

730 - Soutien à la construction et à la rénovation de logements

PDH - Mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat privé

CD/2019/132

Service chef de file :

L5 - Habitat et logement

L540 - Service Amélioration de l'habitat privé

Résumé :

Le présent rapport propose au Conseil Départemental les modalités de renouvellement des programmes d'intérêt généraux en faveur de l'amélioration de l'habitat privé, Rénov'Habitat 67 et Adapt'logis 67, conformément à l'axe 2 « Encourager un habitat plus performant et de meilleure qualité » de la stratégie départementale (CD/2018/008). Ces programmes arrivent à échéance en avril 2020.

Il est également proposé de valider une actualisation du dispositif de soutien départemental aux bailleurs privés. Pour mieux répondre à l'axe 3 de la stratégie départementale et développer des solutions de logements accessibles financièrement aux ménages éprouvant des difficultés sociales et/ou financières, une prime de 2 000 € pourrait être attribuée aux bailleurs privés proposant des petits logements (surface inférieure à 45 m²) dans le cadre de l'intermédiation locative.

I. LE BILAN DES PROGRAMMES D'INTERET GENERAL DANS LE BAS-RHIN (hors EMS) ET RETOUR SUR L'EVALUATION EXTERNE

La politique départementale d'amélioration de l'habitat privé menée depuis avril 2009 repose essentiellement sur les programmes d'intérêt général (PIG) «Rénov'Habitat 67» et «Adapt'Logis 67». Ces programmes, initiés en collaboration avec l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat) arrivent à échéance en avril 2020. Ils ont été précédemment reconduits sur les périodes 2009/2012 ; 2012/2016 et 2016/2020.

I.1 Contexte et bilan des PIG Rénov'Habitat 67

Ces programmes ont d'abord été territorialisés par Maison du Conseil Général (2009-2012) afin de permettre une plus grande présence des opérateurs de suivi animation sur le terrain, puis, par territoire de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) (2012-2016) pour répondre davantage aux spécificités des marchés locaux de l'habitat et enfin par territoire d'action du Département (2016-2020).

Initialement focalisés sur un objectif de création de logements à loyer maîtrisé et de traitement du logement indigne, ils ont dû s'adapter aux évolutions des priorités de l'Anah pour s'orienter prioritairement sur :

- la lutte contre la précarité énergétique essentiellement pour les propriétaires occupants,
- le traitement des logements indignes,
- l'intervention sur les copropriétés en difficulté
- la perte d'autonomie.

Ces programmes permettent ainsi aux propriétaires occupants et bailleurs de bénéficier, sous certaines conditions, d'un accompagnement technique visant à prioriser les travaux et financier par la mobilisation des subventions de l'Anah et du Département. L'accompagnement s'est traduit par une mission d'ingénierie confiée par le Département à des bureaux d'études privés suite à un appel d'offres.

Les programmes d'intérêt général « Rénov'Habitat 67 » ont été lancés en 2016. La convention pour la mise en œuvre de ces programmes a été signée par le Département, l'Etat, l'Anah et PROCIVIS Alsace pour une durée de quatre ans, du 2 mai 2016 au 30 avril 2020 (CP/2016/224).

Depuis 2016 et jusqu'au 31 mai 2019, les PIG Rénov'Habitat ont permis d'améliorer 1 464 logements pour un montant de 38 187 934 d'euros de travaux dont 12 943 560 d'euros de subventions engagées par l'Anah et 958 407 d'euros par le Département.

I.2 Bilan du PIG Adapt'logis 67

Le PIG Adapt'Logis 67 concerne la prescription et le financement des travaux relevant de l'adaptation du logement au handicap ou à la perte d'autonomie, mais inclut également les aides techniques et l'aménagement du véhicule contribuant ainsi à l'évaluation multidimensionnelle des besoins de la personne en perte d'autonomie.

Le PIG Adapt'logis 67 couvre toutes les demandes de prestations de compensation du handicap et de fonds de compensation du handicap. A ce titre, il concerne tout le territoire départemental, y compris l'Eurométropole de Strasbourg.

La convention prévoyant la mise en œuvre du PIG Adapt'Logis 67 a été signée en 2016, par le Département, l'Anah, l'Etat et PROCIVIS Alsace pour une période de quatre ans, du 15 avril 2016 au 14 avril 2020 (CP/2016/224).

Depuis son lancement en 2016 et jusqu'au 31 mars 2019, le PIG Adapt'logis a permis traiter 3 711 demandes pour des travaux d'adaptation des logements, d'aide technique et d'aménagement du véhicule sur le territoire de délégation du Département (Eurométropole compris) et pour tous types de prestations (Anah, PCH et FDCH).

I.3 Evaluation des programmes

Les **PIG Rénov'Habitat 67** et **Adapt'logis 67** arrivant à échéance en avril 2020, une évaluation des programmes, a été menée en régie durant le premier semestre 2019. Cette évaluation a permis de mettre en évidence la pertinence d'un redéploiement des

PIG, d'identifier les limites des dispositifs précédents et de proposer des préconisations pour le redéploiement des nouveaux programmes.

Cette évaluation rend compte de la démarche qualité du Département dans le déploiement des programmes, avec un accompagnement personnalisé des bénéficiaires proposé aux usagers via des opérateurs-conseils qualifiés. Elle souligne une bonne coordination entre les opérateurs et le Département grâce notamment à des dispositifs complémentaires et une fluidité d'échange avec les services. Les aides financières présentent également un effet levier pour les ménages.

En matière d'objectifs fixés par l'Anah dans le cadre de la convention de gestion des aides de l'habitat privé, les deux programmes opérationnels ont atteint, voire dépassé, les objectifs quantitatifs fixés par l'Anah entre 2016 et 2019. Ils ont permis de générer 57,5 M€ de travaux entre 2016 et 2019 correspondant à 19,7 M€ de subvention de l'Anah, 2,3 M€ du FART et 2,3 M€ du Département, permettant ainsi de maintenir un niveau d'activité pour les entreprises locales du bâtiment.

La politique volontariste du Département sur les problématiques de l'habitat privé, induite par ces deux programmes, a conduit à une croissance permanente des enveloppes de droit à engagement de l'Anah et du FART (fonds d'aide à la rénovation thermique jusqu'en 2017). Ainsi, pour le Département, l'enveloppe annuelle pour la réhabilitation du parc privé a presque triplé entre 2006 et 2019 passant de 3 M€ à 8,4 M€.

- **Pour le PIG Rénov'Habitat 67 :** L'évaluation met en avant la visibilité des opérateurs sur le territoire et la facilité d'accès à l'information. Elle souligne l'appui technique du Département aux opérateurs grâce à des dispositifs complémentaires et une fluidité d'échange avec les services du Département.

Elle identifie, toutefois deux limites :

- Une articulation insuffisante sur les travaux couplés adaptation et rénovation ;
- Une coordination insuffisante entre les différents dispositifs départementaux (DDELIND, POPAC ou encore SLIME...) ;
- Une prise en charge des logements indignes et très dégradés insuffisante au regard des objectifs de l'Anah.

L'enquête menée auprès des usagers fait ressortir une réelle satisfaction (enquête auprès de 110 particuliers) concernant les aides financières (67% des répondants) la présence d'interlocuteurs locaux et l'accompagnement proposé par les opérateurs (94% des répondants). Les propriétaires indiquent qu'ils n'auraient pas réalisé les travaux sans les programmes.

- **Pour le PIG Adapt'Logis 67 :** L'évaluation met en avant l'avantage d'un dossier unique pour tous les financeurs concernant l'aide à l'adaptation du logement à la perte d'autonomie ou au handicap. Toutefois, trois limites principales ont été pointées dans sa mise en œuvre :

- un manque de lisibilité des dispositifs auprès des usagers ;
- des délais de prise en charge de l'utilisateur peu satisfaisants sur le volet autonomie ;

- une absence de plan de financement prévisionnel.

Les bénéficiaires du PIG Adapt'Logis ont quant à eux fait part de leur faible satisfaction s'agissant des délais de traitement des dossiers (45% sont peu ou pas satisfaits). Ils ont également mis en évidence le manque de visibilité du montant de subventions auquel ils pouvaient prétendre avant le lancement du chantier de travaux. La marge de progrès concerne la coordination entre les acteurs qui interviennent dans la prise en charge du dossier ainsi que l'accompagnement administratif dont les particuliers regrettent l'absence.

Une cartographie du processus de prise en charge des dossiers pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie est en cours et des améliorations seront proposées afin d'améliorer le délai global de traitement des dossiers et apporter une information régulière au bénéficiaire sur le suivi de son dossier : accusé de réception de la demande, plan de financement prévisionnel, notification et mandatement des aides.

Par ailleurs, l'offre d'accompagnement technique sera renforcée par un accompagnement financier avec la proposition de préfinancement des travaux d'adaptation du logement à l'instar de ce qui est déjà fait pour la rénovation des logements.

II. PROPOSITION DE RECONDUCTION DES PROGRAMMES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT PRIVÉ

Les missions de suivi-animation s'achèveront en avril 2020. En vue de poursuivre l'engagement du Conseil Départemental en faveur de l'amélioration de l'habitat privé, il vous est proposé de renouveler **les Programmes d'intérêt général thématiques territorialisés sur les volets « amélioration de l'habitat » et « soutien à l'autonomie » pour la période 2020-2024** et de passer un marché public d'un montant global de 1,83 M€ par an.

Les renouvellements proposés font l'objet d'évolutions pour tenir compte de l'évaluation.

II.1 Pour le Programme d'intérêt général en faveur de la rénovation de l'habitat

Il est proposé à l'Assemblée Départementale de reconduire les programmes d'intérêt généraux Renov'Habitat 67 en faveur de l'amélioration du logement et les missions de suivi-animation dédiées pour la période courant du 1^{er} mai 2020 au 30 avril 2024.

Il est proposé de recentrer la mission de suivi-animation du PIG Renov'Habitat 67 en recentrant l'accompagnement des ménages vers la lutte contre la précarité énergétique avec gain énergétique minimum, et élargir leur intervention vers le repérage et le traitement des logements indignes.

Le périmètre d'intervention des PIG serait reconduit à l'identique, soit un par territoire

d'action pour le Nord et l'Ouest et un découpage en 2 territoires pour le Sud. Ces programmes excluront les territoires pour lesquels un programme spécifique est porté par une collectivité : territoire de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) de Sélestat et territoire de redynamisation du centre-bourg de l'agglomération Schirmeck-Rothau-La Broque-Barembach, doté d'une démarche d'appel à manifestation d'intérêt assimilée à une OPAH, ainsi que le territoire de l'OPAH de Saverne et à venir le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Haguenau.

Enfin, pour maintenir une dynamique territoriale forte, les actions du PIG seront poursuivies et accentuées sur les territoires pour lesquels les collectivités locales, Communes ou intercommunalités, auront mis en place une convention de partenariat et abonderont les aides du Département ou compléteront son intervention. A ce titre, il sera proposé à ces collectivités de conclure un partenariat pour des prestations d'animation et des aides complémentaires à celles proposées par le Département. Ce partenariat serait formalisé par des conventions pour lesquelles il est proposé à l'Assemblée Départementale de donner délégation à la Commission Permanente pour approuver les termes des projets.

II.2 Pour le Programme d'intérêt général en faveur du Soutien à l'autonomie

Il est proposé à l'Assemblée Départementale de reconduire le programme d'intérêt général en faveur du Soutien à l'autonomie, ainsi que la mission de suivi-animation dédiée intervenant sur tout le territoire départemental, y compris le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg pour la période courant du 1^{er} mai 2020 au 30 avril 2024.

Il est proposé de positionner l'opérateur au cœur des réponses à l'utilisateur pour l'adaptation du logement et de mieux coordonner, en lien avec l'opérateur, la prise en charge avec les autres dispositifs relatifs aux aides techniques et aux aides humaines.

Par ailleurs, il est proposé de redimensionner le marché pour tenir compte d'une part du vieillissement de la population et d'autre part, de l'intégration du volet logement dans l'Aide Personnalisée à l'Autonomie (APA).

Les ajustements proposés :

- Proposer un accompagnement des usagers pour le montage administratif et sollicitation des financeurs pour les aides complémentaires et réalisation d'un plan de financement (prévisionnel et définitif) ;
- Repositionner le Fonds Départemental de compensation du handicap (FDCH) exclusivement sur les demandes d'aides techniques et d'aménagement du véhicule ainsi que la gestion des financements au titre de la conférence des financeurs ;
- Proposer un préfinancement des dossiers adaptation du logement
- Etoffer l'approche globale auprès de la personne en intégrant lors de la visite à domicile l'évaluation du GIR par l'opérateur.

Pour ces deux programmes d'intérêt général, il est proposé à l'Assemblée Départementale d'autoriser le Président à solliciter les financeurs potentiels de la prestation de suivi et d'animation et de décider de donner délégation à la commission permanente du Conseil Départemental pour approuver cette convention à intervenir

entre le Département, l'Anah, l'Etat et les futurs partenaires mobilisés.

III. CONSOLIDER LE SOUTIEN DEPARTEMENTAL POUR LE LOGEMENT DES PLUS FRAGILES

Il est proposé d'accentuer l'intervention du Département par un ajustement des dispositifs en vigueur :

- Pour favoriser l'accès aux aides à l'adaptation du logement des ménages éligibles aux dispositifs du Département et de la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) ;
- Pour favoriser l'accès à un logement abordable pour les publics du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.

III.1 Aider les plus fragiles dans l'adaptation des logements grâce à un outil de préfinancement des aides

Dans le cadre de sa politique volontariste, le Département souhaite accentuer son intervention afin d'apporter une assistance renforcée aux ménages dans leur projet d'adaptation du logement liée à la perte d'autonomie et aux situations de handicap. Ces ménages rencontrent de grandes difficultés pour faire l'avance des subventions publiques qui ne sont versées qu'après la fin des travaux, ainsi que pour financer le montant des travaux restant à leur charge. Les prêts bancaires classiques ne sont pas adaptés ou trop difficiles à obtenir pour ces personnes disposant de revenus très modestes et précaires, souvent âgées, seules et démunies.

Il est proposé de réfléchir à la mise en place d'un outil de préfinancement des travaux d'adaptation des logements afin de permettre à l'usager d'engager ses travaux le plus rapidement possible. Il s'agit de préfinancer les subventions publiques, de droit commun (Anah, APA, PCH, Communauté de communes, aides du Département) et également les aides des autres financeurs (CARSAT et caisses de complémentaires).

Le préfinancement pourrait être porté par l'organisme Procivis Alsace dans le cadre des missions sociales. Les modalités de mise en œuvre ne sont pas définies actuellement et sont à l'étude avec Procivis Alsace.

Ce préfinancement pourrait être de 2 types : préfinancement des aides ou préfinancement de l'ensemble des travaux.

Dans le cadre du nouveau marché de suivi-animation, l'opérateur aura une place prépondérante dans la préfiguration de ce dispositif.

En termes de calendrier, le Département pourrait lancer cette expérimentation au courant du premier semestre 2020 dans le cadre du lancement du nouveau marché « PIG Soutien à domicile ».

Il est ainsi proposé à l'Assemblée Départementale d'approuver la préfiguration d'un outil

de préfinancement pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap et de donner délégation à la Commission Permanente du Département pour valider les modalités de mise en œuvre de cet outil de préfinancement.

III.2 Mise en place d'un soutien particulier aux propriétaires bailleurs dans le cadre de l'intermédiation locative

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).

Le Département s'est ainsi mobilisé pour le développement d'une offre de logements à loyer maîtrisé, en s'appuyant sur sa délégation de compétence pour l'attribution des aides de l'Anah. On constate qu'une centaine de logements sont conventionnés chaque année avec l'Anah, mais que les dispositifs fiscaux, bien qu'avantageux, restent fortement conditionnés à l'intervention d'un tiers social pour sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur (dispositif d'intermédiation locative).

Le Département expérimente la mise en œuvre d'une plateforme de captation des logements à destination des ménages en difficulté sociale et/ou financière. L'association Habitat et Humanisme Gestion Alsace (HHGA), est mobilisée pour la mise en œuvre de cette plateforme d'accompagnement des propriétaires privés afin de capter majoritairement des logements de petites surfaces.

La commission permanente lors de sa réunion du 2 décembre 2019 (CP/2019/557) a approuvé le principe de cette expérimentation avec la mise en œuvre d'une plateforme de l'intermédiation locative.

Une récente analyse des besoins des ménages (isolés à revenus modestes) réalisée par les services du Département fait état d'un déficit important en petits logements locatifs (studio, T1, T2), à loyer maîtrisé. Les secteurs fortement sollicités par ces ménages sont prioritairement les territoires communaux de Haguenau, Sélestat, Molsheim, Saverne, Brumath, et plus largement toutes les Communes accessibles en transports en commun.

Le conventionnement Anah étant peu intéressant pour les logements dont la surface est inférieure à 45 m², le Département pourrait proposer plusieurs leviers incitatifs à destination des propriétaires bailleurs en vue de la mobilisation d'une offre de petits logements et ainsi encourager les propriétaires bailleurs à conventionner ces logements avec l'Anah.

Il pourrait être proposé les leviers suivants :

- Appliquer les plafonds nationaux pour les petits logements (plafonds plus élevés). Les plafonds de loyers nationaux pourraient être proposés sans ajustement pour les petits logements (< à 45m²) pour du conventionnement intermédiaire, social ou très social. Cet ajustement pourrait être proposé au Programme d'Action pour l'Amélioration de l'Habitat Privé 2020 ;
- Mettre en place une prime « petit logement » dans le cadre d'un conventionnement Anah à partir du 1^{er} janvier 2020: il s'agirait de proposer une prime volontariste de 2.000 € aux propriétaires bailleurs qui proposent à la location leurs petits logements (< à 45m²) à loyer maîtrisé, moyennant un conventionnement Anah.

L'objectif est de pouvoir disposer de petits logements à loyer maîtrisé afin de répondre à la demande des ménages isolés aux ressources modestes, d'une part, et d'encourager les propriétaires bailleurs à conventionner avec l'Anah et leur permettre d'équilibrer financièrement cette location en mobilisant cette prime de 2.000 €, d'autre part.

Les dépenses liées à cette prime seront prévues sur le mode action 73030 – Rénovation et accroissement du parc privé Anah - AP PARCPRIVE G 2019-2021.

A ce titre, il est proposé au Conseil Départemental de décider d'adapter le dispositif départemental d'aide à l'habitat privé et de décider de l'attribution d'une prime de 2.000 € en faveur des propriétaires bailleurs qui acceptent de conventionner dans le cadre de l'Anah, un petit logement (< à 45 m²) par le biais de l'intermédiation locative.

La Commission Emploi, Insertion et Logement réunie le 18/11/2019 a émis un avis favorable sur ces propositions.

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

Après en avoir délibéré, le Conseil Départemental décide :

- *de renouveler les programmes d'intérêt généraux (PIG) pour l'amélioration de l'habitat privé, soit 4 PIG territorialisés pour la rénovation de l'habitat et 1 PIG départemental hors Eurométropole de Strasbourg pour le soutien à l'autonomie et pour la période courant du 1er mai 2020 au 30 avril 2024;*
- *de passer un marché public d'un coût prévisionnel de 1,83 M€ par an TTC, sous maîtrise d'ouvrage départementale, afin de retenir un prestataire pour le suivi et l'animation de chacun des programmes d'intérêt général d'amélioration de l'habitat (PIG Rénov'Habitat 67 et PIG Soutien à l'autonomie;*
- *d'autoriser le président à solliciter les financeurs potentiels de la prestation de suivi et d'animation des programmes d'intérêt général;*
- *de donner délégation à la Commission Permanente du Conseil Départemental pour*

approuver les termes des projet de convention à intervenir avec l'Etat, l'Agence Nationale de l'Habitat et les partenaires financiers du projet pour mettre en œuvre les Programmes d'Intérêt Généraux;

- de donner délégation à la Commission Permanente du Conseil Départemental pour approuver les termes des projet de convention de partenariat à intervenir avec les Communes ou leurs intercommunalités pour mettre en œuvre le partenariat techniques et financiers dans le cadre des Programmes d'Intérêt Généraux;

- d'approuver la mise en place d'un outil de préfinancement des aides à l'adaptation des logements liées à la perte d'autonomie et aux situations de handicap pour les ménages qui rencontrent de grandes difficultés pour faire l'avance des subventions publiques, versées à l'issue des travaux, ainsi que pour financer le montant des travaux restant à leur charge ;

- de donner délégation à la Commission Permanente du Conseil Départemental pour valider les modalités de mise en œuvre de cet outil de préfinancement;

- dans le cadre des dispositifs départementaux de l'habitat privé, d'attribuer une prime de 2.000 € en faveur des propriétaires bailleurs qui acceptent de conventionner dans le cadre de l'Anah, un petit logement (< à 45 m²) par le biais de l'intermédiation locative.

Strasbourg, le 27/11/19
Le Président du Conseil Départemental



Frédéric BIERRY