

Une bourse d'échange de logements dédiée aux locataires du parc social en Haute Savoie

Mise en place en novembre 2012 par l'USH 74, association départementale des organismes HLM de Haute Savoie, la bourse d'échange, accessible en ligne, enregistre 2870 inscriptions depuis sa création et 37 échanges en moyenne réalisés chaque année.

Quelques éléments de contexte

La Haute Savoie enregistre depuis plusieurs années une hausse continue de la demande en logement social : 18 178 demandes au 1^{er} janvier 2015 contre 12 750 demandes en 2011. La hausse de la construction ne permet pas de répondre suffisamment à une augmentation de 42% en 3 ans, avec pour conséquence une extrême tension pesant sur le logement locatif social.

Le constat partagé par les organismes HLM et les partenaires locaux en 2012 était le suivant : des parcours résidentiels « en panne », un poids très important des demandes de mutation (1/3 des demandeurs), une évolution croissante du nombre de refus de propositions par les demandeurs. La difficulté à pouvoir organiser des parcours résidentiels à l'intérieur du parc HLM se trouvait amplifiée par un niveau de réservations très élevé sur le département (95% pour certains bailleurs).

A l'initiative de la bourse d'échange, les organismes HLM avaient la volonté de prouver leur engagement pour une plus grande fluidité au sein du parc locatif social.

L'objectif n'était pas de traiter la problématique des mutations uniquement par le biais de la bourse mais plutôt de proposer une solution supplémentaire pour répondre aux besoins en logements adaptés à la situation personnelle des candidats.

L'objectif était également d'amener un peu plus de visibilité sur l'offre de logements.

Ainsi, la bourse de logements s'inscrit dans le principe de la location choisie, en mettant une part de l'offre visible pour les locataires en demande de mutation. Elle implique un changement de posture : le demandeur devient acteur de ses choix, dans le sens où il a connaissance de l'offre, se positionne sur un logement qu'il a identifié, réajuste ses priorités en fonction d'une réalité qu'il comprend mieux.

L'USH 74 a bénéficié de l'appui méthodologique de l'USH pour la mise en œuvre de la démarche.

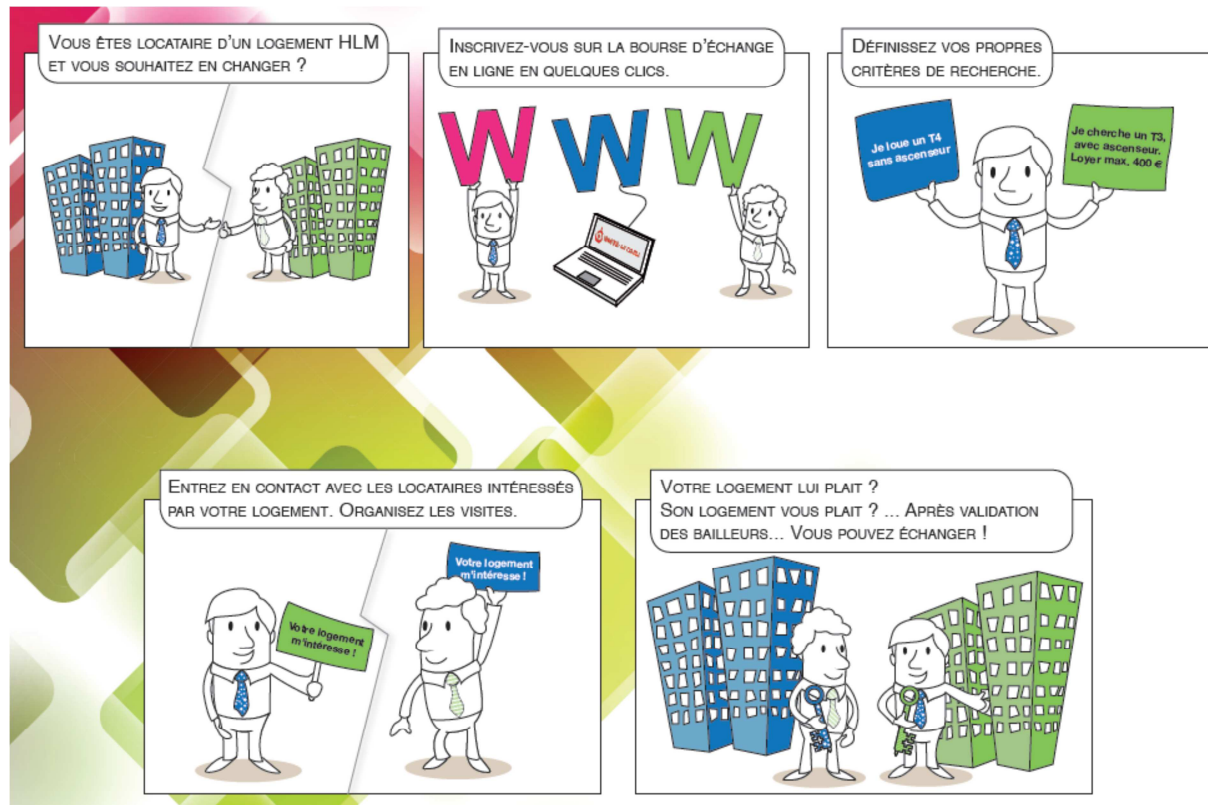
Les principes

- Un dispositif inter-bailleurs (9 organismes HLM mobilisés) et inter-réservataires, puisque la totalité des réservataires est concernée,
- Un développement sur tout le département de la Haute Savoie

L'ensemble du parc des organismes est concerné

En pratique :

Un site internet dédié <http://echangeonsnoslogements74.fr> et une démarche simple :



Quelques éléments de bilan après deux années de fonctionnement

Concernant les inscriptions :

2870 locataires se sont inscrits sur le site de la bourse d'échange depuis sa création.

Le site enregistre près de 90 000 connections, plus de 60 000 demandes de mise en relation entre deux locataires : ***un site attractif et des locataires très actifs.***

1295 visites de logements ont été organisées entre locataires.

Concernant les échanges réalisés :

Au 1^{er} janvier 2015, 74 échanges ont été effectués dans le cadre de la bourse, soit 148 locataires qui ont pu échanger leur logement

Dans 37% des cas, l'échange concerne deux bailleurs différents. 78% des échanges sont localisés sur l'agglomération d'Annecy.

La plupart des échanges sont motivés par la recherche d'un logement plus adapté en termes de typologie.

Enseignements

Plusieurs aspects très positifs :

- Un positionnement impliqué des locataires, qui s'attachent à valoriser leur logement, à l'entretenir pour mieux le mettre en valeur lors des visites
- Des perspectives pour les locataires de trouver une solution correspondant mieux à leurs besoins
- Une pression moins grande pour les élus et des équipes de terrain car ils ont la possibilité de proposer une solution au demandeur, tout en les mettant au cœur de la démarche
- Des candidats qui découvrent le patrimoine offert à l'échange en toute transparence, qui peuvent modifier leurs critères de recherche, qui parfois baissent leurs niveaux d'exigence
- Des logements échangés qui apportent satisfaction car ils ont été choisis par les locataires et non sélectionnés pour eux par un bailleur

Les clés de la réussite :

- Des bailleurs investis que ce soit financièrement (prise en charge des coûts de développement du site et de maintenance), qu'en temps pour le personnel (validation des inscriptions, étude des demandes d'échange...)
- Des réservataires qui ont accepté de « jouer le jeu »
- Un site clair, facile d'utilisation, construit avec un groupe de locataires sur les aspects ergonomiques et sur les parties explicatives, la foire aux questions...
- Un engagement auprès des Maires pour qu'ils soient consultés avant chaque validation d'échange

A propos de l'USH 74 : Créée en 1996, l'USH 74 - association des organismes de logement social en Haute-Savoie - regroupe les organismes de logement social du département. Au total, ce sont plus de 39 000 logements locatifs sociaux gérés sur le département.

Membres :

Alpes Habitat – SACICAP - Halpades - Haute-Savoie Habitat - ICF Habitat - IDEIS - 3F Immobilière Rhône Alpes-
Chablais Habitat - Léman Habitat - SA Mont-Blanc - SCIC Habitat Rhône-Alpes - SEMCODA -SIGEM- SOLLAR

Contact : Aude POINSIGNON – Chargée de mission USH 74 (a.poinsignon@arra-habitat.org ou 0776924419)