

CONNAITRE LES LOYERS ET MAITRISER LES LEVIERS

Les outils incontournables des CIL



Les loyers du parc Hlm

Les EPCI endossent progressivement le rôle que les récentes lois leur attribuent en matière d'équilibre des territoires : installation de la Conférence intercommunale du logement, élaboration du plan partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs, élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution, mise en œuvre opérationnelle de ces dispositifs.

A cet égard, l'accueil des ménages les plus pauvres hors QPV constitue un des principaux objectifs de la Conférence Intercommunale du Logement. Pour y parvenir, **le questionnement des loyers est récurrent** et se formule de diverses manières :

Par quels mécanismes innovants peut-on optimiser l'équation ménage / loyer / territoire ?

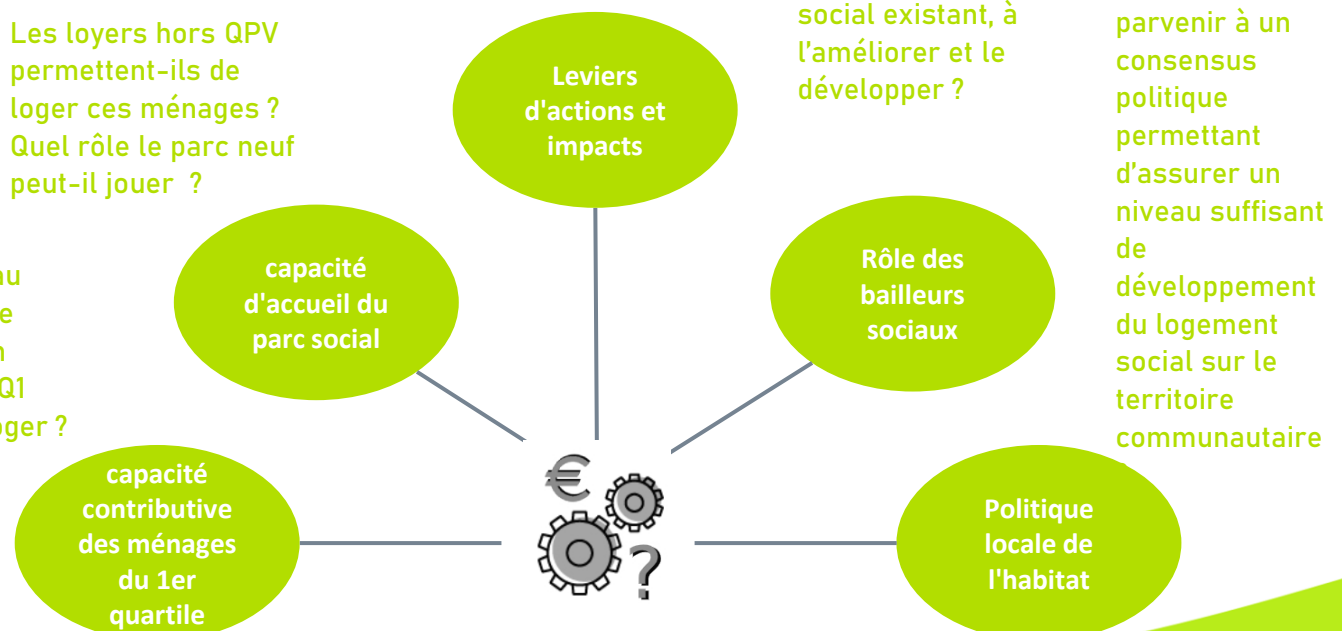
Quels seraient les effets d'une baisse de loyer : diminution de la mobilité, paupérisation de nouveaux secteurs... ?

Quels impacts d'une baisse de loyer sur les finances des bailleurs sociaux et leur capacité à maintenir le parc social existant, à l'améliorer et le développer ?

Comment parvenir à un consensus politique permettant d'assurer un niveau suffisant de développement du logement social sur le territoire communautaire

Les loyers hors QPV permettent-ils de loger ces ménages ? Quel rôle le parc neuf peut-il jouer ?

A quel niveau maximum de quittance un ménage du Q1 peut-il se loger ?



Comment agir, selon quelles modalités concrètes, avec quels outils ?

Pour vous aider à trouver des réponses efficaces à ces questions, HTC et Eohs ont mis au point une méthode et des outils qui permettent de :



DÉFINIR LA NOTION DU LOYER ABORDABLE

Définition du niveau de quittance maximum pour les ménages du premier quartile en fonction du contexte local...

- ✓ ... avec la prise en compte de charges locatives réalistes et objectivées
- ✓ ... et le calcul de l'APL, en fonction des ressources et de la taille des ménages



CARTOGRAPHIER LES LOYERS

- ✓ **Repérage exhaustif**, sur le territoire, des logements à loyer abordable (notamment hors QPV) : localisation, typologie...
- ✓ **Identification**, pour chaque logement, des profils de ménages pour lesquels ces logements sont abordables

(l'APL étant calculé en fonction des caractéristiques des ménages, un loyer n'est pas abordable en soi, mais pour un profil de ménage)



APPRÉCIER LA CAPACITÉ DU PARC À ACCUEILLIR LES MÉNAGES TRÈS PAUVRES

- ✓ **Estimation du flux** de mise en location de logement à loyers abordables sur le parc existant et le neuf
- ✓ **Analyse des écarts quantitatifs** entre ce flux d'offre et des objectifs d'accueil et les écarts qualitatifs au regard des caractéristiques des logements et du profil des demandeurs du 1^{er} quartile

Avec ces outils, nous vous accompagnons pour agir avec vos partenaires

1

Optimiser l'utilisation du parc de logements abordable par un fléchage en direction des ménages les plus pauvres.

2

Identifier les leviers possibles afin de définir une stratégie de loyer à l'échelle du territoire pour élargir cette offre, grâce à la maîtrise que nous avons de tous les dispositifs opérationnels et réglementaires de la politique de loyer des bailleurs sociaux

3

Faire des préconisations pour une meilleure convergence entre les politiques locale d'aide au logement et la stratégie de la CIL, grâce à nos expériences avec les collectivités pour la définition des politiques d'aide au logement



Si vous rencontrez cette problématique sur votre territoire, nous sommes à votre disposition pour vous rencontrer et faire une présentation détaillée de notre méthode et de nos outils



Contactez-nous

EOHS Romain LOUYS - 04 72 85 67 32

HTC Nicolas FORISSIER - 06 63 47 27 44