

CONSEIL DEPARTEMENTAL DE TARN-ET-GARONNE

**EXTRAIT du REGISTRE des
DELIBERATIONS de l'ASSEMBLÉE**

2EME Réunion de 2016

Séance du 12 et 13 avril 2016

**CD20160412_29
id. 2406**

Les douze et treize avril deux mille seize, les membres du Conseil Départemental légalement convoqués, se sont réunis à l'Hôtel du Département, sous la présidence de Monsieur Christian ASTRUC, Président du Conseil Départemental ou son représentant.

Présents :

M. M. ALBUGUES, M. C. ASTRUC, Mme B. BAREGES, Mme M. BAULU, M. J-C. BERTELLI, M. J-P. BESIERS, Mme C. BOURDONCLE, Mme V. CABOS, Mme V. COLOMBIE, Mme F. DEBIAIS, M. J-L. DEPRINCE, M. G. DESCAZEAX, Mme M. FERRERO, M. J. GONZALEZ, M. G. HEBRARD, M. J-M. HENRYOT, Mme C. JALAISE, Mme C. LE CORRE, M. P. MARDEGAN, Mme M-J. MAURIEGE, Mme L. MORVAN, Mme M-C. NEGRE, Mme V. RIOLS, Mme D. SARDEING-RODRIGUEZ, Mme F. TURELLA-BAYOL, M. L. VIGUIE, M. M. WEILL

Le Quorum légal étant atteint, l'Assemblée départementale peut valablement délibérer.

Absent(s) ou ayant donné procuration de vote :

M. J-M. BAYLET, M. J. BEQ, M. D. ROGER

**POLITIQUE DÉPARTEMENTALE EN MATIÈRE DE LOGEMENT
SOCIAL
AIDE À LA PIERRE
(PARC PUBLIC ET PARC PRIVÉ)**

La loi du 13 août 2004, relative aux libertés et responsabilités locales, a organisé, en ses articles 61 à 65, le transfert ou la délégation vers les collectivités locales de compétences incombant antérieurement à l'État dans le domaine de **l'aide à la personne**, transférée au 1^{er} janvier 2005, et de **l'aide à la pierre**, déléguée au 1^{er} janvier 2006.

Le périmètre d'action du Conseil Départemental en matière d'aides à la pierre est défini à partir des deux axes d'intervention suivants exercés de façon concomitante :

- Une compétence déléguée par l'État :

L'Assemblée départementale par délibérations successives des 24 mars et 15 novembre 2005, a décidé d'exercer cette délégation et a approuvé les conditions de sa mise en œuvre par l'adoption de trois conventions avec l'État, signées le 27 janvier 2006 :

- convention globale de délégation (2006-2011) renouvelée le 13 juin 2012,
- convention avec l'Anah pour les logements privés conventionnés,
- convention de mise à disposition des services.

Depuis le 1er janvier 2010, la délégation de compétence a été renforcée. Cette extension porte sur la phase d'instruction des dossiers conduite désormais par le Conseil Départemental autant pour le parc public que pour le parc privé.

La première convention de délégation qui est arrivée à échéance le 31 décembre 2011, a été reconduite pour une durée de six ans le 13 juin 2012, par délibération de l'Assemblée du 12 mars 2012.

- Une politique d'accompagnement d'initiative départementale :

Cette politique vise les interventions suivantes :

- concernant le parc privé : aide au maintien à domicile des personnes âgées et handicapées et à la lutte contre la précarité énergétique,
- concernant le parc public : aides aux opérateurs HLM, aux communes, aides spécifiques à Tarn et Garonne Habitat.

Ces dispositifs sont pris en charge sur les fonds propres du Conseil Départemental.

Considérant ces différents éléments, la présente délibération a ainsi pour objet :

- de préciser au titre de 2016 les conditions de mise en œuvre de la délégation de l'aide à la pierre ;
- de fixer le cadre financier des actions spécifiques et d'accompagnement ;
- d'établir une première prévision au titre de la programmation 2016, dans le cadre d'une politique de l'État dont les contours restent à préciser tant pour le parc public que pour le parc privé.

I - DÉLÉGATION DES AIDES À LA PIERRE (CRÉDITS ÉTAT)

Cette délégation concerne tant les opérations du parc public que celles réalisées dans le cadre de la réhabilitation du parc privé (propriétaires bailleurs – propriétaires occupants) pour le territoire de délégation du Conseil Départemental (le Tarn-et-Garonne hors Grand Montauban).

A - Les logements sociaux publics

a) - Bilan 2015

La convention de délégation définit, sur une durée de six ans (2012–2017), les objectifs quantitatifs prévisionnels en terme de constructions neuves, d'acquisitions et d'améliorations, de réhabilitations, de programmes de location-accession, de maisons-relais, résidences sociales et places d'hébergement d'urgence.

Au titre de 2015, les objectifs définis par l'avenant à la convention en date du 24 mars 2015 étaient les suivants :

- 43 logements PLUS (prêt locatif à usage social),
- 19 logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration),
- 9 PALULOS COMMUNALES,
- 4 PLS (Prêt Locatif Social).

L'exécution des opérations engagées au titre de l'avenant 2015 est la suivante :

- financement de 173 logements pour un montant de subventions de 363 000 € (annexe 1).

b) - Prévision de programmation 2016

Les crédits délégués par l'État sont prioritairement affectés de la manière suivante :

- PLAI (prêts locatifs d'aide à l'intégration) en zones tendues,
- petits logements pour lesquels les bailleurs sociaux bénéficieront d'une prime.

Monsieur le Président rappelle que cette délégation confère au Conseil Départemental la maîtrise de la programmation.

Il convient ainsi d'approuver la liste des opérations annuelles de logement social qui pourraient être financées par l'État et qui figure en annexe 2 de la présente délibération.

Cette liste a toutefois un caractère prévisionnel car elle est constituée des seuls projets indiqués par les opérateurs à ce jour.

En première analyse, la programmation 2016 porte sur environ **84** logements.

Elle sera arrêtée définitivement par l'Assemblée lors d'une réunion ultérieure. Les crédits inscrits à ce jour, tant en dépenses qu'en recettes, revêtent un caractère prévisionnel. Toutefois, l'adoption de cette programmation prévisionnelle permet d'ores et déjà la prise en compte effective par l'État des opérations qu'elle intègre.

B – Le parc privé

a) - Bilan de la programmation 2015

Pour 2015, 250 dossiers ont été financés (228 propriétaires occupants et 22 logements locatifs sociaux) pour un montant de subvention au titre des travaux de 2 041 588 € (dont 60 779 € pour l'ingénierie) et un montant de subvention au titre du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART) de 492 993 € (dont 104 393 € pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage). Seuls les propriétaires occupants et bailleurs réalisant des travaux d'économies d'énergie bénéficient des aides du FART soit 194 logements pour 2015.

b) - Programmation 2016

Les crédits sont délégués chaque année par l'Anah au Conseil Départemental depuis le 1er janvier 2010.

Les priorités de l'Anah sont les suivantes :

- les propriétaires occupants modestes et très modestes,
- la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- la lutte contre la précarité énergétique, au travers du programme national spécifique « *habiter mieux* »,
- l'adaptation des logements à la perte d'autonomie des personnes.

Un programme national, créé en 2011, doté d'un fonds, le fonds d'aide à la rénovation thermique (FART), d'un montant de 500 millions d'euros, géré par l'Anah vient en complément des aides habituelles.

Il est destiné à aider les propriétaires occupants à financer les travaux de rénovation thermique les plus efficaces, pour diminuer **d'au moins 25 % les déperditions d'énergie**.

- Les bénéficiaires :

Il s'agit des propriétaires occupants aux revenus modestes ou très modestes et des propriétaires bailleurs qui bénéficient des aides de l'Anah pour des travaux d'amélioration énergétique.

- Les conditions d'octroi :

L'octroi de cette aide est soumis à l'existence d'un contrat local d'engagement (CLE) contre la précarité énergétique sur le territoire où est situé le logement.

Ce contrat signé le 8 novembre 2011 par l'État, l'Anah, le Conseil Général délégataire, le Conseil Régional et la Sacicap Procivis a fait l'objet d'un avenant présenté à la Commission Permanente du 16 décembre 2013 afin de formaliser la prolongation de ce partenariat sur la période 2014-2017 et valoriser la participation des fournisseurs d'énergie tels que EDF et GDF et les caisses de retraite.

L'aide « *habiter mieux* » n'est accordée que si les travaux réalisés améliorent d'au moins 25 % la performance énergétique pour les propriétaires occupants et 35 % pour les propriétaires bailleurs.

L'amélioration est mise en évidence par la comparaison entre une évaluation énergétique avant travaux et une évaluation projetée après travaux.

Une seule aide « *habiter mieux* » peut être versée pour un même logement et pour un même bénéficiaire.

- Le montant de l'aide :

Pour 2016, le montant de l'aide complémentaire est fixé à :

- 10 % du montant de l'assiette de travaux subventionnables HT plafonnée à 2 000 € pour les propriétaires occupants très modeste et à 1 600 € pour les propriétaires occupants modestes,

- 1 500 € pour les propriétaires bailleurs.

II - LES INTERVENTIONS DU DEPARTEMENT SUR DES CREDITS PROPRES

A) Concernant le parc public

1 - L'aide aux communes pour la création de logements sociaux

Cette aide, de **3 435 €** maximum par unité de logement, s'adresse aux communes de moins de 7 500 habitants qui procèdent à la réhabilitation de leur patrimoine et qui bénéficient de la prime à l'amélioration de logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS).

Au titre de 2015, des dossiers à hauteur de **58 395 €** ont été engagés .

2 - Aide à l'ensemble des opérateurs H.L.M.

a) - Le cadre

Depuis 2003, et en application de la délibération du 28 mars 2002 définissant la politique départementale en matière de logement social, le Conseil Départemental intervient sur trois axes distincts :

- **L'aide à la production de logements sociaux.** Une aide de **3 810 € par logement** est accordée, sous réserve que les opérateurs H.L.M. justifient de surcoûts grevant particulièrement leurs coûts d'opérations.

Au titre de 2015, **53 340 € de crédits** ont été engagés.

- **L'aide à la constitution de réserves foncières, à hauteur de 20 % du coût d'acquisition.**

Les terrains doivent être situés en zone de demande sociale forte et la commune, ou la structure intercommunale concernée, doit être partenaire financier à concurrence de la participation du Conseil Départemental. Aucun dossier n'a été déposé en 2015.

- **L'aide à l'intégration du logement social dans la cité.** Il s'agit, pour le Conseil Départemental, d'aider financièrement des actions ou des opérations tendant à la revalorisation du cadre de vie et de convivialité dans les cités. Cette aide, au taux de **30 %, plafonnée à 45 735 €**, ne peut en aucun cas être supérieure à celle apportée par la commune siège. Aucun dossier n'a été reçu au titre de 2015.

b) - La procédure

La procédure traditionnelle instituée pour l'attribution des financements des actions d'accompagnement est la suivante :

- approbation par l'Assemblée de la programmation annuelle,
- la commission solidarité, santé, action sociale, handicap et logement, après instruction des demandes par les services du Conseil Départemental, émet un avis sur les dossiers présentés,
- la Commission Permanente est ensuite appelée à statuer sur les bases des propositions de la commission solidarité, santé, action sociale, handicap et logement.

c) - Programmation 2016

S'agissant de la programmation 2016, à ce jour deux bailleurs ont fait part de leurs projets.

Colomiers Habitat pour une opération à Grisolles et Tarn-et-Garonne Habitat pour des opérations à Lamagistère, Albias, Caussade, Valence d'Agen, Grisolles et Négrepelisse.

Par ailleurs les communes de Cayriech, Bardigues et Septfonds ont déposé des dossiers pour 5 palulos communales au total.

3 - Aides à Tarn-et-Garonne Habitat (T.G.H.)

a) – Plan de réhabilitation

- Situation du patrimoine (source T.G.H.)

Au 31 décembre 2015, Tarn-et-Garonne Habitat gère **4 070 logements locatifs** dont **224** très sociaux.

Ce patrimoine est constitué de logements locatifs à **93.28%**. Ces logements se concentrent essentiellement sur **Montauban** (46,73 %), **Castelsarrasin** (9,43 %), **Moissac** (8,13 %), **Valence d'Agen** (4,23 %) et **Négrepelisse** (3,86 %), le reste du parc étant réparti sur les **68** autres communes d'implantation.

L'ancienneté du parc est de **29** ans en moyenne. Le parc de plus de 20 ans comprend **2540** logements soit **62.7 %** du parc total. Bien que **réhabilité à 47.12 %** (508 logements en 12 ans), l'étalement de cette réhabilitation dans le temps rend celle-ci hétérogène.

- Situation des locataires

Au 31 décembre 2015, l'aide personnalisée au logement a été perçue par **2612** locataires et couvre **54,25 %** du montant des loyers. En outre, **80 %** des ménages disposent de ressources inférieures à **60 %** des ressources plafonds pour accéder au logement social (d'après l'enquête OPS 2014). L'ensemble des indicateurs produits traduit une **occupation particulièrement sociale du parc**.

Tarn-et-Garonne Habitat **remplit ainsi pleinement son rôle de premier logeur social du département**.

b – Modalités d'attribution de l'aide

Lors de la DM2 en date du 17 novembre 2014, il a été décidé qu'à l'occasion de chaque Budget Primitif, serait proposé un concours financier à TGH pour réaliser un **programme de réhabilitation** qui fait apparaître explicitement :

- les éléments du patrimoine soumis à réhabilitation (lieu, consistance),
- les travaux prévus : leur coût, leur nature dans le cadre des critères suivants :
 - logements vacants ne répondant pas aux critères de décence,
 - logements énergivores engendrant des charges locatives trop élevées,
 - logements inaccessibles aux personnes âgées et ou à mobilité réduite.

L'impact des travaux devra être direct non seulement en termes d'économies d'énergies (eau, gaz, électricité) et de réduction des charges imputables aux locataires mais aussi en termes d'accès au logement social des plus démunis.

Ainsi, le Conseil Départemental a approuvé le principe d'attribution d'une aide pour la réhabilitation du patrimoine ancien de plus en plus énergivore et inadapté à **hauteur de 10% du montant hors taxe des travaux pour une période de 5 ans (2015-2020)**.

Monsieur le Président propose de valider le programme de travaux 2016 (annexe 3) et d'adopter l'autorisation de programme correspondante.

Pour mémoire, en 2015 les crédits consacrés à cette politique se sont élevés à :

- 485 713 € pour le plan 2008-2014,
- 47 614 € pour le démarrage du projet 2015-2020.

c – Aides spécifiques

Par ailleurs, Monsieur le Président propose de reconduire en 2016, l'aide forfaitaire spécifique à Tarn et Garonne Habitat concernant les créances non récupérées au titre du redressement des familles de **20 000 €**.

4 – L'octroi de garanties d'emprunts aux opérateurs

Pour l'ensemble du territoire départemental (territoire du délégataire GMCA inclus) le Conseil Départemental accorde sa garantie d'emprunt à tout opérateur mettant en œuvre une opération inscrite en programmation des crédits de l'État.

L'état des garanties accordées pour 2015 dont l'enveloppe s'élève à 19 969 558,65 €, correspondant à la production de 482 logements.

En contre partie de ces garanties d'emprunts, un contingent de logements locatifs est réservé au Conseil Départemental. En 2015, le Conseil Départemental a ainsi garanti les emprunts qui lui ont permis de bénéficier de 46 logements réservés (*méthode de calcul : nombre de logements construits x 20 % x taux garanti*).

Ces logements sont attribués à des familles tarn-et-garonnaises sur proposition du bureau du logement, en collaboration avec les travailleurs sociaux du Conseil Départemental.

B) Concernant le parc privé :

1 – Aide au maintien à domicile et à la lutte contre la précarité énergétique

Cette aide départementale pour le maintien à domicile des **propriétaires occupants âgés ou en situation de handicap** est une **aide directe de la Collectivité** aux bénéficiaires calculée sur la base de 10 % de l'aide octroyée dans le cadre de l'Anah **plafonnée à 500 €**.

Elle a permis également aux ménages effectuant des travaux d'économie d'énergie obtenant un gain énergétique d'au moins 25 % de compléter leur subvention du programme «habiter mieux» de 500 €.

En 2015, cette subvention complémentaire a été attribuée à 214 bénéficiaires (151 pour des travaux d'économies d'énergie et 63 pour des travaux de maintien à domicile) pour un montant de 93 015 €.

Au titre de 2016, Monsieur le Président propose d'adopter **une autorisation de programme de 120 000 €** avec 20 000 € de crédits de paiement en 2016, 50 000 € en 2017 et 50 000 € en 2018 sur l'article 204 22, sous-fonction 72.

2 - Animation – suivi des opérations programmées en matière d'habitat (OPAH-PIG)

Des équipes opérationnelles sont désignées par les structures intercommunales maîtres d'ouvrage des communes adhérentes de l'OPAH, afin d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération.

Les différentes missions assurées par les équipes se déclinent comme suit :

- information générale des habitants (réunions, visites, entretiens),
- mobilisation des intervenants (maîtres d'œuvre, professionnels de l'immobilier),
- assistance auprès des habitants, (diagnostics, esquisses d'aménagement, aide au montage des dossiers),
- assistance auprès des élus (aide à la conception des aménagements publics),
- suivi technique et économique (relations entre maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre),
- suivi administratif et social (relogement, mesures d'accompagnement social).

Une convention d'opération entre l'État, l'Anah et la structure intercommunale définit les objectifs, les moyens mis en œuvre et les modalités de réalisation de l'OPAH. L'Anah accorde des aides aux propriétaires privés pour la réhabilitation des logements et participe au financement de l'animation-suivi (35 % du coût HT), l'État finance le programme Habiter mieux, des opérations PALULOS et des réhabilitations HLM.

Le Conseil Départemental participe au financement de l'animation-suivi à hauteur de 15 % de leur coût TTC.

Pour l'année **2016**, les opérations programmées d'amélioration de l'habitat suivantes seront engagées :

* Opération programmée d'amélioration de l'habitat du centre ancien de Moissac : animation-suivi de la 2ème année de prolongation de l'OPAH avec une subvention départementale de **6 744 €** (coût TTC : 44 964 €).

* Opération programmée d'amélioration de l'habitat de la communauté de communes Sère Garonne Gimone : animation-suivi de la 3ème année de l'OPAH avec une subvention départementale de **6 074 €** (coût TTC : 40 496 €).

* Opération programmée d'amélioration de l'habitat du Pays Midi-Quercy : animation-suivi de la 2ème année de prolongation de l'OPAH avec une subvention départementale de **7 606 €** (coût TTC : 50 709 €).

* Opération programmée d'amélioration de l'habitat de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise : animation-suivi de la 1ère année de l'OPAH avec une subvention départementale de **5 977 €** (coût TTC : 39 845 €).

* Opération programmée d'amélioration de l'habitat du Pays de Serres en Quercy : animation-suivi de la 1ère année de l'OPAH avec une subvention départementale de **9 000 €** (coût TTC : 60 000 €).

Dans le cadre de cette politique et afin de mandater les animations-suivis achevées en 2016, Monsieur le Président propose de ratifier un crédit de paiement de **19 657 euros** sur l'article 65 682, sous-fonction 74 et **6 744 €** sur l'article 65 682, sous fonction 71.

Monsieur le Président demande à l'Assemblée de délibérer sur la mise en œuvre des politiques susvisées et d'adopter les conclusions proposées.

*
* *

Vu le rapport de Monsieur le Président,

Vu l'avis de la commission solidarité, santé, action sociale, handicap et logement,

Vu l'avis de la commission des finances,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL

- Approuve selon les modalités présentées la politique départementale en matière de logement social aide à la pierre pour 2016, tant en ce qui concerne le parc public que le parc privé ;
- Approuve en conséquence les conventions, avenants et contrats 2016 à intervenir et autorise Monsieur le Président à signer ces documents ;

- Décide de retenir pour 2016 le projet de programmation (liste des opérations annuelles - annexe 2) relatif à la délégation de l'aide à la pierre étant précisé que la programmation définitive sera arrêtée lors d'une prochaine réunion ;
- Approuve comme suit les autorisations de programme et la ratification des crédits de paiement :

A - Délégation des aides a la pierre

a) - **Parc Public**

PALULOS communales :17 000 €
 (2 000 € au titre du programme 2014, 10 000 € au titre du programme 2015, et 5 000 € au titre du programme 2016)
avec une autorisation de programme 2016 de 5 000 €
(article 204 142 – sous fonction 72)

Opérations de constructions et d'acquisition amélioration Tarn-et-Garonne Habitat :48 900 €
 (41 500 € au titre de la programmation 2014 et 7 400 € au titre de la programmation 2016)
avec une autorisation de programme 2016 de 17 400 €
(article 204 1782 – sous fonction 72)

Opérations de constructions et d'acquisition amélioration des opérateurs privés :312 500 €
 (101 000 € au titre des programmations antérieures à 2012, 86 900 € au titre de la programmation 2012, 40 100 € au titre de la programmation 2013, 69 500 € au titre de la programmation 2014 et 15 000 € au titre de la programmation 2015)
avec une autorisation de programme 2016 de 300 000 €
(article 204 22 – sous fonction 72)

b) - **Parc privé**

Anah aide aux propriétaires occupants et bailleurs :1 206 260 €
 (79 678 € au titre de la programmation 2011, 100 000 € au titre de la programmation 2012, 75 599 € au titre de la programmation 2013, 150 983 € au titre de la programmation 2014, 800 000 € au titre de la programmation 2015)
avec un autorisation de programme 2016 de 1 700 000 €
(article 204 22, sous fonction 72)

Anah aide aux collectivités locales pour l'animation-suivi des opérations programmées :136 700 €
 (106 700 € au titre de la programmation 2015 et 30 000 € au titre de la programmation 2016)
avec une autorisation de programme 2016 de 100 000 €
(article 204 142 – sous fonction 72)

Anah aide aux collectivités locales pour les études en vue des opérations programmées au titre de la programmation 2015 :20 809 €
(article 204 141 – sous fonction 72)

B – Les politiques d'accompagnement du Conseil Départemental

a) - Parc Public

PALULOS communales du programme 2015 :50 305 €
avec une autorisation de programme 2016 de 17 175 €
(article 204 142 – sous fonction 72)

Opérations de Tarn-et-Garonne Habitat au titre du programme 2016 :22 860 €
avec une autorisation de programme 2016 de 64 770 €
(article 204 1782 – sous fonction 72)

Concours financier du Conseil Départemental à la réhabilitation du patrimoine de Tarn-et-Garonne Habitat au titre du programme 2016 :38 349 €
avec une autorisation de programme 2016 de 386 481 €
(article 204 1782 – sous fonction 72)

b) – Parc Privé

Aide au maintien à domicile et à la lutte contre la précarité énergétique : 74 992 €
(9 992 € au titre du programme 2014, 45 000 € au titre du programme 2015, 20 000 € au titre du programme 2016, 50 000 € en 2017 et 50 000 € en 2018)
avec une autorisation de programme 2016 de 120 000 €
(article 204 22 – sous fonction 72)

animation-suivi des opérations programmées en matière d'habitat :19 657 €
(article 65 682 – sous fonction 74)

animation-suivi des opérations programmées en matière d'habitat : 6 744 €
(article 65 682 – sous fonction 71)

Adopté à l'unanimité.

Le Président du Conseil Départemental,

Christian ASTRUC