

Complément à l'étude Uradil'O

I Présentation de la logique d'intervention en faveur du parc privé à vocation sociale sur la Métropole de Montpellier :

La Métropole de Montpellier, délégataire des aides à la pierre, a cherché à avoir une politique volontariste sur le conventionnement de logements.

La ville de Montpellier a la particularité d'avoir les ménages les plus pauvres (26% des ménages sous le seuil de pauvreté dans la ville-centre) et les loyers les plus élevés si on la compare aux métropoles voisines de Toulouse ou Marseille. Ainsi les montants de loyers plafonnés Anah correspondent aux revenus modestes voire très modestes d'une importante part de montpellierains qui cherchent à se loger : ils étaient donc très en-dessous des prix du marché, mais compensés par une politique d'aide sur fonds propres de l'ordre de 10 à 15% selon la nature de travaux et le type de conventionnement.

La rentabilité du conventionnement sur le territoire de la Métropole doit donc être regardée de manière globale, incluant l'effort financier métropolitain en fonds propres (205 362 € en 2019) et permet, notamment sur les travaux lourds, de proposer une compensation équilibrant les bilans d'opération. L'objectif de la Métropole cible spécifiquement la résorption de l'habitat insalubre, particulièrement concerné à la fois par l'investissement locatif et par les petites surfaces, produits très recherchés par les ménages modestes.

Ainsi ces exemples intégrant la politique d'aides sur fonds propres de la Métropole permettent d'atténuer le constat de l'étude réalisée. En moyenne le montant des aides (subvention aux travaux, prime de remise sur le marché d'un bien vacant, compensation perte de loyer) de la Métropole aux propriétaires bailleurs sur fonds propres et en qualité de délégataire était de l'ordre de :

Travaux LHI : 4 181 € - 10 438 € selon la taille du logement

Energie : 5 805 € - 8 500 € selon la taille du logement

II Evolution de la politique 3M pour développer l'attractivité du conventionnement

Pour autant, soucieux d'augmenter encore la production de logements conventionnés sur le territoire, la Métropole a fait évoluer son règlement d'intervention en 2021 :

Le plafond de loyers intermédiaires Anah a ainsi été réévalué pour mieux correspondre aux attentes de l'Anah, ce qui a permis de supprimer l'aide sur fonds propres de la Métropole pour ce type de logements et la concentrer en une aide supplémentaire à celle déjà existante sur le logement social et très social. Cette évolution permet donc de conserver des loyers conventionnés sociaux et très sociaux relativement bas avec une très légère revalorisation, pour répondre aux besoins locaux, tout en étant beaucoup plus attractifs pour les propriétaires bailleurs et assurer ainsi une production plus importante.

En reprenant les simulations de l'étude, et en ajoutant les aides de la Métropole sur fonds propres avant et après cette refonte de politique d'aide, voici les éléments :

Etude Uradi'IO					Complément de calcul intégrant les effets de la politique 3M			
Typologie	Niveau de loyer retenu	Type de travaux (LHI u Energie)	Montant des travaux de rénovation (TTC)	Cash flow cumulé sur 9 ans (sans primes)	Cash flow cumulé sur 9 ans Politique 3M 2020	2020 Total global : cash flow + primes (compensation de loyer, IML ...)	Cash flow cumulé sur 9 ans Politique 3M 2021	2021 Total global : cash flow + primes
T3	LI	LHI	107 250 €	-32 737 €	-29 824 €	-23 324 €	-28 074 €	- 28 074 €
T3	LCSocial	Energie	107 250 €	-44 282 €	-38 188 €	-26 438 €	-28 568 €	- 8 568 €
T3	LI	LHI	20 573 €	28 151 €	29 687 €	31 637 €	31 097 €	31 097 €
T3	LCSocial	Energie	20 573 €	24 273 €	26064	29 964 €	28 934 €	38 834 €
T1	LCSocial + IML	LHI	46 200 €	-13 908 €	-11 716 €	- 566 €	-7 274 €	10 126 €
T1	LCSocial + IML	Energie	8 862 €	14 145 €	14 705 €	22 120 €	15 972 €	28 610 €