

MOUS Captation du Grand Lyon

Un soutien à la mobilisation du parc privé à vocation sociale

Associations AILOJ - ASLIM - Régie Nouvelle

ORIGINE ET OBJECTIFS DU PROJET

La Mous Captation a été créée par la Communauté urbaine de Lyon en 2003 pour soutenir l'activité de mobilisation de logement du parc privé en vue d'une location sociale. A l'origine ce dispositif était expérimental et ouvert à deux associations d'insertion par le logement du Rhône.

Ainsi AILOJ (Association d'Aide au logement des jeunes) et Régie Nouvelle (Agence Immobilière à vocation sociale) ont développé l'activité de mobilisation de logement afin de convaincre des propriétaires privés de confier leur logement à des associations en vue d'une location à des ménages en difficulté d'accès au logement.

Un financement à part égale de l'Etat et du Grand Lyon permet aux structures d'insertion de travailler pour développer le parc de logement accessible aux personnes modestes. Un objectif de logements mobilisés est fixé chaque année.

En 2008, ce dispositif a été étendu à de nouvelles associations d'insertion du réseau de la Fapil (l'ASLIM) et des réseaux CLLAJ et PACT ARIM. En 2008 et 2009, 6 associations ont ainsi bénéficié de ce soutien pour un objectif global de 135 logements par an.

METHODES ET DISPOSITIFS

La Mous Captation soutient les activités de prospection et de conseil auprès de propriétaires privés en vue d'une location à caractère social. Dans ce but les associations qui mettent en œuvre ce dispositif ont développé un savoir faire spécifique.

Les actions soutenues par la Mous Captation :

La prospection

Elles ont créé des stratégies de recherche de propriétaire, d'argumentaire pour les convaincre de s'engager dans une location sociale.

Le conseil aux propriétaires

Les associations proposent aux propriétaires de les accompagner pour la fiscalité ou la remise en état (recherche de subvention, propositions de travaux...) de leur logement.

Pour chaque logement une visite et une étude de faisabilité est réalisée et présentée au propriétaire afin de lui permettre de faire un choix.

Elles proposent de plus les services de gestion sécurisée et de proximité de leur logement. La spécificité des associations d'insertion par le logement est de mettre en œuvre une gestion locative adaptée. Ainsi elles interviennent au quotidien au plus près des besoins des locataires et des propriétaires pour garantir à chacun une location paisible de l'entrée dans les lieux à la sortie du logement.

La sécurisation

Dans le cadre du réseau Fapil, des assurances impayé de loyers et dégradation ont été développées avec la MACIF et la MAIF et sont proposées aux propriétaires.

De plus, les associations mettent en œuvre les garanties existantes au niveau local : FSL, Locapass...

Un soutien nécessaire pour développer l'offre de logement accessible

Ce soutien permet aux structures de disposer de temps de travail important pour le contact avec les propriétaires et d'équipe de professionnels pluridisciplinaire

Fiche d'expérience

(administrative, financier et technique...). Pour chaque logement capté, c'est en moyenne trois logements visités et autant d'études de faisabilités qui sont réalisées.

Chaque visite fait l'objet d'un état des lieux du logement avec relevé des surfaces et de la composition du logement. L'état du logement est évalué pour estimer les travaux nécessaires à sa mise en location.

Les personnes en charge de la captation sont des professionnels formés pour connaître les dispositifs de l'Anah pour la réhabilitation, à la fiscalité ... afin de conseiller le propriétaire dans ses choix.

Les contractualisations et les simulations, les négociations des montants de loyer et les montages de dossier administratif sont aussi des activités chronophages.

La recherche d'opportunité sur le terrain, les contacts locaux nécessaire avec les partenaires pour la concrétisation de chaque projet sont aussi des éléments indispensables à la réalisation de l'objectif et qui demandent un engagement à long terme.

La MOUS Captation de la communauté urbaine prend en compte toutes ces missions qui combinées les unes au autres permettent la mobilisation d'une offre de logement à loyer maîtrisé et de bonne qualité pour des ménages démunis.

La MOUS prévoit un forfait par logement de 1800 € et un objectif par structures de logements mobilisés. Le forfait prend en compte le temps de travail sur les logements mobilisés dans l'objectif mais aussi le temps passé sur les logements qui ont été prospectés mais qui n'ont pas abouti à une captation.

BILAN ET PERSPECTIVES

La MOUS Captation a été étendue en 2008 à de nouvelles structures et de nouveaux réseaux. La constitution et la formation d'équipe de captation demandant du temps, les nouvelles structures ont pour l'instant un objectif de mobilisation faible. Pour les plus anciens la MOUS permet de conforter l'activité et d'envisager une

augmentation progressive des objectifs de mobilisation.

Le dispositif de MOUS est adapté sur le territoire du Grand Lyon car il s'accompagne de dispositif incitatif pour les propriétaires qui s'engagent dans la location sociale. Ainsi le PIG loyer maîtrisé a été mis en place pour favoriser la production de logements conventionnés. Une majoration des aides est attribuée aux propriétaires qui réalisent des travaux et conventionnent leur logement. L'incitation des propriétaires et le soutien des associations pour le travail de prospection sont complémentaires et concours au développement de l'offre. En 2008, un total de 90 logements ont été ainsi mobilisés par les associations du réseau Fapil Rhône-Alpes (AILOJ, ASLIM et Régie Nouvelle).

La pertinence et les résultats de ce dispositif sont à mettre en avant chaque année afin de poursuivre sa mise en œuvre et justifier l'engagement financier de la collectivité. Ce système est aussi à préserver et à coordonner avec les nouveaux dispositifs mis en place récemment comme l'intermédiation locative.

AILOJ (Association d'Aide au Logement des Jeunes)

87 et 92, avenue Roger Salengro – 69100 Villeurbanne

Tél. 04 78 89 68 73

E-mail : ailoj-captation@wanadoo.fr

Interlocuteur : Laurent Nicolafrancesco

ASLIM

26 rue Capucins – 69 001 Lyon

Tél. 04 78 28 94 16

E-mail : aslim69@globenet.org

Interlocuteur : Valérie Vardanega

Régie Nouvelle

9 rue Mathieu Varille – 69007 Lyon

Tél. 04 72 71 16 00

E-mail: c.bellatour@habitat-humanisme.org

Interlocuteur : Christian Bel Latour

Rédaction FAPIL Rhône-Alpes : septembre 2009