

## Bureau Communautaire du 11 juin 2015

### Etaient présents :

Pascal LAPERCHÉ – Alain LERDU – François NERAUD – Alexandre FRESCHI – Pierre IMBERT – Michel PERAT (+ pouvoir Carole VERHAEGHE) – Jean-Luc ARMAND – Jean-Michel MOREAU – Christian FRAISSINEDE Maryline DE PARSCAU - Gilbert DUFOURG – Jacques BILIRIT (à compter du dossier 7) – Alain PREDOUR Michel GUIGNAN - Jean-Max MARTIN – Francis DUTHIL – Daniel BENQUET (+ pouvoir de Dante RINAUDO) Philippe LABARDIN (à compter du dossier 7) – Daniel BORDENEUVE - Didier MONPOUILLAN (+ pouvoir Bernard MONPOUILLAN) - Michel FEYRY Marie-France BONNEAU – Nicolas MINER – Francis LABEAU Gilles LAGAUZERE (+ pouvoir Thierry CONSTANS) - Christine VOINOT – Jacques BRO - André CORIOU (+ pouvoir Michel COUZIGOU) – Jacky TROUVE - Jean GUIRAUD - Christophe COURREGELONGUE

### Absents ou excusés :

Patrick GAUBAN – Catherine BERNARD – Carole VERHAEGHE (pouvoir à Michel PERAT) Jean-François THOUMAZEAU – Thierry CONSTANS (pouvoir à Gilles LAGAUZERE) – Maryse VULLIAMY Guy PEREUIL - Guy FARBOS – Jean-Claude DERC – Bernard MANIER – Régine POVEDA – Michel COUZIGOU (pouvoir à André CORIOU) – Gaëtan MALANGE – Bernard MONPOUILLAN (+ pouvoir à Didier MONPOUILLAN) Jean-Pierre VACQUE – Daniel BARBAS – Dante RINAUDO (pouvoir à Daniel BENQUET)

## CONVENTION DE MISE À DISPOSITION DU SERVICE HABITAT AU PROFIT DE LA COMMUNE DE MARMANDE POUR L'ANIMATION DU DISPOSITIF « CONVENTIONNE SANS TRAVAUX ».

Vu l'article L 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales relatif aux différentes délégations de compétences accordées par le Conseil Communautaire au Bureau et au Président,

Vu la délibération n°**D2014C03 du 25 avril 2014 modifiée**, donnant délégations de compétences au Bureau Communautaire, notamment en matière d'approbation de convention de mise à disposition de services entre VGA et les communes membres (délégation 4.2)

### Rappel sur le contexte local relatif à l'article 55 de la loi SRU :

- Sur VGA, les **communes de Marmande et de Tonneins** sont soumises à l'article 55 de la loi SRU leur imposant de disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux (**LLS**).
- Au 01/01/2014, il manquait **538 LLS** sur **Marmande** pour atteindre les objectifs de 20% fixé par la loi SRU<sup>1</sup>.
- Pour la **période 2014-2016**, l'objectif triennal de rattrapage est fixé à 25% du nombre de logements locatifs sociaux manquant au 01/01/2013, **soit 136 logements à créer sur la période sur Marmande (soit 45/an)**. Le non-respect de ces objectifs entraîne une majoration du montant des pénalités.
- Tous les ans, les communes doivent verser une **pénalité** pour chaque logement manquant. Elle s'élève à **169.01€/log pour Marmande**<sup>2</sup>.
- Pour remplir ces objectifs, la commune peut s'appuyer sur **3 leviers** :
  - Un travail de partenariat avec les **baillleurs sociaux** afin d'accroître le parc public social ;
  - L'augmentation du parc de LLS privé via le conventionnement de logement dans le cadre des **OPAH-RU**, et du futur volet Habitat du PIG « centres bourgs »<sup>3</sup> ;
  - Le développement du dispositif de **conventionnement sans travaux**.

### Le dispositif de conventionnement sans travaux :

En signant une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah), le bailleur s'engage pour une durée minimum de **6 ans** à louer son logement en respectant certains plafonds de loyers, de ressources des locataires et, le cas échéant, certaines conditions de choix des locataires. Sur cette période le logement est considéré comme social et **comptabilisé au titre de la loi SRU**.

Le conventionnement avec l'Anah nécessite la constitution d'un dossier composé notamment d'un engagement du bailleur, d'un bail, de plans du logement, d'un montage photo et d'éléments fiscaux.

<sup>1</sup> Sources : DDT 47.

<sup>2</sup> Montant calculé en fonction du potentiel fiscal par habitant.

<sup>3</sup> Environ 22 LLS/an potentiels sur Marmande dans le cadre du dispositif OPAH-RU.

En contrepartie, et dans le cadre de l'avantage fiscal du « Borloo Ancien », ce conventionnement permet au propriétaire de bénéficier de **déductions forfaitaires spécifiques sur les loyers perçus** (allant de 30 à 70% suivant le type de loyer pratiqué), et ce pendant toute la durée de la convention.

La **méconnaissance de ce dispositif et les éléments nécessaires à l'élaboration du dossier, constituent les freins majeurs** au passage à l'acte des propriétaires.

Or, l'activation du **conventionnement sans travaux semble un levier important en vue de réduire le déficit des communes en matière de logement social**. Aussi, l'accompagnement des propriétaires dans cette démarche (présentation du dispositif et de ses avantages, montage du dossier) pourrait être l'élément déterminant, déclencheur du processus de conventionnement.

Le partenariat conclu avec la CAF de Lot et Garonne en vue de solliciter par courrier les propriétaires potentiellement éligibles au dispositif, en est la parfaite illustration.

**Néanmoins, il ne faut pas négliger le temps d'ingénierie et les compétences nécessaires à l'élaboration de ces dossiers :**

- il faut prévoir un temps moyen de 7 heures par dossier (présentation du dispositif au bailleur, visite, plan état des lieux, rapport photographique...),
- le technicien doit disposer d'une expertise dans domaine du bâtiment, notamment pour s'assurer de la décence du logement.

#### Propositions :

Ainsi, il pourrait être envisagé que le service Habitat de Val de Garonne Agglomération réalise cette prestation d'animation pour le compte de la commune de Marmande, après signature d'une convention.

**Un objectif de 30 conventionnements sans travaux par an pourrait être fixé.**

Le cout d'animation sollicité au sein de la convention auprès de la commune s'élèverait à environ **4 800 € / an** (sur la base de 240h de travail, représentant 0.15 ETP d'animation correspondant à l'objectif de 30 dossiers validés et quelques dossiers refusés ou abandonnés).

A titre comparatif, le déficit de **30 logements sociaux représenterait une pénalité SRU de 5 070 € par an pour la commune de Marmande soit 30 420 € sur 6 ans, durée du conventionnement.**

La communication associée à ce dispositif (conférence de presse, journal communal, conseil de quartier, courrier d'information...) resterait à l'initiative et à la charge de la commune.

Cette proposition pourrait être mise en œuvre au 1<sup>er</sup> septembre 2015.

### **Le Bureau de la Communauté Val de Garonne Agglomération**

**Décide** la signature d'une convention de mise à disposition du service Habitat au profit de la commune de Marmande en vue de l'animation du dispositif « conventionné sans travaux ».

**Précise** que les modalités techniques et financières relatives à l'animation du dispositif seront détaillées au sein de la convention de mise à disposition.

**Autorise** M. Le Président ou son représentant à signer tous les documents relatifs à cette opération.

*En application de l'article L 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,  
Il sera rendu compte de la présente décision lors de la prochaine séance du conseil communautaire*

#### Résultat du Vote :

<b>Votant</b>	<b>35</b>
<b>Pour</b>	<b>35</b>
<b>Contre</b>	<b>/</b>
<b>Abstention</b>	<b>/</b>

Fait à Marmande, le 11 Juin 2015  
Le Président,

**Daniel BENQUET**

Publication et affichage :  
Le 12.06.2015