

---

## Projet de délibération n° HAB 02

# Rénovation de l'habitat privé : Adoption du Programme d'action territorial 2009

## Exposé

---

### Contexte

Suite à la réorganisation de l'Agence Nationale de l'Habitat, en 2009, la délégation départementale a sollicité le Grand Toulouse, délégataire, pour la rédaction d'un programme d'action territorial.

Le Programme d'Actions Territorial constitue « le support opérationnel pour l'attribution des aides publiques en faveur de la rénovation de l'habitat privé ».

Au vu des enjeux et des objectifs chiffrés du territoire pour l'habitat privé, il définit les dispositions et actions qui seront mises en œuvre par la collectivité dans l'année pour la réalisation de ces objectifs.

Le programme d'actions comprend :

- la définition des principales dispositions, actions et mesures à mettre en œuvre au cours de l'année pour atteindre ces objectifs, compte tenu des crédits et moyens disponibles (hiérarchisation des priorités, optimisation des dotations, ingénierie et programmes, communication...)
- une estimation du coût des principaux enjeux et objectifs du territoire et un rappel de la dotation de l'année.

### Programme d'actions 2009 du Grand Toulouse

En 2009, le programme d'actions s'articulera autour de six grands axes engagés sur la période 2006-2008 :

1. La politique de requalification des copropriétés les plus en difficulté et de prévention dans les copropriétés fragiles (sur la base d'une liste des copropriétés prioritaires)
2. La lutte contre l'habitat indigne
3. Le développement de l'offre locative à loyer maîtrisé privilégiant le loyer social et favoriser le développement d'un parc de logements très social.
4. La remise sur le marché de logements vacants dans le cadre de loyers maîtrisés.
5. Le maintien à domicile en facilitant les travaux d'adaptation au handicap.
6. La lutte contre la précarité énergétique et la promotion des économies d'énergie dans les opérations de requalification.

### De nouvelles actions importantes sont également mises en place en 2009

Afin de renforcer la lutte contre la précarité énergétique et de promouvoir les économies d'énergie dans les opérations de requalification, les opérations contractuelles en cours (OPAH et PIG) ont fait l'objet d'adaptations pour se mettre en conformité avec les nouvelles orientations de l'ANAH, qui imposent des critères de performance énergétique. A ce titre, la Communauté urbaine du Grand Toulouse prend à sa charge le financement des Diagnostics de Performances Energétiques (DPE) et les préconisations de travaux qui y sont liées, pour tous les projets de réhabilitation de l'habitat d'un montant supérieur à 25 000€.

Une convention de partenariat avec le Conseil Régional de Midi-Pyrénées permettra aux particuliers éligibles de bénéficier des éco-primes de la Région.

#### **Les dotations (tableau joint en annexe de la présente délibération)**

A compter de 2009, il est proposé une nouvelle orientation des aides propres de la Communauté urbaine, tenant compte des priorités du Grand Toulouse :

- Suppression de la subvention pour le loyer intermédiaire
- Mise en place d'une aide à destination des propriétaires les plus démunis (TSO) à hauteur de 10% d'un plafond de 13 000 € de travaux.
- Moduler les interventions sur crédits délégués en fonction de l'intérêt social du projet.

#### **Le budget**

En 2009, le budget prévisionnel alloué pour la réalisation de ce programme d'action est de 5 493 211€, dont 4 493 211€ de crédits délégués par l'ANAH et 1 000 000€ de crédits propres du Grand Toulouse.

Ces crédits ont été engagés dans le cadre de l'avenant à la convention de délégation de compétence pour la gestion des aides à la pierre pour l'année 2009.

#### **L'ingénierie et les programmes opérationnels**

Ces dispositions seront mises en œuvre dans le cadre des deux programmes en cours sur le territoire, qui se poursuivent en 2009 :

- Le Programme d'Intérêt Général « Cohésion sociale », sur les 25 communes de la communauté Urbaine, dont l'animation est assurée par le groupement Urbanis/ Pact-Arim/Habitat Toulouse,
- L'OPAH Grand Centre sur 4 quartiers de Toulouse, dont l'animation est assurée en régie par le personnel transféré de la ville au Grand Toulouse.
- Les Plans de sauvegarde (terminés fin 2009)

7 copropriétés du quartier de Bellefontaine à Toulouse ont bénéficié de programmes de travaux importants en matière de sécurité, économie de charges et de confort, réduire les impayés et améliorer leur mode de gestion. Une mission d'accompagnement confiée à la SETOMIP permet de travailler avec les conseils syndicaux et les syndicats sur les questions de fonctionnement quotidien et d'accompagnement des ménages en difficulté.

#### **La mission de veille sur 16 copropriétés situées à Toulouse**

Depuis fin 2007, 16 copropriétés bénéficient d'un programme de prévention confié à l'ADIL par convention triennale sur la période 2007/2009. Le Grand Toulouse s'engage ainsi dans un dispositif de prévention et de veille. L'objectif est d'assurer le bon fonctionnement de ces ensembles immobiliers en consolidant la gouvernance, en résorbant les impayés, et en améliorant la vie au quotidien.

## **Décision**

---

Le Conseil de Communauté,

Vu l'avis favorable du Bureau du 18 septembre 2009,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

#### **Article 1**

D'approuver le programme d'actions territorial sur le parc privé pour l'année 2009.

#### **Article 2**

D'autoriser le Président à signer tous les documents nécessaires à cet effet.

## **Délégation de compétence d'attribution des aides publiques au logement**

**Programme d'actions habitat privé 2009**

Validé par la CLAH du 23/05/2009

## I – Le cadre d'intervention : bilan et perspective de la politique locale de l'habitat privé

### 1. Les constats

La Communauté urbaine compte 600 000 habitants et la commune de Toulouse, forte de ses 423 000 habitants est la quatrième ville de France après Paris, Lyon et Marseille.

Depuis 1990, le Grand Toulouse connaît un rythme de croissance démographique très soutenu et les besoins en logements sont en constante progression : ainsi 6 800 habitants se sont installés annuellement entre 1990 et 1999. Entre 1999 et 2003, ce sont 9 000 à 10 000 nouveaux habitants qui se sont installés chaque année sur le territoire.

Le marché locatif comme celui de l'accession, du neuf et de l'ancien, permet difficilement de répondre à la demande de l'ensemble des familles et notamment des familles aux revenus modestes (la moitié des demandeurs de logements locatifs sociaux disposent de ressources inférieures à 20% des plafonds de ressources) L'offre de logement apparaît insuffisante et inadaptée, pour ces familles qui se tournent alors vers le parc social.

En 2004, le Groupement Départemental HLM recensait 24 292 demandeurs contre 21 857 en 2003, 18 600 demandeurs insatisfaits contre 15 300 en 2003, un délai d'attente de 4,4 ans contre de 3,3 ans en 2003. La demande des plus défavorisés se confirme et les mauvaises conditions de logements perdurent aujourd'hui.

Le poids du parc HLM reste faible pour l'accueil des mobilités du fait de son développement modeste dans le parc de résidences principales (14% à l'échelle du grand Toulouse) et d'une rotation faible.

En revanche, on estime le nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif privé à près de 30 000 ménages d'après les données du fichier FILOCOM. Deux tiers de ces emménagements ont lieu sur la commune de Toulouse.

Toujours, selon le fichier Filocom 2001, l'aire urbaine de Toulouse compte environ 150 000 logements locatifs privés soit près de 95% de l'offre départementale. Ce parc est géographiquement concentré :

- le Grand Toulouse rassemble plus des quatre cinquièmes du parc locatif privé de l'aire urbaine,
- la ville de Toulouse compte quelque 105 000 logements locatifs privés, soit 70% du parc de l'aire urbaine et les deux tiers du parc départemental (ces proportions pour le parc total de résidences principales sont respectivement de 52 et 44%).

Afin de détendre le marché de l'habitat et de répondre aux besoins des ménages intermédiaires, un des axes de la politique du Grand Toulouse en matière d'habitat consiste à intervenir sur le parc locatif privé.

## 2. Les actions engagées 2006-2008

- ⇒ Poursuivre la politique de requalification des copropriétés les plus en difficulté et de prévention dans les copropriétés fragiles.
- ⇒ Lutter contre l'habitat indigne (habitat insalubre, menaçant ruine) et très dégradé
- ⇒ Développer l'offre locative à loyer maîtrisé
- ⇒ Remettre sur le marché les logements vacants
- ⇒ Lutter contre la précarité énergétique
- ⇒ Aider les propriétaires occupants les plus modestes à réhabiliter leurs logements....

## 3. Le bilan 2006-2008

Au terme de trois années de délégation le bilan opérationnel s'établit comme suit :

### Réhabilitations propriétaires bailleurs

années	Objectifs conv 2006 & avenant 2007 - 2008		Réalisés		Écart	
	Nbr Logts	Mt. Eng.	Nbr Logts	Mt. Eng.	Nbr Logts	Mt. Eng.
2006	279	2 819 502	383	3 454 885	+ 104	+ 635 383
2007	328	3 440 000	369	4 007 336	+ 41	+ 567 336
années	Objectifs conv 2006 & avenant 2007 - 2008		Réalisés		Écart	
	Nbr Logts	Mt. Eng.	Nbr Logts	Mt. Eng.	Nbr Logts	Mt. Eng.
2006	213	1 530 000	219	1 828 247	+ 6	+ 298 247
2007	248	2 045 000	305	3 793 690	+ 57	+ 1 748 690
2008 estimation	265	Non individualisé	288	4 005 552	+ 27	-
<b>Total / 3 ans</b>	<b>726</b>	<b>-</b>	<b>812</b>	<b>9 521 937</b>	<b>+ 90</b>	<b>-</b>

\* dont remise sur le marché de logements vacants

années	Objectifs conv 2006 & avenant 2007 - 2008		Réalisés		Écart	
	Nbr Logts	Mt. Eng.	Nbr Logts	Mt. Eng.	Nbr Logts	Mt. Eng.
2006	117		44		- 73	
2007	174		87		- 87	
2008 au 01/12	141		51		- 90	
<b>Total / 3 ans</b>	<b>432</b>		<b>182</b>		<b>- 250</b>	

Seules les primes pour remise sur le marché des logements vacants sont comptabilisées en Mt. d'engagement sous OPAL et dans les conventions de délégation.

\* dont logement indigne propriétaires bailleurs

années	Objectifs conv 2006 & avenant 2007 - 2008		Réalisés		Écart	
	Nbr Logts	Mt. Eng.	Nbr Logts	Mt. Eng.	Nbr Logts	Mt. Eng.
2006	50	925 000	58	1 302 660	+ 8	+ 377 660
2007	60	1 080 000	72	2 712 416	+ 12	+ 1 632 416
2008 au 01/12	58	Non individualisé	44	2 477 611	- 14	-
<b>Total / 3 ans</b>	<b>168</b>	<b>-</b>	<b>174</b>	<b>6 492 687</b>	<b>+ 6</b>	<b>-</b>

Réhabilitations propriétaires occupants

années	Objectifs conv 2006 & avenant 2007 - 2008		Réalisés		Écart	
	Nbr Logts	Mt. Eng.	Nbr Logts	Mt. Eng.	Nbr Logts	Mt. Eng.
2006	173	387 077	196	537 000	+ 23	+ 626 978
2007	348	730 500	306	904 168	- 42	- 510 765
2008 au 01/12	233	531 000	282	794 922	+ 49	+ 149 185
<b>Total / 3 ans</b>	<b>820</b>	<b>1 648 577</b>	<b>784</b>	<b>2 236 090</b>	<b>- 30</b>	<b>+ 265 398</b>

\* dont logement indigne propriétaire occupant

années	Objectifs conv 2006 & avenant 2007 - 2008		Réalisés		Écart	
	Nbr Logts	Mt. Eng.	Nbr Logts	Mt. Eng.	Nbr Logts	Mt. Eng.
2006	2	20 000	5	56 912	+ 3	+ 36 912
2007	7	70 000	3	21 769	- 4	- 48 231
2008 au 01/12	23	Non individualisé	2	36 500	- 21	-
<b>Total / 3 ans</b>	<b>37</b>	<b>-</b>	<b>21</b>	<b>2 680 164</b>	<b>- 22</b>	<b>-</b>

## II – Le programme d’actions 2009

Les actions précédemment engagées sur la période 2006 2008 sont reconduites et seront développées en 2009.

- ⇒ **Poursuite de la politique de requalification des copropriétés les plus en difficulté et de prévention dans les copropriétés fragiles.** (sur la base d’une liste de copropriétés prioritaires),
- ⇒ **Poursuite de la lutte contre l’habitat indigne (habitat insalubre et très dégradé).**  
Le partenariat avec les communes, le Service Communal d’Hygiène et de Santé de Toulouse et la DDASS sera renforcé pour permettre un repérage plus efficace des logements indignes ou très dégradés.
- ⇒ **Développer l’offre locative à loyer maîtrisé privilégiant le loyer social et favoriser le développement d’un parc de logement très social :** Plusieurs actions seront pour cela engagées :
  - Recentrer les aides sur fonds propres de la Communauté urbaine vers les logements en loyer social et très social en maintenant à un niveau conséquent les subventions complémentaires du Grand Toulouse pour ces logements et en supprimant celles pour les loyers intermédiaires.
  - Engager une réflexion pour la mise en place d’un dispositif d’intermédiation locative afin notamment de favoriser la production de logement à loyer très social.
- ⇒ **Inciter la remise sur le marché des logements vacants dans le cadre de loyers maîtrisés.**
- ⇒ **Faciliter les travaux d’adaptation favorisant le maintien à domicile,**  
Afin de pouvoir financer le plus grand nombre de dossiers, le financement des dossiers liés au handicap est porté à 50% des travaux subventionnables dans le cas général, la CLAH se réservant la possibilité de revenir, à titre exceptionnel, au taux maximum, en fonction des difficultés de financement du projet.
- ⇒ **Poursuivre la lutte contre la précarité énergétique,** en particulier pour les propriétaires occupants ciblés par le Plan de relance,

## **De nouvelles actions importantes sont également mises en place en 2009**

### **⇒ Promouvoir les économies d'énergie dans les opérations de requalification**

- Les opérations contractuelles en cours (OPAH et PIG) font l'objet d'adaptations pour se mettre en conformité avec les nouvelles orientations de l'Anah qui imposent des critères de performance énergétique.  
A ce titre, la Communauté Urbaine du Grand Toulouse prend à sa charge le financement du bureau d'étude animateur du PIG chargé d'effectuer les Diagnostics de Performances Energétiques (DPE) et les préconisations de travaux qui y sont liées pour tous les projets de réhabilitation de l'habitat d'un montant supérieur à 25 000€.
- Un avenant au PIG est également prévu pour formaliser le partenariat avec la région Midi Pyrénées et ainsi pouvoir bénéficier de l'écoprime de la Région

### **⇒ Renforcer les aides pour réhabiliter les logements des propriétaires occupants les plus modestes (TSO) notamment pour les logements très dégradés et ou énergivores**

- Mise en place d'une aide complémentaire sur fonds propres de la Communauté Urbaine à destination des propriétaires les plus démunis (TSO) à hauteur de 10% d'un plafond de 13 000 € de travaux.



Rappel des objectifs quantitatifs pour l'année 2009

		<i>PIG</i>	<i>OPAH</i>	<i>Total</i>
<i>PB</i>	<i>Loyer conv. Social</i>	85	20	105
	<i>Loyer conv. Très social</i>	20	6	26
	<i>Loyer Intermédiaire</i>	134	50	184
<i>dont</i>	<i>dont</i>			
	<i>Habitat insalubre</i>	40	10	50
	<i>Habitat très dégradé</i>	10	10	20
	<i>Vacant</i>	30	30	60

<i>PO</i>	<i>TSO</i>	80	30	110
	<i>PO standard</i>		10	10
	<i>Handicap + personnes âgées</i>	100	20	120
	<i>Habitat insalubre</i>	11	2	13
	<i>Habitat très dégradé</i>	8	2	10
<i>PO Plan de relance</i>	<i>PO standard E.E</i>	30	20	50
	<i>TSO E.E .</i>	80	20	100

1. Les dispositifs opérationnels en cours ou prévus

Deux programmes en cours se poursuivent en 2009 sur le territoire:

- Le Programme d'Intérêt Général Cohésion sociale, sur les 25 communes de la communauté Urbaine, dont l'animation est assurée par le groupement Urbanis/ Pact-Arim 31/Habitat Toulouse,
- L'OPAH Grand Centre sur 4 quartiers de Toulouse, dont l'animation est assurée en régie par le personnel transféré de la ville au Grand Toulouse.

Des avenants sont engagés pour une mise en conformité de ces programmes avec la circulaire du 3 juillet 2008 de l'Agence Nationale de l'Habitat. La Communauté urbaine s'engage à financer l'ensemble des DPE rendus obligatoires par cette circulaire et confie cette mission au groupement d'opérateurs dans le cadre de l'animation du PIG.

## 2. Principes généraux d'attribution des subventions et modalités de fonctionnement de la commission locale

Une subvention n'est jamais de droit. La CLAH apprécie l'opportunité du projet, d'une part de l'intérêt économique, social, environnemental ou technique du projet ; et d'autre part, de la cohérence des projets avec les orientations et actions du Programme local de l'habitat et de celles fixées par le Conseil d'administration de l'ANAH.

A ce titre :

- Les opérations de réhabilitation importantes (OIR), les dossiers de sortie d'insalubrité ou transformations d'usage, ainsi que les dossiers de remise sur le marché de logements durablement vacants seront systématiquement soumis à examen préalable de la CLAH.

Ainsi, après étude de l'intérêt économique et social du projet, la Présidente de la commission pourra évaluer l'opportunité de financement des projets, fixer les taux de subvention ainsi que le montant des déplafonnements des travaux pour les sorties d'insalubrité et décider de l'octroi des primes pour la remise sur le marché de logement vacants.

Cet examen de l'intérêt économique et social du projet pourra aussi conduire la commission à demander, lors de l'avis préalable, une augmentation de la durée du conventionnement.

- La CLAH veillera au respect de l'équité entre demandeurs

## 3. Le plan de communication

Un travail important de communication sur les différentes mesures incitatives mises en place par l'ANAH et le Grand Toulouse, sera maintenu en 2009.

Depuis 2007, les opérations de communication ont pris des formes diverses :

- Articles :

- dans le journal « le Grand Toulouse infos » 4 parutions annuelles
- dans les journaux municipaux en accord avec les maires
- dans la dépêche
- dans « maison et habitat »
- et tout autre support permettant de mobiliser les propriétaires.

- Edition d'une plaquette et d'affiches

- Courriers individuels

- Réalisation de panneaux de chantiers

- Participation à différentes manifestations (salons, réunions d'informations...)

- Permanences.

### III – Tableau récapitulatif

#### 2009 : AIDES DE L'ANAH ET DE LA COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND TOULOUSE

##### Aides aux propriétaires bailleurs

Actions	Aides maximum de l'Anah	Aides du Grand Toulouse
Réhabilitation en loyer intermédiaire	Subvention de 30% des travaux Ht	
Réhabilitation en loyer Conventionné Social	Subvention de 50% des travaux Ht	Subvention de 20% des travaux Ht Plafonnée à 6000 €/logt
Réhabilitation en loyer conventionné Très Social	Subvention de 70% des travaux Ht	Subvention de 20% des travaux Ht Plafonnée à 6000 €/logt
Sortie d'insalubrité en loyer social ou très social	Majoration du taux de subvention jusqu'à +20% <i>(en fonction de la décision de la CLAH lors de l'examen en avis préalable)</i>	Majoration du plafond de subvention porté à 9000 €/logt
Remise sur le marché de logements vacants	Prime de 3 000 € <i>(en fonction de la décision de la CLAH lors de l'examen en avis préalable)</i>	
Amélioration des performances énergétiques en loyers maîtrisés (Li, LCS ou LCTS)	Ecoprime de 2000 € <i>(en fonction de la décision de la CLAH lors de l'examen en avis préalable)</i>	

##### Aides aux propriétaires Occupants

Actions	Aides de l'Anah	Aides du Grand Toulouse
Travaux standard d'amélioration de l'Habitat Revenu du propriétaire inférieur au plafond de base anah	Pas de subvention sauf OPAH Toulouse Subvention de 20% du montant ht des travaux	
Travaux standard d'amélioration de l'Habitat Revenu du propriétaire inférieur au plafond social de l'anah	Subvention de 35% du montant ht des travaux	Subvention de 10% des travaux Ht Plafonnée à 1 3 00 €/logt
Travaux d'adaptation au handicap ou au vieillissement Revenu du propriétaire inférieur au plafond majoré de l'Anah	Subvention de 50% du montant ht des travaux <i>(en fonction de l'intérêt social la CLAH pourra lors de l'examen en avis préalable porter ce taux à 70% à titre exceptionnel)</i>	
Travaux de sortie d'insalubrité ou de péril Revenu du propriétaire inférieur au plafond majoré de l'Anah	Subvention de 50% du montant ht des travaux	Subvention de 10% des travaux Ht Plafonnée à 3 000 €/logt

## ANNEXE

### 2009 : AIDES DE L'ANAH ET DE LA COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND TOULOUSE

Rénovation de l'habitat privé - Dans le cadre des dispositifs opérationnels (PIG et OPAH)-

#### Aides aux propriétaires bailleurs

Actions	Aides de l'Anah	Aides du Grand Toulouse
Réhabilitation en loyer intermédiaire	Subvention de 30% des travaux Ht	
Réhabilitation en loyer Conventionné Social	Subvention de 50% des travaux Ht	Subvention de 20% des travaux Ht Plafonné à 6000 €/logt
Réhabilitation en loyer conventionné Très Social	Subvention de 70% des travaux Ht	Subvention de 20% des travaux Ht Plafonné à 6000 €/logt
Sortie d'insalubrité en loyer social ou très social	Majoration du taux de subvention de +20%	Majoration du plafond de subvention porté à 9000 €/logt
Remise sur le marché de logements vacants	Prime de 3 000 €	
Amélioration des performances énergétiques en loyers maîtrisés (Li, LCS ou LCTS)	Ecoprime de 2000 €	

#### Aides aux propriétaires occupants

Actions	Aides de l'Anah	Aides du Grand Toulouse
Travaux standard d'amélioration de l'Habitat	Subvention de 20% du montant ht des travaux	Subvention de 10% des travaux Ht Plafonné à 1300 €/logt
Revenu du propriétaire inférieur au plafond de base anah	Subvention de 35% du montant ht des travaux	
Travaux standard d'amélioration de l'Habitat	Subvention de 50% du montant ht des travaux	
Revenu du propriétaire inférieur au plafond social de l'anah	Subvention de 50% du montant ht des travaux	
Travaux d'adaptation au handicap ou au vieillissement	Subvention de 50% du montant ht des travaux	
Revenu du propriétaire inférieur au plafond majoré de l'Anah	Subvention de 50% du montant ht des travaux	
Travaux de sortie d'insalubrité ou de péril		
Revenu du propriétaire inférieur au plafond de base de l'Anah		Subvention de 10% des travaux Ht Plafonné à 3000 €/logt

*Dépense subventionnée : Travaux (HT) + honoraires (HT) de maîtrise d'œuvre subventionnés*