

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE**

1^{ère} REUNION DE 2008

Séance du 21 février 2008

CG 08/1^{ère}/I-19

**POLITIQUE DEPARTEMENTALE EN MATIERE DE
LOGEMENT SOCIAL**

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'Etat **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.

I – L'AIDE A LA PERSONNE : LE FONDS SOLIDARITE LOGEMENT

1 – le cadre général

Depuis le 1er janvier 2005, le Conseil Général exerce la compétence en matière de gestion du Fonds Solidarité Logement (FSL).

Au 1er janvier 2007, notre Assemblée a entériné la création d'un fonds de solidarité intercommunal consécutivement à la demande de la Communauté Montauban Trois Rivières. Deux principes essentiels ont été retenus :

- 1. nécessité de traitement unique de l'usager sur l'ensemble du territoire départemental ;**
- 2. importance d'un gestionnaire commun afin d'assurer la lisibilité du budget délégué .**

Ces deux principes permettent aujourd'hui d'avoir :

- un règlement intérieur unique appliqué sur l'intégralité du territoire départemental
- un seul gestionnaire : la CAF de Tarn et Garonne.

Depuis le 1er janvier 2007 **coexistent** ainsi en Tarn et Garonne **deux fonds** de solidarité logement :

- un géré par la Communauté Montauban Trois Rivières,
- un géré par le Conseil Général.

Lors de la décision modificative 1, je vous présenterai le bilan de l'activité globale du FSL et des deux fonds constitués.

2 – les aides du FSL

a – les aides directes à la personne

Elles sont une des priorités du Conseil Général. Le budget qui leur est consacré va avoisiner le million d'euros en 2007. Ce sont environ 3000 dossiers qui ont fait l'objet d'un examen de la commission FSL, l'aide ayant pour objet de permettre aux familles en difficulté d'**accéder à un logement décent et de s'y maintenir**.

Trois volets sont concernés :

- **l'accès au logement** par l'aide au paiement de la caution,
- **le maintien dans le logement** par le soutien au paiement régulier du loyer ainsi que des factures liées aux énergies (gaz, électricité),
- l'aide au paiement des **factures téléphoniques**, sous forme d'abandon de créance concédé par France Télécom.

Je tiens à insister sur la spécificité du FSL de Tarn et Garonne qui a donné la priorité, depuis 2 ans, à **l'attribution de prêts (64,97 % en 2006 contre 11,63 % en 2005)**. Cette volonté du Conseil Général a permis de contribuer au **caractère éducatif** des aides accordées et de stabiliser le budget par le remboursement mensuel de 25 000 € correspondant aux prêts accordés.

Ces résultats satisfaisants nous ont permis d'élargir les critères d'aide : par exemple, la caution sous forme de prêt a pu être avancée en 2007 dans **son intégralité**, ceci afin de ne pas mettre en difficulté l'usager, **dès l'entrée dans les lieux**.

Le Conseil Général souhaite poursuivre l'élargissement des champs d'intervention du FSL et réfléchit, avec la CMTR et la CAF, à l'intégration des impayés d'eau pour 2008.

b – les actions d'accompagnement

Dans le cadre de l'application de la loi de décentralisation, le Conseil Général a décidé de pérenniser l'aide destinée à **financer les suppléments de dépenses de gestion** des associations, centres communaux d'actions sociale, qui louent ou sous-louent des logements aux personnes en difficulté, assurant ainsi la gestion immobilière pour le compte des propriétaires. Le Conseil Général favorise aussi les actions de **médiation juridique** dans le cadre de la prévention des expulsions.

Il apporte enfin son soutien aux associations assurant **l'hébergement d'urgence ou temporaire** des familles ou personnes en difficulté.

L'enveloppe consacrée à l'accompagnement social en 2007 s'est élevée à **179 701 €**.

Je vous rappelle, enfin, le choix fait par le Conseil Général de spécialiser **13 conseillères en économie sociale et familiale** (CESF), rattachées à la Direction de la Solidarité Départementale, sur la mission logement. A ce titre là, elles effectuent au quotidien un **suivi éducatif et budgétaire** des familles en difficulté et mènent une action essentielle dans le cadre de l'accès et du maintien dans le logement.

II - L'AIDE A LA PIERRE

S'agissant de **l'aide à la pierre**, notre Assemblée, 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'Etat, signées le 27 janvier 2006 :

- convention de délégation,
- convention de mise à disposition des services,
- convention avec l'A.N.A.H. pour les logements privés conventionnés.

L'exercice de cette délégation complète le dispositif que le Conseil Général a mis en place pour aider financièrement le logement social dans le cadre de sa décision du 28 mars 2002. Le champ de son intervention intègre désormais :

♦ **la délégation de l'aide à la pierre**, pour laquelle le Conseil Général gère les crédits de l'Etat,

♦ **les politiques traditionnelles d'accompagnement**, de nature facultative, comprenant l'aide aux communes pour les PALULOS, les aides aux opérateurs H.L.M. (production, réserves foncières, intégration des cités existantes) et l'aide spécifique à Tarn et Garonne Habitat, politiques mises en oeuvre sur les fonds propres du Conseil Général.

Le présent rapport a pour objet :

- de constater au titre de 2007, dans le cadre d'une mise en perspective du problème du logement social dans sa globalité, 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 2008.

A - DELEGATION DE L'AIDE A LA PIERRE

Cette délégation concerne tant les **opérations publiques** que celles réalisées dans le cadre de la réhabilitation du **parc privé locatif**.

1 - Les logements sociaux publics

a - bilan 2007

La convention de délégation définit, sur une durée de six ans (2006–2011), 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 2007 les objectifs définis par avenant en date du 12 avril 2007 étaient les suivants :

* la programmation de **200 logements** dans le cadre du plan de cohésion sociale dont **131** ont été réalisés selon le détail suivant:

- logements PLUS (prêt locatif à usage social) : 187 prévus et 122 réalisés,
- logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) : 6 prévus et 3 réalisés,
- PALULOS communales : 7 prévus et 6 réalisés.

* la programmation, par construction neuve ou par acquisition amélioration de **77 logements** en accompagnement du plan de cohésion sociale dont seuls **38** ont été réalisés selon le détail suivant :

- 42 logements PLS (prêt locatif social) prévus et 38 réalisés,
- 35 logements PSLA (prêt social locatif accession) prévus et pas de réalisation, les opérations étant reportées.

* la réhabilitation de **74 logements** de Tarn et Garonne Habitat prévus et **90 réalisés**.

Un avenant en date du 4 décembre 2007 constate pour 2007 l'état de réalisation du programme et affecte, de façon définitive, au Conseil Général, une somme de **657 490 €** au financement de la construction de logements dans le cadre du plan de cohésion sociale qui constitue le cadre de référence de la politique de l'Etat en matière de logement social.

Ces engagements au titre de 2007 (annexe 1) viennent de faire l'objet d'un avis favorable de la Commission Habitat en date du 11 janvier 2008 et seront présentés à la Commission Permanente de février 2008.

b - Prévision de programmation 2008

Les objectifs 2008 se situent en continuité avec ceux de la programmation 2007 en terme de prévision de réalisation de logements et en terme de délégation de crédits de paiement par l'Etat.

A cet effet, l'avenant 2008, en cours d'élaboration devrait intégrer :

- la réalisation de 120 PLUS et 19 PLAI,
- la réalisation de 7 PALULOS communales,

soit **146 logements** à réaliser dans le cadre du plan de cohésion sociale,

- ainsi que :
- 57 PLS logements foyers
 - 16 PSLA en location accession.

A titre prévisionnel, je vous prie de trouver en annexe 2 le programme 2008 qui a été présenté pour avis à la commission habitat du Conseil Général lors de la réunion du 11 janvier 2008.

Je vous rappelle que cette délégation confère désormais au Conseil Général la maîtrise de la programmation ; il convient ainsi d'approuver la liste des opérations annuelles de logement social financées par l'Etat.

La liste qui vous est présentée a toutefois un **caractère prévisionnel** car elle est constituée des seuls dossiers déposés à ce jour par les opérateurs et validés par les services instructeurs.

Elle sera arrêtée définitivement lors de la DM1 et les crédits correspondants, tant en dépenses qu'en recettes, seront inscrits dans ce cadre là. Toutefois, l'adoption de cette programmation prévisionnelle permet d'ores et déjà la mise en œuvre des opérations qu'elle intègre.

La procédure

La procédure adoptée pour la gestion de la délégation de l'aide à la pierre (parc public) est celle en vigueur pour le financement des actions d'accompagnement :

- adoption par l'Assemblée de la programmation annuelle (prévisionnelle et définitive),
- saisine de la commission habitat composée de Messieurs Cambon, Président, Andrieu, Roger, Astoul, Quereilhac, membres ; cette commission formule un avis sur les dossiers instruits par la direction départementale de l'équipement dans le cadre de la convention de mise à disposition,
- examen par la Commission Permanente.

2 - Parc privé

a - bilan 2007

Les objectifs inscrits dans la convention initiale et les réalisations sont les suivants :

- logements à loyers maîtrisés : 85 prévus et 79 réalisés,
- logements intermédiaires : 10 prévus et 4 réalisés,
- remise sur le marché de logements vacants : 65 prévus et 56 réalisés,
- traitement de logements insalubres pour
 - > propriétaires occupants : 7 prévus et 5 réalisés
 - > propriétaires bailleurs : 15 prévus et 11 réalisés.

Les crédits, toujours gérés par l'ANAH, étaient de 2 725 000 €, incluant 284 294 € de reliquat 2006 ainsi qu'une enveloppe exceptionnelle de 330 000 € destinée au maintien à domicile de personnes âgées ou handicapées.

Au 31 décembre 2007, l'enveloppe initiale a été ramenée à 2 545 000 € sur lesquels ont été consommés 2 342 001 €, le reliquat de 202 999 € se reportant sur le programme 2008.

b - Prévision de programmation 2008

En termes opérationnels, l'avenant 2008 indique les programmations suivantes :

- production de logements conventionnés : 65 logements,
- production de logements conventionnés très sociaux : 13 logements,
- production de logements intermédiaires : 10 logements,
- remise sur le marché de logements vacants depuis plus de 12 mois : 52 logements,

- traitement de logements insalubres propriétaires occupants : 7 logements,
- traitement de logements insalubres propriétaires bailleurs : 15 logements.

En termes financiers, l'avenant 2008 s'élèvera à 1 850 000 € dont il conviendra de déduire 202 999 €, reliquat de l'exercice 2007.

Les crédits n'étant pas délégués au Conseil Général, ils sont sans incidence sur le budget départemental.

Toutefois, je vous propose de maintenir au titre de 2008 le programme départemental exceptionnel pour le maintien à domicile des propriétaires occupants âgés ou en situation de handicap avec une autorisation de programme de **30 000 €** prise sur le budget du Conseil Général.

Je vous précise que cette aide directe aux bénéficiaires sera accordée en complément de l'aide ANAH et correspondra à 10 % du montant de l'aide individuelle, sur la base des critères d'intervention de l'ANAH.

Je vous propose donc une autorisation de programme 2008 de 30 000 € avec inscription des crédits de paiement correspondants sur l'article 204256, sous-fonction 72 du budget départemental, en 2009 et 2010.

B – LES POLITIQUES D'ACCOMPAGNEMENT

Rappelées en introduction, ces politiques concernent :

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 2007, nous avons engagé pour 34 350 € de crédits dont vous trouverez le détail en annexe 3.

Pour 2008, je vous propose d'adopter une autorisation de programme de **50 000 €** (article 2041435, sous-fonction 72).

2 - Aide aux opérateurs H.L.M.

a - Le contexte

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

- **L'aide à la production de logements sociaux** où nous apportons une aide de **3 810 € par logement** sous réserve que les opérateurs H.L.M. justifient de surcoûts grevant particulièrement leurs coûts d'opérations. Au titre de 2007, nous avons engagé 152 400 € au profit de Tarn et Garonne Habitat et 76 200 € au profit des autres opérateurs. (annexe 4)

- **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 Général. Aucun dossier n'a été déposé ces dernières années.

- **L'aide à l'intégration du logement social dans la cité**. Il s'agit pour le Conseil Général 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 2007.

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 Habitat, après instruction des demandes par les services du Conseil Général, émet un avis sur les dossiers présentés,
- la Commission Permanente est ensuite appelée à statuer sur les bases des propositions de la commission habitat.

S'agissant de la programmation 2008, je vous propose d'en reporter l'examen à la DM1 de 2008.

3 - Aide spécifique à Tarn et Garonne Habitat :

Par délibération du 29 juin 2007, le Conseil Général a approuvé le principe d'une attribution à Tarn et Garonne Habitat d'une subvention de 4 millions d'euros sur la période 2007-2013.

Cette décision s'inscrit dans le cadre d'un plan de prévention tendant à prévenir les difficultés financières de l'établissement. Ce plan a bénéficié de l'intervention de l'Etat (4,6 millions d'euros) et de la caisse de garantie du logement locatif social (2,5 millions d'euros).

La participation du Conseil Général, d'un montant de 4 millions d'euros, a été affectée aux **travaux de réhabilitation ayant un impact direct sur les charges locatives** imputables aux locataires et concourant directement à leur réduction.

Ainsi, a-t-il été décidé que le paiement de 4 millions d'euros interviendrait en **sept annuités de 571 428 €** sur la base :

- des programmes de travaux (en l'occurrence le programme de travaux 2007 : annexe 5) faisant apparaître les éléments de patrimoine concernés, la nature des dits travaux et leur impact direct sur les charges imputables aux locataires,

- du programme de réhabilitation 2008-2013 (annexe 6),

En conséquence, je vous serais obligé de bien vouloir adopter l'autorisation de programme 2008 correspondant au programme 2007 de Tarn et Garonne Habitat de **571 428 €** dont les crédits seront provisionnés comme suit :

- BP 2008 : 371 428 €,
- BP 2009 : 200 000 €.

Cette subvention sera versée selon l'échéancier suivant :

- 10 % dès le vote du budget primitif,
- le restant, par acompte, au fur et à mesure des justifications fournies par TGH.

C – LA MISE EN OEUVRE

Je vous invite à délibérer sur l'ensemble des propositions du présent rapport et vous propose d'adopter les conclusions précitées.



Vu le rapport de Monsieur le Président,

Vu l'avis de la commission des finances,

Vu l'avis de la commission habitat du 11 janvier 2008,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL GENERAL

- Prend acte du bilan de la délégation d'aide à la pierre pour 2007, tant en ce qui concerne le logement public que le logement privé ;
- Autorise Monsieur le Président à signer les avenants 2008 à la convention de délégation tant en ce qui concerne le logement public que le logement privé ;
- Décide de retenir pour 2008 la pré-programmation figurant en annexe relative à la délégation de l'aide à la pierre et d'en différer l'examen détaillé à la DM1 de 2008 ;
- Reporte à la DM1 de 2008, l'examen de l'ensemble des politiques départementales traditionnelles d'accompagnement ;
- Adopte dans l'immédiat, les autorisations de programme 2008 suivantes :
 - 30 000 € au titre du programme départemental exceptionnel pour le maintien à domicile des propriétaires occupants âgés ou en situation de handicap (article 204256, sous-fonction 72) ;
 - 50 000 € au titre de l'aide à la création de logements locatifs sociaux par les communes ;
 - 571 428 € correspondants au programme d'aide spécifique 2007 à Tarn-et-Garonne Habitat (travaux de réhabilitation concourant directement à l'allègement des charges locatives) ;
- Prend acte du bilan 2007 de la politique d'aide à la personne (FSL) ;
- Ratifie un crédit de paiement de 462 724 € sur l'article 65561, sous-fonction 58 relatif au fonds solidarité logement ;
- Ratifie un crédit de paiement de 276 748 € sur l'article 6568 sous-fonction 58 ventilé comme suit :
 - 72 274 € d'accompagnement social géré directement par le Conseil Général,
 - 111 474 € d'accompagnement social géré par la Communauté de Montauban Trois Rivières,
 - 93 000 € de crédit de réserve affecté au fonds solidarité logement ;
- Ratifie les crédits de paiement suivants :
 - 22 265 € sur l'article 2041435, sous-fonction 72, correspondant aux opérations de PALULOS communales,
 - 38 100 € sur l'article 204224, sous-fonction 72, correspondant aux opérations des opérateurs privés au titre de l'aide à la production de logements sociaux au titre des engagements antérieurs,

- 72 670 € sur l'article 2041786, sous- fonction 72, correspondant aux opérations de Tarn-et-Garonne Habitat, au titre des engagements antérieurs,
- 371 428 € sur l'article 2041788, sous-fonction 72, correspondant à la 1ere année du concours financier du Conseil Général à la réhabilitation du patrimoine immobilier de Tarn-et-Garonne Habitat,
- 12 425 € l'article 204256 sous-fonction 72, au titre du maintien à domicile des propriétaires occupants âgés ou en situation de handicap.

Adopté à l'unanimité.

Le Président,