

33020 - Habitat en faveur des ménages défavorisés

PDALHPD - Proposition d'expérimentation d'une plateforme afin de mobiliser les logements du parc privé pour les ménages éprouvant des difficultés

CP/2019/557

Service chef de file :

L5 - Habitat et logement

L540 - Service Amélioration de l'habitat privé

Résumé :

Le présent rapport a pour objet de proposer à la commission permanente de décider le lancement d'une expérimentation en 2020, permettant de mobiliser des logements dans le parc privé pour des ménages en difficulté sociale et/ou financière.

Il s'agit de décider d'attribuer une subvention à Habitat et Humanisme Gestion Alsace (HHGA), pour la mise en œuvre d'une plateforme d'accompagnement des propriétaires privés pour la mise en location de leur bien à ce public et de valider les termes du projet de convention de partenariat en annexe.

Dans le cadre de sa stratégie habitat votée le 26 mars 2018 (CD/2018/008), le Conseil Départemental s'est engagé dans la préfiguration d'une plateforme d'accompagnement des propriétaires privés, afin de mobiliser des logements dans le parc privé, et ainsi, faciliter l'accès au logement des ménages en difficulté identifiés par le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Aussi, dans le cadre de sa politique volontariste et de sa délégation des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), il est fortement mobilisé pour le développement et l'amélioration des logements mis sur le marché par les propriétaires bailleurs privés. Une centaine de logements sont ainsi conventionnés chaque année avec l'Anah, avec ou sans travaux.

Depuis 2017, le dispositif « Louer Abordable » modifié en 2018 par le dispositif « Denormandie », propose des avantages fiscaux aux propriétaires dans le cadre du conventionnement de ces logements. En revanche, ces défiscalisations sont fortement conditionnées à l'intervention d'un tiers social pour sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur (dispositif d'intermédiation locative).

Au-delà des actions de communication et de sensibilisation qui peuvent être menées envers les propriétaires, le Département souhaite aller plus loin en soutenant une plateforme d'accompagnement des propriétaires privés, hors Eurométropole de STRASBOURG, afin de faciliter les démarches liées au conventionnement Anah et d'assurer la mise en relation des logements avec un organisme agréé d'intermédiation locative.

L'association « Habitat et Humanisme Gestion Alsace » (HHGA) gère, depuis 2011, en lien avec le Département et l'Eurométropole de Strasbourg (EmS), l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS), pour répondre aux orientations du PDALHPD et possède une forte expérience dans la mobilisation de logements privés à loyers accessibles. Elle propose de mettre en œuvre cette plateforme, dans le cadre d'une expérimentation qui serait menée en 2020.

In fine, l'objectif serait de pérenniser un outil mutualisé avec la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg, qui expérimente également une plateforme sur son territoire dans le cadre du plan quinquennal « Logement d'Abord ».

Proposition de partenariat avec l'association Habitat et Humanisme Gestion Alsace (HHGA) pour la mise en œuvre de la plateforme d'accompagnement des propriétaires

Le PDALHPD permet déjà de mobiliser différents dispositifs d'intermédiation locative, pour permettre aux ménages en difficulté d'accéder à un logement dans le parc privé :

- Le mandat de gestion : l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) HHGA met en relation le propriétaire avec le locataire et établit le bail. Elle se charge de percevoir pour le compte du propriétaire le loyer et les charges.
- La sous-location : l'association est locataire du logement et le met à disposition du ménage. Elle assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien courant et la remise en état du logement. Pour le propriétaire, le paiement du loyer est garanti même en cas de vacance.

Afin de développer une offre locative abordable plus importante dans le parc privé et de permettre à un ménage accompagné par l'un de ces dispositifs d'y accéder, la plateforme répondrait à plusieurs objectifs :

- **Le développement de l'offre sociale dans le parc privé** : en communiquant et en informant les propriétaires bailleurs sur le conventionnement Anah et sur les dispositifs d'intermédiation locative ;
- **L'accompagnement administratif et technique des propriétaires bailleurs** : 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** : en coordonnant la répartition de l'offre soit vers le mandat de gestion (AIVS), soit vers une sous-location (association).

Si le propriétaire ne souhaite pas conventionner et mettre en location son logement *via* ces dispositifs, la plateforme pourra également le rediriger vers les Bureaux d'Accès au Logement qui accompagnent des ménages autonomes en recherche de logement.

L'objectif serait de mobiliser à minima une vingtaine de logements dans le parc privé, pour loger prioritairement les ménages accompagnés par les travailleurs sociaux du Département, et notamment dans le cadre de projets identifiés (colocation coachée, Pass'Accompagnement, ...).

Ces logements seront orientés de la manière suivante :

- ¾ vers un mandat de gestion,
- ¼ vers de la sous-location.

Aussi, en juin 2019, le Département a réalisé une analyse des besoins en logement des ménages accompagnés. Celle-ci a démontré un déficit important en petits logements locatifs (studio, T1, T2) pour des ménages isolés à revenus modestes, avec comme secteurs prioritaires de recherche : Haguenau, Sélestat, Molsheim, Saverne, Brumath, et plus largement toute commune accessible en transports en commun.

Afin de répondre aux besoins de ces ménages, la plateforme s'attachera à mobiliser des logements de petite surface dans ces secteurs.

Il est proposé à la Commission Permanente de décider d'attribuer une subvention d'un montant total de 20.000 € à HHGA, pour la mise en œuvre de la plateforme.

Le projet de l'association HHGA réalisé à son initiative et sous sa responsabilité figure dans la convention en annexe au présent rapport.

A ce titre, il est proposé à la Commission Permanente :

- de décider le principe d'une expérimentation en 2020 pour la mise en œuvre d'une plateforme d'accompagnement des propriétaires privés, afin de mobiliser des logements dans le parc privé, et ainsi, faciliter l'accès au logement des ménages éprouvant des difficultés et nécessitant un accompagnement dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative ;
- de décider du principe d'un partenariat avec « Habitat et Humanisme Gestion Alsace » (HHGA) et de décider d'approuver les termes du projet de convention concernant l'année 2020 qui définissent les conditions de la mise en œuvre de la plateforme, de décider l'attribution d'une subvention.

Les dépenses 2019 sont prévues sur les lignes de crédit suivantes :

Code enveloppe budgétaire	Imputation M52	Crédits prévus	Crédits disponibles	Crédits proposés
24284	65-6574-72	104 206,00 €	64 206,00 €	20 000,00 €

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 d'approuver le principe d'une expérimentation en 2020 pour la mise en œuvre d'une plateforme d'accompagnement des propriétaires privés, afin de mobiliser des logements dans le parc privé, sur le territoire départemental hors Eurométropole de STRASBOURG, et ainsi, faciliter l'accès au logement des ménages éprouvant des difficultés et nécessitant un accompagnement dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative,

- décide d'approuver le principe d'un partenariat avec « Habitat et Humanisme Gestion

Alsace » (HHGA) pour la mise en œuvre de cette plateforme et à ce titre, décide d'approuver les termes du projet de convention annexé au présent rapport,

- décide d'attribuer une subvention de 20 000 € à « Habitat et Humanisme Gestion Alsace » (HHGA), selon les modalités définies dans le projet de convention,

- autorise son Président à signer cette convention dont le projet est joint en annexe.

Strasbourg, le 22/11/19
Le Président du Conseil Départemental



Frédéric BIERRY