



Questions d'actualité

N° 5 / 26 FÉVRIER 2010

Mobiliser 5000 logements du parc locatif privé sur l'ensemble du territoire grâce à SOLIBAIL

Un transition pour des ménages en difficulté vers un relogement pérenne

(1) 2750 en Ile-de-France, 500 en PACA, 500 en Rhône-Alpes, 250 en Languedoc-Roussillon, 250 dans le Nord-Pas-de-Calais, 250 en Pays-de-la-Loire et 500 dans les autres régions.

(2) Pour les logements mobilisés en mandat de gestion, rien de bien différent de l'activité que mène nos structures Clés dédiées à la gestion locative adaptée ; le ménage occupant a un statut de droit commun, un bail loi 1989 et la durée d'occupation n'est pas limitée ; la déduction d'impôt est de 60% pour le propriétaire confiant son bien à une de nos structures et qui a conventionné avec l'ANAH son logement pour un loyer social ou très social.

Pour les logements en « sous-location », l'occupant a un statut dérogatoire au droit commun, il dispose d'un convention type d'occupation à titre onéreux de courte durée renouvelable et verse une redevance.

Contact F PACT : Jean-Marc Prieur.

Solibail : les Pact s'engagent et souhaitent relever ce défi

Solibail, c'est le nom officiellement retenu pour le dispositif également appelé « Intermédiation locative » dans l'annexe 6 de la circulaire du 5/3/2009 pour la relance relative à l'hébergement. Cette mesure, déjà expérimentée sous une première forme en Ile-de-France, vise à mobiliser 5000 logements du parc locatif privé sur l'ensemble du territoire national (1). La captation de logements peut s'opérer selon deux modalités distinctes : soit le mandat de gestion, soit la location en vue d'une sous-location à un ménage en difficulté (2). L'objectif est donc bien de mobiliser le parc privé, pour le logement de ménages définis comme prioritaires localement et en réponse à quatre besoins particuliers : la mise en place d'une alternative à l'hébergement hôtelier (qui pour mémoire coûte à l'Etat 1 million d'euros par jour), le relogement de ménages sortant de CHRS ou de stabilisation, la lutte contre l'habitat indigne et la prévention des expulsions locatives.

Le défi du dispositif Solibail est donc bien là : proposer une solution alternative mais transitoire à des ménages en difficulté tout en les préparant et en étudiant très en amont la sortie du dispositif vers un relogement pérenne. Les avantages fiscaux pour les propriétaires sont une déduction fiscale de 30% pour les logements intermédiaires, de 60% pour les logements sociaux ou très sociaux voire même 70% dans les zones qualifiées très tendues par arrêté. L'Etat prend en intégralité ou en partie le différentiel de loyer entre le loyer versé au propriétaire et les recettes additionnées de la participation du ménage et de l'allocation logement, la prospection, les honoraires d'agence, le petit équipement du logement, la gestion locative, le loyer durant les périodes de vacance, les frais de remise en état, l'accompagnement social.

À ce jour, les associations Pact se sont engagées à capter près de 900 logements soit quasiment 25% de l'objectif national. Mais même si objectivement le dispositif commence à atteindre sa vitesse de croisière y compris en province, des interrogations fortes persistent. Le mode de calcul des aides au logement et de ce fait du différentiel de loyer n'est pas encore complètement et officiellement stabilisé ; la question des possibilités concrètes, réelles et adaptées de relogement pour les familles demeure ; la prise en charge par l'Etat de la vacance suite par exemple à des difficultés organisationnelles sur les territoires et donc non-imputable au fait de l'opérateur n'est pas actée ; la communication autour de Solibail n'est pas encore dynamisée et grand public...

À l'instar du comité de pilotage régional francilien existant depuis quelques mois, d'autres comités de pilotage régionaux devraient voir le jour très prochainement. En réponse à la demande motivée et partenariale de la Fédération des PACT, le premier comité de pilotage national doit avoir lieu le 5 mars. Notre Mouvement réaffirmera à cette occasion sa volonté d'œuvrer à la réussite de cette initiative.

Nouvelles brèves

N° 5 / 26 FÉVRIER 2010

● Le nouveau site d'Action Logement est en ligne depuis quelques jours. Vous y trouverez toutes les informations concernant le congrès fondateur d'Action Logement prévu le 30 mars 2010 à Roubaix. Dans l'espace professionnel rubrique juridique, vous pouvez consulter par exemple, les dernières recommandations pour les financements d'opérations, les textes et informations au sujet de la « GRL 2 », le décret du 5/2/2010 relatif aux conventions portant sur un logement ou un immeuble conclus par l'ANAH.

www.actionlogement.fr

*1% Logement :
nouveau site pour « Action
logement » et congrès
fondateur à Roubaix le 30
mars*

● La nouvelle garantie des risques locatifs « GRL 2 » est disponible. Une première compagnie d'assurance (DAS) a signé le 10 février une convention de partenariat avec l'APAGL et une deuxième compagnie (CGI assurances) dans la foulée.

Toutefois, pour obtenir des conditions partenariales privilégiées pour notre Mouvement, il convient d'attendre encore quelques semaines que d'autres assureurs s'engagent dans ce domaine. Pour toute information complémentaire contactez : jm.prieur@pact-habitat.org

*La nouvelle « GRL » est
disponible*

● Le groupe technique fédéral « Vill-et-ages pour tous » s'est réuni récemment et poursuit l'action engagée par le réseau sur l'accessibilité urbaine et qui a formalisé aussi une méthode d'évaluation des ERP-IOP, la mise en accessibilité de ces derniers étant fréquemment associée avec celle de l'espace urbain et la voirie dans le cadre des appels d'offre.

Une réflexion nouvelle est engagée pour élaborer une offre de services pour les bailleurs HLM sur l'accessibilité de leurs ensembles résidentiels.

Contact : Eric Malevergne

*« Vill-et-ages pour tous » :
réunion du groupe sur
l'accessibilité urbaine*

● Dans le cadre du chantier de communication lancé fin 2009, dont l'objectif est l'élaboration d'outils communs déclinables par PACT et l'approfondissement de la charte graphique avec création de maquettes, la Fédération lance un recensement des outils de communication existants. En parallèle du travail mensuel fourni par le groupe Communication, composé de 8 PACT issus des quatre coins de France, cette étape constitue la base du travail en réseau, lequel est plus que nécessaire pour le dynamisme externe et la visibilité des associations PACT. Ces outils serviront à alimenter la future boîte à outils « communication », bientôt disponible sur intranet. Vos besoins en matière de communication sont également les bienvenus.

Pratique ! Merci de renvoyer ce tableau, avec l'adresse mail de la personne en charge de la communication dans votre PACT, avant le 19 mars 2010, à Estelle Dubreuil, chargée de communication fédérale : e.dubreuil@pact-habitat.org

*Développer les outils de
communication*

*-Recensement des outils
existants*

- Supplément emploi (voir www.pact-habitat.org/offres_emploi.html)
- Tableau de recensement des outils de communication

Sont joints à la Lettre de ce jour
(aux adhérents uniquement)

