



Rapporteur : M. COULOMBEL

48261

36 - Logement

Evolution des dispositifs habitat - Maintien du parc de logements privés conventionnés avec l'Agence nationale de l'habitat

Le lundi 10 juillet 2023 à 14h02, 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, M. BOURGEOUX, Mme BOUTON, Mme BRUN, 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, 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 ROCHE, Mme ROGER-MOIGNEU, Mme ROUSSET, Mme ROUX, Mme SALIOT, M. SALMON, M. SOHIER, M. SORIEUX, M. SOULABAILLE, Mme TOUTANT

Absents et pouvoirs : M. BRETEAU (pouvoir donné à Mme FÉRET), Mme COURTIGNÉ (pouvoir donné à M. LE GUENNEC), M. LE MOAL (pouvoir donné à Mme ABADIE), Mme QUILAN (pouvoir donné à M. SOULABAILLE)

Après épuisement de l'ordre du jour, la séance a été levée à 16h45.

La Commission permanente

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

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

Vu la délibération de la Commission permanente en date du 24 février 2020 relative à l'évolution des dispositifs habitat en matière d'amélioration des logements du parc privé ;

Exposé :

La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales prévoit que l'attribution des aides publiques en faveur de l'habitat peut être déléguée aux Etablissements publics de coopération intercommunale et aux Départements, par le biais de conventions courant sur une période de 6 ans. Le Département d'Ille-et-Vilaine s'est saisi de cette opportunité en 2006, 2012 et 2018. En effet, la délégation de compétences pour l'attribution des aides publiques au logement a été reconduite sur la période 2018-2023.

En matière d'amélioration des logements du parc privé et de développement d'un parc de logements locatifs conventionnés, l'intervention du Département est marquée par la gestion et l'attribution des crédits délégués de l'Agence nationale de l'habitat.

En complément, le Département a mis en place des aides sur fonds propres en 2020 qui s'inscrivent dans le cadre de l'article L. 312-2-1 du code de la construction et de l'habitation qui dispose que les collectivités territoriales peuvent apporter des aides publiques en direction des propriétaires occupants et bailleurs.

Ces dispositifs d'aide aux travaux s'orientent aujourd'hui vers deux types de publics :

1. Les propriétaires occupants en situation d'habitat indigne ou très dégradé et accompagnés de manière renforcée dans leur projet de travaux par un opérateur dédié (maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) ;
2. Les propriétaires bailleurs s'engageant dans un projet de travaux pour la mise en location de leurs biens sous loyers plafonnés et à destination de locataires modestes (conventionnement avec travaux Anah dans le cadre du dispositif fiscal Loc'Avantages).

Le parc de logements locatifs privés à loyers maîtrisés s'inscrit en complémentarité avec le parc de logements locatifs sociaux. Il s'agit d'un outil supplémentaire de la politique volontariste de logement pour tous.

Sur le territoire de délégation, au 1^{er} janvier 2023, plus de 500 logements privés sont conventionnés. D'ici au 31 décembre 2024, près de 390 de ces conventionnements arriveront à échéance, ce sont donc 73 % de ces logements qui potentiellement retourneront dans un parc à loyers libres, ou, pour certains, qui seront retirés de la location.

Le Département a mis en place en 2022 un accompagnement de ces bailleurs dont les conventionnements arrivent à échéance afin de les inciter à proroger leur convention. Il s'agit d'une mission de fidélisation proposant une visite de décence des logements et un accompagnement administratif. Malgré la mise en place de ce service, seulement 15 % des logements ciblés ont été reconventionnés en 2022 (contre 30 % en moyenne les années passées).

Ainsi, afin d'inciter les bailleurs à maintenir le conventionnement de leurs biens, il est proposé la mise en place d'une prime à destination de ces bailleurs d'un montant de 1 000 € par logement. Ce dispositif est complémentaire aux dispositifs existants dont il est fait mention ci-dessus et s'inscrit dans l'enveloppe annuelle votée au budget primitif.

Elle est soumise à l'accompagnement de l'opérateur missionné par le Département permettant de garantir, par une visite du logement, les critères de décence. Ainsi, les demandes de primes seront adressées par l'opérateur au Département pour le compte du bailleur privé.

Chaque prime devra être validée individuellement en commission permanente dès lors qu'un avenant sera déposé auprès de l'Agence nationale de l'habitat permettant la reconduction du conventionnement pour 3 ans dans les mêmes conditions (engagements du propriétaire et droit à l'avantage fiscal). Elle sera ensuite versée sur production de l'avenant signé avec l'Agence

nationale de l'habitat.

Ce dispositif sera effectif à compter de sa date de validation par la commission permanente. La prime sera donc mobilisable pour tous les avenants de reconduction déposés par l'opérateur missionné par le Département auprès de l'Agence nationale de l'habitat à cette date.

Dans l'optique d'efficience des aides publiques et d'optimisation des ressources financières du Département, des modalités de reversement doivent être mises en place. Ainsi, le non-respect des critères de conventionnement entrainera le reversement de la totalité de cette prime.

Ce dispositif s'inscrit dans un contexte particulier de difficultés à développer et maintenir un parc de logements conventionnés. Il sera revu en 2024 notamment dans le cadre du renouvellement de la convention de délégation des aides à la pierre et d'une réflexion plus large sur le conventionnement avec l'Agence nationale de l'habitat.

Décide :

- d'approuver les modalités du dispositif d'incitation au renouvellement des conventionnements des propriétaires bailleurs privés avec 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 juillet 2023

ID : CP20231483

Pour extrait conforme