

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

3^{ème} REUNION DE 2007

Séance du 29 juin 2007

CG 07/3^{ème}/I-21

**CONCOURS FINANCIER DU CONSEIL GENERAL
A TARN ET GARONNE HABITAT**

**Aide à la réhabilitation du patrimoine bâti dans le cadre
d'une politique énergétique et environnementale**

I – LA MISSION DE TARN ET GARONNE HABITAT

L'Office Public Départemental d'HLM, devenu Tarn et Garonne Habitat, est un établissement public départemental créé en 1929. Il est institutionnellement rattaché au Conseil Général, son Président étant obligatoirement conseiller général. Cinq conseillers généraux y siègent (monsieur GONZALEZ, Président, messieurs EMPOCIELLO, LARROQUE, MOUCHARD, QUEREILHAC, autres conseillers généraux).

Il a pour vocation la construction et la gestion de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du département.

1) Situation du patrimoine

Au 31 décembre 2006, TGH possédait, conformément au tableau de l'annexe 1, **3 765 logements locatifs** dont 144 très sociaux.

Ce patrimoine est constitué de logements locatifs à 81 %. Les pôles les plus importants se situent sur **Montauban** (1 826 logements), **Castelsarrasin** (355 logements), **Moissac** (271 logements), **Valence d'Agen** (141 logements), **Nègrepelisse** (142 logements), le reste du parc étant réparti sur les 61 autres communes d'implantation.

L'âge moyen du parc est de 28 ans. Le parc de plus de 20 ans comprend 2 450 logements soit 65 % du parc total. Bien que **réhabilité à 87 %**, l'étalement de cette réhabilitation dans le temps rend celle-ci hétérogène.

Afin de mieux cerner son programme de réhabilitation, TGH a adopté un plan stratégique de patrimoine le 28 octobre 2004. Ce plan permet de disposer d'une vision patrimoniale globale, de mesurer les enjeux à venir et de faire des arbitrages sur la politique de gestion à mettre en oeuvre. Il met notamment en évidence une **faible attractivité** du patrimoine, du fait du poids de certains logements anciens. **Les besoins de réhabilitation sont estimés à 21 millions d'euros.**

2) Situation des locataires

Au 31 décembre 2004, l'aide personnalisée au logement a été perçue par 68 % des locataires et couvre 64 % du montant des loyers. En outre, 83 % des ménages disposent de ressources inférieures à 60 % des ressources plafonds pour accéder au logement social. L'ensemble des indicateurs produits traduit une **occupation particulièrement sociale du parc.**

Tarn et Garonne Habitat remplit ainsi pleinement son rôle de premier logeur social départemental.

3) Situation financière de TGH

a - difficultés structurelles :

Comme pour tous les organismes gérants un parc inférieur à 5000 logements, la situation financière de TGH est extrêmement fragile. À cet égard vous trouverez ci-joint (annexe 2) les conclusions de la Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social en date de juillet 2006.

En effet, les capitaux propres s'élevaient à 26,8 millions d'euros au 31 décembre 2004. Leur augmentation, au cours des derniers exercices, est uniquement liée aux subventions reçues.

La provision pour grosses réparations est très insuffisante (0,5 millions d'euros, soit 137 euros par logement géré) et se trouve tout juste disponible en trésorerie.

Les années budgétaires 2003 et 2004 se sont traduites par un déficit de 786 k€ et 526 k€ qui est principalement dû :

- aux annuités de la dette,
- aux frais généraux,
- à la maintenance immobilière,
- à la taxe foncière,
- aux pertes sur logements vacants, le taux de vacance s'élevant à 5 %.

b - difficultés ponctuelles

Une opération ANRU a été lancée sur le patrimoine montalbanais de l'office et concerne 330 logements. **Le retard dans la mise en oeuvre** de cette opération (avances sur reconstruction avant obtention des prêts) est **une des causes des difficultés actuelles de l'office**, affectant lourdement sa trésorerie et sa marge d'autofinancement.

II - LA NECESSAIRE REHABILITATION DU PATRIMOINE DE TGH

Dans le cadre du dispositif d'autocontrôle des organismes HLM, **la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)**, a été amenée à examiner la situation financière de TGH.

Il convient de rappeler que cet organisme intervient dans le cadre de l'article L452-1 du code de la construction et de l'habitation, en particulier pour **prévenir les difficultés financières** des organismes HLM pour ce qui concerne leur activité locative sociale.

A ce titre, la CGLLS apporte son concours pour l'élaboration et la mise en oeuvre du **plan de prévention** pouvant concerner des aides en vue **d'assurer la qualité de l'habitat**.

Le plan de prévention arrêté s'appuie sur le plan stratégique du patrimoine élaboré par TGH et sur l'analyse financière réalisée. Ce plan permet à la CGLLS d'apporter **une aide à hauteur d'un tiers des besoins**, complétée par des contributions externes.

Au terme des analyses financières ainsi réalisées et des simulations prévisionnelles de l'activité de TGH sur la période 2006-2013, des besoins appréhendés par la CGLLS s'élèvent, pour la seule **réhabilitation du patrimoine existant**, à 7 millions d'euros. Leur financement pourrait être assuré à partir du tour de table financier suivant :

- Etat 2,5 millions d'euros
- **Conseil Général4 millions d'euros**
- TGH1 millions d'euros (vente d'actif immobilier)

Sur ces bases, il est proposé que le Conseil Général apporte son concours à hauteur de 4 millions d'euros dans le cadre du plan de prévention proposé. Ce concours financier sera versé en **sept annuités égales de 571 428 euros**.

Cette participation doit avoir un double effet ; outre l'aide financière directe apportée à l'établissement pour réhabiliter son parc, **il est nécessaire qu'elle ait un impact direct et bénéficie concrètement aux locataires par une diminution significative des charges locatives.**

III - MODALITES D'ATTRIBUTION DE L'AIDE

A l'occasion de chaque Budget Primitif, il sera proposé à l'Assemblée Départementale de voter le concours financier correspondant. A l'appui de cette proposition, **un programme de réhabilitation sera établi**, qui devra faire apparaître explicitement :

- les éléments du patrimoine soumis à réhabilitation (lieu, consistance),
- les travaux prévus : leur coût, leur nature (isolation, systèmes de chauffage etc...) et leur impact direct en terme d'économies d'énergies (eau, gaz, électricité) et **de réduction des charges imputables aux locataires.**

Ce programme fera l'objet :

- dans le cadre d'une convention conclue entre le Conseil Général et l'ADEME, d'une expertise technique spécifique,
- d'un suivi par la Commission Habitat.

C'est dans ces conditions que je vous propose, aujourd'hui, de vous prononcer sur le principe d'attribution d'une aide à Tarn et Garonne Habitat, pour la réhabilitation de son patrimoine ancien, à hauteur de **4 millions d'euros sur la période 2007-2013**, versée en 7 annuités égales de 571 428 euros.

Les crédits correspondants à l'année 2007 vous seront proposés, à l'occasion d'une prochaine session, sur la base :

- de la finalisation du tour de table financier et l'accord de la CGLS quant à la participation de l'Etat à hauteur de 2,7 M €
- du programme global de réhabilitation sur la période 2007-2013 ;
- de la tranche de travaux 2007.



Vu le rapport de Monsieur le Président,

Vu l'avis de la commission des finances,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL GENERAL

- Se prononce favorablement sur le principe d'attribution d'une aide à Tarn-et-Garonne Habitat, pour la réhabilitation de son patrimoine ancien, à hauteur de 4 millions d'euros sur la période 2007-2013, versée en 7 annuités égales de 571 428 € le financement étant assuré à partir du tour de table financier suivant :

- Etat2,5 millions d'euros
- **Conseil Général4 millions d'euros**
- Tarn-et-Garonne Habitat.....1 millions d'euros (vente d'actif immobilier)

- Précise qu'à l'occasion de chaque budget primitif, l'Assemblée départementale votera le concours financier correspondant sur la base d'un programme de réhabilitation établi par Tarn-et-Garonne Habitat qui devra faire apparaître explicitement :

- les éléments du patrimoine soumis à réhabilitation (lieu, consistance),
- les travaux prévus : coût, nature (isolation, systèmes de chauffage etc...), impact direct en terme d'économies d'énergies (eau, gaz, électricité) et de réduction des charges imputables aux locataires ;

— Précise que les crédits correspondant à l'année 2007 seront proposés, à l'occasion d'une prochaine session, sur la base :

- de la finalisation du tour de table financier et l'accord de la caisse de garantie du logement locatif social quant à la participation de l'Etat à hauteur de 2,7 M €
- du programme global de réhabilitation sur la période 2007-2013 ;
- de la tranche de travaux 2007.

Adopté à l'unanimité, hors de la présence de Monsieur José Gonzalez, Président de Tarn-et-Garonne Habitat.

Le Président,