

33020 - Habitat en faveur des ménages défavorisés

PDALHPD - Proposition d'attribution d'une subvention pour le déploiement de l'intermédiation locative en faveur des propriétaires bailleurs ayant conclu une convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), et d'approbation des termes d'un projet de convention à conclure avec l'association Habitat et Humanisme Gestion Alsace

Rapport n° CP/2018/312

Service gestionnaire :

L540 - Service Amélioration de l'habitat privé

Résumé :

Le présent rapport propose de décider d'attribuer une subvention à l'association Habitat et Humanisme Gestion Alsace via son agence immobilière à vocation sociale (AIVS) pour la promotion et la mise en œuvre de l'intermédiation locative auprès des propriétaires bailleurs ayant conclu une convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). L'objectif est de permettre ainsi le développement d'une offre locative à vocation sociale dans le parc privé sur le territoire départemental hors Eurométropole de Strasbourg.

1- RAPPEL DES MISSIONS DE L'AGENCE IMMOBILIÈRE À VOCATION SOCIALE - HABITAT ET HUMANISME GESTION ALSACE

Créée à Lyon en 1985, Habitat et Humanisme est aujourd'hui une Fédération engagée auprès des mal-logés reconnue d'utilité publique et composée de 53 associations départementales et régionales. Elle permet aux familles et personnes seules en difficulté d'accéder à un logement décent avec un faible loyer : ces logements sont achetés et réhabilités par la foncière Habitat et Humanisme ou confiés en gestion par des propriétaires privés et publics. Les locataires bénéficient d'un accompagnement de proximité (visites amicales, démarches administratives, recherche d'emploi, bricolage...) favorisant l'autonomie et la création du lien social, indispensable à leur insertion.

Sous l'impulsion d'Habitat et Humanisme et du Département du Bas-Rhin, l'agence immobilière à vocation sociale (AIVS) HH-Gestion Alsace (HHGA) a été créée en 2011 pour répondre aux orientations du Plan Départemental d'action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

L'agence met en œuvre différents moyens d'actions dans le domaine de l'accès au logement. Elle joue le rôle de médiateur auprès du bailleur qui loue son bien à des ménages en difficulté. Pour ce faire, l'AIVS dispose d'un agrément préfectoral qui autorise la promotion de l'intermédiation locative via le mandat de gestion. Le bailleur qui s'engage dans cette démarche solidaire a la garantie de percevoir ses revenus locatifs. L'intervention d'un organisme tiers sécurise la relation propriétaire-locataire.

Ainsi, l'agence immobilière à vocation sociale :

- mobilise les logements pouvant répondre au public concerné par le PDALHPD en termes de loyer, charges et situation géographique ;
- recense les demandes d'éventuels candidats auprès des travailleurs sociaux de la Ville de Strasbourg, du Département et du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) de l'Etat ;
- accompagne les propriétaires bailleurs dans la gestion de leur bien immobilier à travers un mandat de gestion à caractère social ;
- accompagne les ménages locataires nécessitant un soutien dans leurs démarches auprès des organismes sociaux pour leur permettre l'accès au logement, et le versement des loyers ;
- garantit les risques d'impayés, de dégradations et de vacance ;
- intervient en cas de difficultés (de voisinage, technique ou financier...) ;
- apporte des conseils à la valorisation du patrimoine.

Elle propose ainsi un complément à l'offre locative publique des bailleurs sociaux en mobilisant une offre adaptée de logements dans le parc privé existant. En 2017, l'AIVS HHGA a assuré la gestion de 137 lots (pour 123 en 2016 et 121 en 2015) au titre la gestion locative adaptée, dont 123 logements conventionnés avec l'ANAH (pour 103 en 2016 et 86 en 2015).

2- PROPOSITION DE PARTENARIAT POUR LA MISE EN ŒUVRE DE L'INTERMÉDIATION LOCATIVE AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS AYANT CONCLU UNE CONVENTION AVEC L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT (ANAH)

Le Département, délégataire des aides de l'ANAH, soutient le développement d'une offre locative à loyer abordable dans le parc privé, notamment dans les territoires carencés en logement locatif social.

A ce titre, il porte une attention particulière aux conséquences de la loi de finances rectificative pour 2016 (art.46), qui a introduit un nouveau régime fiscal, le dispositif "Louer abordable", modifiant les modalités de conventionnement des logements privés avec l'ANAH.

En effet, depuis le 1^{er} janvier 2017, le conventionnement avec l'ANAH ouvre droit à l'abattement fiscal en zone rurale (zone C selon zonage Duflot), uniquement si le propriétaire loue son logement via un dispositif d'intermédiation locative (mandat de gestion avec l'Agence Immobilière à Vocation Sociale ou location/sous-location avec des associations).

Le Département souhaite maintenir le développement d'une offre locative attractive sur l'ensemble de son territoire et encourager la promotion de l'intermédiation locative, l'unique levier pour disposer de la déduction fiscale en zone rurale. C'est ainsi que l'axe 3 de la nouvelle politique départementale adoptée le 26 mars 2018 (délibération n° CD/2018/008) prévoit dans son objectif 3.1 de développer des solutions de logements accessibles financièrement.

Sur le territoire départemental du Bas-Rhin, de nombreuses associations œuvrent dans le domaine de l'accès au logement et proposent l'intermédiation locative sous la forme de la location/sous-location. Aujourd'hui, elles interviennent principalement sur le territoire

de l'Eurométropole de Strasbourg. C'est pour cette raison que la fiche action 3.1.2 de la stratégie départementale prévoit de favoriser l'accès au parc privé, en priorité conventionné, en développant l'intermédiation locative et de développer une plateforme spécifique pour centraliser l'offre. La préfiguration de cette plateforme est en cours.

En attendant la mise en place de cette plateforme et le lancement de l'appel à manifestation d'intérêt, les termes du projet de la convention proposée à l'approbation de la Commission Permanente prévoient que l'AIVS HHGA soit missionnée pour accompagner les projets des propriétaires bailleurs, ayant conventionné avec l'ANAH, dans la mise en place d'une intermédiation locative via le mandat de gestion. L'objectif est de soutenir le développement de l'offre locative à loyer abordable sur l'ensemble du territoire départemental.

Pour ce faire, l'agence centralise toutes les nouvelles demandes de projets de propriétaires bailleurs ayant conventionné avec l'ANAH (conventionnement avec ou sans travaux) transmises par les opérateurs de suivi-animation du Programme d'Intérêt Général "Rénov'Habitat 67" et des Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et le Département.

La nouvelle offre de logements capitalisée est proposée indifféremment à des candidats locataires :

- suivis par les Bureaux d'Accès au Logement (BAL) de Saverne et de Sélestat ;
- suivis par Action Logement pour la mobilisation d'une offre de logements à vocation sociale dans le but de faciliter l'accès au logement des ménages salariés (convention de partenariat en cours avec le Département) ;
- accompagnés par les travailleurs sociaux du Département, de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg, les associations partenaires ou les structures d'hébergement (via le SIAO).

Il est rappelé que le présent dispositif se fonde sur l'article 1^{er} de la loi 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ainsi que sur les articles L. 3211-1 du code général des collectivités territoriales et L. 312-2-1 du code de la construction et de l'habitation.

A ce titre, il est proposé à la Commission Permanente de décider du principe de ce partenariat, d'attribuer à l'agence à vocation sociale (AIVS) HH-Gestion Alsace une subvention de 14 000 € pour la mise en œuvre du partenariat pour l'année 2018 et d'approuver les termes du projet de convention de partenariat, annexé au présent rapport, qui permettrait d'accompagner les propriétaires bailleurs ayant conventionnés avec l'ANAH pour la mise en location sécurisée de leurs biens à travers l'intermédiation locative.

Il est également proposé à la Commission Permanente de décider d'autoriser le Président du Conseil Départemental à signer cette convention.

La commission thématique emploi insertion logement réunie le 17 septembre 2018 a émis un avis favorable sur ces propositions.

| Code de l'enveloppe budgétaire | Imputation M 52 | Crédits prévus Sur l'enveloppe (BP, DM, reports) | Crédits disponibles (non engagés) | Crédits proposés |
|--------------------------------|-----------------|--|-----------------------------------|------------------|
| 24284 | 65-6574-72 | 123 790,28 € | 47 194,28€ | 14 000,00 € |

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

La Commission Permanente du Conseil Départemental, statuant par délégation et sur proposition de son président :

- décide de la mise en place d'un partenariat entre le Département du Bas-Rhin et l'association Habitat et Humanisme Gestion Alsace ;*
- décide d'attribuer une subvention de 14 000 € à l'Agence immobilière à vocation sociale Habitat et Humanisme Gestion Alsace pour l'année 2018 ;*
- décide d'approuver les termes du projet de convention de partenariat pour l'année 2018, pour le déploiement de l'intermédiation locative à l'attention des propriétaires bailleurs ayant conventionné avec l'ANAH ;*
- autorise son président à signer le projet de convention joint à la présente délibération.*

Strasbourg, le 21/09/18

Le Président,



Frédéric BIERRY