

Précarité énergétique dans les logements : une urgence sociale

Assurer un développement durable de notre monde, c'est prendre soin des hommes et des femmes d'ici et d'ailleurs : favoriser partout l'accès à l'eau et à l'énergie, permettre au continent africain de faire face à sa démographie galopante, et dans les pays riches, en finir avec notre insouciance à l'égard des plus faibles et notre gaspillage des richesses.

En Europe, ce vingt et unième siècle assiste déjà, désemparé, à deux mouvements contraires : l'accroissement des pauvretés et des solitudes, avec le renforcement du sentiment d'abandon, et l'essoufflement de nos Etats, incapables de porter l'intervention publique à la hauteur de ces défis.

C'est dans ce contexte inquiétant que notre pays connaît **une nouvelle urgence sociale qu'est la lutte contre la précarité énergétique** : propriétaires de leur maison située en territoire rural ou périurbain, plus de **quatre millions de ménages peinent à se chauffer et à en payer le prix**. Leur silence assourdissant s'exprime désormais dans le vote populiste.

C'est pour eux qu'un programme public **"Habiter Mieux"*** a été mis en œuvre en 2010. Largement décentralisé, fortement subventionné, le plan traite plus de 50 000 logements par an, accompagnant

**En plus de l'aide financière, "Habiter Mieux" offre un accompagnement personnalisé. Un diagnostic thermique du logement permet aux propriétaires de bénéficier de conseils pour faire réaliser leurs travaux (devis, suivi des travaux...).*

ÉCLAIRAGE

Bernard Coloos, Directeur des affaires économiques de la Fédération Française du Bâtiment



Action Logement : la nécessaire réforme du 1% logement

Le déficit de logements, qui s'est creusé depuis de nombreuses années, rend indispensable de construire 500 000 logements par an, objectif d'ailleurs clairement affiché par le Président de la République. **Cette crise quantitative du logement**, même si elle n'affecte pas avec la même intensité tous les territoires, **a des répercussions évidentes sur l'emploi et la mobilité professionnelle**. En effet, de plus en plus d'entreprises qui se situent dans les zones tendues, là où le coût du logement ressort le plus élevé, éprouvent des difficultés à pourvoir certains postes.

Le constat est sans appel : **500 000 personnes en recherche d'emploi entre 2006 et 2010 ont effectivement renoncé à un emploi pour éviter d'augmenter leurs dépenses de logement** ; près de deux actifs sur trois refuseraient une opportunité future pour la même raison et 40% des établissements employant du personnel se déclarent affectés par les difficultés de logement de leurs salariés.

Les freins à la mobilité professionnelle sont d'ailleurs multiples. La réglementation n'accorde ainsi, en complément, et non en lieu et place, d'autres priorités très légitimes, aucune priorité au logement dans le parc social d'un salarié locataire d'une HLM en mobilité professionnelle.

étroitement les ménages dans la rénovation de leur logement. On pourrait accélérer le rythme de l'action si son financement était assuré. Las ! En 2015 comme en 2014, le bricolage budgétaire est permanent pour assurer la survie du plan, et il faut l'opiniâtreté du premier ministre pour y remédier. Il faut éradiquer cette fragilité qui affecte "Habiter Mieux" en dotant ce plan d'une programmation pluriannuelle permettant de sortir 70 000 ménages par an de cette situation de précarité.

Des choix s'imposent à cet égard : il n'est pas raisonnable d'ouvrir les vannes du crédit d'impôt de la transition énergétique, dont le coût est estimé à un milliard d'euros par an, et dans le même temps, de peiner à aligner les quelques dizaines de millions d'euros qui permettraient de sécuriser et d'amplifier la lutte contre la précarité énergétique.

Il faut réaffirmer haut et fort que les plus fragiles d'entre-nous doivent être les bénéficiaires prioritaires de l'action publique : s'il ne doit rester que peu de subsides budgétaires à offrir pour accompagner le plan bâtiment durable, ils doivent leur être réservés. C'est cette société là que je veux aider à construire.

Dans un tel contexte, **Action Logement** prend toute son utilité, un quart des entreprises ont d'ailleurs recours à ce dispositif qui se révèle être un outil essentiel de financement pour le secteur du logement.

Pourtant, cette ressource est menacée depuis de nombreuses années, du fait notamment de ses coûts de gestion trop élevés, une concurrence vaine sur la collecte, une absence de visibilité et des inégalités de traitement entre tailles d'entreprises.

C'est pourquoi une réforme était devenue indispensable pour rendre le dispositif plus lisible, plus efficace et plus équitable. Ainsi, les **CIL*** vont-ils disparaître au profit de la création d'un collecteur unique en lien avec les territoires par l'intermédiaire de directions régionales. Cette réforme en profondeur vise à s'assurer que la gamme des produits d'Action Logement au service des entreprises et du logement de leurs salariés, soit en phase avec la demande et surtout équitablement répartie.

L'urgence de la situation et la dégradation du modèle financier d'Action Logement imposaient cette sortie du cadre.

** Comités Interprofessionnels du Logement*

NOUS CONTACTER

Alix Guibert Responsable des ressources financières
Tél. 04 72 27 42 58
a.guibert@habitat-humanisme.org

69 chemin de Vassieux • 69647 Caluire et Cuire
Tél. 04 72 27 42 58
contact@habitat-humanisme.org

Crédits Photos : Alan Dub, Fotolia.

PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE EN FRANCE

1 ménage sur 5 consacre plus de 10 % de ses revenus à ses dépenses d'énergie vs 5,5 % en moyenne

Source : Enquête logement - INSEE.



EN PRATIQUE

Entretien avec : **Laure Vincotte**, Directrice générale de Rassembleurs d'Énergie et **Loïc de Fontaubert**, en charge des investissements et des partenariats.

Construire des solutions pour améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments et réduire les charges : un partenariat Habitat et Humanisme / Rassembleurs d'Énergie

Rassembleurs d'Énergie, la Société d'investissement solidaire d'ENGIE, constitue le volet investissement de l'initiative lancée en 2011 par le Groupe pour favoriser l'accès à l'énergie des populations pauvres dans les pays émergents et lutter contre la précarité énergétique dans les pays développés.

Le capital investi provient du Groupe ENGIE mais également des salariés français qui ont la possibilité de donner un sens à leur épargne en plaçant celle-ci dans des fonds d'investissement à travers un FCPE* dédié.

Dans le cadre d'une **convention de partenariat signée en 2013 avec Habitat et Humanisme pour la lutte contre la précarité énergétique au sein de son parc de logements sociaux**, nous avons mis en place un comité de réflexion et de pilotage pour travailler sur 2 objectifs : améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments et réduire ainsi les charges de fonctionnement mais aussi accompagner les locataires pour les sensibiliser à leur propre consommation d'énergie et les aider à adopter des comportements adaptés.

Nous nous sommes appuyés sur deux leviers, à savoir l'apport de compétences des équipes d'ENGIE (audit/installation et sensibilisation des locataires aux économies d'énergie) et l'investissement direct dans la Foncière Habitat et Humanisme, afin d'améliorer l'efficacité énergétique de son parc de logements.

L'opération de Clémenceau-Nancy : un besoin, aider des personnes en situation de précarité énergétique à maîtriser leurs dépenses d'énergie... Un constat, la rénovation ou l'information sans accompagnement ne peuvent suffire.

Nous avons choisi un petit immeuble à Nancy, acquis et réhabilité par Habitat et Humanisme en 1996 et composé de 7 logements, gérés par HH Gestion Lorraine (AIVS** intégrée au mouvement), et pour lequel les locataires avaient du mal à acquitter les charges.

Concrètement, Rassembleurs d'Énergie a fait appel à la filiale d'ENGIE, Ecometering, pour réaliser un audit du site, l'équiper de capteurs de consommation et développer pour Habitat et Humanisme un tableau de bord des consommations d'énergie afin de restituer cette information en temps réel aux locataires et aux gestionnaires/accompagnants.

Une journée de mise en main de matériel sera assurée par nos équipes dès la fin des travaux d'installation, attendue avant le début de la période de chauffe. Cette journée permettra de former les gestionnaires, les bénévoles et les locataires à ce nouveau dispositif afin de maîtriser leur consommation énergétique.

* Fonds Commun de Placement d'Entreprise
** Agence Immobilière à Vocation Sociale

Investir Agir

LA LETTRE DES INVESTISSEURS PHILANTHROPIQUES

NUMÉRO SPECIAL LOGEMENT

habitat et humanisme

2^e SEMESTRE 2015

N°4

EDITO

par Bernard Devert, Président Fondateur d'Habitat et Humanisme



Agir ensemble pour vivre ensemble

Si tout a été dit, et souvent bien dit, sur les causes du mal-logement, force est de constater que la réflexion est en rupture avec les actions espérées et attendues.

Les oubliés de la Société, pour n'avoir point de toit, savent que pour être à part "ils sont étudiés" par les sociologues, juristes, économistes, philosophes, mais sans doute s'interrogent-ils : où sont les praticiens ?

L'intelligence spéculative paralyserait-elle les engagements ? La bonne sagesse lyonnaise rappelle "qu'il ne s'agit pas seulement d'y dire, mais d'y faire".

L'agir, dans une perspective novatrice, sans être désert, connaît les mêmes difficultés que l'apprentissage au sein de l'enseignement alors qu'il est une voie sécurisée pour conduire des jeunes à une activité professionnelle, traversée par l'esprit d'entreprise.

Agir, c'est prendre un risque. Il appelle réflexion et discernement qui ouvrent des espaces de liberté, découvrant que pour apprendre, il faut entreprendre.

Alors, peut sourdre l'audace de changer et de faire changer. Il n'est pas impudant de parler de l'écologie de l'action mettant les bâtisseurs de l'essentiel au sein d'une création qui n'est respectée que lorsque les hommes le sont.

Vous me permettez de vous partager cet appel : une maman, arrivée en France pour avoir fui sa terre devenue tragiquement inhospitalière, dort avec ses deux petits enfants dans la rue depuis presque deux mois. Il y a peu, une nuit, le bébé - Andréa - a été attaqué par des rats. A ce drame s'ajoute celui de l'indifférence : personne ou si peu pour s'inquiéter, c'est-à-dire bâtir les conditions d'un autrement.

Oui, la Société recherche des bâtisseurs dont l'agir construit l'avenir pour se laisser interroger par le bien commun, cette "arme" pacifique terrassant les injustices qui mettent à mal la cohésion sociale.

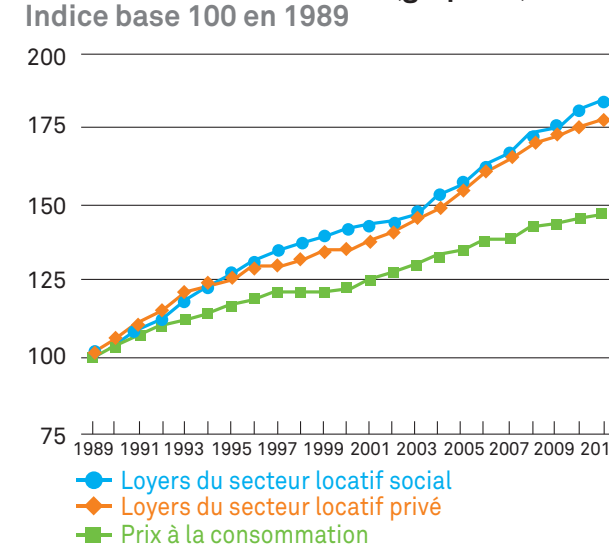
L'actualité quotidiennement met en exergue des situations destructrices présentées comme une finalité au service de la toute-puissance : 80 millions d'euros investis sur un joueur de foot de 19 ans, un départ d'entreprise à 14 millions d'euros...

Ces fortunes sont ressenties comme une gifle à l'égard de ceux qui vivent l'infortune, pour n'avoir comme "reste pour vivre" que 50 à 100 € mensuels ; ils sont légion.

Au moment où ces lignes sont écrites, une lame de fond d'émotion se lève pour ce petit garçon de trois ans, Aylan, mort noyé qui, pour avoir tenté de rejoindre l'Europe avec ses parents, a échoué sur une plage turque. Sa photo a fait la "Une" des médias et des réseaux sociaux.

Cependant, l'indignation, que je partage, ne saurait se présenter comme l'alibi de l'action. L'avenir se nourrit des décisions prises, mais plus encore des actions entreprises.

UNE HAUSSE PLUS MARQUÉE DES LOYERS DANS LE SECTEUR SOCIAL (graphe 2)



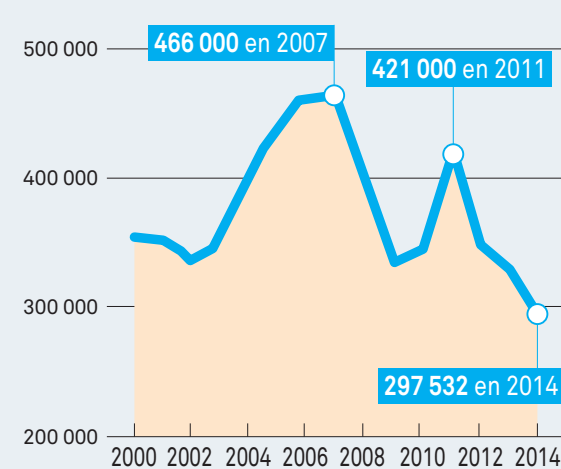
Sources : Insee - Enquête trimestrielle loyers et charges.

Des réponses à la crise du logement

La France traverse une grave crise du logement depuis plus de 20 ans, qui affecte profondément l'économie et la société dans son ensemble.

Deux indicateurs sont particulièrement significatifs : l'insuffisance du nombre de logements produits chaque année (graphe 1) et l'augmentation continue des loyers, notamment dans le secteur social (graphe 2). Pourtant des solutions existent pour faire bouger les lignes.

UN NOMBRE INSUFFISANT DE MISES EN CHANTIER DE LOGEMENTS EN FRANCE MÉTROPOLITAINE



Sources : Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie. Service de l'Observation et des Statistiques.

ÉCLAIRAGE

Entretien avec Jean Frébault, Président du conseil du développement du Grand Lyon de 2006 à 2014



Crise du logement, crise du vivre ensemble

La crise est à la fois quantitative et qualitative. Elle est montée en puissance à partir des années 2000, son ampleur a été sous-estimée et mal anticipée par la plupart des acteurs et observateurs. Le rythme de production de logements s'est trouvé de plus en plus décalé par rapport aux grandes mutations démographiques et sociologiques, pas seulement la croissance de la population, mais aussi les décohabitations, les personnes isolées, les familles monoparentales, le vieillissement... **À population égale, il y a de plus en plus besoin de logements.**

La situation de pénurie qui en découle dans les zones les plus tendues a fait considérablement augmenter les prix du foncier, accéléré les phénomènes de ségrégation urbaine et fragilisé la mixité sociale. Cette crise s'est combinée avec une précarisation accrue d'une partie importante de la population au cours de la dernière décennie, créant un "effet ciseau" et aggravant ses conséquences pour les plus pauvres et aussi pour une partie des classes moyennes.

Quelles réponses possibles ?

Divers leviers de politiques publiques ont été activés pour apporter des réponses et produire tout d'abord plus de logements sur tous les segments du marché : logement social et très social, logement abordable... Un tel effort mobilisant tous les acteurs doit être soutenu dans la durée.

En ce qui concerne la politique foncière, on constate qu'en France, la décentralisation s'est traduite par un recul des outils à disposition des collectivités pour mener des actions de long terme. La France est en retard sur d'autres pays comme l'Allemagne, l'Angleterre, les Pays-Bas, notamment sur le plan fiscal.

Mais en revanche, les outils d'urbanisme se sont développés dans le cadre des lois successives (SRU*, ENL**...).

La loi SRU a eu des vertus pédagogiques et a même fait passer un cap au niveau psychologique puisque les maires qui ne l'appliquent pas doivent se justifier !

Mais la loi a ses limites, elle fixe des règles à l'échelle de la commune, alors que la mixité sociale se joue à l'échelle locale, celle des quartiers, des projets de construction ou de rénovation urbaine. Par exemple la Ville de Lyon atteint globalement les 20% de logements sociaux mais il y a de grandes disparités selon les arrondissements que la collectivité corrige

SRU* : Loi de 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain
ENL** : Loi de 2006 - Engagement National pour le Logement
PLU*** : Plan Local d'Urbanisme

progressivement. Par ailleurs, la loi n'impose pas d'obligation de l'appliquer "à l'envers" pour les communes qui ont trop de logements sociaux.

La loi ENL est allée plus loin, en donnant la possibilité aux collectivités d'imposer dans les PLU*** une part de logements sociaux dans les opérations immobilières. Ces "secteurs de mixité sociale" permettent une approche beaucoup plus fine dans l'espace et dans la typologie des logements. Cela requiert le volontarisme des élus.

Comment aller plus loin et favoriser le vivre ensemble ?

La diversité de populations et de types de logements au sein d'un même territoire n'est pas qu'une affaire de pourcentages ou de quotas imposés par la loi ou les règlements.

Comment favoriser le vivre ensemble, "faire société" ? C'est un travail de terrain qui passe par l'engagement des acteurs et des citoyens, par l'organisation d'activités partagées, culturelles et sportives, éducatives ou festives, par des actions d'accompagnement social ou d'insertion des personnes en difficultés, des jeunes, etc...

Pour vivre ensemble, il faut aussi faire communauté - non au sens communautariste du terme - pour que les gens qui vivent dans un même territoire partagent un sentiment d'appartenance, tout en restant ouverts sur l'extérieur. Pour ce faire, il est important de respecter toutes les composantes du quartier, de développer des démarches d'écoute et de participation, de faire ensemble, "faire avec", et aussi d'aller à la rencontre des "invisibles" et des plus "exclus". Certaines structures jouent un rôle clé, tels les centres sociaux, les maisons des jeunes et de la culture, des acteurs du logement comme Habitat et Humanisme, des établissements scolaires ainsi que tout le tissu associatif des quartiers. Les collectivités doivent les soutenir.

Pour conclure

La crise du logement a aussi une dimension sociale et sociétale. Dans une société où l'individualisme triomphe, et avec lui l'"entre soi" et la peur de l'autre, les valeurs de solidarité doivent retrouver toute leur place. **Ce qui est en jeu, c'est accepter l'autre et sa différence.**

Je veux rendre hommage ici aux combats menés par Habitat et Humanisme, pour vaincre l'hostilité initiale des riverains à ses projets de résidences sociales, apaiser les tensions et favoriser la rencontre avec les habitants du quartier.



TERRITOIRES TENDUS, COÛT DU FONCIER : COMMENT PRODUIRE PLUS DE LOGEMENTS

ANALYSE

Nicolas Pecourt, Directeur de la communication externe du Crédit Foncier (CFF)

Un marché immobilier français très hétérogène



En France, le marché immobilier se caractérise par de très fortes hétérogénéités territoriales. De nombreux indicateurs relatifs au logement n'ont que peu de sens lorsqu'ils sont analysés sous la forme d'une moyenne nationale. Il en est ainsi des prix immobiliers : entre Paris et le département de la Creuse, département le moins cher de la France métropolitaine, les différences de prix dans l'ancien sont de l'ordre de 1 à 10.

Outre la démographie, l'immobilier doit être considéré dans un ensemble plus large englobant en particulier l'emploi, les transports et les équipements (accès aux soins, à l'enseignement, aux services publics...). En la matière, les différences entre territoires sont importantes et peuvent justifier des situations vis-à-vis du logement différentes.

Un taux de chômage égal à 8,9 % en Ile-de-France ou en Rhône-Alpes (données 4ème trimestre 2014) a nécessairement un impact différent de celui découlant d'un taux de chômage plus de 1,5 fois supérieur (14,3 % en Languedoc-Roussillon par exemple).

Car l'acquisition immobilière est également l'expression de la confiance d'un ménage vis-à-vis de son avenir, intégrant le facteur emploi.

Dès lors, la notion de prix immobilier n'a que peu de sens à l'échelon national, sauf à établir des comparaisons globales entre pays ou dans le temps.

En Ile-de-France, il résulte en effet de la très forte concentration de population (18 % de la population française contre seulement 3 % pour chacune des

agglomérations de Lyon et de Marseille) des fortes tensions sur les prix, tandis que la situation est beaucoup plus disparate sur le reste du territoire français avec des zones moins peuplées où les prix ont même pu baisser de façon assez significative au cours des dernières années.

Cela se traduit par des disparités d'évolution du pouvoir d'achat immobilier des ménages.

A titre d'exemple, une étude récente réalisée dans le cadre de la chaire Ville et Immobilier par l'Université Paris-Dauphine et le Crédit Foncier sur le pouvoir d'achat dans les principales agglomérations françaises entre 1998 et 2010, distingue plusieurs catégories de métropoles avec aux deux extrêmes :

- Paris et Marseille qui enregistrent les plus fortes chutes de pouvoir d'achat immobilier (environ 40%). Même si à Marseille, les ménages sont encore environ la moitié à pouvoir acquérir un bien immobilier correspondant à leurs besoins tandis qu'à Paris, ils ne sont désormais qu'à peine plus d'un quart.

- Une dernière catégorie de métropoles (Strasbourg, Reims, Nancy, toutes à l'est du pays, et Rennes), où le recul de la capacité d'achat immobilier a été contenu autour de 10%. Dans chacune de ces villes, six ménages sur dix étaient encore en capacité d'acheter un logement en 2010.

Le 1^{er} janvier 2016, le découpage territorial de la France sera modifié avec l'apparition de treize nouvelles régions au lieu de vingt-deux précédemment.

Celles-ci conserveront les différences relatives ci-dessus en matière immobilière.

EN PRATIQUE

Maître Cheuvreux, notaire à Paris



Un nouveau bail réel au profit du logement intermédiaire

Pour neutraliser le coût du foncier pouvant représenter 50% du prix d'un logement en zone tendue, l'ordonnance du 20 février 2014 a institué le **bail réel immobilier (BRILLO), montage fondé sur la séparation du foncier et du bâti.***

Ainsi, le BRILLO offre t'il des prix compétitifs et tous les attributs du droit de propriété (louer, céder, hypothéquer, transmettre sur plusieurs générations - jusqu'à 99 ans). Naturellement, pour éviter tout effet d'aubaine, les logements acquis doivent impérativement être maintenus dans le secteur du logement intermédiaire. Le prix de cette propriété temporaire étant calculé selon une méthode tenant compte des évolutions du marché, les propriétaires pourront néanmoins réaliser une plus-value régulée. Le BRILLO participe aux mutations de nos concepts de propriété et de logement, dans le cadre d'une économie durable et raisonnée en répondant à la fois au besoin de se loger mais aussi en assurant la continuité de l'occupation de la résidence principale par ses enfants et son conjoint.

**Concrètement ce montage permet de produire des logements moins chers sans brader les terrains publics puisque la ville ou la personne publique demeure propriétaire du sol. Les promoteurs la lui louent pour une durée de 18 à 99 ans et lui versent une redevance annuelle.*

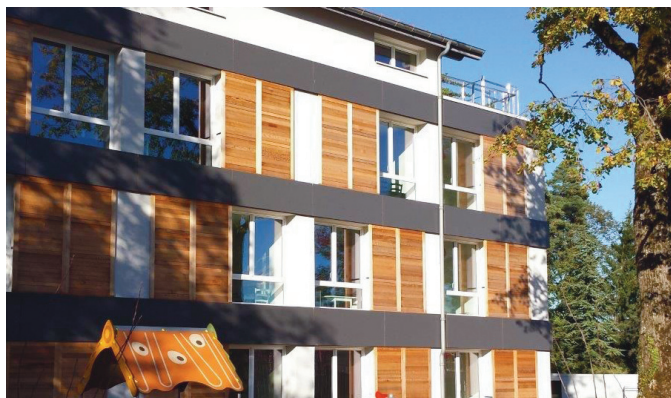
FOCUS

Patrice Raulin, Gérant de la Foncière d'Habitat et Humanisme

La Foncière d'Habitat et Humanisme : un outil innovant au service de la production de logements d'insertion



Le Mouvement Habitat et Humanisme place son action sous le signe de l'innovation et de l'entrepreneuriat social. Il dispose depuis 30 ans d'un outil patrimonial en propre pour produire des logements à destination des personnes en difficulté : la Foncière Habitat et Humanisme.



Des projets adaptés aux contextes locaux

La Foncière travaille en liens étroits avec les 52 associations Habitat et Humanisme, présentes sur 70 départements. Les équipes locales identifient les opportunités immobilières et soumettent le dossier à un Comité d'Engagement, constitué d'experts indépendants, qui donne son avis sur sa qualité sociale et technique et sur sa faisabilité financière. Cette procédure est une garantie efficace de la qualité des dossiers immobiliers retenus.

Si le projet reçoit un avis favorable de ce comité, la Foncière achète le bien, monte le dossier de financement, effectue les appels d'offre, et fait réaliser les travaux, avec la collaboration active de l'association locale qui gère l'attribution des logements et l'accompagnement social des ménages locataires.

Le patrimoine de la Foncière s'élevait fin 2014 à près de 3000 logements, en pleine propriété ou en bail.



La VEFA, un levier pour produire du logement en zone tendue

Depuis la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, les communes ont la possibilité de délimiter dans leur Plan Local d'Urbanisme (PLU) des secteurs dans lesquels, pour tout nouveau programme immobilier, un pourcentage de logements sociaux est imposé.

Dans ce cadre, les promoteurs privés peuvent proposer à la Foncière d'acquérir des logements par le biais de la VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement). Il s'agit de la vente "sur plans" de logements neufs. Les programmes proposés sont en général bien situés, en centre-ville. La VEFA permet d'acheter à un prix compatible avec les financements sociaux même dans les secteurs où les prix de l'immobilier sont très élevés.

ENTRETIEN

Jean-Francois Buet, Président de la FNAIM



Le parc privé est-il accessible aux ménages à faibles ressources ?

On sait que l'idée consistant à imaginer les plus fragiles dans les HLM et les autres dans le parc locatif privé est infondée. L'enquête logement réalisée périodiquement par l'INSEE le démontre : les quelques 5,5 M de logements locatifs, propriétés de bailleurs privés, logent au moins autant de personnes et de familles à faibles et très faibles revenus que les 4,5 M de logements du secteur public HLM. Au demeurant, 40% des locataires du privé perçoivent les Aides au Logement (APL), quand ils sont 50% dans le parc HLM.

En clair, le parc locatif privé contribue bel et bien à loger les ménages à faibles ressources. 60% des Français sont éligibles à l'attribution d'un logement public social, mais le parc n'y suffit pas et de loin. Cette insuffisance est accentuée par le droit au maintien dans les lieux et la faible mobilité au sein des HLM : de 28,2% par an dans le privé, elle est de moins de 10% dans le parc public et inférieure à 5% à Paris et sa couronne.

Pourquoi les propriétaires sont-ils récalcitrants à louer leur logement ?

Il est faux de dire que les propriétaires privés sont récalcitrants à louer leur bien! Il est normal en revanche qu'ils demandent des garanties quant au paiement du loyer et à la qualité de l'occupant. Pour ne parler que du critère de solvabilité, il est d'ailleurs aussi protecteur du locataire que du bailleur : un taux d'effort excessif conduit inéluctablement à rendre le loyer insupportable et mène à l'impayé. En outre, de plus en plus de propriétaires prennent la précaution de souscrire une couverture contre l'aléa de l'impayé: la FNAIM, qui a inventé ce produit en 1980, le conseille ardemment aux propriétaires investisseurs. Elle en a d'ailleurs obtenu la déductibilité fiscale des primes.

INNOVATION

Caroline Liby, Directrice d'HH Gestion

Propriétaires et Solidaires

Les propriétaires d'un bien immobilier hésitent parfois à le mettre en location ou en gestion par crainte d'impayés notamment.

En confiant ce bien à Habitat et Humanisme au travers du dispositif "Propriétaires et Solidaires" et en fonction de l'option retenue et des conditions requises, il leur offrira tranquillité de gestion et fiscalité avantageuse, ainsi que la satisfaction de contribuer à agir contre le mal-logement.

Sécuriser le risque locatif en confiant un bien à une AIVS partenaire de Habitat et Humanisme...

Dans ce cadre, un mandat de gestion peut être signé auprès d'une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) partenaire de Habitat et Humanisme, qui a toutes les compétences d'une agence immobilière classique, mais a pour vocation de mobiliser des logements du parc privé afin de loger des personnes en difficulté.

Elle en assurera une gestion locative adaptée à la situation du locataire afin, notamment, de sécuriser le risque locatif (aides au logement, prévention des impayés...) par la proximité et l'accompagnement des équipes de gestion.

Concrètement, l'AIVS accompagne le locataire durant toute la durée du bail, l'aide à pallier tout problème lié au logement (démarches administratives, retard de paiement), intervient en cas d'éventuelle difficulté de voisinage, technique ou financière.

Et, concomitamment, l'AIVS accompagne le propriétaire dans la gestion du bien confié, dans ses démarches administratives et fiscales, notamment pour les dossiers de demandes d'aides à la rénovation accordées par l'ANAH.

FACILITER L'ACCÈS DES MÉNAGES MODESTES AU LOGEMENT

À quelles conditions les propriétaires investissent-ils dans la pierre à usage social ?

Les investisseurs privés ne sont pas inconscients de la réalité économique et ils font preuve de solidarité. Les conventionnements de l'ANAH* en ont incliné beaucoup à franchir le pas et à proposer des loyers en-dessous du marché en contrepartie d'aides à la rénovation.

Par ailleurs, nous proposons la création d'un bail solidaire. Il s'agirait pour l'Etat de consentir à l'investisseur qui accepte de ne prétendre qu'à un loyer minoré - par exemple inférieur de 20 à 30% aux prix du marché - un traitement fiscal plus favorable, assorti de garanties locatives publiques et d'aides à la rénovation ou à la réhabilitation.

Quel est le sens et quelle est la déclinaison du partenariat national entre la FNAIM et Habitat et Humanisme ?

Le réseau des administrateurs de biens adhérents de la FNAIM complète celui des associations Habitat et Humanisme sur le territoire. Le professionnel FNAIM sert de lien entre son mandant bailleur et Habitat et Humanisme pour louer à des personnes fragiles. Notamment en cas d'absence d'AIVS**, l'association locale travaille avec une ou plusieurs agences et cabinets de la FNAIM, en se portant titulaire du bail et en sous-louant à un ménage en difficulté.

Le contrat fait l'objet d'une négociation entre le mandataire et l'association. Il prend en compte et la dimension sociale de l'opération, et les légitimes besoins du bailleur, en termes de rendement et de protection contre les risques d'impayés et de déprédation.

* Agence Nationale de l'Habitat

** Agence Immobilière à Vocation Sociale



...ou en confiant un bien directement à Habitat et Humanisme qui en porte le bail dans le cadre d'un contrat de location/sous location.

Ce dispositif "décharge" le propriétaire des coûts et des risques inhérents à toute gestion locative



puisque ceux-ci sont portés par l'association locale d'Habitat et Humanisme, locataire principal du logement, en contrepartie d'une baisse du loyer perçu par le propriétaire solidaire. Charge à Habitat et Humanisme de sous-louer ce bien à une personne ou à une famille dont la situation nécessite une solution locative de transition.

D'autres dispositifs sont proposés (bail à réhabilitation, donation temporaire d'usufruit...), mais, dans tous les cas, Habitat et Humanisme propose une solution adaptée à chaque situation patrimoniale, que le bien demande peu ou pas de travaux, qu'il nécessite des rénovations lourdes, qu'il s'agisse d'un terrain constructible, ou encore que l'objectif soit de réaliser un investissement immobilier.

On ajoutera que, de façon générale, les associations locales d'Habitat et Humanisme s'attachent, du mieux que possible, à assurer un accompagnement personnalisé des locataires pour favoriser leur bonne insertion sociale.

Ce dispositif est monté en partenariat avec l'ANAH (Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat) et bénéficie du soutien de la Société Générale.

Pour plus d'informations sur le dispositif, consultez le site internet : habitat-humanisme.org

Jean-Claude et Catherine Victor, propriétaires solidaires

"Nous avons hérité d'une forte somme d'argent et d'en faire une donation temporaire d'usufruit à 10 ans à Habitat et Humanisme. Au bout de ce laps de temps, nous (ou nos enfants, si nous ne sommes plus là) pourront décider s'il convient de continuer. Avec l'aide d'une personne bénévole de chez Habitat et Humanisme, nous avons trouvé un deux-pièces dans le 12^{ème} arrondissement de Paris et en avons fait l'acquisition.

Aujourd'hui une maman seule avec ses deux filles y est heureuse."

