

ACTUS LOGEMENT

REHABILITATION ET ADAPTATION DES LOGEMENTS EXISTANTS : UNE SOLUTION POUR LES JEUNES



	Taux de réduction d'impôt	Taux de réduction d'impôt avec intermédiation locative
loc1	15 %	20 %
loc2	35 %	40 %
loc3	X	65 %

En bref

PORTEE PAR LES COMMUNAUTES DE COMMUNES (Bresse Nord intercom', Bresse Revermont 71, Terres de Bresse, Bresse Louhannaise Intercom')

L'action sur la réhabilitation et l'adaptation des logements existants a consisté à mettre en place des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat sur l'ensemble des Communautés de communes du territoire afin d'inciter des propriétaires bailleurs à réhabiliter des logements grâce notamment à des aides financières pour la réalisation des travaux et un accompagnement technique, administratif et financier gratuits des porteurs de projet par une équipe d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage spécialisée dans ce type de projet. Un système de primes a été mis en place afin d'inciter les propriétaires à dédier ces logements à des jeunes en situation d'insertion professionnelle sur le territoire. En parallèle, un travail sur des collocations intergénérationnelles a été mis en place pour inciter des personnes âgées vivant dans de grands logements à louer une chambre à des jeunes.

« On voit les logements se réhabiliter et la vacance baisser sur nos communes »

Béatrice LACROIX-MFOUARA, Maire de Cuisery

L'histoire de l'action

L'idée de cette action a débuté en 2022 lors de l'étude pré-opérationnelle 1 jeune, 1 logement, 1 avenir où le diagnostic a mis en évidence la présence sur le territoire d'un nombre important de logements inoccupés mais aussi la présence de grands logements occupés par des personnes seules. Plusieurs Communautés de communes étaient déjà engagées à l'époque dans des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Celles-ci fonctionnaient bien sur la partie propriétaires occupants mais beaucoup moins sur la partie propriétaires bailleurs.

Il s'est donc agi de renforcer ce volet via un système d'aides plus incitatives et de le généraliser sur l'ensemble du territoire en incitant les intercommunalités pas encore engagées dans ce type de programme à les mettre en œuvre. Concernant le volet intergénérationnel, l'idée existait déjà sur le territoire mais n'avait jamais été mise en œuvre, faute de partenaires et de porteurs. La mission 1 jeune, 1 logement, 1 avenir a donc été une belle opportunité pour enclencher cette démarche en répondant à un besoin à la fois pour les personnes âgées que pour les jeunes.

DANS CE NUMÉRO

LA MOBILISATION
AUTOUR DU PROJET

LES GRANDES ETAPES
ET LES EMBUCHES

LES POINTS
D'ATTENTION

A L'ORIGINE DE L'ACTION

Les 4 intercommunalités de la Bresse Bourguignonne, compétentes en matière de politique de l'habitat, ont souhaité porter cette action sur leurs territoires respectifs. La réhabilitation et l'adaptation du parc de logements existants fait suite à plusieurs constats observés et partagés sur le territoire :

- Une forte proportion de logements vacants et dégradés dans les centres bourgs ;
- L'existence d'habitat précaire, voire insalubre et de situations de mal logement ;
- Un besoin identifié pour le logement et l'hébergement des jeunes (cf. étude 1 jeune, 1 logement, 1 avenir) ;
- Une volonté de limiter la

consommation foncière et d'exploiter la présence de logements vacants sur le territoire pour répondre aux besoins en logements

- Une volonté de développer le parc locatif de qualité à loyer raisonné et de diversifier l'offre en logements (typologies notamment).



DES BENEFICIAIRES RAVIS

Les premiers bénéficiaires directs de cette action sont les propriétaires bailleurs qui voient à travers ces programmes d'aides à l'amélioration de l'habitat une façon de revaloriser leurs biens et de les remettre en location.

Cette action bénéficie également aux jeunes qui voient l'offre en logements adaptée se développer leur permettant de trouver pour facilement une réponse à leurs besoins lorsqu'ils trouvent un emploi ou une mission (stage, apprentissage) sur le territoire.

Enfin, la solution de colocation intergénérationnelle bénéficie aux jeunes en leur apportant une solution souple à un tarif raisonné mais également aux personnes âgées qui voient leur reste à vivre s'améliorer grâce aux loyers versés par leurs colocataires. Les jeunes apportent également une présence et du lien social aux personnes âgées, parfois isolées et en début de dépendance.

Outre ces bénéficiaires directs, il y a aussi des bénéficiaires indirects à ces actions parmi lesquels les artisans locaux qui voient leur volume d'activité augmenter et leur carnet de commande se remplir grâce à la multiplication des chantiers de rénovation.

Enfin, les employeurs locaux voient également d'un très bon œil la multiplication des solutions de logement et d'hébergement adaptées aux jeunes. Cela leur permet de recruter plus facilement des jeunes alors qu'il y a quelques années, certains postes restaient vacants.

« Grâce au programme 1 jeune, 1 logement 1 avenir, j'ai pu valoriser mon patrimoine tout en apportant une solution logement à un jeune »

Nicolas P., propriétaire bailleur

AVEC L'APPUI INDISPENSABLE DE...

Conduire cette action n'aurait pas été possible sans la coopération avec :

- les bailleurs sociaux : pour certains projets trop lourds à porter pour des propriétaires privés, les bailleurs sociaux ont pu se porter acquéreur de biens pour pouvoir les remettre en état et les louer à des jeunes ;
- les propriétaires privés qui sont les principaux acteurs de cette action. Des réunions de travail ont permis de mieux comprendre et prendre en considération leurs besoins afin de déterminer le niveau d'aide adéquate pour déclencher l'effet levier ;
- Les agents immobiliers qui ont pu relayer l'information et sensibiliser les investisseurs au programme de soutien à la réhabilitation et l'adaptation des logements.
- L'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) qui a permis d'apporter un cadrage juridique notamment sur les baux de location et les droits et devoirs de chacun (propriétaires et locataires).

GEOGRAPHIE

Une action idéalement située

La réhabilitation et l'adaptation des logements pour les jeunes est une action déployée sur tout le territoire en priorisant sur les critères suivants :

- à proximité immédiate des lieux d'emploi et de formation (en tenant compte de la distance à pied ou à vélo de ces zones d'activité)
- à proximité des transports en commun présents sur le territoire (bus, train...)

Les grandes étapes de l'action

La politique incitative de rénovation de l'habitat privé menée par les collectivités a nécessité en amont un travail de repérage des logements vacants et de l'habitat inadapté aux habitants (problématiques de non décence, sous-occupation). Des études préalables ont ainsi été commandées par les collectivités et ont permis de réaliser un recensement précis des besoins d'amélioration et de tenter une première approche grâce à une vaste enquête auprès des propriétaires privés pour connaître leurs besoins, les problématiques qu'ils rencontrent et leurs intentions concernant leur logement (projet de rénovation, projet de vendre, de mise en location)

Cette première action a permis de quantifier les besoins d'amélioration sur le parc occupé et d'identifier les possibilités de remise sur le marché de logements vacants depuis de nombreuses années. Un dispositif d'aide complémentaire en faveur de la rénovation a alors pu être mis en place progressivement par les différentes collectivités. L'ensemble des propriétaires occupants, sous condition de ressources, ont pu bénéficier d'aides aux travaux et d'un accompagnement gratuit par un opérateur tout au long de leur projet. De plus, dans les principales centralités, des propriétaires bailleurs ont bénéficiés également de cet accompagnement.

Pour ces derniers, des efforts importants de sensibilisation ont été réalisés conjointement avec les agents immobiliers, l'Adil pour les inciter à rénover leurs logements ou à investir dans le parc locatif. Pour que cette offre locative profite aux jeunes recherchant un logement sur le territoire, un dernier travail d'intermédiation a été réalisé en utilisant les plateformes de mises en relation puis en établissant un climat de confiance entre le propriétaire et le locataire. Des logements sous-occupés par des personnes âgées également été rénovés et ont permis d'accueillir des jeunes apprentis.

Les embuches sur le chemin

Le travail de repérage a nécessité de lever plusieurs difficultés parmi lesquelles l'identification des freins qui empêchent les propriétaires de rénover leur logement ou de le remettre sur le marché. En effet, de nombreux propriétaires ont été identifiés comme volontaires et ambitieux dans leur projet de rénovation mais la question financière se pose malgré les aides existantes.

Pour les propriétaires occupants âgés, susceptibles de sous-louer une partie de leur logement, surdimensionné par rapport à leur usage actuel, la recherche de financements pour réaliser les travaux d'adaptation a été complexe dans une période où les coûts des matériaux (et donc des travaux) ne cessent d'augmenter et où les ressources financières des collectivités ont tendance à se réduire fortement.

Pour les investisseurs, la problématique de rentabilité à court ou moyen terme s'est posée non seulement en raison de l'augmentation du coût des travaux mais également en raison des niveaux de loyers du marché relativement bas. L'apport de financements complémentaires et l'accompagnement gratuit ont été nécessaires de la part des partenaires afin que les porteurs de projets puissent s'engager dans la démarche. Destiné aux logements locatifs non meublés, le dispositif a eu également un effet positif sur le développement de l'offre en meublés grâce à une bonne coordination entre l'ensemble des acteurs. En effet, les propriétaires ont pu identifier clairement la structure pilote du projet et bénéficier d'un premier niveau d'information précis et neutre.

La dernière embuche a été la mise en relation des propriétaires avec des jeunes ayant des besoins de logement. Le travail de coordination de l'ensemble du programme d'action mené par la Mission Locale a permis de faire le pont avec les autres actions en cours (plateforme en ligne notamment) et de lever les derniers obstacles.

UNE ACTION DANS LA DUREE

D'hier à aujourd'hui... Et demain ?

2023-2024	2025-2026	2026-2030
<ul style="list-style-type: none"> • Evaluation des programmes en cours (OPAH) • Lancement d'études sur les autres intercommunalités pour calibrer les futurs dispositifs • Identification des logements « sous-occupés » et prise de contact avec les propriétaires pour mesurer le volontariat 	<ul style="list-style-type: none"> • Lancement (ou poursuite) des OPAH en intégrant un volet « logement des jeunes » • Montage du partenariat pour la mise en place des solutions de colocations intergénérationnelles (modalités de mise en œuvre). 	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluation annuelle des OPAH • Lancement de l'expérimentation colocation intergénérationnelle

L'ACTION EN TROIS MOTS

- * Trouver.
- * Convaincre.
- * Financer.