



Rapporteur : M. COULOMBEL

47482

Commission n°3

36 - Logement

Logement

Le jeudi 09 février 2023 à 09h30, les membres du Conseil départemental, régulièrement convoqués par M. CHENUT, Président, se sont réunis dans les locaux de l'Assemblée départementale, sous sa présidence.

Au moment du vote de la présente délibération,

Etaient présents : Mme ABADIE, Mme BIARD, M. BOHANNE, M. BOURGEOUX, M. CHENUT, M. COULOMBEL, Mme COURTEILLE, M. DE GOUVION SAINT-CYR, M. DELAUNAY, M. DÉNÈS, Mme DUGUÉPÉROUX-HONORÉ, Mme FAILLÉ, Mme FÉRET, M. GUÉRET, Mme GUIBLIN, M. GUIDONI, M. HERVÉ, M. HOUILLOT, Mme KOMOKOLI-NAKOAFIO, M. LAPAUSE, Mme LARUE, Mme LE FRÈNE, M. LE GUENNEC, M. LE MOAL, Mme LEMONNE, Mme MAINGUET-GRALL, M. MARCHAND, M. MARTIN, M. MARTINS, Mme MERCIER, Mme MESTRIES, M. MORAZIN, Mme MORICE, Mme MOTEL, M. PAUTREL, M. PERRIN, Mme QUILAN, Mme ROCHE, Mme ROGER-MOIGNEU, Mme ROUSSET, Mme ROUX, Mme SALIOT, M. SALMON, M. SOHIER, M. SORIEUX, M. SOULABAILLE, Mme TOUTANT

Absents et pouvoirs :

Mme BILLARD (pouvoir donné à Mme COURTEILLE), Mme BOUTON (pouvoir donné à M. GUÉRET), M. BRETEAU (pouvoir donné à Mme FÉRET), Mme BRUN (pouvoir donné à M. LAPAUSE), Mme COURTIGNÉ (pouvoir donné à M. LE GUENNEC), M. LENFANT (pouvoir donné à Mme LEMONNE), M. PICHOT (pouvoir donné à M. MARTINS)

Après épuisement de l'ordre du jour, la séance a été levée à 17h23.

Le Conseil départemental

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 3211-1 ;

Expose :

La politique départementale de l'habitat est ancrée dans les solidarités territoriales et humaines. Elle s'inscrit pleinement dans les orientations du Plan départemental de l'habitat (PDH) 2020-

2025, tant dans son ambition de développer une offre de logements diversifiée que de participer à la dynamisation des centres-bourgs, à un aménagement équilibré du territoire et aux transitions.

Dans un contexte de pénurie de logements à prix abordable, d'une augmentation sans précédent des tarifs de l'énergie, des difficultés d'accès et de maintien dans le logement pour les publics en situation de fragilité sociale et économique, le logement est, plus que jamais, un levier primordial d'émancipation et une condition indispensable à une vie digne et autonome.

Par son intervention, le Département vise une approche globale de la politique de l'habitat combinant le financement du logement social, l'amélioration de l'habitat privé, la réponse aux besoins spécifiques de logement pour les jeunes, les personnes âgées, ou en situation de handicap et intégrant pleinement les enjeux d'équilibre du territoire et de transitions.

I. UN SOUTIEN RENFORCE POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

A) Des agréments de logements sociaux en augmentation en 2022 mais restant inférieurs aux objectifs

Nombre de logements locatifs sociaux ordinaires agréés sur le territoire de délégation du Département financés avec un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ou un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) (hors structures et hors Prêt Locatif Social PLS)



En 2022, sur le territoire de délégation du Département, qui correspond à l'ensemble des Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à l'exception de Rennes Métropole, Saint-Malo Agglomération et Vitré Communauté, 532 logements familiaux ont été agréés pour un objectif annuel avec l'Etat de 550. Cela correspond à des enveloppes d'investissement de 1,1 M€ au titre des fonds délégués Etat, 4,5 M€ de fonds propres et de plus de 2 M€ de fonds de soutien exceptionnel suite à la crise sanitaire.

Les augmentations des aides départementales sur ses fonds propres décidées en 2020, ainsi que l'aide exceptionnelle de 4 000 € supplémentaires par logement votée courant 2020 suite à la crise sanitaire de la Covid et maintenue en 2021 et 2022, auront participé à atténuer la dégradation du nombre d'agréments délivrés, due à des contextes réglementaire et économique défavorables.

Le rebond constaté en 2022 correspond en partie à une adaptation aux contraintes réglementaires et conjoncturelles, ainsi qu'au report d'opérations initialement prévues en 2020 ou 2021, mais aussi à un travail plus étroit du Département avec les bailleurs.

Face à une demande toujours croissante, il est nécessaire de poursuivre le soutien au

développement d'une offre locative sociale sur tout le territoire de délégation, et il conviendra d'approfondir encore les relations avec l'ensemble des bailleurs sociaux pour réaliser l'ambition politique du Département de produire 550 logements locatifs sociaux par an sur son territoire de délégation.

Une enveloppe totale, fonds propres et fonds délégués, d'autorisation de programme de 6,175 M€ est proposée en 2023, pour soutenir cet objectif de production.

B) La nouvelle convention de partenariat entre le Département et NEOTOA

La convention de partenariat 2022-2025, adoptée à la session du 18 novembre 2022, va permettre de renforcer les synergies entre la collectivité et son office public de l'habitat, et d'atteindre des objectifs quantitatifs et qualitatifs ambitieux, que ce soit en termes d'aménagement du territoire, avec une forte augmentation de la production de logement sur le territoire de délégation du Département, en termes de solidarités humaines, avec, par exemple, la proposition d'habitats adaptés aux gens du voyage souhaitant s'ancrer sur les territoires, ou encore d'offres adaptées aux personnes âgées, jeunes, ou en situation de handicap, et enfin en termes de transitions, avec notamment une accélération du programme de rénovation du parc de Néotoa.

Pour 2023, la mobilisation financière se fera de la manière suivante :

- 3,4 M€ d'aide exceptionnelle aux 23 opérations (327 logements) agréées entre 2017 et 2021 à sécuriser compte tenu de la très importante hausse des coûts de construction ;

- 4,5 M€ pour le développement de l'offre nouvelle et adaptée aux différents publics cibles permettant ainsi la production de 275 logements ordinaires en Prêt locatif à usage social (PLUS) et en Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et en complément des solutions d'habitats adaptés pour les gens du voyage ;

- 1 M€ pour accélérer la réhabilitation de logements existants.

II. DES AIDES TOURNEES VERS LA MOBILISATION DU PARC EXISTANT

La mobilisation du parc existant est un autre enjeu fort de la politique de l'habitat du Département. Le soutien à l'accession, à la rénovation du parc privé et à la réhabilitation thermique du parc public s'inscrit dans cet objectif.

A) Réhabilitation thermique du parc locatif social

Une partie du parc de logements sociaux est aujourd'hui inadaptée, voire vétuste, et présente de faibles performances thermiques. De plus, les gestionnaires de parc, bailleurs sociaux ou communes, doivent élaborer leur stratégie d'intervention dans la double perspective des interdictions de louer des logements dont le diagnostic de performance énergétique est en étiquette E, F ou G, qui vont se mettre en place dès 2025 et jusqu'en 2034, et de la stratégie nationale bas carbone qui implique que l'ensemble des logements soient en étiquette A ou B en 2050.

Dans ce contexte, au-delà de l'aide spécifique attribuée à son office public de l'habitat évoquée plus haut, le Département organise un appel à projet « réhabilitation thermique du parc locatif social », abondé en 2022 par le fonds de soutien, qui a permis de financer à hauteur de 800 K€ la réhabilitation de 105 logements. Il sera amplifié en 2023 avec une enveloppe d'autorisation de programme de 1,2 M€.

B) Réhabilitation du parc privé

Déléataire des aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), le Département assure une cohérence entre les orientations nationales et les besoins locaux en matière de rénovation. Cela se traduit par un soutien financier aux projets des propriétaires occupants modestes, des propriétaires bailleurs sous conventionnement et des copropriétés (rénovation énergétique, lutte

contre l'habitat indigne, adaptation à la perte d'autonomie et au handicap).

En 2022, 9,2 M€ de crédits de l'Anah auront permis l'amélioration de plus de 800 logements sur le territoire de délégation du Département (dont 500 améliorés thermiquement).

Des aides complémentaires sur fonds propres du Département ont été mobilisées pour 55 de ces projets à hauteur de 358 000 €, pour aider les propriétaires occupants d'habitat indigne et le développement d'une offre locative sociale par les bailleurs privés.

Une enveloppe de 420 000 € est prévue en 2023 pour ces dispositifs.

L'année 2023 verra le déploiement du nouveau service public de la rénovation de l'habitat dénommé « France Rénov' ». Le dispositif de conventionnement « Loc'Avantages » mis en place en 2022 sera également évalué. Dans ce contexte, les dispositifs départementaux de soutien à la réhabilitation du parc privé devront être réinterrogés.

C) L'accession sociale

En 2020, les aides du Département en faveur de l'accession sociale ont été revues pour ne financer que les projets dans le parc existant. Cette aide à l'acquisition d'un logement ancien a évolué ; son attribution a été conditionnée à la réalisation de travaux de rénovation énergétique et les montants de subvention alloués aux ménages ont été revus à la hausse. En 2022, 71 ménages ont bénéficié d'une aide comprise entre 4 000 € et 10 000 €.

En 2023, ces aides, qui sont mobilisables sur tout le territoire départemental, seront maintenues et une enveloppe totale de 425 K€ y sera consacrée.

D) Dynamisation des centres-bourgs

Depuis 2022, afin d'améliorer la visibilité de cet appel à projet et en simplifier la gestion, les crédits, précédemment répartis entre la politique de l'habitat et celle en faveur de l'accessibilité des services au public, ont été regroupés dans une enveloppe unique. Ce dispositif en faveur de la dynamisation des centres bourgs par l'habitat et les services est donc désormais rattaché à la politique d'aménagement du territoire, au même titre que les autres dispositifs de soutien aux territoires (politique 12.1 "soutien aux territoires - accessibilité des services au public").

E) Soutien aux opérations de renouvellement urbain

Le Département a approuvé sa participation financière aux opérations de renouvellement urbain des quartiers d'Ille-et-Vilaine reconnus d'intérêt national ou régional en juin 2017. Dans ce cadre l'enveloppe budgétaire allouée doit être revue pour prendre en compte l'entrée dans la seconde phase de ces opérations, et l'intégration de nouvelles réhabilitations de logements, notamment sur le quartier de Villejean à Rennes. Un rapport spécifique est proposé au vote de cette session.

III. L'ANIMATION ET L'OBSERVATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT SUR LE DEPARTEMENT

A) L'animation du Plan départemental de l'habitat (PDH) 2020-2025

Dans le cadre de l'orientation du PDH relative à la mise en réseau, pour partager les expériences et soutenir les politiques de l'habitat, le Département a confié à l'ADIL une mission relative au logement vacant, visant à la fois à obtenir une première approche quantitative de cette ressource potentielle, et à la construction d'une boîte à outils devant permettre aux collectivités qui s'en saisiront de résorber cette vacance et de créer de nouveaux logements. Ce travail aboutira en 2023, et sera partagé avec les territoires, notamment dans le cadre de l'animation d'un réseau d'acteurs de l'habitat.

B) La redéfinition des polarités

La politique de l'habitat du Département repose, notamment, sur des dispositifs différenciés selon le territoire d'intervention, appartenance ou non au territoire de délégation des aides à la pierre, ou à la liste des polarités, liste qui identifie les centralités urbaines où le développement de l'habitat est privilégié en cohérence, notamment, avec les SCOTs. Suite au travail mené en 2022, la carte des polarités sera actualisée en 2023.

C) L'accompagnement renouvelé du Département auprès des partenaires œuvrant pour le logement

En 2023, la Collectivité continuera de s'appuyer sur des partenaires pour mettre en œuvre sa politique habitat. Ces partenaires, en lien direct avec les bénéficiaires des aides accordées par le Département, les informent, les accompagnent et les aident le cas échéant à monter leur dossier de demande de subvention. Ils sont un maillon essentiel dans la mise en œuvre de la politique habitat du Département.

Un montant global de 515 K€ pour 2023 sera attribué aux partenaires. L'affectation à chacun d'entre eux sera proposée à la Commission permanente.

Décide :

- d'approuver l'ensemble des propositions ci-dessus, conformes aux débats des orientations budgétaires ;
- d'inscrire au budget primitif les crédits correspondants tels que détaillés dans les tableaux financiers annexés ;
- de prévoir que la Commission permanente sera ultérieurement saisie, dans le cadre de sa délégation de pouvoirs, de l'approbation des évolutions qui seront apportées à chacun des dispositifs habitat ;
- de reconduire des crédits destinés au financement des partenariats pour la mise en œuvre de la politique départementale du logement ;
- d'ouvrir au budget primitif les autorisations de programme millésimées 2023 suivantes :

<i>Code</i>	<i>Objet</i>	<i>Montant (encours)</i>
<i>AHABI904</i>	<i>Aide à l'accession à la propriété</i>	<i>425 000 €</i>
<i>AHABI909</i>	<i>Délégation des aides à la pierre</i>	<i>1 400 000 €</i>
<i>AHABI911</i>	<i>Réhabilitation du logement social public</i>	<i>1 200 000 €</i>
<i>AHABI915</i>	<i>Logement locatif social</i>	<i>4 775 000 €</i>
<i>AHABI916</i>	<i>Financement du parc privé</i>	<i>420 000 €</i>

Vote :

Pour : 54

Contre : 0

Abstentions : 0

En conséquence, la délibération est **adoptée à l'unanimité.**

Transmis en Préfecture le : 16 février 2023

ID : AD20230121V2

Pour extrait conforme

Pour le Président et par délégation

Signé électroniquement le lundi 20 février 2023

Pour le Président et par délégation,

La directrice Assemblée, affaires juridiques et documentation

Elodie JARNIGON