

DÉPARTEMENT DE TARN-ET-GARONNE

EXTRAIT du PROCÈS-VERBAL des DÉLIBÉRATIONS RÉUNION DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Séance du 23 octobre 2023

CD20231023_38
id. 2965

Le 23 octobre 2023 à 09h30, les membres du Conseil départemental, légalement convoqués, se sont réunis, à l'Hôtel du Département sous la présidence de Monsieur Michel WEILL, Président.

*Nombre de conseillers départementaux : 30
Quorum : 16*

Sont présents :

M. BAYLET, M. BELLOC, M. BEQ, M. BERTELLI, Mme BOURDONCLE, Mme CASTAGNÉ, Mme COLOMBIÉ, M. CROS, Mme DELCHER, M. DEPRINCE, Mme DUCASSÉ, Mme IUS, Mme LE CORRE, M. LOPEZ, Mme NÈGRE, Mme RABAULT, Mme SARDEING, Mme SINOPOLI, M. VAISSIÈRES, M. WEILL.

Sont représentés :

M. ASTRUC (pouvoir à M. BERTELLI), M. BÉSIERS (pouvoir à Mme COLOMBIÉ), M. GONZALEZ (pouvoir à Mme NÈGRE), Mme MAURIÈGE (pouvoir à Mme CASTAGNÉ).

Sont absents :

Monsieur ALBUGUES, Madame DELBREIL, Monsieur DESCAZEAUX, Madame HEULLAND, Madame MORVAN, Monsieur PÉCOU.

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

DÉLIBÉRATION

POLITIQUE DÉPARTEMENTALE EN MATIÈRE D'HABITAT ET DU LOGEMENT SOCIAL

La politique départementale en faveur de l'habitat et du logement social a été approuvée par délibération de l'Assemblée départementale du 5 avril 2017, en cohérence avec les objectifs du plan départemental de l'habitat (PDH) en vigueur.

Le Département exerce la délégation de compétences de l'aide à la pierre dans le cadre de la signature, le 4 mai 2018, d'une convention globale de délégation de compétence de 6 ans avec l'État, et d'une convention signée avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) pour les logements privés conventionnés, le 1^{er} juin 2018.

Deux documents de planification des politiques de l'hébergement, du logement et de l'habitat organisent la politique de l'habitat à l'échelle départementale pour une période pluriannuelle. Il s'agit des :

- plan départemental de l'habitat (PDH) et
- plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Leurs révisions concomitantes sont actuellement copilotées avec l'État et ces deux documents seront proposés à la validation de l'Assemblée départementale, lors de la séance consacrée au débat d'orientations budgétaires, avec une mise en œuvre pour la période 2024-2029.

4 axes de planification vont guider leur application durant les 5 prochaines années :

1. promouvoir une approche globale de l'habitat ;
2. accompagner l'amélioration du parc actuel ;
3. soutenir les parcours résidentiels de tous les tarn-et-garonnais en tenant compte de leurs besoins spécifiques ;
4. accompagner l'accès et le maintien dans le logement.

Ainsi, dans ce contexte de renouvellement de la convention de délégation de compétences pour les aides à la pierre de 6 ans (2024-2029), rajouté aux révisions concomitantes du PDH et du PDALHPD, en cohérence avec les orientations nationales et régionales (loi Elan du 23 novembre 2018, loi Climat et résilience du 22 août 2021) le Département entend faire évoluer sa politique départementale de l'habitat et du logement social.

I - ÉTAT DES LIEUX

Le Département est, depuis de nombreuses années, un acteur majeur dans le financement du logement social, de par la délégation des aides à la pierre pour le parc privé et public sur l'ensemble du département (hormis sur le territoire du Grand-

Montauban Communauté d'Agglomération). En complément, le Département mobilise des fonds propres en faveur de l'habitat et du logement.

1.1 La délégation des aides à la pierre

La gestion de ces crédits délégués s'effectue conformément à la convention globale de délégation de compétence de l'aide à la pierre d'une durée de 6 ans avec l'État et une d'une convention avec l'ANAH pour les logements privés pour la période 2018-2023.

Les aides de l'État ou de l'ANAH instruites et agréées par le service départemental de l'habitat, s'appliquent :

Concernant le parc public : à la production de logements sociaux par les bailleurs sociaux ;

Concernant le parc privé : aux particuliers propriétaires occupants sous conditions de revenus et aux bailleurs privés qui réalisent des travaux ainsi qu'aux collectivités territoriales pour le financement des études préalables et évaluatives des dispositifs d'amélioration de l'habitat et de leur animation suivi.

En 2022, le Département a été délégataire de 4 749 037 € d'aides à la pierre dont 10% destinées au parc public. Au regard des objectifs de la convention sur la période 2018-2022, le taux de réalisation pour le parc public est de 99,87 %, avec 772 logements financés, et de 136,5 % sur le parc privé, avec 2 093 logements de propriétaires occupants rénovés et 132 dossiers de propriétaires bailleurs. Le bilan de la délégation des aides à la pierre est donc largement positif sur la période 2018-2022 et cette délégation est un véritable levier pour l'habitat à l'échelle départementale.

1.2 Les aides sur fonds propres

Les politiques sur fonds propres se déclinent aujourd'hui en 12 dispositifs dont bénéficient les communes, les bailleurs sociaux et les particuliers.

En 2022, le Département a ainsi engagé un volume d'aides total, toutes politiques confondues, de 2 627 135 € (hors garanties d'emprunt) pour le financement de 450 logements dont 1 697 611 € pour 90 logements communaux et 19 lots, 217 500 € pour l'offre nouvelle de 39 logements de bailleurs sociaux, 268 576 € pour la réhabilitation de 109 logements sociaux de Tarn et Garonne Habitat et 134 577 € pour la rénovation de l'habitat de 309 ménages modestes.

La collectivité met également en œuvre des aides à la personne pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement des publics vulnérables à travers le dispositif du fonds de solidarité pour le logement (360 000 € en 2022) et le financement

des associations menant des actions d'accompagnement social (178 850 € en 2022) ainsi que leur fonctionnement (247 950 € en 2022).

1.3 Les limites de la politique actuelle

La politique départementale actuelle de l'habitat est appelée à évoluer en adéquation avec les besoins de la population et en raison de :

- l'évolution du cadre réglementaire national découlant des lois Elan du 23 novembre 2018 et Climat et résilience du 22 août 2021, qui introduit la nécessité de prendre en compte des critères de qualité de construction et de développement durable, de sobriété foncière et de performance énergétique. À partir de 2034, seuls les logements classés entre l'étiquette A et D pourront être loués.

- le contexte inflationniste associé aux mesures relatives à l'aide personnalisée au logement, à la réduction du loyer de solidarité (RLS) conjugué à la remontée du taux du livret A, affecte les finances des bailleurs sociaux. Ces derniers doivent augmenter leurs fonds propres par opération. Ce contexte accentuera, durablement, le ralentissement de la production de logements neufs, constaté depuis 2018, et dont la production est aujourd'hui recentrée sur l'axe de Montauban Toulouse, alors que 4 000 Tarn et Garonnais sont en attente d'un logement social, en première demande, au 31 décembre 2022.

- les éléments clés du diagnostic du PDH/PDALHPD indiquent la nécessité de décliner la politique départementale autour des objectifs suivants :

- 1) promotion d'une approche durable de l'habitat (pilotage de la production de logements neufs, sobriété foncière, revitalisation des centres en déprise),

- 2) amélioration de l'habitat existant (requalification du parc existant, lutte contre la précarité énergétique, l'habitat indigne),

- 3) soutenir les parcours résidentiels en tenant compte des besoins spécifiques des publics (logements abordables, perte d'autonomie).

Les intentions poursuivies par l'État et le Département dans le PDH et le PDALHPD concernent autant des aspects relatifs à l'aménagement, qu'à la prise en compte des besoins spécifiques de la population : l'émergence d'une vision départementale est donc fondamentale pour maîtriser le développement territorial, en particulier résidentiel.

Il s'agit donc de construire une vision stratégique à la bonne échelle départementale mais aussi intercommunale. L'accompagnement des parcours résidentiels, en particulier pour les personnes les plus vulnérables et les ménages les plus précaires nécessite une véritable stratégie de développement de l'offre locative sociale (parc privé, parc public).

Dans ce contexte, la présente délibération visant la définition d'un nouveau cadre à la politique du logement et de l'habitat poursuit plusieurs enjeux que sont :

- la structuration de la politique départementale de l'habitat autour du territoire de délégation des aides à la pierre du Département, de l'accès et du maintien dans le logement des publics vulnérables accompagnés par les maisons départementales des solidarités (MDS) et de la transition énergétique,
- l'élaboration d'un cadre commun à l'ensemble des dispositifs d'aides en faveur de l'habitat et du logement renforçant leur lisibilité et cohérence,
- la priorisation des aides autour de la transition écologique et de la production de logement social.

II- AXES STRATÉGIQUES

2.1 Une volonté de renouveler la délégation des aides à la pierre avec une meilleure articulation avec les politiques territoriales.

Le contexte présenté et le bilan positif sur les 5 premières années, confortent le Département à conserver le levier de cette délégation pour 6 ans de plus. Afin d'être conforme au calendrier d'élaboration du renouvellement de la convention de délégation des aides à la pierre et celle avec l'ANAH pour 2024, la collectivité doit solliciter la reconduction pour la période 2024-2029 de l'exercice de cette délégation de compétence. Il est proposé de valider le principe de la reconduction des conventions de délégation de compétences pour les aides à la pierre, pour une durée de 6 ans.

Il est proposé d'adapter les politiques territoriales en cohérence avec les orientations nationales de transition énergétique et de maîtrise de la consommation foncière en rapport avec le marché local du logement.

2.2 Une réorientation des crédits propres axée sur la transition énergétique, la maîtrise de la consommation foncière, l'amélioration de l'habitat des ménages vulnérables.

Le Tarn-et-Garonne est fortement concerné par les problématiques de précarité énergétique (17469 ménages en 2022) et d'habitat indigne (255 signalements en 2021 au pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne).

La qualité du parc de logements doit continuer à être améliorée, avec une vacance de 9,9 % en 2019 contre 8,4 % au niveau national et régional due à l'ancienneté du parc, témoignant d'une difficulté du Département à résorber son parc vacant.

Certains territoires enregistrent des taux de vacance particulièrement inquiétants, comme la Communauté de communes Quercy Rouergue et Gorges de l'Aveyron, avec un taux de 12,8 % dont 14,8 % sur la Commune de Caylus, ou encore la Communauté de communes Terres des Confluences, avec un taux de 10 % dont 41 % des logements vacants concentrés sur la ville de Moissac. Une vacance qui s'explique par l'ancienneté du parc (65 % des logements vacants ont été construits avant 1919 et 85,5 % avant 1979).

Si la réglementation environnementale 2020 applicable au 1^{er} janvier 2022 impose aux constructions neuves des performances énergétiques, il n'en est pas de même sur l'existant. Par conséquent, la recherche de la performance énergétique pourrait constituer un critère obligatoire pour tous les projets de rénovation de logement et d'habitat prétendant aux aides départementales avec la recherche de la classe C, après travaux (exceptionnellement D pour les logements de classe G avant travaux, soumis à des contraintes techniques particulières des Bâtiments de France). Des bonifications en lien avec les compétences médico-sociales départementales et caractéristiques du territoire de délégation seraient ainsi prévues pour les projets plus ambitieux d'amélioration de la qualité de vie du locataire, notamment l'accessibilité et la notion de confort d'été avec l'utilisation de matériaux bio sourcés dans les combles et les parois (gestion passive), l'utilisation des énergies renouvelables, la mise en place des systèmes d'économies d'eau et/ou de récupération d'eau pluviales.

La production de logement dans le Département est également fortement consommatrice de foncier : selon l'Observatoire national de l'artificialisation des sols, entre 2013 et 2018, chaque nouvelle opération de logement consommait en moyenne 995 m² contre 442 m² à l'échelle de l'Occitanie, soit en moyenne 10 logements par hectare contre 22 logements pour l'Occitanie.

Les enjeux sont de soutenir la construction neuve et le réinvestissement de l'existant, en lien avec le dynamisme démographique du département, estimé sur un taux d'évolution annuel de la population de 0,69 % (moyenne nationale de 0,35 % et 0,70 % en occitanie) et de produire des logements adaptés aux besoins et à l'évolution des typologies de ménages .

a) Parc public : les aides aux bailleurs sociaux :

Les opérateurs sont peu nombreux et peinent à équilibrer leurs opérations. Les délais de livraisons ont doublé avec une durée moyenne de 3 à 5 ans par opération contre une durée antérieure autour de 2 ans. Ils se concentrent en majorité sur l'axe de Montauban-Toulouse. Les deux opérateurs principaux en matière de logement social ont remonté les difficultés de maintenir l'effort de production, avec des objectifs revus à la baisse et l'augmentation des appels d'offres infructueux, en raison notamment de la hausse des prix des matériaux.

Pour soutenir la production de logements sociaux en adéquation avec les besoins de la population, il est proposé de :

- reconsidérer les deux politiques existantes pour créer une seule politique d'aide forfaitaire pour soutenir l'ensemble de la production de logements PLAI/PLUS des bailleurs sociaux, sur le territoire de délégation et les opérations contractualisées nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) (dont le secteur de la Médiathèque Mémorial -Chambord à Montauban) ;
- cibler ces aides en favorisant la rénovation plutôt que la construction neuve pour limiter la consommation foncière et accentuer les aides sur la production de logements très abordables (PLAI et PLAI adaptés),
- accorder des bonus en fonction de critères de localisation (communes SRU -loi solidarité et renouvellement urbain- et centres bourgs), de taille d'opération (opération inférieure à 10 logements) et de critères environnementaux (accessibilité, énergies renouvelables, espaces collectifs).

La recherche d'une contractualisation avec les établissements publics de coopération intercommunale sur la base des objectifs définis dans le plan départemental de l'habitat pour des aides d'accompagnement en cohérence avec les dispositifs ajouterait de la lisibilité et de l'efficacité pour les bailleurs sociaux dans leur montage des projets. En contrepartie des aides départementales, une réservation de logements sociaux à hauteur de 10 % du nombre total de logements financés serait exigée ;

- renforcer le soutien à la réhabilitation du parc ancien de l'Office public Tarn et Garonne Habitat : sur la base d'un programme annuel de travaux de rénovation énergétique et d'accessibilité des logements, d'amélioration du cadre de vie des locataires, pour un impact direct en termes d'économies d'énergies et de réduction des charges imputables aux locataires mais aussi en termes d'accès au logement social des plus démunis ;
- réaffirmer la politique départementale en matière de garantie d'emprunt : en application des dispositions de l'article L.3231-4-1 du code général des collectivités territoriales, les communes concernées et le Département accordent leur garantie gratuite pour ces emprunts. Ce dispositif est indispensable pour qu'un bailleur soit autorisé à construire et puisse disposer des prêts de la caisse des dépôts et consignations (CDC) ou du secteur bancaire classique. C'est un outil essentiel de la politique de l'habitat. La contrepartie de la garantie d'emprunt est la réservation de contingent de logements pour la collectivité pour le relogement des publics prioritaires.

b) Parc public : les aides aux logements communaux :

Eu égard aux constats et aux enjeux précités, il convient de reconsidérer la politique portant sur la création et la réhabilitation des logements communaux, rattachée au programme portant sur les bâtiments communaux.

Outre la recherche de la performance énergétique, il est proposé d'introduire pour le financement des logements sociaux communaux sur le territoire de délégation, des critères de localisation en centres bourgs et de ressources des locataires selon les critères figurants dans le tableau annexé.

c) Parc privé :

Le parc locatif privé est inégalement développé et réduit. Ce secteur représente seulement 25,1 % des résidences principales en 2019 soit 4 points de moins que la moyenne nationale et n'a pas évolué depuis 2013. Par ailleurs, compte tenu des problématiques de précarité énergétique et de pauvreté des ménages propriétaires, il est proposé de revoir les politiques d'aides complémentaires à celles de l'ANAH selon les critères figurant dans le tableau annexé.

III. ÉVOLUTION DES POLITIQUES DÉPARTEMENTALES

En application des éléments détaillés supra il est proposé de réviser les dispositifs d'aides départementales, à enveloppe constante, en vu de soutenir la production de logements sociaux et de mettre l'accent sur la transition énergétique.

Le règlement d'intervention joint en annexe détaille les modalités techniques de chacun des dispositifs d'aides, pour une mise en application au 1^{er} janvier 2024.

*

* *

Vu le rapport de Monsieur le Président,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi Elan,

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et résilience,

Vu la délibération du conseil départemental du 5 avril 2017 relative à l'évolution de la politique du logement social dans le cadre du plan départemental de l'habitat (PDH),

Vu l'avis de la 5ème commission : Solidarité, santé, habitat,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL

- Approuve, selon les modalités susvisées et au titre de la politique départementale en matière d'habitat et de logement social, le principe de la reconduction des conventions de délégation de compétences pour les aides à la pierre pour une durée de 6 ans ;
- Donne délégation à la commission permanente pour approuver les dites conventions ;
- Approuve le règlement d'intervention sur l'habitat tel que ci-annexé applicable à compter du 1^{er} janvier 2024, étant précisé que les demandes déposées avant le 31 décembre 2023 seront instruites selon les politiques en vigueur à leur date de dépôt ;
- Précise que la commission permanente dispose de la compétence pour les décisions d'attribution des aides dans le cadre de la mise en œuvre de cette nouvelle politique de l'habitat.

Adopté à l'unanimité.

Envoyé en préfecture le 07/11/2023 Reçu en préfecture le 07/11/2023 Publié le 07/11/23 ID : 082-228200010-20231023-3454-DE-1-1

Le Président,

Michel WEILL