



Rapporteur : M. COULOMBEL

49695

36 - Logement

Programme d'actions territorial 2024

Le lundi 08 juillet 2024 à 14h15, 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,

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

Absents et pouvoirs : M. GUIDONI (pouvoir donné à M. PERRIN), M. LENFANT (pouvoir donné à Mme LEMONNE), Mme ROGER-MOIGNEU (pouvoir donné à M. DÉNÈS), M. SALMON (pouvoir donné à Mme ROCHE)

Après épuisement de l'ordre du jour, la séance a été levée à 16h14.

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, L. 321-4 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 2024-2029, du 20 décembre 2023 ;

Expose :

Le parc existant de logements privés est aujourd'hui confronté à un double enjeu de lutte contre le dérèglement climatique et la précarité énergétique et d'adaptation à la perte d'autonomie et au handicap.

Les évolutions du régime des aides de l'Agence nationale de l'habitat adaptées par le Conseil d'administration de l'Agence lors de ses séances du 6 décembre 2023 et du 13 mars 2024 ont pour ambition de répondre à ce double enjeu et d'atteindre les objectifs de 150 000 rénovations globales par an à compter de 2024 et de 680 000 logements adaptés d'ici 2034. Ces délibérations créent ainsi deux nouveaux dispositifs d'aides :

- Le dispositif « MaPrimeRénov' Parcours accompagné » pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs aux ressources « modestes » ou « très modestes ». Ce nouveau dispositif vise à promouvoir les projets de travaux de rénovation énergétique permettant un gain minimal de deux classes, avec des taux de financement et des plafonds de travaux substantiellement revalorisés. L'entrée dans ce nouveau parcours est conditionnée à un accompagnement obligatoire du demandeur par un opérateur agréé « Mon accompagnateur Rénov' » ;
- Le dispositif « MaPrimeAdapt' » pour les propriétaires occupants et les locataires aux ressources « modestes » ou « très modestes » qui réalisent des travaux d'accessibilité ou d'adaptation de leur logement au vieillissement ou au handicap.

La création de ces deux dispositifs d'aides s'accompagne des évolutions suivantes :

- Une fusion des deux dispositifs existants de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé des propriétaires occupants (Habiter Sain / Habiter Serein) au sein d'une aide unique : « Ma Prime Logement Décent » ;
- Pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs, une obligation de réalisation d'un audit énergétique.

Par la convention de délégation de compétence du 20 décembre 2023 conclue entre le Département et l'État, ce dernier a confié à la collectivité pour une durée de six ans, l'attribution des aides publiques en faveur de la rénovation de l'habitat privé ainsi que la signature des conventions.

La convention de délégation de compétences porte obligatoirement et de manière immédiate sur l'intégralité du territoire de délégation du département, c'est-à-dire l'intégralité des établissements publics de coopération intercommunale du territoire du département hors ceux de Rennes Métropole et Vitré Communauté.

Les modalités d'attribution des aides, définies au plan national, peuvent faire l'objet de modulations au plan local, afin de prendre en compte les spécificités des territoires. Elles doivent respecter les priorités d'intervention de l'Agence nationale de l'habitat pour 2024 indiquées ci dessus.

Ces modulations doivent être inscrites au programme d'actions territorial. Ce programme constitue le support opérationnel pour l'attribution des aides en faveur de la rénovation des logements privés, qu'il s'agisse de logements de propriétaires occupants ou de propriétaires bailleurs.

Elaboré chaque année par le Département, le programme d'actions territorial doit prendre en

compte l'enveloppe attribuée par le Préfet de Région. Délégué local de l'Agence nationale de l'habitat, il répartit entre les délégataires bretons l'enveloppe allouée à l'ensemble de la Bretagne.

L'enveloppe financière déléguée au Département d'Ille-et-Vilaine en 2024 est de 23 870 226 euros avec pour objectif le financement de 1 222 rénovations de logements privés (1 205 logements de propriétaires occupants, 7 logements de propriétaires bailleurs (pour les 6 premiers mois de l'année), 10 syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté).

Pour autant, il est constaté à l'issue des deux premiers trimestres 2024 un ralentissement de la dynamique observée en matière de dépôts de dossiers notamment pour l'amélioration énergétique. Les dépôts des dossiers de logements indignes et très dégradés et de propriétaires bailleurs, ont augmenté, par rapport à la même période, en 2023, mais demeurent inférieurs aux années 2022 et précédentes.

En effet, au 1^{er} juin 2024, 219 dossiers ont été agréés contre 236 en 2023, et 332 à la même date en 2022. Ces dossiers 2024 mobilisent ce jour 21 % de l'enveloppe déléguée, soit 4 982 883 euros.

Ces chiffres plus faibles que les années passées s'expliquent notamment par :

- La hausse des coûts des travaux et le difficile accès aux prêts travaux engendrant un reste à charge plus élevé pour les ménages ;
- Des niveaux de loyers conventionnés trop faibles et un dispositif fiscal moins intéressant depuis 2022 impliquant un désintérêt des bailleurs privés ;
- Un territoire de délégation peu couvert par des programmes opérationnels de type opération programmée d'amélioration de l'habitat portés par les établissements publics de coopération intercommunale dans l'attente des modalités d'accompagnement à venir dénommées "Mon Accompagnateur Renov" ;
- Des régimes d'aides de l'Agence nationale de l'habitat qui ont évolué au cours du premier semestre, pouvant créer de la confusion de la part des demandeurs.

Cependant, les nouveaux régimes d'aides de l'année 2024 tendent à favoriser et accélérer une nouvelle dynamique, du fait de la revalorisation des taux de financement et des plafonds de travaux.

I. Adaptation du programme d'actions territorial

Afin de relancer de façon plus conséquente cette dynamique, il est proposé d'intervenir sur les modalités du programme d'actions territorial.

Pour son territoire de délégation, le Département d'Ille-et-Vilaine propose, pour l'année 2024, de moduler à la hausse les aides de l'Agence nationale de l'habitat pour les thématiques suivantes :

1. Les projets de travaux lourds de propriétaire occupant pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé :

- Pour les projets avec atteinte de la classe E minimum après travaux : majoration du taux d'aides de 10 points, soit 90 % pour les très modestes (au lieu de 80 %) et 70 % pour les modestes (au lieu de 60 %) ;
- Pour les projets qui n'atteindraient pas la classe E après travaux : majoration du taux d'aides de 10 points, soit 60 % pour les modestes et très modestes (au lieu de 50 %).

2. Les projets de travaux de propriétaires bailleurs (toutes thématiques), si un conventionnement (Loc 1, Loc 2, Loc 3) a minima de 6 ans est contracté :

- Majoration de 25 % du plafond des travaux éligibles pour tout type de travaux ;
- Majoration du taux d'aide de 10 points (en fonction du type de travaux, 45 % au lieu de 35 % et 35 % au lieu de 25 %).

3. Les projets des organismes en maîtrise d'ouvrage d'insertion :

Pour renforcer l'accès au parc privé existant, pour les ménages modestes et très modestes, le Département propose une majoration de 10 points du taux d'aide (70 % au lieu de 60 %) pour les travaux pour réhabiliter un logement en maîtrise d'ouvrage d'insertion.

4. Les travaux réalisés sur un immeuble dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat-copropriétés et d'opérations de requalification de copropriétés dégradées, volet « copropriété dégradée » d'une opération programmée :

Avec l'intégration du territoire de Saint-Malo Agglomération dans son périmètre de délégation, depuis le 1^{er} janvier 2024, le Département propose que les dossiers pour la réhabilitation des copropriétés dégradées soient une priorité d'action des crédits de l'Agence nationale de l'habitat. En cas de dégradation importante du bâti, le taux d'aide aux travaux réalisés sur un immeuble en copropriété dégradée, peut être majoré de 15 points (50 % au lieu de 35 %).

5. Ingénierie : pour agir en complémentarité avec le service public de la rénovation de l'habitat France Renov' (déploiement à l'échelle de chaque établissement public de coopération intercommunale ou de groupement), le Département encourage la mise en place d'opérations programmées, destinées à favoriser les sorties d'opérations complexes et à aller vers les publics les plus vulnérables.

La mise en œuvre d'opérations programmées de l'habitat de renouvellement urbain et de copropriétés, est notamment améliorée grâce à l'ouverture au financement des parts variables.

Il en découle les grilles de financements présentées dans le programme d'actions territorial proposé en annexe. Afin de se conformer aux exigences réglementaires de l'Agence nationale de l'habitat, l'annexe 2 de la convention de gestion pour la gestion des aides à l'habitat privé est également modifiée en ce sens, jointe en annexe 3.

Ces modalités prendront effet pour tous les dossiers déposés auprès de l'Agence nationale de l'habitat à compter du 10 juillet 2024, sous réserve de l'approbation par la Commission permanente et la Commission locale de l'habitat.

II. Adaptation des aides sur fonds propres du Département

Le Département propose d'adapter ses aides sur fonds propres, dans une optique de mieux loger les ménages modestes et très modestes sur le territoire.

- Arrêt de la prime à la reconduction de 1 000 euros au conventionnement sans travaux pour les propriétaires bailleurs du fait de l'arrêt des dispositifs fiscaux Borloo et Cosse au 31 décembre 2023.

- Proposition d'une nouvelle prime de 1 000 euros aux propriétaires bailleurs pour tout nouveau conventionnement sans travaux, sous réserves des conditions suivantes :

- . Conventionnement social ou très social, minimum 6 ans,
- . Diagnostic thermique obligatoire (étiquette D minimum),
- . Obligation d'une gestion locative avec une structure de type agence immobilière à vocation sociale.

- Proposition d'élargir le périmètre d'éligibilité à la zone agglomérée et non exclusivement au centre-bourg pour les aides aux propriétaires bailleurs concernant des travaux sur biens vacants.

- Proposition de conditionner les aides aux propriétaires bailleurs à la gestion des biens rénovés par une Agence Immobilière à vocation sociale.

- Proposition d'une prime bonus de 3 000 euros pour les dossiers travaux des propriétaires bailleurs, sous condition de prendre en compte les caractéristiques du bâti ancien du territoire concerné (bâti terre ...).

Décide :

- d'approuver le programme d'actions territorial 2024 du Département d'Ille-et-Vilaine, joint en annexe 1 ;
- d'approuver les évolutions des aides sur fonds propres du Département, dont le détail figure en annexe 2 ;
- d'autoriser le Président ou son représentant à signer l'arrêté d'approbation du programme d'actions territorial 2024.

Vote :

Pour : 54

Contre : 0

Abstentions : 0

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

Transmis en Préfecture le : 9 juillet 2024

ID : CP20242456

Pour extrait conforme