

Rapport du Président

Commission permanente
du jeudi 20 juin 2024
N° CP-2024-5-4-5
N° applicatif 9543

4^{ème} Commission

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

Direction

Direction habitat et innovation urbaine

CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC L'ASSOCIATION TERRITOIRES ET HABITAT 68

Résumé : Ce rapport a pour objet de valider le renouvellement de la convention de la mise en oeuvre du dispositif d'aides individuelles proposée aux Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) par l'association Territoires et Habitat 68 pour la période 2024-2027.

1. L'association Territoires et Habitat 68

Cette association haut-rhinoise a pour objectif de mettre en place une offre de **prêts Habitat Privé** à taux zéro (à l'exception des frais de dossier). Ces prêts sont conditionnés à la réalisation de travaux dans le parc privé existant, en lien notamment avec le **Programme d'Intérêt Général (PIG)** en vigueur dans le département du Haut-Rhin. En d'autres termes, elle encourage les propriétaires à entreprendre des rénovations dans leurs logements privés en offrant un financement avantageux pour ces projets.

L'association Territoires et Habitat 68 a pris la relève de l'ancienne association appelée PACT 68, qui a été dissoute en 2017. Pour rappel, la Fédération nationale des Pact a été créée en 1951 et compte 140 associations à travers la France. Ces associations interviennent en partenariat avec les Caisses d'allocations familiales dans le cadre de conventions de Service social d'intérêt général (Ssig), un statut créé par la loi Molle de 2009. Dans le département du Haut-Rhin, le Pact 68 proposait des prêts aux ménages modestes pour financer des travaux d'amélioration de l'habitat et des projets d'accession à la propriété. Suite à sa dissolution, le PACT 68 a transféré son fonds de roulement, d'un montant de plus de 2 millions d'euros, à l'association Territoire et Habitat 68. Cette dernière continue de soutenir les propriétaires dans leurs projets de logement et de rénovation.

Procivis Alsace, dans le cadre de ses Activités Sociales et Solidaires, est responsable de la mise en oeuvre de l'association Territoires et Habitat 68.

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Haut-Rhin (ADIL 68) joue le rôle de « guichet unique » pour les ménages intéressés par les « prêts Habitat Privé ». Dans ce contexte, les conseillers-juristes de l'ADIL vérifient l'éligibilité des ménages aux prêts. Ils fournissent des informations et des conseils pour aider les propriétaires à accéder à ces financements avantageux.

Le Conseil d'Administration de l'association "Territoires et Habitat 68" est constitué de 9 membres, élus pour une durée de 3 ans. En 2021, M. BIHL a été désigné par l'assemblée pour représenter la Collectivité européenne d'Alsace au sein de cette association. Il occupe d'ailleurs le poste de Président de l'association. A noter qu'une association similaire existe dans le Bas-Rhin (Groupe Habiter Alsace) mais la Collectivité européenne d'Alsace n'est pas membre.

Sur la période 2018-2022, 11 conventions ont été signées avec les intercommunalités partenaires : Saint Louis Agglomération, Pays de Rhin Brisach, Pays de Ribeauvillé, Vallée de St Amarin, territoire du Val d'Argent, Communauté de Communes de Guebwiller, Communauté de Communes de Thann-Cernay, Communauté de Communes de la Vallée de Kaysersberg, Communauté de Communes de la Vallée de Munster, Communauté d'agglomération de Colmar, Communauté d'agglomération de Mulhouse. 1 convention a été signée avec la SEM OKTAVE.

La Collectivité européenne d'Alsace a été signataire de toutes les conventions avec les intercommunalités.

Depuis 2021, 15 prêts pour un montant total de près de 210 000 € ont été octroyés à des ménages modestes ou très modestes. Les caractéristiques des prêts proposés par l'association étaient :

- Montant maximum : 10 000 € (frais de dossier de 600 € inclus)
- Durée maximale : 96 mois (8 ans)
- Taux d'intérêt : 0,00 %

Ces fonds appartiennent à l'association Territoires et Habitat 68 et n'ont aucun impact sur le budget de la Collectivité européenne d'Alsace.

Les ménages remboursent les prêts, ce qui permet de renouveler le fonds de roulement au fur et à mesure. En 2022, les remboursements de l'exercice se sont élevés à 233 000 €.

Les performances pour l'année 2021-2022 n'ont pas été à la hauteur des attentes, principalement en raison de la forte concurrence des prêts travaux proposés par les banques, qui ont longtemps été très attractifs, avec des taux entre 0.48 et 1.55 % et accordés sans trop de critères.

De plus, la crise sanitaire n'a pas favorisé la communication autour de cette offre.

L'évolution du contexte a incité l'association à ajuster son offre de prêt, ce qui s'avérera particulièrement utile dans un environnement où les critères d'obtention de prêt se sont durcis.

2. Modification de l'offre de Territoires et Habitat 68 :

Le Conseil d'Administration de l'Association Territoires et Habitat 68 qui s'est réuni le 6 décembre 2023, a décidé de faire évoluer un certain nombre de dispositions applicables aux prêts à l'amélioration de l'habitat en tenant compte des propositions formulées lors de la réunion de concertation avec les EPCI :

- Augmenter pour tous les bénéficiaires **les plafonds de ressources** pour les rattacher au plafond de ressources des ménages intermédiaires (violet) du dispositif Ma Prime Rénov' (MPR) ;
- Augmenter le **plafond de travaux en fixant le seuil à 15 000 €** pour une durée maximale de 10 ans, avec pour principe de demander aux bénéficiaires une garantie bancaire, dès lors que la durée du prêt dépasse 7 ans,
- Ouvrir les prêts **aux projets en auto-réhabilitation encadrée**,
- Ouvrir les prêts aux **travaux de valorisation du Patrimoine** dès lors que l'intercommunalité et la commune ont mis en place une aide complémentaire
- Confirmer les prêts consentis aux propriétaires bailleurs sous conditions de conventionnement LOC'AVANTAGE,

Les prêts restent possibles pour :

- l'acquisition d'un logement avec travaux ;
- les travaux de rénovation du logement ayant pour objet l'énergie, la sécurité, la santé ;
- les travaux d'adaptation à la perte d'autonomie ;

2.1 Caractéristiques des « prêts à l'amélioration de l'habitat »

- Prêt d'un montant maximal de 15 600 € (frais de dossier inclus) ;
- Prêt sans intérêts ;
- Frais de dossier forfaitaire :
 - 600 € pour un prêt entre 6 000 € et 15 000 €
 - 400 € pour un prêt entre 4 000 € et 5 999 €
 - 300 € si montant < à 4 000 €

Taux plafonné à 2 % (réduction des frais de dossier si ce taux est atteint)

- Assurance (MNCAP) proposée mais non exigée ;
- Durée maximale : 120 mois
- Au-delà d'une durée de 84 mois, une caution ou une hypothèque sera exigée
- Objet du prêt : travaux énergétiques ou de mise en sécurité ou/et accession

Les bénéficiaires peuvent être des accédants, des propriétaires occupants (sous conditions de ressources) ou des propriétaires bailleurs (sous conditions de ressources).

Ces prêts vont permettre aux ménages modestes ou aux personnes âgées qui ont des revenus limités, et qui ont difficilement accès aux prêts bancaires traditionnels (soumis à des critères stricts, tels que la solvabilité, l'historique de crédit et la capacité de remboursement) à réaliser des travaux dans leur logement.

3. Un fléchage des fonds de l'association Territoire Habitat 68 vers le fonds handicap et âge

En septembre 2022, l'association Territoires et Habitat 68 a répondu à un appel d'offres lancé par la Collectivité européenne d'Alsace concernant le fonds handicap et âge. Ce fonds vise à préfinancer les aides publiques et subventions accordées aux bénéficiaires réalisant des travaux d'adaptation du logement liés au handicap ou au vieillissement.

L'association a été sélectionnée pour le lot haut-rhinois, tandis que PROCIVIS Alsace a été choisi pour le lot bas-rhinois. L'offre conjointe a été retenue. Le montant du marché public correspondant s'élève à 40 000 € par lot, avec une durée d'un an renouvelable jusqu'à 4 ans.

L'objectif du Fonds est de permettre la réalisation rapide des travaux d'adaptation. Ces travaux sont engagés sans attendre la notification des subventions, en se basant sur un plan de financement établi par le CEP CICAT, validé par le service Habitat de la Collectivité européenne d'Alsace. Ce dispositif innovant améliore significativement les conditions des travaux d'adaptation du logement pour les personnes âgées et en situation de handicap. Le fonds se reconstitue grâce aux retours de subventions.

Depuis 2022, l'association Territoires et Habitat 68 a fait un versement de 400 000 € pour alimenter le Fonds Handicap et Age de la CeA, géré par PROCIVIS Alsace. En abondant ce fonds, l'association peut mettre à profit ces ressources inutilisées pour financer davantage de projets d'adaptation de logement sur le territoire haut-rhinois.

4. Le partenariat entre l'association et la Collectivité européenne d'Alsace

A l'occasion de ce rapport, il vous est proposé de valider le renouvellement de la convention de la mise en oeuvre du dispositif d'aides individuelles proposée aux Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) par l'association Territoires et Habitat 68. Pour cela, il vous est proposé d'adopter la convention type jointe en annexe au présent rapport, à conclure entre la Collectivité européenne d'Alsace, Territoires et Habitat 68, PROCIVIS Alsace, l'ADIL 68, et les collectivités volontaires.

Ce modèle type tient compte de la révision par l'association Territoires et Habitat 68 du dispositif de prêt évoquée. Elle précise les modalités d'intervention, les engagements des partenaires (qui ne pourront aller au-delà du 31 décembre 2027), et notamment ceux de la Collectivité européenne d'Alsace, identiques à ceux de la convention cadre 2023/2030, qui a été signée avec Procivis le 15 décembre 2023 pour la mise en œuvre des activités sociales et solidaires de Procivis en Alsace (cf. délibération n°CP-2023-8-4-3 du 20 octobre 2023).

Chaque territoire du Haut-Rhin signataire de la convention se voit allouer une enveloppe de 100 000 €, prélevée sur le budget de l'association Territoire et Habitat 68.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- D'approuver le modèle de convention de partenariat « Habitat privé », joint en annexe au présent rapport, sur la base duquel seront signées, par territoire, des conventions particulières entre la Collectivité européenne d'Alsace, Procivis Alsace, l'association Territoires et Habitat 68, l'ADIL 68 et les Communautés de communes et d'agglomération du Haut-Rhin adhérentes pour une offre de prêt « habitat privé »

Ce partenariat porte sur les éléments essentiels suivants :

- les modalités d'octroi par l'association Territoires et Habitat 68 de « prêts Habitat Privé » visant à rénover les logements existants dans les centres anciens et notamment à lutter contre la vacance tel que modifiés par la délibération de son Conseil d'Administration du 06 décembre 2023. Ces prêts dit « à taux zéro » sont au bénéfice des propriétaires accédants, des propriétaires occupants et des bailleurs ayant un projet de rénovation d'un logement existant occupés à titre de résidence principale ;
- les interventions des autres partenaires sur leurs domaines de compétences respectives dont celles de la Collectivité européenne d'Alsace en application de la convention cadre 2023/2030 signée le 15 décembre 2023 pour la mise en œuvre des activités sociales et solidaires de Procivis en Alsace ;
- une échéance du partenariat au 31 décembre 2027 ;

-de m'autoriser à signer les conventions particulières précitées sur la base de ce modèle type précité, en y apportant, le cas échéant, toute modification mineure qui s'avèrerait nécessaire ;

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

.