



Évaluation des conventions DAP 2012-2017

Bureau du CRHH
du 15 mai 2018



Situation en Haute-Garonne

- ▶ Un département entièrement couvert par des délégations
 - ▶ *Toulouse Métropole*
 - ▶ *Sicoval*
 - ▶ *Le Muretain Agglomération*
 - ▶ *Conseil départemental*
- ▶ 3 conventions arrivées à échéance
 - ▶ *Bilan / Evaluation*
 - ▶ *Demande de renouvellement => accord affirmé par l'Etat*

Bilan DAP / Présentation

Synthèse comparative des bilans des 3 délégations

► Une entrée par les politiques publiques prioritaires de l'État :

- Mixité sociale et territorialisation
- Lutte contre les copropriétés dégradées
- Lutte contre l'habitat indigne
- Rénovation énergétique
- Adaptation dépendance et vieillissement
- Précarité économique et sociale

► Un point sur les modalités de gestion et d'accompagnement financier de la délégation

► Les orientations pour les conventions 2018-2023

Contexte national

- ▶ Un impact des différentes lois sur la programmation
 - ▶ *Loi SRU/Duflot : renforcement des objectifs de production*
 - ▶ *Loi ALUR / Loi égalité et citoyenneté : équilibre de peuplement*
 - ▶ *Loi Lamy : géographie prioritaire, NPNRU*
- ▶ L'évolution des missions de l'Anah
 - ▶ *Élargissement de l'intervention de l'Anah sur les copropriétés*
 - ▶ *Priorité sur la rénovation énergétique / PREH*
 - ▶ *Réaffirmation du besoin de créer un parc privé à vocation sociale*
- ▶ La création du FNAP
- ▶ Le déploiement de SPLS

Politiques publiques de l'Etat

► Mixité sociale et territorialisation

► *Production globale*

- Des objectifs globalement atteints notamment pour TM et le CD31 qui affichent de très bons résultats
- Un bilan plus mitigé pour le Sicoval

► *Territorialisation*

- Bonne réponse de production en zone tendue pour les 3 délégataires
- Des difficultés à développer du logement dans certains secteurs malgré des objectifs affichés dans les PLH (CD31, Sicoval)

► *Types de financement*

- Un effort de développement en PLAI affirmé (30 à 40%)
- Négociation avec les délégataires (Sicoval, TM) pour limiter à 15 % le PLS familial

Politiques publiques de l'Etat

▶ Lutte contre les copropriétés dégradées

▶ *Un enjeu sur tous les territoires à des échelles différentes*

▶ *Une très forte implication de TM*

- Action prioritaire du PLH
- 2 dispositifs de veille et d'observation complémentaires
- OPAH CD => évaluation dans le cadre du protocole ANRU des OPAH CD en QPV

▶ *Un engagement du CD dans son programme d'action à partir de 2015 :*

- 1ère OPAH CD en 2017

▶ *L'engagement du SICOVAL sur les copropriétés aura été centré sur le plan de sauvegarde « Les Floralties »*

- Appartient au dispositif d'observation des copro de plus de 50 lots
- Pas de déclinaison opérationnelle (veille, prévention ou intervention sur 2012-2017)

Politiques publiques de l'Etat

▶ Lutte contre l'habitat indigne

▶ *Des dispositifs opérationnels intégrant la thématique LHI*

- PIG LHI PB pour TM
- PIG multithématique pour le SICOVAL et le CD
- OPAH Comminges intégrant cette thématique (CD)

▶ *Faible atteinte des objectifs en matière de LHI et d'habitat très dégradé*

- Des meilleurs résultats en PB qu'en PO
- Nécessite d'interroger la politique d'intervention

▶ *Des partenariats financiers mis en place*

- CD31 - SACICAP pour améliorer le reste à charge des propriétaires

Politiques publiques de l'Etat

▶ Rénovation énergétique de l'habitat

▶ *Fort investissement de l'ensemble des délégataires*

- Des dispositifs opérationnels mis en place pour accompagner le dispositif Habiter Mieux
- Une couverture départementale par des PRIS

Très bons résultats des 3 délégataires

▶ *Très bons résultats des 3 délégataires*

▶ *Des difficultés induites par le changement du régime d'aides sur les publics cibles*

▶ Adaptation à la dépendance et au vieillissement

▶ *Très bonne dynamique avec des objectifs de début de convention largement dépassés*

▶ *Difficultés à monter des dossiers mixtes couplant l'adaptation à la rénovation énergétique ou le traitement de l'habitat indigne*

Politiques publiques de l'Etat

▶ Précarité économique et sociale

▶ *Typologie des logements financés*

- TM et le Sicoval se sont inscrits dans le renforcement du développement des petits logements (orientation nationale)
- CD affiche une proportion moindre de petits logements mais affiche un effort plus important sur les grands logements

▶ *PLAI adapté*

- Un objectif affiché du PDALPD qui n'a pas trouvé traduction dans la programmation
- Une carence partagée par les 3 délégataires

▶ *PLAI Structures*

- Bon niveau de réalisation pour TM avec des pics d'activité ces dernières années
- Besoin d'anticipation et de programmation pluriannuelle en lien avec la DDCS

Modalités de gestion et d'accompagnement financier

▶ Des disparités dans l'implication financière

▶ *Pour le parc public*

- Une implication financière forte pour TM et le CD
- Un engagement moindre pour le Sicoval

▶ *Pour le parc privé*

- Très bon effet levier des aides du CD 31 sur le traitement des dossiers LHI
- Écart moindre sur les autres types de dossier

▶ Un engagement dans la démarche de simplification et de dématérialisation Anah

▶ Un engagement des délégataires dans l'utilisation du SPLS

- Notion d'utilité partagée par l'ensemble des partenaires
- Pas encore un réel outil de programmation

Les orientations de la délégation 2018-2023

- ▶ Orientation pour les 3 délégations : Développer une offre adaptée répondant aux besoins et aux capacités financières des ménages
 - ▶ *Assurer l'effort de programmation sur les produits suivants :*
 - Très grands logements en réponse notamment aux besoins issus des démolitions en QPV
 - Petits logements dans tous les types de financement
 - PLAI adaptés notamment en direction de l'habitat adapté aux gens du voyage
 - ▶ *Mettre en œuvre les actions nécessaires à la maîtrise de la quittance finale pour le locataire*
 - ▶ *Appliquer strictement la règle concernant les majorations locales de loyer*
 - Avantage pour le locataire : critère technique / localisation

Les orientations de la délégation 2018-2023

▶ Conseil départemental

- ▶ *Répondre aux enjeux de réhabilitation / revitalisation des centres bourgs*
 - Accompagnement du plan « action coeur de ville » et de l'intervention en QPV
- ▶ *Maintenir l'accompagnement financier et poursuivre les partenariats en matière de LHI*
- ▶ *Mettre en place un dispositif de veille et d'observation des copropriétés*
- ▶ *Accompagner la programmation au plus près des territoires*
 - Révision des schémas / Rencontres de l'habitat / observatoire de l'habitat
 - PLH / SRU

Les orientations de la délégation 2018-2023

▶ Sicoval

▶ *Assurer le développement d'une offre adaptée aux besoins*

- Programmation des produits intermédiaires limitée aux secteurs dont les loyers le justifient
- Logements étudiants

▶ *Poursuivre la coordination avec les territoires qui rencontrent des difficultés pour le développement de l'offre locative sociale*

- Ville Intense Sud et les Coteaux Sud.

▶ *Accompagner financièrement la délégation*

▶ *Intensifier l'intervention en matière de lutte contre l'habitat indigne et d'accompagnement des copropriétés*

- Actions sur les copropriétés en lien avec le PLH

▶ *Promouvoir le développement d'une offre sociale dans le parc privé*

- Conventionnement avec ou sans travaux, IML

Les orientations de la délégation 2018-2023

▶ Toulouse Métropole

▶ *Poursuivre l'effort de production*

- Atteindre les taux légaux de logements sociaux
- Compenser l'offre démolie en QPV
- Développer l'offre conventionnée dans le parc privé
- Privilégier le développement d'une offre pérenne

▶ *Affiner les secteurs de développement des produits intermédiaires et étudiants*

- PLS
- Usufruit locatif

▶ *Utiliser la programmation comme un levier à la mixité sociale*

- Taux de PLS et PLAI en communes SRU
- Diversification de l'offre en QPV
- Programmation et équilibre de peuplement en lien avec la CIL et la CIA