

BILAN

2019-2022

PLATEFORME DE CAPTATION *LOUER CLE EN MAIN*

14 OCTOBRE 2022

Introduction

Suite à l'appel à manifestation d'intérêt de l'Etat en 2017, un Plan quinquennal pour le logement d'Abord a été mis en place.

En 2018, Bordeaux Métropole et le Département de la Gironde se sont portés ensemble candidats pour la mise en œuvre accélérée du Plan sur une période débutant en 2018 et se terminant en 2022, au sujet de :

- L'amélioration de la connaissance du sans abris
- La proposition de solutions innovantes
- La production plus importante de logements abordables adaptés aux sans abris

Les objectifs de la plateforme Louer Clé en Main étaient fixés à :

- **150 logements conventionnés en LCS ou LCTS par an dont 100 logements sur Bordeaux Métropole et 50 logements sur le reste du département de la Gironde**
- **75 ménages AMI logés dans le parc privé par an, fléchés Logement d'Abord répartis dans 50 logements sur Bordeaux Métropole et 25 logements sur le reste du département**

Le lancement opérationnel de la plateforme Louer Clé en Main a débuté en mai 2019.

La plateforme est animée conjointement par les associations Soliha AIS et Le Prado AIVS, du lundi au vendredi, par alternance de demi-journées selon une répartition égalitaire convenue entre les deux structures et en accord avec Bordeaux Métropole.

Les opérateurs sont joignables par la plateforme téléphonique au 05 56 99 98 98 et par mail à l'adresse : contact@louercleenmain.fr

La plateforme Louer Clé en Main a pour but de conseiller et d'accompagner de manière individualisée tous les propriétaires bailleurs désireux d'effectuer une location solidaire en logeant des ménages ayant peu de ressources en échange d'une fiscalité avantageuse et d'une sécurisation de la location grâce aux acteurs publics.

1 LES DIFFERENTES ACTIONS MENEES

1.1. Les actions de communication :

Plusieurs actions de communication se sont déroulées depuis la mise en place de la plateforme de captation en 2019, notamment :

- La tenue d'un stand au 1^{er} forum du logement, dans les locaux de l'Hôtel de ville de Bordeaux
- La publication de plusieurs encarts publicitaires dans la presse locale à l'échelle de Bordeaux Métropole
- La diffusion d'informations en ligne sur les sites de Bordeaux Métropole, du Conseil Départemental et de l'Adil de la Gironde.
- Un reportage télévisé diffusé sur « TV7 Bordeaux » présentant les services de la plateforme, avec les interviews de Bordeaux Métropole, SOLIHA, un propriétaire bailleur et la présentation d'un logement locatif à Bordeaux.
- La distribution de flyers auprès des partenaires pour une diffusion au large public
- La participation au Forum de l'habitat à la CC de Montesquieu
- Réalisation de podcasts par l'AIS Nouvelle Aquitaine où témoignent des propriétaires bailleurs et une association (Cité Béthanie) au sujet de leurs expériences locatives. Ces podcasts renommés « Socast » ont été diffusés sur le site de Soliha Nouvelle Aquitaine et relayés sur le site internet de Bordeaux Métropole à l'occasion de la semaine du Logement d'Abord



Forum du logement, Bordeaux Métropole, 21 juin 2019



Flyers Louer Clé en Main



Socast – Soliha

1.2. Les rencontres avec les associations et partenaires :

Les associations spécialisées dans l'hébergement de personnes :

Des échanges avec des associations comme Cité Béthanie, ARI-ASAIS, Diaconat, La Fondation Abbé Pierre, l'Institut Don Bosco, France Horizons, France Terre d'Asile, Institut Don Bosco, Un Chez Soi d'Abord, Habitat et Humanisme, etc. se sont déroulés afin de les informer sur le rôle de la plateforme et de répondre au mieux à leur besoin.

Les partenaires institutionnels :

Plusieurs réunions de présentation de la plateforme ont eu lieu avec différents partenaires pour présenter les objectifs du dispositif Louer Clé en Main et diffuser les informations relatives au fonctionnement de la plateforme téléphonique notamment Incité (opérateur sur le PIG de Bordeaux Métropole), le FSL, l'ADIL, l'ANAH, et les Journées Girondines de l'Habitat afin d'échanger avec les partenaires sur les thématiques de l'Habitat.

Un COTECH avec la Cali s'est également déroulé avec la plateforme LCEM.

La plateforme a également pu partager son expérience et échanger au sujet de pratiques avec l'ADIL Ile de La Réunion.

Les autres partenaires locaux :

Une réunion a également eu lieu avec la société immobilière Nexity Non Profit en 2020, afin d'étudier un éventuel partenariat portant sur la mise à disposition des logements vacants dans leur parc.

La plateforme LCEM a également pris contact avec quelques collectivités locales, telles que les communes de Langon, Artigues, Saint Médard en Jalles, Parempuyre et Saint Jean d'Illac, afin de communiquer sur les avantages de Louer Clé en Main aux propriétaires bailleurs de leurs territoires respectifs.

1.3. Les courriers d'information :

Les courriers de fin de conventionnement :

Un courrier est envoyé à tous les propriétaires bailleurs ayant une convention signée avec l'Anah arrivant à échéance dans le but de leur indiquer une possible prorogation de leurs engagements avec l'avantage fiscal pour une période de 3 ans.

Ces courriers, bien accueillis, ont permis aux propriétaires de s'interroger sur le rôle des AIVS et de ses avantages et ainsi envisager une mise en gestion du logement à la prochaine mise en location.

Les courriers de lutte contre la vacance :

Grace à l'aide des centres des finances publiques, la plateforme LCEM a recensé plus de 4300 logements sur Bordeaux Métropole vacants depuis plus de 2 ans.

A ce titre une vaste campagne d'informations a débuté en juillet 2021 auprès de ces propriétaires par l'envoi de courriers afin de connaître les raisons de cette vacance et leur proposer les services de Louer Clé en Main.

2 LES DONNEES STATISTIQUES

2.1 Présentation du bilan quantitatif :

Période : d'avril 2019 à aout 2022	Secteur géographique	
	Bordeaux Métropole	Gironde
Nombre de contacts propriétaires (LCEM et AIVS ou AIS) :	1238	
Dont : contacts téléphoniques	869	
contacts mails	93	
autres (forum du logement...)	5	
Dont : nombre de propriétaires ayant sollicité LCEM	187	
nombre de contacts en recherche de logements (LCEM)	271	
Nombre de visites de logements	477	
Nombre d'accompagnement individualisés auprès des propriétaires bailleurs (simulations financières)	483	
Nombre de logements captés : Convention Avec Travaux (CAT)	18	53
Dont : Loyer Conventionné Très Social (LCTS)	10	12
Loyer Conventionné Social (LCS)	4	25
Loyer Intermédiaire (LI)	4	16
Nombre de logements captés : Convention Sans Travaux (CST)	47	112
Dont : Loyer Conventionné Très Social (LCTS)	4	9
Loyer Conventionné Social (LCS)	12	53
Loyer Intermédiaire (LI)	38	54
Nombre de logements captés en loyer libre	55	30
Dont nombre de logements via LCEM (tous logements confondus : CAT, CST, LI, LCS ...)	34	24
Nombre de logements proposés aux associations LCEM	21	10
Nombre de mandats IML	117	200
Nombre de sous location	17	5
Nombre de locataires orientés par la PTA	1	0
Nombre de logements « Logement d'Abord » (public très précaire à la rue)	21	9
Dont Nombre de logements Logement d'Abord (public très précaire à la rue et sous location)	15	1

2.2. Analyse des impacts sur la captation de logements :

Profil des contacts propriétaires bailleurs :

Il s'agit en majorité de propriétaires personnes physiques (70% des profils – 30% de SCI) ayant un bien locatif sur le département, mais hors Bordeaux Métropole.

Nous constatons que la grande majorité des appelants sont déjà propriétaires de leur bien locatif.

Dans le cadre du dispositif de conventionnement *Louer Abordable (Loi Cosse)*, les montants-plafonds de loyer (pour les logements de petites typologies en zone tendue) ne sont pas suffisamment incitatifs par rapport aux prix du marché locatif traditionnel dans le cadre du conventionnement sans travaux. Par ailleurs, la défiscalisation proposée sur les revenus fonciers, bien qu'attrayante (85% d'abattement fiscal pendant 6 ans) ne permet pas de compenser suffisamment l'écart de loyer trop important.

Plusieurs propriétaires ayant déjà souscrit une convention Anah sur leur logement locatif préfèrent ainsi réaliser un avenant à leur convention initiale arrivant à échéance, plutôt que de formaliser une nouvelle convention dans le cadre du dispositif *Louer Abordable*. Ils s'assurent ainsi d'avoir un prix de loyer plafond supérieur à ce qui est proposé actuellement, et conservent d'autre part le bénéfice des révisions annuelles de loyer successives.

Depuis la mise en place du nouveau dispositif de conventionnement *Loc'Avantages* au 1^{er} mars 2022, les prix des loyers plafonds ont été réévalués à la hausse sur les communes situées en zone tendues. Cependant, l'avantage fiscal proposé demeure nettement moins attractif que l'ancien dispositif (réduction de loyer entrant dans le plafonnement des niches fiscales).

Par ailleurs, si les propriétaires bailleurs de logements situés en zones tendues constatent une augmentation des loyers plafonds, ce n'est en revanche pas le cas des propriétaires bailleurs de logements situés en zones détendues (appartenant à l'ancien zonage C). Ces derniers ont en effet constaté une nette diminution des loyers proposés, comparativement à l'ancien dispositif. D'autre part, les nouveaux loyers conventionnés sous le dispositif *Loc'Avantages* sont définis sur la base du marché locatif de 2018, et apparaissent ainsi en décalage avec la réalité du marché locatif actuel.

L'intérêt de souscrire un conventionnement dans le cadre de nouveau dispositif n'apparaît pas aisé pour les propriétaires bailleurs, et demande ainsi aux agences immobilières sociales la réalisation de simulations financières plus précises et personnalisées, afin de démontrer l'intérêt du conventionnement pour ces propriétaires.

Les propriétaires appelant depuis le 1^{er} mars 2022 sont ainsi moins nombreux à souhaiter s'engager dans une démarche de conventionnement, aussi bien avec ou sans travaux.

Caractéristiques des logements captés :

La majorité des logements captés sur le département de la Gironde sont de type T3, pour une superficie habitable moyenne d'environ 72 m². Par ailleurs, la plupart des logements captés sont également situés dans des immeubles collectifs.

Sur l'ensemble des logements captés dans le parc privé, près de 74 % sont des logements conventionnés tout confondu (en loyer intermédiaire, social ou très social).

Durant le dispositif *Louer Abordable (allant du 1^{er} janvier 2017 au 1^{er} mars 2022)*, le choix du loyer intermédiaire se révélait être le plus demandé, puisqu'il a été contracté par près de 46 % des propriétaires bailleurs ayant fait le choix d'un conventionnement Anah.

En revanche, dans le cadre d'un conventionnement avec travaux, les propriétaires s'orientent davantage vers le conventionnement en loyer social (40%), à l'inverse du conventionnement sans travaux qui recense une part plus importante de loyers intermédiaires (54%).

Logement mis à disposition des associations en sous-location :

Lors de la prise de contact avec un propriétaire, la plateforme étudie la possibilité d'une location/sous-location du logement en fonction de sa situation géographique et du souhait du propriétaire.

Les avantages de la sous-location (absence de vacance, sécurité des loyers, suivi des sous-locataires,...) sont discutés et une décision est prise par le propriétaire.

Dans le cas où le dispositif séduit le propriétaire, les animatrices de la plateforme LCEM procède à la visite du logement afin d'en vérifier la décence.

A la suite de la visite une offre de logement est envoyée par mail à l'ensemble des associations partenaires de Louer Clé en Main bénéficiant d'un financement de la DDCS et/ou du FSL au titre de l'IML qui ont une durée d'environ une semaine pour se porter candidate. En l'absence de réponse, une nouvelle offre est envoyée aux associations non partenaires de la plateforme s'étant fait connaître.

L'ensemble des candidatures sont remises au propriétaire afin qu'il puisse les étudier et effectuer un choix.

Il est à noter que la majorité des logements en location/sous-location ne bénéficient pas de mandats de gestion car les propriétaires estiment les avantages de ce dispositif suffisant (garantie de loyer et responsabilité de l'association en cas de dégradations).

Quelques exemples concrets de la mise à disposition des logements captés :



➤ *Un immeuble sur Bordeaux mis à disposition d'une association pour de l'hébergement temporaire de jeunes en situation de difficultés :*

Un propriétaire bailleur possédant un immeuble rénové sur Bordeaux, composé d'un T2, d'un studio et de quatre studettes s'est orienté vers un dispositif d'hébergement de personnes en difficultés, via l'association REVIVRE.

Son souhait était de mettre à disposition son immeuble au service de jeunes en situation de difficultés, tout en ayant qu'un seul et unique interlocuteur : l'association REVIVRE.

La configuration de l'immeuble (6 petits logements individuels allant du studio au T2) et sa localisation privilégiée sur Bordeaux, correspondait ainsi parfaitement aux attentes de l'association pour la création d'une structure d'accueil temporaire.



Le dispositif de logement hébergement par l'intermédiaire de l'association répondait tout à fait aux attentes du propriétaire en termes de tranquillité financière (versement d'un seul loyer mensuel assuré par l'association) et de gestion locative. Dans le cadre de ce dispositif, les missions de l'Association REVIVRE se traduisent notamment par des visites sur place et des astreintes en fin de semaine.



➔ ***Une maison de lotissement sur Floirac, louée à une famille de réfugiés syriens en bail direct avec le soutien du FSL :***

Un couple de propriétaires a choisi de mettre à disposition leur maison locative située à Floirac, au profit d'une famille de réfugiés en provenance de Syrie.

Dès le départ, l'objectif affiché par les propriétaires bailleurs était de pouvoir mettre leur bien à disposition d'une famille réfugiée. La plateforme LCEM a ainsi pu réaliser le souhait de ce couple, en recherchant ce type ménage, via les différentes associations engagées dans l'accompagnement de ces publics spécifiques. C'est finalement l'association France Terre d'Asile qui a proposé une famille de réfugiés syriens, en situation de recherche de logements sur Bordeaux Métropole. Après échanges entre la famille et les propriétaires, via l'association, il a été convenu de la mise en place d'un bail direct entre la famille et les propriétaires, avec un dispositif de conventionnement Anah en loyer intermédiaire. La mise en location a ensuite pu s'effectuer par l'intermédiaire d'une AIS, avec le soutien du Fond Solidarité Logement (aide financière à l'entrée et garantie loyers impayés).

« C'est une main tendue, c'est peu par rapport à l'immensité du projet, mais nous faisons ce que nous pouvons à notre échelle. » Monsieur et Madame M. propriétaires bailleurs de la maison de Floirac



➔ ***Un appartement neuf en loi PINEL à Lormont mis à disposition d'une association en sous-location :***

Une propriétaire bailleur a réalisé l'achat d'un appartement sur plan, en dispositif Pinel, afin de le mettre en location via un dispositif de sous-location.

Cet appartement neuf de type 3 a été proposé à un loyer mensuel de 650 € aux associations de sous-location de secteur. La mise en location a ainsi été contractualisée avec l'association HALTE 33 afin d'accueillir un public en situation précaire.

3 ACTUALITES 2021-2022

3.1. La lutte contre les logements vacants

La campagne de communication ciblée sur la lutte contre la vacance des logements a démarré au mois de juillet 2021, et vise à l'envoi de 4.329 courriers par le service habitat de Bordeaux Métropole, à destination de propriétaires bailleurs possédant des logements vacants de plus de deux ans sur l'ensemble du territoire de Bordeaux Métropole. Cette campagne s'est réalisée progressivement, par un envoi progressif des courriers de sensibilisation, selon différentes thématiques ciblées. Parmi ces courriers, il est à noter que 2.679 sont centrés sur la ville de Bordeaux.

Durant l'année 2021, trois envois ont eu lieu sur les thèmes suivants :

- L'habitat indigne hors OPAH (221 courriers)
- Le périmètre OPAH RU (129 courriers)
- Le périmètre OPAH sans habitation indigne (600 courriers)

Ce sont ainsi 950 courriers qui ont été transmis aux propriétaires sur l'année 2021.

Pour l'année 2022, deux campagnes ont eu lieu contre la vacance par courrier aux propriétaires

- ➡ Campagne Mars 2022 : 631 logements identifiés
- ➡ Campagne Mai 2022 : 372 logements identifiés

Dans le cadre de cette campagne de sensibilisation, un outil informatique de recensement des données a également été mis en place au profit de la plateforme Louer Clé en Main, destinée à recueillir les appels et courriers des propriétaires suite aux envois. Initialement installé sous le nom d'*Air Table*, cet outil a ensuite migré en avril 2022 vers l'outil *Zéro Logement Vacant (ZLV)*.

Cette base de données recense au préalable les informations relatives aux logements vacants (contacts des propriétaires bailleurs, adresse des logements vacants, année de construction, etc..) grâce aux informations fournies par le centre des impôts. Par la suite, la plateforme LCEM a pour mission de relancer les propriétaires n'ayant pas répondu à l'envoi des courriers, ainsi que de renseigner et mettre à jour la base de données de ZLV grâce aux retours des propriétaires.

3.2. Le dispositif Loc'Avantages de l'Anah

Depuis le 1^{er} mars 2022, le dispositif « *Loc'Avantage* » a remplacé le dispositif « *Louer Abordable* ». Pour rappel, le dispositif « *Louer Abordable* » (ou Loi Cosse), offrait aux propriétaires bailleurs la possibilité de pratiquer un abattement fiscal sur leurs revenus locatifs annuels allant jusqu'à 85% grâce à l'intermédiation locative, quel que soit le secteur géographique et le type de conventionnement pratiqué (intermédiaire, social ou très social). Le nouveau dispositif « *Loc'Avantages* » remplace le mécanisme d'abattement fiscal par celui d'une réduction d'impôt, proportionnelle au niveau de loyer pratiqué.

Désormais, le propriétaire proposant un loyer inférieur à celui du marché local à un locataire aux revenus modestes bénéficiera d'une réduction d'impôt sur sa base imposable. Ce dispositif est prévu pour l'ensemble des territoires français, et non plus seulement dans les zones définies en déficit de logement. Six conditions sont à respecter pour pouvoir en bénéficier :

- louer un bien non meublé pour une durée minimale de 6 ans ;
- ne pas dépasser un montant maximum de loyer (3 niveaux possibles : loc1, loc2 ou loc3) ;
- louer, en tant que résidence principale, à un locataire ayant des revenus inférieurs à des plafonds de ressources fixés par l'État ;
- passer une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ;
- ne pas louer à un membre de sa famille ;
- ne pas louer une passoire thermique, soit tout logement classé en étiquette F et G.

La plateforme de dépôt des conventions avec l'Anah dans le cadre de ce nouveau dispositif est ouverte depuis le 1^{er} avril 2022, mais les avantages de ce dispositif sont toutefois effectifs depuis le 1^{er} janvier 2022, pour tout bail qui respecte ces conditions. La réduction d'impôt est en effet calculée à partir de la date de mise à disposition du logement (prise d'effet du bail), même si le dépôt de la demande de convention à l'Anah est réalisé postérieurement.

3.3. Le permis de louer sur Bordeaux Métropole

Depuis le 1^{er} janvier 2022, le permis de louer et la déclaration de mise en location ont été mis en place pour la ville de Bordeaux et son agglomération. Bordeaux Métropole souhaite ainsi agir contre le mal logement et inciter les propriétaires bailleurs à améliorer l'état de leurs biens locatifs. L'autorisation dite du « permis de louer » pourrait interdire la mise en location, ou la soumettre à conditions si le bien portait atteinte à la sécurité de ses occupants ou à la salubrité publique, ou s'il ne respectait pas les critères de décence applicables aux logements loués.

Les logements concernés sont les locations à usage de résidence principale, vides ou meublées, situés dans un périmètre d'application du permis de louer : à Bordeaux une cartographie est disponible sur le site bordeaux-metropole.fr.

Le permis de louer doit être demandé pour toute mise en location, ceci avant la mise en location, même lors d'un changement de locataire. Ce dernier devra alors être joint au contrat de location.

3.4. L'encadrement des loyers sur Bordeaux

A compter du 15 juillet 2022, sur la ville de Bordeaux, les loyers hors charges de référence devront respecter les prix fixés au m², par l'arrêté préfectoral. Ceci pour toutes nouvelles locations, dans certains quartiers de Bordeaux, suivant le type de logement et son ancienneté.

Il existe trois montants de référence :

- Un loyer de référence correspondant au loyer médian ;
- Un loyer de référence majoré (supérieur de 20 % au loyer de référence)
- Un loyer de référence minoré (inférieur de 30 % au loyer de référence)

Un simulateur en ligne est à disposition par Bordeaux métropole.

L'encadrement des loyers interdit au propriétaire de fixer un loyer au-dessus des valeurs de référence maximum.

Toutes les signatures de bail à compter du 15 juillet 2022, pour une nouvelle mise en location (1^{ère} mise en location, changement de locataire, renouvellement du bail, colocations - hors logement social) sur l'ensemble de Bordeaux, devront respecter ces valeurs maximales au risque de sanctions en cas de non-respect de cette nouvelle réglementation.

3.5. L'actualité à venir sur les DPE

La Loi *Climat et Résilience* vient durcir les règles applicables afin de lutter contre les passoires thermiques et accélérer la rénovation des immeubles bâtis, en particulier pour accroître leur niveau de performance énergétique, qui devient d'ailleurs un critère de décence.

A compter du 25 août 2022, pour tous les baux d'habitation conclus, renouvelés ou tacitement reconduits, la loi *Climat et Résilience* interdit toute augmentation ou révision annuelle de loyer dans les logements classés F et G, sauf après réalisation de travaux de rénovation énergétique.

A partir de janvier 2023, les logements ne respectant pas le seuil de consommation énergétique en énergie finale de 450 kWh/m².an seront qualifiés de logements indécents pour les baux nouveaux ou renouvelés.

Ce durcissement se poursuivra dans les années à venir, puisque la loi prévoit de considérer comme indécents les logements suivants :

- Au 1^{er} janvier 2025, les logements classés G
- Au 1^{er} janvier 2028, les logements classés F et G
- Au 1^{er} janvier 2034, les logements classés E, F et G

L'audit énergétique (avec le diagnostic opposable) permet d'identifier la déperdition énergétique et préconise les travaux à effectuer.

Pour se mettre en conformité avant les interdictions réglementaires, l'Etat propose aux propriétaires plusieurs aides et accompagnement, notamment :

- ➡ Service public de la rénovation France Renov'
- ➡ MaPrimeRenov
- ➡ Eco prêt à taux zéro
- ➡ Conventionnement Anah avec travaux

Conclusion

Les nouvelles lois rendent la démarche location solidaire moins engageante, c'est pour cela que la plateforme Louer Clé En Main est une valeur ajoutée pour l'accompagnement des propriétaires en termes d'explications sur les diagnostics, les financements et les conventionnements pour les travaux, et aussi la captation des logements pour lutter contre la vacance locative.

Louer Clé En Main est un outil pour augmenter la production et la mobilisation de logements abordables et adaptés, aux besoins des personnes en situation de précarité. La plateforme accompagne les propriétaires bailleurs vers le dispositif fiscal « *Louer abordable* », ainsi que les aides aux travaux de l'Anah, le cas échéant. Elle a également un rôle important à jouer dans les politiques de rénovation énergétique du parc locatif ancien. Enfin, la mobilisation des logements vacants est également un levier essentiel pour augmenter la production de logements, et demeure au cœur des volontés politiques locales.

Il s'agit donc d'un outil de captation auprès des propriétaires bailleurs solidaires à poursuivre.