



JOURNEES MAISONS RELAIS 25 JUN 2008 COMPTES-RENDUS D'ATELIER

Atelier 2 – Comment être réactif aux opportunités immobilières ?

L'incitation forte à la réalisation de projets dans un contexte de pénurie du foncier disponible rend nécessaire une grande réactivité des promoteurs de projets face aux opportunités. Quels rapports ont été noués en amont entre propriétaires, bailleurs et gestionnaires ? Des comités de pilotage ont-ils été créés ? A quels obstacles administratifs éventuels se sont-ils heurtés ? Quel délai prendre en compte dans le montage d'un projet ?

Les intervenants

Alain BEAUFRERE (Cité Saint-Jean)
Djamel CHERIDI (Aftam)



Premier constat des intervenants et participants : nombreuses sont les maisons relais qui ont été créées dans des bâtis recyclés : logements-foyers, foyers de travailleurs migrants, logement social classique et même une église désaffectée. La construction d'un bâti *ad hoc* semble être la minorité des cas.

Les opportunités immobilières, plus que les opportunités foncières, qui ont permis la réalisation des maisons-relais sont nées le plus souvent de l'impulsion des gestionnaires dont plusieurs, au moins, pour les associations de taille importante, ont recruté des chargés de prospection. Ces personnes recherchent tant auprès des collectivités territoriales, qu'auprès de notaires ou d'agences immobilières, des bâtiments qui pourraient être transformés en maison relais, avec le souci des coûts de charges foncières ou de location ; ces postes sont financés par les fonds propres de l'association et sans subvention.

Cette démarche en amont des projets ne présume en rien d'un positionnement de l'association comme maîtrise d'œuvre du projet ou comme partenaire d'un bailleur. Même si, reconnaissent les participants, il peut exister une concurrence entre opérateurs poursuivant les mêmes objectifs.

Cependant les chargés de développement des bailleurs HLM sont plus dans une logique de développement et de promotion du logement social classique que dans celle du logement adapté à des populations particulières. Face à la multiplication des dispositifs logements et la croissance des besoins spécifiques, le groupe Arcade a créé un groupe de travail interne qui étudie toutes les possibilités de création (résidences sociales, maison relais, EHPAD...) : il permet à la fois de démultiplier les projets et de créer une culture commune plus large.

Plus généralement, la recherche des opportunités foncières concernent l'ensemble des acteurs locaux. Pour cela, la communauté d'agglomération du Mans, Le Mans Métropole, a souhaité mettre en place un comité de pilotage qui réunit l'ensemble des opérateurs (associations, bailleurs et collectivités publiques) pour permettre une saine répartition des opportunités dégagées et d'initier des solutions de logement classique ou adapté en cohérence avec les objectifs définis par le PLH et le PDALPD. Au-delà de la recherche de bâti, ce comité vise à intervenir en appui des opérateurs afin d'en favoriser la meilleure professionnalité.

Mais ces comités de pilotage en amont semblent peu fréquents : lors de la phase préliminaire des opérations, bailleurs ou associations agissent seuls.

Néanmoins la nécessité de prévoir les projets très en amont et leurs temps de gestation, qui est l'ordre de 3 à 5 ans, impliquent que le partenariat entre le gestionnaire et le bailleur s'inscrive dans la durée et soit basé sur la confiance. L'association peut rechercher elle-même les opportunités immobilières mais confier la maîtrise d'œuvre à un bailleur HLM : en effet, elle n'a pas toujours les moyens humains et financiers pour traiter le bâti à l'objectif recherché. A contrario, des bailleurs HLM recherchent les compétences sociales et de gestion adaptées propres aux maisons relais.