

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE TARN-ET-GARONNE

**EXTRAIT du REGISTRE des
DELIBERATIONS de l'ASSEMBLÉE****2EME REUNION DE 2017****Séance du 5 avril 2017**

CD20170405_34

id. 3130

L'an deux mille dix-sept le cinq avril , les membres du Conseil Départemental légalement convoqués se sont réunis à l'Hôtel du Département, sous la présidence de M. Christian ASTRUC, Président du Conseil Départemental.

Présents :

M. ASTRUC, Mme BAULU, M. BEQ, M. BERTELLI, M. BESIERS, Mme BOURDONCLE, Mme CABOS, Mme COLOMBIE, Mme DEBIAIS, M. DEPRINCE, Mme FERRERO, M. GONZALEZ, M. HEBRARD, M. HENRYOT, Mme JALAISE, Mme LE CORRE, M. MARDEGAN, Mme MAURIEGE, Mme MORVAN, Mme NEGRE, Mme RIOLS, M. ROGER, Mme SARDEING-RODRIGUEZ, Mme TURELLA-BAYOL, M. VIGUIE, M. WEILL

Absent(s) représenté(s) :

M. ALBUGUES (pouvoir à Mme JALAISE), Mme BAREGES (pouvoir à Mme FERRERO), M. BAYLET (pouvoir à Mme LE CORRE), M. DESCAZEUX (pouvoir à Mme MORVAN)

Nombre de membres du Conseil Départemental : 30

Quorum : 16

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

**ÉVOLUTION DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL DANS
LE CADRE DU PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT (PDH)**

A l'occasion de la décision modificative du 19 octobre 2016, l'Assemblée Départementale, à l'unanimité, a autorisé le Président du Conseil Départemental à

signer, avec le Préfet, le document constitutif du Plan Départemental de l'Habitat (2017-2022).

Ce document, qui ne revêt pas un caractère prescriptif, présente l'intérêt de formuler un certain nombre de recommandations visant à faire évoluer les politiques départementales de l'habitat afin de les adapter aux dynamiques démographiques, économiques et sociales qui caractérisent le département de Tarn-et-Garonne.

I – LES RECOMMANDATIONS DU PDH

Ces recommandations concernent notamment la sécurisation des parcours résidentiels des publics vulnérables ainsi que celle de territoires infra-départementaux en risque de décrochage les uns par rapport aux autres.

A) La sécurisation des parcours résidentiels

En accession comme en locatif, dans le public comme dans le privé, le Plan Départemental de l'Habitat pose la question d'une réflexion concernant la régulation des marchés du logement : mal logement, absence de diversité, effet de trappe de certains segments, accession à la propriété « chaotique ».

Par ailleurs, les acteurs du logement (collectivités délégataires des aides à la pierre en chef de file) doivent notamment anticiper les enjeux associés au vieillissement de la population à travers la promotion des réponses abordables à proximité des services favorisant l'autonomie et le maintien à domicile, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

B) la sécurisation de la trajectoire des territoires

La pression démographique que connaît le département commande de produire du logement à un haut niveau alors que les documents de planification et d'orientation sont rares. Il convient de sortir progressivement d'un système dans le cadre duquel ce sont les ménages qui aménagent le territoire.

C) Produire mieux et réhabiliter en adéquation avec les besoins

L'analyse du diagnostic effectué dans le cadre du PDH montre bien que la collectivité départementale a atteint, sur son territoire de délégation, les objectifs quantitatifs en matière de production de logements. Néanmoins, il convient désormais de s'attacher particulièrement à ce que cette offre soit adaptée à la fois aux territoires et à la diversité des ménages. Pour ce faire, il conviendrait, sur la durée de ce plan (2017-2022) à minima de :

- promouvoir une production accessible et ajustée à la diversité de la demande à travers la mobilisation du foncier stratégique, la valorisation des localisations permettant de bénéficier des avantages de la proximité aux services et à l'emploi,

- accompagner le développement des territoires du Tarn-et-Garonne et orienter la programmation tout en prenant soin des conditionnalités (maîtrise des coûts de construction, des charges et de la qualité urbaine),

- assurer un développement mesuré, à petite échelle, de solutions utiles à une demande étroite mais diversifiée en faveur des jeunes, des familles, des personnes âgées, des personnes handicapées qui pourraient bénéficier de la proximité des services et des moyens d'accès à la mobilité,

Dans ce cadre, l'action sur le parc privé à travers la lutte contre le logement indécemment et la précarité énergétique, demeure essentielle.

D) La territorialisation des orientations du PDH comme gage de son efficacité

L'accompagnement du Conseil Départemental se fait aujourd'hui de façon identique sur tout le territoire. Or, le PDH, s'il met en évidence certaines problématiques présentes sur tout le Tarn-et-Garonne, permet également de faire émerger des spécificités pour lesquelles la collectivité doit apporter des réponses particulières et différenciées dans l'objectif d'être au plus près des réalités socio- économiques.

* Les espaces ruraux

- amélioration des conditions de logement des propriétaires « vulnérables » (en raison de leur âge, la modicité de leurs ressources, leur isolement social et spatial, l'inadaptation-inconfort ou la mauvaise performance énergétique de leur logement),

- revitalisation des bourgs relais, points d'appui de l'armature de services et porteurs de la diversité de l'offre de logements.

* Le couloir de développement (Montauban – Toulouse)

- affirmation d'un projet d'accueil qui structure et organise le développement résidentiel,

- promotion de la diversité de l'habitat, tirant parti et confortant les polarités de services et d'emplois.

* L'arc des vulnérabilités (le long et autour des autoroutes)

- la prise en compte du « mal logement » de public captifs/fragiles (publics en quête de tâches saisonnières dans l'agriculture, des accédants à la propriété dans des conditions précaires...),
- le renouvellement des produits d'habitat déqualifiés (parc privé, HLM),
- la requalification d'ensemble des cœurs de villes et de bourgs (habitat, espaces publics, stationnements, services et commerces...).

Ces évolutions démontrent la nécessité, pour le Département, d'articuler ses politiques de l'habitat avec les compétences des intercommunalités en matière d'urbanisme, d'aménagement et de maîtrise du foncier.

Considérant ces différents éléments, il convient aujourd'hui, dans le cadre du PDH, d'envisager des évolutions pour la politique du logement social.

II – LES EVOLUTIONS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

A) Une évolution progressive du mode d'instruction des dossiers en qualité de délégataires des aides à la pierre

* Le cadre actuel d'intervention en qualité de délégataire des aides à la pierre :

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 tant 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 du 12 mars 2012.

- Le parc public :

Le Conseil Départemental est délégataire des crédits de l'État, sur son territoire, hors territoire du Grand Montauban-Communauté d'agglomération, depuis

2006. Ainsi, il gère les aides publiques de l'État concernant :

- la production (construction et réhabilitation) des logements locatifs sociaux,
- la location-accession,

L'État a élaboré une classification des communes en fonction de la pression du marché immobilier, du coût du foncier et des demandes de logements ordinaires et logements sociaux permettant de moduler le montant des aides.

Les aides de l'État privilégient les programmes de construction sur les zones tendues, modulées en fonction du zonage et de la nature du logement (incitation à la réalisation de PLAI) :

- classe 1 : 6 900 euros/PLAI
- classe 2 : 6 400 euros/PLAI
- classe 3 : 5 900 euros/PLAI
- classe 4 : 5 400 euros/PLAI

Hors Albias, Grisolles, Lacourt-Saint-Pierre, Montech, Pompignan, Saint-Etienne-de-Tulmont et Verdun-sur-Garonne situées en classe 2, les communes du territoire de délégation du Conseil Départemental sont majoritairement en classe 4 ; le département de Tarn-et-Garonne est considéré comme étant en zones moyennement tendues et non tendues.

Cette volonté est prolongée par la loi Dufflot du 18 janvier 2013, modifiant la loi SRU du 13 décembre 2000, organisant la cession gratuite ou à bon prix des terrains publics et relevant de 20 à 25% le quota de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants rattachées à un EPCI de 50 000 habitants. A noter que ce dispositif concerne les communes de Montauban, Bressols, Montbeton et Saint-Etienne-de-Tulmont.

Pour 2017, le bonus relatif à la production de petits logements a été supprimé laissant place à d'autres dispositifs cumulables entre eux :

- 600 euros pour la production de logements situés sur les communes concernées par la loi SRU,
- 600 euros pour chaque logement faisant l'objet d'une acquisition/amélioration,
- 600 euros pour chaque logement neuf produit dans les QPV (quartier politique de la ville) centres anciens suite à des opérations de démolition/reconstruction.

- Le parc privé :

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'Etat, 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 ENGIE et les caisses de retraite.

L'aide « *habiter mieux* » est accordée 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 2017, 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 modestes et à 1 600 € pour les propriétaires occupants modestes,
- 1 500 € pour les propriétaires bailleurs.

L'Anah prolonge sa volonté d'accompagner la lutte contre la précarité énergétique en élargissant ses aides aux propriétaires modestes alors que seuls les très modestes étaient accompagnés en 2015 et au début de l'exercice 2016.

La lutte contre l'habitat indigne et la revitalisation des centres bourgs notamment dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat sont également des axes forts de la politique engagée par l'Agence au niveau national que les délégataires doivent mettre en œuvre.

B) Des interventions en matière de crédits propres recentrées vers les territoires en risque de décrochage (les centres bourgs et les publics relevant des compétences du Département)

Dans ce cadre, tout en continuant à accompagner les politiques de l'État, l'intervention du Département visera notamment à amortir les effets d'une politique uniforme de production par une politique d'aménagement du territoire au niveau des intercommunalités et des centres bourgs conformément aux recommandations du PDH.

1) Un recentrage des aides en crédits propres

L'objet est d'actualiser les politiques départementales de l'habitat en répondant à des besoins spécifiques de territoire et à l'évolution socio démographique du Tarn-et-Garonne en conformité avec les documents de planification.

Concernant le parc privé, à ce jour, la seule intervention à destination des ménages se concentre sur une prime contre la précarité énergétique et pour le maintien à domicile. Dans le cadre de la revitalisation des centres bourgs, il paraît incontournable de développer d'autres critères de financement.

Il est donc primordial de faire évoluer la politique départementale de financement du logement social pour faire face à ces nouveaux défis.

Monsieur le Président propose que ces interventions fassent l'objet d'une évaluation annuelle à l'occasion du Budget Primitif.

Le parc privé

La politique départementale est adossée aux aides de l'Anah, seuls les ménages bénéficiaires de subventions de l'Anah peuvent prétendre à une intervention du Conseil Départemental.

- La lutte contre la précarité énergétique

Actuellement, il est versé une prime de 500 euros à tout propriétaire réalisant un gain énergétique de 25%.

Alors que l'Anah différencie désormais son intervention au regard des ressources des ménages, le Conseil Départemental conformément au niveau national pourrait également intervenir différemment pour les ménages aux ressources modestes ou très modestes en se fondant sur les critères fixés par l'Anah :

**une prime de 300 euros pour les propriétaires occupants modestes,
une prime de 500 euros pour les propriétaires occupants très modestes.**

- Le maintien à domicile

Le Département intervient à hauteur de 10% du montant de la subvention de l'ANAH plafonnée à 500 €. Cette politique pour le maintien à domicile des propriétaires occupants dans le parc privé, est adaptée aux besoins des ménages.

Par ailleurs, conformément aux objectifs de l'Anah concernant la réhabilitation des logements énergivores des personnes âgées qui bénéficient d'une subvention pour le maintien à domicile, les aides du département seront cumulables.

- La résorption de l'habitat insalubre

Le Conseil Départemental pourrait octroyer une subvention aux ménages propriétaires occupants qui réalisent des travaux de lutte contre l'habitat indigne et ou très dégradé :

• **prime de 1500 euros** pour les propriétaires occupants des logements indignes ou très dégradés en centre bourg, cumulable avec la prime de lutte contre la précarité énergétique.

Le parc public

Le Conseil Départemental accompagne Tarn et Garonne Habitat à travers deux politiques pour lesquelles l'Assemblée départementale a délibéré en date du 28 mars 2002 pour ce qui concerne les subventions d'équilibre et en date des 28 et 29 janvier 2015 pour ce qui concerne le plan de réhabilitation du parc de TGH :

- *Le plan de réhabilitation* du parc ancien qui doit permettre une réduction des charges locatives, la lutte contre la précarité énergétique et l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Depuis 2015, la collectivité subventionne la programmation de travaux à hauteur de 10%.

Il est proposé de plafonner cette aide à 420 000 euros par an jusqu'à l'aboutissement du plan prévu à la fin de l'année 2019.

- *L'aide à la production de logements sociaux* qui permet à Tarn et Garonne Habitat de bénéficier de 3 810 euros par logement (plafonnée à 10 logements par opération) afin de pallier à des surcoûts architecturaux.

Il est proposé que cette politique soit modifiée en faveur des logements PLAI sur le territoire de délégation du Conseil Départemental.

Ainsi, la Collectivité pourrait intervenir sur les surcoûts techniques et architecturaux à hauteur de **2 500 euros sur son territoire de délégation** (plafonnée à 10 logements) sous réserve que le Conseil Départemental ait été associé en amont au projet de construction ou d'acquisition.

- *Les garanties d'emprunts*

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.

En contre-partie de ces garanties d'emprunts, un contingent de logements locatifs est réservé au Conseil Départemental (*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.

Aussi, il pourrait être envisagé que le Département **garantisse à hauteur de :**

- 70% les opérations situées sur son territoire de délégation,
- 40% les opérations situées sur le territoire du GMCA,

2) Une clarification des politiques départementales destinées aux publics vulnérables et à l'équilibre territorial en adéquation avec le PDH et le PDALHPD

Les conclusions du PDH amènent le Conseil Départemental à devoir se positionner sur les choix de la politique départementale à mener en matière de production de logements sociaux.

- La revitalisation des centres bourgs

Le Conseil Départemental est attaché, par ses propres politiques, à conforter **le développement des zones moins attractives** en recherchant le maintien des populations, **la préservation des équilibres spatiaux et sociaux des communes**.

Cette volonté, dans le contexte actuel, doit se traduire par **une action ciblée sur les centres bourgs** qui connaissent des phénomènes de déprise alors même qu'une demande locative latente ne peut être satisfaite.

Cette action ciblée concernerait également les communes qui souhaitent une reconquête de leur centre bourg par une élévation de densité de construction correspondant au niveau d'équipements et services existants.

Aussi, Monsieur le Président propose que sur le territoire de délégation du Conseil Départemental un bonus soit octroyé aux opérations de construction ou d'acquisition-amélioration dans les centres bourgs à proximité des services et commerces, selon les modalités suivantes :

- . **participation plafonnée à 10 000 euros par logement (PLUS et PLAI),**
 - . **plafond de 10 logements aidés par opération et par an,**
 - . **participation de la commune ou de l'EPCI au moins égale à celle du Département,**
 - . **participation du bailleur par injection de fonds propres au moins égale à celle du Département**
- La prise en compte de publics spécifiques

Le vieillissement de la population et la précarité des ménages seniors en Tarn-et-Garonne sont des problématiques fortes relevées à la fois dans le plan départemental de l'habitat mais aussi dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

Parallèlement, le schéma départemental de gérontologie fait apparaître la nécessité d'accompagner ces populations et d'imaginer des modèles adaptés d'habitat.

A ce jour, un certain nombre de bailleurs ont d'ores et déjà livré ou programmé des logements adaptés cofinancés par la CARSAT à proximité des services et commerces.

Le Conseil Départemental pourrait financer ces opérations à hauteur de 1 000 euros par logement plafonnés à 10 logements par opération.

Plus généralement, le Conseil Départemental propose d'inscrire ses interventions financières dans une **démarche globale** en prenant en considération l'élaboration et l'adoption, par les intercommunalités, des documents de planification de type PLUIH ou PLH. En effet, ces documents sont essentiels pour l'observation, la définition et la programmation des investissements directs en matière de politique du logement à l'échelle d'une intercommunalité.

*

* *

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,

Vu l'amendement déposé par la groupe PRG concernant la politique du logement social

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL

- Approuve la proposition de Monsieur le Président d'examiner l'amendement susvisé, lors d'une prochaine réunion de l'Assemblée départementale, après avis de la commission d'étude concernée et de la commission des finances ;

- Approuve les évolutions suivantes en matière de politique départementale de l'habitat :

S'agissant du parc public

- Intervention du Conseil Départemental à hauteur de 10% plafonnée à 420 000 euros par an jusqu'à l'aboutissement du plan fin 2019,
- Intervention du Conseil Départemental, sur son territoire de délégation, à hauteur de 2 500 euros par PLAI plafonnée à 10 logements par opération dans les conditions précitées,
- Intervention du Conseil Départemental, sur son territoire de délégation, plafonnée à 10 000 euros par logement et à 10 logements par opération et par an, pour la construction et l'acquisition amélioration de logements en centres bourgs, dans les conditions précitées,
- Mise en place d'un bonus à hauteur de 1 000 euros par logement qui bénéficierait d'un prêt CARSAT en faveur du logement des personnes âgées,
- Intervention du Conseil Départemental en matière de garanties d'emprunts à hauteur de 70% sur son territoire de délégation et 40% sur le territoire du Grand Montauban-Communauté d'Agglomération ;

S'agissant du parc privé

- Modification de la prime pour la lutte contre la précarité énergétique sur conditions de ressources, à hauteur de 500 euros pour les ménages très modestes et 300 euros pour les ménages modestes conformément à la politique nationale mis en place par l'Anah,
- Intervention du Conseil Départemental à hauteur de 1 500 euros pour les propriétaires occupants en centre bourg réalisant des travaux des logements très dégradés co-financés par l'Anah ;
- Précise que ces nouvelles orientations seront évaluées chaque année et seront susceptibles d'être modifiées ;
- Prend par ailleurs acte de la mise en œuvre par le Conseil Départemental de la délégation d'aide à la pierre pour 2017, tant en ce qui concerne le parc public que le parc privé ;

- Autorise en conséquence, Monsieur le Président à signer les conventions, avenants et contrats 2017 à intervenir.

P : 17

C : 1

A : 12

Adopté.

Le Président du Conseil Départemental,

Christian ASTRUC