

**Convention financière pour la mise en place de la plateforme
gironde de captation des logements conventionnés
« Louer Clé en main »**

entre Bordeaux Métropole et l'Association Laïque Le Prado

2023

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Bordeaux Métropole, dont le siège est situé Esplanade Charles de Gaulle- 33045 Bordeaux Cedex, représentée par son Président, Alain ANZIANI, dûment habilité aux fins des présentes par délibération de Bordeaux Métropole n° 2023-... du ... 2023 ci-après désigné « Bordeaux métropole »

D'une part,

Et

L'Agence Immobilière à Vocation Sociale Laïque Le Prado, ci-après dénommée AIVS du Prado, représentée par son Président Francis AUDUREAU,

D'autre part.

Vu la convention pluriannuelle d'objectifs conclue entre l'Etat, le Département de la Gironde et Bordeaux Métropole retenu dans le cadre de l'AMI en date du 9 novembre 2018,

Vu la délibération du Conseil Métropolitain du 22 mars 2019 autorisant la mise en place de la plateforme de captation sur le territoire girondin,

Vu la délibération du Conseil Métropolitain du précisant les modalités de mise en œuvre du plan pour le Logement d'Abord au titre de l'année 2023,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Préambule :

Mise en œuvre depuis 2019, la plateforme de captation « Louer Clé en Main » a pour mission de repérer le potentiel de logements à capter, d'organiser la captation de l'offre et de simplifier les démarches administratives pour les propriétaires bailleurs privés.

La plateforme de captation, positionnée à l'échelle départementale, est animée par les deux agences immobilières à vocation sociale du territoire (l'Association Laïque Le Prado et Soliha Nouvelle Aquitaine).

Cette ingénierie spécifique et mutualisée assure la coordination et améliore la lisibilité des activités de captation des différents partenaires via la mise en place de partenariats et le soutien des acteurs publics. L'activité globale des AIVS contribue à mettre en œuvre la plateforme.

Les collectivités ont par ailleurs accompagné la mise en place de la plateforme par une série de mesures incitatives pour mieux concilier les intérêts privés légitimes des bailleurs avec l'objectif de maîtrise des loyers pratiqués sur le territoire.

La plateforme Louer Clé en Main constitue en cela l'outil de mise en œuvre de cette politique, puisqu'elle s'attache à repérer les logements vacants et accompagner leurs propriétaires pour remettre sur le marché locatif ces logements en leur donnant une vocation sociale (conventionnement avec ou sans travaux, intermédiation locative).

Des résultats mitigés sur la période 2019-2022

Dès 2019, l'objectif de captation a ciblé 150 logements par an dont 75 à destination du public AMI, à savoir pour un public à la rue orienté par le SIAO et les acteurs sociaux (50 logements sur la Métropole et 25 sur le reste du département).

Dans les faits, entre juin 2019 et août 2022 (3 ans), le bilan global de ce dispositif est de 315 logements captés sur les 450 ciblés. Sur cette cohorte, ce sont 31 ménages relevant du public sans abris qui ont pu être relogés grâce à la plateforme. Notons toutefois que 92 ménages relevant du PDAHLPD ont été parallèlement suivis par les AIVS sur cette période.

Au-delà des garanties financières, l'enjeu de l'accompagnement social favorisant le maintien dans le logement pour les publics fragiles, reste une plus-value sécurisante pour les propriétaires bailleurs, mais paradoxalement qui peut aussi freiner leur adhésion dans cette proposition.

Nouvelle proposition d'engagement financier de l'Etat et réorientation du public cible

Au regard de la continuité du financement de l'Etat dans le cadre du Logement d'abord pour cette année 2023 et compte tenu des compétences obligatoires de Bordeaux métropole d'accompagnement vers le logement du public 18-25 ans (via le Fond d'Aide aux Jeunes), la présente convention vise à recentrer les bénéficiaires de ce dispositif sur ce public cible.

Ce choix semble d'autant plus opportun que BM est engagé depuis 2020 dans une expérimentation consistant à sécuriser et à fluidifier le parcours résidentiel des jeunes en situation précaire.

Pour rappel l'action « Logement un pour un » permet de faire entrer un jeune en difficultés dans un habitat jeune (orientation SIAO et FAJ) et simultanément favoriser la sortie d'un jeune en habitat jeune vers du logement social contingenté de Bordeaux métropole.

La présente convention vise ainsi à compléter l'offre de logements autonomes au-delà du parc public par la captation de logement dans le parc privé.

Article 1. Objet de la convention

La présente convention a pour objet de préciser les missions et les moyens confiés à la plateforme girondine de captation des logements privés « Louer Clé en main » portée par l'Agence Immobilière à Vocation Sociale Le Prado pour mettre en œuvre la politique du Logement d'Abord, pour l'année 2023.

Article 2. Objectifs de la plateforme girondine de captation des logements conventionnés

1. Informer le grand public sur la location solidaire

La plateforme girondine de captation des logements privés « Louer Clé en main » vise à développer le logement abordable, conventionné ou non, pour accueillir les ménages les plus fragiles.

Elle s'adresse à tout propriétaire souhaitant mettre son logement en location sur la Métropole et le Département de la Gironde et doit permettre de développer de manière significative le logement abordable et de qualité sur le territoire pour y accueillir les ménages aux faibles revenus et en particulier les ménages les plus fragiles.

Seuls les logements décents et répondant aux normes d'habitabilité seront captés par la plateforme.

Pour ce faire, la plateforme assurera les missions suivantes :

- Amélioration de la lisibilité du conventionnement avec et sans travaux,
- Information des propriétaires sur la gestion locative sociale, la médiation ou l'intermédiation locative
- Conseils gratuits et individualisés des propriétaires sur l'ensemble de leur projet de mise en location

Les porteurs de la plateforme s'engagent donc à s'inscrire dans une démarche pro active auprès des propriétaires et des réseaux de partenaires, afin de capter des logements de qualité pour favoriser la mixité au sein du parc locatif privé.

2. Articulation de la plateforme Louer Clé en Main avec les associations

Pour rappel, les logements captés par la plateforme Louer Clé en Main pourront également bénéficier aux associations locales ayant des ménages à reloger dans le cadre des mesures d'intermédiation locatives en constituant une offre de logement mobilisable par ces associations.

Une coordination doit être assurée entre la plateforme et les associations d'IML pour fluidifier les échanges entre les besoins de logement des associations et l'offre de logements captés par Louer Clé en Main.

3. *Capter de logements destinés à des jeunes issus de structures Habitat Jeune*

- Objectif de captation de 15 logements à loyer accessible (libre ou conventionné) sur Bordeaux Métropole ;
- Proposition des logements à l'URHAJ et ses adhérents (Technowest Logement Jeunes ; Association le Levain ; Habitat Jeunes Haut-de-Garonne) ;
- 3 candidatures de jeunes résidant dans le réseau des structures de l'UHRAJ seront proposées aux propriétaires bailleurs ;
- Accompagnement des jeunes par des mesures de sécurisation d'accès et de maintien dans le logement par le FSL

Les collectivités partenaires s'engagent à porter une communication permettant d'accroître la visibilité de la plateforme Louer Clé en Main sur le département, d'une part, et à soutenir les partenariats qui seront portés par les porteurs de la plateforme, d'autre part.

Article 3. Engagements des parties

3-1 Engagements de l'AIVS du Prado

L'AIVS du PRADO animera avec l'Agence Immobilière Sociale SOLIHA Nouvelle Aquitaine la plateforme de captation.

Elle proposera en accord avec Soliha un plan de démarchage des propriétaires et mènera ces actions dès la signature de la convention.

Elle renseignera les propriétaires durant des permanences téléphonique et réalisera des visites conseils pour conseiller de manière gratuite et individualisée les propriétaires et les accompagner dans leurs démarches de conventionnement.

Pour remplir l'objectif lié à l'AMI, elle assurera des relations étroites (coordination, informations, collaboration) avec Bordeaux Métropole et le réseau de l'URHAJ.

L'AIVS du Prado mobilisera pour cela les moyens dédiés (0,5 ETP).

3-2 Engagements de Bordeaux Métropole

Bordeaux Métropole s'engage à financer les moyens dédiés par le Prado spécifiquement à la mise en œuvre de la plateforme de captation du parc privé pour l'année 2023 à l'AIVS du Prado conformément aux modalités prévues à l'article 4 de la présente convention.

Par ailleurs, Bordeaux Métropole s'engage à assurer une communication institutionnelle dédiée. Bordeaux Métropole consolidera dans cette optique un certain nombre de partenariats engagés avec les agences immobilières, les associations de propriétaires, les fédérations de syndics et tout acteurs de l'habitat constituant des relais d'informations pour les propriétaires à orienter vers la plateforme Louer Clé en main.

Article 4. Modalités de versement de la subvention

Afin de soutenir l'ensemble des actions du Prado mentionnées à l'article 3-1, Bordeaux Métropole s'engage à verser à l'association une subvention annuelle de fonctionnement s'élevant à vingt mille euros (20 000€) correspondant au recrutement de 0,5 ETP.

Cette participation sera versée comme suit :

- 80 % au moment de la signature de la présente convention (soit 16 000€)
- 20 % au moment de la production du bilan de l'année écoulée (soit 4 000€)

Le mandatement se fera au profit du Prado, Agence Immobilière à Vocation Sociale.

Article 5. Prise d'effet et durée de la convention

La présente convention s'applique pour l'année 2023.

Article 6. Modalités de résiliation de la convention

La présente convention pourra être résiliée avant expiration par chaque partie sous réserve d'en informer l'autre partie avec un préavis de 3 mois par courrier recommandé avec accusé de réception.

En cas de non-respect par l'une ou l'autre partie de chacune de leurs obligations fixées à la convention, cette dernière se trouvera résiliée de plein droit après mise en demeure, de l'une ou de l'autre des parties, restée sans effet pendant un délai d'un mois.

Fait à Bordeaux, en deux exemplaires, le

Bordeaux Métropole

Agence Immobilière à Vocation Sociale
Le Prado

Monsieur Alain ANZIANI
Président de Bordeaux Métropole

Monsieur Gilles André
Président