

DÉPARTEMENT DE TARN-ET-GARONNE

**EXTRAIT du PROCÈS-VERBAL
des DÉLIBÉRATIONS**

2ème RÉUNION DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE 2019

Séance du 3 avril 2019

CD20190403_45
id. 4416

Le 3 avril 2019, les membres du Conseil départemental légalement convoqués se sont réunis à l'Hôtel du Département (82 Montauban), sous la présidence de M. Christian ASTRUC, Président du Conseil départemental.

Nombre de membres du Conseil départemental : 30
Quorum :16

Présents :

M. ALBUGUES, M. ASTRUC, Mme BAULU, M. BEQ, M. BERTELLI, Mme BOURDONCLE, Mme CABOS, Mme COLOMBIE, Mme DEBIAIS, M. DEPRINCE, M. DESCAZEUX, Mme FERRERO, M. GONZALEZ, M. HEBRARD, Mme JALAISE, Mme LE CORRE, M. MARDEGAN, Mme MAURIEGE, Mme RIOLS, Mme SARDEING-RODRIGUEZ, Mme TURELLA-BAYOL, M. WEILL

Absent(s) représenté(s) :

M. BAYLET (pouvoir à Mme LE CORRE), M. BESIERS (pouvoir à Mme COLOMBIE), M. HENRYOT (pouvoir à Mme BAULU), Mme MORVAN (pouvoir à M. DESCAZEUX), Mme NEGRE (pouvoir à M. DEPRINCE), M. ROGER (pouvoir à M. GONZALEZ), M. VIGUIE (pouvoir à M. ASTRUC)

Absent(s) :

Mme BAREGES

Le quorum légal est atteint, l'Assemblée départementale a délibéré.

DÉLIBÉRATION

**PARC PUBLIC
RÉVISION DES MARGES LOCALES SUR LOYERS**

Le Conseil départemental a décidé d'exercer la délégation de compétences de

l'aide à la pierre et a approuvé les conditions de sa mise en œuvre par la signature le 4 mai 2018, d'une convention globale de délégation de compétence de 6 ans avec l'État, et une convention avec l'Anah pour les logements privés conventionnés signée le 1^{er} juin 2018.

La phase d'instruction des dossiers du parc public comme du parc privé est donc conduite par la collectivité pour l'attribution des aides publiques consenties par l'État. S'agissant du parc public, la collectivité établit la programmation de production de logements sociaux avec les bailleurs et les services de l'État, instruit les dossiers et édite les décisions de financement de l'aide étatique, signe les conventions APL conclues en application de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitat.

Pour toute opération de construction subventionnée et /ou aidée par l'État, les bailleurs sociaux doivent conventionner les logements donnant droit à l'aide personnelle au logement dans le respect de loyers maximaux exprimés en mètres carrés de surface utile. La fixation du loyer est encadrée par un avis annuel du Ministère de la cohésion des territoires, complété par le barème local déterminé en concertation avec les bailleurs par le délégataire. Ainsi, les valeurs maximales des loyers des opérations de production de logements sociaux qui seront conventionnées en 2019 en Tarn et Garonne seront de 4,65 €/m² pour un PLAI, 5,24 €/m² pour un PLUS.

Pour tenir compte de la diversité du marché locatif et de la qualité des opérations, des marges locales sur loyers peuvent être appliquées aux loyers maximum pour les opérations financées en PLUS (Prêt locatif à usage social) ou PLAI (prêt locatif aidé d'insertion). Dans le cadre de sa délégation, la collectivité est compétente pour les fixer au niveau local.

Ces majorations de loyers contribuent à l'équilibre financier des opérations en permettant aux bailleurs de financer des logements de qualité malgré des coûts d'investissement initialement élevés. Elles doivent être la contrepartie, pour le locataire, d'une amélioration de la qualité de service rendu et /ou de maîtrise de sa quittance. Il est précisé que ces dispositions ne s'appliquent qu'à la production neuve seulement.

Les critères locaux en vigueur depuis 2007 présentent un niveau de qualité aujourd'hui obsolète, qui n'est plus adapté ni au cadre réglementaire (évolution des normes) ni au contexte local.

Il est donc proposé d'adopter à compter de l'année 2019 et pour la durée de la convention de délégation, de nouveaux critères portant sur la performance énergétique des logements, leur qualité de service, la qualité patrimoniale des opérations et l'aménagement du territoire avec le souci d'aider le développement de l'offre de logements sociaux sur des secteurs préférentiels du territoire, en cohérence avec les

préconisations du plan départemental de l'habitat.

Les nouveaux critères et taux, récapitulés dans le tableau joint en annexe 1, ont fait l'objet d'une concertation avec les bailleurs sociaux et les services de l'État réunis le 2 octobre 2018. Ils s'appliqueront aux opérations nouvelles (neuf et acquisition/amélioration) inscrites dans la programmation du parc public pour 2019 et les années suivantes.

*
* *

Vu le rapport de Monsieur le Président,

Vu le code de la construction et de l'habitat et notamment l'article L.351-2,

Vu l'avis annuel du Ministère de la cohésion des territoires relatif aux fixations de loyers,

Vu la concertation entre les bailleurs sociaux et les services de l'État en date du 2 octobre 2018,

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 les nouvelles marges locales récapitulées dans le tableau joint en annexe, applicables à compter de 2019, qui seront ainsi portées dans l'avenant financier annuel de la convention de délégation suvisée ;

- Donne délégation à la commission permanente pour toute révision des marges locales pendant la durée de la convention.

Pour : 21

Contre : /

Abstentions : 8

Adopté à la majorité.

Le Président ,

Christian ASTRUC