

SYNTHÈSE DE LA FICHE-ACTION n°4 :

Mobiliser le parc privé pour développer une offre de logements adaptée aux publics PDALHPD

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Diversifier la production de logements dans le parc privé pour répondre à des problématiques spécifiques (logements très sociaux / petits logements...) Sécuriser les propriétaires-bailleurs accueillant les ménages prioritaires PDALHPD. 	Objectifs quantifiés (annuellement)																																					
		Objectifs fixés annuellement dans le programme d'actions de l'Anah.																																					
Pilote	Agence Nationale de l'Habitat	Chef de projet	DDT / Anah																																				
Résultats attendus :	<p>Développer le parc privé conventionné en Moselle par :</p> <ul style="list-style-type: none"> La promotion des dispositifs financiers de l'Anah (conventionnements avec ou sans travaux), auprès des propriétaires-bailleurs, des investisseurs et des administrateurs de biens, La poursuite des actions d'information déjà existantes réunissant la FNAIM, l'ADIL 57 et la Caf de la Moselle à destination des propriétaires de logements, La création de logements à vocation très sociale tout en sécurisant les propriétaires bailleurs par le recours au mandat de gestion ou à la sous-location, L'utilisation du dispositif « prime de loyer » de l'Anah à destination d'un public spécifique (ex : jeunes ménages...) dans le cadre de la mise en place d'OPAH ou PIG, La mise en place d'une bourse au logement, via un extranet permettant aux propriétaires de publier des offres de location de logements conventionnés sociaux ou très sociaux. 																																						
Réalisations dans le cadre du 7 ^{ème} PDALHPD (2014-2018)	<ul style="list-style-type: none"> Promotion du dispositif <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2">Logements conventionnés avec travaux</th> <th colspan="3">Logements conventionnés sans travaux</th> </tr> <tr> <th></th> <th>En social</th> <th>En très social</th> <th>En intermédiaire</th> <th>En social</th> <th>En très social</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2014</td> <td>141</td> <td>11</td> <td>124</td> <td>181</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>2015</td> <td>164</td> <td>8</td> <td>121</td> <td>219</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>100</td> <td>0</td> <td>93</td> <td>272</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>51</td> <td>0</td> <td>43</td> <td>212</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> Développement du Parc : <ul style="list-style-type: none"> Ouverture du catalogue de logements conventionnés de l'Anah au CLLAJ, puis à Habitat & Humanisme. Mise en place d'une prime de 1 000 € au titre de l'intermédiation locative depuis 2017 : 32 à ce jour. Mise en place d'une bourse au logement : Depuis 2016, les logements conventionnés à louer sur le bassin de Metz sont visibles sur le site web du CLLAJ. 				Logements conventionnés avec travaux		Logements conventionnés sans travaux				En social	En très social	En intermédiaire	En social	En très social	2014	141	11	124	181	5	2015	164	8	121	219	0	2016	100	0	93	272	0	2017	51	0	43	212	0
	Logements conventionnés avec travaux		Logements conventionnés sans travaux																																				
	En social	En très social	En intermédiaire	En social	En très social																																		
2014	141	11	124	181	5																																		
2015	164	8	121	219	0																																		
2016	100	0	93	272	0																																		
2017	51	0	43	212	0																																		
Indicateurs mis en place / Évaluation	<ol style="list-style-type: none"> Nombre de logements validés en logements conventionnés (LC) et logements conventionnés très social (LCTS). Nombre de logements réalisés en faveur d'un public ciblé. 																																						
Ce dispositif a-t-il été relayé par la communication ? Si oui, quel public ?	OUI	<p>Nationale et locale annuelle ANAH, ADIL, opérateurs, EPCI, Caf...</p> <p>10/05/2017 : Journée technique dédiée à l'intermédiation locative organisée par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) et la DIHAL dans le cadre de la commission spécialisée « hébergement – accès au logement ».</p> <p>Mailing de l'Anah aux propriétaires bailleurs afin de promouvoir l'intermédiation locative.</p>																																					
Articulation avec d'autres dispositifs	<p>Fiche-action n°5 « Créer les conditions favorables de traitement de l'Habitat Indigne et Non-Décent ».</p> <p>Fiche-action n°8 « Développer les dispositifs d'intermédiation locative ».</p> <p>Fiche-action n°10 « Aider les jeunes ménages en difficulté à accéder ou se maintenir dans un logement ».</p>																																						
Coût annuel du dispositif	Financements de l'Anah.																																						

<p>Points forts</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La diffusion en accès libre des offres locatives conventionnées. • Une solution d’habitat pérenne pour des publics aux revenus modestes sur des secteurs où le logement social serait peu présent ou saturé par la demande (tension sur les petits logements et les zones frontalières). • Un dispositif qui contribue à la revitalisation des centres bourgs, centres historiques et à lutter contre l’habitat indigne complété par des objectifs de contrôles ambitieux afin de s’assurer de l’état des logements loués après travaux : 80% des bailleurs visés en 2018. • Un dispositif qui contribue à lutter contre la dégradation du parc locatif appartenant à des propriétaires qui ne peuvent prendre à leur charge la totalité du coût des travaux en raison de leurs faibles ressources. • Des déductions fiscales importantes sur les revenus fonciers pour les bailleurs : jusqu’à 85% pour l’intermédiation locative (dispositif louer abordable/Cosse). 	<p>Points faibles</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Des objectifs qui restent modestes. • Une captation des bailleurs difficile malgré des avantages fiscaux et des outils de sécurisation. • Une concurrence très forte avec le parc privé libre sur les secteurs tendus (sillon mosellan jusqu’au Luxembourg).
<p>Évaluation globale</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Un dispositif à pérenniser car le logement conventionné permet aux publics relevant du PDALHPD d’accéder à un logement dans le parc privé à prix modéré et encadré. • En raison du manque de visibilité de ces logements pour les prospects relevant du Plan, quid de la mise en place d’une plateforme internet centralisant toutes les annonces des logements conventionnés sur l’ensemble du département ? • La captation des propriétaires bailleurs étant difficile, le plan de communication local et la sensibilisation des acteurs en lien avec les bailleurs privés (associations de conseil, UNPI, FNAIM ...) doivent être renforcés. 		

Le diagnostic stratégique



Préconisations pour le 8^{ème} Plan



- Rassembler tous les dispositifs de développement et de gestion d'un parc privé à destination des publics du Plan et travailler sur le réseau d'acteurs.
- Développer et promouvoir les aides supplémentaires des collectivités au conventionnement avec travaux sur les secteurs tendus : aides financières, accompagnement des bailleurs ...
- Rechercher une complémentarité possible avec les PLH : par exemple, sur les thématiques du logement des jeunes ou d'une meilleure répartition de l'offre de logements à loyer accessible grâce au logement privé conventionné.
- Informer les partenaires associatifs et les acteurs en lien avec des propriétaires bailleurs afin de les sensibiliser au conventionnement.