

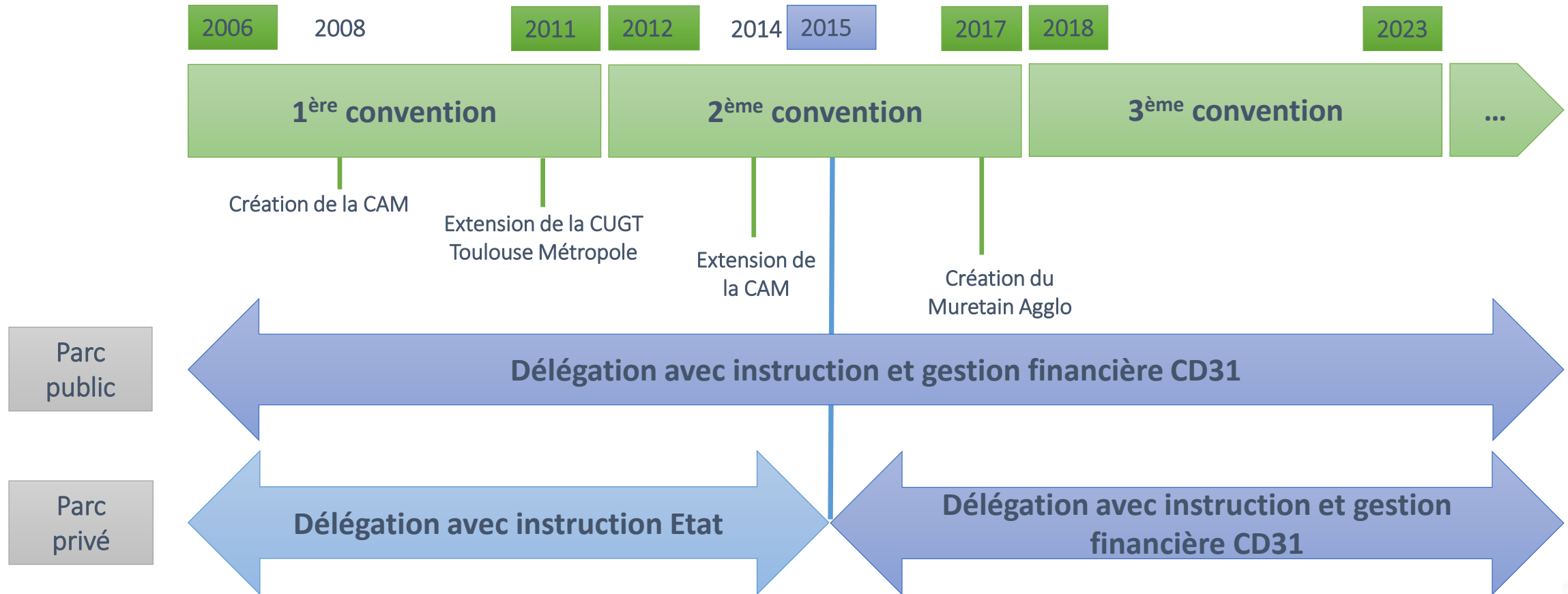
Conseil départemental de la Haute-Garonne

Bilan de la 3^e convention de délégation des aides à la pierre du CD 31 - 2018 - 2023

Bureau du CRHH du 2 avril 2024



18 ans de délégation des aides à la pierre (DAP) au Département de la Haute-Garonne



Un cadre d'intervention renouvelé depuis la mise en place de la délégation des aides à la pierre

Une feuille de route sur l'habitat et le logement issue d'une démarche conjointe du Département et de l'Etat

Le Plan Habitat 2020-2025 de la Haute Garonne

= 3 documents cadres des politiques de l'habitat, du logement et de l'hébergement

Une feuille de route pour les acteurs de l'habitat, du logement et de l'hébergement du département

Issue d'une démarche inédite de révision conjointe et partenariale du PDH, du PDALHPD et du SDAHGV

→ Les documents cadre départementaux

- Diagnostic Commun (décembre 2019)
- 2^e PDH (2020-2025),
- 6^e PDALHPD (2019-2023 prorogé 1 an)
- 3^e SDAHGV (2020-2025)
- Sept cahiers de territoires

Une révision conjointe en 2024 pour établir le Plan Habitat 2025-2030

→ L'observatoire de l'habitat 31

- Pictostat avec le Kit pour l'observation et l'analyse sur le logement et l'habitat
- Plateforme Osmose

Politique départementale de l'habitat : les aides à la pierre sur fonds propres

□ Pour la période 2020 à 2025 :

- Plan d'actions → 25 mesures opérationnelles
- Nouveau règlement d'intervention

□ Double objectif :

- Développer des solutions pour les besoins spécifiques de logement et d'hébergement des publics accompagnés par le Département
- Accompagner l'émergence d'un nouveau modèle des territoires, respectueux de l'environnement, sobre en énergie et en consommation

Favoriser les projets qui travaillent sur la revitalisation des villes et centre bourgs

→ Budget prévisionnel du Plan d'actions – acte 2 – 2020-2025 : 113 M€ pour 6 ans
(71,9 M€ sur fonds propres - 41 M€ sur fonds délégués par l'Etat et l'ANAH)

Politique départementale de l'habitat : les aides à la pierre sur fonds propres

□ Des subventions sur toute la Haute-Garonne

- Logement accompagné (PLAI structures : résidences sociales, pensions de famille)
- Logement spécifique : FJT/résidences sociales jeunes – pour personne en perte d'autonomie
- Adaptation des logements privés pour maintenir à domicile les personnes âgées
- Habitat dédié aux voyageurs : aires d'accueil, terrains familiaux, habitat adapté

□ Des subventions sur le territoire de délégation

- Logement social (PLUS), très social (PLAI familial) si l'opération comprend au moins 50% de T1/T2
- Logement communal et intercommunal
- Rénovation de l'habitat privé à caractère social

Politique départementale de l'habitat : les aides à la pierre sur fonds propres

□ Accompagnement à la revitalisation des centres-bourgs

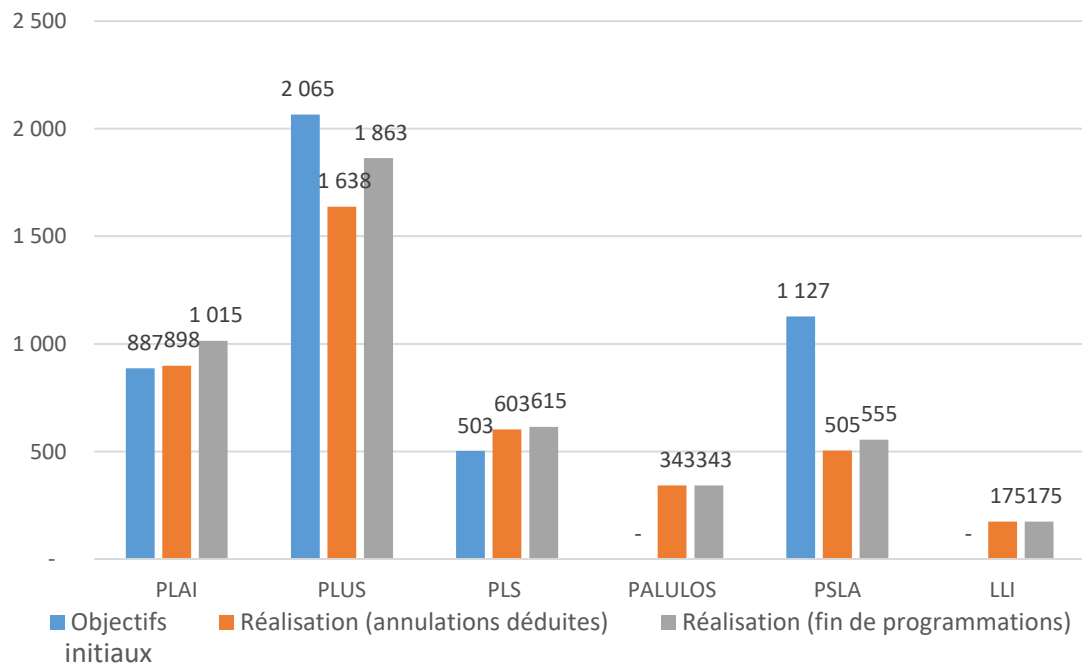
- Prime recyclage en centre-bourg pour le soutien à la production de logements locatifs sociaux et très sociaux
- Prime recyclage en centre-bourg pour le soutien à la création de logements sociaux communaux et intercommunaux
- Soutien à la réhabilitation de logements sociaux communaux et intercommunaux
- Soutien à l'ingénierie des secteurs programmés
- Soutien à la remise en état et au développement du parc locatif privé à bas loyers
- Soutien à la rénovation des logements des propriétaires occupants
- Soutien à la rénovation énergétique et à la prévention de la dégradation des copropriétés

Bilan de la convention de délégation 2018-2023

-Parc public-

Parc public – Données générales sur la période 2018-2023

Objectifs/Réalisation
(en nombre de logements)



99 % des objectifs réalisés (4 566 agréments délivrés)

91% des objectifs réalisés (en tenant compte des annulations)

Un taux d'annulation moyen de 9% à ce jour

(12% des agréments PLUS PLAI délivrés)

A fin 2023 : 4 162 logements agréés sur la période 2018-2023, contre 6 038 sur la période 2012-2017 (-24%)

Un équilibre maintenu : 35% de PLAI agréés (sur le total PLUS / PLAI)

- Des objectifs PLAI dépassés (+1%)
- Des objectifs PLUS (-20%) et PSLA (-55%) non atteints
- Des objectifs PLS dépassés avec un taux relativement contenu : 19%
- Le territoire de délégation du CD31 regroupe 15% des agréments délivrés en Haute-Garonne entre 2018-2023
- En 2023 : une chute des agréments en Haute-Garonne mais un maintien sur le territoire de délégation du CD31

10,1 M€ engagés sur fonds FNAP (6,7M€ prévus dans la convention initiale)

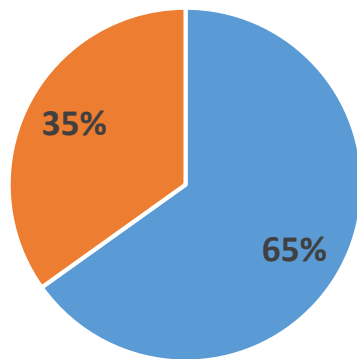
9,8 M€ engagés sur fonds propres du Conseil départemental sur son territoire de DAP

Parc public – VEFA et MOD

La part des opérations réalisées en VEFA n’a cessé de croître

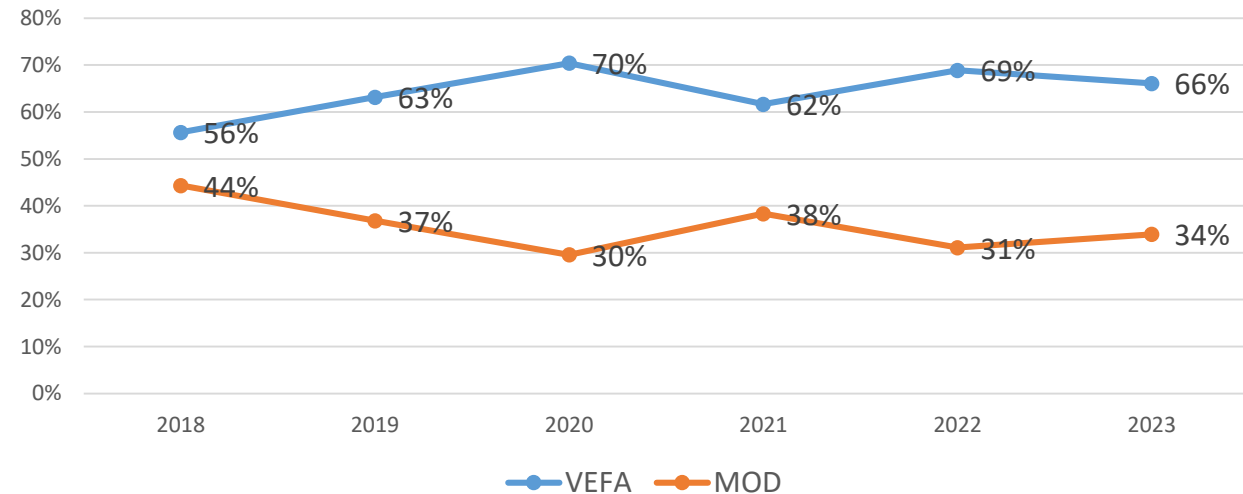
➔ **65% de VEFA sur la période 2018-2023**

Période 2018-2023



■ VEFA ■ MOD

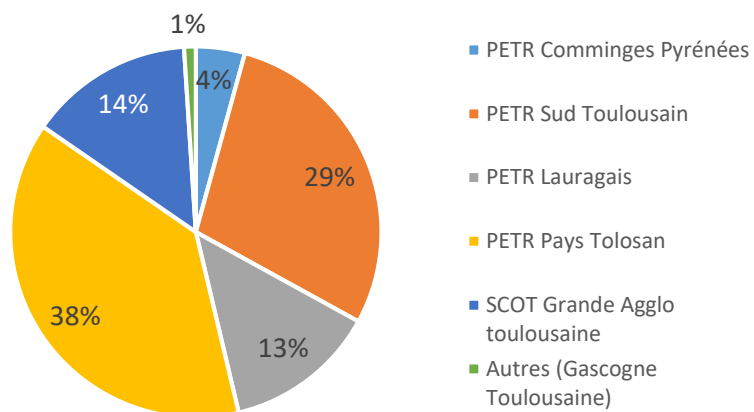
Dévolution des opérations de logements sociaux



Une évolution à rapprocher du contexte économique et réglementaire auquel se heurte le logement social depuis 2017

Parc public – Données territoriales

Répartition géographique des agréments de LLS (hors PSLA)

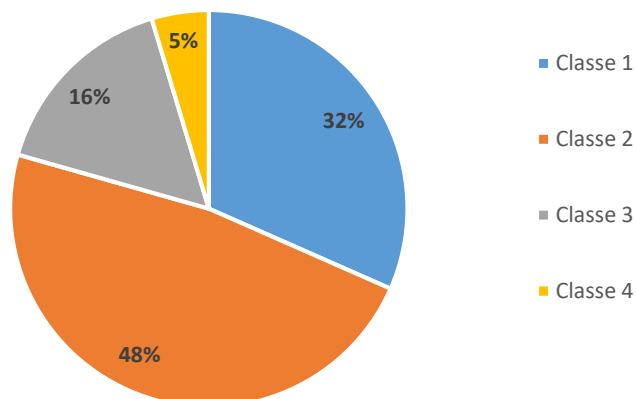


Une programmation globale très ciblée sur les territoires situés en périphérie de l'agglomération toulousaine (PETR Pays Tolosan et Sud Toulousain) où les objectifs initiaux sont largement dépassés

Une programmation en dessous de l'objectif initial sur la Grande Agglomération Toulousaine, mais seulement 7 communes sont sur le territoire de DAP du CD31

Des territoire plus ruraux, moins représentés (Comminges et Lauragais)

Répartition LLS agréés par classes de tension



La moitié des agréments concerne des communes moyennement tendues (classe 2)

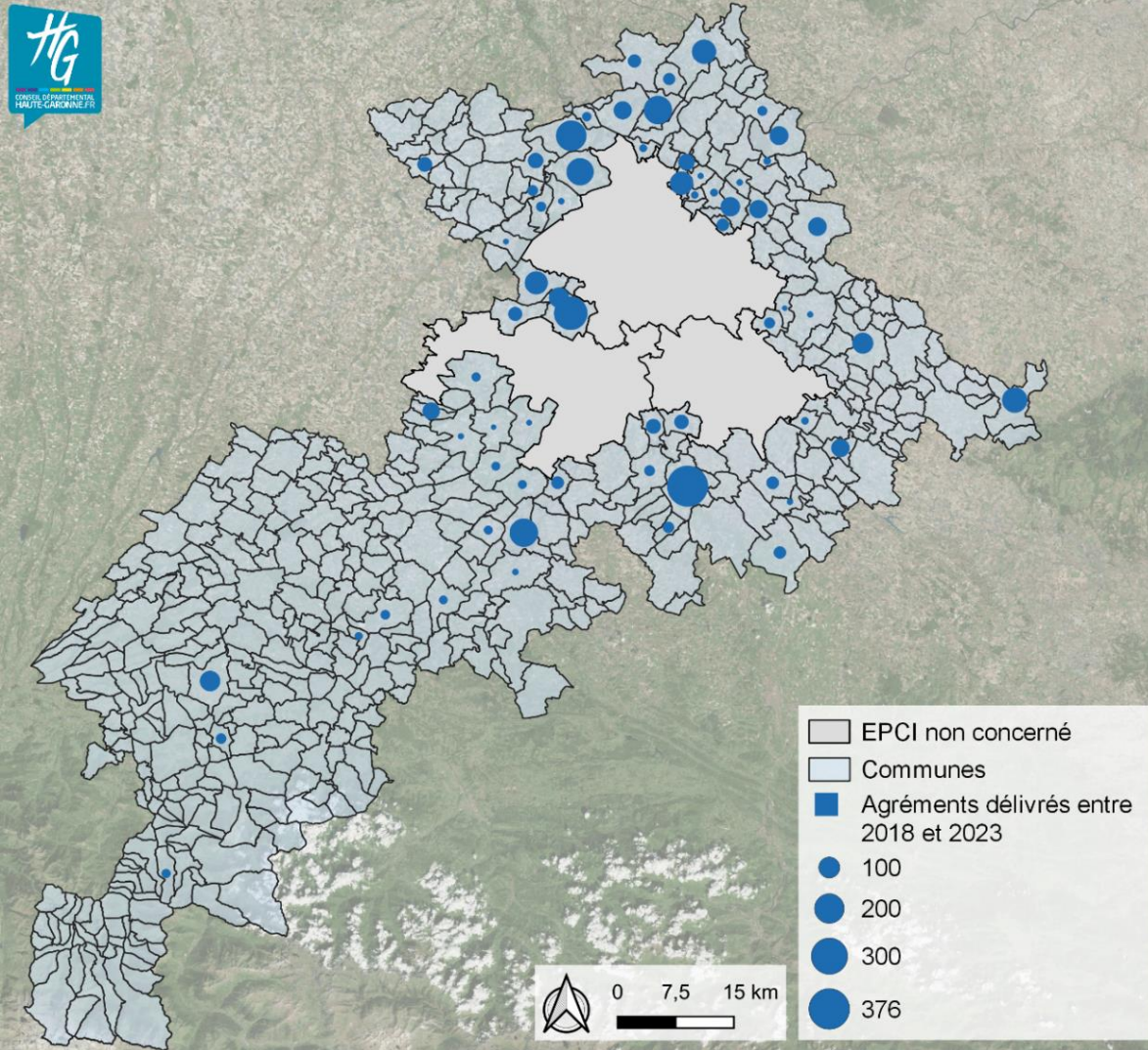
1 tiers des agréments se situe en classe 1

Tendance à la baisse cependant (seulement 20% en 2023)

Vigilance : la répartition des communes par classes de tension a été modifiée en 2023 (communes initialement en classe 2/3 basculées en classe 4)

Parc public – Données territoriales

Le nombre d'agrément délivrés entre 2018 et 2023 par le Conseil Départemental de la Haute-Garonne



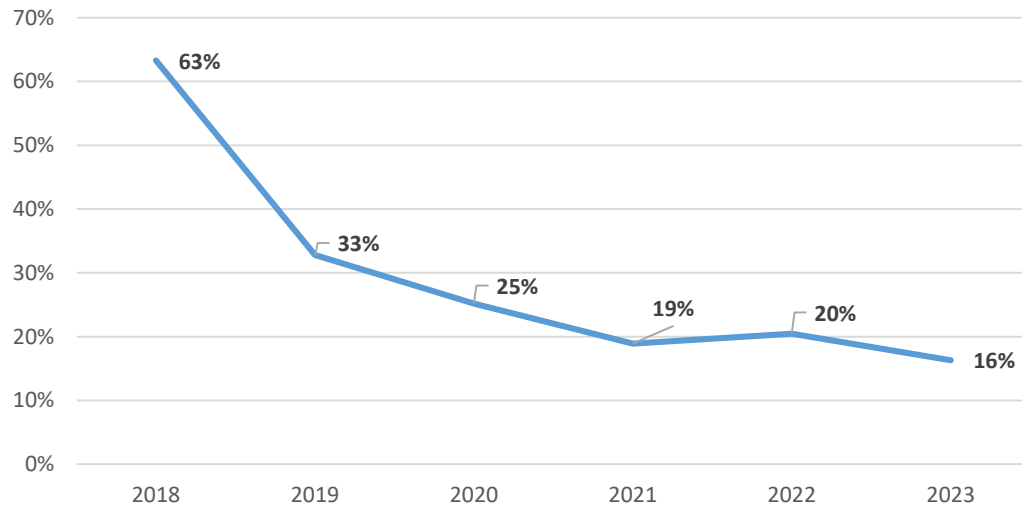
Une concentration des agréments dans le nord du département avec l'émergence d'une diffusion vers le Comminges le long de l'A64

Des pôles locaux en zone plus rurale se distinguent (Villemur, Revel...)

Parc public – Communes SRU

955 agréments rentrant dans le décompte SRU dont 857 logements locatifs sociaux

Part des logements locatifs sociaux agréés en communes SRU



Seulement 8 communes SRU sur le territoire de la DAP CD31 : Bouloc, Castelmaurou, Castelnau-d'Estretfonds, Fontenilles, La Salvetat, Léguevin, Pechbonnieu, Plaisance

27% des agréments en commune SRU sur l'ensemble de la durée de la convention

Une tendance marquée à la baisse

En cause, le cout du foncier et des recours plus fréquents contre les permis accordés pour des projets de LLS (ex : commune de Castelmaurou)

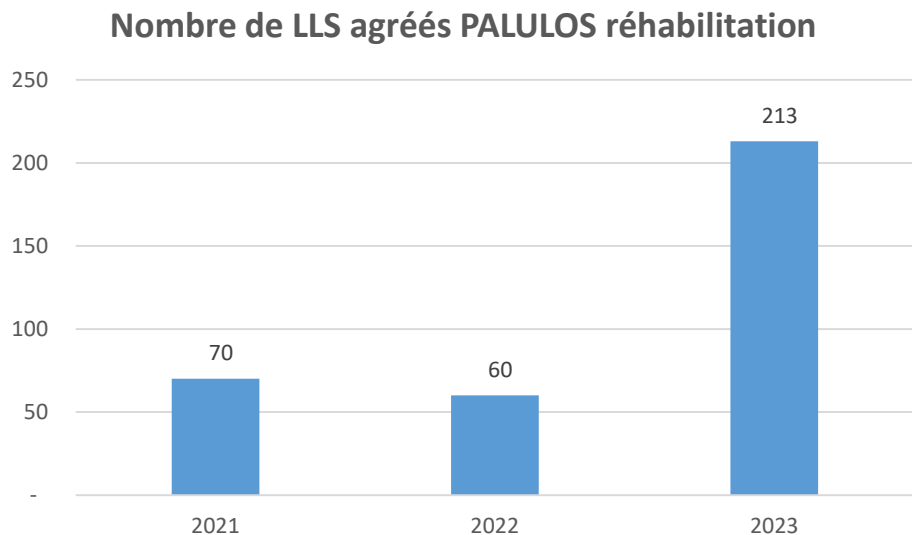
Parc public – Zoom sur les réhabilitations

Mise en place en 2021 du plan de relance visant à participer au financement des projets de réhabilitation de LLS existants (réhabilitations lourdes et réhabilitations énergétiques)

- Peu de projets déposés en 2021 et 2022 : des conditions d'accès limitatives
- Une progression du nombre de dossiers en 2023, mais globalement peu de bailleurs mobilisés (Cité Jardins et OPH)
- 343 LLS agréés PALULOS pour des travaux de réhabilitation énergétique et/ou lourds
- Au total, 1 411 200€ mobilisés sur fonds Etat

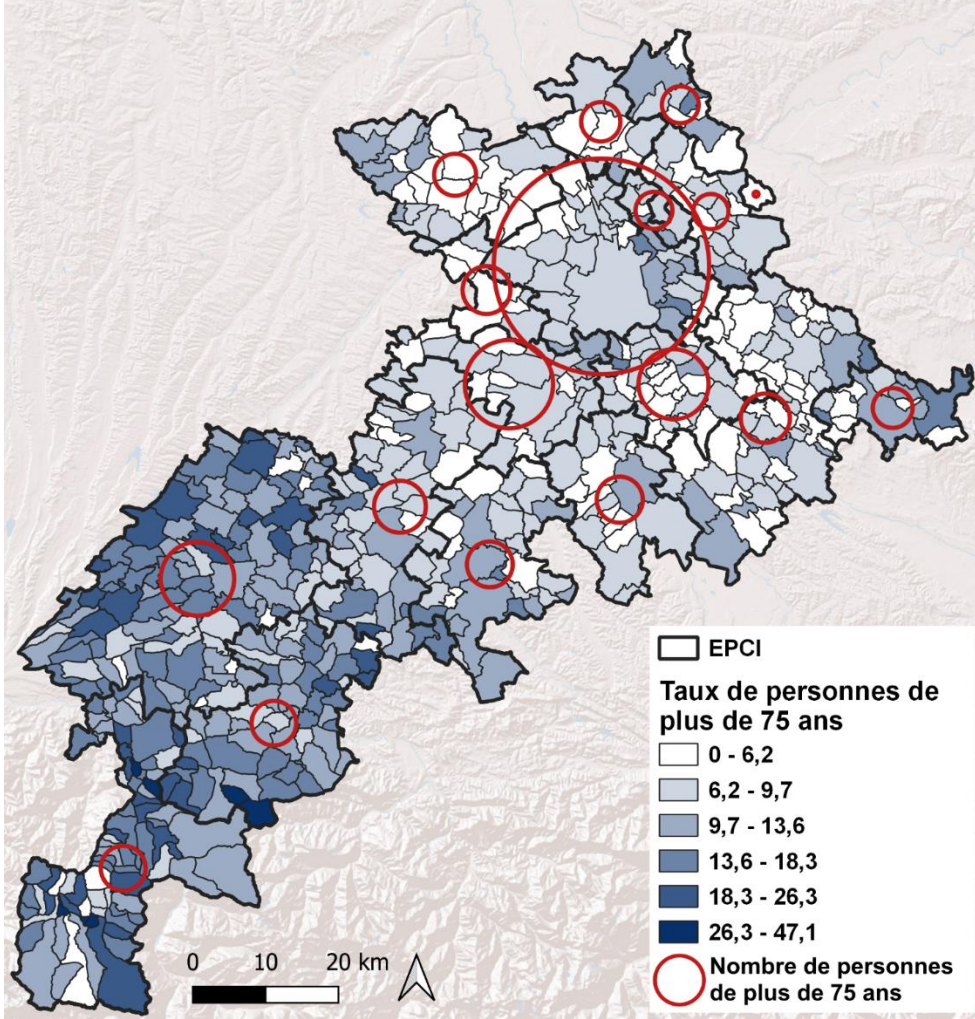
Aucun projet retenu dans le cadre de l'appel à projet « seconde vie » (un seul projet présenté sur le territoire de DAP : Gratens/Les Chalets)

A noter : 24 logements agréés en PLAI-Acquisition Amélioration (2018-2023)



Parc public – Zoom sur l’hébergement spécifique et accompagné

Un vieillissement de la population territorialisé

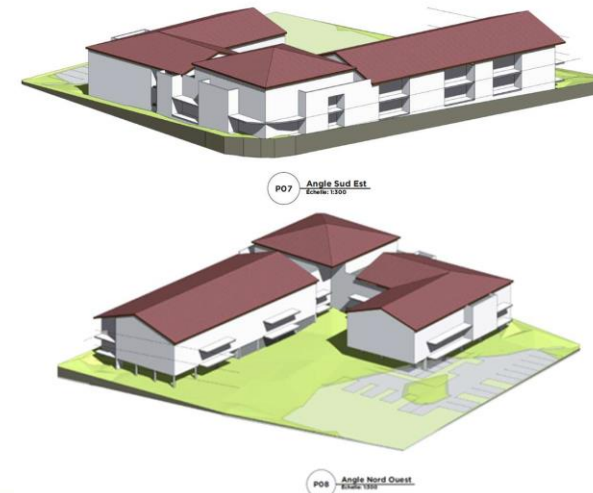


Un territoire peu ciblé pour les opérations spécifiques

- Pas d’agrément « PLAI adapté »
- Peu d’agrément « PLAI Structure »

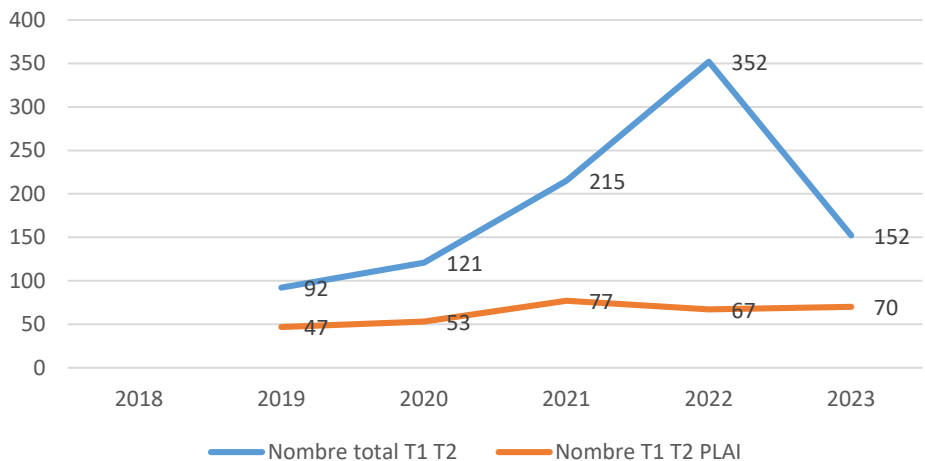
Mais quelques projets d’hébergement spécifique comme:

- Public jeune : un FJT à Plaisance-du-Touch agréé en 2021 : 20 PLAI structure / Fédération compagnonnique Régionale d’Occitanie
- Public sénior : une résidence destinée à un public sénior à Villefranche-de-Lauragais agréée en 2023 : 19 PLAI, 27 PLUS / Mésolia

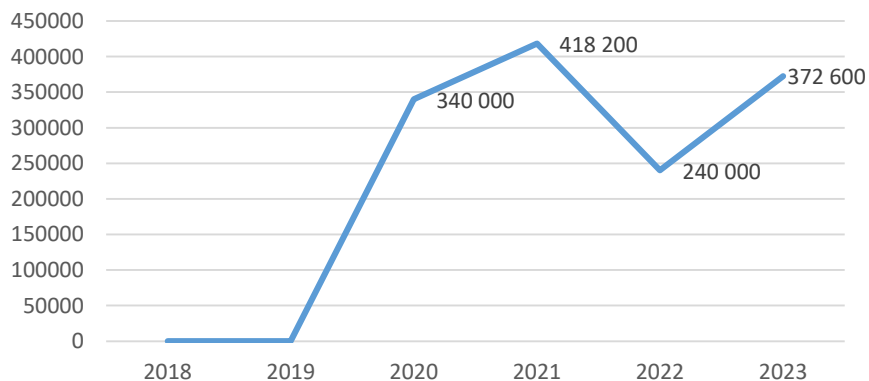


Parc public – Zoom sur le bonus « typologies »

Petites typologies (en nombre de LLS)



Montants mobilisés (en euros)



*2018 et 2019 : pas de données

Un besoin de petites et grandes typologies mis en évidence par le PDH



Une double incitation à la création

- Mise en place d'un bonus Etat dès 2019 (T1/T2, T5)
- En 2020, mise en place du Règlement Habitat CD31 qui conditionne l'accès aux subventions à la production de 50% de petites typologies dans chaque opération

En résulte, un accroissement régulier du nombre de petites typologies sur la période

- **1 370 800€** mobilisés (Etat)

A noter : l'enveloppe typologie de la programmation 2022 a été plafonnée

- **314** T1/T2 PLAI agréés : un nombre d'agrément stabilisé depuis 2021

- **932** T1/T2 agréés au total

A noter : chiffre à rapprocher des résidences seniors agréés en PLS (ex : deux résidences agréées en 2022 regroupant un total de 157 PLS T1/T2) : la prise en compte des PLS dans le total des petites typologies impacte nettement la courbe car ce financement a été privilégié par les bailleurs pour les résidences seniors

Très peu de T5 agréés : 16 au total

Parc public – Bilan et pistes de réflexion

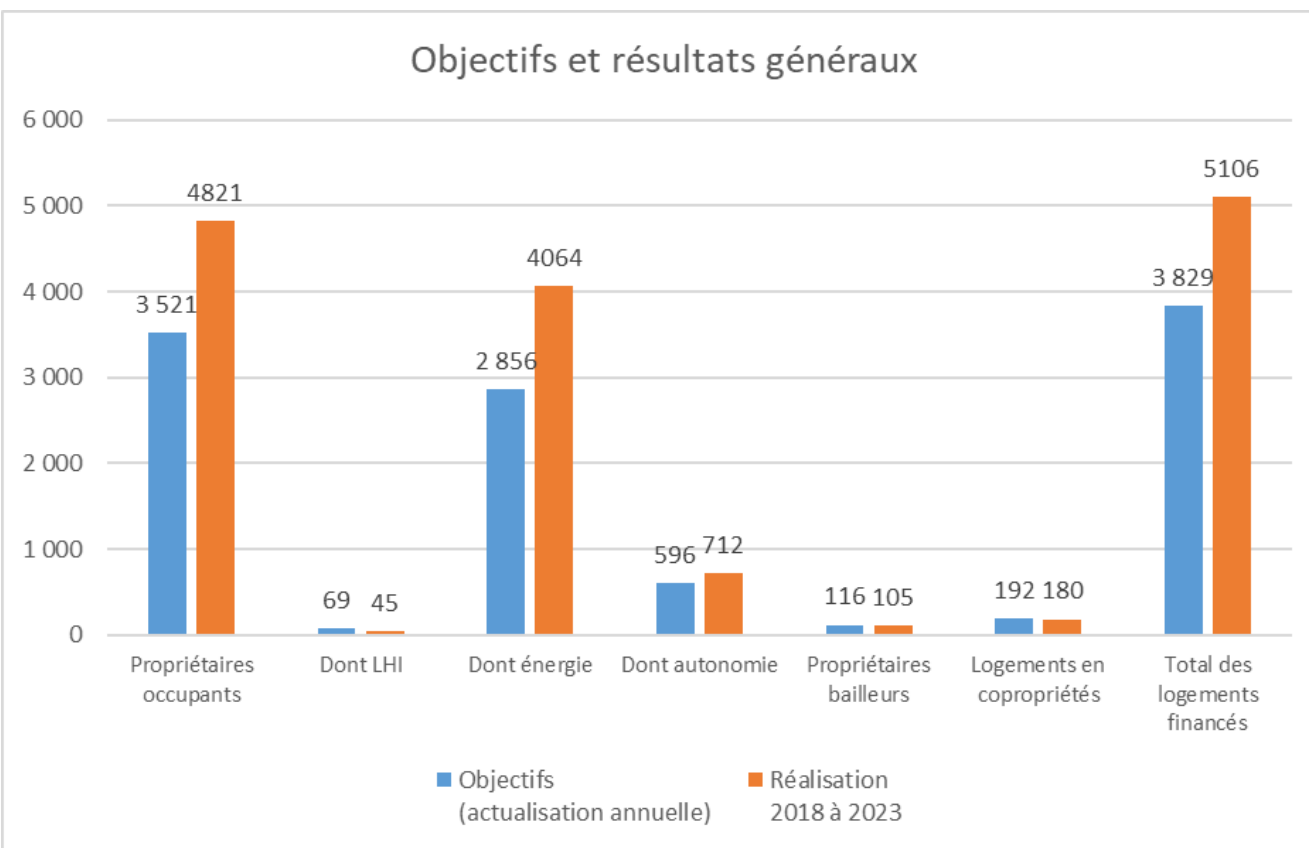
- Une programmation maintenue malgré les difficultés conjoncturelles depuis 2017 et des financements qui ont peu évolué en zone détendue (subvention de base)
- Des incertitudes sur l'évolution des prochaines programmations vu le contexte économique et réglementaire
 - En 2023, un maintien des demandes d'agrément à interroger (chute du nombre de LLS agréés sur le territoire de TM)
 - Quelle programmation pour 2024 ? L'évolution sur les territoires hors métropole toulousaine, si la production se « déporte » en zone périurbaine et rurale, pose la question de l'aménagement du territoire
- Un besoin de PLAI adaptés et PLAI structures sur le territoire mais des freins (éloignement des pôles d'emplois, des équipements et services de niveau supérieur, des déplacements moins fluides...etc...)
- Petites typologies : un bonus dont l'effet a été renforcé par le plan d'action du CD31 et qui a atteint ses objectifs
- En 2024, un nouveau bonus (fonds Etat) pour des opérations en Acquisition Amélioration ambitieuses s'inscrivant pleinement dans les politiques de revitalisation des centres bourgs
- Une chute de la part des agréments en communes SRU à interroger mais à relativiser vu le faible nombre de communes SRU sur le territoire de délégation : impact coût du foncier ?...
- Réhabilitations : un besoin de stabilité dans les financements et les cahiers des charges (un dispositif récent et des règles « mouvantes » peuvent expliquer le faible nombre de logements bénéficiaires)
- Un impact de la révision des classes de tension en cours de DAP (2022) à analyser à plus long terme

Bilan de la convention de délégation 2018-2023

-Parc privé-

Parc privé – Données générales sur la période 2018-2023

Objectifs et résultats généraux



137 % des objectifs généraux réalisés

5 106 logements financés contre 2 653 sur la période 2012-2017 (+ 92%)

Une dynamique portée essentiellement par la rénovation énergétique et l'adaptation des logements de propriétaires occupants

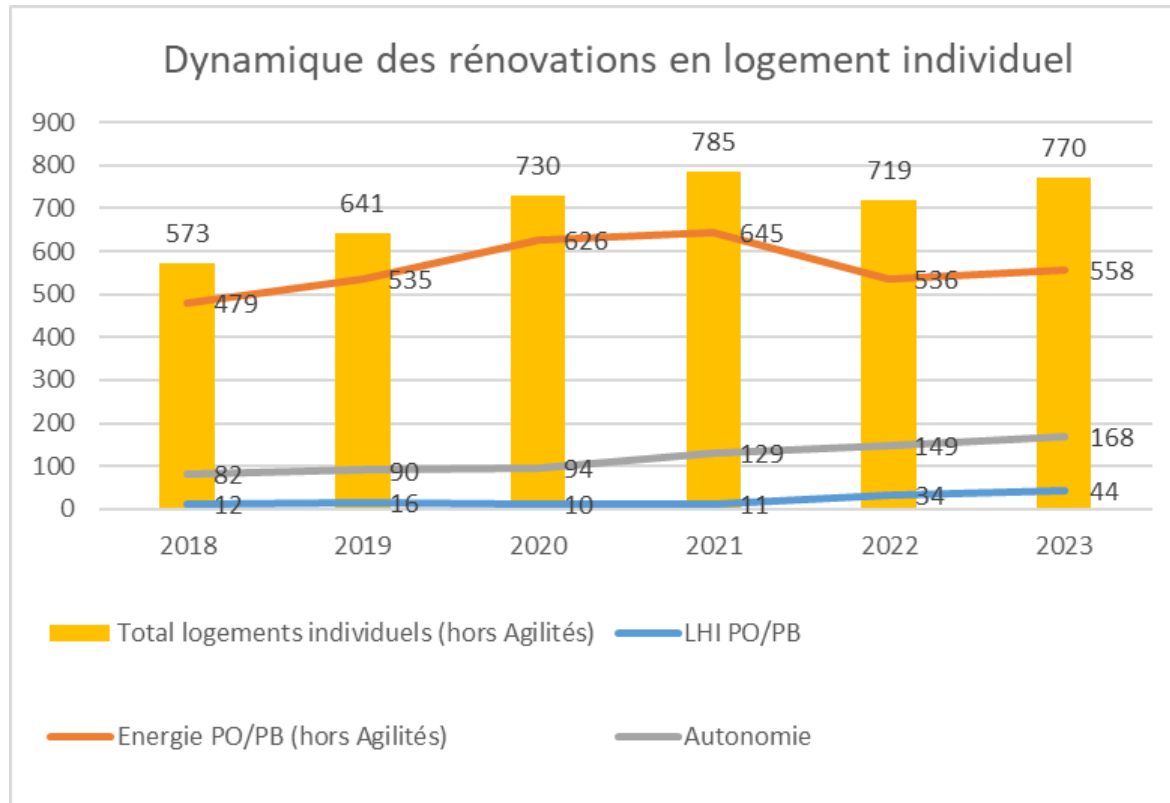
La moitié (49,8%) des logements financés en Haute-Garonne se situe sur le territoire de délégation CD31

108 M€ TTC de travaux générés

52 M€ engagés sur fonds ANAH (33,9M€ prévus dans la convention initiale)

8,5 M€ engagés sur fonds propres du CD31 (hors dépenses suivi-animation des PIG départementaux)

Parc privé – Données générales

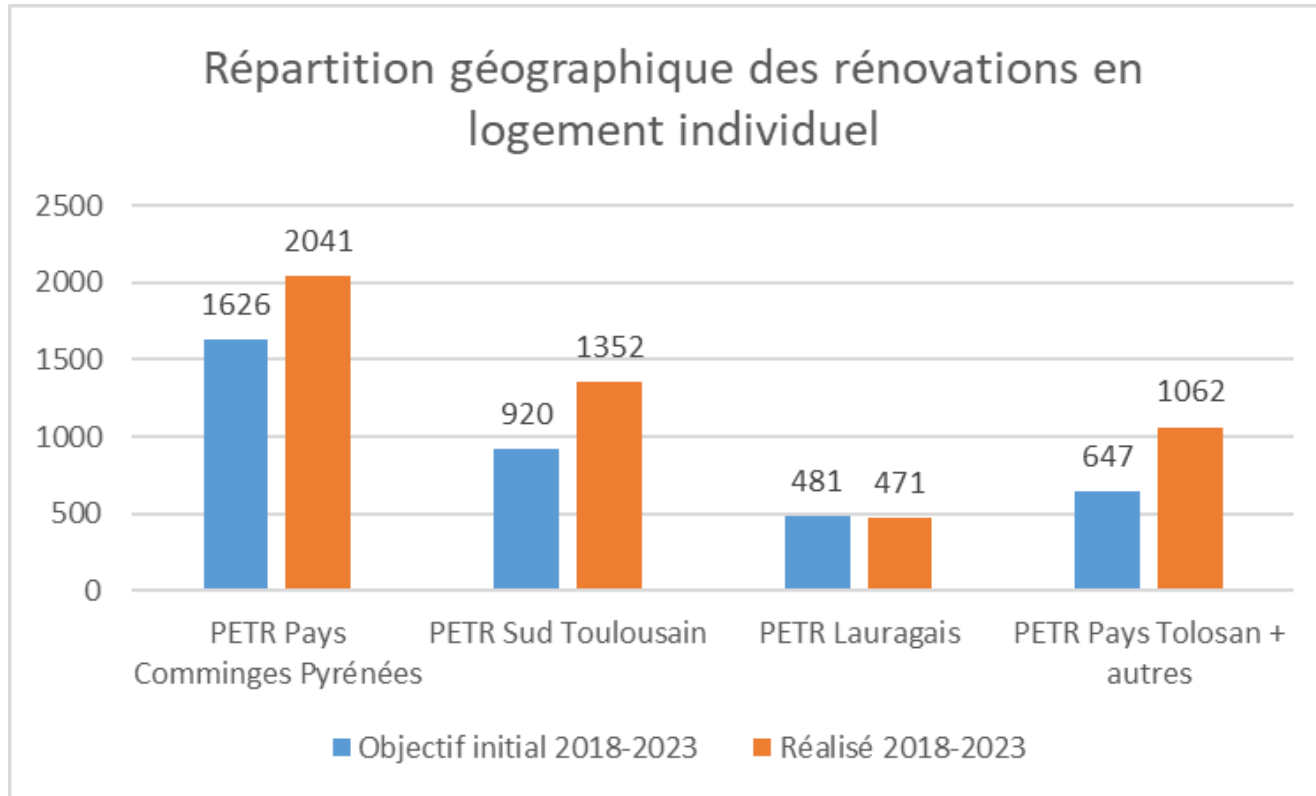


- **Doublement des résultats pour l'adaptation de 2018 à 2023**
- **Triplement pour la lutte contre l'habitat indigne** (principalement concentré sur les logements locatifs conventionnés) de 2018 à 2023 :
- **La dynamique de rénovation énergétique globale a connu un frein important en 2022**

A noter : aucun « effet covid » identifiable suites aux confinements de 2020-2021

➔ mobilisation forte des agents et des opérateurs pour assurer la continuité du service public, du montage du projet au paiement des subventions

Parc privé – Les résultats par territoire



Taux d'atteinte des objectifs par PETR :

Comminges : 125 %

Sud Toulousain : 147 %

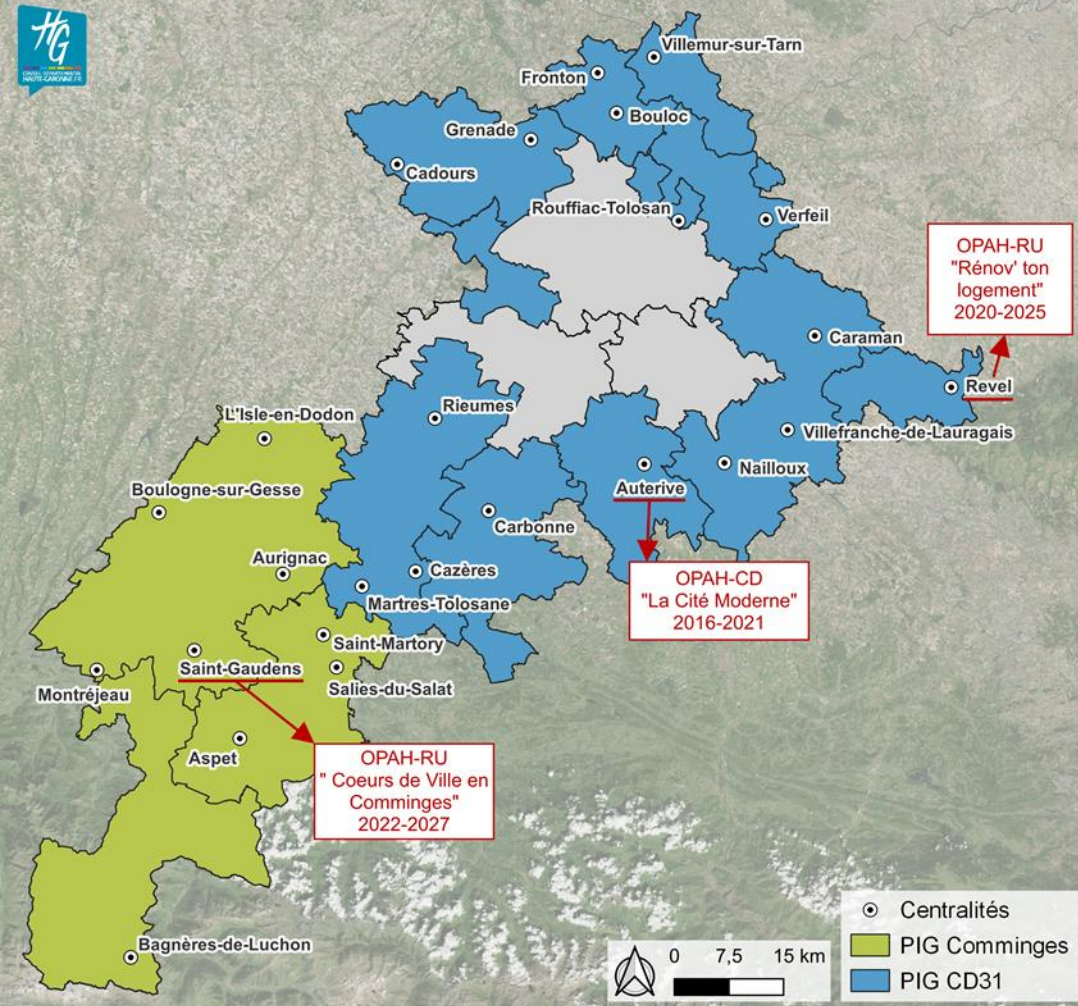
Lauragais : 98 %

Pays Tolosan : 164 %

Le territoire du Pays de Comminges est particulièrement, et historiquement, très dynamique, mais ce sont surtout les territoires du Sud Toulousain et du nord/nord-ouest de la Haute-Garonne qui ont connu la plus forte progression par rapport à l'estimation initiale du potentiel de rénovation par grands secteurs géographiques

Parc privé – La stratégie d’animation

Cartographie des opérations programmées



Un dispositif toile de fond : OPAH Comminges + PIG départemental 2018-2020 puis 2 PIG « Ecorénov’31 » sur les mêmes périmètres de 2021 à 2023

- ➔ Equité territoriale via l’AMO entièrement prise en charge pour tous les propriétaires éligibles ANAH en maison individuelle
- ➔ Une stratégie d’animation locale harmonisée, en articulation forte avec les 3 Espaces Conseils France Rénov’ du territoire de délégation
- ➔ A partir de 2021, des interventions plus proactives sur signalements travailleurs sociaux et/ou PDLHI

Un appui technique pour la conception et l’animation de dispositifs renforcés (OPAH-CD, OPAH-RU) sur les secteurs à enjeux

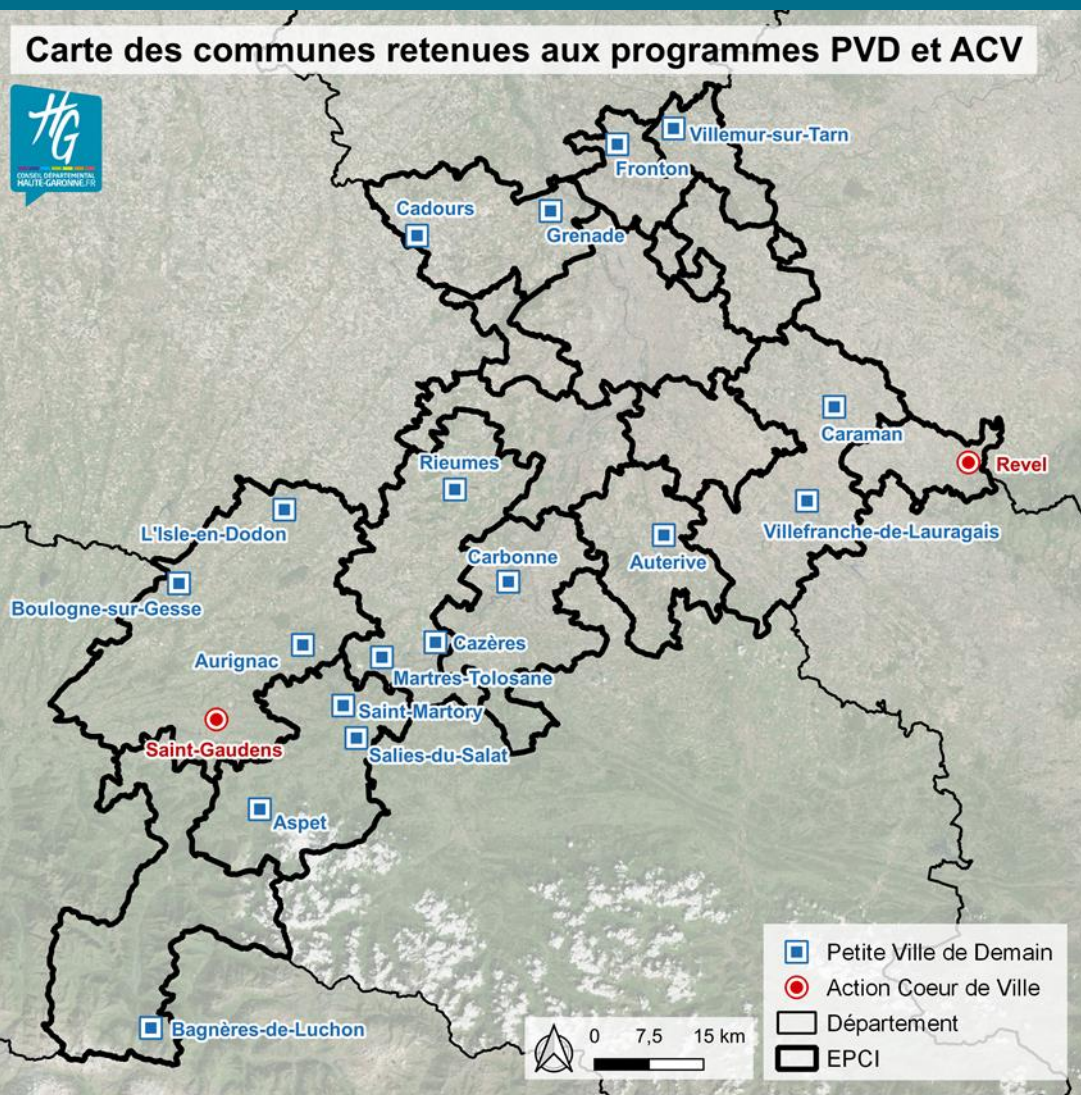
Parc privé – La stratégie d’animation

Bilan général des opérations programmées menées de 2018 à 2023

	Objectif global	Réalisé global	Taux d'atteinte
PIG départemental 2018-2020	994	1092	110%
OPAH Comminges 2018-2020	664	842	127%
PIG départemental 2021-2023	1140	1162	102%
PIG Comminges 2021-2023	753	959	127%
OPAH-RU Revel (de 2020 à 2023)	76	87	114%
OPAH-RU Saint-Gaudens (de fin 2022 à 2023)	20	21	105%

- **Des dispositifs PIG/OPAH** particulièrement performants pour la rénovation énergétique et l’adaptation des logements individuels occupés par leur propriétaire
- **Deux premières OPAH-RU** qui dès leur démarrage ont atteint d’excellents résultats, en particulier sur les rénovations lourdes de logements locatifs
- **Trois études pré-opérationnelles** d’OPAH-RU encore en cours fin 2023 à Villemur-sur-Tarn, Montréjeau et Auterive

Parc privé – La stratégie d’animation

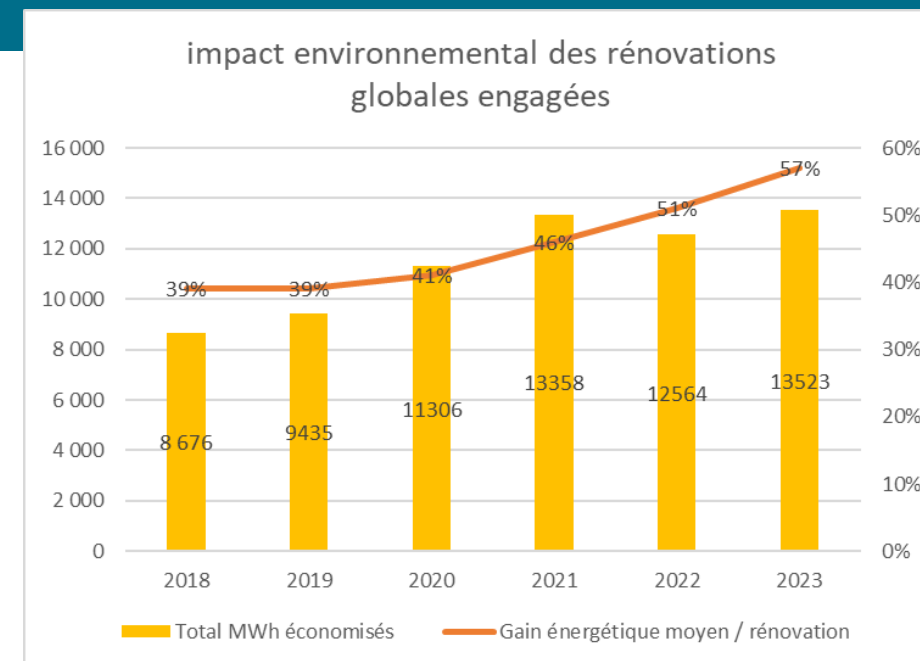
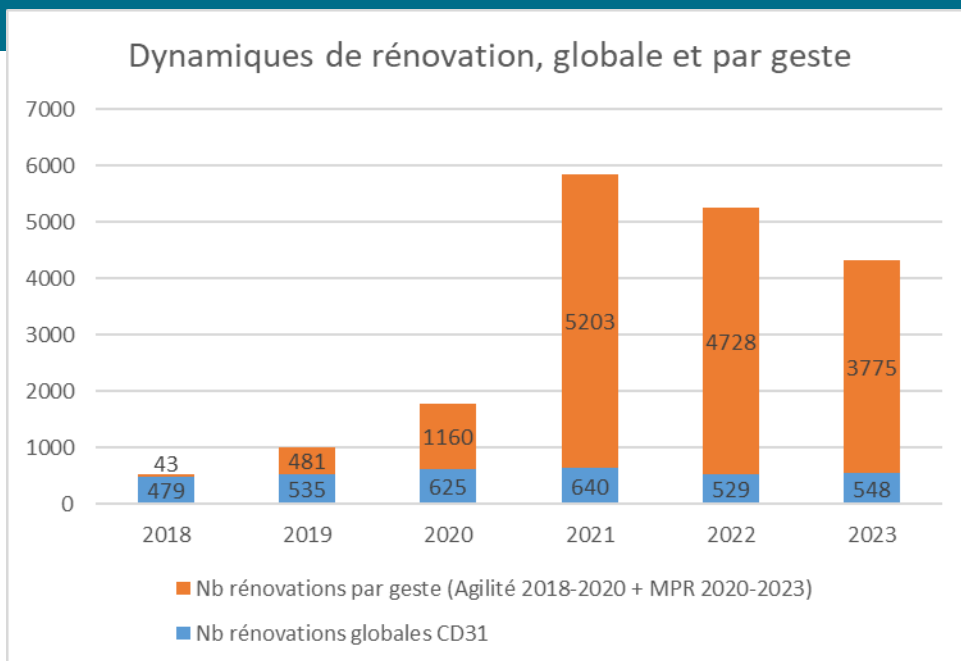


Accompagnement des volets habitat des ORT dans les principales centralités du territoire, en lien avec les chefs de projets dédiés :

➔ Développement des aides locales, du repérage, de la communication ciblée et des orientations de porteurs de projets vers les dispositifs ANAH

En 2023, 33% des logements PO et 90% des logements PB rénovés sur le territoire de DAP étaient situés sur ces communes, qui ne représentent que 24% de la population totale du territoire de délégation

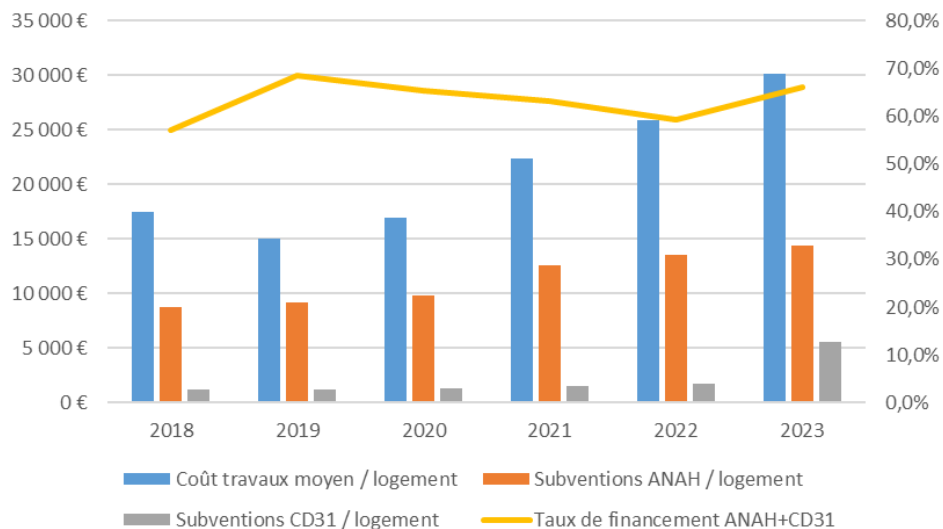
Parc privé – Focus rénovation énergétique



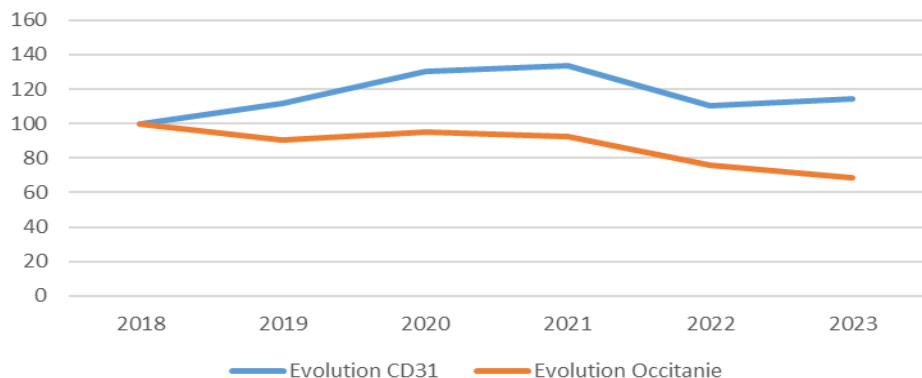
- **Création de la rénovation par geste**, via « Habiter Mieux Agilité » de 2018 à 2019 (périmètre de délégation), puis « MaprimeRénov' » geste par geste (hors périmètre)
- **Pas de concurrence directe entre les deux** : massification de la rénovation par geste en 2021 sans impact négatif sur la rénovation globale cette même année
- **2022-2023** : la forte baisse de la dynamique générale est particulièrement marquée sur la rénovation par geste
- **L'impact environnemental des rénovations globales engagées est néanmoins en progression** grâce à des gains énergétiques moyens en hausse pour chaque projet

Parc privé – Focus rénovation énergétique

Evolution des coûts de travaux et financements



Evolution du nombre de rénovations globales (base 100 en 2018)



Période marquée par un **quasi-doublement du coût moyen des travaux de rénovation énergétique globale** :

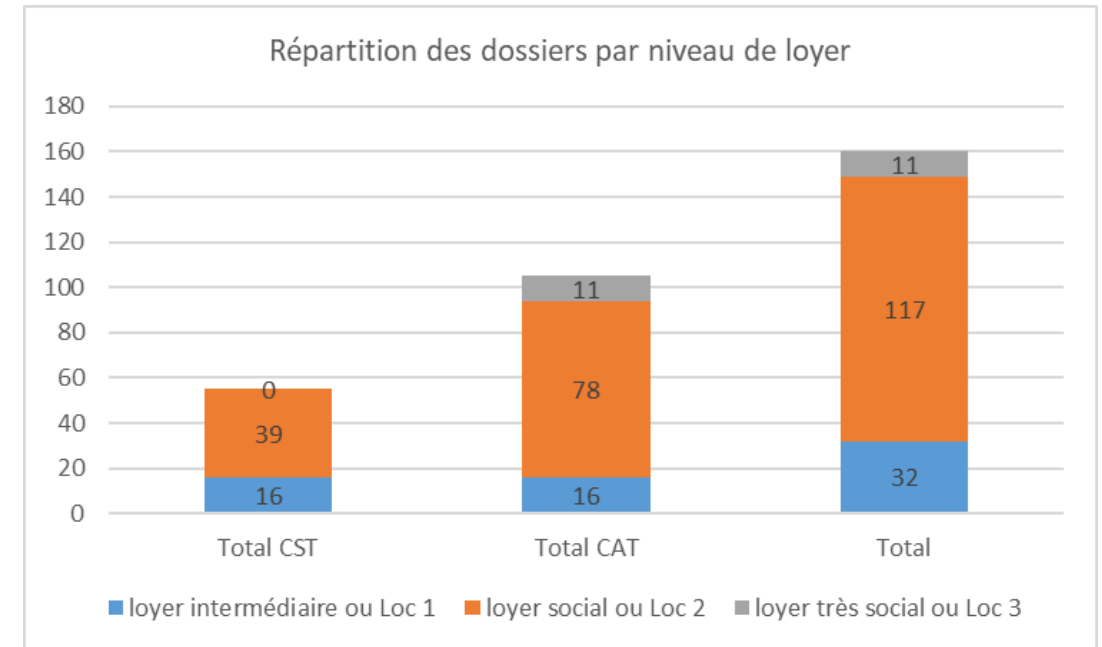
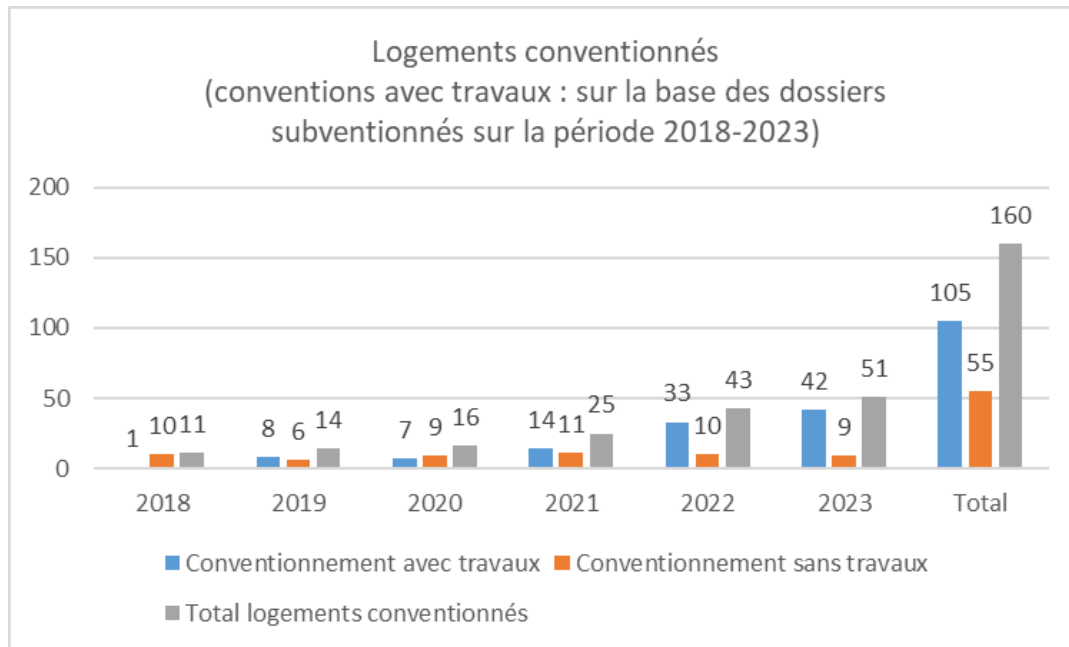
- ➔ Renforcement des gains énergétiques requis pour l'éligibilité ANAH
- ➔ Inflation à partir de 2022
- ➔ Lente érosion des taux réels de financement de 2019 à 2022

Face à ces constats et à celui d'un accès de plus en plus difficile aux crédits bancaires, le **CD31 décide en octobre 2022 de multiplier par 3,5 ses investissements sur fonds propres**

➔ La subvention CD31 moyenne par logement passe de 1770 € à 5550 € en 2023

Les effets sont clairement visibles en 2023 en comparant la dynamique de rénovation globale locale par rapport au niveau régional comme national

Parc privé – Focus parc locatif privé à vocation sociale



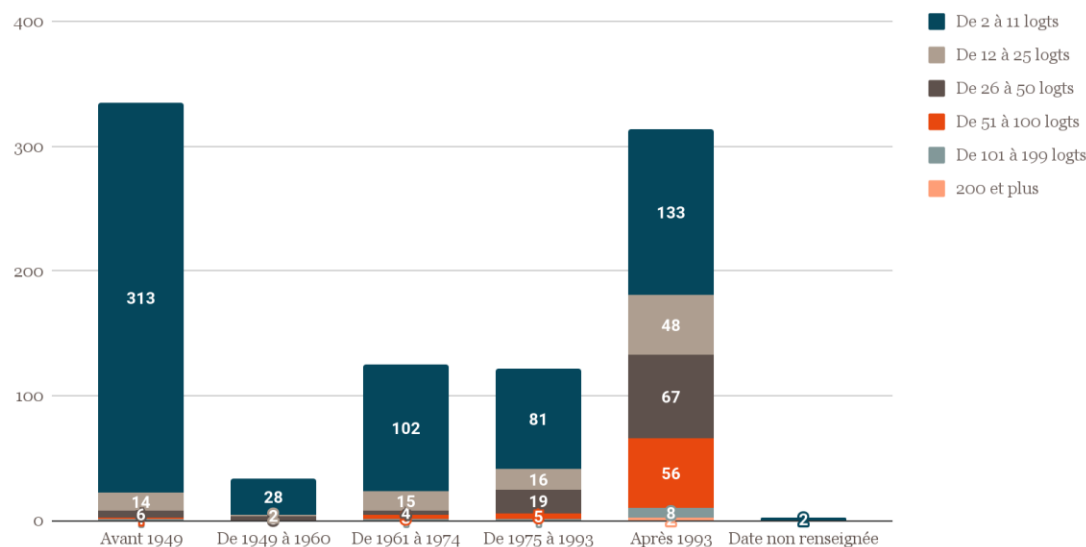
- **Forte croissance des conventionnements avec travaux à partir de 2021**, principalement des réhabilitations lourdes d'immeubles entiers vacants
- **Dossiers très majoritairement situés dans les communes ayant une fonction de polarité** (imposé dans les programmes d'actions)
- Les conventions sans travaux poursuivent une dynamique stable et peu significative
- **20% des conventions sont à loyer intermédiaire, 73% à loyer social et 7% à loyer très social**

Parc privé – Focus copropriétés

La stratégie d'intervention en copropriétés :

- **Accompagnement technique et financier dans la finalisation de l'OPAH-CD La Cité Moderne** à Auterive initiée en 2016
- **Intégration d'un volet « copropriétés » au PIG départemental 2018-2020** pour sensibiliser, repérer, et accompagner gratuitement les copropriétés éligibles aux aides ANAH → accompagnement d'une seule copropriété dans ce cadre

Répartition des copropriétés selon le nombre de logements et la période de construction



Les constats :

- Sur le territoire, majoritairement des petites copropriétés de centre-ancien ou des copropriétés récentes, **ne rentrant pas dans la cible des systèmes d'aide**
- Le besoin, pour certaines communes ou EPCI, d'**envisager des actions préventives de type VOC / POPAC**, non engagées à ce jour

Parc privé – Focus copropriétés



2 projets engagés :

La Cité Moderne – Auterive

- 133 logements construits en 1964
- Travaux de mise en sécurité + rénovation énergétique globale
- 3,2 M€ de travaux TTC
- 1,3 M€ de subventions ANAH
- 267 000 € de subventions CD31
- Vote AG en décembre 2018, livraison des travaux en juin 2022



Résidence Lafayette – Auterive

- 47 logements construits en 1965
- Travaux de rénovation énergétique
- 1,5 M€ de travaux TTC
- 460 000 € de subventions ANAH
- 110 000 € de subventions CD31
- Vote AG en juillet 2023, livraison des travaux prévue fin 2024

Parc privé – perspectives

- Un fort développement des OPAH-RU sur le territoire (aucune OPAH-RU en 2018, probablement 5 en 2024), à accompagner techniquement dans la conception comme dans la mise en œuvre, pour recréer une offre habitat attractive en centre-ancien
- Une augmentation historique des montants de subvention et budgets ANAH délégués en 2024, qui pose le défi d'accroître dans les mêmes proportions les capacités d'intervention de l'ensemble de l'écosystème de la rénovation de l'habitat
- Un rôle accru des délégataires dans l'animation, la formation continue, et le contrôle des Accompagnateurs Rénov' :
 - ➡ Des premières alertes inquiétantes sur les 1^{ers} dossiers 2024 : audits et devis datés du même jour, sous-traitances de chaque poste de travaux au sein d'un devis unique, avec des entreprises non locales, mandataires administratifs et financiers qui compliquent l'accès au propriétaire pour s'assurer de son engagement éclairé dans le projet etc...
 - ➡ Risque croissant de défiance des particuliers envers les dispositifs d'aide publique à la rénovation.
- Une nouvelle contractualisation unique entre l'ANAH et les territoires annoncée en 2025 pour la mise en œuvre et le financement du Service Public de la Rénovation de l'Habitat :
 - ➡ Quelle articulation avec la stratégie d'animation déployée par les délégataires (via les conventions de DAP et Programmes d'Actions), sur des temporalités et parfois sur des périmètres différents si des collectivités infra souhaitent porter directement cette contractualisation sur leur territoire ?

Bilan de la convention de délégation 2018-2023

-Conclusion et perspectives-

Bilan – Une intervention qui s’inscrit dans les axes du PDH

Axe 1 : Produire et diversifier pour mieux répondre aux besoins en logements des Hauts-Garonnais

- Sur la période 2018-2023, une programmation de 3 139 logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) dont 30% de petites typologies T1-T2 et le développement d’un parc locatif privé à vocation sociale avec 160 logements conventionnés avec ou sans travaux
- Un contexte difficile de commercialisation des PSLA lié à la hausse de taux d’intérêts ; en parallèle, la mise en place d’une aide sur fonds propres CD31 dédiée au BRS pour développer l’accession abordable dont les effets ne sont pas encore visibles
- Des réflexions autour des stratégies de mobilisation du foncier à mettre en place dans le cadre de la révision du Plan Habitat

Axe 2 : Améliorer, adapter, qualifier l’habitat existant

- Développement d’interventions plus proactives, voire coercitives, pour le traitement des situations d’habitat indigne/très dégradé dans le cadre des PIG et OPAH-RU, même si les résultats ne sont pas encore à la hauteur des besoins
- Un besoin de développer les actions préventives de type VOC / POPAC pour les copropriétés du territoire, qui rentrent difficilement dans la cible des systèmes d’aides publiques à la rénovation (ex : petites copropriétés des centres-anciens)
- 4 064 logements privés financés pour une rénovation énergétique globale
- Depuis 2021, 343 logements sociaux agréés (fonds Etat) pour une rénovation énergétique seule ou lourde
→ une dynamique à poursuivre avec de forts enjeux mais très dépendante des différents dispositifs

Bilan – Une intervention qui s’inscrit dans les axes du PDH

Axe 3 : Asseoir la solidarité et la cohésion territoriale

- Une attention particulière à l’équilibrage du parc locatif social et très social (public et privé) et à la territorialisation des réponses, avec la mise en place de bonifications en centre-bourg (fonds CD31)
- Une présence forte pour accompagner les territoires sur les volets habitat des dispositifs opérationnels (OPAH-RU, ORT) et favoriser la mobilisation des opérateurs publics

Axe 4 : Répondre à la diversité des situations résidentielles

- Logement des jeunes : peu de projets agréés. Des freins liés aux spécificités du territoire de la DAP (transports/déplacements, pôles d’emplois...)
- Logement senior et produits alternatifs : quelques projets parfois innovants en direction du public sénior, dont l’habitat inclusif favorisé par l’Appel à Manifestation d’Intérêt pour le financement des postes d’Aide à la Vie Sociale et Partagée (fonds CD31)
- Un doublement du volume de logements privés adaptés à la perte d’autonomie entre 2018 et 2023, avec une tendance encore à la hausse grâce au dispositif Ma Prime Adapt’ en 2024 ; en parallèle, des leviers qui restent encore à trouver pour accélérer l’adaptation du parc locatif social
- Peu ou pas de nouvelles structures d’hébergement accompagné (PLAI adaptés et PLAI structure), plutôt centrées sur le territoire de Toulouse Métropole
- Des perspectives vers la réalisation de PLAI adaptés pour la prochaine convention, avec plusieurs projets d’habitat dédiés aux gens du voyage sédentarisés en cours de réflexion sur le territoire de DAP, accompagnés par la MOUS départementale

Bilan – Un engagement financier global à hauteur de 80 M€ sur le territoire de délégation

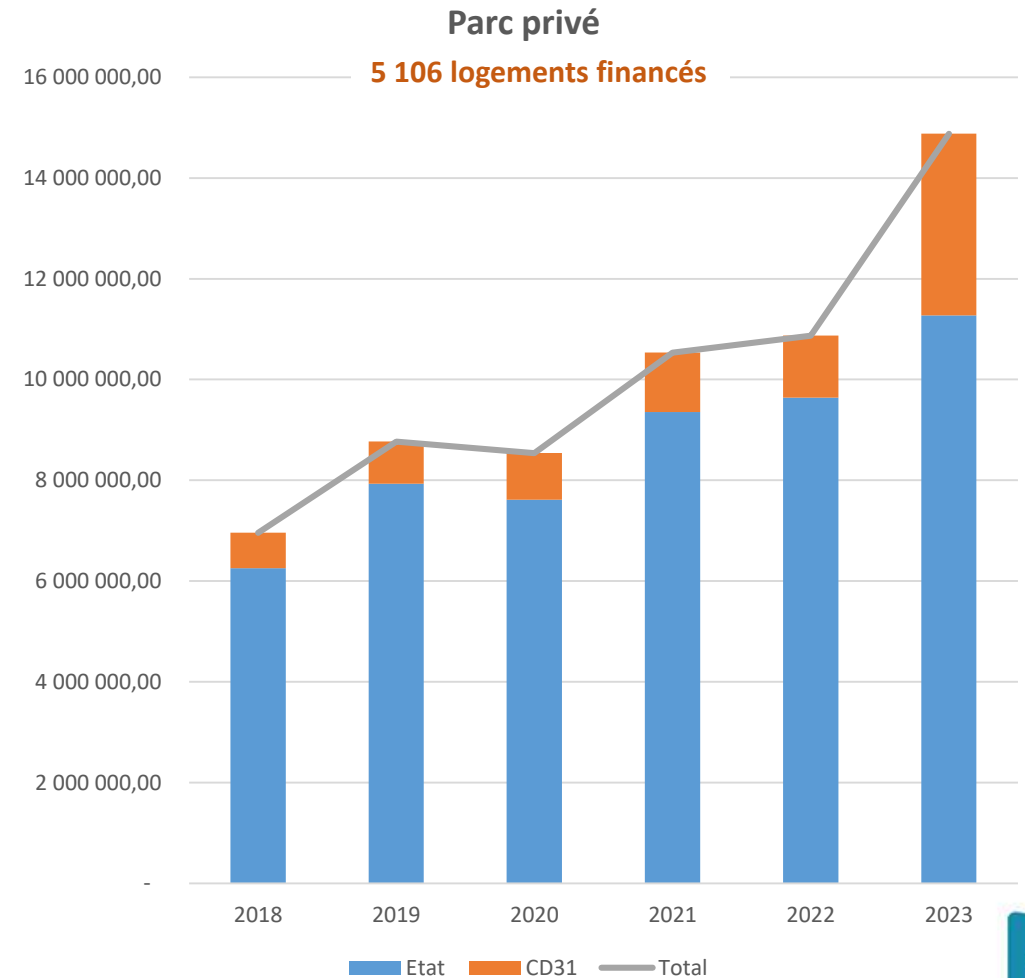
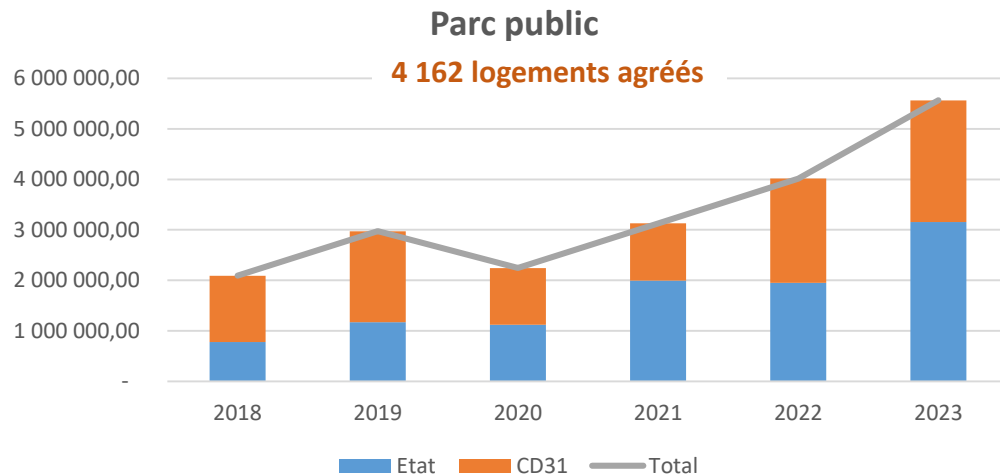
Sur la période 2018-2023 :

Près de 9 300 logements aidés sur le territoire de délégation

62 M€ engagés sur fonds Etat

18 M€ engagés sur fonds propres sur le territoire de délégation

23 M€ engagés sur fonds propres toute la Haute-Garonne



Un positionnement affirmé du CD31 en faveur de l'habitat

Un positionnement-engagement affirmé du CD31 à travers l'exercice de la DAP, et au-delà, grâce à un règlement sur fonds propres volontariste

La mise en place d'un partenariat avec les bailleurs sociaux

- Un appui technique global et spécifique aux enjeux des différents types d'opérations
- Des échanges/négociations pour faire évoluer la programmation aux plus près des besoins des territoires

Une animation locale renforcée : programme « EcoRénov' 31 » en articulation étroite avec les Espaces Conseil France Rénov' + implication transversale du CD31 (parc public et privé) dans l'élaboration et le suivi des dispositifs territoriaux (dont ORT)

Une bonne connaissance du territoire départemental et une force de proposition

- Des échanges privilégiés avec les élus locaux : interface entre les bailleurs et les communes
- La mise en place d'un règlement d'intervention sur fonds propres ambitieux et évolutif
 - ➔ Renforcement des aides à la rénovation de l'habitat privé pour les propriétaires modestes et très modestes en 2022
 - ➔ Un dispositif expérimental d'accompagnement à la rénovation des logements sociaux pour la SAC GARONOVA à partir de 2023
- Force de proposition sur l'allocation des fonds Etat (nouveau bonus Acquisition-Amélioration en 2024) et l'adaptation locale des aides de l'ANAH dans les programmes d'action

Un travail en étroite collaboration avec l'Etat, tant en tant que délégataires des aides à la pierre que co-pilote de la politique départementale de l'habitat, avec le besoin d'une bonne articulation entre les différents échelons des services de l'Etat et le délégataire, pour un partage optimal des éléments de cadrage nationaux

Perspectives

Aspects positifs/opportunités de la délégation :

- La construction d'une politique d'intervention de la Collectivité en pleine complémentarité avec les aides de l'Etat
- La possibilité d'apprécier en amont l'opportunité de chaque projet du territoire au regard des données d'analyse issues de l'observatoire et des orientations du Plan Habitat
- Un rôle croissant d'appui technique auprès des territoires engagés dans des dynamiques de revitalisation des centres-bourgs ; une transversalité parc public / parc privé dans les réponses opérationnelles à apporter qui se développe et devient de plus en plus indispensable pour (re)créer une offre d'habitat attractive en centre-ancien
- La révision en cours du Plan Habitat 2025-2030 permet d'actualiser la stratégie générale et d'envisager en parallèle l'adaptation du règlement départemental d'intervention au regard des nouveaux enjeux

Aspects négatifs/menaces de la délégation :

- Incertitudes sur l'avenir des DAP dans le contexte national : projet de loi décentralisation / AOH / pacte territorial ANAH / contrats territoriaux pour le logement social : quelles synergies entre les dispositifs portés par les différents échelons territoriaux et dans des temporalités différentes ?
- Difficulté croissante à maintenir une politique propre en cohérence avec les orientations nationales, dans un contexte d'insuffisance des aides nationales au logement social public par rapport au parc privé, et de refontes de plus en plus régulières des régimes d'aide malgré le besoin de lisibilité et de stabilité des règles pour les porteurs de projet

Merci de votre attention

