

Projet d'association « Mallemort Habitat »

Objet de l'association

Promouvoir l'amélioration et le conventionnement de l'habitat locatif privé afin de mieux répondre au besoin croissant en logements abordables dans la commune.

L'idée est de réunir dans cette association l'ensemble des propriétaires de logements conventionnés qui le souhaitent, afin de partager leur expérience et d'en faire bénéficier les personnes qui envisagent ce même type de démarche (*j'ai cru comprendre qu'il existait déjà une petite dizaine de logements conventionnés ayant bénéficiés de subvention Anah ou PIG sur la commune*).

L'action de l'association permettrait par ailleurs de minimiser l'impact de l'arrêté de carence pris par le Préfet des Bouches du Rhône sur les finances et les projets d'urbanisme de la commune.

Activités de l'association

- 1) Au minimum les activités de cette association pourraient être les suivantes :
 - Participer aux démarches de promotion des opérations d'amélioration de l'habitat / conventionnement organisées par la Mairie ou l'Agglopoie : réunions publiques, articles Mallemort Infos, page sur le futur site internet de la Mairie, etc... (en faisant notamment valoir des expériences positives)
 - Aider (bénévolement) les personnes intéressées à monter les dossiers de demande de subvention et/ou de conventionnement et éventuellement établir le bilan financier des opérations envisagées
 - Faciliter le contact avec les services concernés (Mairie, Agglopoie, Anah, CAF...)
 - Rechercher des subventions (Commune, Agglopoie, Département, Région, ou autres), et utiliser les fonds correspondants pour aider les locataires à financer les travaux d'entretien courant ou de remise en état des logements après location.

- 2) Dans une démarche volontariste de la commune pour promouvoir le conventionnement du parc locatif privé, une convention pourrait être établie entre l'association et la commune de Mallemort afin que celle-ci assure pour les membres de l'association :
- La prise en charge des frais d'assurance contre les loyers impayés pour les logements conventionnés (*rappel : du fait du prélèvement de 96607 € en 2014, la commune a payé en pure perte 189 euros par logement manquant. Cette somme aurait largement suffi à financer ce type d'incitation*)
 - Un abondement complémentaire en cas de travaux subventionnés par l'Anah. Le pourcentage d'abondement est à définir mais dans tous les cas le budget correspondant sera bien moins lourd pour la commune que de faire construire ou de réhabiliter des logements sociaux. *Imaginons que l'entretien d'un logement social appartenant à la commune coûte 1k€/an (en réalité bien plus : voir ancienne gendarmerie), il est alors budgétairement préférable de subventionner jusqu'à 9k€ de travaux pour un logement qui sera conventionné pendant 9 ans (la différence est que dans un cas il s'agit d'un budget de fonctionnement et dans l'autre cas d'un budget d'investissement. Une réflexion sera sans doute nécessaire sur le sujet...)*
 - La prise en charge d'éventuelles pénalités fiscales lorsque le conventionnement ne peut plus être poursuivi pour raison majeure (*C'est un sujet qui inquiète beaucoup les candidats éventuels. Les cas de force majeure à prendre en compte seront à définir très précisément pour éviter tout abus*)
 - La fourniture ou la prise en charge d'une éventuelle aide juridique en cas de problème avec le locataire (*même remarque que ci-dessus : certains candidats éventuels ont besoin d'être rassurés*)
- 3) Par ailleurs dans une logique de développement d'une « économie locale et solidaire » l'association « Mallemort Habitat » pourrait également :
- Passer des accords avec les artisans et les entreprises de la commune qui le souhaitent, pour que ses membres bénéficient de tarifs préférentiels sur les travaux subventionnés (*de cette façon l'action en faveur du logement social bénéficierait aux entreprises et aux artisans de la commune plutôt qu'à des « acteurs extérieurs »*)
 - Négocier des accords avec les agences immobilières de la commune pour avoir des tarifs préférentiels pour les propriétaires qui mettent leur logement conventionné en gestion locative auprès d'une agence.
 - Négocier un tarif préférentiel pour une assurance contre les loyers impayés

Autres idées à creuser

- « Mallemort Habitat » est proposé sous forme d'une association loi de 1901, il pourrait également s'agir d'une structure purement municipale.
- Les locataires sont représentés au conseil d'administration
- En cas de conventionnement le propriétaire est libre de choisir son locataire (dans les conditions définies par la convention). Une aide municipale complémentaire pourrait être accordée si le candidat est choisi sur une liste de candidats prioritaires définie par la mairie.
- Voir la mise en place d'un jury citoyen pour la définition des priorités.
- Si nécessaire le CCAS pourrait directement louer un appartement à un membre de l'association et le sous-louer pour des cas d'urgence. Dans ce cas, les éventuels frais d'entretien et de remise en état sont à la charge du CCAS. Pendant la durée du bail, le loyer est payé même lorsque le logement est temporairement inoccupé.
- la commune, en tant que propriétaire de logements conventionnés, pourrait également être membre de l'association (ce qui pourrait rassurer d'éventuels candidats au conventionnement...)

Réflexion à poursuivre ...