

ORHL

Programme de travail

2001 une année riche en travaux

"Les enjeux du parc privé" : tel est le thème de réflexion de l'atelier n°1 de l'ORHL. Il revient à l'UNPI, à l'ANAH, au CETE et au réseau Habitat et Développement d'animer cet atelier et de "creuser" les axes de réflexion privilégiés par les partenaires de l'ORHL.

Tout au long de l'année 2001, il s'agira donc :

- ▶ D'élaborer un **"diagnostic régional partagé"** sur les niveaux de loyer en parc privé en Rhône-Alpes. Il prendra la forme d'une synthèse régionale, par type de territoires, après collecte des données et réunion partenariale permettant de définir les tendances. Ce diagnostic est la suite logique de la demi-journée du 1er décembre 2000 sur les observatoires de loyers, animée par l'Agence d'Urbanisme de Lyon.
- ▶ D'étudier l'impact de la loi Besson encore appelée "statut du bailleur privé", tant dans le parc locatif ancien que dans les programmes d'investissement dans le neuf en Rhône-Alpes. Il s'agira de faire un bilan de cette loi et de dégager des propositions en terme d'actions possibles localement. Un premier travail doit être fait pour préciser le cahier des charges de cette étude.
- ▶ D'organiser une **journée d'échanges** sur les thèmes de **"la sécurisation locative et la gestion professionnelle du parc privé"**. Cette journée permettra de mieux appréhender le parc locatif privé géré par les professionnels ainsi que les stratégies des bailleurs privés, notamment en matière de prévention des risques locatifs. Elle permettra également de faire le point sur les réponses apportées par les divers dispositifs existants (*garanties du FSL, Loca-Pass des collecteurs 1 %, réforme des aides au logement des Caisses d'Allocations Familiales, Assurances privées*) et de recueillir le point de vue des représentants des bailleurs et des locataires. L'organisation de cette journée sera assurée par Habitat & Développement - Union Rhône-Alpes, avec l'appui de l'ADIL du Rhône.
- ▶ D'étudier **l'évolution des accessions à la propriété dans des logements existants** afin d'en acquérir une meilleure connaissance et d'en mesurer les effets sur le parc locatif. Il s'agira de **définir un profil des accédants** et d'obtenir un éclairage particulier sur les locataires accédant à la propriété et ce, à partir d'un suivi de l'évolution des parts respectives des propriétaires-occupants et des locataires dans la population recensée (INSEE), de l'évolution des prix de l'offre (fichier *FILOCOM, MIN*) et de l'analyse des mutations. Cette étude se fera soit exclusivement sur le milieu urbain, soit sur quatre types de territoires : l'urbain métropolitain, les villes moyennes, les réseaux secondaires, et les territoires ruraux. Le CETE a été chargé de bâtir le cahier des charges, et la cellule statistique de la DRE éditera une première série d'indicateurs qui permettra au groupe de travail de choisir les bassins d'étude.
- ▶ De compléter de manière plus qualitative **l'étude sur "le parc locatif privé à bas loyers"**, réalisée par l'ARIM du Rhône à partir de l'échantillonnage de l'Enquête Nationale Logement INSEE - 1996. En avril 2001, les partenaires de l'atelier 1 ont, tous, souligné l'intérêt de poursuivre cette réflexion statistique par des **enquêtes sur le terrain et des monographies**. Ainsi, un travail à partir d'expériences locales permettra de mieux identifier les attentes des locataires et les initiatives des professionnels. Cette étude est planifiée pour début 2002 ou fin 2001 si le budget le permet.

Tous ces travaux, riches d'enseignement, seront à mener en privilégiant la transversalité avec les autres ateliers de l'ORHL, et en associant le plus en amont possible tous les acteurs concernés.

Josette GOMILA
Habitat et Développement Rhône-Alpes