre la vacance structurelle, lutte contre la non application de la loi SRU, etc.) ? Devrait-on enfin entendre plus la voix des associations dans leur rôle de mobilisation et d'interpellation autour de ces différents enjeux ?