

73010 - Délégation des aides à la pierre pour le logement social

PDH - Propositions de subventions pour l'adaptation de logements locatifs sociaux et de reconduction des conventions d'adaptation pour le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées et prolongation des conventions d'objectifs entre le Département et les bailleurs sociaux.

CP/2020/444

Service chef de file :

L5 - Habitat et logement

L520 - Service Développement du logement social

Résumé :

I. Le présent rapport a pour objet de proposer à la Commission Permanente de l'attribution de subventions suite à la demande d'aide financière présentée par :

- ALSACE HABITAT pour l'adaptation de 24 logements ; 4 logements sont situés hors du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg et 20 logements sur le territoire de l'EMS ; dont 7 logements situés dans un quartier du Nouveau programme de renouvellement urbain de l'Eurométropole (NPNRU).

- SOCONEC pour l'adaptation d'un logement situé 13a, rue des Charrons à Bischwiller.

II. Il est également proposé à la Commission Permanente d'approuver les termes des projets de convention entre le Conseil Départemental et trois bailleurs sociaux de l'Eurométropole : Le Foyer Moderne de Schiltigheim, Habitation Moderne et OPHEA, pour la reconduction du partenariat en faveur du maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap. Cette reconduction est proposée pour l'année 2021.

III. Le présent rapport propose également à la Commission Permanente d'approuver la prolongation d'un an des conventions d'objectifs conclues entre le Département et respectivement, Domial, Habitat de l'Ill, Batigère, Néolia, 3 F Grand Est, Amélogis, Habitat et Humanisme, CDC Habitat Social, ainsi qu'une nouvelle convention à conclure avec Alsace Habitat.

IV. Enfin, le présent rapport propose à la Commission Permanente d'approuver une nouvelle convention d'objectifs et d'adaptation pour l'année 2021 pour SEDES.

Dans le cadre de la nouvelle politique départementale, adoptée le 26 mars 2018 (délibération : CD/2018/008), le Conseil Départemental a décidé d'appuyer financièrement les opérations d'adaptation des logements sociaux à la perte d'autonomie et au handicap.

Il a également validé les termes des conventions types de partenariat à conclure avec les bailleurs sociaux intervenant dans le Bas-Rhin.

En effet, au titre de sa politique volontariste de l'habitat ainsi qu'en application de la délégation des aides à la pierre de l'État, et dans le cadre du partenariat entretenu avec l'AREAL (l'association des bailleurs sociaux d'Alsace), le Département a retenu le principe d'une contractualisation avec les organismes HLM qui souhaitent s'engager sur le territoire bas-rhinois en-dehors de celui de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS), pour y développer du logement social et/ou qui s'engagent, y compris sur le territoire métropolitain à adapter leur patrimoine à la perte d'autonomie et au handicap.

I. Attribution de subventions pour l'adaptation de logements locatifs sociaux

Par délibération du 11 mai 2020 (délibération CP 2020/132), le Département du Bas-Rhin a conclu une convention de partenariat avec ALSACE HABITAT en vue du maintien à domicile des personnes âgées en perte d'autonomie ainsi que des personnes en situation de handicap.

Il a également conclu, par délibération du 8 juillet 2019 (délibération CP 2019/306), une convention de partenariat similaire avec la SOCONEC.

Dans le cadre de ces conventions, il est prévu d'attribuer une subvention départementale qui s'élève à 75 % du coût des travaux d'adaptation des logements, plafonnée à 2 300 €, par logement, sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg et à 4 000 € sur le reste du territoire départemental.

Dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain de l'Eurométropole urbaine de Strasbourg (NPNRU – délibération CD/2019/131), il est prévu d'attribuer une subvention départementale qui s'élève à 75 % du coût des travaux d'adaptation des logements plafonnée à 4 000 € dans les quartiers ciblés par le NPNRU.

Il s'agit d'un soutien départemental spécifique aux bailleurs qui réalisent des travaux de réhabilitation de leur parc ou d'aménagement de logements intégrant des équipements pour le maintien à domicile de personnes âgées en perte d'autonomie et/ou en situation de handicap.

Les logements financés intègrent le dispositif Handilogis.

Il est proposé à la Commission Permanente d'attribuer une subvention d'un montant total de 72 580,00 € (cf. tableaux joints au présent rapport).

Identifiant de l'AP	Libellé de l'AP	Montant de l'AP	Montant disponible sur l'AP (non engagé)	Montant proposé
PARCPU 2019-1	G 2019-2021 PARC PUBLIC	6 150 000 €	3 716 821 €	44 580,00 €
NOUVEAU PLAN DE RENOV	G 2020-2024	4 900 000 €	4 103 748 €	28 000,00 €

URBAINE	NV PLAN REN URB			
---------	-----------------	--	--	--

Le présent dispositif se fonde sur la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées 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.

II. **Projet de renouvellement des conventions pour le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap**

Afin de permettre la reconduction du partenariat pour l'adaptation des logements sociaux à la perte d'autonomie et au handicap, il est proposé de renouveler les conventions entre le Conseil Départemental et trois bailleurs sociaux de l'Eurométropole qui n'ont pas d'objectifs de production sur le territoire de délégation du Département : le Foyer Moderne de Schiltigheim, Habitation Moderne et OPHEA. pour une durée de 1 an, du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021.

Durant la période de 2018 à 2020, le montant total des subventions versées à ces 3 bailleurs sociaux s'est élevé à 557 202 € pour 271 logements répartie comme suit :

Foyer Moderne de Schiltigheim	85 578 € pour 56 logements
Habitation Moderne	122 957 € pour 59 logements
OPHEA	348 667 € pour 156 logements

Dans le cadre du projet de convention renouvelé, les bailleurs s'engageraient notamment pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021 à :

- Adapter 10 % de leur parc locatif social actuel d'ici les 10 prochaines années avec le concours d'un ergothérapeute du prestataire retenu au titre du marché public passé par le Département pour l'appui aux bailleurs sociaux (AMO bailleurs) pour établir les préconisations.
- communiquer l'état de leur parc de logements adaptés au handicap, adaptables ou accessibles et à actualiser annuellement la base de données constituée à cet effet dans un rapport ad hoc avant le 31 janvier de l'année n pour un bilan de l'année n-1 ou, a minima, dans le cadre de son rapport d'activité annuel (à transmettre au référent Handilogis).
- En cas de vacance ou de nouvelle mise en service des logements réservés dans le cadre d'Handilogis, informer le gestionnaire d'Handilogis 67 de la disponibilité de ces logements, dans des délais raisonnables avant la tenue de la CAL (notamment via la boîte handilogis@bas-rhin.fr), ainsi le Département peut positionner des candidats labellisés ACD-Handilogis.

Ces dispositions sont inchangées par rapport aux conventions précédentes.

Les modifications proposées pour le modèle de convention se limitent à expliciter le partenariat avec le titulaire du marché public dit AMO bailleurs et à actualiser les modalités financières d'intervention du Département pour intégrer les nouvelles dispositions relatives au NPNRU.

Le Conseil Départemental apporterait ainsi des subventions spécifiques en vue de l'adaptation des logements pour le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap à savoir :

. 75 % plafonnés à 2 300 € TTC par logement, dans le cadre d'opérations de rénovation/réhabilitation du parc existant situé sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg ;

. 75 % plafonnés à 4 000 € TTC du coût des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie ou au handicap, pour les logements adaptés dans les quartiers prioritaires ciblés par le Nouveau programme de renouvellement urbain de l'Eurométropole de Strasbourg (NPNRU) au lieu de 2 300 €.

. 75 % plafonnés à 4 000 € TTC du coût des travaux d'adaptation des logements PLAI et PLUS, créés dans le cadre de la reconstitution de l'offre NPNRU, en construction ou acquisition-amélioration se basant sur le référentiel de travaux élaboré avec le CEP-CICAT et adopté par la Commission Permanente du Conseil Départemental, le 9 juillet 2018 (CP/2018/222).

Afin de soutenir la qualité de vie des personnes en perte d'autonomie, d'augmenter l'aide financière aux bailleurs sociaux pour l'adaptation des logements existants et la création de logements adaptés à la perte d'autonomie et au handicap, le NPNRU a été adopté lors de la Commission Départemental le 9 décembre 2019. Ce nouveau dispositif est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2020 et cible 7 quartiers prioritaires.

III. Prolongation d'un an des conventions d'objectifs et d'adaptation

Les conventions d'objectifs et d'adaptation conclues entre le Département et les respectivement DOMIAL, Habitat de l'III, Batigère, Néolia, 3 F Grand Est, Amélogis, Habitat et Humanisme et CDC Habitat social, arrivent à échéance au 31/12/2020.

Dans les conventions d'adaptation et d'objectifs initiales, les bailleurs s'engagent, pour 2018-2020, dans une série d'actions concrètes accompagnant le déploiement de la politique départementale de l'habitat :

- La production de logements locatifs aidés sur le territoire départemental hors EMS, en construction et en réhabilitation ;
- Le développement d'une offre de logement en faveur des publics spécifiques ;
- La prise en compte de la santé dans l'habitat ;
- L'adaptation du logement au handicap et au vieillissement ;
- L'amélioration du parc existant et le développement d'un habitat durable ;
- La participation aux actions du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) ;
- L'implication dans la réforme des attributions.

En contrepartie, le Département s'engage à apporter au bailleur une garantie à 100% des prêts souscrits auprès de la Banque des Territoires pour la construction et la réhabilitation de logements sociaux (PLUS, PLAI, PLS, PALULOS, PAM, PRU et tout autre dispositif qui viendrait compléter ou remplacer ces prêts).

Le Département apporte également, en complément des financements de l'Etat gérés dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, des financements sur son budget propre:

- pour des logements accessibles financièrement (PLAI – Prêt Locatif Aidé d'intégration) ;
- pour le maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap en encourageant la production de logements adaptés et accessibles financièrement (majoration de l'aide à la production de PLAI adaptés) ;
- pour un logement performant énergétiquement ;
- pour favoriser la mise à disposition du foncier des Communes ou EPCI au profit de bailleurs sociaux pour la réalisation de logements locatifs sociaux ;
- pour les projets permettant de sauvegarder ou développer les « maisons alsaciennes », dans le cadre des dispositifs en cours de définition,
- pour des projets structurants et partenariaux de type résidences seniors ou Smart City dans le cadre des nouveaux contrats départementaux.

Il est proposé de conclure un avenant à ces conventions d'objectifs et d'adaptation afin de les prolonger d'un an soit au 31/12/2021, dans l'attente de la rediscussion des objectifs de chacun de ces bailleurs dans le cadre de la CeA au cours de l'année 2021.

Par ailleurs, les conventions d'objectifs et d'adaptation conclues avec la SIBAR et OPUS 67 arrivent également à échéance au 31/12/2020. Du fait du rapprochement SIBAR et OPUS 67 au 1^{er} juillet 2020, il est proposé d'établir une nouvelle convention d'objectifs et d'adaptation pour l'année 2021 au nom de l'ALSACE HABITAT, reprenant les objectifs cumulés de la SIBAR et d'OPUS 67.

Il est prévu également proposé d'établir, selon le même modèle, une nouvelle convention d'objectifs et d'adaptation pour l'année 2021 pour SEDES qui prévoit de développer son activité sur le territoire de délégation du Département en 2021.

Les crédits nécessaires à la poursuite de ces partenariats pour l'adaptation des logements sociaux à la perte d'autonomie et au handicap et pour la production de logements sociaux sur le territoire de délégation du Bas-Rhin, en 2021, sont prévus dans le cadre des orientations budgétaires au titre de l'autorisation de programme « Parc Public ».

La Commission Emploi Insertion et Logement a émis un avis favorable à ces propositions lors de sa réunion du 9 novembre 2020.

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

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

- décide d'attribuer une subvention d'un montant total de 72 580 € :
 - 68 580 € à ALSACE HABITAT pour l'adaptation de 24 logements, dont 4 situés hors du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg et 20 logements sur le territoire de l'EMS, dont 7 logements situés dans un quartier du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU),

- 4 000 € à la SOCONEC pour l'adaptation d'un logement situé 13a, rue des Charrons à Bischwiller,
- approuve, les termes des conventions d'attributions de subvention et de réservation départementale de logements locatifs sociaux annexée à la présente délibération
- autorise son président à signer ces conventions.

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

- décide, dans le cadre de la mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat et le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap, la reconduction du partenariat avec les bailleurs sociaux de l'Eurométropole de Strasbourg
- approuve les termes du projet de convention à conclure pour l'année 2021, entre le Département et trois bailleurs sociaux de l'Eurométropole : Le Foyer Moderne de Schiltigheim, Habitation Moderne et OPHEA, ;
- autorise son Président à signer ces conventions et avenants, dont les projets sont joints en annexe à la présente délibération.

III. Enfin, la Commission Permanente du Conseil Départemental, statuant par délégation et sur proposition de son Président :

- décide de conclure dans le cadre de la mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat et le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap pour l'année 2021 des avenants entre le Département et respectivement, Domial, Habitat de l'Ill, Batigère, Néolia, 3 F Grand Est, Amélogis, Habitat et Humanisme et CDC Habitat social ainsi qu'une convention initiale entre le Département, Alsace Habitat et SEDES
- approuve les termes des projets d'avenant à conclure pour l'année 2021, entre le Département et chacun de ces organismes,
- approuve les termes des projets de convention à conclure pour l'année 2021, entre le Département, Alsace Habitat et SEDES
- autorise son Président à signer ces avenants et conventions, dont les projets sont joints en annexe à la présente délibération.

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



Frédéric BIERRY