

33020 - Habitat en faveur des ménages défavorisés

PDALHPD - Proposition de poursuite des actions menées pour la mobilisation de logements conventionnés du parc privé pour les ménages éprouvant des difficultés sociales et/ou financières pour l'accès au logement

CP/2020/441

Service chef de file :

L5 - Habitat et logement

L540 - Service Amélioration de l'habitat privé

Résumé :

Afin d'assurer la continuité des actions menées, le présent rapport propose à la Commission Permanente de décider de la poursuite des actions pour la mobilisation des logements dans le parc privé pour des ménages en difficulté sociale et/ou financière, sur l'ensemble du territoire départemental, à travers la plateforme de l'intermédiation locative.

A ce titre :

- il est proposé, d'une part, de proroger l'expérimentation en cours avec l'Agence Immobilière à Vocation Sociale Habitat et Humanisme Gestion Alsace (AIVS HHGA) sur le territoire départemental hors Eurométropole de STRASBOURG, avec la mise en place d'un avenant à la convention de partenariat actuelle, jusqu'au 30 juin 2021.
- de décider, d'autre part, du déploiement d'une plateforme mutualisée avec l'Eurométropole de Strasbourg, pour la mobilisation des logements dans le parc privé, et la mise en place d'une convention de groupement de commande, en vue du recrutement d'un opérateur pour le suivi et l'animation de cette plateforme dans le cadre d'un marché, pour une période de 3 ans à compter du 1er juillet 2021.

La mise en place d'une plateforme de mobilisation de logements dans le parc privé est une action inscrite dans la stratégie départementale de l'habitat votée le 26 mars 2018. Elle vise à 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), en lien avec l'Eurométropole de STRASBOURG et l'Etat.

Au titre la délégation des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et de sa politique volontariste, le Département est fortement mobilisé pour le développement et l'amélioration de l'offre locative sociale dans le cadre de ses programmes PIG. Chaque année, ce sont 50 à 100 logements remis sur le marché dans le cadre d'un conventionnement avec l'Anah.

Mais une récente analyse des besoins sur le territoire démontre un déficit d'offre disponible en petits logements locatifs (studio, T1, T2) permettant le relogement des ménages isolés à revenus modestes, principalement dans les villes moyennes du Bas-Rhin.

Depuis 2020, des leviers incitatifs ont été développés pour le conventionnement avec

l'Anah des logements en intermédiation locative, notamment de petites surfaces, avec l'expérimentation d'une plateforme, ainsi que l'adaptation de la politique locale des loyers du parc privé et la mise en place d'une prime volontariste de 2 000 € pour les propriétaires.

1. PROPOSITION DE PROROGATION JUSQU'AU 30 JUIN 2020, DE L'EXPÉRIMENTATION EN COURS AVEC L'AGENCE IMMOBILIÈRE À VOCATION SOCIALE (AIVS) HABITAT & HUMANISME GESTION ALSACE (HHGA) POUR LA MOBILISATION DE LOGEMENTS POUR LES MÉNAGES EN DIFFICULTÉ

Le Département, au titre de sa politique volontariste, a expérimenté une plateforme pour la mobilisation de logements conventionnés en intermédiation locative dans le parc privé, en 2020, en partenariat avec l'Agence Immobilière à Vocation Sociale Habitat & Humanisme Gestion Alsace (AIVS HHGA). L'AIVS est chargée d'accompagner les propriétaires dans la mise en place du conventionnement avec l'Anah, mobilisant son expertise sur les avantages fiscaux permettant leur relocation avec un organisme agréé d'intermédiation locative. A ce titre, une subvention de 20 000 € lui a été attribuée en 2020 pour la mise en œuvre de cette plateforme, pour un objectif de 20 logements captés sur le territoire départemental hors Eurométropole de Strasbourg.

A ce jour, 15 logements ont déjà été captés dans le cadre d'un conventionnement avec l'Anah et 15 autres logements sont en cours de mobilisation.

Suite à la délibération de la Commission Permanente du 2 décembre 2019 (CP/2019/557), une convention de partenariat a été signée entre le Département et l'AIVS HHGA, pour la mise en œuvre de cette expérimentation du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021. Afin d'assurer la continuité des actions menées, la convention arrivant à échéance, il est proposé à la Commission Permanente de décider de la prorogation de cette expérimentation jusqu'au 30 juin 2021, avec la mise en place d'un avenant à la convention initiale.

Le projet d'avenant est joint au présent rapport. Il propose l'attribution d'une subvention de 10 000 € à l'AIVS HHGA, pour la mobilisation de 10 nouveaux logements à compter du 1^{er} janvier 2021.

2. PROPOSITION DE DÉPLOIEMENT D'UNE PLATEFORME MUTUALISÉE AVEC L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, POUR LA MOBILISATION DES LOGEMENTS DANS LE PARC PRIVÉ À PARTIR DU 1^{ER} JUILLET 2021

L'Eurométropole de Strasbourg a également développé des actions pour le développement du parc locatif privé, avec la mise en place de la plateforme FAC'IL sur son territoire permettant de mettre en relation l'offre et la demande d'offre de logements en intermédiation locative, avec un opérateur missionné dans le cadre d'un marché public.

Pour sa mise en place (création d'un site internet, d'un logiciel de gestion, campagne de communication, ...), un budget de 175 000 € y a été consacré au titre du Logement d'Abord, pour un objectif de 100 logements mobilisés.

Les premiers résultats de ces deux expérimentations démontrent déjà un réel effet levier sur l'ensemble du territoire départemental, y compris l'Eurométropole de Strasbourg :

- l'harmonisation des pratiques auprès de nombreuses associations agréées pour l'intermédiation locative, grâce à la centralisation des offres en logement ;
- la mobilisation de nouveaux logements en intermédiation locative à des niveaux

de loyers social ou très social. Depuis le début d'année, plus de 100 propriétaires ont déjà été orientés et informés par les plateformes.

Ainsi, l'Eurométropole de Strasbourg et le Département du Bas-Rhin souhaitent déployer un outil commun. Le périmètre d'intervention correspond à l'ensemble du territoire départemental du Bas-Rhin, dont l'Eurométropole de Strasbourg.

Cette mutualisation des efforts visera la mobilisation de 135 logements par an sur l'ensemble du Bas-Rhin :

- 100 logements sur l'Eurométropole de Strasbourg
- 35 logement sur le Bas-Rhin hors Eurométropole de Strasbourg

Il est proposé à la Commission Permanente de décider du principe de déploiement d'une plateforme mutualisée avec l'Eurométropole de Strasbourg, dans le cadre d'un groupement de commande. L'Eurométropole sera le coordinateur du marché qui permettra le recrutement d'un opérateur pour la mission de suivi et d'animation de la plateforme pour une période triennale, à compter du 1^{er} juillet 2021.

Le projet de convention de groupement de commande est joint au présent rapport.

Les missions suivantes seraient confiées à l'opérateur pour la mise en œuvre de la plateforme :

- 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 du propriétaire dans son projet de location : en travaillant sur le projet financier, en mobilisant les dispositifs de sécurisation locative, en préparant les demandes de conventionnement, ...
Cette mission représente en *moyenne 18H de travail pour un logement* (temps d'explication et de négociation avec le propriétaire, visite du logement, ...) ;
- L'orientation du logement vers un dispositif d'intermédiation locative : vers le mandat de gestion (AIVS) ou 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.

Le coût de mise en œuvre de la plateforme est estimé à 156 000 € par an, financé de la manière suivante :

- Eurométropole de Strasbourg : 58 000 €/an à titre volontariste ;
- Département du Bas-Rhin : 20 000 €/an à titre volontariste (même hauteur que l'expérimentation) ;
- Etat : 78 000 €/an (à hauteur de 50% du coût de mise en œuvre).

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

- le principe de la poursuite des actions menées pour la mobilisation de logements conventionnés en intermédiation locative dans le parc privé sur l'ensemble du territoire du Bas-Rhin avec :
- la prorogation jusqu'au 30 juin 2021 de l'expérimentation en cours avec « Habitat et Humanisme Gestion Alsace » (HHGA), pour la poursuite de la plateforme,
- d'approuver les termes du projet d'avenant joint en annexe définissant les modalités de mise en œuvre avec l'attribution d'une subvention de 10 000 € pour la mobilisation de 10 nouveaux logements ;
- la mise en place d'une action co-portée avec l'Eurométropole de Strasbourg, pour

- la mobilisation de logements locatifs dans le parc privé, avec le suivi et l'animation d'une plateforme dans le cadre d'un marché ;
- d'approuver les termes du projet de convention de commande à conclure entre l'Eurométropole et le Département, définissant les modalités financières et de mise en œuvre, joint en annexe du présent rapport ;
 - d'autoriser son Président à signer les projets d'avenant et de convention joints en annexe, ainsi que tout acte administratif lié à cette décision.

Les crédits seront proposés au budget 2021.

La Commission Emploi, Insertion et Logement a donné un avis favorable à cette proposition le 9 novembre 2020.

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:

- *le principe de la poursuite des actions menées pour la mobilisation de logements conventionnés en intermédiation locative dans le parc privé sur l'ensemble du territoire du Bas-Rhin avec :*
- *la prorogation jusqu'au 30 juin 2021 de l'expérimentation en cours avec « Habitat et Humanisme Gestion Alsace » (HHGA), pour la poursuite de la plateforme pour la mobilisation de logements conventionnés en intermédiation locative;*
- *d'approuver les termes du projet d'avenant joint en annexe définissant les modalités de mise en œuvre;*
- *d'attribuer une subvention de 10 000 € à « Habitat et Humanisme Gestion Alsace » (HHGA), selon les modalités définies dans le projet d'avenant à la convention;*
- *de décider la mise en place d'une action co-portée avec l'Eurométropole de Strasbourg, pour la mobilisation de logements locatifs dans le parc privé, avec le suivi et l'animation d'une plateforme dans le cadre d'un marché;*
- *d'approuver les termes du projet de convention pour le groupement de commande à conclure entre l'Eurométropole et le Département, définissant les modalités financières et de mise en œuvre, joint en annexe du présent rapport;*
- *d'autoriser son Président à signer les projets d'avenant et de convention joints en annexe, ainsi que tout acte administratif lié à cette décision.*

Strasbourg, le 20/11/20
Le Président du Conseil Départemental



Frédéric BIERRY