

Offrir des logements privés accessibles à tous



à réhabilitation des logements qu'ils rénovent, gèrent et donnent en location à la place du propriétaire. Ce contrat, conclu pour douze années minimum, engage l'association à réaliser des travaux d'amélioration du logement et à le conserver en bon état. La durée effective de mise à disposition du bien est liée à l'équilibre de l'opération.

Pour la prise en mandat de gestion ou en location sous location des logements, les PACT ont créé un service dédié, les « Clés ». Ces agences immobilières sociales permettent au locataire une insertion par le logement dans le parc de logement privé. Cette prise en gestion « déléguée » s'exerce le plus souvent sur des logements conventionnés, dont le niveau de loyer est comparable au loyer HLM. La durée de mise à disposition est liée à la durée du mandat.

L'intermédiation locative est le dernier-né de cette panoplie de dispositifs. Elle concerne essentiellement les marchés tendus : le loyer des logements est celui négocié sur le marché et une aide d'État vient compenser le différentiel entre le loyer payé au propriétaire par l'association et le loyer dû par l'occupant. La durée de mise à disposition varie de 1 à 3 ans.

Dans l'ensemble de ces situations, les PACT pratiquent une gestion locative adaptée des logements, destinée à sécuriser la relation locative et à faciliter l'insertion des ménages dans les quartiers et la ville. Au total, 16 700 solutions de logements sont réalisées aujourd'hui par les PACT et chaque année, plus de 5 900 logements sont attribués aux personnes concernées.

Afin de remédier aux difficultés que connaissent les ménages défavorisés pour accéder à un logement ou s'y maintenir, les PACT, en acteurs du parc social privé, proposent plusieurs dispositifs spécifiques pour développer l'offre et la rendre accessible à tous : l'acquisition ou la prise à bail en vue de la location, la prise en mandat de gestion ou en location pour la sous-location et l'intermédiation locative pour un accès à un logement temporaire.

Soutenues par le Chantier National prioritaire pour les personnes sans-abri ou mal logées, ces solutions évoluent sous trois formes particulières au sein des PACT, qui tous visent à l'accès des personnes les plus modestes à un logement à coût abordable : la maîtrise d'ouvrage d'insertion, les Clés et l'intermédiation locative. Ces formes d'intervention, pratiquées sur la majorité du territoire par le Mouvement PACT, avec des aménagements réguliers, se différencient par la durée de mise à disposition du droit d'usage du logement.

En maîtrise d'ouvrage d'insertion, les PACT ou leurs filiales, créées sous la forme d'Union d'Économie Sociale (UES) acquièrent et réhabilitent des logements, à l'instar des organismes HLM. Ils peuvent aussi prendre en bail

Les collectivités et l'habitat privé social

- Les logements privés, s'ils sont conventionnés, sont comptabilisés, avec les logements HLM, dans le quota de 20 % prévu par l'article 55 de la loi SRU.
- En 2007, plus d'un cinquième de la production nationale de logements sociaux ou très sociaux a été réalisée dans le parc privé.
- Une brochure de 50 questions « Le Maire et l'habitat privé » rassemble les données indispensables au Maire pour optimiser sa capacité d'intervention en faveur de l'habitat privé et pour connaître et maîtriser l'ensemble des outils à sa disposition. Cf numéro spécial du *Courrier des Maires* téléchargeable sur le site www.pact-habitat.org/dossiers.html

Midi-Pyrénées

Sécuriser la location avec les Clés

Pour encourager les propriétaires à accueillir des locataires à ressources modestes, les PACT ont créé une structure mutualisée et dédiée à la gestion locative: les Clés. Immobilier et social peuvent se concilier, la preuve en action.



Appartement réhabilité à l'Isle-sur-Tarn © DR

En Midi-Pyrénées, Clés du Sud propose à la location plus de 500 logements privés à loyers conventionnés et donc peu élevés. Ils proviennent de propriétaires convaincus et rassurés par la démarche. Passer par les Clés offre en effet la possibilité d'accéder à une garantie du paiement du loyer : la « garantie du risque locatif » (GRL®) protège, pour un faible coût, contre les risques d'impayés et de dégradations ; de percevoir l'allocation logement en tiers payant et de bénéficier d'avantages fiscaux grâce au conventionnement (celui-ci place le logement en trois catégories de loyer : intermédiaire, social, très social). « Plus de 90 % de nos mandats sont des logements conventionnés très sociaux » précise Edith Grunberg, présidente du directoire Clés du Sud. Grâce à son travail d'assistance à maîtrise d'ouvrage, Clés du Sud est en relation directe avec les propriétaires, offrant un service fiable et complet de gestion locative. En faisant appel à une structure distincte et spécialisée, les propriétaires peuvent conjuguer l'expérience des PACT en matière de réhabilitation de logements anciens et leurs savoir-faire dans le domaine de la gestion

locative et de l'accompagnement social. Car la structure, via ses missions sociales, a également l'expérience de la relation avec les locataires. « Clés du Sud s'inscrit parfaitement dans la continuité des actions menées par le Mouvement PACT depuis plus de 60 ans pour favoriser l'amélioration de l'habitat et le développement de l'offre locative pour toutes les populations, y compris les plus défavorisées », atteste Edith Grunberg. L'offre de logements de Clés du Sud représente un parc complémentaire à celui des associations PACT (ou de leur structure de maîtrise d'ouvrage) et diversifie ainsi l'offre de logements privés accessibles.

Un cas classique de Clés du Sud :

« Une maison de ville de 68 m² pour 324,42 € de loyer et 20 € de charges par mois, à quelques kilomètres de Toulouse, voilà ce que nous avons proposé à un locataire veuf sans emploi, fragilisé par des ruptures familiales et une expulsion. En loyer libre, dans la même ville, il payait 750 € en ne touchant que 695 € d'Allocation spécifique de solidarité (ASS). Grâce au mandat signé avec le propriétaire privé qui a monté un dossier avec l'appui financier de l'Anah, dans le cadre d'un Programme d'intérêt général initié par la collectivité locale (PIG), pour produire un loyer conventionné très social, ce locataire ne paie aujourd'hui que 8 €/mois et son propriétaire reçoit l'Aide personnalisée au logement (APL) en tiers payant. »

Nord-Pas-de-Calais

La maîtrise d'ouvrage d'insertion en plein essor

Structure de production de logement d'insertion du Mouvement PACT, la SA Union d'économie sociale Habitat PACT existe depuis 1996 et confirme la possibilité pour un Mouvement associatif de développer une offre de logements très sociale, très complémentaire à celle des organismes HLM et alternative à l'hébergement.

Avec 1 077 logements produits depuis sa création, dont 60 % acquis, et plus de 1 350 fin 2010, Habitat PACT est une coopérative, sous forme de SA UES, dont sont actionnaires 6 PACT de la région. « Habitat PACT a clairement franchi un seuil de production qualitatif, témoigne Maryse Brimont, membre du directoire de la SA UES, puisqu'elle produit désormais des logements économes en énergie. Elle inscrit directement son action dans la lutte contre la précarité énergétique, contre le réchauffement climatique, et la réhabilitation durable du parc privé dégradé au service des



plus démunis. » Dans cet esprit, Habitat PACT réhabilite ses logements sur la base d'un cahier des charges respectant les normes relatives à la performance énergétique, permettant d'aboutir à une consommation maximale de 100 kWh

équivalent pétrole par mètre carré et par an, soit le niveau « C » des diagnostics de performance énergétique, et parfois à 80 kWh atteignant le label Effinergie. Habitat PACT travaille parallèlement à l'élaboration d'une typologie technique et thermique du parc privé dans la Région Nord-Pas de Calais, afin de pouvoir dégager des standards performants de réhabilitation durable et développer sa production. Deux nouveaux coopérateurs, le PACT de la Somme, et le PACT des Ardennes seront intégrés début 2010. Ces PACT se verront prêter main-forte sur leur territoire pour contribuer à l'augmentation de l'offre de logement très sociale. S'inspirant de cette initiative, le Mouvement PACT développe cette forme d'organisation sur le territoire : en Aquitaine/Poitou-Charentes, une Union des PACT sous forme d'UES a été créée en 2009. Une telle Union est projetée en Provence-Alpes-Côte d'Azur et en Rhône-Alpes.

Ile-de-France

L'intermédiation locative, une solution temporaire

Dans le cadre de l'appel à projet lancé par l'État en 2009, les PACT fourniront 900 solutions logements réparties sur toute la France. En zone tendue, comme l'Ile-de-France, 350 logements seront proposés pour une durée de 3 ans. Le dispositif s'y nomme Solibail.

L'intermédiation est une solution alternative pour des ménages prioritaires, prêts à accéder au logement autonome mais à qui rien n'est proposé. La présence d'un tiers intervenant social entre le locataire et le propriétaire bailleur (public ou privé), permet la mise en œuvre effective du droit au logement, garantit le respect des obligations locatives et facilite l'autonomie des ménages. Deux formes sont possibles, dans le respect d'un logement à bas coût pour l'occupant : l'association gère le logement avec un locataire dûment inscrit sur le bail ; ou bien elle loue elle-même le logement en vue de la sous-location à des ménages défavorisés. Sur l'exemple déjà existant de Solibail en Ile-de-France, l'État a élargi en 2009 cette solution pour résoudre en partie la crise du logement, via un appel à projet national¹. Dans les Yvelines, le PACT a été retenu sur sa proposition de 40 logements en location/sous location et 10 en mandat de gestion. « Actuellement, nous en sommes à la phase la plus délicate : la prospection, explique Michel Néry, directeur du PACT Yvelines. Nous ne l'avons commencée qu'à réception des conventions signées, en novembre. Le délai est court : la date limite pour signer les baux est mars 2010. » Trouver le logement ne suffit pas : la mission du PACT est de veiller à une bonne adéquation entre celui-ci et les locataires proposés alors par le groupement d'intérêt public, GIP Habitat. Il



est notamment nécessaire que ces personnes soient aptes, dans 18 mois à quitter le logement et à s'insérer dans un logement « durable ». « Notre accompagnement social, de l'ordre d'une visite minimum par mois, a surtout pour objet de constater ensemble que le fonctionnement dans le logement se passe bien », conclut le directeur.

¹ cf. Circulaire Hébergement du 5 Mars 2009.

Solution de crise

Cette offre complète les solutions d'hébergement existantes. Mieux adaptée aux besoins des familles, elle permet un règlement temporaire de la situation difficile que constitue l'absence de logement, la nuit à l'hôtel en famille ou l'hébergement chez des tiers. C'est une solution temporaire mais une vraie solution de temps de crise.