

BILAN DE LA CONVENTION DE DÉLÉGATION DES AIDES A LA PIERRE 2012-2017



Bureau CRHH du 15 mai 2018

Francine Audoinaud, CD 82
Sophie Delbreil, DDT 82
Philippe Josserand, DDT 82



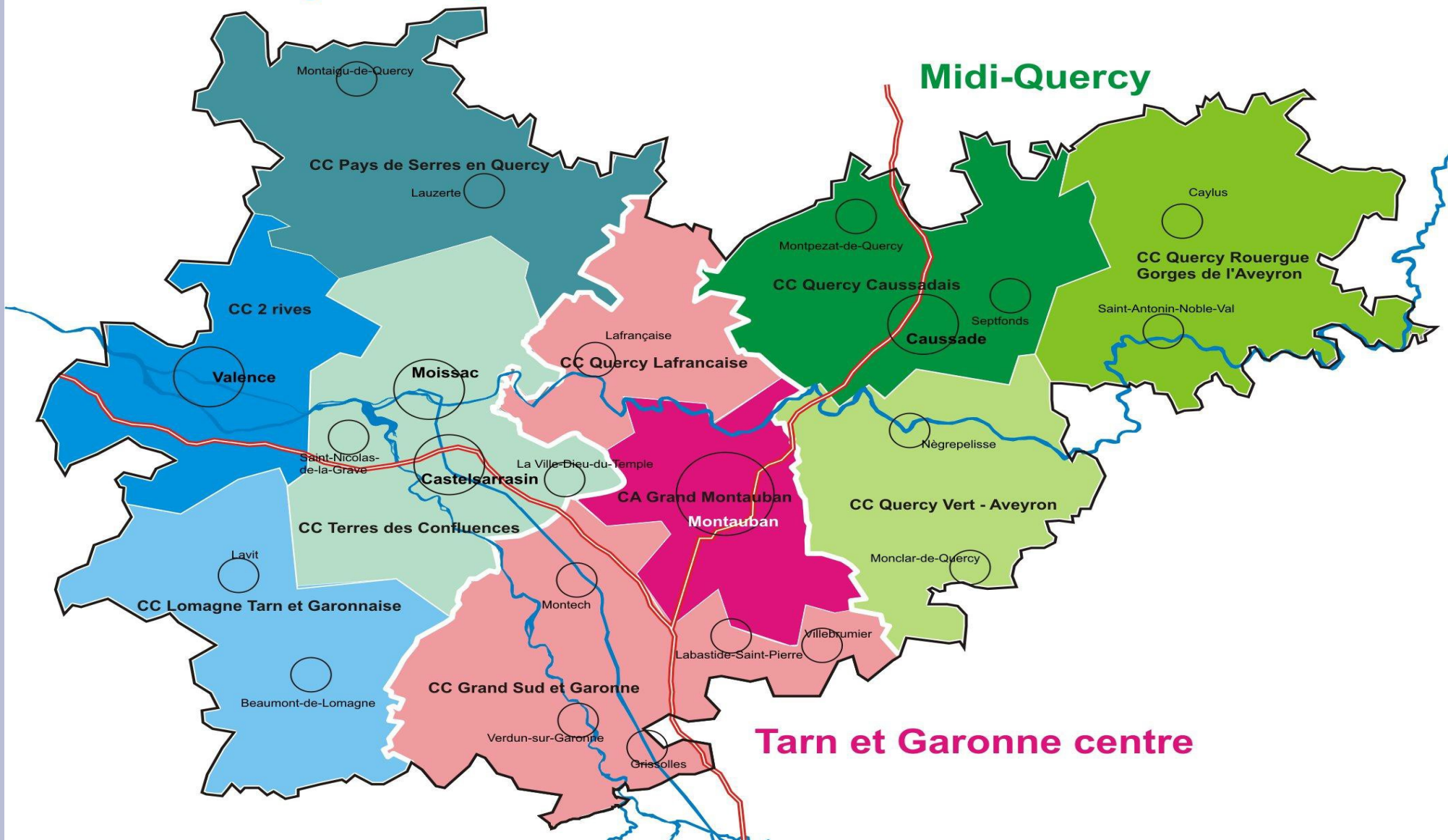
1 – Les éléments de contexte de la convention

LES DONNÉES ADMINISTRATIVES GÉNÉRALES

- > Une population de 178 316 habitants (source INSEE janvier 2014)
total département GMCA inclus 252 578.
- > 2ème croissance démographique de Midi Pyrénées : un territoire hyper sollicité au sein de l'aire métropolitaine toulousaine.(source PDH)
- >185 communes dont 77 de moins de 300 habitants.
- >10 EPCI.

10 EPCI

Garonne-Quercy-Gascogne



LE TERRITOIRE

- Une démographie dynamique dissociée de la dynamique économique et diversement répartie sur un territoire spécialisé sur une fonction résidentielle:

- > 4 pôles dominants :

- Castelsarrasin-Moissac
- Caussade-Nègrepelisse
- Axe Montauban-Toulouse (effet de desserrement de l'aire toulousaine)
- Secteur de Valence d'Agen

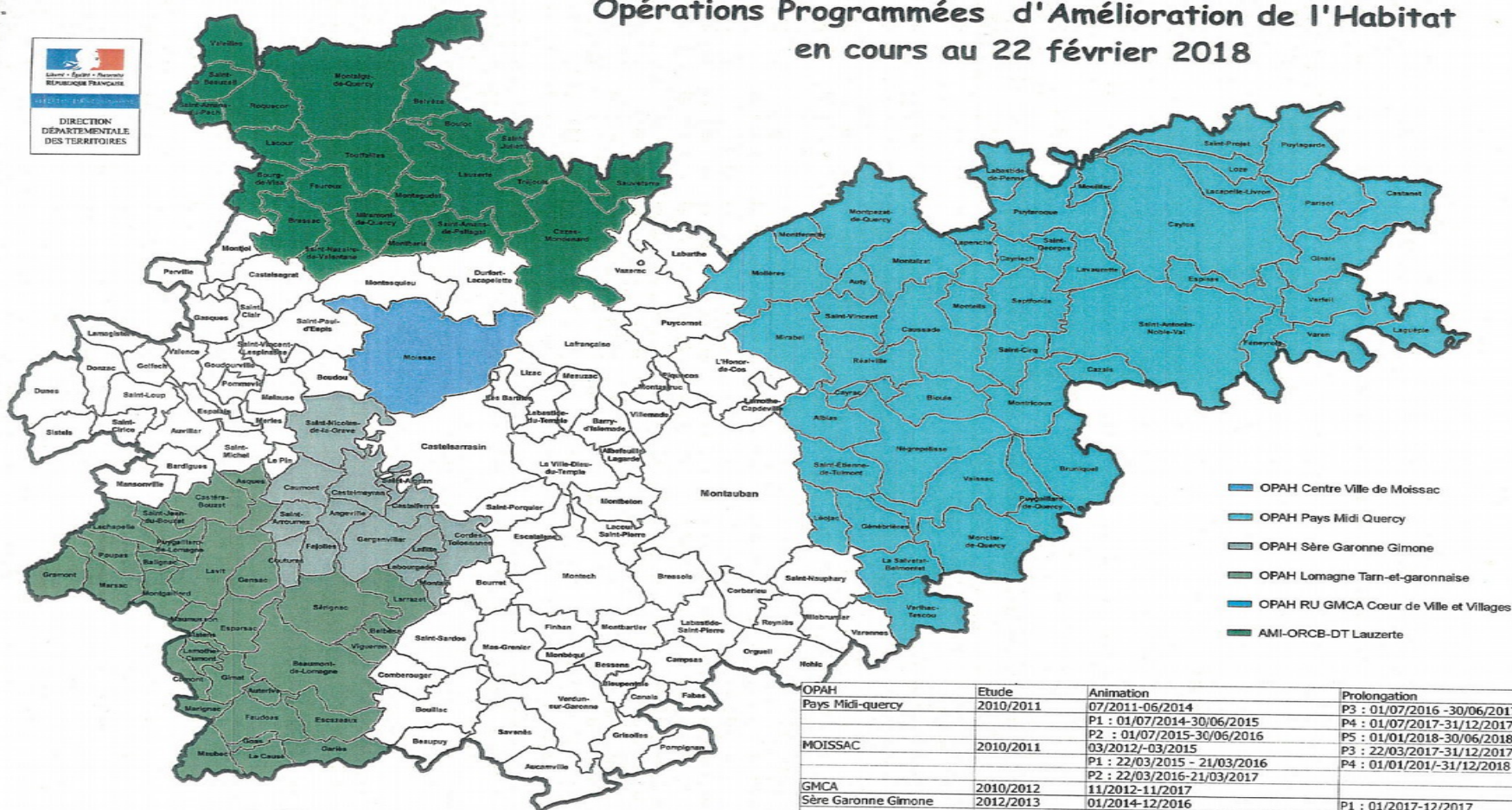
- > une zone rurale disparate

- Nord et Est du département en déclin démographique

UNE POLITIQUE DE L'HABITAT TERRITORIALISEE

- 5 opérations programmées

Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat en cours au 22 février 2018



- OPah Centre Ville de Moissac
- OPah Pays Midi Quercy
- OPah Sère Garonne Gimone
- OPah Lomagne Tarn-et-garonnaise
- AMI-ORCB-DT Lauzerte

OPah	Etude	Animation	Prolongation	Prestataire
Pays Midi-quercy	2010/2011	07/2011-06/2014	P3 : 01/07/2016 - 30/06/2017	JP Bouglon
		P1 : 01/07/2014-30/06/2015 P2 : 01/07/2015-30/06/2016	P4 : 01/07/2017-31/12/2017	
MOISSAC	2010/2011	03/2012-03/2015	P3 : 22/03/2017-31/12/2017	Urbanis
		P1 : 22/03/2015 - 21/03/2016 P2 : 22/03/2016-21/03/2017	P4 : 01/01/2017-31/12/2018	
GMCA	2010/2012	11/2012-11/2017		SOLIHA
		01/2014-12/2016	P1 : 01/2017-12/2017	
Sère Garonne Gimone	2012/2013		P2 : 12/01/2018-12/01/2019	Urbanis
Lomagne Tarn-et-garonnaise	12/2014- 04/2015	01/10/2015 -30/09/2018 P1 à prévoir du 01/10/2018 au 1/10/2019		Issot et Riéra
AMI ORCB-DT Lauzerte	09/2015- 02/2016	24/02/2017-24-02-2023		Urbanis

Date d'édition : 22 février 2018
 Réalisation : DDT82/SH/BPH
 Source : DDT 82
 Fond cartographique : copyright IGN

Le marché du logement sur le territoire de délégation

- Un marché du logement détendu : les communes du territoire de délégation sont majoritairement en classe C.
- Attractivité foncière et pression urbaine.
- Crise d'attractivité du parc ancien des bourgs et villes et permanence du logement indigne.
- 1 commune relevant de l'article 55 de la loi SRU située en zone B2.

2 – Cohérence entre la convention de délégation et les politiques publiques locales inhérentes au logement

Axes d'analyse	Points forts	Axes d'amélioration
Cohérence de la convention avec les documents programmatiques en matière de l'habitat	<ul style="list-style-type: none">- cohérence globale de la convention avec les orientations régionales notamment en ce qui concerne les territoires prioritaires- le département dispose maintenant d'un cadre stratégique (PDH et PDALHPD) pour 2017-2022- Adaptation de la politique départementale en 2017 pour coller aux orientations du PDH avec un impact immédiat sur la part des « acquisition-amélioration »	<i>Décliner dans la nouvelle convention et dans le PAT (programme d'actions territorial) les objectifs qualitatifs et quantitatifs du PDH et du PDALHPD approuvés en 2017 et notamment renforcer les moyens alloués à la lutte contre la précarité énergétique et au maintien à domicile sur le diffus</i>

3 – Gouvernance : rôle de la délégation dans l'implication des acteurs locaux autour d'une politique de l'habitat partagée

Axes d'analyse	Points forts	Axes d'amélioration
Mobilisation des acteurs locaux de l'habitat	<p>Le délégataire a intégré le logement dans la commission solidarité, santé, action sociale, handicap.</p> <p>La nouvelle politique départementale fait nécessairement intervenir la commune (à minima) concernée par le projet.</p>	<i>Faire de la CLAH un lieu de co-construction de la politique départementale d'amélioration de l'habitat.</i>
Outillage et connaissance du territoire	L'élaboration d'un PDH avec des orientations chiffrées.	<i>Mise en place d'un observatoire partenarial de l'habitat et de l'hébergement.</i>

4 – Procédures de gestion : organisation mise en place par la délégation

Axes d'analyse	Points forts	Axes d'amélioration
Organisation de la délégation de compétence	Arrivée en 2014, d'un nouvel instructeur sur le parc privé permettant ainsi la continuité du service.	<i>Mettre en place une continuité de service sur le parc public</i>
Mise en place d'échanges réguliers et dématérialisés	Parc privé : mise en place de la dématérialisation	<i>Ré-activer la réunion annuelle d'échanges délégataires / DDT / Bailleurs en associant les EPCI.</i> <i>Actions à mener auprès des bailleurs :</i> <ul style="list-style-type: none">→ <i>accompagner les nouvelles modalités de financement du déficit d'opération par un contrôle du loyer d'équilibre (utilisation de LOLA)</i>→ <i>utilisation de SPLS pour la programmation</i>→ <i>présentation du projet aux architecte et paysagiste conseil</i>

5 – Politiques sociales du logement : contribution de la délégation de compétence à la mise en œuvre des politiques sociales du logement

Axes d'analyse	Points forts	Axes d'amélioration
L'intégration du droit au logement dans une ingénierie sociale décloisonnée	<p>Délégation et FSL dans un même service.</p> <p>Implication des travailleurs sociaux dans les relogements Action 13 du PDALHPD sur l'« accompagnement »</p>	<p><i>Associer le PDALHPD à la stratégie du FSL</i></p> <p><i>Inciter les travailleurs sociaux à saisir la CCAPEX , dont l'activité est effective depuis 2015, pour les ménages en impayés de loyer.</i></p>
La politique d'attribution des logements	<p>Existence d'une collaboration inter bailleurs depuis 2002 et de tous les acteurs locaux de l'habitat dans le cadre de la CILS (Commission Interservices du Logement Social)</p>	<p><i>Mettre en place les dispositions de la loi Egalité et Citoyenneté visant l'accès des ménages les plus fragiles aux quartiers attractifs sur la CC Terres des Confluences</i></p> <p><i>Inciter les bailleurs à programmer des PLAI « adaptés » à hauteur de 1 pour 10 logements</i></p>

6 – Prise en compte du développement durable et de sécurisation des parcours résidentiels

Axes d'analyse	Points forts	Axes d'amélioration
La délégation de compétences s'est traduite par une prise en compte accrue du développement durable dans les logements (parc public et parc privé)	<ul style="list-style-type: none">* La rénovation du parc ancien de TGH (Tarn et Garonne Habitat) est en cours permettant de réaliser des économies d'énergie et de favoriser l'appropriation des logements par les locataires.* L'offre de logements sociaux dans les centres bourg est favorisée pour le maintien des personnes âgées isolées géographiquement sur leur commune et le maintien ou l'arrivée de nouveaux ménages sur des sites où l'offre de services est suffisante.	<ul style="list-style-type: none">* <i>Renforcement du lien FSL énergie et ANAH pour lutter contre la précarité énergétique</i>* <i>prévenir les expulsions locatives en intervenant plus en amont</i>

7 – Efficacité : résultats quantitatifs

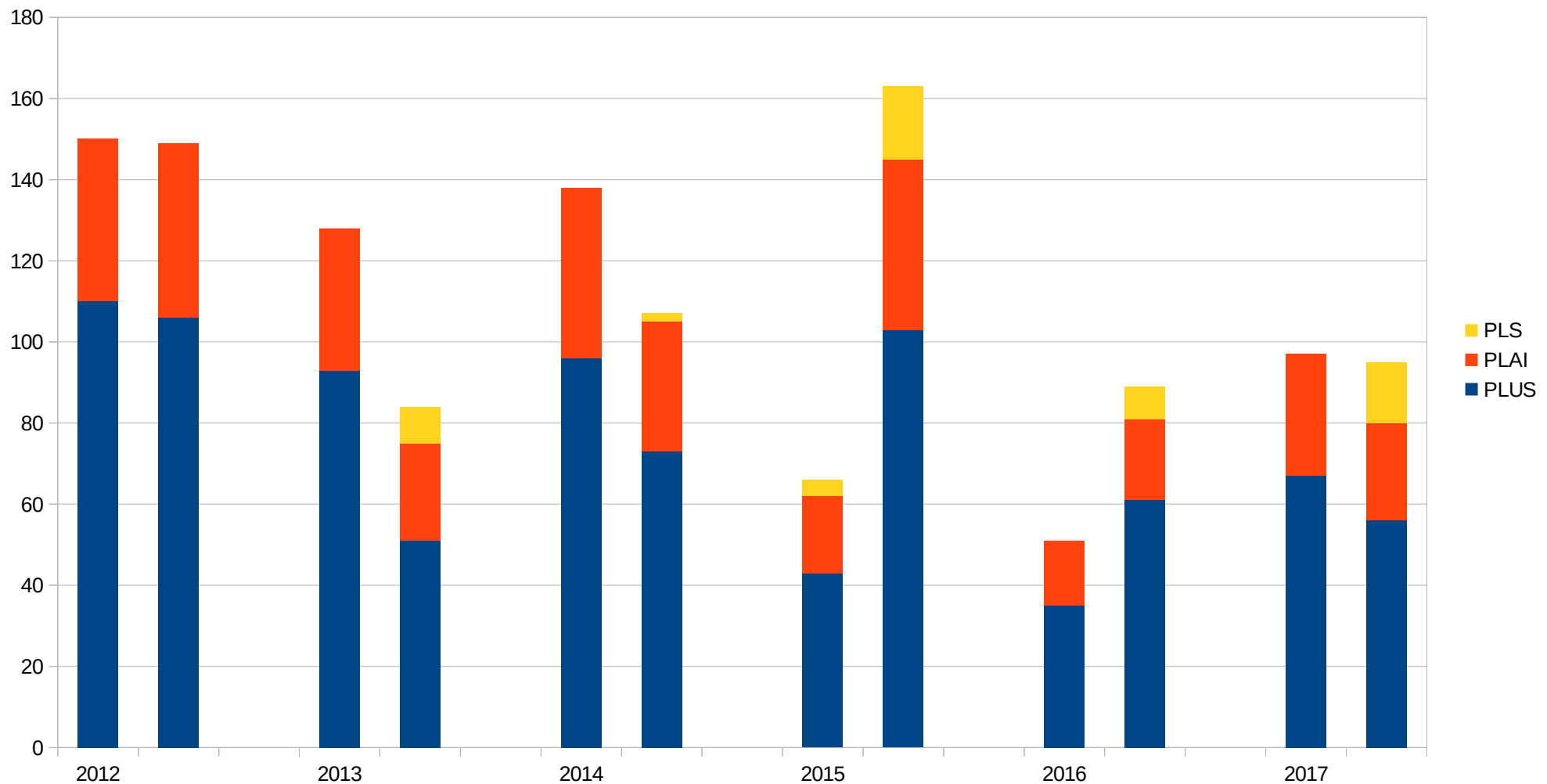
Des objectifs Parc Public et Parc Privé (Anah) globalement atteints

ANNÉE	PARC PUBLIC (PLUS-PLAI-PLS)	PARC PRIVE PO+PB
2012	169	177
2013	94	228
2014	119	250
2015	173	249
2016	108	286
2017	95	359
TOTAL	758	1549

Parc Public (PLUS-PLAI-PLS)

L'objectif global a été atteint à hauteur de 109 %

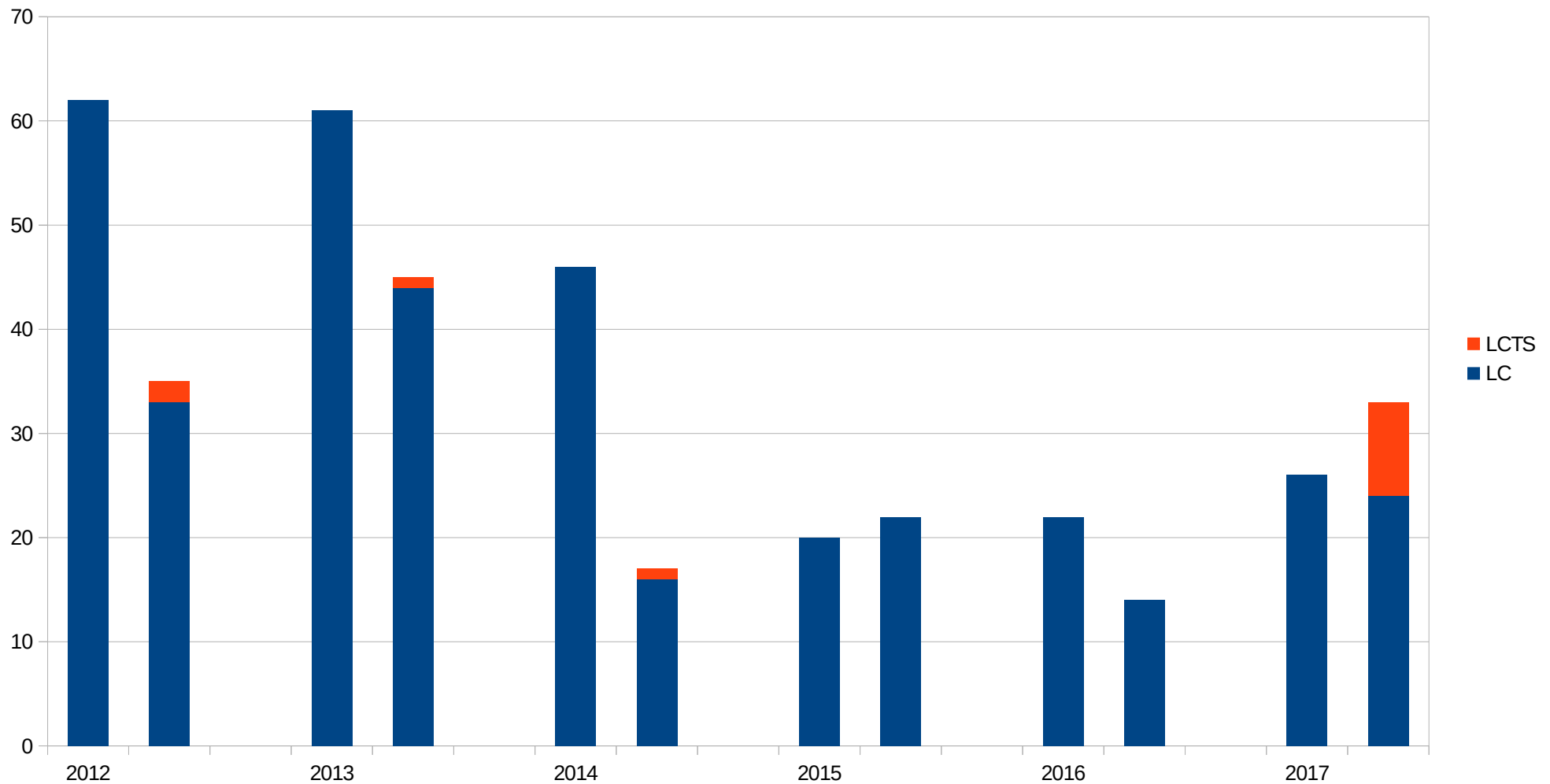
OBJECTIFS DE PRODUCTION / RESULTATS



PARC PRIVE

Propriétaires Bailleurs (données infocentre anah)

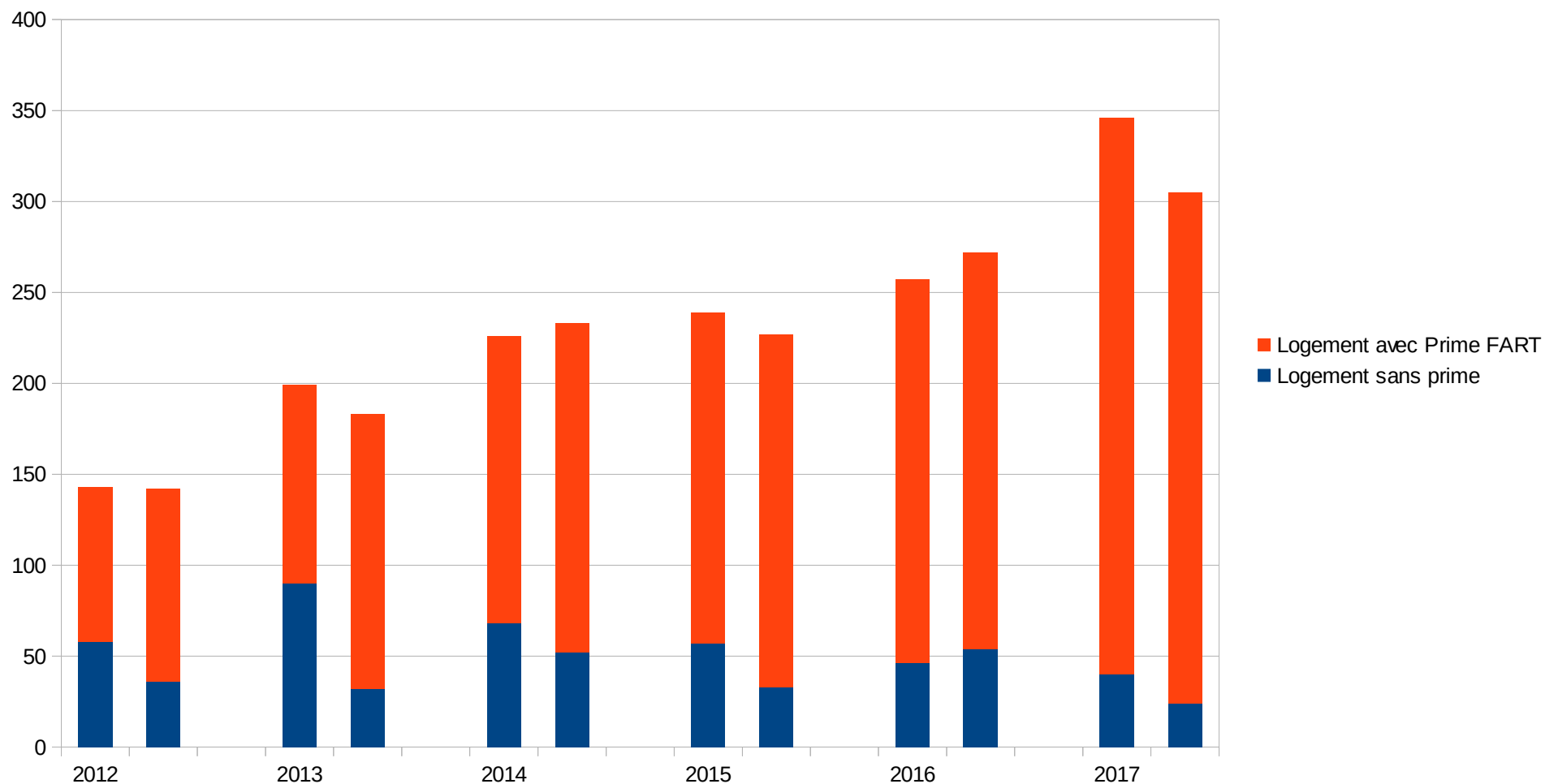
Réhabilitation des logements Propriétaires Bailleurs (PB)



Propriétaires Occupants (données infocentre anah)

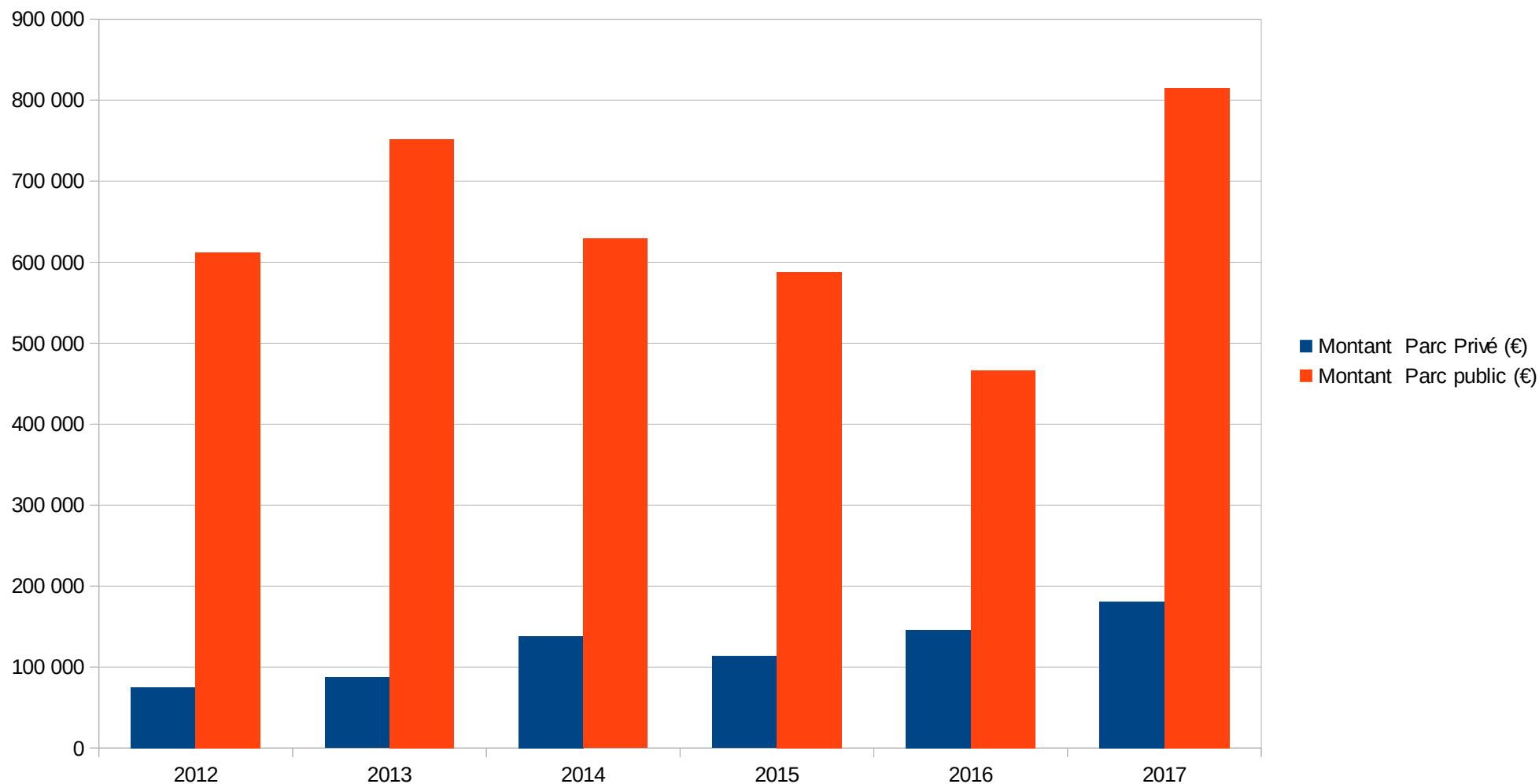
L'objectif global est atteint 98 % à l'issue de la convention

Réhabilitation des logements Propriétaires Occupants (PO)



Intervention sur fond propres du Conseil Départemental de Tarn et Garonne

Répartition fonds propres du délégataire



7 – Efficacité : résultats quantitatifs

Axes d'analyse	Points forts	Axes d'amélioration
Réalisation des objectifs parc public	Production de PLAI conforme aux préconisations de l'État	<i>Décliner les orientations du PDH territorialisées par EPCI</i>
Réalisation des objectifs parc privé	Atteinte et dépassement des objectifs fixés pour les PO et le traitement des logements indignes	<i>Étudier les conditions d'intensification du programme Habiter Mieux sur le secteur diffus</i> <i>Améliorer le résultat de production de logements PB</i>

8 – Efficacité : résultats qualitatifs

Axes d'analyse	Points forts	Axes d'amélioration
Stratégie de programmation du délégataire	<p>La réalisation du PDH :</p> <ul style="list-style-type: none"> - territorialise les objectifs de production / EPCI. - a permis un recentrage des aides vers les centres bourgs 	<p><i>Mettre en place un observatoire de suivi des réalisations, afin d'avoir un support de dialogue avec les bailleurs</i></p>
Développement territorial durable	<p>Accompagnement de Habiter Mieux en différenciant l'aide aux PO modestes et très modestes sur fonds propres</p>	<p><i>Étudier comment favoriser le développement durable dans les dossiers financés : architecte conseil, marges locales...</i></p>
Développement d'une offre diversifiée/thématique	<p>Opérations pour publics spécifiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 PLAI adaptés pour une famille clanique <ul style="list-style-type: none"> • 2 PLAI adaptés • 9 logements en MOI 	<p><i>Développer une offre locative intermédiaire publique ou privée pour le maintien à domicile dans les bourgs structurants</i></p> <p><i>Réviser le SDAGV en intégrant la réponse aux besoins de sédentarisation</i></p> <p><i>Rechercher des réponses adaptées aux besoins des jeunes et des travailleurs saisonniers</i></p>

Merci de votre attention