
COMMISSION 3 : SOLIDARITÉS ET LUTTE CONTRE LES EXCLUSIONS

POLITIQUE 36 - LOGEMENT

La politique départementale de l'habitat est ancrée dans les solidarités territoriales et humaines. Elle s'inscrit pleinement dans les orientations du Plan départemental de l'habitat (PDH) 2020-2025, tant dans son ambition de développer une offre de logements diversifiée que de participer à la dynamisation des centres-bourgs et aux transitions. Pour répondre aux orientations du PDH, les aides du Département ont d'ailleurs été revues début 2020.

La politique départementale de l'habitat a bénéficié en 2021 du plan de soutien, avec une enveloppe de 6 M€. Ce plan a permis de maintenir la production du logement locatif, d'accélérer sa réhabilitation thermique et d'augmenter l'enveloppe financière de l'appel à projet « dynamisation des centres-bourgs ».

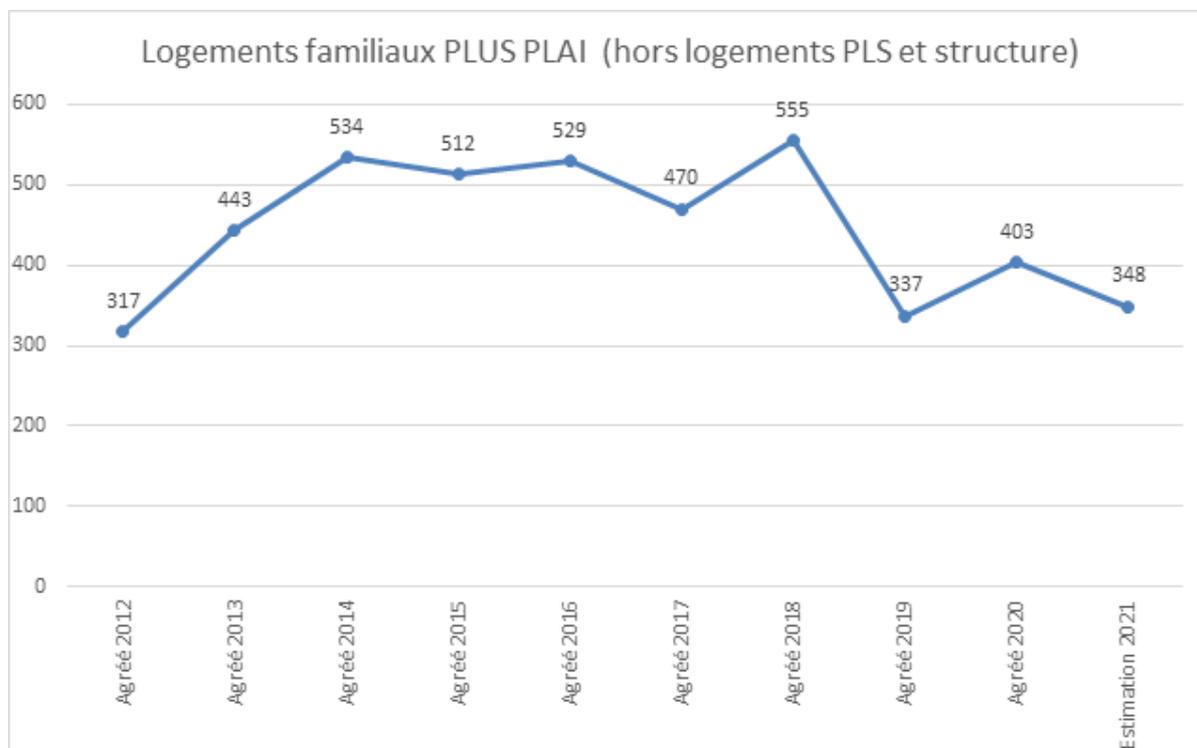
En 2021, tout segment confondu (parc public, parc privé, accession à la propriété), plus de 2 300 logements auront bénéficié d'un agrément et / ou d'une aide financière du Département, dont 912 dans le cadre des opérations de renouvellement urbain de Rennes et de Saint-Malo, aidant ainsi autant de ménages à accéder, ou à se maintenir dans un logement. Par ailleurs, 22 communes auront été aidées au titre de la dynamisation des centres-bourgs par l'habitat et par l'amélioration de l'accès aux services.

I - UN SOUTIEN RENFORCE POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

a) La production de logements sociaux reste inférieure aux objectifs

Les aides départementales pour la construction du logement locatif social ont été augmentées en 2020, pour maintenir aux bailleurs une capacité à construire sur le territoire de délégation du Département, qui correspond à l'ensemble des EPCI à l'exception de Rennes Métropole, Saint-Malo Agglomération et Vitré Communauté. Ces augmentations, ainsi que l'aide exceptionnelle de 4000 € supplémentaires par logement votée courant 2020 par le Département suite à la crise sanitaire de la Covid, et maintenue en 2021, auront participé à l'augmentation du nombre d'agréments en 2020 mais n'auront pas permis de maintenir ce niveau en 2021.

Nombre de logements locatifs sociaux familiaux ordinaires agréés sur le territoire de délégation du Département (financés avec un prêt locatif à usage social ou un prêt locatif aidé d'intégration, et hors structures)



Les nouvelles contraintes qui pèsent sur la filière de production de logements, que ce soit en termes de coût de construction, de disponibilité des entreprises, ou encore de nombre croissant de recours contre les projets portés par les organismes semblent expliquer ce repli sur 2021.

La réforme du financement des APL *via* une réduction des loyers a aussi eu comme redouté un impact très négatif sur les fonds propres des organismes HLM.

Pour autant, développer une offre locative sociale sur tout le territoire départemental reste nécessaire pour répondre à une demande croissante, et il conviendra en 2022 de travailler plus étroitement avec les bailleurs sociaux pour que l'ambition politique du Département de produire 550 logements locatifs sociaux sur son territoire de délégation soit atteinte. Pour ce faire, une enveloppe totale, fonds propres et fonds délégués, d'autorisation de programme de 6,264 M€ est proposée en 2022.

b) Le renouvellement de la convention d'objectifs et de moyens qui lie le Département et NEOTOA

Cette nouvelle convention de partenariat devra permettre de renforcer les synergies entre la collectivité et son office public de l'habitat, et définir les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs ambitieux du Département en matière d'habitat et conforter la place de NEOTOA dans le paysage en pleine évolution des bailleurs-sociaux.

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. Le soutien à l'accession, à la rénovation du parc privé et à la réhabilitation thermique du parc public s'inscrit dans cet objectif.

a) Réhabilitation thermique du parc locatif social

Une partie du parc de logements sociaux est aujourd'hui inadaptée, voire vétuste, et présente de faibles performances thermiques. Devant ce constat, le Gouvernement fait de la réhabilitation thermique une priorité pour les années à venir.

L'appel à projet « réhabilitation thermique du parc locatif social » du Département a permis de financer 150 réhabilitations en 2021. Il sera reconduit en 2022 à hauteur de 600 000 € (hors abondement au titre du fonds de soutien).

Une articulation entre les dispositifs du Département et les dispositions du plan de relance du Gouvernement sera recherchée.

b) Réhabilitation du parc privé

Déléataire des aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), le Département continuera en 2022 d'accorder des aides en faveur des ménages à revenus modestes par le biais des crédits délégués de l'Agence mais aussi de ses dispositifs sur fonds propres.

Afin d'assurer une cohérence avec les orientations de l'Anah et les besoins en matière de rénovation sur le territoire, ce soutien financier est destiné à la fois aux propriétaires occupants les plus modestes, aux propriétaires bailleurs sous conventionnement avec l'Agence et aux copropriétés (travaux de rénovation énergétique, lutte contre l'habitat indigne, travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap). En 2021, 9,3 M€ auront permis l'amélioration de plus de 860 logements sur le territoire de délégation du Département.

Par ailleurs, dans le cadre du Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), copiloté par le Département, une priorité est accordée au repérage, à l'accompagnement et à la résorption des situations d'habitat indigne.

Aussi est-il proposé de renouveler, en 2022, un accompagnement auprès des ménages les plus vulnérables et confrontés à une situation de logement indigne, par le biais d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (Mous), le marché actuel arrivant à échéance en septembre prochain. Ces missions d'accompagnement permettent à ces ménages, qui n'auraient pas été en mesure de le faire seuls, de procéder à des réhabilitations lourdes de leur logement : création de sanitaires, mise en sécurité du logement, lutte contre la précarité énergétique.

Les aides sur fonds propres du Département en matière de lutte contre l'habitat indigne des ménages modestes et de soutien aux bailleurs privés jouent pleinement leur rôle d'effet levier pour la concrétisation des projets. Près de 155 000 € auront été engagés en 2021 permettant l'aboutissement d'une vingtaine de projets de travaux.

En complément des aides directes aux travaux, le Département soutient le conventionnement des logements locatifs privés avec l'Anah qui constituent une offre complémentaire au logement locatif social public. Une mission de fidélisation de ces bailleurs privés et de développement du conventionnement sans travaux a été reconduite en 2021 et confiée à un nouvel opérateur, le CDHAT. Dans ce cadre, une nouvelle phase d'enquête, en cours de conventionnement, sans attendre la fin de celui-ci, devra permettre d'accompagner les propriétaires bailleurs et éventuellement rétablir les situations délicates, afin d'encourager le renouvellement du conventionnement le moment venu.

S'agissant de la politique de rénovation énergétique, au-delà du dispositif « MaPrimeRénov » mis en place en 2020 et finançant un seul « geste de travaux », le gouvernement a procédé à une refonte du système pour 2021.

Le programme Habiter Mieux a été conforté afin d'inciter les propriétaires sous plafonds de revenus de l'Anah à améliorer thermiquement leur logement par un projet global de rénovation.

Par ailleurs, en 2022, la volonté du Gouvernement de mettre en place un nouveau service public de la rénovation de l'habitat, dénommé « France Rénov' », devrait induire de nombreuses évolutions dans l'information et l'orientation des particuliers. Aussi, les impacts de ce dispositif, géré au niveau national, devront être appréhendés et mesurés afin d'assurer l'optimisation des crédits délégués de l'Anah et des fonds propres départementaux, estimés à 340 K€ pour 2022.

c) L'accession sociale

En 2020, les aides du Département en faveur de l'accession sociale ont été revues pour 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. En 2021, 78 ménages ont bénéficié d'une aide comprise entre 4000€ et 10 000€ ; le montant a été doublé pour sept ménages qui ont fait l'acquisition d'un bien vacant en cœur de bourg, hors pôles principaux.

En 2022, ces aides, qui sont mobilisables sur tout le territoire départemental, seront maintenues et une enveloppe totale de 725 000 € y sera consacrée.

La problématique des logements vacants devra de plus faire l'objet d'une étude approfondie en 2022, visant à permettre la mobilisation de cette ressource importante pour la création d'habitat et la maîtrise de la consommation foncière.

d) Dynamisation des centres-bourgs

En 2021, 38 collectivités ont proposé des projets de dynamisation de leur centre-bourg par l'habitat et l'amélioration de l'accès aux services.

Après analyse des dossiers et audition des maîtres d'ouvrage, 22 projets ont été retenus en 2021 pour une aide totale de 1 506 000 € ; 15 projets ont été financés sur l'enveloppe « habitat » pour 1 070 000 €, dont 4 financés grâce à l'enveloppe supplémentaire plan de relance / COVID pour 270 000 €.

La dynamisation des centres bourgs reste une préoccupation majeure des communes et des intercommunalités, partagée par le Département, il est donc proposé de reconduire l'appel à projet « dynamisation des centres-bourgs » en 2022.

Afin de simplifier la gestion de cet appel à projet et en améliorer la visibilité, il est proposé, à compter de 2022, de regrouper dans une enveloppe unique les crédits aujourd'hui répartis entre la politique de l'habitat et celle en faveur de l'accessibilité aux services. La création de ce programme unique en faveur de la dynamisation des centres bourgs par l'habitat et les services sera rattachée à la politique d'aménagement du territoire, au même titre que les autres dispositifs de soutien aux territoires.

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

a) L'animation du Plan départemental de l'habitat (PDH) 2020-2025

Dans le cadre de l'orientation du PDH relative à la mise en réseau, pour partager les expériences et soutenir les politiques de l'habitat, le Département a confié à l'ADIL la construction d'un référentiel des programmes locaux de l'habitat (PLH) breilliens. Ce travail aboutira en 2022 et pourra être le support d'échanges renouvelés avec les territoires, notamment ceux porteurs de nouveaux PLH ou menant actuellement une révision de leur document.

b) La redéfinition des polarités

La politique de l'habitat du Département repose, notamment, sur des dispositifs différenciés selon le territoire d'intervention (appartenance ou non au territoire de délégation des aides à la pierre, ou à la liste des polarités), qui identifie les centralités urbaines où le développement de l'habitat est privilégié en cohérence, notamment, avec les SCOT. En 2022, il conviendra d'actualiser cette carte des polarités établie en 2012, pour prendre en compte les évolutions des territoires et les nouveaux enjeux de transition écologique.

c) Le logement temporaire

Dans le cadre des rencontres organisées pour le PDH, des élu.es locaux.ales ont fait part de la difficulté de loger les saisonnier.es ou apprenti.es sur leur territoire, freinant ainsi leur embauche. Il est à noter que les projets de recrutements de saisonnier.es sont passés de 7000 à 14 000 entre 2013 et 2020. L'année 2021 a vu aboutir une réflexion portée de façon partenariale avec l'ADIL sur cette question. Aussi 2022 devra-t-elle permettre la mise en place d'un accompagnement visant à répondre à cette problématique particulière.

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

En 2022, 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.

Il est proposé de consacrer à la politique de l'habitat 15 M€ en investissement (dont les crédits relatifs aux mesures de relance). Pour le fonctionnement, les crédits alloués sont de 565 K€.

Synthèse :

En 2020, les aides départementales de l'habitat ont évolué pour mieux répondre aux orientations du nouveau Plan départemental de l'habitat, adopté fin 2019. Elles ont été recentrées sur la mobilisation du parc existant, notamment dans les centres-bourgs et ont été renforcées pour soutenir la production de logements locatifs sociaux.

Les mesures exceptionnelles décidées pour faire face aux conséquences de la crise sanitaire ont permis d'accentuer le soutien apporté par le Département à la production de logements locatifs, à la réhabilitation thermique et à la dynamisation des centres-bourgs par le logement.

L'année 2021 a permis la consolidation des aides de l'habitat pour œuvrer, notamment, en faveur du développement de l'offre de logements, de la réhabilitation thermique et du soutien aux petites et moyennes collectivités. De plus, elle a été

l'occasion de réaffirmer la nécessité de renforcer l'accompagnement du secteur de l'habitat qui a été fortement impacté par la crise sanitaire.

2022 devra poursuivre cet effort pour faire face aux conséquences de la crise sanitaire, notamment sur les coûts de construction.

Enfin, des travaux seront menés sur les besoins émergents, les nouvelles formes d'habitat, en lien avec les transitions à mettre en œuvre, et sur les besoins spécifiques comme l'habitat inclusif à destination des personnes handicapées ou âgées, ou l'habitat des jeunes ou des gens du voyage par exemple, dans l'objectif d'une politique globale de l'habitat ambitieuse en termes d'action sociale, de transition écologique et d'aménagement du territoire.

En conclusion, je vous propose :

- *d'approuver l'ensemble des propositions exposées au rapport, conformes aux débats des orientations budgétaires ;*
- *d'inscrire au budget primitif les crédits correspondants tels que détaillés dans les tableaux financiers annexés ;*
- *de prévoir que la Commission permanente sera ultérieurement saisie, dans le cadre de sa délégation de pouvoirs, de l'approbation des évolutions qui seront apportées à chacun des dispositifs habitat ;*
- *de reconduire les crédits destinés au financement des partenariats pour la mise en œuvre de la politique départementale du logement ;*
- *d'ouvrir au budget primitif les autorisations de programme millésimées 2022 suivantes :*

Code	Objet	Montant (encours)
<i>AHABI904</i>	<i>Aide à l'accèsion à la propriété</i>	<i>725 000€</i>
<i>AHABI909</i>	<i>Délégation des aides à la pierre</i>	<i>1 200 000€</i>
<i>AHABI911</i>	<i>Réhabilitation du logement social public</i>	<i>1 000 000€</i>
<i>AHABI915</i>	<i>Logement locatif social</i>	<i>5 064 000€</i>
<i>AHABI916</i>	<i>Financement du parc privé</i>	<i>340 000€</i>

- *d'ouvrir au budget primitif les autorisations d'engagement millésimées 2022 suivantes :*

Code	Objet	Montant (encours)
<i>AHABF003</i>	<i>Maîtrise d'ouvrage urbaine et sociale</i>	<i>392 000€</i>

LE PRESIDENT
Jean-Luc CHENUT