

« Ensemble,
mobilisons-nous
pour développer
le parc privé à
vocation sociale !

Mars 2021





Douze propositions pour développer le parc privé à vocation sociale

1. **Créer** une aide aux petits travaux qui ne relèveraient pas de la performance énergétique, obéissant elle aussi à une logique d'intervention par « geste ».
2. **Réviser** la prime d'intermédiation locative pour la bonifier en fonction de l'effort consenti en zones A, A bis et B1.
3. **Réviser** les règles de calcul des plafonds de loyer en lien avec les acteurs du territoire.
4. **Réactiver** le conventionnement avec travaux par l'engagement des collectivités et la coordination des acteurs impliqués.
5. **Revaloriser** les montants des forfaits alloués pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'un conventionnement avec travaux volet propriétaires bailleurs.
6. **Mieux informer** les propriétaires et partenaires des démarches et établir des engagements nationaux dans l'instruction et le traitement des dossiers.
7. **Développer** une observation et un suivi du parc de logements conventionnés par l'enrichissement des indicateurs existants.
8. **Systématiser** la pluri-annualité des financements de l'intermédiation locative.
9. **Financer** la gestion locative adaptée sans limitation de durée sur le parc à vocation sociale mobilisé.
10. **Coordonner**, dans les territoires, les actions relatives au parc privé social et accentuer l'animation nationale.
11. **Articuler** les échelons national et local et démultiplier les canaux d'information pour une communication efficace auprès des propriétaires.
12. **Formaliser** les relations entre délégations locales de l'Anah et acteurs de l'intermédiation locative via des chartes d'engagements réciproques.



EN SEPTEMBRE 2017, l'État s'engageait pour le *Logement d'Abord* afin de diminuer le nombre de personnes sans domicile en prévoyant notamment la création de 40000 places en intermédiation locative d'ici 2022. Si l'impulsion du Plan a été suivie d'effets (22000 logements constituent le parc IML fin 2020), les outils pour créer un parc privé à vocation sociale ainsi que leurs modalités demeurent perfectibles.

Initiateurs et acteurs historiques du recours au parc privé à des fins sociales, les 124 adhérents de la Fapil, agréés par l'État, dotés de professionnels qualifiés et confortés par une politique favorable, sont plus que jamais impliqués pour atteindre ces objectifs dont la réussite repose sur la captation de nouveaux logements. Avec plus de 17000 logements gérés issus du parc privé (dont 76 % via un mandat de gestion), les associations du réseau de la Fapil favorisent chaque année l'accès au logement de milliers de ménages.

S'il n'est aujourd'hui nul besoin de revenir sur la plus-value du parc privé à vocation sociale, nous souhaitons rappeler qu'il est indispensable d'adopter une approche multidimensionnelle de l'intermédiation locative afin d'en optimiser durablement le déploiement. En effet, le recours au parc privé à des fins sociales est à la croisée de plusieurs secteurs et relève de différentes institutions et réglementations dont les décisions nationales et leurs déclinaisons locales ont des répercussions sur la mobilisation. C'est donc bien à l'aune de toutes ces dimensions et des effets des politiques connexes (investissement locatif, performance énergétique du bâti notamment) qu'il faut aborder les défis à relever pour la constitution d'un parc privé à vocation sociale en cohérence avec les contextes locaux.

Afin de pérenniser la vocation sociale des biens mobilisés au-delà de la hausse visée, la Fapil invite à agir sur quatre dimensions :

- I. Créer** des leviers autres que la déduction fiscale pour favoriser la mobilisation de logements de qualité et abordables ;
- II. Mieux relayer** et clarifier les conditions du conventionnement Anah et améliorer la connaissance et le suivi du parc privé conventionné (volet PB) ;
- III. Soutenir** durablement les activités des organismes créateurs et gestionnaires de solutions dans le parc privé ;
- IV. Accentuer** l'animation et l'articulation des politiques publiques en matière d'habitat privé à vocation sociale.

I. Créer des leviers autres que la déduction fiscale pour favoriser la mobilisation de logements de qualité et abordables

DES PROPRIÉTAIRES SOLIDAIRES ET RESPONSABLES : AU-DELÀ DE L'AVANTAGE FISCAL, L'AMÉLIORATION DE LEUR(S) BIEN(S)

De nombreux propriétaires souhaitent donner du sens à leur patrimoine en confiant leur logement à des associations engagées en faveur du droit au logement. En contrepartie d'un loyer accessible pour des personnes aux ressources modestes, ils bénéficient d'une sécurisation des risques locatifs, d'un suivi rapproché de leur logement et d'avantages fiscaux dans le cadre du dispositif *Louer Abordable*.

Pour défendre la mobilisation d'un parc de qualité et répondre aux enjeux actuels et à venir en matière de performance énergétique, il est utile de compléter les aides existantes par d'autres aides aux critères élargis obéissant à la logique d'intervention par « geste » promue dans le cadre de *MaPrimeRénov'*. En effet, certains biens nécessitent des travaux de remise en état (notamment s'ils ont été durablement vacants) qui ne sont aujourd'hui pas subventionnés dans le cadre des aides de l'Anah. Ces petits travaux d'amélioration (peintures, changement des sols, des prises, d'un équipement de chauffage ou sanitaire, etc.) contribuent au confort du futur locataire et à l'assimilation des enjeux de qualité globale des biens loués. À titre d'exemple, dans le cadre du dispositif *Multiloc*, la ville de Paris a mis en place ce type d'incitations (de 2 000 € à 7 000 € pour des petits travaux selon qu'il s'agit de biens durablement vacants ou non). De même dans l'Oise où les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier d'une aide pour des menus travaux avant l'entrée dans le dispositif IML.



Proposition 1 : Créer une aide aux petits travaux qui ne relèveraient pas de la performance énergétique, obéissant elle aussi à une logique d'intervention par « geste ».

Si la mise en place d'un taux d'abattement unique de 85 % dans le cadre de l'intermédiation locative (sauf conventionnement à loyer intermédiaire en zone C) a eu un réel effet levier pour le conventionnement du parc mobilisé par notre réseau (le nombre de biens mobilisés via un conventionnement a doublé entre 2016 et 2017), la captation de biens en zones tendues à loyers sociaux s'avère de plus en plus compliquée (difficulté exacerbée pour les petits logements). Sur ces territoires, lorsqu'elles sont mises en place, les primes permettent en partie de pallier ces obstacles. Cependant, celles-ci restent trop souvent méconnues et peu lisibles pour les propriétaires privés comme les partenaires (services des collectivités, élus, bureaux d'étude, etc.). Parce que l'intermédiation locative garantit la vocation sociale des logements conventionnés dans le temps, il est pertinent et utile de conserver la prime dédiée déjà en place (PIL) en la faisant évoluer afin d'en faire une incitation plus efficace encore. Son montant pourrait être modulé en fonction de l'effort consenti par le propriétaire (risques supportés par le propriétaire, importance de la réduction de loyer,

zone où se situe le bien, typologie, etc.) selon des règles définies nationalement. Rappelons ici l'importance du respect de ces règles dans les applications locales et de la sanctuarisation des crédits dédiés aux primes en faveur des propriétaires bailleurs afin d'éviter toutes déconvenues.

« **Proposition 2 : Réviser la prime d'intermédiation locative pour la bonifier en fonction de l'effort consenti en zones A, A bis et B1.**

Modulation de la prime d'intermédiation locative (à l'exclusion des zones B2 et C)			
	Convention à loyer intermédiaire	Convention à loyer social	Convention à loyer très social
< à 27 m ²	1 000 €	3 000 €	4 000 €
> à 27 m ²	-	2 000 €	3 000 €
Biens sous étiquettes A, B ou C	Doublement de la prime d'intermédiation locative		
Biens mobilisés via un mandat de gestion	500 € forfaitaire		

II. Mieux relayer et clarifier les conditions du conventionnement Anah et améliorer la connaissance et le suivi du parc privé conventionné (volet PB)

CONFORTER LE CONVENTIONNEMENT ANAH, GAGE D'UN ACCORD « GAGNANT-GAGNANT » ENTRE PROPRIÉTAIRES ET PARTENAIRE

À l'aune des changements intervenus sur les conditions d'éligibilité au *Louer Abordable* et des orientations de l'Anah en matière de réduction du parc énérgivore, la Fapil réitère la nécessité de réinvestir le volet « propriétaires bailleurs » du programme afin que les objectifs affichés soient atteints, voire augmentés. Pour ce faire, il faut aujourd'hui reconsidérer certaines modalités du conventionnement tout en restant fidèle aux grands principes qui le sous-tendent qui sont l'assurance de biens abordables et de qualité pour les ménages modestes.

Le premier chantier à ouvrir concerne les modalités de calcul des plafonds de loyer (non révisées depuis 2014) et leurs déclinaisons à l'échelle locale. D'une part, ces règles sont complexes et méconnues, voire source de déconvenues pour certains propriétaires. D'autre part, les écarts entre loyers de marché et loyers de référence (sans parler des loyers conventionnés) se creusent et deviennent dans certains territoires impossibles à concurrencer, malgré la sécurité et la tranquillité offertes par l'intermédiation locative. L'usage du coefficient multiplicateur ne compense que très peu la différence avec les loyers de marché, notamment pour les petites surfaces.

Alors que la majeure partie des besoins des ménages prioritaires portent aujourd'hui sur des petits logements, c'est précisément ceux-ci qui atteignent les loyers les plus élevés en zones tendues et pour lesquels les candidats sont les plus nombreux. Les défis à relever tiennent donc dans l'équation difficile entre des niveaux de loyer « acceptables » pour les propriétaires et néanmoins abordables pour les ménages à bas revenus, et la nécessaire adaptation aux contextes locaux (particulièrement en zones A et A bis). Il s'agit aussi d'un travail de révision régulière pour construire une stratégie locale cohérente avec les évolutions du marché locatif.



Proposition 3 : Réviser les règles de calcul des plafonds de loyer en lien avec les acteurs du territoire.

Aujourd'hui, le conventionnement Anah avec travaux est minoritaire et les objectifs fixés au national, pourtant modestes¹, peinent chaque année à être atteints. Pour autant, le contexte est plus que favorable (dispositions des lois ELEC et ELAN, *Plan Logement d'Abord*) pour en faire un instrument de mobilisation du parc privé à vocation sociale. Pour rappel, la performance énergétique sera une condition de la décence du logement à partir de 2023 et les passoires énergétiques ne pourront plus être louées en 2028. D'un autre côté, 23 % du parc privé est sous étiquette F ou G et les travaux entrepris par les propriétaires bailleurs portent moins souvent sur l'amélioration énergétique du bien. Dans la plupart des cas, les bailleurs les définissent seuls et méconnaissent les aides disponibles².

Le conventionnement avec travaux est mu par un gain énergétique conséquent via une rénovation globale des biens (pour rappel passage d'un gain de 25 à 35 % en 2021). Il requiert donc une expertise technique et un appui aux propriétaires afin d'en remplir les conditions. Les montants engagés sont d'ailleurs relativement importants (19 000 € de subventions en moyenne en 2020 soit des montants de travaux compris entre 54 000 € et 76 000 €)³. S'il ne s'agit pas ici de revenir sur l'intérêt de proposer des aides en dehors des critères énergétiques, il existe un besoin pressant de créer autour de cet outil un écosystème indispensable pour que les principaux intéressés s'en saisissent. Pour réactiver celui-ci, il faut qu'au sein des territoires les collectivités, les artisans qualifiés, les opérateurs du conseil (bureaux d'études, agents immobiliers, diagnostiqueurs, etc.) et ceux de l'intermédiation locative travaillent de concert. L'apport des collectivités doit concerner a minima l'abondement des aides délivrées par l'Anah et la coordination de l'ensemble des acteurs impliqués dans l'amélioration de l'habitat privé. À titre d'exemple, la Métropole lyonnaise abonde les subventions de l'Anah dans le cadre d'un conventionnement avec travaux (rehaussées de 5 à 15 % selon le niveau de loyer pratiqué) et de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (de 500 à 2 000 € en fonction du loyer pratiqué) en sus de l'activation

- 1 5 000 conventionnements avec travaux volet propriétaires bailleurs visés en 2021 dont 3 000 via une intermédiation locative.
- 2 6 % ont eu recours à des subventions parmi le panel interrogé, « Freins et motivations des propriétaires bailleurs pour les travaux », enquête ANIL, février 2021.
- 3 Donnée tirée de la circulaire d'orientation, de programmation et de gestion 2021 de l'Anah.

de la prime en réduction de loyer à taux plein (soit 150 €/m²). Pour rappel, ces majorations sont possibles réglementairement pour les délégataires. Certaines communes de l'agglomération apportent également un soutien financier aux opérations. Ainsi, ce chaînage permet la rénovation de biens du parc privé avec un reste à charge minoré pour les propriétaires.

« **Proposition 4 : Réactiver le conventionnement avec travaux par l'engagement des collectivités et la coordination des acteurs impliqués.**

La hausse des financements de l'assistance à maîtrise d'ouvrage est un corollaire de cette ambition. Nous l'avons vu, le conventionnement avec travaux (pour lequel le recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage est vivement conseillé) réclame des compétences techniques et un appui aux propriétaires bailleurs dans la durée aujourd'hui sous-rémunérés, en particulier pour les opérations hors secteurs programmés (où l'abondement par d'autres acteurs publics est moins évident). Il est important de revoir les sommes allouées et de supprimer le plafond des aides publiques dédiées à cette activité, afin de permettre le cas échéant un reste à charge « 0 » pour certains propriétaires sous conditions.

« **Proposition 5 : Revaloriser les montants des forfaits alloués pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'un conventionnement avec travaux volet propriétaires bailleurs.**

D'autres actions concernent plus directement le fonctionnement et le rôle de l'Anah et de ces délégations sur le volet « bailleurs » de leur programme. Elles portent sur la simplification et l'amélioration des démarches liées au conventionnement et ce tant du point de vue des propriétaires que des acteurs qui les accompagnent. Il est impératif que délégataires Anah et organismes d'intermédiation locative puissent travailler en confiance et mettre en place une coopération efficace. Pour cela, les procédures et règles d'instruction des dossiers gagneraient à être explicitées (pièces justificatives demandées dans le respect des orientations nationales, interlocuteurs identifiés au-delà de la plateforme numérique, délais d'instruction fixés, explication des rejets, ajout de rubriques sur monprojet.anah.gouv permettant entre autres d'identifier les organismes gestionnaires, etc.). Il s'agirait aussi de faire figurer les règles de calcul des plafonds de loyer inscrites dans les programmes d'action territoriaux, aujourd'hui peu accessibles, sur les supports d'information produits localement (sites internet de la délégation, de l'Adil, des collectivités ; plaquettes d'information ; etc.) ainsi que sur la plateforme nationale dédiée aux propriétaires (monprojet.anah.gouv).

« **Proposition 6 : Mieux informer les propriétaires et partenaires des démarches et établir des engagements nationaux dans l'instruction et le traitement des dossiers.**

Enfin, un suivi et une observation fine du parc de logements conventionnés par l'ensemble des acteurs est à renforcer, particulièrement dans le cadre de l'IML et des opérations programmées. Cela peut notamment passer par la mise en œuvre d'indicateurs de suivi sur le conventionnement en intermédiation locative (mode de gestion, niveau de loyer conventionné/loyer pratiqué, avec/sans travaux, renouvellement des conventions) avec une approche territorialisée. Par exemple, le niveau de loyer est un indicateur plus pertinent que la seule analyse des plafonds pour objectiver les effets du dispositif *Louer Abordable*. En effet, les logements conventionnés gérés par nos adhérents ont souvent un loyer en-deçà du plafond de référence. Si de tels indicateurs sont déjà mis en place ils devraient être connus et diffusés par l'Anah.

« **Proposition 7 : Développer une observation et un suivi du parc de logements conventionnés par l'enrichissement des indicateurs existants (mode de gestion, niveau de loyer, taux de renouvellement des conventions, durée moyenne...).**

III. Soutenir durablement les activités des organismes créateurs et gestionnaires de solutions dans le parc privé

L'effet amplificateur du *Plan Logement d'Abord* sur le parc en intermédiation locative est indéniable. Les adhérents de notre réseau y contribuent très largement. Cependant, ce changement d'échelle doit s'accompagner d'une vision à plus long terme pour assurer la continuité de la vocation sociale du parc mobilisé.

De manière globale, il existe une incertitude quant aux moyens qui seront alloués d'une année sur l'autre aux organismes d'intermédiation locative. Compte tenu de l'augmentation continue du parc géré, cette incertitude va poser des difficultés importantes. Là où le parc IML se limitait à quelques dizaines de logements par organisme dans de nombreux territoires, les financements en couvrent aujourd'hui plusieurs centaines : leur pérennité et leur adéquation avec les logiques propres à chaque activité constituent donc désormais des enjeux forts. Aussi, il convient de poursuivre le travail de pédagogie amorcée auprès des services déconcentrés pour adapter les financements et adopter une ligne commune.

« **Proposition 8 : Systématiser la pluri-annualité des financements de l'intermédiation locative.**

Nous demandons que les financements alloués à la prospection ne fassent pas l'objet d'une proratisation et ne soient pas assujettis aux résultats. De même, nous insistons sur la nécessité de soutien durable de l'activité de gestion locative adaptée. Cette modalité de gestion est au cœur du projet social des associations et des objectifs d'insertion de la politique publique : elle vise à prévenir et parer les difficultés rencontrées par le locataire tout au long du bail, difficultés dont la survenue et la fréquence ne sont pas prévisibles à l'avance. Cette fonction sociale n'est pas finan-

cée par les honoraires versés par les propriétaires : ceux-ci couvrent l'activité de mandataire qui, d'ailleurs, est plus forte que dans une gestion « classique » (appui aux démarches et aux déclarations de revenus fonciers, conseils techniques, médiation avec le locataire). Aussi, en cohérence avec les ambitions de relogement durable des personnes sans-domicile dans le cadre du Plan, il faut que l'État s'engage à financer la gestion locative adaptée des biens mobilisés en IML sans limitation de durée afin de garantir la vocation sociale du parc constitué.

« **Proposition 9 : Financer la gestion locative adaptée sans limitation de durée sur le parc à vocation sociale mobilisé.**

IV. Accentuer l'animation et l'articulation des politiques publiques en matière d'habitat privé à vocation sociale

Les programmes en matière d'habitat privé (Action Cœur de Ville, Petites Villes de demain, OPAH-RU, Plan Logement d'Abord, Plan de lutte contre les logements vacants, etc.) ne manquent pas et les efforts pour les articuler tant aux échelons national que local sont à souligner. Néanmoins, leurs contenus et objectifs demeurent insuffisamment partagés par l'ensemble des acteurs impliqués, grevant par là même les coopérations entre organismes intervenants auprès des bailleurs privés. De même, la contribution du parc privé conventionné en matière d'objectifs SRU et la possibilité pour les villes de déduire une partie des dépenses réalisées en faveur de l'intermédiation locative sont des leviers sous-exploités.

Le recours au parc privé à des fins sociales appelle une démarche intersectorielle qui dépasse la « simple » juxtaposition des interventions, anticipe les relais et organise le chaînage des appuis (aides financières, accompagnement des PB, suivi du parc ainsi mobilisé). Le caractère interministériel de l'institution de rattachement au niveau national y répond en partie mais des discussions restent à engager entre les différents ministères et notamment entre l'administration fiscale et l'Anah pour lever les flous et freins actuels du *Louer Abordable* (simplification des règles sur les pièces justificatives en particulier). Ce changement d'approche doit donc s'opérer au national mais aussi et surtout au niveau territorial : les collectivités et institutions publiques pourraient s'organiser pour qu'un chef de file coordonne les actions. Cet acteur avalisé par les organismes et institutions locaux, serait responsable de la circulation de l'information, de la mise en cohérence des différentes interventions via notamment l'organisation de comités réunissant l'ensemble des parties prenantes.

« **Proposition 10 : Coordonner, dans les territoires, les actions relatives au parc privé social et accentuer l'animation nationale.**

Enfin, outre l’articulation des programmes, il faut aussi accroître la communication et les canaux d’information sur ces dispositifs. Si la communication doit s’adapter (au contexte local, au profil des propriétaires bailleurs, aux services et aux aides mises en œuvre, etc.), il faut qu’elle soit cohérente afin de ne pas entraîner un discredit du fait de promesses non tenues. En effet, certaines formulations de la communication nationale telles que « l’association garantit le paiement du loyer », « la restitution du bien dans son état initial » ou encore l’évocation de la prime d’intermédiation sans mention de son exclusion en zone C, desservent in fine les organismes en charge de convaincre les propriétaires puisque les avantages et services ne sont pas ceux annoncés ou du moins sont conditionnés (à la souscription d’une assurance impayés, à la localisation du bien pour la prime, etc.). Concernant les pistes pour promouvoir plus largement le conventionnement et l’intermédiation locative, l’ouverture de *MaPrimeRénov’* aux bailleurs en juillet pourrait être l’occasion d’une information complémentaire sur leurs avantages.



Proposition 11 : Articuler les échelons national et local et démultiplier les canaux d’information pour une communication efficiente auprès des propriétaires.

Globalement, les rapports des organismes d’intermédiation locative avec les délégations locales de l’Anah sont très variables. Alors que les premiers sont pourvoyeurs de conventionnement, ils sont parfois peu considérés. Le manque de dialogue et de transparence entre acteurs peut obérer la mobilisation là où le travail partenarial devrait la favoriser. Il serait intéressant de faciliter l’accès des organismes aux programmes d’action territoriaux, d’optimiser les informations du ROD et de proposer des réunions de travail pour augmenter le conventionnement auprès des bailleurs privés. Afin de favoriser ces initiatives et de définir le cadre de cette coopération, les délégations locales et partenaires de l’intermédiation locative sont invités à signer des conventions de partenariat.



Proposition 12 : Formaliser les relations entre délégations locales de l’Anah et acteurs de l’intermédiation locative via des chartes d’engagements réciproques.



fapil

Fédération
des Associations
et des Acteurs
pour la Promotion
et l'Insertion par
le Logement

PPVS

Parc Privé
à Vocation
Sociale

6, avenue du Professeur
André Lemierre
75020 Paris
contact@fapil.fr
www.fapil.fr

