



Produire autrement du logement social dans le privé L'action de Territoires (38)

Territoires est une association et une agence immobilière à vocation sociale (AIVS), membre du collectif grenoblois « Un Toit pour tous », mobilisé sur le logement des plus démunis. Son action se développe autour d'une gestion locative adaptée et de la production d'une offre de logement social en diffus dans le parc privé. Dans son sillon ont été créées des sociétés immobilières, qui achètent des logements, et avec lesquelles elle passe un mandat de gestion. Présentation de cette structure, qui a su développer un mode alternatif de production d'une offre sociale de logement tout en s'inscrivant dans le droit commun.

TERRITOIRES est née, au début des années 1990, d'un mouvement associatif militant regroupant diverses associations grenobloises mobilisées contre le mal-logement (associations de défense de consommateurs, caritatives, structures d'hébergement...). Plus tard, le collectif est devenu « Un toit pour tous », en lien avec la Fondation Abbé Pierre.

Dans le sillage de la loi Besson, ces associations ont créé des outils afin de développer une offre de logements pour les plus démunis. Parmi eux, Territoires a le statut d'AIVS, elle fonctionne comme une agence immobilière, mais sans but lucratif : elle ne gère que des logements à destination des populations démunies, et ce avec des baux de droit commun. Elle est agréée par le PALDI (Plan départemental pour le logement des défavorisés en Isère), qui prépare les attributions à des personnes rencontrant des difficultés de logement.

PRODUIRE UNE OFFRE SOCIALE : LA CRÉATION D'OUTILS AD HOC

L'un des volets de son activité consiste dans la « production de logements ». Elle recherche des logements, monte de dossiers de subventions et réhabilite les logements qu'elle gère. La plupart des propriétaires qui s'adressent à elle ont des travaux à réaliser dans leur logement ; l'intérêt pour eux est alors la prise en charge totale des opérations par l'association : diagnostic, négociation avec les entreprises chargées des travaux, suivi des travaux et lien avec les institutions pour le conventionnement (APL...). Il arrive par ailleurs, mais c'est plus rare, que certains propriétaires fassent appel à Territoires sans ce besoin de réhabilitation, et acceptent de louer leur bien à des prix inférieurs au marché. Ils peuvent alors bénéficier de la « prime démunis » mise en place par la Région (cf. encadré). Mais dans l'ensemble, peu de propriétaires privés font cette démarche. Le déficit

d'offre de logements pour les plus démunis se faisant patent, l'idée d'acheter des logements dans le parc privé pour produire une offre sociale a germé au début des années 1990. Des contacts ont alors été pris avec l'État et la Caisse des dépôts et consignations, et il s'est avéré nécessaire de créer une nouvelle structure. La SARL « HA » (Habitat alternatif) a donc vu le jour, sous la forme d'une UES (Union d'économie sociale), à but non lucratif, son capital provenant des associations membres du collectif. Les logements sont financés au moyen d'un prêt locatif aidé, actuellement le Prêt locatif aidé d'insertion (PLA-I). Les logements acquis sont ensuite confiés en gestion à Territoires.

Actuellement, le parc de la SARL est composé d'une part de logements « PLA-I » acquis entre 1991 et 1993 et d'autre part de logements (environ 80) acquis grâce à un partenariat avec la Métro (Communauté d'agglomération grenobloise) depuis 1999. « Un Toit pour tous » a en effet passé une convention avec cette dernière, sur 20 ans, stipulant que la Métro achète des logements et les lui cède par le biais d'un bail emphytéotique (d'une durée de 35 ans), ce qui revient à réduire le prix de vente de moitié pour la SARL HA. Ce système a permis de pérenniser la SARL. Par ailleurs, les associations se sont aperçues que certaines personnes, intéressées par la démarche, n'avaient pas les moyens d'acheter un logement, mais pouvaient en revanche participer à cet achat. Ainsi, la mise en place de SCI (sociétés civiles immobilières) « Ensemble, offrir un toit », structures souples, a permis le regroupement d'actionnaires dans le cadre d'un investissement citoyen, avec une rentabilité correspondant à celle de l'épargne. Chaque SCI achète un logement, que Territoires réhabilite au moyen de subventions de l'Anah et d'un prêt (remboursé grâce aux loyers), et le met à disposition pour 12 ans. À l'issue de cette période, la SCI peut être dissoute et les logements vendus au prix du marché. Six SCI ont vu le jour pour l'instant.

FAVORISER L'INSERTION DANS DE BONNES CONDITIONS

Aujourd'hui Territoires gère 200 logements, dont un tiers appartenant à des propriétaires et deux tiers à la SARL HA. Les personnes à loger, toutes proposées par le Paldi, ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM, et connaissent des situations très variées (RMI, CDD...). Les logements vont du studio au T5, avec de plus en plus de grands logements car ce sont ces opérations qui s'équilibrent le mieux.

Selon Anne-Françoise Hyvard, responsable de la production de l'offre de l'association, « *Territoires ne propose pas d'accompagnement social, mais une gestion locative adaptée, c'est-à-dire une gestion plus proche et plus attentive, mais qui s'inscrit dans le droit commun (elle n'a pas recours à des baux spécifiques ou à la sous-location...)* ». L'AIVS agit en coopération avec les travailleurs sociaux qui assurent le suivi des ménages. Dans le souci de favoriser l'insertion des personnes dans de bonnes conditions, les logements sont situés « en diffus » : une même opération ne comporte jamais plus de deux ou trois logements, et toujours situés dans des quartiers bien desservis, bien entretenus, etc., bref qui « vivent bien ».

Cette gestion de proximité demande un travail plus poussé que dans une agence immobilière traditionnelle, or Territoires perçoit les mêmes honoraires. Pour équilibrer son fonctionnement, elle s'appuie donc sur l'Aide à la médiation locative (AML, versée par l'État), créée par la loi SRU et sur une subvention du PALDI.

Intervention publique en soutien au parc privé : l'exemple de la Région Rhône-Alpes

Depuis 2000, le conseil régional propose des dispositifs novateurs en matière d'habitat, afin d'apporter des réponses adaptées, dans le parc privé, aux besoins des rhônalpins les plus fragilisés (démunis, personnes âgées et handicapées, jeunes). Ainsi pour la première fois en France une Région a confié, après appel d'offres européen, à plusieurs opérateurs associatifs du logement la mise en œuvre de 4 procédures visant à accroître et améliorer l'offre immobilière en Rhône-Alpes.

Il s'agissait de créer 1 200 logements sur 3 ans grâce à :

- deux opérations d'amélioration de l'habitat (ORAH) pour le logement des jeunes en insertion sociale et professionnelle, et des personnes âgées et handicapées (animation confiée au réseau des Pact Arim et des HD) ;

- deux primes régionales en faveur des propriétaires privés pour le logement des jeunes (confiée à l'association régionale des CLLAJ) et des plus démunis (animée par l'Urpa Fapil).

Cette dernière concerne les propriétaires qui louent leur logement, dans le cadre d'un bail de droit commun, à des publics considérés comme prioritaires dans les plans départementaux pour le logement des plus défavorisés (sans logement, ménages logés dans l'habitat insalubre, etc.).

Cette prime a permis la captation de 263 logements localisés sur 70 communes et 6 départements de la région. Compte tenu des résultats très positifs, ces outils seront maintenus de 2004 à 2006 avec des objectifs quantitatifs similaires.

UN APPUI NÉCESSAIRE DES COLLECTIVITÉS

Pour l'instant, l'association intervient surtout sur le territoire de l'agglomération grenobloise ; elle a toutefois un mandat pour l'ensemble du département, et le conseil général est demandeur de l'élargissement de son activité. Cela pose des difficultés liées à l'éloignement : il est plus difficile d'assurer une gestion de « proximité » si l'on est à distance ! Territoires peut cependant s'appuyer pour ce faire sur d'autres associations du réseau. Concernant la réhabilitation, le souci est moindre, si ce n'est pour trouver des entreprises locales pour les travaux.

Par ailleurs, certaines communes sont réticentes à accueillir du logement social sur leur territoire, or leur accord est nécessaire pour avoir accès à des prêts aidés. Territoires développe donc un travail de proximité avec ces communes, en les rencontrant chaque année pour bien cerner leurs attentes (notamment en terme de localisation) et valoriser son action. Elle peut asseoir sa crédibilité sur le bon fonctionnement des logements qu'elle gère (absence de difficultés des locataires avec le voisinage, bonne gestion...). Certaines communes soutiennent son action, comme par exemple la ville de Saint-Égrève, qui a fait appel à elle pour contribuer à combler son déficit en logement social : elle fait notamment usage de son droit de préemption pour lui fournir des logements à prix raisonnables.

Dans un contexte où les prix du marché flambent et où les taux de subventions d'État sont en baisse, les aides des communes sont décisives pour parvenir à équilibrer les opérations et à financer la gestion locative. Or des inquiétudes planent également quant à la pérennisation de l'AML, ce qui pourrait remettre en cause toute l'efficacité de la gestion de Territoires et donc nuire à sa crédibilité. ■

Violaine PINEL