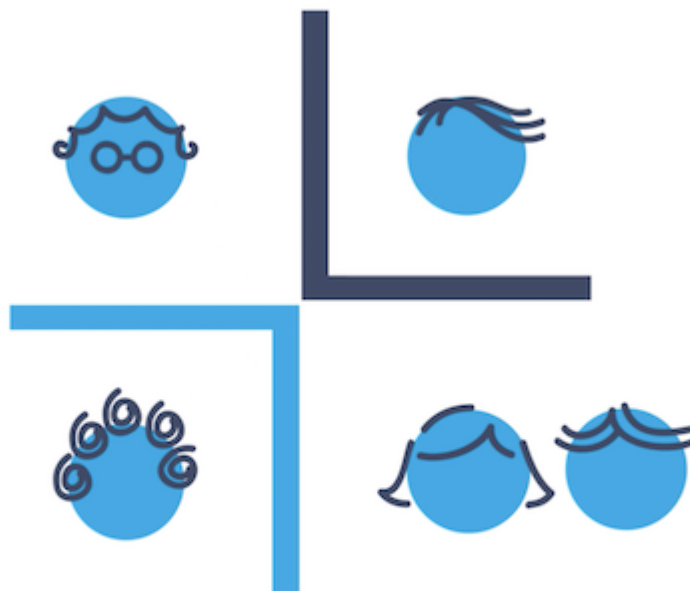


Société | Gironde : le logement social "échangeable"



Et s'ils pouvaient échanger leurs logements avec d'autres locataires ?

Douze bailleurs sociaux girondins, ce 20 juin, ont officiellement annoncé la création d'une bourse d'échanges de logements sociaux pour les locataires déjà résidents du parc social départemental. Le but affiché est simple : permettre de fluidifier le parcours résidentiel des familles habitant un logement social en mettant directement en contact, par le biais d'une plateforme dédié, l'offre et la demande. Si les échanges restent suspendus aux règles classiques imposées par les commissions d'attribution des bailleurs, c'est notamment dans la collaboration de ces derniers que la démarche est nouvelle.

5000 contre 40 000. Le premier chiffre correspond à la moyenne du nombre de nouveaux logements sociaux agréés en Gironde chaque année. Le second, c'est le nombre de demandes de logements sociaux actuellement sur la métropole (55 000 pour la Gironde), dont 30% sont liés à des demandes de mutation. Cette comparaison illustre bien le défi auquel sont confrontés les bailleurs sociaux du département, dans un territoire où le prix du mètre carré, s'il a ralenti ces derniers mois, a connu en 2018 des hausse spectaculaires. Pour la directrice de l'habitat et de la politique de la ville à la métropole, Karine Gessner, un "rééquilibrage" a été fait ces dix dernières années.

"Aujourd'hui, toutes les communes de la métropole sont à 11, 12% minimum de logements sociaux et celles qui en avaient le plus comme Lormont par exemple, ont diminué leur parc (de 70 à 50%). 16 000 logements sociaux nouveaux ont émergé en dix ans. L'an dernier, on en a livré 2500, c'est à peu près la même estimation que l'on a pour les trois ou quatre ans qui viennent. Malgré ça, la demande continue à être plus forte que notre augmentation, et on sait qu'on ne peut pas faire beaucoup mieux en termes de livraison de logements neufs". Le tout dans un contexte national faisant tendre les bailleurs vers un pessimisme de plus en plus prononcé, dont la baisse des ressources locatives, la hausse de la TVA sur certains travaux et la réduction de loyer de solidarité figurent parmi les principaux motifs de crainte. Dans un billet de mars 2018, le département précisait d'ailleurs que la production de 5000 nouveaux logements sociaux annuels représentait 637 millions d'euros investis par les bailleurs sociaux dont 473 millions d'euros de travaux. "De fait, l'État, par la baisse des APL, conduit les organismes HLM à réduire de 85 % les fonds qu'ils consacrent à la construction neuve mais aussi à l'entretien et à la maintenance du parc social. En Gironde, ce sont annuellement 33 millions d'euros de perte, équivalant à la moitié des fonds propres investis par les bailleurs sociaux".

Cadre règlementé

Dans ce contexte et face à une concurrence privée dont les prix flambent à vue d'oeil, la Conférence départementale HLM de la Gironde vient de se doter d'un nouveau outil, déjà testé ailleurs. Son objectif, s'il n'est pas de réduire la pression des demandes croissantes, a au moins le mérite d'espérer contenir un problème fréquent : les demandes de mutation d'un logement social à un autre. La particularité de "BEL Gironde" (pour Bourse d'Échange de Logements), c'est qu'il s'agit d'un site internet sécurisé sur lequel deux locataires peuvent échanger leur logement social au sein du parc HLM de l'un des douze bailleurs sociaux partenaires de l'opération, soit "93% du parc social en Gironde", précise l'organisme (environ 93 000 logements). En quoi cet "échange de bons procédés" est nouveau ?

D'abord dans la démarche collaborative entre les différents bailleurs: Aquitanis, Ciliopée Habitat, Clairsienne, Domofrance, Gironde Habitat, Immobilière Atlantic Aménagement (3F), Logévie, Logis Atlantique, Mésolia, Le Toit Girondin + CDC Habitat Social et ICF Atlantique travaillent souvent chacun de leur côté, cette plateforme commune apportera donc plus de souplesse à leurs organisations respectives. Ensuite pour les locataires : plus d'une demande de logement social sur quatre provient déjà d'un ménage locataire du parc social et représente 21% des attributions. Ces demandes de mutation sont, logiquement, encore plus fortes (30%) sur la métropole bordelaise. "Dans les parcours résidentiels, on croise différents cas : une personne qui habite dans un logement trop grand et veut bouger dans un plus petit ou l'inverse si la famille grandit. Si une mutation intervient par rapport au travail et que la famille veut se rapprocher, c'est le même type de logement qui sera recherché ailleurs. Mais toutes ces personnes ne sont pas exemptées de respecter les règles", commente pour sa part Martine Jardiné, vice-présidente du département de la Gironde chargée de l'habitat.

Limiter la pression

"Le but c'est d'identifier les besoins individuels, la trajectoire personnelle est souvent bien plus importante que les qualificatifs que l'on peut mettre dans tel ou tel quartier", confirme à son tour Daniel Palmaro, directeur général du bailleur Clairsienne. Pas de révolution en vue, mais une petite avancée tout de même selon Sigrid Monier, directrice générale de Gironde Habitat. "Je ne suis pas sûre ce que cet outil permette d'arriver à 50% de mutations, il y a pas mal de personnes qu'il ne faut pas renoncer à accompagner autrement. Ce que ça va limiter, c'est l'impression, pour ceux qui souhaitent changer et qui ne voient pas arriver d'offres, que c'est parce qu'on ne veut pas ou qu'ils sont prisonniers. Dans les enquêtes de satisfaction qu'on réalise, on voit qu'environ 75% des locataires sont équipés d'internet et souhaitent avoir davantage de service par ce canal. Ca leur donne de la latitude, on imagine que ça permettra d'éviter certaines limites. C'est un sujet sur lequel on a une pression, on a pas mal d'insistance, c'est pour ça que je suis assez confiante".

Concrètement, comment ça marche ? Le locataire doit d'abord créer un compte sur le [site internet dédié](#), compléter quelques infos sur son profil et déposer l'annonce du logement. Il peut ensuite consulter les annonces de logements sociaux disponibles qui correspondent à ses critères. Si chacun des deux partis est intéressé par un échange, une rencontre et des visites sont organisées. Ensuite, ce sont les bailleurs sociaux et leurs commission d'attribution (une commission par mois) qui prennent la main et s'assurent que toutes les conditions sont remplies. Enfin, un nouveau bail est signé et les déménagements s'organisent. Un processus qui prendrait entre trois mois entre l'entrée sur le site et l'aménagement dans les nouveaux murs. "

On vérifie surtout qu'il y ait une adéquation entre le logement en question et la famille qui souhaite l'intégrer. Sinon, les règles sont les mêmes que pour une attribution classique", c'est à dire que le type de logement auquel on peut avoir droit correspond au niveau de votre plafond de ressources : oubliez le T5 si vous êtes deux. "C'est un outil commun sur lequel on fonde beaucoup d'espoir en termes de satisfaction des besoins et des personnes et en termes de légèreté d'approche de ce qui pour tout le monde paraît souvent être un Everest", conclue Sigrid Monier. Déjà testée en Ile-de-France par le biais de la plateforme Échanger Habiter, lancée en octobre 2018, le système a déjà permis de voir apparaître plus de 7600 annonces pour 500 échanges effectifs ou en cours de validation. Même si le dispositif girondin est l'un des premiers en France, à la question : pourquoi avoir attendu juin 2019 pour mettre ce dispositif en place, l'augmentation croissante de la demande et la pression subie par les différents bailleurs fait donc office de réponse. Pas de miracle donc : pour ceux qui souhaitent intégrer le parc social girondin, les listes d'attente ne seront pas diminuées. Pour ceux qui s'y trouvent déjà et, pour x raison, veulent en changer, le temps d'attente ou le flou sur les démarches à suivre risque en revanche d'être considérablement réduits...



Romain Bétéille

Crédit Photo : BEL

Publié sur [aqui.fr](#) le 23/06/2019

[Url de cet article](#)