

Objectif : location

Initiée par l'Eurométropole, la politique visant à mettre sur le marché locatif social des logements privés vacants commence à porter ses fruits.

Propriétaire, à Vendenheim, d'une ancienne maison alsacienne divisée en deux appartements, Mme Ackermann avait renoncé, depuis plus de trois ans, à remettre l'un des deux en location : à 80 ans, énergie et capacité d'investir lui faisaient défaut. D'autant plus qu'une intervention du GIGN – sans aucun lien avec elle-même ou ses proches – n'avait laissé aucune porte intacte et généré un gros devis de la part du menuisier. À charge pour Mme Ackermann de régler la note...

« Ma mère, qui n'a pas de gros moyens, ne pouvait pas payer. Mes parents étaient artisans, ces deux logements leur permettaient juste d'assurer leur retraite », raconte Daniel Ackermann. L'octogénaire a également dû s'acquitter de la taxe sur les logements vacants : 200 € par an, puis 400 €. Jusqu'à ce que la commune de Vendenheim entre en contact avec la famille et lui expose les avantages de la location conventionnée : la collectivité verse 3 000 € pour permettre au propriétaire de rafraîchir les lieux et l'Anah (Agence nationale de l'habitat) accorde une prime de 1 500 €.

En contrepartie, l'appartement de 65 m² qui était vacant passe sous statut de logement social privé, que Mme Ackermann peut louer 435 € par mois. « Depuis le 1er mai, nous avons un locataire, un monsieur très serviable, âgé de 50 ans, en CDI, qui gagne le SMIC », précise Daniel Ackermann. Une relocation possible « grâce aux primes et

parce que la commune de Vendenheim a effectué toutes les démarches administratives pour passer en logement social », concède le fils de la propriétaire. Autre avantage : proposer un bien à loyer modéré donne droit à des déductions fiscales.

Gagnant-gagnant

La commune est aussi gagnante. « Vendenheim paie à l'Etat une pénalité de 142 000 euros par an parce qu'elle ne compte pas assez de locatif social ; elle doit en produire plus de 400 d'ici 2025. Recensés par l'intermédiaire du fichier des impôts, nous avons pris contact avec les propriétaires de logements vacants pour leur expliquer notre démarche et l'avantage, pour eux, de la location conventionnée », explique Sandrine Nguyen, adjointe au maire en charge des solidarités. Bilan : sept logements conventionnés et désormais occupés.

Au total, 3 314 logements vacants depuis au moins trois ans ont été recensés dans l'agglomération, dont 2 200 à Strasbourg, 484 à Schiltigheim et 133 à Vendenheim, les trois communes partenaires de l'Eurométropole dans cette politique de mise en location sociale des logements privés inoccupés. Contactés par la collectivité, 32 % de leurs propriétaires ont répondu à un questionnaire. Leur portrait type : un petit propriétaire (détenteur d'1,23 logement, en moyenne) âgé de 60 ans qui méconnaît les dispositifs d'aide. Impayés, dégradations locatives, travaux, difficultés de gestion ou encore départ en maison de retraite constituent des freins à la relocation.

Primes, montage de dossiers, définition des travaux, choix des entreprises (53 sociétés locales du bâtiment ont signé une charte qualité avec l'Eurométropole) sont proposés par la collectivité, qui rembourse aussi, dans certains cas, l'assurance « loyers impayés » souscrite par le propriétaire. « Notre volonté est d'aller au-delà de l'incantation à la réquisition de logements ou à une augmentation de la taxe sur les logements vacants qui n'a pas réussi à générer de basculement vers la location », indique Alain Jund, adjoint au maire de Strasbourg et vice-président de l'Eurométropole en charge de l'urbanisme. Malgré la création de 11 870 logements aidés, depuis 2009, sur le territoire de l'agglomération, « la demande en logements sociaux augmente », affirme Syamak Agha Babaei, vice-président en charge de la politique de l'habitat. La relocation de logements privés vacants sur le mode social permettrait donc de satisfaire une partie de cette demande et offrirait aussi la possibilité, à des ménages modestes, d'habiter au centre-ville. Pour Alain Jund, « les locataires, les propriétaires et la ville sont tous gagnants : on travaille sur le tissu urbain existant, c'est donc de la création de logement social sans étalement urbain, inutile de créer de nouveaux équipements publics ou infrastructures de transport, ils sont déjà là ! »

JU.M.

20/05/2016 à 05:00
