



**L'INNOVATION TERRITORIALE EN
MATIÈRE D'HABITAT ET DE LOGEMENT :
LES FICHES TECHNIQUES**

A photograph of a building facade. The top part shows a window with green shutters. Below the window is a small, square, white light fixture with a black number '9' below it. The bottom part of the image shows a larger set of green shutters, likely for a door, with a metal handle and lock mechanism. The building is made of light-colored stone or plaster.

SOMMAIRE

COMMUNAUTÉ URBAINE DU CREUSOT MONTCEAU

LA DÉMARCHE BIMBY

MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE (MEL)

LE CARNET DE SANTÉ DU LOGEMENT

CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE DÉPARTEMENT DU PUY-DE-DÔME

GIP LOGEMENT SOLIDAIRE – PUY DE DÔME

PLAINE COMMUNE / VILLE DE STAINS /SEINE-SAINT-DENIS

HABITAT PROJET DE CONSTRUCTION EN COÛT GLOBAL DE LOGEMENTS SOCIAUX ABORDABLES

ANNEMASSE

LES VOIRONS AGGLOMÉRATION PROJET D'INSTANCE MULTIPARTENARIALE D'ATTRIBUTION (IMA)

MÉTROPOLE DU GRAND LYON

FONDS MUTUALISÉ PUBLIC/PUBLIC & CONTRATS À IMPACT SOCIAL

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS VOIRONNAIS

LA LOCATION ACTIVE

RENNES MÉTROPOLE

LE LOYER UNIQUE

LORIENT AGGLOMÉRATION

LE PRIM'ACCESS, PRÊT À TAUX ZÉRO

COMMUNAUTÉ URBAINE DU CREUSOT MONTCEAU

La démarche Bimby

TERRITOIRE

La communauté urbaine Creusot Montceau, située dans le département Saône-et-Loire en région Bourgogne-Franche-Comté, compte 95 094 habitants. Plus de 40 % de ses habitants résident dans les deux villes-centres Le Creusot et Montceau-les-Mines, de taille relativement équivalente.

LA DÉMARCHE BIMBY

BESOIN ET AMBITION

Lutter contre la déprise démographique et accompagner le vieillissement de la population

Densifier les tissus pavillonnaires anciens et lutter contre l'étalement urbain

Résorber la vacance dans un territoire détendu

Revitaliser le centre-ville

COMMUNAUTÉ URBAINE DU CREUSOT MONTCEAU

TEMPORALITÉ

Phase expérimentale : convention de 2 ans (2016-2018) dont 1 an ferme et 18 mois conditionnels. Expérimentation à Saint Vallier et Le Creusot

Phase opérationnelle : convention renouvelée pour trois ans supplémentaires (2019-2022). Dispositif étendu à 7 autres communes

DISPOSITIF

Le principe du BIMBY (« Build In My Back Yard ») consiste à organiser et accompagner des projets de densification dans les tissus pavillonnaires et collectifs à l'initiative des propriétaires, leur permettant notamment d'assurer, par la transaction générée, le financement de travaux sur leur propre logement, dans une perspective plus globale de lutte contre l'artificialisation des sols. Une convention de recherche-action avec la strat-up Lab « In Vivo » et des subventions du Conseil Régional et du FEDER, ont permis à la communauté urbaine Creusot Montceau de financer l'ingénierie nécessaire à l'accompagnement des habitants durant l'ensemble du processus, de la conception à la réalisation.

Les services d'ingénierie ont été coordonnés par l'intercommunalité et assurés par le prestataire, qui centralise des compétences professionnelles variées dans la construction (architectes, géomètres, urbanistes...).

ACTEURS

Pilotage : Communauté urbaine Creusot Montceau.

Partenaires : Lab Invivo (maîtrise d'ouvrage), FEDER, Conseil Régional (financeurs).

Relais : professionnels de l'immobilier, notaires, banques, maîtres d'œuvre, notaires, universités.

IMPACTS

En fin de phase 1 : 373 projets en cours de conception (120 % des objectifs atteints), 220 projets commencés (110 % des objectifs atteints), 81 réalisations (100 % des objectifs atteints), dont :

- 37 projets de création de lots à bâtir
- 13 projets de construction neuve
- 7 projets de résorption de la vacance
- 24 projets de transformation de l'existant

Un impact positif sur le maintien à domicile des personnes âgées et sur l'attraction de ménages plus jeunes. Un impact sur la rentabilisation des équipements urbains existants et sur l'attractivité du centre-ville.

GENERALISATION ET REPLICABILITE

Leviers de réussite :

1. Un accompagnement technique sur toute la durée des projets.
2. Le financement de l'ingénierie, à savoir la mise à disposition de compétences professionnelles variées.

Limites :

1. Un suivi lourd : recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage extérieure nécessaire en ce qui concerne les moyens et les compétences.
2. Viable économiquement grâce au modèle de conventionnement recherche-action et au subventionnement du Conseil Régional et du FEDER.

Contact de référence : Laurent GAPIHAN, chef du service Habitat-Rénovation urbaine de la communauté urbaine Creusot-Montceau.

CONCEPT DE LA DÉMARCHE BIMBY

La démarche Bimby — pour « Build In My Back Yard », en référence au slogan « Not In My Back Yard » — a été imaginée par deux architectes urbanistes, Benoît Le Foll et David Miet, et sélectionnée dans le cadre de l'appel à projets « Villes durables » financé par l'Agence Nationale de la Recherche. Elle consiste à densifier les tissus pavillonnaires et collectifs existant en accompagnant des projets de vente de lots à bâtir, de construction ou de transformation de l'existant à l'initiative des propriétaires particuliers sur leurs propres terrains.

Parfois aussi qualifiée de « densification douce maîtrisée », la démarche Bimby s'inscrit ainsi dans la lutte contre l'étalement urbain. Elle représente à la fois une solution au manque de terrains à bâtir et un outil de résorption de la vacance, convenant ainsi aux territoires en prise avec une pression foncière importante tout autant qu'à ceux en déprise. La densification de type Bimby participe également plus ou moins directement à la revitalisation des cœurs de villes, au maintien à domicile des personnes âgées, au financement de la rénovation énergétique du parc bâti et à la rentabilisation des infrastructures et équipements urbains existants.

GENÈSE DU BIMBY À LA COMMUNAUTÉ URBAINE CREUSOT MONTCEAU

La mise en œuvre d'une opération Bimby à la communauté urbaine Creusot Montceau est issue de la volonté des élus, qui ont souhaité développer une démarche de Bimby dans le cadre de l'OPAH alors en cours. La signature en 2016 d'une convention de recherche & développement avec la strat-up Lab "in vivo" a donné lieu au lancement de l'opération. Via ce mode de conventionnement, la CU Creusot Montceau a pu définir avec le Lab "In vivo" différentes étapes de conventionnement conditionnées par l'atteinte d'objectifs prédéterminés.. Le coût de l'opération a été partiellement supporté par le laboratoire, à hauteur de 15 %.

Par ailleurs, la CU Creusot Montceau a été subventionnée à hauteur de 40 % par la Région Bourgogne-Franche-Comté, et de 40 % également par les fonds européens FEDER, rapportant le pourcentage de prise en charge de l'opération par l'intercommunalité à 20 % du coût total. Le coût de chaque projet est égal à celui des rénovations conduites dans le cadre de l'OPAH, à savoir 3 500 €, mais l'opération Bimby se distingue de la dernière dans la mesure où la totalité du montant est dédié au financement de l'ingénierie et non pas à la réalisation des travaux. Le périmètre retenu pour la phase expérimentale concernait les villes Le Creusot et Saint Vallier et les objectifs fixés en termes de service et de création d'offre pour la durée totale de conventionnement (2016-2018) s'élevaient à hauteur de 300 projets conçus, de 200 projets commencés et de 80 réalisations.

LANCEMENT DE L'OPÉRATION ET SUIVI DES PORTEURS DE PROJETS

Les premiers six mois ont été dédiés à la réalisation d'une étude de faisabilité destinée à apprécier le potentiel Bimby dans les communes ainsi qu'à l'impulsion de l'opération. Dans les six mois qui ont suivi, une évaluation des coûts et un important travail de communication et d'animation auprès des résidents concernés par le périmètre de l'opération ont été menés. Des séminaires et opérations de porte-à-porte ont permis d'informer les résidents au sujet des modalités de l'opération et de recruter de potentiels porteurs de projets. L'étude, la conception, l'accompagnement et la réalisation des projets ont également démarré à ce moment. À la fin de la première année, correspondant à la tranche ferme de conventionnement, il a été décidé de poursuivre l'opération dans sa phase conditionnelle pour une durée de 18 mois.

La spécificité de l'opération conduite au Creusot Montceau réside dans son accompagnement, coordonné et financé par l'intercommunalité et prévu sur toute la durée du processus, de la conception à la réalisation des projets. Le suivi est assuré par le laboratoire qui, en raison de ses compétences en matière d'architecture et d'urbanisme est en mesure de fournir un accompagnement professionnel complet aux porteurs de projets. Un entretien avec un architecte ayant pour objectif de concevoir le meilleur scénario, le soutien technique via les présences téléphoniques et mail au quotidien, et la mise en contact avec des professionnels de l'immobilier ont permis à 81 projets d'aboutir à l'issue de la première phase de conventionnement.

BILAN DE LA PHASE EXPÉRIMENTALE ET DEUXIÈME CONVENTIONNEMENT

Les résultats quantitatifs à l'issue de la première phase de conventionnement ont dépassé les objectifs formulés dans la mesure où 373 projets ont été conçus (sur 300 prévus), 220 commencés (sur 200 prévus), et 81 réalisés (sur 80 prévus). En termes qualitatifs, ce sont trois catégories de projets qui distinguent les 81 réalisations, à savoir la création neuve (création d'un lot à bâtir ou construction d'un logement neuf), la transformation de l'existant (prévention de la vacance ou intervention exemplaire) et la mobilisation de l'existant (création de logement dans l'existant ou résorption de la vacance). La création neuve a concerné la moitié de ces réalisations, la transformation de l'existant un quart, et la mobilisation de l'existant une petite dizaine.

Une évaluation reste à mener sur les types de profil des porteurs de projets et des nouveaux arrivants, mais en moyenne cette opportunité de densification a été largement saisie par des personnes âgées et leur a permis de s'assurer un maintien à domicile via la construction de maisons de plain-pied ou la mise en accessibilité de leur logement actuel. La vente d'un terrain à bâtir a par exemple pu permettre de financer des rénovations.

En moyenne, les acheteurs ont un profil plus jeune et familial. En effet, cette offre nouvelle de logement, relayée par les professionnels de l'immobilier, a été en mesure de séduire de nouveaux accédants attirés par la possibilité de vivre en centre-ville.

En 2019, un deuxième conventionnement a reçu l'aval du Conseil Régional et des fonds européens FEDER, qui l'ont cette fois subventionné à hauteur de 70 % environ. L'opération a été étendue à la deuxième ville-centre, Montceau, et aux six autres communes catégorisées comme « pôles relais » dans le PLUi, couvrant ainsi 75 % de la population du territoire. Cette deuxième phase a défini un objectif de construction de 300 logements, équivalent à un tiers de la construction neuve moyenne de la communauté urbaine des années passées. Les communes rurales qui ne sont pas concernées par l'opération pourraient un jour être amenées à l'être, dans la mesure où la démarche Bimby pourrait y apporter une solution aux problèmes de dents creuses ou de dégradation.

IMPACTS POUR LA COMMUNAUTÉ URBAINE ET POTENTIEL DE RÉPLICABILITÉ

Au moment de sa définition, la communauté urbaine Creusot Montceau a inscrit l'opération Bimby dans son PLUiH, alors en cours d'élaboration. Cela a permis de l'intégrer au calibrage du zonage et de supprimer un certain nombre de zones d'urbanisation. De plus, l'opération Bimby a été pensée en articulation avec le périmètre d'application de l'OPAH. La démarche est dans un équilibre « gagnant-gagnant » : les ménages en place mobilisent la densification pour financer leurs travaux et les nouveaux ménages trouvent une concrétisation de leurs aspirations résidentielles. Pour la communauté urbaine et les communes concernées, les réalisations ayant eu lieu dans le cadre de l'opération Bimby ont représenté un avantage en termes de taxe foncière, d'économie de construction de voiries et de réseaux, et d'offre nouvelle de logements en centre-ville. Si la nécessité du recours à un prestataire pour des raisons de moyens et de compétences peut remettre en question son potentiel de répliquabilité, la mise en œuvre de l'opération a été en mesure de conférer une capacité professionnelle et une légitimité importante à l'intercommunalité en matière d'habitat.

Néanmoins, elle reste relativement dépendante des subventions du Conseil Régional et des fonds européens FEDER, tout comme de la convention de recherche & développement pour pouvoir la mettre en œuvre.

MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE (MEL)

Le Carnet de Santé du Logement

TERRITOIRE

La Métropole européenne de Lille, située dans le département du Nord, comprend 95 communes dont les villes-centres Lille, Roubaix et Tourcoing. En dépit d'une attractivité résidentielle très forte, elle fait face à d'importantes problématiques d'habitat dégradé et de vacance, notamment de ses courées, caractéristiques de son histoire industrielle.

LE CARNET DE SANTÉ DU LOGEMENT

BESOIN ET AMBITION

Inciter à la rénovation du parc de logements privés existant

Renforcer AMELIO, le guichet unique métropolitain d'accompagnement à la rénovation

Depuis 2013, la Métropole Européenne de Lille (MEL) anime AMELIO, un réseau du conseil et de l'accompagnement à la rénovation durable de l'habitat

Faciliter la transmission des informations entre propriétaires et locataires, et la prise en main de l'entretien du logement à chaque transaction de vente ou de location

MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

TEMPORALITÉ

Sept. 2019 : ateliers de définition des attentes avec les partenaires, suivis d'une concertation avec les habitants, les notaires et les agents immobiliers

Janv. 2020 : atelier de définition du prototype avec les conseillers info-énergie et les opérateurs Amelio +, et focus group avec les habitants

À partir de févr. 2020 : première phase de diffusion de carnets de santé du logement

Évaluation et nouvelle phase de diffusion prévues à **l'automne 2020**

Généralisation du carnet de santé du logement obligatoire **dès 2022**

DISPOSITIF

Le carnet de santé du logement est un document relayé aux propriétaires particuliers pour qu'ils y consignent des éléments relatifs aux caractéristiques et à l'entretien de leur logement. Il a vocation à être mis à jour régulièrement et à être transmis entre propriétaires et locataires à chaque transaction de vente ou de location dans l'objectif de faciliter la prise en main de l'entretien du logement. Le carnet de santé du logement est diffusé via le service public d'accompagnement à la rénovation de la MEL, Amelio, et est plus largement relayé par les professionnels de l'immobilier (notaires, agences immobilières).

ACTEURS

Pilotage : Métropole Européenne de Lille

Partenaires : ADEME, ANAH, Région Hauts-de-France

Relais : conseillers info-énergie du réseau Amelio, notaires, agences immobilières, artisans, magasins de bricolage, assureurs

IMPACTS

Une évaluation du dispositif est prévue au cours de l'année 2020, qui permettra à la MEL de disposer de données quantitatives et qualitatives sur la diffusion et l'appropriation du carnet de santé du logement, dont la généralisation à l'ensemble des logements existants est prévue à partir de 2022. En plus de faciliter la transmission d'information entre propriétaires et locataires, le carnet de santé du logement constitue un relai d'information et d'identification du service métropolitain d'accompagnement à la rénovation du parc privé.

GENERALISATION ET REPLICABILITE

Leviers de réussite :

1. Diffusion et appropriation possible si la démarche est intégrée à un service public d'accompagnement plus global à destination des propriétaires
2. Identification de canaux de diffusion variés et association de professionnels de l'immobilier à la démarche
3. Bonne compréhension par les propriétaires de leur intérêt direct à mobiliser le dispositif

Limites :

1. Échelle de diffusion limitée
2. Enjeu d'articulation entre un carnet de santé du logement à échelle nationale et locale

Contact de référence : Isabelle FOUROT, cheffe de service Plan local pour l'Habitat, Métropole Européenne de Lille

GENÈSE DU DISPOSITIF À LA MEL ET AMBITIONS

Dans le cadre de son implication en matière de co-construction et de "design" des politiques publiques, la MEL s'est engagée en 2018 dans la démarche de la Transfo portée par l'association la 27^e Région.

La démarche consiste à déployer un laboratoire de "design" des services publics composé de vingt agents issus de l'ensemble des services et des directions, chargés de développer de nouvelles méthodes de conduite de projet et de conception des politiques publiques, et de les diffuser auprès de leurs équipes au sein de l'intercommunalité.

L'accent est mis sur la compréhension du parcours des usagers, de manière à viser une adaptation optimale de l'offre de service aux besoins du territoire et de ses habitants.

Les groupes de travail ont engagé une réflexion sur l'habitat privé dont l'objectif était d'imaginer des solutions pour faire connaître plus largement le réseau AMELIO. Cela a abouti à la proposition de la création de « carnets de santé du logement », un document devant être relayé aux propriétaires pour qu'ils y consignent des éléments relatifs aux caractéristiques et à l'entretien de leur logement. Le document a vocation à être transmis entre locataires ou propriétaires à chaque transaction, pour faciliter la prise en main de l'entretien du logement et orienter les habitants vers le réseau AMELIO. Un document relativement similaire – le carnet numérique du logement - a été créé en 2015 par la loi de transition énergétique¹ et rendu obligatoire à l'échelle nationale par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique [loi ELAN] pour tous les logements neufs dont le permis de construire est déposé après le 1^{er} janvier 2020, à la suite d'une expérimentation menée à l'échelle nationale. Un nouveau projet de loi déposé en juillet 2020 le remplace par le Carnet d'information du Logement lié à la performance énergétique du logement, obligatoire pour les logements neufs ou après des travaux énergétiques, à partir du 1^{er} janvier 2022.

La spécificité du carnet de santé du logement de la Métropole européenne de Lille réside dans le fait qu'il est destiné aux logements existants, et conçu en lien avec le service métropolitain dédié à la rénovation du parc privé, Amélio. Le projet du carnet de santé du logement est expérimenté via un POC (Proofs of Concept, ou « concept par la preuve »), une démarche propre au « design » des politiques publiques. Des ateliers communs avec les conseillers info-énergie du réseau Amélio, avec l'Ademe et avec la Région Hauts-de-France, en concertation avec des propriétaires, des notaires et des professionnels de l'immobilier ont abouti à un premier prototype de carnet conçu par des designers associés au projet, qui a été mis en circulation fin 2019 et amendé par une centaine d'habitants et de professionnels.

VOCATION DU CARNET DE SANTÉ DU LOGEMENT

Le format de carnet retenu est un carnet papier peu volumineux, transmissible de propriétaire à propriétaire, prolongé d'une version numérique permettant de mettre à jour régulièrement les éléments relatifs au suivi de l'entretien du logement. Le carnet de santé du logement remplit plusieurs objectifs : soumettre aux propriétaires et aux locataires des conseils sur le fonctionnement du

logement, le suivi et les travaux à réaliser ; faciliter la transmission d'informations entre vendeurs et acquéreurs ; inciter à la réalisation de travaux et faire connaître le service d'accompagnement Amélio. Le carnet se compose d'une partie devant être complétée par les particuliers, relative aux caractéristiques du logement (type de logement, date de construction, surface, équipements, performance énergétique) et au suivi de l'entretien et des travaux réalisés (date, équipement concerné, nom de l'artisan, date du prochain entretien à prévoir, nature des travaux, etc.). Enfin, il contient une partie conseils et recommandations (bonnes pratiques, écogestes).

LE DISPOSITIF D'ACCOMPAGNEMENT AMELIO+

La création du carnet de santé du logement s'inscrit dans le cadre d'un service d'accompagnement technique et financier plus global, rendant possible sa diffusion et son appropriation. Le service comprend un réseau d'information et de conseil à destination du grand public, animé par les conseillers info-énergie ; un dispositif d'assistance à maîtrise d'ouvrage (Amelio+) à destination des propriétaires aux ressources modestes, et des locataires et bailleurs souhaitant conventionner leur logement, afin de les inciter à réaliser des travaux ; enfin, une concession de service public (Amelio Pro) permettant d'accompagner les projets de rénovation des propriétaires ayant des revenus supérieurs aux seuils de l'ANAH. Le carnet de santé du logement est remis gratuitement par les conseillers info-énergie aux propriétaires dans le cadre de ce suivi.

Le carnet de santé du logement a également favorisé le renouvellement du volet de communication dédié au service. Le site web consacré permettra d'accéder à l'ensemble des ressources et des informations en ligne. Une fonctionnalité « coaching » devrait dispenser conseils et rappels personnalisés sous forme de notifications. Finalement, un « Kit immo », conçu en collaboration avec les agences immobilières pour faciliter l'acquisition de logements existants, devrait constituer un relai d'informations pour les vendeurs et les acquéreurs d'un logement. Outre sa diffusion via le réseau Amélio, le carnet de santé du logement est relayé par des professionnels de l'immobilier et du logement identifiés par la métropole : notaires, banquiers, agences immobilières, assureurs, artisans et magasins de bricolage.

ENJEUX D'AVENIR ET POTENTIEL DE RÉPLICABILITÉ

Si la première phase de diffusion des carnets de santé du logement reste limitée, son succès a convaincu la MEL de s'engager dans la poursuite de la démarche à plus grande échelle. Ainsi, une nouvelle phase de diffusion, plus large, est prévue pour l'année 2020, et sa généralisation à l'ensemble des logements existants envisagée pour l'année 2022. Le cadre légal qui sera défini au niveau national aura sûrement des répercussions sur la forme et l'utilisation des carnets de la MEL, conçus à l'échelle du territoire métropolitain et en fonction de ses problématiques spécifiques. Par conséquent, l'articulation entre l'échelle nationale et locale, ainsi que celle entre le logement neuf et l'existant représentent les principaux enjeux d'avenir du carnet de santé du logement de la MEL.

¹ Pour la genèse de ce carnet : www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/Rapport_-_Construisons_ensemble_la_carte_vitale_du_logement_VD.pdf

DÉPARTEMENT DU PUY-DE-DÔME - CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE ÉTAT - ADIL 63

GIP Logement Solidaire - Puy de Dôme

TERRITOIRE

Le Puy-de-Dôme est le département le plus peuplé de l'ancienne région Auvergne. Il compte 638 092 habitants dont quelques 289 817 habitants sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole. Si le marché immobilier métropolitain est relativement dynamique, le reste du territoire départemental accuse un fort taux de vacance (10,4 % en 2017) et une dégradation importante du parc privé.

GIP LOGEMENT SOLIDAIRE PUY DE DÔME

BESOIN ET AMBITION

Créer une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) pour fluidifier les parcours vers le logement

Pérenniser les financements en lien avec les actions du plan Logement d'Abord

Augmenter le parc de logements sociaux en intervenant sur la captation de logements privés

Lutter contre le mal-logement, les marchands de sommeil et la vacance des logements

Développer une offre de logement diversifiée sur les territoires ruraux, et une offre nouvelle sur les territoires tendus

DÉPARTEMENT DU PUY-DE-DÔME - CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE - ÉTAT - ADIL 63

TEMPORALITÉ

Nov. 2017 : réponse conjointe du département du Puy-de-Dôme et de Clermont Auvergne Métropole à l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) du plan Logement d'Abord

Mars 2018 : les deux collectivités sont lauréates de l'AMI et deviennent territoires de mise en œuvre accélérée du plan Logement d'Abord

8 août 2019 : création du Groupement d'Intérêt Public (GIP) Logement Solidaire Puy-de-Dôme regroupant le Département, la Métropole, l'Etat et l'ADIL 63

Nov. 2019 : recrutement d'une équipe de 4 personnes

Janv. 2020 : le GIP intègre la FAPIL (labellisation AIVS) et devient titulaire d'une carte professionnelle dans le cadre de la loi Hoguet

Juin 2020 : enregistrement des premiers mandats de gestion

DISPOSITIF

Le GIP a pour objet « la création et la gestion d'une AIVS et le cas échéant d'autres actions de l'AMI Logement d'Abord ». Dans le cadre de sa fonction d'AIVS, le GIP est en charge de :

1. La captation de logements du parc privé ou du parc des collectivités (hors parc HLM)
2. L'accompagnement des propriétaires bailleurs avant la mise en location des logements en mandat de gestion
3. Le choix des locataires, après présentation de candidats par le SIAO (si le logement est financé via le BOP 177), ou par des travailleurs sociaux
4. L'accompagnement social et technique des locataires en place (paiement loyer, entretien du logement...)

ACTEURS

Portage : Département du Puy-de-Dôme, Clermont Auvergne Métropole, Etat, ADIL 63

À terme : Intégration d'autres intercommunalités et d'associations actives dans le champ du logement et de l'hébergement

IMPACTS

Effets attendus : Assurer une meilleure captation de logements sur le Puy-de-Dôme en vue de réduire le temps d'attente d'un logement en intermédiation locative, notamment sur les typologies de logements les plus prisées

Effets observés : Encore trop tôt pour le mesurer, les premiers mandats étant mis en place en juin 2020

GENERALISATION ET REPLICABILITE

Répliquabilité envisageable dans les territoires dépourvus d'un tissu associatif fort capable de déployer tout l'éventail de l'intermédiation locative.

Dispositif intéressant de pérennisation des financements des actions du Logement d'Abord mais répliquabilité possible dans la mesure où des collectivités associées s'engagent à un financement pluriannuel.

GIP du même type projeté par la Métropole de Toulouse

Difficulté d'une comptabilité commerciale (AIVS) au sein d'un GIP (comptabilité publique)

Contact de référence : Christine LEBON, directrice du GIP Logement Solidaire Puy-de-Dôme

GENÈSE ET CRÉATION DU GIP

Dans le Puy-de-Dôme, les élus métropolitains et du territoire ont affirmé de longue date leur volonté de disposer d'une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS). Force est de constater que les acteurs associatifs du Puy-de-Dôme n'ont pas la capacité de déployer tout l'éventail de l'intermédiation locative et que très peu de mandats de gestion ont été conclus dans le département. Le PDALHPD 2017-2022 du Puy-de-Dôme a réaffirmé le principe du « logement d'abord » comme colonne vertébrale de son plan et a remis la question de la création d'une AIVS à l'ordre du jour dans le cadre de ses fiches-action, mais la question des financements de l'AIVS restait jusque-là épineuse.

En vue de fonder l'AIVS, le Département a recruté une chargée de mission en 2017. Il a alors été nécessaire de s'interroger sur la forme juridique à retenir. Alors que l'appel à manifestation (AMI) de la DIHAL pour la mise en œuvre accélérée du Plan Logement d'abord venait de paraître, la Métropole et le Département ont préparé une réponse conjointe. Désigné lauréat en mars 2018, le projet de création d'un Groupement d'Intérêt Général associant le Département, la Métropole, l'Etat et l'ADIL 63 s'est précisé. Une association temporaire loi 1901 a été créée en 2018 afin de pouvoir capter les crédits de l'AMI Logement d'Abord, mais également de pouvoir déterminer la viabilité du projet par le portage d'une étude de préfiguration de la structure.

L'association a ensuite été dissoute et fondue dans le GIP créé le 8 août 2019.

Ce processus a été conduit dans un temps contraint, afin d'être finalisé avant les élections municipales de mars 2020, et pour respecter le calendrier contraint inhérent à la mise en œuvre accélérée du plan Logement d'Abord. Cette temporalité resserrée explique également que d'autres intercommunalités et les associations d'intermédiation locative du territoire seront associées au GIP dans un second temps. Aussi, il semblait important au Département, à la Métropole et à l'Etat de porter démarche de co-construction resserrée, afin de pouvoir s'organiser et de porter des projets rapidement.

LES AMBITIONS DU GIP LOGEMENT SOLIDAIRE

Les agréments permettant à l'AIVS de fonctionner ont été obtenus en janvier 2020. Tenant compte du faible développement des mandats de gestion financés en IML, et du manque de ce type de produit sur le territoire, la FAPIL a accepté de faire adhérer ce GIP « institutionnel » à sa fédération, lui ouvrant ainsi le droit à l'utilisation de la marque AIVS. Cependant, l'acceptation de cette adhésion constitue une exception localisée qui n'appelle pas forcément vocation à être généralisée.

Le GIP a pour ambition affirmée :

- De développer le mandat de gestion dans le Puy-de-Dôme ;
- De ne pas concurrencer les autres associations locales sur le bail glissant et la sous-location ;
- De mailler fortement le territoire en matière de captation de logement, au profit du GIP mais aussi des associations en place.

Le GIP pourrait également, à moyenne échéance, associer d'autres intercommunalités et les associations d'intermédiation locative. L'objet du GIP ne se limite pas à l'AIVS et il serait possible qu'il porte à terme d'autres actions.

FONCTIONNEMENT ET FINANCEMENT DU GIP

D'un point de vue fonctionnel, le financement de la structure s'organise comme suit :

- 50 000 euros par an du Département du Puy-de-Dôme [soit 5 voix au CA]
- 15 000 euros par an de la Métropole [soit 3 voix au CA]

L'AIVS dispose pour sa part de ressources propres, qui correspondent à des honoraires de gestion locative et à des frais de rédaction de baux ou d'états des lieux. L'Etat participe également au financement des mandats de gestion dans le cadre de son soutien à la mission d'intermédiation locative pour la captation et la gestion locative de logement du parc privé à destination des publics précarisés.

L'équipe de quatre personnes du GIP se compose de personnel mis à disposition par les membres du GIP : la directrice de l'agence immobilière était juriste à l'ADIL 63, la travailleuse sociale est détachée du Département du Puy-de-Dôme, le technicien habitat a été spécialement embauché par le GIP sur financement propre, et la secrétaire a été mise à disposition par Clermont Auvergne Métropole.

IMPACTS, LIMITES ET POTENTIEL DE RÉPLICABILITÉ DU DISPOSITIF

Le GIP a pour objectif d'améliorer l'accès au logement des personnes défavorisées et précarisées, en direct comme préconisé dans le Plan Logement d'abord, ou en sortie d'hébergement. La création du GIP et la constitution de l'équipe opérationnelle étant récentes, et le premier semestre 2020 ayant été mouvementé en raison de l'épidémie dû à la covid-19, les trois premiers mandats de gestion n'ont été confirmés qu'en juin 2020. 10 à 15 mandats supplémentaires devraient être conclus en août 2020.

S'il est donc trop tôt pour évaluer l'efficacité de l'AIVS et l'opportunité de son positionnement stratégique, l'équipe a déjà pris contact avec les services habitat de différentes intercommunalités du territoire et dispose d'une base de données importante de potentiels logements à capter. Les crédits de l'AMI ont permis au GIP de se doter d'un fonds de sécurité lui permettant de faire face à de possibles impayés des locataires accompagnés par l'AIVS.

Il est d'ores et déjà possible d'apprécier les forces et faiblesses du dispositif. Tout d'abord, il est important de souligner que la coopération entre la Métropole et le Département a permis de définir une échelle et des institutions de gouvernance cohérentes, **permettant de prendre en compte la prépondérance des besoins sur l'agglomération clermontoise tout en maillant l'ensemble des zones du territoire** où le besoin de solutions de logement pour personnes précarisées est fort. De plus, la mise à disposition de moyens humains et financiers dans un cadre stabilisé permet au GIP de ne pas être tributaire de subventions variant d'année en année à l'instar des autres AIVS associations loi 1901. Les actions du plan Logement d'Abord peuvent ainsi être pérennisées au-delà de la période prévue (2022) et des crédits reçus.

Néanmoins, il semble que la non-intégration dès le début d'autres intercommunalités et des autres associations d'intermédiation locative pose un frein à un maillage complet du territoire. Ainsi, dans la perspective de ne pas faire de concurrence aux autres associations, il pourrait être opportun de les intégrer au GIP afin qu'elles puissent profiter de la captation de logements privés et ainsi voir les collectivités engagées dans la démarche comme des partenaires. On peut également penser que l'équipe serait amenée à augmenter si le nombre de mandats de gestion conclus et de ménages à accompagner gagnait en importance. Une dernière limite est celle de la lourdeur comptable d'une AIVS « commerciale » soumise aux règles de la comptabilité publique (GIP).

Le potentiel de pérennisation de ce GIP est fort, du fait de l'engagement financier des différentes parties. Dès lors, Toulouse Métropole s'est inspirée de la création du GIP puydômois dans l'optique de créer sa propre AIVS sous la même forme juridique. Il est donc possible que ce modèle s'exporte en s'adaptant aux spécificités locales et viennent renforcer les mécanismes d'intermédiation locative.

PLAINE COMMUNE / VILLE DE STAINS /SEINE-SAINT-DENIS HABITAT / ATELIER PASCAL GONTIER / LINKCITY / BOUYGUES CONSTRUCTION /ACTION TANK ENTREPRISE ET PAUVRETÉ

Projet de construction en coût global de logements sociaux abordables

Stains – ZAC des Tartres

TERRITOIRE

Plaine Commune est un Etablissement public territorial (EPT) rattaché à la Métropole du Grand Paris. Le territoire est constitué de neuf communes, toutes situées dans le département de la Seine-Saint-Denis, en première couronne parisienne. Plaine Commune concentre 435 310 habitants et plus de 196 000 emplois. Le territoire est en renouvellement important depuis la fin des années 1990, particulièrement dans le domaine de l'habitat avec de nombreux projets inscrits dans le PNRU et le NPNRU.

PROJET DE CONSTRUCTION EN COÛT GLOBAL DE LOGEMENTS SOCIAUX ABORDABLES

BESOIN ET AMBITION

Produire des logements sociaux abordables, inclusifs et durables, selon la méthode de coût global, soit le coût des impôts, des charges de gestion du bailleur, des fluides, des coûts financiers....

Augmenter le reste-pour-vivre des ménages locataires en faisant diminuer le montant de leur quittance mensuelle

Être répliqué en inspirant collectivités, bailleurs sociaux et promoteurs pour changer leurs pratiques

PLAINE COMMUNE / VILLE DE STAINS /SEINE-SAINT-DENIS HABITAT / ATELIER PASCAL GONTIER / LINKCITY / BOUYGUES CONSTRUCTION /ACTION TANK ENTREPRISE ET PAUVRETÉ

TEMPORALITÉ

2015 : programme « Ville Durable et Solidaire » de l'ANRU, dans le cadre du Programme Investissement d'Avenir (PIA)

2016 : Plaine Commune, Ville de Stains, Seine-Saint-Denis Habitat et Action Tank Entreprise & Pauvreté lauréats du PIA

Mai 2016-oct. 2017 : processus d'identification du foncier et dépôt du permis de construire

Nov. 2018-déc. 2019 : ateliers de co-conception et plans finaux

Sept. 2020 : début des travaux de construction

1^{er} semestre 2022 : livraison prévue des 59 logements

DISPOSITIF

Le projet de construction de 59 logements sociaux en coût global sur la ZAC des Tartres à Stains procède d'une démarche partenariale. Elle vise à concevoir la construction en VEFA de logements sociaux tout en optimisant le coût de l'opération eu égard au coût d'usage sur une durée de 60 ans. L'objectif des parties prenantes est d'expérimenter une co-conception permettant de mieux appréhender les besoins en logement du territoire, et d'optimiser le coût global du projet (coûts de construction et d'exploitation), afin de produire des logements adaptés et adaptables à la demande et de refacturer les économies atteintes par l'opérateur sur la quittance de loyer mensuelle des futurs locataires. Le promoteur constructeur et le bailleur acheteur s'engagent en outre à produire à marge 0 et à entièrement rebasculer les économies sur la quittance des futurs locataires. Les leviers de réussite de l'opération sont : le processus de travail collaboratif, la participation citoyenne, les outils de calcul en coût global et l'innovation technique à la construction.

ACTEURS

Aménageur : SPL Plaine Commune Développement

Maître d'ouvrage de l'opération : Linkcity Ile-de-France

Architecte : Atelier Pascal Gontier

Entreprise de construction : Bouygues Construction – Habitat Social

Accompagnement et animation du partenariat : Action Tank Entreprise & Pauvreté

Bailleur social acheteur en VEFA et gestionnaire : Seine-Saint-Denis Habitat

IMPACTS

Il est attendu une baisse de 20 % de la quittance de loyer des futurs locataires par rapport à ce qu'ils paieraient dans un projet conçu classiquement. Cela correspond à une baisse de l'ordre de 120 euros par mois. Aussi, ce projet invite Seine-Saint-Denis Habitat à repenser sa gestion de son patrimoine ainsi que sa méthode de production de logements. Enfin, les futurs habitants sont invités à participer à la gestion des espaces communs, dans le cadre d'une charte de vivre ensemble.

GENERALISATION ET REPLICABILITE

Ce projet n'a pas développé un produit logement type, mais a permis de mettre en exergue la pertinence de l'approche en coût global par rapport à l'approche en coût d'investissement. Une baisse de la quittance des locataires est attendue, que des subventions de l'ANRU soit versées ou non, et que le promoteur construise à marge 0, ou non. Cette approche lui donne un intérêt pour de nombreux territoires et acteurs (impact social), mais reste conditionnée à une forte adaptation des modes de conception et de gestion usuels, en particulier d'un point de vue financier.

Contact de référence :

Lucas COLOMBIES, responsable innovation, Seine-Saint-Denis Habitat. Guillaume GINEBRE, chef de projet, Action Tank Entreprise & Pauvreté.

DE LA RÉFLEXION À L'EXPÉRIMENTATION PARTENARIALE

Le projet de logements sociaux stanois est né de la convergence d'intérêt entre acteurs publics et privés. D'une part, l'Action Tank Entreprise & Pauvreté menait une démarche d'investigation sur le Logement Solidaire, visant à associer des acteurs du monde de l'immobilier et de l'habitat à la réflexion sur la construction de logements mieux adaptés et plus abordables. C'est dans ce cadre qu'a été développée l'idée de l'augmentation du reste-pour-vivre des locataires via la diminution de leur loyer et de leurs charges. L'Action Tank souhaitait trouver un terrain d'expérimentation et s'est rapproché de Plaine Commune, EPT avec lequel il travaillait déjà sur la question des copropriétés dégradées.

C'est ainsi que l'Action Tank (AT), Plaine Commune, la Ville de Stains ainsi que Seine-Saint-Denis Habitat (SSDH) ont décidé de répondre conjointement au Programme d'Investissement d'Avenir (PIA) « Ville Durable et Solidaire » porté par l'ANRU en 2015. Le projet portait sur la construction de logements sociaux abordables grâce à une co-conception en coût global et visait à l'amélioration du reste-pour-vivre des habitants et de l'attractivité des quartiers en renouvellement urbain. L'équipe a été désignée lauréate en 2016.

La concrétisation du projet a eu lieu en deux étapes. La première a consisté en la détermination de la programmation optimale de logements à construire ; la seconde en la détermination du coût global des logements à construire. Il a fallu quatre ans, de 2016 à 2019, pour que le projet prenne forme, entre la recherche du foncier, le dépôt du permis de construire et le travail de co-conception des 59 logements. Les travaux commenceront en septembre 2020, pour une livraison début 2022.

LES ACTEURS DU PROJET ET LEUR(S) ENGAGEMENT(S)

Le projet de logements sociaux en coût global rassemble différents acteurs. Le premier cercle est composé :

- De la Ville et de l'EPT, qui ont la maîtrise du foncier de la ZAC intercommunale des Tartres. L'EPT prend en charge le déficit global de la ZAC, même si ce projet n'a pas bénéficié de charges foncières réduite par rapport aux autres opérations locatives sociales ;
- De Seine-Saint-Denis Habitat, qui s'est prêté au jeu de l'anticipation des coûts de gestion des logements et s'est engagé à répercuter entièrement le montant des économies réalisées sur les quittances de ses futurs locataires ;
- De Linkcity et de Bouygues Construction – Habitat Social, qui se sont engagés à mener une opération à prix coûtant, renonçant à toute marge
- De l'AT Entreprise & Pauvreté, qui a piloté le projet et coordonné les différents acteurs.

Le second cercle des acteurs est composé des services techniques de chaque entité, mais également des services de l'Etat et enfin des habitants, qui sont intervenus selon différentes formes dans la phase de co-construction.

L'APPROCHE EN COÛT GLOBAL

La réflexion en coût global prend en compte la construction et la gestion d'un logement sur une durée de 60 ans. Ainsi, les impôts, les charges, la consommation énergétique, les coûts financiers supportés par le bailleur, les coûts de construction, les coûts de gestion et de maintenance sont budgétés et intégrés à un système permettant de prévoir l'équilibre financier d'une opération de logements sur une longue durée. **Cette approche en coût global prend le contre-pied de l'approche classique en seuls coûts d'investissement.** L'idée est de dire que 3 euros peuvent être économisés demain en dépensant 1 euro de plus aujourd'hui. Il peut donc être pertinent d'investir davantage au moment de la construction afin de faire des économies plus tard sur la maintenance et la consommation énergétique.

Selon les acteurs du projet, il existe différents leviers d'économies. Les leviers retenus dans le cadre du projet stanois sont les suivants :

1. Conception : Passivhaus, fenêtres en triple vitrage, charpente-couverture en zinc, épaissement des bâtiments...
2. Accompagnement des habitants : aide au choix des contrats d'assurance et d'électricité
3. Systèmes : récupération de chaleur sur eaux grises, panneaux photovoltaïques en autoconsommation collective
4. Consommation : détecteurs de présence, LED performantes, système antifuite d'eau, équipements économes en eau, calorifugeage des réseaux, ascenseur à récupération d'énergie
5. Matériaux : plus durables
6. Participation habitante : entretien des espaces verts, entretien des parties communes, auto-finition de la peinture

A Stains, l'impact se ressent très fortement sur les charges locatives ou les charges directement payées par les locataires, plutôt que sur le loyer qui baisse faiblement par rapport au loyer standard [-3%]. Il est important de faire remarquer que trois des leviers retenus ne l'ont finalement pas été parce que le projet bénéficiait de crédits du PIA de l'ANRU. Cela a permis d'absorber un surcoût de construction au bénéfice des futurs locataires, en intégrant à la programmation la nature de Passivhaus, les panneaux solaires et la récupération de chaleur sur eaux grises. Les leviers retenus permettent ainsi de répercuter sur les locataires une baisse de 120 euros mensuels en charges. Il est attendu que les économies relatives seront encore plus fortes à long terme avec la hausse prévisible des prix de l'énergie.

LA CO-CONCEPTION DE LA PROGRAMMATION STANOISE

Le montage juridique est une VEFA classique. Le financement HLM est également majoritairement classique, avec des fonds propres de SSDH et des prêts de la Caisse des Dépôts, à ceci près que le projet a bénéficié de fonds de l'ANRU au titre du PIA « Ville Durable et Solidaire ». Ces crédits supplémentaires ont permis de payer l'ingénierie et l'accompagnement du projet par l'AT, ainsi que de surinvestir lors de la construction (panneaux photovoltaïque, Passivhaus, production de chaleur sur eaux grises).

Sur les 59 logements prévus, 30 sont de la reconstitution ANRU et 29 de la production nouvelle. Le programme comporte :

- 13 % de T1, 27 % de T2, 37 % de T3, 23 % de T4 et pas de T5 ;
- 20 % PLAI, 60 % PLUS et 20 % PLS.

En termes de production, cela représente 6 fois plus de PLAI que dans une opération HLM classique sur la ville de Stains et 2 fois plus de T1-T2.

Afin de co-concevoir ce programme, les partenaires ont participé à quatre ateliers portant sur l'architecture et la conception [1], les matériaux et équipements [2], les aspects thermiques/fluides et maintenance [3] et sur le vivre-ensemble [4]. Ces ateliers ont été complétés par de la concertation citoyenne auprès de 40 citoyens de la ville, à travers le conseil citoyen ou encore l'amicale des locataires. Après avoir exploré et budgété les hypothèses retenues, les partenaires se sont mis d'accord sur la programmation finale. Ils ont également décidé qu'une CAL aurait lieu un an avant la livraison de l'opération, incluant visite du chantier et du quartier, afin que les habitants puissent accepter ou refuser la proposition de logement. Ce processus de sélection un an en avance permettra également d'accompagner les futurs locataires dans la rédaction d'une charte du vivre-ensemble. Cette charte s'explique par la proposition faite par les acteurs du projet aux habitants de participer à la gestion de la résidence. Cela pourrait leur permettre d'économiser jusqu'à un mois de loyer par an contre 1 à 2 heures de participation à l'entretien des parties communes et des espaces verts.

LE POTENTIEL DE RÉPLICABILITÉ

Si le projet de résidence dans sa forme finale n'est pas un modèle directement transposable, car il est intimement lié aux besoins du territoire, au foncier choisi mais également au projet PIA, il permet néanmoins d'exemplifier une méthodologie d'action.

Deux limites principales peuvent être identifiées, dans la réception de crédits supplémentaires de l'ANRU qui ont permis un surinvestissement à la construction, et dans l'engagement du promoteur à construire à marge 0. Tout projet HLM ne peut être éligible à ce niveau de subvention publique et le modèle économique des promoteurs ne permet pas de renouveler cet engagement à échelle industrielle.

Néanmoins, les porteurs de projets ont démontré que l'approche en coût global et la co-conception sont deux leviers inconditionnels d'économies pour les locataires futurs. Ainsi, un projet sans subvention de l'ANRU aurait permis d'atteindre 80 euros d'économies mensuelles sur la quittance, contre 120 euros avec subvention. Également, avec un promoteur travaillant avec marge, il aurait fallu revoir la programmation et construire plus de PLS afin de contrebalancer le coût de la VEFA. Il semble également possible d'imaginer que des bailleurs adoptent cette méthodologie en coût global sans recourir à la VEFA.

Finalement, chaque acteur ayant participé au projet stanois se montre satisfait de la démarche et du résultat. La confrontation des points de vue a permis d'avancer et de concevoir un projet innovant et viable, répondant à l'objectif annoncé d'augmentation du reste-pour-vivre des habitants. SSDH et Plaine Commune ont déjà annoncé vouloir réaliser une capitalisation du travail fourni et diffuser l'expérience auprès d'autres bailleurs tout en revoyant leur procédure de gestion de leur patrimoine [contrats de maintenance, amortissement comptable].

ANNEMASSE - LES VOIRONS AGGLOMÉRATION

Projet d'Instance Multipartenariale d'Attribution (IMA)

TERRITOIRE

Annemasse Agglo regroupe 12 communes et 90 045 habitants autour du pôle urbain formé par la commune d'Annemasse, dans le département de la Haute-Savoie. Le territoire est intégré au bassin de vie transfrontalier du Grand Genève, dont il est le second pôle urbain. Du fait de sa proximité avec la Suisse et de la situation des travailleurs frontaliers, Annemasse Agglo connaît une forte pression immobilière, s'exprimant également par une très importante tension de la demande en logement social : pour 1 logement libéré, 7 demandeurs sont en attente.

PROJET D'INSTANCE MULTIPARTENARIALE D'ATTRIBUTION (IMA)

BESOIN ET AMBITION

Améliorer la prise en compte des demandeurs dans le rapprochement offre/demande [cas bloqués...]

Améliorer la mixité sociale dans le parc social intercommunal

Centraliser l'information sur les libérations de logement dans le parc social

Centraliser la prise de décision tous bailleurs et tous réservataires confondus

Améliorer la coordination des politiques habitat et peuplement

ANNEMASSE - LES VOIRONS AGGLOMÉRATION

TEMPORALITÉ

2014 : Loi ALUR et premières réflexions

2016 : Ouverture de la Maison de l'Habitat, mutualisation de la gestion des demandes de logement social communes/agglo et des propositions de candidats sur le contingent communal

2017-2020 : Réunions en groupes de travail à la définition des modalités d'une IMA sous forme de GIP

2021 : Horizon de mise en place

DISPOSITIF

Le projet de création d'une Instance Multipartenariale d'Attribution (IMA) agglomération/bailleurs repose sur une volonté partagée de centraliser l'information sur les logements à louer et les demandes de logement social, puis d'effectuer un rapprochement offre-demande en amont des CAL internes à chaque bailleur social. L'IMA a vocation à rassembler tous les bailleurs du territoire. Elle devrait prendre la forme d'un GIP qui, intégré à la Maison de l'Habitat, permettrait aux réservataires de contractualiser les objectifs de peuplement, aux élus municipaux de fixer leurs priorités d'attribution et à Annemasse Agglo de tenir ses objectifs en matière d'habitat.

ACTEURS

Annemasse Agglo
Les 12 communes de l'agglomération
Les deux principaux bailleurs sociaux : Haute-Savoie Habitat (OPH 74 + SIGEM) et Halpades (ESH)
Action Logement
Le Département de Haute-Savoie
Les services de l'Etat (préfecture)

IMPACTS

L'intercommunalité attend de ce dispositif une simplification et donc une accélération du processus d'attribution de logement social sur le territoire. La mise au « pot commun » des logements à louer et des candidatures permet également une plus grande transparence dans la prise en compte des objectifs de mixité sociale et de peuplement. Les bailleurs et les communes devraient également voir leur tâche simplifiée.

L'intercommunalité espère que l'IMA permettra d'atteindre les objectifs fixés en CIL/CIA et de pérenniser la logique partenariale des acteurs de l'habitat sur le territoire.
Le dispositif doit en outre permettre la mise en œuvre de la gestion en flux.

GENERALISATION ET REPLICABILITE

Ce projet pilote se développe grâce à la tradition de travail partenariale présente sur le territoire entre acteurs publics et bailleurs sociaux. Il peut également se reposer sur un véritable ancrage local et sur la force d'entraînement des deux principaux bailleurs sociaux. La répliquabilité d'une IMA et d'une centralisation des logements à louer ainsi que des demandes de logements social n'est envisageable qu'à la condition d'un partenariat extrêmement solide, d'objectifs d'attribution convergents, d'un leadership important de l'intercommunalité et de l'inter-organismes HLM, ainsi que d'une capacité en ingénierie forte.

Contact de référence : Maud GALLET, directrice de l'habitat, Annemasse Agglomération

LE BESOIN D'UN OUTIL CONCRET D'APPLICATION DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION ET DE PEUPEMENT

La réflexion d'Annemasse Agglomération a débuté au moment de la loi ALUR, qui a placé la question de la transparence, de la rigueur processuelle et de l'égalité de traitement au centre des préoccupations du secteur HLM. Elle a également placé les intercommunalités comme cheffes de file des politiques d'attribution et de peuplement. Dès fin 2016, l'Intercommunalité a mis en place sa Maison de l'Habitat permettant de centraliser en un service mutualisé communes/agglomération l'accueil des demandeurs de logement social. Dans la continuité d'un « guichet unique » porté par la réforme, il semblait intéressant de proposer aux communes qui le souhaitent de sélectionner pour elles des candidats pour le parc social. Un dispositif similaire a été proposé aux bailleurs sociaux du territoire : il s'agissait pour les organismes de confier le processus de pré-attribution à l'intercommunalité, permettant de traiter l'ensemble des libérations de logements à l'échelle du bassin d'habitat, tous bailleurs et tous réservataires confondus. Les bailleurs ne souhaitant pas d'une expérimentation lourde d'une « CAL unique » au sens strictement opérationnel du terme, l'idée émergea de constituer une structure de type Groupement d'Intérêt Général (GIP) qui s'occuperait à la place des bailleurs et des communes du processus de pré-attribution (appariement offre-demande), avant validation finale au sein des CAL respectives des organismes.

A l'échelle de l'agglomération, la démarche a pu prendre appui sur un fort partenariat des acteurs de l'habitat et de solides habitudes de travail en commun. A titre d'exemple, le territoire accueille un fichier unique de la demande au niveau départemental depuis les années 1970. Il n'était néanmoins pas acquis que l'ensemble des acteurs soutiennent ce processus d'IMA qui viendrait impacter les quelques 700 attributions annuelles de logement social. Néanmoins, les deux principaux bailleurs du territoire soutenaient cette démarche et ont décidé de s'engager dans le projet de GIP-IMA. Si le territoire compte 12 bailleurs sociaux en présence, ces deux bailleurs principaux détiennent 80% du parc et, de fait, disposent d'une force d'entraînement considérable.

LES MODALITÉS DE FONCTIONNEMENT

Il fut décidé en groupe de travail que l'IMA ferait office de commission des cas bloqués, de commission de coordination et de commission QPV. Elle agirait comme délégataire de plein droit du travail de rapprochement offre/demande à chaque libération de logement social après accord avec tous les bailleurs et tous les réservataires. L'IMA devrait s'aligner sur les objectifs d'attribution (ménages du 1er quartile, ménages prioritaires, mutations...) et pourrait prendre en compte tous les contingents dans un objectif de rapprochement offre/demande le plus juste possible.

Dans la pratique projetée, les bailleurs participants informent l'IMA de la libération d'un logement. L'IMA effectue alors un travail de sélection des dossiers demandeurs et des profils correspondants, selon une grille de cotation établie conjointement avec les bailleurs. Une pré-sélection interne de 5 dossiers est effectuée, avant de n'en retenir que 3 à faire passer en CAL, selon les critères suivants : emplacement,

peuplement, besoin et priorités des réservataires, contingent, objectifs CIL. Le principe est de présenter de nouveau les 4 personnes non-retenues à cette étape [2 avant CAL et 2 écartées en CAL] lors de la libération d'un logement similaire. Les profils présentés in fine en CAL sont signalés clairement selon le profil des demandeurs et le contingent correspondant.

L'IMA permet ainsi d'agir de manière centralisée, en accord avec les objectifs contractualisés des réservataires, des communes et des bailleurs sociaux.

MISE EN PLACE DU FUTUR GIP

Les acteurs se sont entendus sur l'adéquation de la forme juridique du GIP pour la constitution de l'IMA. Le GIP reposerait sur une mise à disposition de personnel par les bailleurs sociaux, mais également sur un apport en locaux et en RH de la part de l'agglomération. La question des membres à intégrer se pose.

L'agglomération, les communes, le département, l'Etat, et bien entendu les bailleurs sociaux sont pressentis. Le partenariat avec Action Logement permettrait également de l'associer au travail du GIP. L'association des organismes disposant de patrimoines moins importants sur le territoire (qui sont en outre des organismes nationaux) est également à l'étude, avec une négociation plutôt favorable à Annemasse agglomération au regard de l'attractivité de son territoire et du soutien opérationnel apporté par l'intercommunalité au développement du parc (distribution des aides à la pierre).

Quelle que soit sa composition lors de sa création, le GIP sera multipartenarial et les décisions seront prises collégalement. Le GIP pourra également, à terme, intervenir sur d'autres actions que la simple gestion du rapprochement offre/demande.

Actuellement, les acteurs se rencontrent régulièrement au sein de groupes de travail afin de préfigurer l'IMA. L'échéance de 2021 est retenue pour la création du GIP, mais il est possible que ce dernier prenne plus de temps pour voir le jour. Au moment de l'étude, les services juridiques des bailleurs et le service habitat étaient mobilisés sur la question et manifestaient leur préoccupation concernant l'évolution du champ réglementaire, espérant que les décrets relatifs à la gestion en flux et à la cotation ne soient pas trop prescriptifs, au risque dans le cas contraire de rendre le projet difficile.

MÉTROPOLE DU GRAND LYON

Fonds mutualisé public/public & Contrats à Impact Social

dans le cadre du plan quinquennal Logement d'Abord

TERRITOIRE

La Métropole du Grand Lyon est une collectivité locale à statut particulier née le 1er janvier 2015 de la fusion de la CU de Lyon et du Conseil Général du Rhône sur le territoire des 59 communes de la Métropole. Le Grand Lyon concentre 1,3 million d'habitants et dispose d'un large champ de compétences, notamment relatives à l'habitat et l'urbanisme (aménagement du territoire, logement, familles et publics vulnérables, accès aux droits).

FONDS MUTUALISÉ PUBLIC/PUBLIC & CONTRATS À IMPACT SOCIAL

BESOIN ET AMBITION

Décloisonner et articuler les politiques publiques pour accélérer la mise en œuvre du Logement d'Abord

Penser des leviers de pérennisation des actions relatives au Logement d'Abord au-delà des financements ponctuels de la DIHAL

Expérimenter des méthodes de financement alternatives de l'action publique (logique des coûts évités inter-administrations, logique de financement à impact social)

Augmenter l'offre de logements disponibles pour les publics cibles

Financer des programmes d'accompagnement et des services supports

MÉTROPOLE DU GRAND LYON

TEMPORALITÉ

Mars 2018 : Le Grand Lyon devient un territoire de mise en œuvre accélérée du plan quinquennal Logement d'Abord

Déc. 2018-août 2020 : Mise en place de deux contrats à impact social (CIS) et réflexion sur un fonds mutualisé

4^e trimestre 2020 : Lancement prévu des deux CIS

DISPOSITIF

Le Grand Lyon avance selon deux axes en faveur du plan Logement d'Abord :

1. La création d'un fonds mutualisé entre acteurs publics (Métropole, Département, ARS, DIHAL, Ministères de l'Intérieur et de la Justice, Caisse des dépôts, CAF...) pour financer les actions du Logement d'Abord selon la logique des « coûts évités » et par une politique efficace et pérenne d'accès au logement
2. Le recours aux Contrats à Impact Social (CIS) afin de financer et d'amplifier des programmes et services supports en faveur des publics cibles. Ces CIS permettent aux partenaires publics d'expérimenter le financement à impact social et d'avancer sur la création du fonds mutualisé.

Les programmes soutenus concernent les détenus et sortants de prison, les jeunes en rupture dont sortants de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE), les personnes Sans Domicile Fixe (SDF), ou encore les personnes souffrant de troubles psychiques.

ACTEURS

Porteur central : Métropole du Grand Lyon

Partenaires pressentis : Département, ARS, Ministère de la Cohésion Sociale, Ministère de la Justice, Ministère de l'Intérieur, CDC, CAF, ANCT...

IMPACTS

Le fonds mutualisé pourrait permettre de financer directement ou via des contrats à impact social les actions du Logement d'Abord. Les CIS permettraient de faire passer à une échelle supérieure des projets portés par des associations du territoire. La Métropole attend de cette action que des programmes d'accompagnement pérennes puissent émerger.

GENERALISATION ET REPLICABILITE

Dans la mesure où le fonds mutualisé ne pourra aboutir qu'après un accord entre des partenaires et une contractualisation de leurs participations financières, il est envisageable de penser que si la conclusion est positive, des démarches similaires puissent se créer dans d'autres territoires au fort besoin en logement pour publics précaires. Il est à noter que la création d'un GIP multipartenarial, et la négociation d'un CIS prennent beaucoup de temps et qu'il ne s'agit pas de solutions rapides et souples.

Contact de référence : Corinne AUBIN-VASSELIN et Martine CHANAL. Direction de l'Habitat et du Logement, Grand Lyon.

LE LOGEMENT D'ABORD COMME DÉCLENCHEUR D'UNE RÉFLEXION DE FOND

La démarche d'impact social, conduite par le Grand Lyon dans le cadre du plan Logement d'Abord depuis fin 2017, répond à un enjeu de décloisonnement et d'articulation des politiques publiques. En effet, la Métropole est sensible à la notion de mutualisation, étant elle-même récipiendaire de compétences diverses transférées des communes, de l'ancienne communauté urbaine et du département du Rhône. En particulier dans le domaine de l'accès et du droit au logement, la Métropole a souhaité développer une méthodologie d'action permettant d'une part de respecter le calendrier accéléré du plan Logement d'Abord, et d'autre part de pérenniser les actions et les financements engagés. Ainsi, il semblait important de pouvoir changer d'échelle pour les programmes d'accompagnement et services supports, mais aussi de penser plus loin que l'horizon limité des crédits de l'appel à projet de la DIHAL.

Dans l'optique de structurer son action métropolitaine et de sécuriser les opérateurs du secteur de l'hébergement et de l'habitat, le Grand Lyon -et plus particulièrement sa Direction Habitat et Logement- a décidé d'innover et d'expérimenter de nouveaux formats d'action.

DEUX AXES DE DÉVELOPPEMENT STRATÉGIQUE

Le Grand Lyon a désiré avancer selon deux axes d'intervention. D'une part, la création d'un fonds mutualisé public/public permettant de co-financer les actions du Logement d'Abord, selon une logique de « coûts évités ». D'autre part, le recours à des montages de type Contrats d'Impact Social (CIS), permettant de financer à grande échelle des programmes spécifiques en direction de publics en difficulté dans leur accès au logement. Ces deux démarches sont cohérentes et complémentaires, car les apports financiers centralisés par le fonds mutualisé pourraient par exemple servir à financer, dans le rôle de tiers payeur public final, des CIS en lien avec des programmes particuliers.

Pour cette démarche d'intervention, les publics cibles sont les mêmes : détenus et sortants de prison, jeunes en rupture dont sortants de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE), personnes sans domicile fixe, ou encore personnes souffrant de troubles psychiques. Il s'agit de personnes rencontrant des difficultés d'accès à une solution adaptée et pérenne.

Les objectifs poursuivis par cette action sont :

- Le déploiement d'un volet accompagnement (objectif de 30 projets pilotes sur le territoire).
- L'augmentation de l'offre disponible pour les cibles de sortants d'hébergement, de prison ou venant de la rue.

LA LOGIQUE DES « COÛTS ÉVITÉS »

L'idée du fonds mutualisé repose sur le constat qu'une véritable politique de « logement d'abord » de la part de la Métropole peut être productrice d'économies pour différentes institutions publiques. En effet, chaque retour à la rue, chaque hébergement d'urgence, chaque hospitalisation, chaque incarcération représente un coût important pour les finances publiques. L'argent et les efforts déployés pour accompagner les personnes en grande précarité pourraient être mieux utilisés si des solutions pérennes, mais souvent considérées comme onéreuses car détachées de cette approche globale, comme le retour vers le logement, étaient mises en place.

D'où l'idée de la Métropole de Lyon, de tenter de budgétiser les « coûts évités », à savoir les coûts disparaissant (ou économies) pour l'Hôpital, de l'Administration pénitentiaire ou encore de la CAF par exemple en cas d'une politique effective d'accompagnement au retour vers le logement des publics précaires. **Ces "coûts évités" pourraient alors être mutualisés puis fléchés sur les programmes de prévention des risques ou de lutte contre la pénurie de logement, créant un cercle vertueux de la dépense publique.**

L'exemple donné est celui des détenus, dont l'incarcération coûte 36 000 euros en moyenne par an. Les libérations anticipées étant conditionnées à la détention ou l'obtention d'un logement, on peut imaginer que des économies sont rendues impossibles par la difficulté des détenus à accéder au logement. A titre de comparaison, un organisme HLM dépense environ 17 000 euros de fonds propres pour produire un logement social et l'accompagnement social des détenus vers la réinsertion par le logement coûte environ 3 000 euros, ce qui soutient la thèse de « coûts évités » potentiels.

Cette approche, très ambitieuse et complexe, s'est néanmoins avérée après étude approfondie, moins opérante dans certains cas de figure. Par exemple, un SDF ayant accès au logement n'ira plus aux urgences, mais chez un médecin de ville. Ceci ne signifie pas forcément des économies substantielles pour l'Hôpital, mais sans doute un plus grand accès au soin et donc des coûts supplémentaires pour l'Assurance Maladie.

Quel que soit le résultat par catégorie de public visé, cette approche par les "coûts évités" sous-entend une démarche de collaboration de différentes institutions publiques, afin de calculer ces coûts évités et de les réaffecter à leurs partenaires publics dans le but d'améliorer la qualité de service, et in fine soutenir la maîtrise des dépenses publiques. Le principal frein à ce dialogue et à cette logique est la non-fongibilité des budgets publics, qui ne permet pas à certains acteurs (ARS, Hôpital, Administration Pénitentiaire) de financer directement des opérations de relogement, qui outrepassent leurs champs d'intervention.

Face à cette limite, la Métropole du Grand Lyon souhaite recourir aux véhicules financiers que sont les CIS, qui permettraient ainsi de financer ces programmes d'accompagnement et de relogement par un investisseur public ou privé puis de faire payer les partenaires publics en dernière instance, une fois « les coûts évités », mais surtout les objectifs d'impact social atteints.

UN GIP POUR HÉBERGER LE FONDS MUTUALISÉ

La création d'un fonds mutualisé reste d'actualité, car elle pourrait permettre de panacher les apports en vue de financer différents programmes aux impacts variés. Afin de l'envisager de manière concrète, le Grand Lyon souhaiterait recourir à un Groupement d'Intérêt Public, soit en étendant les missions de celui préexistant et en charge du SIAO, soit en en créant un ad hoc, qui pourrait ainsi abriter le fonds. Ce dernier serait ensuite abondé selon un conventionnement multipartite, les membres publics du GIP participant à son financement.

Un GIP présente pour avantage d'ancrer à long terme les financements reçus, au-delà de l'AMI Logement d'Abord qui se termine en 2022. Néanmoins, la création d'un GIP est longue et le conventionnement qu'il sous-entend pour abonder le fonds met d'ores déjà en évidence des difficultés de négociation entre partenaires.

LE RECOURS AUX CONTRATS À IMPACT SOCIAL

Le recours au véhicule financier de Contrat à Impact Social (CIS) pourrait permettre de passer plus rapidement à la phase opérationnelle et à l'échelle supérieure, sans attendre que le fonds mutualisé ne voie le jour. L'idée centrale du CIS est que les pouvoirs publics (les mêmes que ceux associés au fonds mutualisés) ne paient que si les résultats en termes de retour vers le logement sont atteints.

Un contrat de type CIS unit différents acteurs : un structurant (Grand Lyon), un investisseur (la Caisse des dépôts), un opérateur Logement d'Abord (Association Le Mas ou Association Acolea), un évaluateur indépendant de l'impact social et enfin un tiers payeur public (Métropole, Département, Ministère, ANCT...).

Dans le fonctionnement concret, un ou plusieurs acteurs publics ou parapublics investissent dans un programme. Les partenaires publics qui bénéficient des effets indirects en matière d'économie et de charge de travail remboursent ensuite l'investisseur sur la base d'une mesure externe de l'impact social atteint. Les objectifs doivent être définis en amont.

Actuellement, le Grand Lyon et ses partenaires associatifs ont « préfiguré » deux CIS (les partenaires et les critères d'impact social fixés), qui sont en attente de la publication d'un appel à projet du gouvernement qui, initialement prévu pour 2020, pourrait aider la Métropole à financer le montage. Ces projets sont estimés à 1,5 million d'euros chacun et vont encore nécessiter beaucoup de concertation, à la fois pour convaincre l'investisseur (la Caisse des dépôts) et les payeurs publics finaux.

Les deux CIS sont :

- Le programme PASSAGE pour l'accès au logement des sortants de prison, porté par l'association Le Mas. Le but de ce programme de trois ans est d'éviter les sorties de prison sans solution de logement à la clef. Il bénéficierait aux détenus des maisons d'arrêt de Lyon-Corbas, de Villefranche-sur-Saône et à ceux du centre de semi-

liberté de Lyon et aux sortants de prison de moins de 3 mois. Le programme devrait faire diminuer les sorties sèches, le recours à l'hébergement par défaut, les expulsions, et faire augmenter le potentiel de réinsertion sociale et professionnelle. Les partenaires publics payeurs finaux sont : la Métropole du Grand Lyon, le Service Pénitentiaire d'Insertion et de Probation, le Fonds Interministériel de la Prévention de la Délinquance (FIPD), l'Agence Nationale de Cohésion des Territoires (ANCT) et la DIHAL.

- Le programme HF4Y LOGIS JEUNE, porté par l'association Acolea, qui concerne les jeunes en rupture familiale de 18 à 15 ans, ou les sortants de l'ASE. L'objectif de ce programme sur 3 ans est d'accompagner en permanence 50 jeunes dans une insertion durable par le logement selon le référentiel HF4Y, avec pour but 75 jeunes bénéficiaires du programme sur 3 ans. Le programme devrait prévenir les ruptures de parcours des jeunes, prévenir des processus d'errance associées à des risques (santé, endettement, délinquance), améliorer l'insertion sociale et professionnelle. Les partenaires publics payeurs finaux sont : le Département, le Ministère des Solidarités et de la Santé, le Ministère de la Jeunesse, le FIPD, l'ANCT, l'ARS et le Ministère du Logement.

QUELLE RÉPLICABILITÉ ?

La répliquabilité d'une telle démarche est intimement liée au caractère moteur de l'intercommunalité, des moyens humains et d'ingénierie dont elle dispose, ainsi que de la force de ses partenariats existants avec les acteurs publics. Le Grand Lyon poursuit des objectifs très ambitieux et fait ici figure d'agent innovant de premier ordre. La Métropole du Grand Lyon dispose d'un vaste champ de compétences et peut s'appuyer sur un réseau d'opérateurs locaux à soutenir. Ces facteurs de succès sont importants et pourraient limiter le nombre d'expériences similaires.

Pour ce qui est des CIS, il s'agit de montages qu'il est compliqué d'industrialiser, du fait de leur lourdeur structurelle et du temps qu'ils nécessitent au montage. Mais ils représentent une voie d'investigation pour l'avenir, suscitant l'intérêt d'un nombre croissant d'acteur publics.

En ce qui concerne le fonds mutualisé, d'autres collectivités travaillent déjà à cette idée, comme les départements de la Charente et du Doubs.

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS VOIRONNAIS

La Location Active

TERRITOIRE

Situé dans l'Isère en Région Auvergne – Rhône Alpes, le Pays Voironnais rassemble 31 communes et plus de 94 000 habitants. La ville centre est Voiron, avec quelques 21 000 habitants.

LA LOCATION ACTIVE

BESOIN ET AMBITION

Lutter contre les discriminations dans l'accès au logement social

Faire baisser le nombre de refus d'attribution HLM après passage en CAL et raccourcir le délai de relocation des HLM

Rendre le demandeur acteur de sa demande

« **Banaliser** » le logement social dans la chaîne du logement

Diversifier les profils de demandeurs en s'ouvrant à un public notamment jeune

CA DU PAYS VOIRONNAIS

TEMPORALITÉ

Gestation : 2012-2013

Expérimentation : 2014-2015

Pérennisation : 2016-2022

9 mai 2012 : Dans le cadre de la démarche de lutte contre les discriminations initiées par ABSISE à l'échelle départementale dès 2010, décision du Comité de Pilotage de Lutte Contre les Discriminations de lancer une série d'expérimentation, dont la Location Active

25 février 2014 : Début de l'expérimentation de la Location Active au Pays Voironnais

2016 : Pérennisation de la Location Active (hors cadre expérimental) dans le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social

DISPOSITIF

« Ne plus subir le logement, mais le choisir » : La Location Active est une nouvelle manière d'organiser l'appariement offre-demande de logement social. Une partie de l'offre est mise en ligne sous forme d'annonces (sites des bailleurs, Le Bon Coin, plateforme Bienvéd de l'USH) et les demandeurs sont invités à poser leurs candidatures sur le(s) logement(s) de leur choix. Ce nouveau système vient compléter le dispositif existant à un niveau intercommunal. Une mutualisation des contingents de tous les réservataires (dont Action Logement depuis 2016) est mise en œuvre afin de pouvoir gérer la mise en « Location Active » en flux,

1 libération de logement sur 4 est mise en ligne. Ainsi, 25 % de l'offre de logement social du territoire passe par le dispositif de Location Active.

ACTEURS

Pilotage : CA du Pays Voironnais

Partenaires : Association de bailleurs ABSISE, OPAC 38/Alpes Isère Habitat, Pluralis, Société Dauphinoise pour l'Habitat (SDH), Action Logement. Etat et communes.

Relais : guichets des bailleurs sociaux, des CCAS et des communes, travailleurs sociaux du territoire (CCAS, département, hébergeurs).

IMPACTS

Une réduction forte du nombre de refus après attribution.

Un effet positif sur l'attraction du parc et l'attribution en direction de publics de ménages diversifiés, notamment les jeunes ménages et les ménages prioritaires.

Une dynamique partenariale renforcée entre bailleurs et intercommunalité, s'appuyant sur un renouvellement des pratiques professionnelles.

Des volumes réduits d'attributions : 120 attributions par an en moyenne annuelle via le dispositif Location Active sur les 700 attributions réalisées sur le territoire.

En moyenne, près de 20 % des logements libérés sont mis en Location Active tous les ans.

GENERALISATION ET REPLICABILITE

Leviers de réussite :

1. La pratique éprouvée du travail partenarial et la légitimité de la stratégie habitat de l'intercommunalité
2. Des bailleurs sociaux moteurs, dans la mesure où ils sont conduits à adapter leurs pratiques (information des réservataires, mise en ligne des offres, traitement des demandes)
3. Le travail partenarial conduit dans le cadre d'un Comité Technique mobilisant les communes, les bailleurs, l'État, le département, ALS, les associations d'hébergement et les travailleurs sociaux.

Limites :

1. Un suivi lourd du dispositif pour l'intercommunalité dans la phase expérimentale, dont la partie évaluation, allégées depuis la mise en place des requêtes automatisées par les bailleurs
2. La diffusion d'annonces en ligne ne correspond pas à tous les publics : la Location Active n'a pas vocation à devenir un système majoritaire

GENÈSE DE LA LOCATION ACTIVE AU PAYS VOIRONNAIS : L'EXPÉRIMENTATION D'UNE MÉTHODE ALTERNATIVE DE RAPPROCHEMENT OFFRE-DEMANDE DU LOGEMENT SOCIAL

Dès 2010, les bailleurs sociaux de l'Isère réunis dans l'association Absise se sont engagés dans une démarche de lutte contre les discriminations avec leurs partenaires institutionnels, associatifs et réservataires de logements sociaux à l'échelle départementale, aboutissant à la proposition d'une série d'expérimentations, dont celle de la Location Active, adoptée par décision du Comité de Pilotage de Lutte Contre les Discriminations (COPIL départemental partenarial) du 9 mai 2012. Le Pays Voironnais s'étant porté volontaire comme territoire d'expérimentation, la Location Active a débuté en Avril 2014 sous le pilotage de la communauté d'agglomération, en association avec les bailleurs et l'ensemble des réservataires du territoire.

La démarche a été engagée avant le vote de la loi ALUR, celle-ci l'ayant rendue possible pour toutes les intercommunalités. L'engagement des trois bailleurs principaux du territoire (Isère Alpes Habitat, Pluralis et SDH, ceux-ci détenant 90% du parc), ainsi qu'un partenariat bien installé en matière d'attribution (commission sociale intercommunale depuis 1997) ont été déterminants pour le lancement de la Location Active. Par ailleurs, le mode expérimental permettait de rassurer l'ensemble des réservataires, chacun pouvant trouver sa place dans le dispositif.

L'expérimentation s'inscrit dans un contexte d'augmentation du nombre de refus de logements sociaux après attribution en CAL, conduisant à leur engorgement et au ralentissement du processus d'attribution in fine. De plus, le système d'accès au logement était jugé relativement opaque et peu lisible pour les demandeurs. Les délais d'attribution, le manque d'information sur les processus et l'attente étaient source de frustration. La Location Active se visait à apporter une réponse à ces difficultés.

Le dispositif s'inspire des modèles néerlandais et britanniques dans lesquels les attributions de logements sociaux sont guidées par le choix du demandeur, qui peut consulter différentes offres et se positionner selon ses préférences. Le demandeur est plus actif et le processus d'attribution plus transparent.

L'expérimentation devait permettre de répondre à trois enjeux : accroître la lisibilité de l'offre, homogénéiser les pratiques entre les organismes, améliorer la lisibilité du processus d'attribution, et lutter contre les discriminations. Un important travail de communication sur le dispositif été effectué par les bailleurs, les CCAS et les travailleurs sociaux du territoire, qui ont aiguillé les ménages accompagnés vers la Location Active. Un relai a été organisé par les journaux de la communauté et de ses communes et des petites annonces ont été mises en ligne sur les sites internet des bailleurs et sur site « Le Bon Coin ».

Outre un meilleur rapport entre le demandeur et les acteurs institutionnels, le dispositif a pour avantage de confronter le ménage à la réalité de l'offre, à l'opposé de la démarche classique, plus passive, consistant à déposer une demande de logement social.

UN QUART DES LOGEMENTS LIBÉRÉS MIS EN LOCATION ACTIVE

Durant les 14 premiers mois de l'expérimentation (2014-2015), 112 logements ont été mis à disposition du dispositif de Location Active au total. De décembre 2014 à mai 2015, l'expérimentation a pris de l'ampleur, avec un logement libéré sur quatre concerné, tous réservataires confondus, mutualisés à cette occasion.. Sur un temps plus long, l'expérience a montré que l'échantillon de l'offre de logements était bien représentatif du parc existant (typologies en tension, logements neufs, etc.).

PROFIL DES MÉNAGES DEMANDEURS

Les quatorze mois d'expérimentation ont également permis de tirer un premier bilan sur les profils des ménages candidats à des logements en Location Active. Sur les 397 candidats, 24% n'étaient pas déjà dans l'attente d'un logement social. Pour les autres, leur demande était relativement récente, (moins de huit mois en moyenne). L'Intercommunalité a pu observer que certains candidats s'étaient positionnés sur plusieurs logements, portant le nombre total de candidatures à 469. La moyenne d'âge des candidats était de 37 ans, ce qui tend à prouver que les publics jeunes (25-39 ans) se sont davantage saisis de l'opportunité que dans le système d'attribution classique. Il s'agit enfin de ménages modestes (surreprésentation des ménages sous plafonds PLAI), dont 56% habitaient déjà le Pays Voironnais.

Parmi les candidats ayant effectivement obtenu un logement via le dispositif de Location Active (89 attributaires concernés durant l'expérimentation), on retrouve :

- Une forte proportion de jeunes (70 % a moins de 40 ans)
- Une forte proportion de ménages modestes (34 % sont demandeurs d'emploi et 20 % occupaient en emploi précaire, pour un total de 80 % se trouvant sous plafonds PLAI)
- Trois quarts des demandeurs ayant déposé leur demande de logement social moins de six mois auparavant
- 66 % de personnes résidant déjà le Pays Voironnais

Malgré le faible volume des références statistiques, issues de la seule période d'expérimentation (sur 14 mois, 112 logements concernés, pour 89 attributaires), ces résultats mettent en évidence la diversité des publics intéressés par le dispositif, malgré une sous-représentation des ménages retraités au lancement du dispositif. Ainsi, la Location active a permis de « recruter » de nouveaux profils de candidats, en partie non déjà demandeurs de logement social. Concernant les publics prioritaires, la Location Active s'avère particulièrement bénéfique.

A l'aune des bons résultats de l'expérimentation, le dispositif a été intégré au Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social (PPGD) adopté fin 2016.

En passant de l'expérimentation à la pérennisation, il s'agissait de faire de la Location active une réelle alternative. Les résultats ont démontré que la tendance à la sous-représentation des retraités sur ce dispositif au moment de l'expérimentation s'est inversée au fur et à mesure de l'appropriation du dispositif par les ménages. De plus, les premières données se sont stabilisées au fil du temps et confirment que les profils bénéficiaires correspondent aux objectifs de mixité.

UNE BAISSÉ DES REFUS APRÈS ATTRIBUTION ET UN RACCOURCISSEMENT DES DÉLAIS DE RELOCATION

L'expérimentation a également prouvé que la Location Active était plus efficace en termes de processus d'attribution. En effet, la possibilité de choisir son logement en amont et de le visiter a conduit à une baisse des désistements. En outre, 89 % des décisions des bailleurs ont été validées en commission d'attribution des logements (CAL). Seules 7 % des ménages se sont désistés après les commissions d'attribution d'Alpes Isère habitat (contre 27 % de refus dans le système classique). Ce taux est de 27 % dans le cas de Pluralis (33 % dans le système classique). L'objectif de diminution des refus a donc été atteint. De même, les bailleurs ont pu observer un délai de relocation raccourci à 63 jours en moyenne, contre 117 jours dans le système classique pour Alpes Isère Habitat et 95 jours pour Pluralis.

IMPACTS SUR LA GESTION ET LES ATTRIBUTIONS

La Location Active a impliqué un changement de posture et une évolution des pratiques professionnelles de l'ensemble des partenaires. Un temps d'adaptation des élus et des professionnels a été nécessaire, en particulier au sein des organisations des bailleurs : Plébiscitées dans le cadre de la Location Active, les visites avant CAL sont désormais systématisées dans le processus de droit commun de tous les bailleurs. De manière générale, la relation avec les clients a gagné en qualité : le contact et le suivi des locataires sont facilités, l'appropriation du logement est plus forte.

Par ailleurs, la multiplication des offres diffusées en ligne a renouvelé l'organisation et le rôle des services d'accueil des demandeurs. Non seulement les travailleurs sociaux y voient un outil supplémentaire pour accompagner les ménages vers davantage d'autonomie, mais la possibilité pour une partie des demandeurs de rechercher activement un logement par leurs propres moyens permet aux professionnels de mobiliser le temps gagné pour les personnes qui en ont le plus besoin. La nature même de leur mission a évolué (l'accompagnement des ménages dans la création d'un compte sur Bienveo, soutien à la consultation des annonces), et des réflexions sont en cours pour aller plus loin.

Le doublement des annonces, qui sont publiées à la fois sur les sites des bailleurs sociaux et sur Le Bon Coin, s'est avéré un très bon vecteur de diffusion du dispositif. De plus, le module développé sur la plateforme Bienveo a permis de faciliter les démarches des demandeurs.

Cependant, la gestion de la Location Active représente un vrai investissement en temps et nécessite un haut niveau d'ingénierie. Si pendant la phase expérimentale, le reporting des bailleurs pour le suivi des offres, du profil des candidats

et des attributaires, des états avant et après CAL étaient réalisés manuellement et traités par la communauté du Pays Voironnais, la transmission de requêtes automatisées depuis le SI des bailleurs depuis 2017 a permis d'alléger le processus.

Toutefois, un point de vigilance concerne l'ergonomie des plateformes de diffusion des annonces de location, qui pose la question de l'accessibilité à des ménages plus éloignés d'Internet. Si la question de la fracture numérique peut être relativisée, il n'en reste pas moins que la Location Active s'adresse à un type de demandeurs qui veut et peut être acteur de sa demande et qui est capable de s'approprier le système de candidature et de recherche active de logement. La Location Active n'a donc pas vocation à remplacer le système d'attribution classique. Enfin la CA du Pays Voironnais envisage de conduire avec attention les travaux relevant du système de cotation de la demande et de la gestion en flux des attributions, en veillant à la manière dont elles s'articuleraient avec le dispositif.

RENNES MÉTROPOLE

Le loyer unique

TERRITOIRE

Le parc social de Rennes Métropole comprend près de 50 000 logements dont la moitié se situe dans le cœur de la métropole. Les écarts de loyers entre les logements de mêmes types sont importants et fonction de leur localisation et de leur ancienneté : le loyer moyen d'un T3 est de près de 20 % moins élevé dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville qu'en dehors de ceux-ci.

LE LOYER UNIQUE BESOIN ET AMBITION

Lutter contre la ségrégation spatiale au sein du parc social et contre la concentration géographique de l'offre de logements à loyers à bas niveau de quittance

Favoriser l'égalité d'accès des ménages à tous les logements

Garantir les conditions du droit au logement

Mettre en place les conditions d'une attractivité économique identique des parcs sur l'ensemble du territoire métropolitain

RENNES MÉTROPOLE TEMPORALITÉ

Proposition et introduction dans la loi Egalité et citoyenneté du dispositif de Loyer unique par les représentants de Rennes métropole

Phase d'études et de négociations avec les bailleurs portant sur les reclassements des logements et sur le calcul du loyer.

Étude d'impacts

À partir du 1^{er} juillet 2018 : mise en œuvre progressive du loyer unique

Évaluation prévue à mi-parcours et bilan en fin de période d'expérimentation (5 ans)

DISPOSITIF

La mise en œuvre d'un loyer unique (LU) à Rennes Métropole s'inscrit dans le cadre de l'article 81 de la loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté, qui autorise les intercommunalités à opérer une redistribution des loyers des logements sociaux en vertu du droit à l'expérimentation des collectivités territoriales. L'expérimentation consiste à instaurer un tarif unique commun par type de logement sur l'ensemble du territoire métropolitain. La typologie des logements a été établie en fonction de leur capacité d'accueil. Ainsi les niveaux de loyers sont désormais déconnectés des critères de localisation, d'ancienneté et d'équilibre économique des opérations. Le montant du loyer unique a été calculé sur la base de celui des APL en vigueur dans l'objectif que les aides puissent mieux couvrir le loyer des ménages ne disposant pas des ressources suffisantes, mais il a vocation à évoluer en fonction de l'Indice de Référence des Loyers (IRL).

ACTEURS

Pilotage : Rennes Métropole

Comité de suivi : Etat, communes, bailleurs, associations de locataires, conseil citoyen

Prestataires : Kurt Salmon, Matlo, HTC, Espacité

IMPACTS

Il est attendu que la mise en place du loyer unique soit particulièrement bénéfique aux ménages les plus modestes, dont les opportunités étaient les plus restreintes, en leur donnant accès à un nombre significativement plus élevé de logements dans des secteurs géographiques plus diversifiés. L'évaluation conduite à mi-parcours a confirmé une nouvelle distribution des attributions en termes de localisation et de composition familiale : la part des attributions aux ménages modestes et notamment des familles monoparentales a diminué dans les QPV (59,9 % contre 61,7 % avant LU) au profit de son augmentation dans le reste de la ville de Rennes (37 % contre 36,5 % avant LU) et de la métropole en général (33,7 % contre 30,4 % avant LU dans les communes cœurs de métropole hors Rennes, et 32 % contre 30,4 % avant LU dans les communes de zone 3).

GENERALISATION ET REPLICABILITE

Leviers de réussite :

1. Inscrire l'expérimentation dans le cadre d'une politique globale de rénovation du parc le moins attractif, destinée à réduire les écarts entre l'offre et la demande
2. Associer l'ensemble des bailleurs actifs sur le territoire à l'expérimentation et à son montage, en contrepartie d'un égal soutien financier au développement et à la réhabilitation.

Limites :

Conditionné au soutien de l'État au modèle HLM, et notamment au maintien des aides au logement permettant de garantir l'accès au logement des ménages modestes.

Contact de référence : Léna Philippe, Service Habitat, Direction Aménagement Urbain et Habitat

CONSTATS ET AMBITIONS DU LOYER UNIQUE

L'expérimentation du loyer unique, mise en place progressivement à partir du 1er juillet 2018 sur le territoire de la métropole de Rennes, s'inscrit dans le cadre d'une politique générale des loyers, des attributions et de la production du logement social en faveur de l'accès au logement des ménages modestes et de la réduction des inégalités sociales. L'expérimentation vise à prolonger les dispositifs engagés de longue date par la correction d'un vecteur persistant de ségrégation résidentielle dans le parc social. Celui-ci est dû à l'écart entre les différents niveaux de loyers et à la concentration géographique de l'offre en fonction de critères de localisation, de financement et d'ancienneté du parc. La mise en place d'un loyer unique commun à l'ensemble des logements du parc social métropolitain a vocation à rétablir l'égalité d'accès de tous les ménages au logement en corrigeant les écarts entre le parc ancien, concentré dans les quartiers de grands ensembles du Cœur d'Agglomération, et le parc plus récent réparti sur l'ensemble du territoire.

L'expérimentation a lieu dans le cadre de l'article 81 de la loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté, qui autorise les intercommunalités à opérer une redistribution des loyers des logements sociaux en vertu du droit à l'expérimentation des collectivités territoriales. Son principe réside dans l'instauration d'un loyer unique par typologie de logement sur le territoire métropolitain, commun à l'ensemble des bailleurs et des communes. Dans la mesure où le loyer unique vise à garantir l'accessibilité de l'ensemble des logements à tous les ménages, le montant du loyer est aligné sur les capacités financières des ménages les plus modestes. En effet, le montant des APL en vigueur a servi de base pour déterminer le montant du loyer unique en 2018, dans l'objectif que les aides puissent mieux couvrir le loyer des ménages ne disposant pas des ressources suffisantes. Néanmoins, le loyer unique a vocation à évoluer en fonction de l'Indice de Référence des Loyers (IRL).

GENÈSE ET NÉGOCIATIONS

Si la proposition d'adopter un loyer unique a émané du bailleur Archipel Habitat, l'Office Public de l'Habitat de Rennes Métropole, l'intercommunalité a souhaité étendre l'expérimentation à l'ensemble du parc au nom de l'égalité entre demandeurs et entre locataires inscrite dans la loi. Dans un premier temps, l'enjeu a donc été de parvenir à un accord avec les bailleurs présents sur le territoire de la métropole, dont certains avaient exprimé des craintes au sujet de ses possibles effets économiques (effets du reclassement des logements, crainte d'une augmentation de la vacance dans les QPV, difficulté à répondre aux souhaits des ménages relogés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, notamment). À la suite des négociations ayant permis de déterminer le cadre et les principes de l'expérimentation, le loyer unique a pu être inscrit dans le PLH et dans la CIA de la métropole, en lien avec les objectifs de production et d'attributions de logements sociaux.

RECLASSEMENT DU PARC ET CALCUL DU MONTANT DES LOYERS

À la suite de cet accord, des travaux techniques ont permis de déterminer le mode de calcul des loyers. L'étude a montré que l'application mécanique du loyer unique à la structure actuelle du parc réduirait les capacités collectives d'accueil des ménages les plus vulnérables, et générerait une augmentation des loyers issus du patrimoine ancien de 3 % à 4 %. En effet, la structure du parc ne correspond pas à celle de la demande, les logements de petite taille n'étant pas assez nombreux au regard de la demande. Dès lors, l'instauration d'un loyer unique par type de logement (T1, T2, T3, T4...) aurait pour conséquence une hausse des prix telle que les petits ménages ne pourraient plus se voir proposer d'offre de logement. Il a donc été jugé nécessaire d'opérer une refonte en profondeur de la structure du parc existant en redistribuant les logements par classe de loyer (et non par type), en fonction de leur capacité d'accueil. La distribution par classe de loyer ou par loyer unique a donné lieu au « reclassement » des logements au sein de huit classes différentes correspondant aux seuils des loyers (L mini, L0, L1, L2, L3, ...). Trois types de reclassements ont été rendus possibles : de la typologie d'origine vers une classe de logement inférieure (un T3 requalifié en L2), vers la classe de logement correspondante (un T3 requalifié en L3), ou vers la classe de logement supérieure (un T3 requalifié en L4). Ainsi, le reclassement, via l'introduction de classes intermédiaires, a permis de garantir un stock de petits logements abordables.

L'instauration d'un loyer unique par type de logement ayant conduit à une augmentation des loyers d'un certain nombre de logements, notamment ceux issus du parc ancien non revalorisé, l'intercommunalité a souhaité que le loyer cible initial de chaque classe de logement corresponde au montant maximum des APL perçues afin de garantir l'accessibilité économique des logements aux plus modestes. Enfin, le différentiel de « l'effet de charge » entre les logements les plus anciens non réhabilités, les logements réhabilités, les logements neufs et les logements avec étiquette énergétique A ou B a été pris en compte, et conduira à majorer légèrement les loyers des derniers, de manière à ce que l'ensemble des coûts s'équilibrent.

IMPACTS SUR L'ACCÈS AU LOGEMENT

Au moment de sa mise en place, une étude projective a été conduite pour anticiper les impacts du loyer unique sur la capacité d'accès de l'ensemble des ménages demandeurs à l'ensemble des logements du parc. Elle a montré qu'une fois opérés l'ensemble des reclassements et des alignements des loyers, soit 10 ans après le début de sa mise en place en se fondant sur le taux de rotation moyen observé localement, l'expérimentation devrait être particulièrement bénéfique aux ménages les plus modestes, dont les capacités résidentielles sont aujourd'hui les plus restreintes. En effet, les ménages issus du premier quartile devraient avoir accès à 16 % de logements supplémentaires, et les ménages disposant de ressources inférieures à 500 €/mois, à 50 % de logements supplémentaires. **La prise en compte de critères de localisation a également montré que les opportunités résidentielles de ces derniers en dehors des quartiers politique de la ville devraient elles aussi augmenter sensiblement : une personne seule dont les revenus sont inférieurs à 20 % des plafonds HLM y aura accès à 120 % de logements supplémentaires.** L'accessibilité des quartiers politique de la ville devrait en outre connaître une hausse, quels que soit les profils concernés, en particulier grâce au reclassement des logements permettant de dégager davantage de petites typologies de loyers. De manière générale, l'écart de prise en charge des publics inactifs et actifs devrait se réduire sensiblement en faveur des premiers. Les évolutions les plus importantes attendues concernent les ménages inactifs (+24 %), mais restent élevées pour les ménages dont les ressources se situent entre 60 % et 100 % des plafonds HLM (+19 %).

L'évaluation conduite à mi-parcours a confirmé une nouvelle distribution des attributions à l'échelle de la métropole. Sur l'ensemble des attributions réalisées sur la période, 83 % d'entre elles ont relevé de logements à tarifs unique, dont 53 % à Rennes. La part des attributions des ménages à -20 % des plafonds de ressources a diminué dans les QPV (59,9 % contre 61,7 % avant LU) au profit du reste de la ville (37 % contre 36,5 %). Les attributions en faveur de ces ménages augmentent dans le reste du territoire: dans les communes dites cœur de métropole hors Rennes, elle est de 33,7% contre 30,4% avant LU, et dans les communes de zone 3 elle est de 32 % contre 30,4 % avant LU. L'adoption du loyer unique a également eu un impact au niveau des attributions en fonction de la composition familiale des ménages : si la part des attributions des personnes seules n'a pas connu de nette évolution, celle des familles monoparentales a connu une baisse significative en QPV (29,9 % contre 35,4 % avant LU) au profit du cœur de métropole (hors Rennes), et plus largement de l'ensemble du territoire hors Rennes. Inversement, la part des attributions des couples avec enfant a augmenté là ou celles des familles monoparentales a diminué.

Le succès de l'expérimentation est conditionné au maintien d'une politique de réduction des écarts entre l'offre ainsi qu'à l'effet des reclassements qui a permis de dégager un volume important de petites typologies aux loyers mécaniquement plus faibles.

LORIENT AGGLOMÉRATION

Le Prim'Access, prêt à taux zéro

TERRITOIRE

Lorient Agglomération se situe dans le département du Morbihan dans la région Bretagne. Depuis sa fusion avec la Communauté de communes de la région de Plouay en 2014, portant le nombre de communes de l'agglomération à 25, Lorient Agglomération comprend 27 % de la population du département et est la troisième agglomération bretonne après Rennes et Brest.

LE PRIM'ACCESS, PRÊT À TAUX ZÉRO

BESOIN ET AMBITION

Soutenir la croissance démographique du territoire et y favoriser le maintien d'une population modeste et jeune

Soutenir l'accession à la propriété des ménages modestes

Revaloriser les centres-bourgs et les QPV

Inciter à la réhabilitation des logements

LORIENT AGGLOMÉRATION

TEMPORALITÉ

1^{re} version dans le PLH 2012-2017

2^e version dans le PLH 2017-2022. Modification des conditions de cumul avec le prêt à taux zéro de l'Etat (PTZ)

DISPOSITIF

Le Prim'Access est un dispositif d'aide à l'accession à destination des ménages modestes, mis en place par Lorient Agglomération depuis 2013. Il consiste en un prêt à taux zéro d'un montant maximum de 15 000 euros remboursable sur une durée de 15 ans, dont les intérêts sont pris en charge par l'agglomération. Il s'adresse à des ménages primo-accédants, composés de deux personnes au moins, disposant d'un revenu inférieur aux plafonds de ressources PSLA. Les projets d'acquisition dans le neuf (logement en VEFA et construction) tout comme dans l'ancien sont éligibles. Le prêt « Prim'Access » est cumulable avec le prêt à taux zéro de l'Etat selon certaines conditions définies dans l'objectif d'entraîner une revalorisation des centres-bourgs et des QPV et d'inciter à la réhabilitation des logements les plus énergivores.

ACTEURS

Pilotage : Lorient Agglomération

Partenaires : ADIL 56, établissements de crédit

Relais : Courtiers

IMPACTS

De 2014 à 2016, près de 100 prêts « Prim'Access » ont été accordés chaque année à des accédants. Depuis 2017 et la modification des conditions de cumul avec le PTZ de l'Etat, en moyenne deux fois moins de dossiers ont été présentés tous les ans. Une large majorité des acquisitions ont été réalisées dans l'ancien : 85 % d'entre elles se rapportent à des maisons anciennes d'une certaine de m² en moyenne, et 14 % à des projets en collectif ou en individuel groupé, dont 63 % dans l'ancien. Le public concerné se compose en majorité de petits ménages de deux à trois personnes [73 %]. La moyenne d'âge des accédants est de 31 ans, et la quasi-totalité d'entre eux habitaient déjà le territoire.

GENERALISATION ET REPLICABILITE

Le prêt à taux zéro de Lorient Agglomération a un fort potentiel de répliquabilité : il est soutenable économiquement pour l'intercommunalité, surtout si elle est en mesure de négocier le prix de remboursement avec les établissements de crédit, mais sa mise en œuvre dépend de la collaboration de ces derniers au dispositif.

Limites :

Dispositif moins attractif qu'au moment de sa mise en place dans la mesure où les taux d'intérêts sont de moins en moins élevés. Difficile articulation avec le PTZ de l'Etat, dont le montant est plus important.

Leviers de réussite :

Bonne connaissance du territoire et des besoins de la population.

Travail partenarial avec les établissements de crédit et l'ADIL.

Flexibilité dans la mise en œuvre du dispositif et modularité des critères d'éligibilité pour être en mesure de proposer une aide adaptée.

Contact de référence :

Judith FERNANDEZ, responsable du service habitat de Lorient Agglomération.

GENÈSE ET AMBITIONS DU DISPOSITIF

Le prêt à taux zéro de Lorient Agglomération, appelé le « Prim'Access », a été conçu pour soutenir l'accession à la propriété des ménages jeunes et modestes qui rencontrent des difficultés économiques à se loger sur le territoire de l'agglomération. Complémentaire avec une politique d'encadrement des prix de vente dans les nouveaux programmes de logements, le Prim'Access succède à une aide financière versée par l'agglomération sous forme de subvention que les bénéficiaires pouvaient percevoir après avoir réalisé un prêt. En effet, à l'occasion de l'élaboration du PLH 2012-2017, Lorient Agglomération a souhaité apporter un soutien économique plus conséquent et direct à l'accession en prenant en charge les intérêts d'un prêt à taux zéro d'un montant maximum de 15 000 € remboursable sur une durée de 15 ans, avec le concours des principaux établissements de crédit du territoire. Le coût de prise en charge des intérêts par l'agglomération revient à 2 500 €/dossier après négociations avec les établissements de crédit. Les conditions d'éligibilité du prêt sont définies par l'agglomération en fonction de critères relatifs aux caractéristiques des ménages (revenus, taille, âge) et des projets (localisation, type d'acquisition, surface, prix...). Les projets d'acquisition dans le neuf tout comme dans l'ancien sont concernés. Si le Prim'Access a dans un premier temps été cumulable avec le prêt à taux zéro de l'Etat (PTZ), le PLH 2017-2022 a conditionné le cumul à des critères de localisation, de prix et de consommation énergétique, dans l'objectif d'entraîner une revalorisation des centres-bourgs et des QPV et d'inciter à la réhabilitation des logements les plus énergivores.

CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ DU MÉNAGE, DU PROJET, ET CRITÈRES DE NON-CUMUL

Sont éligibles au Prim'Access les ménages primo-accédants ou non-proprétaires de leur résidence principale depuis au moins deux ans. Leurs revenus doivent être inférieurs ou égaux aux plafonds de ressources PSLA, correspondant à la catégorie de ménages rencontrant le plus de difficultés à acquérir un logement. Le Prim'Access s'adresse aux couples mariés ou vivant maritalement dont l'un des deux conjoints a moins de 40 ans, ainsi qu'aux personnes seules de 40 ans ou moins ayant un enfant de moins de 12 ans à charge.

De plus, le projet d'acquisition est éligible au Prim'Access s'il se situe dans l'une des 25 communes de Lorient Agglomération et si le logement a vocation à être la résidence principale du ménage acquéreur. Le dispositif s'applique dans le cadre de l'acquisition d'un logement neuf en VEFA ainsi que de la construction d'une maison individuelle dans les secteurs urbains ou d'extension d'urbanisme (taille maximale du terrain de 450 m²) ; de même que dans le cadre de l'acquisition d'un logement ancien en centre-ville, centre-bourg ou hameau comportant un minimum d'équipements et de services. Il est possible de bénéficier du Prim'Access pour un logement ayant une étiquette E, F ou G à condition d'y réaliser des travaux d'économie d'énergie à la suite de la visite d'un technicien, l'objectif étant de parvenir à un gain énergétique de 25 % minimum. En termes de typologie, les logements concernés sont les T3 ou plus, d'une surface minimum de 65 m² en

collectif, et 80 m² en individuel. En ce qui concerne le terrain, la surface maximum possible est de 450 m². Enfin, il existe un prix maximum de l'acquisition fixé chaque année par Lorient Agglomération. Le seuil est fixé à 45 000€ pour un terrain, correspondant ainsi à un prix maximal de 120 €/m². Dans l'ancien, le prix d'acquisition maximal est de 2 000 €/m², et dans le neuf il est de 2400 €/m².

PARTENAIRES DU DISPOSITIF ET INSTRUCTION DES DOSSIERS

L'ADIL 56 (Agence Départementale pour l'Information sur le Logement) est associée au déploiement du dispositif. Elle se charge de l'instruction des dossiers des demandeurs et réalise une expertise sur la solvabilité des ménages en fonction de leur taux d'endettement et de leur reste à vivre. A la suite de la validation des dossiers par Lorient Agglomération, ce sont les établissements de crédit partenaires qui procèdent à l'instruction des demandes relatives au prêt Prim'Access. Deux banques du territoire se sont engagés aux côtés de Lorient Agglomération pour être en mesure d'accorder le prêt « Prim'Access » aux accédants. Pour éviter la spéculation, les ménages s'engagent à ne pas revendre le bien dans les cinq premières années (sauf motifs spécifiques : longue maladie, perte d'emploi, décès, naissance), sous peine de remboursement à la collectivité de l'aide accordée.

VALORISATION DES CENTRES-BOURGS, DES QPV, DES RÉHABILITATIONS ÉNERGIQUES DANS LE PLH

Le passage au PLH actuel (2017-2022) a été l'occasion de modifier les critères d'éligibilité ainsi que les conditions de cumul du Prim'Access avec le PTZ de l'Etat. En effet, Lorient Agglomération a fait de son prêt à taux zéro un outil incitatif en faveur de la revalorisation des centres-bourgs et des QPV, ainsi que de la réhabilitation énergétique des logements les plus énergivores. Les ménages souhaitant acquérir un logement dans l'ancien ou construire dans une « dent creuse », dans des communes concernées par des actions de revalorisation des centres-bourgs, sont autorisés à cumuler le Prim'Access et le PTZ. De plus, les critères d'âge et la notion de primo-accession disparaissent. De même, le cumul est possible pour les acquisitions en VEFA à prix encadrés tels que définis par délibération et pour les logements en location-accession. Enfin, les deux prêts sont cumulables pour un logement ayant une étiquette E, F ou G à condition d'y réaliser des travaux d'économie d'énergie. Il est également envisagé que le montant du Prim'Access soit doublé dans le cadre d'opérations neuves dans les QPV, ce qui pourrait avoir un effet levier sur l'attractivité du quartier.

BILAN DU DISPOSITIF

La communication régulière sur le Prim'Access via des flyers et des articles dans la revue de Lorient Agglomération et dans les bulletins municipaux a permis à l'intercommunalité de faire connaître son dispositif auprès de la population du territoire. De plus, l'agglomération a réalisé un travail d'identification des courtiers du territoire, en mesure d'informer les potentiels bénéficiaires au sujet du dispositif.

En 2014, 2015 et 2016, près de 100 prêts « Prim'Access » ont été conclus par an. Depuis que ce dernier n'est plus cumulable avec le PTZ de l'Etat, deux fois moins de dossiers ont été présentés [44 dossiers/an en moyenne entre 2017, 2018 et 2019], un résultat qui pourrait amener Lorient Agglomération à revoir les modalités de cumul. Une large majorité des acquisitions ont été réalisées dans l'ancien : 85 % d'entre elles se rapportent à des maisons anciennes d'une centaine de m² en moyenne, et 14 % à des projets en collectif ou en individuel groupé, dont 63 % dans l'ancien. 73 % des ménages bénéficiaires sont de petite taille, avec une moyenne d'âge des acquéreurs de 31 ans. La quasi-totalité des accédants habitaient déjà le territoire.

Ainsi, malgré des résultats limités ces trois dernières années, le dispositif s'est montré efficient au regard des ambitions de l'agglomération. Il a d'autant plus d'intérêt qu'il est déployé avec une grande souplesse par Lorient Agglomération : dans la mesure où les dossiers ne passent pas en commission d'agglomération, les durées d'instruction et de traitement sont réduites. De plus, le partenariat avec l'ADIL a permis à Lorient Agglomération de bénéficier d'une réelle expertise en matière d'analyse financière. De manière générale, le partenariat entre l'agglomération, l'ADIL et les banques ont permis aux différents acteurs du logement du territoire de parvenir à une meilleure connaissance des besoins de la population, et à l'agglomération de mener une politique locale de l'habitat plus adaptée et ambitieuse.

RÉDACTION

Claire Delpech, AdCF

Conseillère habitat
c.delpech@adcf.asso.fr

Anne-Katrin Le Doeuff, Espacité

Directrice générale déléguée
ak.ledoeuff@espacite.com

avec l'appui de **Léonie Matuszewski, Chloé Chevallery**
et de **Guillaume Surmont**, chargés de mission, **Espacité**

RÉALISATION GRAPHIQUE

Mathilde Lemée, AdCF

Chef de projets événementiels,
Coordinatrice éditoriale des études

CREDITS PHOTOS

Photo by Josh Hild on Unsplash
Photo by Nathan Van Egmond on Unsplash
Photo by Philip Ackermann on Unsplash

Janvier 2021