



Rapporteur : M. COULOMBEL

49252

Commission n°3

36 - Logement

36 - Logement

Le jeudi 21 mars 2024 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 BILLARD, M. BOHANNE, Mme BOUTON, Mme BRUN, M. CHENUT, 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. GUIDONI, M. HOUILLOT, Mme KOMOKOLI-NAKOAFIO, M. LAPAUSE, Mme LARUE, Mme LE FRÈNE, M. LE GUENNEC, M. LEPRETRE, Mme MAINGUET-GRALL, M. MARCHAND, M. MARTIN, M. MARTINS, Mme MESTRIES, Mme MORICE, Mme MOTEL, M. PAUTREL, M. PERRIN, M. PICHOT, Mme QUILAN, Mme ROCHE, Mme ROGER-MOIGNEU, Mme ROUX, Mme SALIOT, M. SOHIER, M. SORIEUX, M. SOULABAILLE, Mme TOUTANT

Absents et pouvoirs :

Mme BIARD (pouvoir donné à M. PAUTREL), M. BOURGEOUX (pouvoir donné à Mme GUIBLIN), M. COULOMBEL (pouvoir donné à Mme MESTRIES), M. HERVÉ (pouvoir donné à M. GUÉRET), M. LE MOAL (pas de pouvoir donné), Mme LEMONNE (pouvoir donné à M. SOHIER), M. LENFANT (pouvoir donné à M. MARTIN), Mme MERCIER (pouvoir donné à M. HOUILLOT), M. MORAZIN (pouvoir donné à Mme MOTEL), Mme ROUSSET (pouvoir donné à Mme BILLARD), M. SALMON (pouvoir donné à Mme ROCHE)

Après épuisement de l'ordre du jour, la séance a été levée à 17h00.

Le Conseil départemental

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

Vu la délibération du Conseil départemental du 8 février 2024 relative au logement ;

Fin 2023, la situation du marché du logement sur le territoire breillien est particulièrement préoccupante. On y constate une pénurie de logements à prix abordable, un niveau des tarifs de l'énergie qui reste élevé, des difficultés d'accès et de maintien dans le logement pour les publics en situation de fragilité sociale et économique.

Cette situation n'est pas propre à l'Ille-et-Vilaine. Elle s'inscrit dans le cadre d'une crise du logement sans précédent qui touche l'ensemble du pays. Elle se caractérise notamment par le manque de logements disponibles, son coût prohibitif et son poids croissant sur le budget des ménages et la difficulté d'adapter l'offre aux besoins spécifiques des personnes et aux enjeux de transition écologique. Alors que la demande progresse déjà nettement plus vite que l'offre, la chute spectaculaire de la construction de logements, notamment à prix abordable, qui devrait se poursuivre en 2024 ne pourra qu'aggraver cet état de fait. En l'absence d'une réaction à la hauteur des enjeux de la part de la solidarité nationale, le Département continuera à mettre tout ce qui est en son pouvoir pour permettre au plus grand nombre de disposer d'un logement digne, conforme à ses besoins et qui préserve le reste à vivre.

Le logement étant un levier primordial d'émancipation et une condition indispensable à une vie digne et autonome, la politique départementale de l'habitat est ancrée dans les solidarités territoriales et humaines.

Le Département affirme les objectifs ambitieux de son projet de mandature et notamment, la construction de 5 000 logements sociaux et une intervention en faveur de la rénovation de 15 000 logements.

Cette politique s'inscrit pleinement dans les orientations du plan départemental de l'habitat 2020-2025, tant dans son ambition de développer une offre de logements diversifiée, que de participer à un aménagement équilibré du territoire et aux transitions.

En consacrant un budget de près de 16 millions d'euros à l'habitat, le Département marque sa forte mobilisation pour une politique au croisement des solidarités humaines et territoriales.

Aussi, 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 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 financés par un prêt locatif à usage social ou un prêt locatif aidé d'intégration en baisse en 2023 après le rebond de 2022 et restant inférieurs aux objectifs (comme l'illustre le graphique en annexe 2)

En 2023, sur le territoire de délégation du Département, qui correspond à l'ensemble des établissements publics de coopération intercommunale à l'exception de Rennes Métropole, Saint-Malo Agglomération et Vitré Communauté, 450 logements familiaux ont été agréés pour un objectif annuel avec l'Etat de 550. Cela correspond à des enveloppes d'investissement de 1,5 million d'euros au titre des fonds délégués Etat et 3,9 millions d'euros de fonds propres.

Si, sur les années 2020 à 2022, le plan de relance départemental avait permis d'atténuer la dégradation du nombre d'agréments délivrés sur cette période, c'est désormais la convention de partenariat signée entre le Département et Néotoa qui a permis à ce dernier d'augmenter ses agréments sur le territoire de délégation à hauteur de 194 logements en 2023. Ce soutien en investissement est venu atténuer les effets d'un contexte particulièrement défavorable, notamment du fait de la hausse du taux du livret A.

En 2024, les perspectives de production restent faibles sur les territoires. C'est pour cette raison qu'il est proposé d'adapter les dotations départementales pour permettre aux bailleurs de trouver un équilibre financier sur leurs opérations, notamment les plus petites, dans les communes rurales, en adoptant pour tous les projets un niveau de soutien correspondant à celui préalablement réservé aux polarités du plan départemental de l'habitat de 2012 (tel qu'indiqué en annexe 3).

En contrepartie, conformément à la délibération de la Commission permanente du 8 avril 2013, il est demandé un effort de la commune et / ou l'établissement public de coopération intercommunale à hauteur de 20 % minimum du montant des subventions apportées par le Département sur ses fonds propres.

B) La nouvelle convention de délégation des aides à la pierre 2024-2029

La nouvelle convention de délégation des aides à la pierre 2024-2029, approuvée en Session le 16 novembre dernier, est entrée en vigueur au 1^{er} janvier.

Elle étend le périmètre d'intervention départementale avec l'intégration de Saint-Malo Agglomération et engage le Département et l'Etat sur de nouveaux objectifs ambitieux, dont notamment l'agrément de 720 prêts locatifs à usage social et prêts locatifs aidés d'intégration par an.

Au regard de ces éléments, une enveloppe totale d'autorisation de programme de 8,3 millions d'euros est proposée en 2024, pour soutenir cet objectif de production (crédits correspondant aux fonds propres et fonds national d'aide à la pierre délégués).

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. Elle doit permettre de répondre aux problématiques de court terme comme la précarité énergétique liée au logement d'une partie des Bretonnais, ainsi qu'à des défis de plus long terme comme l'adaptation au changement climatique, puisqu'on considère que 80 % de la ville de 2050 est déjà là. Le soutien à l'accession, à la rénovation du parc privé et à la réhabilitation du parc public s'inscrit dans cet objectif.

A) Réhabilitation du parc locatif social

Le Département porte les enjeux de transitions en vue de la lutte contre le réchauffement climatique ; il porte également ceux du confort des logements et de leur adaptation à la perte d'autonomie.

De leur côté, les bailleurs sociaux 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.

De plus, les situations de précarité énergétique dans le logement que subissent nombre de locataires appellent une intervention rapide et à grande échelle.

Aussi, au-delà de l'aide spécifique attribuée à son office public de l'habitat dans le cadre de la convention de partenariat, le Département organise un appel à projet « réhabilitation du parc locatif social », qui a permis en 2023 de financer à hauteur de 1,2 million d'euros la réhabilitation de 156 logements.

Au regard de l'évolution du périmètre de la délégation des aides à la pierre du Département, augmentant le nombre de logements sociaux existants sur le territoire concerné de + 46 %, il est

proposé d'adapter l'enveloppe de cet appel à projet pour la porter à 1,7 million d'euros en 2024.

B) Réhabilitation du parc privé

En tant que délégataire des aides de l'Agence nationale de l'habitat, le Département porte également ses enjeux prioritaires évoqués précédemment sur les transitions, le confort et l'adaptation. Dans ce cadre, il 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).

Des aides complémentaires sur fonds propres du Département sont mobilisées pour aider les propriétaires occupants d'habitat indigne et développer d'une offre locative sociale par les bailleurs privés.

Au regard des objectifs de la nouvelle convention de délégation des aides à la pierre, une enveloppe de 480 000 euros est prévue en 2024 pour ces dispositifs sur fonds propres.

Par ailleurs, il est à noter que l'année 2024 verra la mise en place de nombreuses évolutions des dispositifs de l'Agence nationale de l'habitat, comme la création de « MaPrimeAdapt' », aide à l'adaptation du logement à la perte d'autonomie, ou encore du tiers de confiance « Mon Accompagnateur Rénov' », qui impacteront la dynamique d'amélioration du parc privé.

C) L'accession sociale

En 2020, les aides du Département en faveur de l'accession sociale ont été revues afin de 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, allant de 4 000 euros à 10 000 euros. Ces montants varient selon la composition du ménage et selon certains critères liés au logement : vacance du logement avant son acquisition, situation en centre-bourg historique et localisation dans une commune éligible.

Dans ce contexte qui pénalise l'accession à la propriété des ménages modestes, il est proposé de retenir un niveau plancher d'aide de 5 000 euros, quelle que soit la composition du ménage, et d'accorder une majoration de 5 000 euros dès lors que le logement est vacant depuis 3 ans ou plus, s'il est situé en zone U ou AU du document d'urbanisme en vigueur (ou en zone agglomérée en l'absence de document de référence) et dans une commune classée commune rurale prioritaire ou commune rurale, dans le cadre du nouveau dispositif départemental de soutien aux territoires. Au regard de ces nouveaux critères, pour ce dispositif qui est mobilisable sur tout le territoire départemental, il est proposé une enveloppe totale de 250 000 euros.

D) 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. Puis il a pris en compte en 2023 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. Dans la même démarche d'échanges à l'occasion de l'entrée dans la seconde phase, des discussions sont en cours avec Saint-Malo Agglomération et feront l'objet d'un projet d'avenant courant 2024.

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

A) L'animation du plan départemental de l'habitat 2020-2025

Dans le cadre du plan départemental de l'habitat et plus particulièrement de son observatoire de l'

habitat, qui apporte un outil d'aide à la décision pour affiner la politique et les dispositifs mis en œuvre, le Département a confié en 2023 à l'Agence départementale d'information sur le logement différentes missions, notamment relatives au bilan de la délégation des aides à la pierre 2018-2023 ou à la mission d'information et d'évaluation portant sur la situation du logement social en Ille-et-Vilaine et sa répartition géographique.

Par ailleurs, dans le cadre de l'animation d'un réseau d'acteurs une réunion des Vice-Président.es des établissements publics de coopération intercommunale en charge de l'habitat a été organisée le 19 septembre 2023 ; ce temps d'échange apprécié sera renouvelé en 2024.

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

En 2024, 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 280 550 euros sera attribué aux partenaires selon l'affectation proposée dans l'annexe 4 du présent rapport.

Enfin, dans le cadre des marchés en cours en vue de la fidélisation des bailleurs du parc privé, et de la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale une enveloppe globale de 215 000 euros est proposée.

Décide :

- d'approuver l'ensemble des propositions et des actions exposées ci-dessus, conformes aux débats des orientations budgétaires ;
- d'inscrire au budget primitif 2024 les crédits correspondants tels que détaillés dans les tableaux financiers joints en annexe 1 ;
- de prévoir que la Commission permanente procédera à l'approbation des éventuelles évolutions qu'il pourrait être nécessaire d'apporter à chacun des dispositifs habitat, dans le cadre de la délégation de pouvoirs que lui a consentie l'Assemblée ;
- d'approuver la reconduction des crédits destinés au financement des partenariats pour la mise en œuvre de la politique départementale du logement selon le détail fixé en annexe 4 ;
- d'ouvrir au budget primitif 2024, les autorisations de programme telles que figurant dans le tableau ci-après ;

Code	Objet	Montant (encours)
<i>AHABI904</i>	<i>Aide à l'accession à la propriété</i>	<i>250 000 €</i>
<i>AHABI909</i>	<i>Délégation des aides à la pierre</i>	<i>2 100 000 €</i>
<i>AHABI911</i>	<i>Réhabilitation du logement social public</i>	<i>1 700 000 €</i>
<i>AHABI915</i>	<i>Logement locatif social</i>	<i>6 200 000 €</i>
<i>AHABI916</i>	<i>Financement du parc privé</i>	<i>480 000 €</i>

- de retirer, afin de sécuriser le processus d'élaboration du budget primitif 2024, la délibération portant sur le même objet présentée et votée lors de la session du 8 février 2024.

Vote :

Pour : 35

Contre : 0

Abstentions : 18

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

Transmis en Préfecture le : 25 mars 2024

ID : AD20240286

Pour extrait conforme