

33020 - Habitat en faveur des ménages défavorisés

**PDALHPD - Proposition de reconduction des
partenariats pour les Bureaux d'Accès au
Logement et d'attribution de subventions**

Rapport n° CP/2019/148

Service gestionnaire :

L540 - Service Amélioration de l'habitat privé

Résumé :

Le présent rapport a pour objet de proposer à la Commission Permanente de décider de la reconduction des partenariats et du renouvellement des aides financières du Département pour la poursuite des actions menées par les Bureaux d'Accès au Logement (BAL), au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat et de la politique volontariste du Département aux structures suivantes :

- l'association Entraide Emploi, intervenant sur le territoire d'action Ouest ;
- le Centre Communal d'Action Social (CCAS) de Sélestat sur le territoire d'action Sud.

Inscrit dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), les BAL visent à permettre à des ménages en difficulté d'accéder à un logement autonome.

Il est également proposé à la Commission Permanente d'approuver les termes des projets de conventions à conclure pour l'année 2019.

La loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement prévoit l'élaboration, dans chaque département, d'un **Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)**. Ce document doit recenser toutes les mesures permettant aux ménages éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, d'accéder à un logement indépendant ou de s'y maintenir.

En application des dispositions légales, cinq plans ont déjà été élaborés. Le **PDALHPD 2015-2020** a été adopté par le Conseil Départemental le 6 juillet 2015 (CD/2015/91) et a été conclu le 28 décembre 2016 entre M. le Préfet et le M. le Président du Conseil Départemental. Ce plan vise, entre autres objectifs, à créer une offre supplémentaire de logements locatifs en faveur des personnes défavorisées et recense diverses actions susceptibles d'y contribuer, en particulier la **mobilisation du parc locatif privé**.

Les **Bureaux d'Accès au Logement (BAL) accompagnent les ménages à la recherche d'un logement en location dans le parc privé**, adaptées à leur niveau de ressources. En cas de nécessité, ils réorientent les ménages les moins autonomes, vers un accompagnement social lié au logement (démarches administratives liées à l'entrée dans le logement, entretien du logement, appropriation de l'environnement, gestion du budget, ...).

C'est dans ce cadre que s'inscrit l'action des BAL, qui ont pour objectif de **mettre en relation des demandeurs en recherche active de logement locatif avec des propriétaires privés**. Ainsi, ils assurent l'accompagnement de personnes pouvant relever du PDALHPD, en mesure de s'installer dans un logement autonome.

Leur action est complémentaire à celles développées dans le cadre de l'intermédiation locative, dédiées à des ménages qui ont besoin d'un accompagnement renforcé pour devenir autonome.

Depuis 2011, Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de Sélestat et l'association ENTRAIDE EMPLOI ont souhaité animer les BAL, respectivement sur une partie du territoire d'action Sud et sur le territoire d'action Ouest. Ils souhaitent poursuivre ces actions.

1. LES MISSIONS DES BUREAUX D'ACCÈS AU LOGEMENT (BAL)

Les périmètres d'intervention des BAL sont :

- Pour le BAL du CCAS de Sélestat, une partie du territoire d'action Sud du Département, avec des actions territorialisées sur les territoires des Communautés de communes de Sélestat, de la Vallée de Villé, du Ried de Marckolsheim et du Canton d'Erstein ;
- Pour le BAL de l'association Entraide Emploi, le territoire d'action Ouest du Département, avec des actions territorialisées sur les territoires des Communauté de communes du Pays de Saverne et de l'Alsace Bossue.

Ce dispositif s'articule autour de trois axes :

- **Mise en place d'un dispositif de mise en relation de la demande et de l'offre en logement locatif privé** : Il s'agit de recenser les biens à la location sur le marché privé, se traduisant notamment par la mise en place d'un partenariat avec tout partenaire susceptible de communiquer des adresses de logements à loyers maîtrisés comme les opérateurs du PIG Renov'Habitat 67, les agences immobilières et à terme, avec la future plateforme de captation des logements dans le parc privé pour le développement de l'intermédiation locative.
- **Accompagnement individualisé des ménages en recherche de logement formalisé par :**

Un entretien d'accueil avec le candidat

Cet entretien permet d'évaluer les besoins du candidat et les modalités de collaboration dans la recherche du logement (décryptage des annonces, contacts téléphoniques avec les propriétaires ou les agences, visites sur place...).

La recherche d'un logement en collaboration avec le candidat

Cette mission évolue en fonction du degré d'autonomie du candidat dans sa recherche. Les BAL peuvent ainsi être conduits à réaliser toutes les étapes de celle-ci avec le candidat ou à intervenir plus ponctuellement, notamment au moment des négociations avec le propriétaire.

La mise en place d'un accompagnement du candidat dans l'investissement de son logement

Le cas échéant, les BAL sollicitent les partenaires compétents pour prendre le relais pour l'accompagnement du candidat dans l'investissement de son logement (FSL, service social polyvalent de secteur).

- **Information des candidats** : Des séances d'information collective sont proposées aux candidats. Elles sont destinées à sensibiliser le locataire sur ses droits et obligations envers le propriétaire (contenu du bail, évolution du montant du loyer, justification des charges, résiliation du bail), ainsi que sur les aspects pratiques de la location (la maîtrise des charges, l'élaboration d'un budget, l'entretien du logement...).

2. BILAN 2018

2.1 BAL animé par le CCAS de Sélestat sur le territoire d'action Sud

En 2018, le CCAS de Sélestat a accompagné 29 ménages vers l'accès au logement. Ces derniers ont principalement été orientés par le CCAS et l'UTAMS. Parmi ces familles accompagnées, 6 ont bénéficié d'un relogement dans le parc privé.

Pour renforcer son action, le BAL a tenu des permanences territorialisées à Villé, Erstein et Marckolsheim, et a réalisé un travail de prospection avec les propriétaires bailleurs.

Le BAL a également animé des séances d'informations collectives sur les thèmes des « démarches à effectuer pour trouver un logement et les contrats afférents à la location », le « devenir du locataire : combien ça va me coûter ? » ou encore la « garantie jeune ».

2.2 Bilan 2018 du BAL animé par l'association Entraide Emploi sur le territoire d'action Ouest

En 2018, l'association Entraide Emploi fait état d'un bilan très positif puisqu'il a accompagné 180 ménages, dont la moitié a été orientée par les travailleurs sociaux de l'UTAMS. Parmi ces derniers, 59 ont trouvé un logement (67 % dans le parc privé).

Pour renforcer son action, le BAL a tenu des permanences territorialisées à Saverne, Drulingen et Sarre-Union, et a réalisé un travail de prospection avec les propriétaires bailleurs.

Le BAL a également animé des séances d'informations collectives sur les thèmes suivants : les aides à l'accès au logement, le coût d'entrée dans un logement, le budget lié au logement, les droits et devoirs du locataire et du bailleur ou encore les économies d'énergie.

Enfin, pour les 2 BAL, le constat est le même ces dernières années : les agences immobilières et les propriétaires bailleurs privés sont de plus en plus exigeants vis-à-vis des garanties liées au logement. Cette tendance a pour effet d'augmenter le nombre de candidats pour un logement disponible. Il est donc nécessaire de poursuivre les efforts menés pour prospecter des logements abordables financièrement dans le parc privé pour des ménages autonomes, mais qui ne trouveraient de logement pas sans l'appui des BAL.

3. PROPOSITION DE RECONDUCTION DES PARTENARIATS EN 2019 ET D'ATTRIBUTION DE SUBVENTIONS DÉPARTEMENTALES POUR L'ANIMATION DES BAL

Au vu de ces éléments de bilan, il est proposé de décider de reconduire les partenariats pour l'année 2019 avec l'association Entraide Emploi et le CCAS de Sélestat, dont les plans d'actions figurent en annexe au présent rapport.

En lien avec les UTAMS, il est ainsi proposé de réajuster leur périmètre d'intervention pour cette année :

- sur le territoire d'action Ouest, le BAL maintient l'ensemble de ses actions mais pourra être amené à réguler le nombre de candidats accompagnés face à la forte affluence des ménages sollicitant ce service,
- sur le territoire d'action Sud, le BAL développera des séances d'information collectives pour les usagers de Sélestat, en lien avec le projet du CCAS. Ces réunions devraient permettre de capter plus de ménages sur le territoire.

- Conformément aux décrets n°99-1060 du 16 décembre 1999 et n° 2000-967 du 3 octobre 2000 relatifs aux subventions de l'Etat pour les projets d'investissement dans le champ de l'urbanisme et du logement ;

- Au vu de l'outil d'accès au logement en cohérence avec l'orientation retenue au titre de la mobilisation du bâti existant ;
- Au vu des autres financements mobilisés par chaque BAL ;

Il est proposé de décider d'attribuer les subventions suivantes au titre d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS), pour 2019 :

- sur le territoire d'action Sud, il est proposé que le Département attribue une subvention au CCAS de Sélestat d'un montant total de 26 475 €, représentant 50% du coût de mise en œuvre du bureau d'accès au logement.
Cette subvention serait répartie comme suit :
 - o 35 % sur les crédits délégués de l'Etat au titre d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale dans le cadre de la délégation de compétence des aides à la pierre de l'Etat, soit 18 532,5 €,
 - o 15 % sur les crédits du Département, soit 7 942,5 €.
- sur le territoire d'action Ouest, il est proposé que le Département attribue une subvention à l'association Entraide Emploi d'un montant total de 33 392 €, représentant 80 % du coût de mise en œuvre du bureau d'accès au logement.
En effet, l'association fixe des objectifs ambitieux pour l'animation du BAL, répondant ainsi aux objectifs de notre PDALHPD et ce, malgré des financements difficilement mobilisables sur le territoire. Aussi, les Communautés de communes du Pays de Saverne et d'Alsace Bossue contribuent à la mise en œuvre du dispositif à hauteur de 16 % et 4 %.
La subvention du Département serait répartie comme suit :
 - o 50 % sur les crédits délégués de l'Etat au titre d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale dans le cadre de la délégation de compétence des aides à la pierre de l'Etat soit 20 870 €,
 - o 30 % sur les crédits du Département soit 12 522 €.

Les commissions suivantes ont donné un avis favorable à ces propositions :

- la commission territoriale Ouest le 11 avril 2019,
- la commission territoriale Sud le 15 avril 2019.

La commission Emploi, Insertion et Logement a également été informée le 18 avril 2019 de ces propositions.

A ce titre, il est proposé à la Commission Permanente de décider du principe de ce partenariat, de décider l'attribution des subventions concernées et de décider d'approuver les termes des projets de conventions concernant l'année 2019 qui définissent les conditions d'accompagner les ménages éprouvant des difficultés à accéder à un logement, dans le cadre du PDALHPD.

Les dépenses sont prévues sur les lignes de crédit suivantes :

Code de l'enveloppe budgétaire	Imputation M 52	Crédits prévus sur l'enveloppe (BP, DM, reports)	Crédits disponibles (non engagés)	Crédits proposés
27992	65-6574-72	35 000,00 €	35 000,00 €	33 392,00 €
29433	65-65737-72	30 000,00 €	30 000,00 €	26 475,00 €

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 continuer à soutenir les actions menées par les Bureaux d'Accès au Logement (BAL) sur le territoire d'action sud et ouest au titre des aides à la pierre de l'Etat et de sa politique volontariste, selon les modalités des plans d'actions respectifs annexés à la présente délibération ;
- d'attribuer à l'Association "Entraide emploi" une subvention d'un montant total de 33 392 € pour l'année 2019, représentant 80% du coût de mise en œuvre d'un bureau d'accès au logement sur le territoire d'action Ouest. Cette subvention est répartie comme suit :
 - 50 % sur les crédits délégués de l'Etat au titre d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale dans le cadre de la délégation de compétence des aides à la pierre de l'Etat soit 20 870 €,
 - 30 % sur les crédits du Département soit 12 522 € ;
- d'attribuer au CCAS de Sélestat une subvention d'un montant total 26 475 € pour l'année 2019, représentant 50 % du coût de mise en œuvre d'un bureau d'accès au logement sur le territoire d'action Sud. Cette subvention est répartie comme suit :
 - 35% sur les crédits délégués de l'Etat au titre d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale dans le cadre de la délégation de compétence des aides à la pierre de l'Etat soit 18 532,5 €,
 - 15 % sur les crédits du Département soit 7 942,5 € ;
- d'approuver les termes des projets de conventions de partenariat à conclure pour l'année 2019, joints en annexe, et définissant les modalités de partenariat à conclure pour la mise en œuvre des bureaux d'accès au logement ;
- autorise son président à signer ces conventions dont les projets sont joints en annexe.

Strasbourg, le 26/04/19

Le Président,



Frédéric BIERRY