



N° 31136-2019/3-ACTS/DEL

Date du : 11 avril 2023

Rapport de présentation

OBJET : Projet de délibération modifiant le code des aides à l'habitat en province Sud.

PJ : Un projet de délibération

Compétente en matière de logement et d'habitat, la province Sud attribue des aides individuelles à l'accession et à la rénovation. La dernière modification significative du code des aides à l'habitat a eu lieu en septembre 2021. Certaines adaptations de la réglementation sont aujourd'hui nécessaires à la lumière des retours d'instructions des dossiers de demande d'aide, des besoins des ménages, et de la situation budgétaire de la province Sud et de l'évaluation des dispositifs engagée.

1) Cibler les majorations d'aides à l'accession pour aider davantage de familles

Grâce aux modifications précédentes du code des aides à l'habitat, les aides à l'accession AFAPS ont retrouvé des niveaux d'attribution significatifs, notamment dans les ZAC et dans les zones urbaines où la subvention a été majorée de 2 000 000 de francs CFP (passant de 2 500 000 à 4 500 000 francs CFP).

Aujourd'hui, il est proposé d'adapter les aides à l'accession pour pouvoir continuer à répondre aux nombreuses demandes des ménages de la classe moyenne qui souhaitent accéder à la propriété en :

- supprimant les « dispositions particulières » qui permettent de porter le montant d'aide jusqu'à quatre millions cinq cent mille (4 500 000) francs CFP au lieu de deux millions cinq cent mille (2 500 000) francs CFP pour les subventions AFAPS en ZAC ou en zones urbaines et ainsi soutenir un plus grand nombre de familles avec ce dispositif ;
- maintenant la majoration de la subvention pour le dispositif provincial LAPS et pour les personnes en situation de handicap afin de leur permettre d'intégrer les coûts d'adaptation de leur logement ;
- alignant sur celui des couples ou personnes seules ayant 2 enfants à charge, (3,5 SMG) le plafond de revenus le plus élevé, qui est actuellement de 3,8 SMG pour les couples ou personnes seules ayant 3 personnes à charge ou plus.

Les subventions versées dans le cadre des aides à l'accession seront prioritairement affectées au paiement des frais de notaire si le projet le requiert, ce qui constituera un réel facteur déclencheur de l'achat.

2) *Recentrer le dispositif APRAH sur les ménages en incapacité de réaliser les travaux d'entretien de leur logement ou d'obtenir un prêt bancaire*

Le dispositif APRAH est essentiel pour accompagner les personnes âgées ou en situation de handicap dans la réalisation des travaux de rénovation, du fait de l'impossibilité d'obtenir un prêt auprès des banques. Les personnes en âge ou en capacité d'avoir une activité rémunérée et d'accéder ainsi à l'emprunt peuvent en revanche procéder par eux-mêmes à l'entretien ou à l'adaptation de leur logement.

Il est donc proposé de cibler l'APRAH sur les personnes âgées ou en situation de handicap, qui constituent la grande majorité des bénéficiaires, tout en ouvrant la possibilité à certaines familles n'entrant pas dans ces critères de pouvoir bénéficier d'une aide financière si une situation sociale particulière le justifie.

3) *Mieux apprécier les ressources et la situation réelle des demandeurs*

Les ressources des demandeurs d'aides individuelles à l'habitat sont estimées sur la base du dernier avis d'imposition. Ce document, qui concerne les ressources de l'année n-1, ne reflète pas toujours la réalité des ressources du ménage au moment de la demande. Cela entraîne des faiblesses et des distorsions dans l'analyse des situations par rapport à la réalité des ressources au moment de la demande. Il est donc nécessaire de s'appuyer sur des justificatifs plus précis, tels que les trois dernières fiches de salaire.

Les retours d'expérience du service instructeur montrent également que certaines pièces justificatives complémentaires sont à fournir pour mieux apprécier la situation du demandeur, telles que la pièce d'identité, le livret de famille, ou encore le justificatif de perte d'autonomie établi par la CRHD.

4) *Réduire les délais de caducité des conventions pour réaffecter les fonds non utilisés*

L'expérience a permis de constater que les projets d'accession sont concrétisés dans les 18 mois suivant l'attribution de l'aide. Les subventions qui ne sont pas appelées dans ce délai correspondent à des projets abandonnés. Dans un objectif de bonne gestion des fonds publics, il est donc proposé de réduire le délai de caducité des conventions à 18 mois contre 24 mois actuellement. Cela permettra de désengager les financements plus rapidement et de les réaffecter à de nouveaux bénéficiaires.

5) *Supprimer l'échelonnement de remboursement de la subvention provinciale*

La possibilité de solliciter le remboursement échelonné de la subvention provinciale, qui n'a jamais été utilisée depuis son introduction dans la réglementation, est une prérogative du trésorier payeur de la province Sud. Il convient donc de supprimer cet alinéa.

Tel est l'objet de la présente délibération que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation.