

Des outils d'intervention dans le parc privé

Les dispositions régissant les loyers maîtrisés (loyers conventionnés et loyers intermédiaires) dans le parc privé ont profondément évolué courant 2005. Les nouvelles règles, avec un rehaussement des niveaux de loyers et une simplification des procédures qui se met en place, sont plus incitatives pour les propriétaires privés et peuvent laisser espérer une reprise du conventionnement. Pour plus d'efficacité ces dispositions doivent trouver des relais et des appuis auprès de tous les partenaires et notamment des collectivités locales.

Aux côtés du parc HLM, **le parc privé social a toujours joué un rôle essentiel de mixité et d'intégration**. Le décret d'avril 2005 sur le PLH a réaffirmé l'importance d'une politique d'intervention sur le parc privé qu'il s'agisse de traiter l'insalubrité, de veiller à l'adaptation des logements, de prendre en compte le vieillissement de la population et toutes les formes de handicap, ou de développer une offre de logements privés à loyer maîtrisé.

Lors des états généraux du logement qui ont eu lieu en 2004 dans plusieurs départements de la Région Rhône-Alpes, les associations s'étaient fortement exprimées pour dénoncer l'absence d'outil d'intervention plus efficace sur le parc privé compte tenu de l'évolution du contexte, la forte progression du coût du foncier et des loyers du marché encourageant les propriétaires à se situer sur le marché libre plutôt que de passer une convention de loyer maîtrisé avec l'Etat.

Avec le Plan de Cohésion Sociale et la Loi de Programmation qui a suivi, ce contexte a significativement évolué. Les loyers plafonds, élément essentiel du calcul de rentabilité pour les propriétaires privés, ont augmenté de 15% à 20% pour les logements conventionnés avec des financements ANAH et de 40% pour les logements intermédiaires. Les primes pour remettre les logements vacants sur le marché locatif sont également plus incitatives.

Le budget de l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) **a quant à lui été fortement augmenté** et devrait retrouver en 2006 son niveau de 2001. Considérant que les dossiers du parc privé de demain se préparaient dans les études d'aujourd'hui, l'ANAH a souhaité récupé-

rer la gestion des crédits d'étude et de suivi-animation (PIG et OPAH) qui étaient auparavant dans l'enveloppe globale des aides à la pierre et risquaient à terme, du fait de cette fongibilité, d'être fortement diminués. **Cette mesure a été l'occasion d'augmenter ces crédits d'étude de 20%**. Afin de favoriser la réalisation des objectifs du PCS, l'ANAH a décidé une mesure ponctuelle qui consiste, dans chaque département qui le souhaite, à financer à 100% le suivi-animation d'un PIG PCS. Cette mesure transitoire d'un an (2006), si elle n'a pas de résultats tangibles dès la 1^{ère} année, devrait avoir un effet déclencheur et ainsi inciter des collectivités à s'approprier dès 2007 un dispositif semblable en mobilisant dès à présent les crédits nécessaires.

Toutes ces décisions récentes depuis le début 2005, mais également la délégation de compétence des aides à la pierre, changent la donne en matière d'action sur le parc privé. En effet, les agglomérations et les départements délégataires vont pouvoir adapter les aides de l'ANAH au contexte local et faire varier les taux, plafonds et travaux recevables et ainsi augmenter (jusqu'à + 25%) les montants de subvention accordés. Dans le cadre de ces délégations de compétence, ces mêmes collectivités composeront et présideront les commissions locales d'amélioration de l'habitat chargées, outre l'engagement des dossiers, de fixer les niveaux de loyer intermédiaire (dans la limite des plafonds) et de veiller à la bonne adéquation entre les enveloppes de crédits et les taux de subvention.

Toutes ces mesures devraient permettre de débloquer la production de logements conventionnés qui s'était tari.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de Chambéry Métropole en fournit un bon exemple. Elle a été officiellement signée en juin 2005. A fin septembre, 28 logements à loyers maîtrisés dont 8 logements conventionnés ont été financés. Les aides de l'ANAH représentant pour ces projets 66% du coût hors taxe des travaux. Chambéry Métropole encourage le conventionnement avec une prime de 80 euros par m², plafonnée à 6 000 euros par logement. L'aide de l'agglomération est de 30 euros par m² pour l'intermédiaire. Le Département donne une prime de 4000 euros par logement vacant depuis plus de

Parc privé

deux ans. L'action d'animation conduite par le CAL-PACT permet d'informer les propriétaires et de les aider à concrétiser leur projet.

Alors que les baisses et gels de crédits des années 2002-2003 avaient pu conduire à différer le lancement de nouvelles OPAH, la loi de cohésion sociale et les perspectives budgétaires de l'ANAH doivent permettre aujourd'hui aux collectivités locales d'intervenir à l'aide de nouveaux dispositifs opérationnels dans le parc privé. Ces actions mieux ciblées reprennent du sens et seront d'autant mieux accompagnées qu'elles s'inscriront dans les grandes orientations de l'ANAH et les objectifs du PCS.

L'aide aux propriétaires occupants démunis est un autre enjeu des OPAH. Les questions liées au vieillissement et au handicap se font de plus en plus prégnantes et l'insalubrité reste une réalité. L'action auprès des propriétaires occupants avait, elle aussi, en 2003 et en 2004 subi quelques restrictions compte tenu de la baisse des crédits de l'ANAH. Seuls les propriétaires occupants "très sociaux", c'est à dire avec un revenu inférieur à la moitié du SMIC, pouvaient encore bénéficier d'aides. Aujourd'hui le nouveau contexte laisse espérer un retour à une application plus traditionnelle des règles de l'ANAH pour ces propriétaires.

Certes, tout n'est pas réglé, les propriétaires privés continuent de tabler sur la hausse des loyers de relocation même si la suppression de la CRL devrait les inciter à plus de retenue, les incitations fiscales contribuent à privilégier les travaux au détriment de la maîtrise des loyers, l'aide au logement n'a pas été réactualisée, les personnes les plus démunies s'en trouvent ainsi pénalisées.

Mais de nouvelles perspectives s'offrent, notamment dans le projet de loi Engagement national pour l'habitat, avec de nouvelles dispositions fiscales (BORLOO social ?), mais aussi, pour l'ANAH, outre le bouclage du nouveau dispositif de conventionnement, des simplifications de fond et de forme, le rehaussement envisagé des plafonds de travaux, l'auto-réhabilitation accompagnée, des réflexions sur le conventionnement sans travaux qui pourrait être une réponse aux sorties de conventionnement...

Nathalie DOMENACH (URPACT)
et Gérard MARQUIS (ANAH)