

Annexe 1 : La maîtrise d'ouvrage d'insertion et le financement Anah Organisme « Agrée »

1. Le financement des opérations de maîtrise d'ouvrage d'insertion

Par cet agrément de Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion, elles accèdent à deux types de financements d'investissement principaux, **pour la production de logements très sociaux**, non cumulatifs.

1.1. le financement d'Etat PLAI

Composé d'une subvention émanant du budget des aides à la pierre (BOP 135). Ce financement est actuellement complété par l'appel à projet du PLAI Adapté sous certaines conditions.

Le financement PLAI est généralement accompagné de deux prêts Caisse des Dépôts et Consignations (PEX -40 ans- et Foncier -50 ans). Une subvention de l'Etat ou du délégataire « de surcharge foncière » est appliquée dans certains territoires tendus.

Ce financement est particulièrement adapté pour **une opération sur un bien immobilier avec une charge foncière et nécessitant pas de travaux lourds** (reprise de structure, de toiture,...).

Le CCH indique que l'assiette de calcul de la subvention PLAI est le prix de revient de l'opération.

Or en fonction des territoires, le financement de la subvention PLAI s'attribue soit au forfait par logement soit par une subvention égale à 20% du montant total de l'opération plafonné à 25% du montant des travaux. Sur certains départements, l'application du financement au forfait a diminué de 50% la subvention PLAI au logement (soit régulièrement environ 12 000€/logement), initialement attribuée selon le prix de revient de l'opération.

Ces disparités de financement de droit commun sur le territoire accentuent les différences territoriales d'offre de logements très sociaux, entraîne un déséquilibre du montage de l'opération nécessitant un endettement plus important ou l'intégration de fonds propres pour l'organisme, mais également l'abandon de l'opération lorsque le déséquilibre est trop important.

1.2. Le financement ANAH Organisme Agrée (AOA)

Pour des travaux de rénovation en contrepartie d'un conventionnement très social et d'exigences énergétiques. Il peut être complété d'une prime FART. (71 %des logements subventionnés).

Cette subvention est généralement complétée d'un prêt PHP de la Caisse des Dépôts et Consignations de 40 ans.

Le calibrage du régime de financement de l'ANAH Organisme Agrée a été réalisé en 2013 à partir d'un travail de simulations financières mené de concert entre l'ANAH, la Fondation Abbé Pierre, la Fédération Soliha et la Fapil. Il est clairement identifié par les organismes comme **le financement le plus adapté pour des opérations en droit réel immobilier, à faible charge foncière, avec un montant de travaux important** : taux de subvention de 60% (jusque 70% chez certains délégataires des aides à la pierre) pour un plafond de travaux subventionnables de 1250€ HT/m² dans la limite de 120M² / logement, en contrepartie d'un conventionnement de 15 ans minimum. La subvention moyenne est de 46 000€/logement.

1.3. La nécessité de financements complémentaires

Ces deux aides (PLAi et ANAH Organisme) sont complétées par le soutien des collectivités territoriales (subventions, apport en foncier et/ou garanties d'emprunt) et – dans la plupart des cas – de subventions de la Fondation Abbé Pierre.

Les aides à la pierre sont une nécessité pour compenser la faiblesse des bas loyers (parc locatif constitué de PLAI/LCTS) qui limitent la capacité d'emprunt et ne permettent pas de constituer des fonds propres importants, contrairement à la maîtrise d'ouvrage HLM (parc locatif avec différents niveaux de loyer). S'ajoute à cela des risques locatifs avérés : impayés des ménages en grande précarité, sur-usure du logement entraînant une dégradation de celui-ci...

L'activité de ces organismes étant l'insertion par le logement, ils logent des ménages en grandes difficultés (80% des ménages logés bénéficiant des APL contrairement à 40% en parc HLM).

2. Les principaux usages du régime AOA

La quasi-totalité des logements très sociaux financés via le régime AOA sont produits via un bail à réhabilitation ou emphytéotique.

Montage financier d'un bail à réhabilitation

Il dépend :

- de l'ampleur des travaux de réhabilitation prévus. La plupart des baux à réhabilitation portent sur des biens très dégradés.
- de la durée du bail : plus la durée du bail est longue, plus le coût de l'opération pour l'organisme peut s'amortir facilement. En revanche, le nu propriétaire augmente d'autant son manque à gagner en loyers non perçus. En fonction de la nature du propriétaire (public / privé) et de son projet, il est donc plus ou moins facile de négocier une durée longue (public jusqu'à 50 ans).
- du niveau de subventions ou de prêts permettant de réduire le coût pour l'organisme : les subventions de l'ANAH et des collectivités locales sont indispensables pour équilibrer les opérations. Pour compléter, la Fondation Abbé Pierre apporte son soutien à hauteur de maximum 10% du coût de l'opération

2.1. Le bail à réhabilitation avec des biens communaux/intercommunaux

Le bail à réhabilitation public avec des communes ou intercommunalités est l'usage le plus courant du financement Anah « Organisme Agrée ».

L'organisme agréé bénéficie d'un droit réel Immobilier pour une durée de 15 à 40 ans sur des logements détenus par une commune ou une intercommunalité.

Les biens concernés sont souvent des anciens logements d'instituteur, le presbytère, les locaux/logements de la Poste, des logements communaux non conventionnés et dégradés.

Ce type de gisement immobilier est fréquent dans des communes rurales, en secteur détendu, où l'offre locative très sociale est inexistante ou très faible, alors que des besoins existent.

Il concerne également des communes carencées au titre de la loi SRU. Les organismes agréés portent une attention forte dans ces secteurs ruraux à la présence de commerces, services (écoles), et de transports en commun.

Ces biens ont connu une inoccupation ou vacance de longue date, sont souvent insalubres et leur état nécessite généralement une mise aux normes complète du logement (fluides, thermique), et souvent des travaux lourds (réorganisation des pièces, reprise de plancher, structure, clos et couverts).

Certaines intercommunalités, comme la Métropole Européenne de Lille, sont particulièrement actives via leur droit de préemption urbain. Elles acquièrent des biens, essentiellement des maisons en courées de cité ouvrière, et les mettent à disposition des organismes locaux (UES SOLiha Hauts de France et OSLO).

L'équilibre d'opération est possible et favorisé **par une faible charge foncière : mise à disposition à l'euro symbolique ou à faible redevance** de ces biens sur la durée du bail.

Ce bail à réhabilitation impose le maintien des occupants dans le logement à la fin du bail ou l'obligation de proposer une autre solution accessible pour les occupants.

Cette catégorie regroupe aussi les baux emphytéotiques, qui ne possèdent pas cette clause de relogement des occupants.

2.2. Le bail à réhabilitation avec des propriétaires privés

Depuis la fin du Plan de cohésion sociale, le conventionnement très social avec des propriétaires privés particuliers a nettement décliné, mais plusieurs organismes agréés arrivent à toujours conventionner des logements très sociaux avec des propriétaires privés.

Les propriétaires investisseurs se sont tournés vers les dispositifs de défiscalisation de l'investissement locatif (successivement Besson, Robien, Scellier, Duflot, Pinel).

Les dispositifs d'intermédiation locative comme Louez Solidaire et Solibail ont capté le parc des propriétaires particuliers disposant d'un logement en bon état ou nécessitant peu de travaux.

Pour les logements nécessitant des travaux lourds, le régime ANAH Propriétaires bailleurs est devenu beaucoup moins attractif. S'ils ne peuvent effectuer seuls la réhabilitation de leur logement, ils ont alors le choix de le vendre ou de le confier en bail à réhabilitation à un organisme. Cependant, la nécessité d'équilibrer l'opération pour l'organisme amène ce dernier à négocier des durées longues, incompatibles la plupart du temps avec la capacité d'une personne physique à se projeter dans des décennies futures.

Toutefois, si la mobilisation est faible en nombre, elle n'en constitue pas moins un axe de mobilisation du parc privé à vocation sociale, notamment auprès des « propriétaires solidaires ».

Lien avec les priorités de l'ANAH : Conventionnement du parc privé, communes carencées peuvent être en situation d'insalubrité (pas forcément arrêté de péril), peuvent être en communes carencées (notamment car ils ne dépendent pas ou peu de partenariats communaux, mais plutôt de l'implication de leurs habitants)

Intérêt du financement ANAH : l'opération ne concerne que la réalisation de travaux (pas ou peu de charges foncières). Par ailleurs, selon les interlocuteurs locaux, les organismes peuvent avoir des difficultés à mobiliser les financements PLAI avec des nu-propriétaires privés et des durées de baux jugées insuffisantes.

2.3. Le bail à réhabilitation comme réponse à des situations d'insalubrité et/ou de propriétaires occupants impécunieux

Un nombre croissant de propriétaires aux revenus sous le seuil de pauvreté dont le logement est très dégradé, insalubre, voire en état de péril sont repérés par les organismes agréés MOI ou leurs partenaires.

Ce peut être des propriétaires captifs, héritiers d'un bien, souvent une maison en secteur rural, qui n'a jamais connu le confort moderne (sans sanitaire, eau courante et/ou électricité), des ménages qui ont acheté un logement avec un montant de travaux important et qui ont connu un accident de vie (perte d'emploi, de proche, handicap).

Avec des revenus très limités, de l'incapacité d'obtenir un prêt (du fait de leur âge, de dettes ou de leurs revenus), une réhabilitation de leur logement n'est pas envisageable via les financements classiques de l'Anah (Habiter Mieux). Ce sont des propriétaires très attachés à leur logement, qui n'ont jamais connu d'autre logement, et dont le déménagement est inenvisageable.

Dans ces cas extrêmes, certains organismes agréés proposent à ces propriétaires de leur confier leur logement via un bail à réhabilitation. L'organisme agréé prend en charge la réhabilitation du logement. Pendant la durée du bail, les propriétaires deviennent locataires de leur logement, et paient un loyer très social. A la fin du bail, ils redeviennent pleinement propriétaires de leur logement.

Lien avec les priorités de l'ANAH : un type d'action spécifique pour répondre aux cas les plus complexes de situations d'insalubrité pour des propriétaires occupants. En revanche, ces situations sont détectées sur tous les territoires, et n'ont pas vocation à être territorialisés. Pourquoi aider un PO se situant dans une commune carencée et pas un PO dans une commune non carencée ?

Intérêt du financement ANAH : l'opération ne concerne que la réalisation de travaux (pas de charges foncières). Selon les interlocuteurs locaux, les organismes peuvent avoir des difficultés à mobiliser les financements PLAI avec des nu-propriétaires privés et des durées de baux jugées insuffisantes.

2.4. La rénovation énergétique du patrimoine des organismes MOI

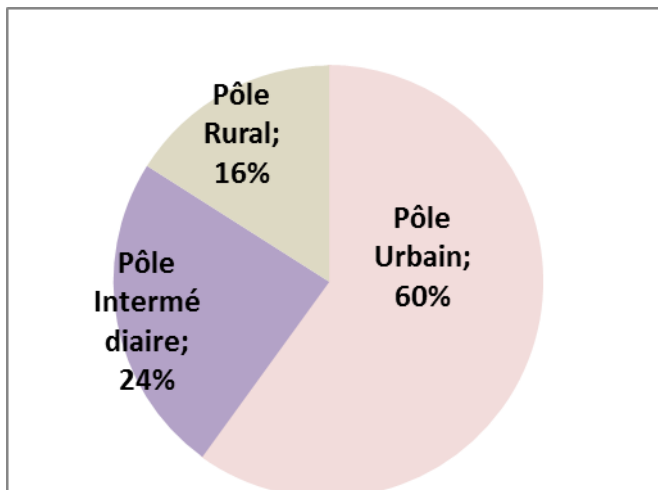
Le régime AOA est également mobilisable pour effectuer la mise à niveau/aux normes du patrimoine des organismes au regard de la performance énergétique.

Une partie du patrimoine des organismes agréé MOI a été acquise à partir des années 80 et doit aujourd'hui faire l'objet d'une réhabilitation lourde. Si des provisions des organismes ont été prévues pour anticiper le besoin de financement de la réhabilitation, elles ne sont pas suffisantes pour hisser la qualité de la performance énergétique aux standards actuels.

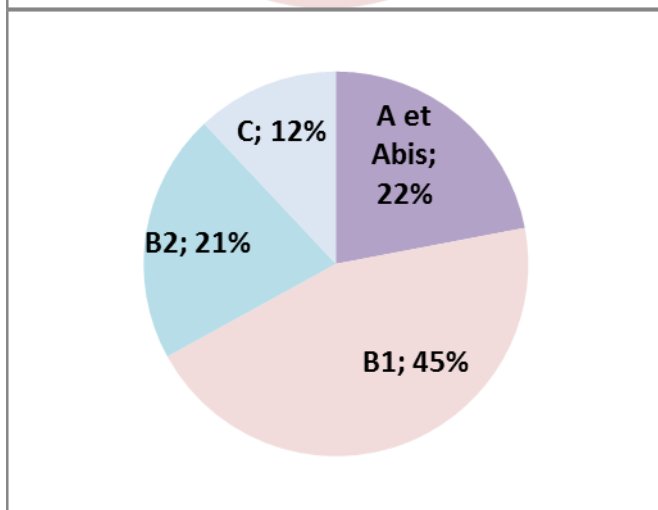
Le financement ANAH n'est malheureusement pas mobilisable pour les logements faisant l'objet actuellement d'une convention APL. Cependant, une partie du patrimoine des organismes n'est pas conventionné : les logements ayant bénéficié d'un conventionnement ANAH qui a pris fin ; les logements ayant été financés par des fonds privés.

3. Cadrage statistique national des logements engagés de 2013 à 2015

- 312 logements dont 5 LCS et LI.
- 13 M€ subvention ANAH et 441K€ subvention FART.

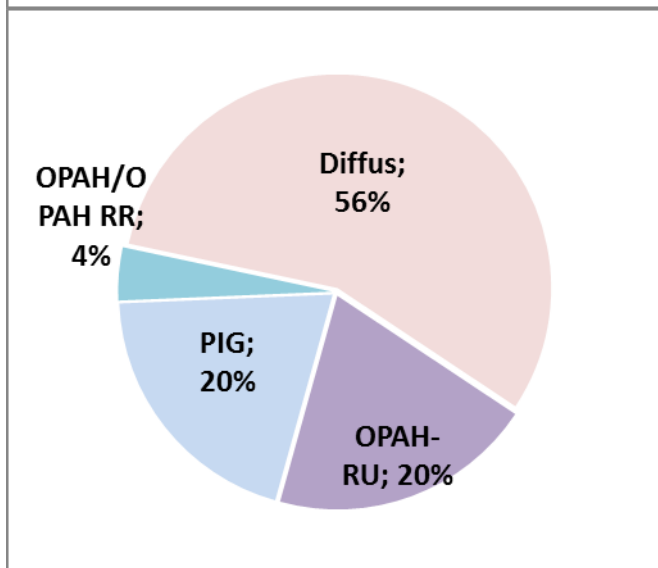


71% ANAH + FART
22 % en commune SRU
45% soumis à la TLV
90% « énergie »
24% dégradés
12% indignes



Délégataire :

- 56% DLC2
- 34% ANAH
- 10% DLC3



Durées d'instruction :

- De moins d'1 mois à 27 mois (Ch. Ardennes: 1 opé)
- Moyenne : 5,6 mois
- Des pics NPDC (7,6), Picardie (6), PACA/IDF (5,1),