

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

1^{ère} REUNION DE 2007

Séance du 1^{er} mars 2007

CG 07/1^{ère}/I-20

**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, la **délégation** ou le **transfert** 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 au 1^{er} janvier 2006.

I - LE FONDS DE SOLIDARITE DU LOGEMENT

Pour ce qui est de **l'aide à la personne**, le Conseil Général gère désormais seul :

- le fonds de solidarité pour le logement. Dans le cadre de la DM 1 2005, notre Assemblée a approuvé l'ensemble des règles de gestion de ce fonds qui concerne les aides individuelles au logement (accès ou maintien dans le logement, prise en charge partielle des dettes d'énergie d'eau et de téléphone) ;
- les actions d'accompagnement social liées au logement.

Un rapport particulier est présenté dans le cadre de la 5^{ème} commission.

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, lesquelles conventions ont été signées le 27 janvier 2006.

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 et les aides aux opérateurs H.L.M. (production, réserves foncières, intégration des cités existantes), politiques mises en oeuvre sur les fonds propres du Conseil Général.

Le présent rapport a pour objet :

- de constater au titre de 2006, dans le cadre d'une mise en perspective du problème du logement social dans sa globalité, les conditions de mise en oeuvre de la délégation de l'aide à la pierre ;
- de fixer le cadre financier des actions d'accompagnement ;
- d'établir une première prévision au titre de la programmation 2007.

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 2006

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 2006, les objectifs définis étaient les suivants :

- 19 logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration),
- 183 logements PLUS (prêt locatif à usage social),
- 60 logements PLS (prêt locatif social),
- 5 logements communaux (réhabilitation),
- 35 logements en location accession.

Soit 302 logements.

Le bilan 2006 que vous trouverez en annexe 1 fait état de :

- 15 logements PLAI,
- 227 logements PLUS,
- 62 logements PLS,
- 77 logements en location-accession.

Soit 381 logements.

Les objectifs de production de 2006 ont donc été largement dépassés.

Un avenant en date du 12 décembre 2006 a été établi qui constate pour 2006 l'état de réalisation du programme et qui affecte de façon définitive au Conseil Général une somme de 641 739,55 € 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.

b - Prévision de programmation 2007

Les objectifs 2007 se situent en continuité avec ceux de la programmation 2006 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 2007 se présente comme suit :

- réalisation de 202 PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration) et PLUS (prêt locatif à usage social) dans le cadre des objectifs du plan de cohésion sociale,
- réalisation de 129 PLS (prêt locatif social) dont 124 concernent des logements foyers,
- réalisation de 10 PALULOS communales,
- réhabilitation de 98 logements locatifs sociaux.

A titre prévisionnel, je vous prie de trouver en annexe 2 le programme 2007 qui a été présenté pour avis à la commission habitat du Conseil Général lors de la réunion du 13 novembre 2006.

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 dans le cadre de la DM 1. L'adoption de cette programmation prévisionnelle permet d'ores et déjà la mise en oeuvre 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,
- décision de la Commission Permanente approuvant les opérations du programme.

2 - Parc privé

a - bilan 2006 (annexe 3 et carte)

Les objectifs inscrits dans la convention initiale étaient les suivants :

- logements à loyers maîtrisés : 90 prévus et 75 réalisés,
- remise sur le marché de logements vacants : 53 prévus et 46 réalisés,
- traitement de logements indignes : 16 réalisés.

Les crédits inscrits étaient de 2 089 000 €, 1 804 706 ont été engagés ; le reliquat de 284 294 € sera reporté sur le programme 2007.

En effet il est difficile d'apprécier les réalisations des OPAH sur une année civile seule, les programmations s'étalant sur au moins trois ans.

b - Prévision de programmation 2007

En termes opérationnels, l'avenant 2007 indique les programmations suivantes :

- production de logements à loyers maîtrisés: 95 logements,
- remise sur le marché de logements vacants : 65 logements,
- traitement de logements indignes : 22 logements.

En termes financiers, l'avenant 2007 stipule que les droits à engagement A.N.A.H s'élèveraient à **2 110 706 €**, auxquels se rajoutent **284 294 €** en report d'engagement de l'année précédente, soit une enveloppe globale de crédits de **2 395 000 €**

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

Toutefois, en sus de l'enveloppe de 2 395 000 €, l'Etat a décidé de mettre en œuvre un programme exceptionnel au titre de 2007 pour le maintien à domicile des propriétaires occupants âgés ou en situation de handicap.

Je vous propose d'abonder cette enveloppe Etat de 330 000 € de 33 000 € supplémentaires pris sur le budget du Conseil Général.

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

Les crédits seraient inscrits sur l'article 204 256, fonction 72 du budget 2007.

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).

Je vous propose cette année d'examiner les dossiers qui auront été reçus lors de la DM1 de 2007.

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.

- **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.

- **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.

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 (Annexe 1),
- 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 2007, je vous propose d'en reporter l'examen à la DM1 de 2007.

Cependant, à titre prévisionnel, compte tenu de l'urgence sociale telle qu'elle a pu se manifester dans notre pays ces derniers mois, je vous propose de retenir, au titre de l'intégration du logement social dans la cité, une enveloppe de 70 000 €.

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 suivantes :

* prendre acte de la mise en œuvre de la délégation d'aide à la pierre pour 2006, tant en ce qui concerne le logement public que le logement privé,

* m'autoriser à signer les avenants 2007 à la convention de délégation tant en ce qui concerne le logement public que le logement privé,

* retenir pour 2007 le projet de programmation figurant au tableau 3 relatif à la délégation de l'aide à la pierre et d'en différer l'examen détaillé à la Décision Modificative n° 1 de 2007,

* reporter à la DM1 de 2007 l'examen de l'ensemble des politiques traditionnelles d'accompagnement du Département,

* ratifier **49 530 €** de crédits de paiement sur l'**article 204 224** sous-fonction **72**, qui correspond aux opérations des opérateurs privés au titre de l'aide à la production de logements sociaux,

* ratifier **117 830 €** de crédits de paiement sur l'article **204 174**, sous-fonction **72**, qui correspond aux opérations de l'office public départemental d'HLM, au titre des engagements antérieurs,

* inscrire une autorisation de programme de **33 000 €** sur l'article **204 256** sous-fonction **72** avec des crédits de paiement de **10 000 €** sur 2007 au titre du maintien à domicile des propriétaires occupants âgés ou en situation de handicap.



Vu le rapport de Monsieur le Président,

Vu la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales organisant, en ses articles 61 à 65, la délégation ou le transfert 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 au 1^{er} janvier 2006.

Vu l'avis de la commission des finances,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL GENERAL

- Prend acte de la mise en œuvre de la délégation d'aide à la pierre pour 2006, tant en ce qui concerne le logement public que le logement privé ;
- Autorise Monsieur le Président à signer les avenants 2007 à la convention de délégation tant en ce qui concerne le logement public que le logement privé ;
- Retient pour 2007 le projet de programmation figurant en annexe relatif à la délégation de l'aide à la pierre et diffère l'examen détaillé à la décision modificative n° 1 de 2007 ;
- Reporte à la DM1 de 2007 l'examen de l'ensemble des politiques traditionnelles d'accompagnement du département ;

- Ratifie 49 530 € de crédits de paiement sur l'article 204 224 sous-fonction 72, qui correspond aux opérations des opérateurs privés au titre de l'aide à la production de logements sociaux ;
- Ratifie 117 830 € de crédits de paiement sur l'article 204 174 sous-fonction 72, correspondant aux opérations de l'Office public départemental d'HLM, au titre des engagements antérieurs ;
- Adopte une autorisation de programme de 33 000 € sur l'article 204 256, sous-fonction 72, avec un crédit de paiement de 10 000 € sur 2007 au titre du maintien à domicile des propriétaires occupants âgés ou en situation de handicap.

Adopté à l'unanimité.

Le Président,

ANNEXE

PRE-PROGRAMMATION 2007 - CONSEIL GENERAL

OPERATEURS	COMMUNES	OPERATIONS	TOTAL OBJECTIFS PRODUCTION HLM	PLUS		PLAI		PLS		PSLA	PALULOS	REHABI- TATION HLM	AUTRES	TOTAL LOGEMENTS FINANCES
				Neuf	AA	Neuf	AA	Neuf	AA				AUTRES	
TGH	MONTAGUDET		3	3									0	3
TGH	MONTAIGU DE QUERCY		3	3									0	3
TGH	VALENCE D'AGEN	Perception	10	10									0	10
TGH	BOURRET	Ancienne école	8	8									0	8
TGH	CAUSSADE	Rue du Fil	15	15									0	15
TGH	CAUSSADE	Le Pré Vert	24	20		4				12			12	36
TGH	MOLIERES		3	3									0	3
TGH	VIGUERON		1		1								0	1
TGH	MOISSAC	Le Tuc	10	10									0	10
TGH	CASTELFERRUS		10	10									0	10
TGH	LACOURT SAINT PIERRE		4	4									0	4
TGH	VAZERAC		2	2									0	2
TGH	ARSEAA SAINT ETIENNE		6	6									0	6
TGH	ARSEAA VALENCE D'AGEN	Les Canelés	0					5					5	5
TGH	SAINT ETIENNE	ARSEAA	0					9					9	9
TGH	SAINT NICOLAS DE LA GRAVE	Pouzargue	0									28	28	28
TGH	NEGREPELISSE	Les Marchats	0									44	44	44
TGH	NEGREPELISSE	La Coujoune	0									16	16	16
TGH	MONCLAR DE QUERCY	Le Calel	0									10	10	10
TGH	CASTELSARRASIN	Cassanel	0										0	0
MARPA	MONTALZAT		0					12					12	12
EPHAD	CAYLUS		0					13					13	13
EPHAD	LARRAZET		0					37					37	37
EPHAD	LAUZERTE		0					48					48	48
TOTAL ORGANISMES PUBLICS			99	94	1	4	0	124	0	12	0	98	234	333
ERILIA	MONTEILS		30	28		2							0	30
PROMOLOGIS	MONTECH	Montagne	15	15									0	15
PROMOLOGIS	MONTECH	Montagne	0							5			5	5
PROMOLOGIS	CAUSSADE	Saint Cirq	11	11									0	11
COLOMIERS HABITAT	MONCLAR DE QUERCY		20	18		2							0	20
SARL AIT DAMOU	CAMPASAS		0					5					5	5
DIVERS CONSTRUCTEURS, DIVERSES OPERATIONS			27	22		5								
TOTAL AUTRES ORGANISMES			103	94	0	9	0	5	0	5	0	0	10	86
CAUMONT	CAUMONT		0								2		2	2
MONTBARTIER	MONTBARTIER		0								2		2	2
PERVILLE	PERVILLE		0								2		2	2
TREJOULS	TREJOULS		0								1		1	1
SAINT VINCENT L.	SAINT VINCENT LESPINASSE		0								1		1	1
TREJOULS	FENEYROLS		0								2		2	2
TOTAL PALULOS COMMUNALES			0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	10	10
TOTAUX			202	188	1	13	0	129	0	17	10	98	254	429