



# DALO, un renfort Anah bienvenu en Vaucluse

À Avignon, les subventions versées par l'Anah dans le cadre de la loi Dalo ont permis de lancer la réhabilitation d'immeubles entiers. Une montée en puissance appréciable dans un département où le nombre de dossiers Dalo est important. PAR GUILLAUME CADEC.

**N**ous avons signé 12 conventions Dalo en 2008. C'est un résultat encourageant s'agissant d'une année de lancement mais il faut encore amplifier notre action." Pour Gaëlle Berthaud, déléguée locale de l'Anah Vaucluse, il reste encore beaucoup à faire pour répondre aux besoins réels du département en matière de logement. Sur les 14 000 demandes de logements sociaux déposées en 2007, seules 2 500 ont pu être satisfaites. En cause, un manque de places persistant malgré les nombreux programmes de construction, auquel s'ajoutent les difficultés économiques locales qui conduisent sept Vauclusiens sur dix à dépendre de l'habitat social. Dans ce contexte, l'ouverture des dispositifs Anah à un conventionnement Dalo est apparue comme un levier à actionner pour pallier le déficit de solutions locatives sociales. "En cohérence avec les besoins locaux, nous avons

inscrit des objectifs Dalo dans nos actions prioritaires annuelles pour le parc privé", explique Brigitte Plane, responsable Habitat et Logement social à la Délégation. "Du fait de la pénurie de logements sociaux dans le parc public, nous avons, tout de suite, sollicité nos opérateurs partenaires pour qu'ils fassent la promotion du Dalo auprès des propriétaires privés."

## Action prioritaire

Le contrat proposé est classique. En échange d'une subvention versée par l'Anah pour la réhabilitation du logement, les propriétaires s'engagent à appliquer un loyer réglementé pendant neuf ans. Ils s'engagent également à accueillir le ménage prioritaire qui leur sera désigné par le Préfet dans le cadre de la Loi. "Le dispositif Dalo s'inscrit dans la continuité de nos missions.

## Changement culturel pour les opérateurs

Les instructeurs de la Délégation locale ont dû se montrer convaincants pour signer certains accords Dalo. "Au départ, certains opérateurs étaient réticents", expliquent Martine Richard et Françoise Arrez, instructeurs à la Délégation locale de l'Anah Vaucluse. "Derrière la notion de ménage prioritaire, il y a l'image d'une population à problèmes. Il y a aussi l'impossibilité de choisir son locataire, ce qui est totalement nouveau et peut être un peu angoissant pour les propriétaires. C'est un changement culturel et il faut se montrer persévérant pour obtenir des accords." L'argument financier fait souvent mouche : les aides de l'Anah permettent de compenser financièrement les pertes d'exploitation liées à l'encadrement des loyers pendant neuf ans. Côté sécurité, les craintes sont levées en passant par des associations agréées qui signent le bail avec le propriétaire et qui sous-louent ensuite avec les bénéficiaires Dalo, comme ce fut le cas à Avignon.

À ce jour, 12 conventions Dalo ont été signées dans le Vaucluse. Elles portent sur des bâtiments vacants, vétustes et très dégradés.

À nous, en liaison avec les opérateurs, de faire en sorte que les propriétaires privés attribuent leurs appartements au titre du logement social et du Dalo en particulier", résume Gaëlle Berthaud. Le soutien de l'Anah à ce dispositif est en effet précieux. En 2008, sur les 274 demandes déposées devant la Commission du Vaucluse, 94 ont été déclarés prioritaires mais seulement 77 ont pu être satisfaites par une offre de logement.

### Cinq opérations sur Avignon

À Avignon *intra-muros*, cinq opérations ont été signées en 2008. "Nous sommes parvenus à trouver des bâtiments vacants, vétustes et très dégradés. La cible idéale du Dalo", explique François Moulonguet, chef de projet chez Urbanis, opérateur de la Ville. Sur ces logements nécessitant de lourds travaux, le taux de prise en charge de la subvention Anah atteint en effet 74 %, contre 44 % pour les logements très sociaux qui n'entrent pas dans cette catégorie. "D'ici 2010 et la fin des travaux, ce sont cinq familles qui pourront être logées dans des immeubles entièrement restaurés, en plein centre-ville d'Avignon". Une situation géographique appréciable pour les locataires et une contribution importante à la sauvegarde du patrimoine exceptionnel d'Avignon. Le chantier le plus spectaculaire ? La réhabilitation complète d'un immeuble de grande qualité architecturale, à deux pas du Palais des Papes. Au troisième étage du bâtiment, deux appartements de 52 m<sup>2</sup> et 77 m<sup>2</sup> seront attribués à des locataires désignés par le Préfet pour des loyers compris entre 300 et 500 euros. Les quatre autres appartements de l'immeuble seront également loués dans le cadre de loyers conventionnés. L'ensemble, laissé à l'abandon depuis 2007, est aujourd'hui totalement insalubre. Les architectes ont promis de lui redonner son lustre d'antan avec ses menuiseries extérieures, ses décors peints et ses moulures au plafond. Quelques centaines de mètres plus loin, toujours en plein cœur d'Avignon, une nouvelle opération permettra de réhabiliter deux appartements T2 de 40 m<sup>2</sup>, équipés chacun d'une terrasse. Les autres conventions Dalo du département ont été signées à Carpentras et à Malemort-du-Comtat pour un total de 14 logements sur le Vaucluse en 2008. "C'est un début", explique François Moulonguet. "À Avignon, nous estimons la vacance à environ 1 880 logements inoccupés, soit 18 % du parc immobilier. À nous d'exploiter ce gisement potentiel dans les mois à venir."

