

Rapporteur : M. COULOMBEL

47970

36 - Logement

Avenants relatifs aux objectifs et moyens pour l'année 2023 à la convention de délégation de compétences 2018-2023 des aides à la pierre

Le mardi 09 mai 2023 à 14h19, 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, Mme BILLARD, M. BOHANNE, Mme BOUTON, Mme BRUN, M. CHENUT, M. COULOMBEL, Mme COURTEILLE, M. DE GOUVION SAINT-CYR, M. DELAUNAY, 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, M. LENFANT, Mme MAINGUET-GRALL, M. MARCHAND, M. MARTIN, M. MARTINS, Mme MERCIER, M. MORAZIN, Mme MORICE, Mme MOTEL, M. PAUTREL, M. PERRIN, M. PICHOT, Mme QUILAN, Mme ROCHE, Mme ROGER-MOIGNEU, Mme ROUSSET, Mme ROUX, Mme SALIOT, M. SOHIER, M. SORIEUX, M. SOULABAILLE, Mme TOUTANT

Absents et pouvoirs : M. BOURGEOUX (pouvoir donné à Mme TOUTANT), M. BRETEAU (pouvoir donné à Mme FÉRET), Mme COURTIGNÉ (pouvoir donné à M. LE GUENNEC), M. DÉNÈS (pouvoir donné à Mme LE FRÈNE), Mme MESTRIES (pouvoir donné à M. COULOMBEL), M. SALMON (pouvoir donné à Mme ROCHE)

Après épuisement de l'ordre du jour, la séance a été levée à 17h17.

La Commission permanente

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 3211-2 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 301-5-2 et L. 435-1 ;

Vu la délibération du Conseil départemental du 1^{er} juillet 2021 portant délégation de pouvoirs à la Commission permanente ;

Vu la convention de délégation de compétence pour l'attribution des aides publiques au logement 2018-2023, en date du 29 mai 2018 ;

Vu la répartition des objectifs et des moyens établie lors du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement du 24 mars 2023 ;

Expose :

Dans le cadre de la délégation de compétence des aides publiques au logement, il revient au Département de spécifier avec l'Etat et l'Agence nationale de l'habitat, par avenants, les objectifs annuels et les enveloppes associées pour l'année 2023, pour le financement du parc public d'une part et pour celui du parc privé d'autre part. L'instruction des dossiers relatifs à ces subventions est assurée par les services de l'Etat. La convention de mise à disposition des services de l'Etat, devant être renouvelée pour cette année 2023, est proposée en annexe.

Par ailleurs, il revient au Département, en tant que délégataire, de définir les majorations locales des loyers pour les opérations financées en Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et en Prêt locatif à usage social (PLUS).

I) PARC PUBLIC

A) Marges locales et loyers accessoires

Les marges locales déterminées par les délégataires permettent, dans la limite de 15 %, de majorer les valeurs maximales des loyers fixées par l'Etat des logements locatifs sociaux.

Les critères de ces majorations doivent :

- contribuer à la transition énergétique et environnementale et permettre la maîtrise des dépenses des ménages ;
- améliorer la qualité de service des logements.

En 2022, ces critères et les loyers accessoires ont été revus en concertation avec les bailleurs sociaux pour inciter, par la facilitation des équilibres financiers, à réaliser des opérations exemplaires en matière de transition environnementale (performance énergétique, usage des matériaux biosourcés, renouvellement urbain et préservation de la biodiversité) et de qualité d'usages pour les locataires (localisation en proximité des services, meilleure intégration des personnes en situation de handicap et adaptation au vieillissement).

Le bilan des agréments 2022 a permis de confirmer l'opportunité pour les bailleurs sociaux de se saisir de ces critères pour développer des opérations qualitatives. Toutefois, compte tenu des surcoûts générés par ces améliorations, il est proposé d'accentuer les taux de certains critères, en particulier ceux favorisant les transitions environnementales.

B) Objectifs 2023 et avenant n°1-2023

A l'échelle de la Bretagne, le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement a notifié pour l'année 2023, un objectif de 2 214 Prêt locatif aidé d'intégration, 2 691 Prêt locatif à usage social, 1 360 Prêt locatif social (PLS) soit 6 265 logements locatifs sociaux familiaux et structures pour des besoins exprimés par les délégataires de 6 129 logements. Il est ainsi créé des réserves régionales pour permettre le financement d'opérations complémentaires qui seraient proposées par les bailleurs sociaux.

La répartition du nombre d'agréments par délégataire se fait en fonction de principes de programmation reconduits tous les ans.

Pour le territoire de délégation du Département, l'objectif global fixé pour l'année 2023 pour la construction neuve ou l'acquisition-amélioration est de 577 logements (dont 70 logements Prêt locatif social). Ces logements se répartissent en 554 logements ordinaires dits familiaux (dont 474 Prêt locatif à usage social et Prêt locatif aidé d'intégration) et 23 logements en structure.

En complément, un objectif de 198 logements en Prêt social location-accession et 18 logements sociaux démolis avec reconstitution de l'offre (subvention spécifique) est fixé au Département.

Pour atteindre ces objectifs, l'Etat délègue au Département une enveloppe financière de 1 093 686 € pour la production de logements locatifs sociaux, de 61 600 € au titre du PLAI-adapté, de 73 872 € pour la démolition de logements locatifs sociaux avec reconstitution, soit au total 1 229 158 €.

A la signature de l'avenant joint en annexe, une première partie de cette enveloppe déléguée sera mise à disposition du Département, soit 791 684 €. Cela permettra d'agréer les premières opérations qui seront déposées dès que possible par les bailleurs sociaux.

II) PARC PRIVE (aides de l'Agence nationale de l'habitat)

Pour l'année 2023, l'Agence nationale de l'habitat fixe au Département un objectif de réhabilitation de 833 logements. Cet objectif se décline de la façon suivante :

- 798 logements de propriétaires occupants (19 logements indignes ou très dégradés, 538 logements faisant l'objet de travaux énergétiques et 241 logements faisant l'objet d'une adaptation à la perte d'autonomie et au handicap) ;
- 35 logements de propriétaires bailleurs.

L'enveloppe déléguée au Département pour l'année 2023 s'élève à 10 503 818 € dont 1 098 390 € au titre de l'ingénierie. Des crédits dédiés aux copropriétés et à l'adaptation à la perte d'autonomie et au handicap ont été mis en réserve régionale et pourront, en fonction des besoins, être répartis entre les délégataires bretons.

A noter qu'au 1^{er} avril 2023, 124 ménages ont déjà bénéficié d'une aide à la rénovation de leur logement, mobilisant une enveloppe de près de 1,5 millions d'euros.

Pour rappel, l'enveloppe engagée au titre des crédits délégués 2022 était de 9 267 732 € permettant le financement de 807 projets (737 logements de propriétaires occupants, 38 logements de propriétaires bailleurs et 32 logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires).

La réglementation des aides de l'Agence nationale de l'habitat est précisée dans le Programme d'actions territorial validé par la commission permanente du 20 juin 2022. Ce document sera mis à jour courant 2023 afin de s'adapter à l'évolution de la réglementation nationale en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2023.

Sur les fonds propres du Département, 746 000 € sont réservés en 2023 à l'amélioration des logements du parc privé, l'accompagnement des ménages les plus modestes et au développement d'une offre locative privée maîtrisée.

Décide :

- d'approuver les nouvelles marges locales aux loyers pour les opérations financées en Prêt locatif à usage social et Prêt locatif aidé d'intégration ainsi que les loyers accessoires pour les opérations financées en Prêt locatif à usage social, Prêt locatif aidé d'intégration et Prêt locatif social, joints en annexe ;

- d'approuver les termes des avenants 2023 à la convention de délégation de compétences pour l'attribution des aides publiques au logement, des objectifs et des enveloppes prévisionnelles attribuées par l'Etat et l'Agence nationale de l'habitat, joints en annexe ;

- d'approuver la convention de mise à disposition des services de l'Etat pour l'exercice de la compétence en matière d'attribution des aides publiques au logement, jointe en

annexe ;

- d'autoriser le Président ou son représentant à signer sur cette base les avenants et la convention avec l'Etat et l'Agence nationale de l'habitat.

Vote :

Pour : 54

Contre : 0

Abstentions : 0

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

Transmis en Préfecture le : 11 mai 2023

ID : CP20231253

Pour extrait conforme

Pour le Président et par délégation