

Rapport du Président

Commission permanente

lundi 13 mai 2024

N° CP-2024-4-4-2

N° applicatif 9453

4^{ème} Commission

Commission Solidarité, habitat, insertion, économie sociale et solidaire et lutte contre la pauvreté

Direction

Direction habitat et innovation urbaine

ACCÈS DES MÉNAGES FRAGILES AUX LOGEMENTS DU PARC PRIVÉ - RENOUVELLEMENT DU MARCHÉ A GROUPEMENT DE COMMANDES AVEC L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG POUR LA PLATEFORME FACIL

Résumé : Le présent rapport propose à la Commission Permanente de poursuivre et de développer les actions menées pour mobiliser des logements du parc privé à destination des ménages en difficulté sociale et/ou financière relevant du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), sur l'ensemble du territoire bas-rhinois, via la plateforme d'intermédiation locative, FAC'IL.

A ce titre, il est proposé de renouveler le groupement de commandes avec l'Eurométropole de Strasbourg dans le cadre d'un marché visant la poursuite de la plateforme mutualisée FAC'IL, en vue du recrutement d'un opérateur pour le suivi et l'animation de cette plateforme, pour une nouvelle période de 3 ans, à compter du 1er octobre 2024.

Dans le cadre de sa nouvelle stratégie habitat votée le 15 mars 2024 (délibération n°CD-2024-1-4-2 – Axe : Développer une offre de logements en territoire pour répondre aux besoins démographiques - Fiche 2.4 Accompagner les ménages vulnérables vers un logement autonome), la Collectivité européenne d'Alsace réaffirme sa volonté de soutenir la plateforme d'accompagnement des propriétaires privés, afin de mobiliser des logements du parc privé pour faciliter l'accès au logement des ménages en difficulté et identifiés au titre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) du Bas-Rhin.

Suite à la délibération de la Commission Permanente du Conseil départemental du Bas-Rhin du 2 décembre 2019 (n°CP/2019/557), une première convention de partenariat a été signée le 8 décembre 2019 entre le Département du Bas-Rhin et l'Agence Immobilière à Vocation Sociale Habitat & Humanisme Gestion Alsace (AIVS HHGA) pour la mise en œuvre d'une plateforme expérimentale d'intermédiation locative du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020. Par délibération de la Commission Permanente du Conseil départemental du Bas-Rhin du 30 novembre 2020 (n°CP/2020/441), ladite convention a été prorogée jusqu'au 30 juin 2021. Pendant la durée de cette convention, l'expérimentation a été menée par le Département du Bas-Rhin sur le territoire hors Eurométropole de Strasbourg et par l'Eurométropole de Strasbourg sur son propre

territoire.

Suite à cette expérimentation réussie, le Département du Bas-Rhin et l'Eurométropole de Strasbourg ont déployé un outil commun dans le cadre d'un marché public via un à groupement de commandes : la **plateforme mutualisée nommée FAC'IL**. L'Eurométropole de Strasbourg a coordonné le marché qui a permis le recrutement de l'AIVS HHGA pour la mission de suivi et d'animation de la plateforme pour une période triennale du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2024.

I. Bilan de la plateforme FAC'IL dans le cadre du premier marché

La plateforme FAC'IL permet de répondre aux enjeux grandissants de l'accès au logement des ménages en difficultés via :

- le développement d'une offre sociale dans le parc privé existant : en communiquant et en informant les propriétaires bailleurs sur le conventionnement Anah et sur les dispositifs d'intermédiation locative ;
- l'accompagnement du propriétaire bailleur dans son projet de location : en travaillant sur leur projet financier, en mobilisant les dispositifs de sécurisation locative, en préparant les demandes de conventionnement ;
- l'orientation du logement vers un dispositif d'intermédiation locative correspondant aux besoins des ménages relevant du PDALHPD du Bas-Rhin : vers le mandat de gestion (AIVS) ou vers une sous-location (association).

Bilan (au 31 décembre 2023)

Volume de propriétaires ayant contacté FAC'IL

Année	Nombre de propriétaires qui ont contacté FAC'IL	Nombre de logements concernés	
		Eurométropole de Strasbourg	Hors Eurométropole de Strasbourg
2020 (expérimentation)	161	121	101
2021 (mise en place du groupement de commande)	146	100	86
2022	119	102	36
2023	118	103	68
Sous-total		426	291
TOTAL	544	717	

Volume de logements captés et mis en location par FAC'IL

Année	Nombre de logements captés (= loués à des ménages éligibles)	
	Eurométropole de Strasbourg	Hors Eurométropole de Strasbourg
2020	25	21
2021	41	30
2022	49	27
2023	37	30
Sous - total	152	108
TOTAL	260	

La typologie des logements captés correspond au besoin et au budget des ménages du PDALHPD (majoritairement T1, T2, et petits T3).

Devant ce bilan positif et le besoin croissant en logements à loyers abordables, la Collectivité européenne d'Alsace et l'Eurométropole de Strasbourg souhaite **intensifier la création d'une offre très sociale dans le parc privé en faveur du public du PDALHPD.**

En effet, les ménages du PDALHPD du Bas-Rhin rencontrent des difficultés croissantes dans le département du Bas-Rhin pour accéder au logement. L'accès au logement dans le parc social se tend (35 907 demandeurs en attente d'un logement social au 1^{er} janvier 2024 et 5 180 relogements en 2023).

L'intermédiation locative est un outil essentiel dans l'accès au logement des ménages en difficultés dans le parc privé en complément de l'offre du parc social, et la plateforme FAC'IL répond bien à cet enjeu.

II. Proposition de renouveler le groupement de commandes avec l'Eurométropole de Strasbourg pour le lancement d'un second marché de suivi animation de la plateforme FAC'IL

Le marché public et la convention de groupement de commandes avec l'Eurométropole de Strasbourg pour la mission d'animation de la plateforme FAC'IL arrive à échéance le 30 juin 2024.

Il vous est proposé de renouveler ce groupement de commandes pour une durée d'un an, reconductible 2 fois (dans un maximum de 3 ans au total), au visa des articles L.2113-6 et L.2113-7 du Code de la commande publique. A l'instar du marché public précédent, le nouveau marché sera coordonné par l'Eurométropole de Strasbourg.

Le marché public actuel sera prolongé de trois mois par avenant pour répondre à l'enjeu de continuité de l'action publique des activités portées par l'opérateur actuel durant la période de publication et attribution du nouveau marché par l'Eurométropole de Strasbourg. L'avenant se fonde sur l'Article R2194-8 du code de la commande public (CCP) concernant les modifications de faible montant et la Commission d'Appel d'Offres du 16 avril 2024 s'est prononcé favorablement sur l'avenant.

L'opérateur de la plateforme FAC'IL poursuivra les objectifs et missions suivantes :

Maintien de l'axe « Guichet » :

- Informer et communiquer sur la plateforme FAC'IL ;
- Encourager, accompagner et orienter le propriétaire dans son projet de conventionnement Anah et le recours à une solution d'intermédiation locative – y compris dans le cadre d'un projet d'acquisition à venir ;
- Assurer la mise en relation de l'offre mobilisée auprès des structures agréées (AIVS et associations) via le mécanisme de captation qui a été formalisé ;
- entretenir une connaissance fine de la réglementation Anah, des politiques publiques locales en matière d'habitat privé et des structures agréées, de leurs besoins et de leur périmètre d'action ;
- Prospecter de manière ciblée pour répondre aux besoins des ménages en difficultés ;
- Être force de proposition, évaluer régulièrement le dispositif en lien avec les partenaires locaux et dans le cadre des instances de gouvernance établies.

Ajout d'un axe « Aller-vers » :

Cet axe permet d'intensifier la création d'une offre très sociale dans le parc privé existant, avec pour objectifs :

- L'identification pro-active des opportunités immobilières sur lesquelles les bailleurs sociaux du territoire ne se positionnent pas (copropriétés, petites et moyennes mono propriétés vacantes ou partiellement vacante, logements très dégradés).
- La réalisation des études de faisabilités pour identifier le montage et le projet adéquat – en loyer très social.
- Le suivi de la réalisation du projet afin de garantir la destination des logements et l'orientation des ménages du PDALHPD du Bas-Rhin.

À noter : dans le cadre de la réflexion menée en 2023, le dispositif FAC'IL a d'ores et déjà amorcé une expérimentation pour tester les contours de ce nouvel axe « aller-vers ». A ce stade, 4 projets ont été confirmés : 2 sur l'Eurométropole de Strasbourg et 2 hors Eurométropole de Strasbourg (travaux en cours ou en cours d'acquisition) pour une production de 47 logements PLAI. Par ailleurs, 15 projets sont à l'étude ou en voie de finalisation pour une production de 105 logements et une pension de famille.

Objectifs prévisionnels annuel – en logements

	axe « Guichet » minimum	axe « Aller-vers »	Total annuel - minimum
Eurométropole de Strasbourg	70	50 (dont 50% minimum devront aboutir à des projets validés/lancés)	95 logements minimum
CeA – dans les villes bas-rhinoises de plus de 6 000 habitants	40	25 (dont 50% devront aboutir à des projets validés/lancés)	52 logements minimum

Plan de financement

Au total, le coût annuel prévisionnel de la plateforme FAC'IL est évalué à 236 000 € TTC.

En tant que co-pilote du déploiement de l'ensemble des axes de PDALHPD du Bas-Rhin et du Plan Logement d'Abord, l'État prendra en charge 128 000 €/an, sous la forme d'une subvention annuelle à l'opérateur retenu, dans le cadre de sa gestion de ses crédits liés aux activités d'intermédiation locative (BOP 177 et crédits DIHAL octroyés dans le cadre du logement d'abord).

En conséquence, les dépenses annuelles d'ingénierie incombant aux deux collectivités pour le marché public de suivi-animation de la plateforme FAC'IL sont estimées à 108 000 € TTC maximum, réparties forfaitairement comme suit entre les deux membres du groupement :

Partenaires financeurs	Montant annuel en € TTC
Collectivité européenne d'Alsace	38 000 €
Eurométropole de Strasbourg	70 000 €
État (convention financière distincte, crédits BOP 177, crédits délégués Logement d'Abord)	128 000 €
Total	236 000 €

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- D'approuver la poursuite et le développement des actions menées pour la mobilisation de logements conventionnés en intermédiation locative dans le parc privé sur l'ensemble du territoire du Bas-Rhin, notamment par le biais de plateforme mutualisée FAC'IL, tenant compte des axes suivants :
 - Axe n°1 : « Guichet » permettant d'informer et d'accompagner le propriétaire dans son projet de mise en location en intermédiation locative
 - Axe n°2 : « Aller-vers » pour intensifier la création d'une offre très sociale dans le parc privé existant ;

- D'approuver la convention de groupement de commandes pour une mission d'animation de la plateforme « FAC'IL » en vue de la mobilisation de logements conventionnés en intermédiation locative dans le parc privé, à conclure entre l'Eurométropole de Strasbourg et la Collectivité européenne d'Alsace, définissant les missions et objectifs de la plateforme FAC'IL ainsi que la durée et ses modalités de financement, jointe en annexe au présent rapport, et de m'autoriser à la signer ;

- De préciser que les dépenses correspondantes d'un montant annuel de 38 000 € seront à prélever sur l'imputation budgétaire suivante :

Programme	Opération	Enveloppe	Tranche	NATANA	Montant
P040	P040O001	P040E01	T95	3104-011-611-552	38 000 €
TOTAL					38 000 €

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.