



Rapporteur : M. CHENUT

47191

Commission n°3

36 - Logement

Convention d'objectifs et de moyens entre le Département et Néotoa

Le vendredi 18 novembre 2022 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, Mme BILLARD, M. BOHANNE, Mme BOUTON, M. BRETEAU, Mme BRUN, M. CHENUT, M. COULOMBEL, Mme COURTEILLE, M. DE GOUVION SAINT-CYR, M. DELAUNAY, M. DÉNÈS, Mme DUGUÉPÉROUX-HONORÉ, Mme FAILLÉ, M. GUÉRET, Mme GUIBLIN, M. GUIDONI, M. HERVÉ, M. HOUILLOT, Mme KOMOKOLI-NAKOAFIO, M. LAPAUSE, Mme LE FRÈNE, M. LE GUENNEC, M. LE MOAL, Mme LEMONNE, M. LENFANT, 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 ROGER-MOIGNEU, Mme ROUSSET, Mme ROUX, Mme SALIOT, M. SALMON, M. SOHIER, M. SORIEUX, M. SOULABAILLE

Absents et pouvoirs : M. BOURGEOUX (pouvoir donné à M. LE MOAL), Mme COURTIGNÉ (pouvoir donné à M. LE GUENNEC), Mme FÉRET (pouvoir donné à M. BRETEAU), Mme LARUE (pouvoir donné à Mme KOMOKOLI-NAKOAFIO), Mme TOUTANT (pouvoir donné à Mme BIARD)

Après épuisement de l'ordre du jour, la séance a été levée à 12h51.

Le Conseil départemental

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

Vu la délibération du Conseil départemental en date du 21 juin 2018 relative à la 1^{ère} convention de partenariat entre le Département et NEOTOA ;

L'habitat est au croisement de plusieurs politiques départementales et constitue une des priorités de la mandature. La nécessité de relever des défis de taille en matière d'aménagement des territoires, de solidarités humaines et de transitions, implique la définition d'une stratégie ambitieuse et partagée entre le Département et Néotoa, le bailleur social départemental. Dans cet objectif, les partenaires ont conduit une réflexion commune tenant compte de tous ces enjeux pour la construction d'une convention d'objectifs et de moyens sur la période 2022-2025.

Cette convention s'inscrit dans un contexte peu favorable à la construction d'une offre nouvelle par les bailleurs sociaux (ponctions budgétaires, hausse des coûts de construction...). Les bilans prévisionnels des opérations sont de plus en plus difficiles à équilibrer et la forte accélération des coûts de construction de ces derniers mois aggrave la situation. L'impact sur la construction d'une offre nouvelle de logements locatifs sociaux est important sur le territoire de délégation du Département : Néotoa a construit en moyenne 275 logements par an entre 2016 et 2018, et 170 logements par an entre 2019 et 2021, soit une baisse de 32 %.

La convention proposée se décline ainsi en 2 niveaux d'objectifs, immédiats pour 2022 et de moyen terme pour les années 2023 à 2025.

I - UN OBJECTIF A COURT TERME : LE SOUTIEN A LA CONCRETISATION D'OPERATIONS AGRÉÉES IMPACTÉES PAR LA HAUSSE DES COÛTS

Dans le contexte évoqué précédemment, notamment la forte hausse des coûts de construction, les bailleurs sont confrontés à des résultats d'appel d'offres avec des niveaux de prix élevés. Ceci induit des écarts significatifs avec les bilans prévisionnels des opérations et, dès lors, l'apparition de déficits non soutenables pouvant donc obliger les organismes à abandonner des opérations agréées. Ainsi, il est à craindre un effet cumulé des baisses du nombre d'agrément, et des abandons d'opérations déjà agréées, sur les livraisons de logement social de ces prochaines années, dans un contexte de forte augmentation de la demande de logements.

Aussi est-il proposé de verser une subvention d'investissement exceptionnelle au bailleur départemental, visant une participation de la collectivité à la prise en charge du déficit d'opération apparaissant du fait de l'écart constaté entre les coûts prévisionnels indiqués au dossier d'agrément et les coûts après appel d'offres. En vue d'une implication du bailleur dans la prise en charge de ce déficit et dans une volonté de voir se réaliser la totalité des opérations agréées sans impacter trop fortement les fonds propres de Néotoa, et donc ses capacités à poursuivre ses efforts de production dans les années à venir, le Département financera 80 % du nouveau déficit constaté. Par ailleurs, afin d'inciter à demeurer dans des coûts de construction maîtrisés, l'aide départementale sera plafonnée à un coût de construction de 1800 € hors taxe par mètre carré de surface habitable (HT/m²SHAB).

23 opérations agréées entre 2017 et 2021 sont éligibles, correspondant à 327 logements PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

Le cumul des déficits constatés ou estimés, en fonction des dernières estimations connues et en intégrant le plafond d'intervention à 1 800 € HT/m², représente un montant de 4,2 M€, soit pour une participation à hauteur de 80 %, un montant de 3,4 M€ pour le Département si toutes les opérations aboutissent.

Cet objectif de la convention d'objectifs et de moyens s'inscrit à court terme. Il s'agira de subventions individualisées par opération qui seront présentées à la Commission permanent de fin 2022 à la fin du 1^{er} semestre 2023. Néotoa procédera à un dépôt des demandes par opération après résultat de consultation jusqu'au 30 avril 2023.

II - LES OBJECTIFS STRATEGIQUES PARTAGÉS A MOYEN TERME : 2023-2025

La convention de partenariat entre le Département et Néotoa pour la période 2022-2025 traduit l'ambition partagée de répondre conjointement aux grands enjeux de l'habitat en Ille-et-Vilaine :

- développer le logement social dans une logique d'équilibre du territoire (A) ;
- apporter des solutions pour les besoins spécifiques (jeunes, personnes âgées ou en situation de handicap, gens du voyage..) (B) ;
- accélérer l'adaptation du logement aux défis écologiques (C).

Cet accord ambitieux et global comprend par ailleurs un soutien significatif du Département pour l'atteinte des objectifs partagés et notamment l'augmentation de la production de logements locatifs sociaux sur le territoire de délégation du Département.

A) L'aménagement du territoire

Afin de répondre aux besoins croissants de logements dans un département attractif, cet axe prévoit de porter la production de logements locatifs sociaux réalisée par Néotoa sur le territoire de délégation du Département à 275 logements par an en moyenne sur la période 2023-2025. Cet effort représente une augmentation de 105 logements par an par rapport à la programmation pour l'année 2022.

Plus généralement, cet axe de l'accord traite des questions relatives à la répartition équilibrée de l'offre sur le territoire breillien, de la qualité des constructions, de l'accès social à la propriété, de la stratégie de vente de logements par Néotoa, mais également de l'ingénierie proposée par Néotoa aux territoires pour la définition de leur stratégie en matière d'habitat.

B) Les solidarités humaines

La convention prévoit également des objectifs partagés pour chaque typologie de publics accompagnés par le Département en cohérence avec les différents schémas départementaux (Schéma de l'autonomie en faveur des personnes âgées et des personnes en situation de handicap, Schéma enfance famille, Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, Schéma départemental d'accueil et de l'habitat des gens du voyage) et la stratégie de Néotoa en matière de cohésion sociale.

Des engagements sont donc pris par les deux parties sur les sujets suivants :

- le logement adapté des personnes âgées et des personnes en situation de handicap ;
- l'accès des jeunes au logement, dont les jeunes majeur.es de l'aide sociale à l'enfance. Il s'agit également de sécuriser la situation des familles suivies par la protection de l'enfance ;
- le maintien dans le logement des ménages vulnérables dans des logements décents ;
- la programmation, avec les EPCI volontaires, de 60 logements adaptés pour l'ancrage territorial des gens du voyage, en cohérence avec les exigences du Schéma départemental d'accueil et de l'habitat des gens du voyage.

Ce volet de l'accord prévoit enfin la coopération pour le développement de clauses sociales dans les marchés publics

C) Les transitions

Le secteur du bâtiment et de la construction est générateur d'un quart des émissions nationales de gaz à effet de serre et l'habitat représente 70 % de l'artificialisation des sols. L'atteinte des objectifs fixés, la réglementation et la nécessité d'accélérer la sobriété énergétique impliquent une mobilisation d'ampleur de la part des maîtres d'ouvrage pour la construction neuve et l'adaptation du patrimoine existant.

La convention traite également des coopérations et échanges sur les nouvelles formes d'habiter et les solutions à apporter face à l'enjeu de développer l'offre de logements en intégrant l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols.

Enfin, le Département et Néotoa mutualiseront leurs réflexions et pratiques relatives à la performance environnementale, qu'il s'agisse de l'utilisation de matériaux bio sourcés, de recours à l'économie circulaire ou encore d'implication dans des programmes de recherche sur ces sujets.

III - LES MOYENS FINANCIERS DEDIÉS

Il est proposé d'apporter un soutien financier global à Néotoa pour permettre l'atteinte des objectifs ambitieux de la convention.

- Une enveloppe en investissement de 3,4 M€, afin de permettre la réalisation à court terme des opérations agréées mais ne pouvant aboutir en raison de déséquilibres. Une autorisation de paiement est créée spécifiquement lors de cette décision modificative budgétaire (2022 AHABI917). Elle sera consommée en fonction des opérations présentées en commission permanente. La liste des 23 opérations éligibles représentant un total de 327 logements figure en annexe de la convention.

- Une subvention d'investissement d'un montant de 5,5 M€ par an sur la période 2023-2025 afin de permettre l'atteinte des objectifs de la convention. Sur ce montant, 1 M€ sera spécifiquement consacré aux opérations de réhabilitation et rénovation du patrimoine. L'autorisation de paiement 2022 AHABI918 est créée pour financer ce volet de la convention d'objectif 2023-2025. Les objectifs seront évalués annuellement afin d'ajuster le soutien départemental. Seront en particulier appréciés, parmi les objectifs de la convention, le niveau de production sur le territoire de délégation au regard de la cible à 275 logements par an en moyenne sur le territoire de délégation du Département, la programmation de 60 logements adaptés pour les gens du voyage d'ici fin 2025 et la mobilisation supplémentaire à hauteur de 1 M€ par an pour la réhabilitation et rénovation du parc de logements existants, soit environ 25 à 50 logements de plus chaque année.

IV - LA GOUVERNANCE DE LA CONVENTION

La mise en œuvre de la convention fera l'objet d'un suivi bi-annuel, afin de mesurer les réalisations d'un point de vue quantitatif et qualitatif. Une animation technique est également programmée afin de faire vivre la convention et faire des points d'étape réguliers et transversaux.

Décide :

- d'approuver les termes de la convention à conclure entre le Département d'Ille-et-Vilaine et Néotoa, intitulée « convention de partenariat entre le Département d'Ille-et-Vilaine et Néotoa pour la période 2022-2025 », jointe en annexe ;

- d'autoriser le Président ou son représentant à signer cette convention ;

- d'imputer les dépenses afférentes sur les enveloppes 2022 AHABI917 (pour ce qui concerne l'équilibre des opérations agréées antérieures à 2022) et 2022 AHAB918 (pour ce qui concerne les actions prévues dans le cadre de la convention pour la période 2023-2025), créées en décision modificative n° 2.

Vote :

Pour : 48

Contre : 0

Abstentions : 0

Ne prend pas part au vote : M. BOHANNE, M. COULOMBEL, M. LE GUENNEC, Mme GUIBLIN, Mme ROGER-MOIGNEU, Mme ROUX

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

Transmis en Préfecture le : 25 novembre 2022

ID : AD20220064V2

Pour extrait conforme

Pour le Président et par délégation

Signé électroniquement le mardi 13 décembre 2022

Pour le Président et par délégation,

Le Secrétaire général des services

Vincent RAUT