



Rapporteur : M. COULOMBEL

N° AD_2025_0039

Commission n°3

36 - Logement

Logement

Le 20 mars 2025 à 9h30, 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, 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. GUIDONI, M. HERVÉ, M. HOUILLOT, Mme KOMOKOLINAKOAFIO, M. LAPAUSE, Mme LE FRÈNE, M. LE GUENNEC, M. LE MOAL, Mme LEMONNE, M. LENFANT, M. LEPRETRE, M. MARCHAND, M. MARTIN, M. MARTINS, Mme MERCIER, Mme MESTRIES, M. MORAZIN, Mme MOTEL, M. PAUTREL, M. PERRIN, M. PICHOT, Mme QUILAN, Mme ROGER-MOIGNEU, Mme ROUSSET, Mme ROUX, Mme SALIOT, M. SALMON, M. SOHIER, M. SORIEUX, M. SOULABAILLE, Mme TOUTANT

Absents et pouvoirs : M. BOURGEOUX (pouvoir donné à Mme TOUTANT), Mme BOUTON (pouvoir donné à M. GUÉRET), Mme LARUE (pouvoir donné à M. LE GUENNEC), Mme MAINGUET-GRALL (pouvoir donné à Mme COURTIGNÉ), Mme MORICE (pouvoir donné à M. SORIEUX), Mme ROCHE (pouvoir donné à M. SALMON)

Après épuisement de l'ordre du jour, la séance a été levée à 18h07.

Le Conseil départemental

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 3211-1 et L. 3311-1 ;

Expose :

Le logement est un levier primordial d'émancipation et une condition indispensable à une vie digne et autonome. Le Département revendique une volonté forte et des interventions en cohérence qui ont permis d'accompagner la construction de plus de 2 000 logements sociaux depuis 2022 et, malgré les difficultés liées aux évolutions fréquentes des dispositifs de l'Agence nationale de l'habitat, la rénovation et l'adaptation de 4 000 logements depuis 2021.

En consacrant un budget de près de 11,5 millions d'euros à l'habitat, le Département marque sa forte mobilisation pour une politique au croisement des solidarités humaines et territoriales. Son intervention promeut 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 intègre pleinement les enjeux d'équilibre du territoire et de transitions.

I. LE SOUTIEN POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

En 2024, la délégation des aides à la pierre du Département s'est étendue pour intégrer le territoire de Saint-Malo Agglomération. L'apparente stabilité des agréments délivrés (visible sur le graphique en annexe 2) masque les difficultés rencontrées par les acteurs du logement social.

En 2025, les perspectives de production restent faibles sur le territoire de délégation du Département. C'est pour cette raison qu'il est proposé de poursuivre un effort conséquent, avec une enveloppe d'autorisation de programme de 5 millions d'euros pour les aides sur fonds propres du Département, et 6,461 millions d'euros pour les crédits délégués par l'Etat qui recouvrent des aides à la construction de logements sociaux, mais également à la rénovation du parc, avec notamment en 2025 une réaffectation de crédits 2024 qui avaient été unilatéralement retirés par les services de l'Etat.

La révision de la convention des aides à la pierre avec l'Etat est en discussion pour intégrer Vitré Communauté dans le périmètre de délégation et définir l'adéquation des objectifs et des moyens mis à disposition par l'Etat. Dans les circonstances présentes, le Département n'est en effet pas en mesure d'assurer la prise d'instruction telle qu'envisagée au 1^{er} janvier 2026.

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 Breillien.nes, ainsi qu'à des défis de plus long terme comme l'adaptation au changement climatique.

A. Réhabilitation du parc locatif social

Au-delà de l'aide spécifique attribuée à son office public de l'habitat dans le cadre de sa convention de partenariat, le Département organise un appel à projet, « réhabilitation du parc locatif social », qui a permis en 2024 de financer la réhabilitation de 93 logements pour un montant de 1 179 500 euros.

Fort des résultats positifs de ce dispositif et de son réel impact sur la qualité des projets de rénovation, il est proposé de le renouveler en intégrant la forte variabilité du nombre de logements présentés d'une année à l'autre et les délais de montage des projets. Il est ainsi proposé de créer une enveloppe 3 millions d'euros qui sera engagée sur les 3 prochaines années à raison d'environ 1 million d'euros par an.

B. Réhabilitation du parc privé

En tant que délégataire des aides de l'Agence nationale de l'habitat, le Département porte également les 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. Des aides complémentaires sur fonds propres du Département sont mobilisées pour aider les propriétaires occupants d'habitat indigne et développer une offre locative sociale par les bailleurs privés. Au regard des objectifs de la convention de délégation des aides à la pierre, une enveloppe de 480 000 euros est prévue en 2025 pour ces dispositifs sur fonds propres.

C. L'accession sociale

Depuis 2020, le Département aide, sous condition de ressources, les acquéreurs de logements anciens. Ce dispositif, aujourd'hui conditionné à la réalisation de travaux de rénovation énergétique, a permis d'accompagner une soixantaine de ménages en 2024. Pour permettre de poursuivre cette contribution à la relance de l'accession à la propriété et la rénovation du parc existant, une enveloppe de 250 000 euros est proposée pour 2025.

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

A. La révision du plan départemental de l'habitat

Le plan départemental de l'habitat 2020 - 2025 arrivant à son terme, le Département et l'Etat organiseront conjointement en 2025 l'élaboration d'un nouveau cadre stratégique pour l'Ille-et-Vilaine pour la période 2026 - 2031. Les travaux de la mission d'information et d'évaluation sur le logement social réalisée en 2024 ont permis de partager les enjeux majeurs du logement en Ille-et-Vilaine et pourront alimenter les réflexions dans le cadre d'une large association des acteurs du logement.

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

En 2025, 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 et les accompagnent. Ils sont un maillon essentiel dans la mise en œuvre de la politique habitat du Département.

Un montant global de 244 550 euros sera attribué aux partenaires selon l'affectation proposée dans l'annexe 3 du présent rapport. Enfin, dans le cadre du marché en cours de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale une enveloppe de 155 800 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 2025 les crédits correspondants tels que détaillés dans les tableaux financiers joints (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 les crédits destinés au financement des partenariats pour la mise en œuvre de la politique départementale du logement selon le détail fixé en annexe 3 ;
- d'ouvrir au budget primitif 2025, les autorisations de programme telles que figurant dans le tableau ci-après :

Code	Objet	Montant (encours)
AHABI916	PARC PRIVE	480 000,00 €
AHABI915	FINANCEMENT DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL	5 000 000,00 €
AHABI911	REHABILITATION DU LOGEMENT SOCIAL PUBLIC	3 000 000,00 €
AHABI909	DELEGATION DES AIDES A LA PIERRE	6 461 856,00 €
AHABI904	AIDE ACCESSION A LA PROPRIETE	250 000,00 €

Vote :

Pour : 47

Contre : 0

Abstention : 7

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

Transmis en préfecture le :
28 mars 2025
ID: AD_2025_0039

Pour extrait conforme