

Bureau Communautaire du 9 juillet 2015

Etaient présents :

François NERAUD (+ pouvoir de Jacques BRO) – Alexandre FRESCHI – Pierre IMBERT – Michel PERAT (+ pouvoir de Carole VERHAEGHE) Christian FRAISSINEDE - Maryline DE PARSCAU – Gilbert DUFOURG – Jacques BILIRIT – Thierry CONSTANS – Alain PREDOUR – Michel GUIGNAN – Francis DUTHIL – Philippe LABARDIN – Daniel BORDENEUVE – Régine POVEDA – Didier MONPOUILLAN – Michel FEYRY – Marie-France BONNEAU – Francis LABEAU – Bernard MONPOUILLAN – Daniel BARBAS – Dante RINAUDO – Jacky TROUVÉ – Jean GUIRAUD – Christophe COURREGELONGUE.

Absents ou excusés :

Patrick GAUBAN – Pascal LAPERCHÉ – Alain LERDU – Catherine BERNARD – Carole VERHAEGHE (pouvoir à Michel PERAT) – Jean-Luc ARMAND – Jean-Michel MOREAU – Jean-François THOUMAZEAU – Maryse VULLIAMY – Guy PEREUIL – Jean-Max MARTIN – Guy FARBOS – Jean-Claude DERC – Bernard MANIER – Michel COUZIGOU – Gaëtan MALANGE – Nicolas MINER – Gilles LAGAÛZÈRE – Christine VOINOT – Jacques BRO – André CORIOU – Jean-Pierre VACQUÉ.

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

*Note rédigée par Clément INFANTI Annexe : 1 - Projet de convention de mise à disposition
Ce dossier s'inscrit dans la compétence obligatoire : **Equilibre social de l'Habitat sur le territoire communautaire**
Action d'intérêt communautaire : **service d'information et d'appui technique sur l'habitat**
Examiné par la commission Habitat et Aménagement de l'Espace du 11 mai 2015*

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 **386 LLS** sur **Tonneins** pour atteindre les objectifs de 20% fixé par la loi SRU¹.
- 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 95 logements à créer sur la période sur Tonneins (soit 32an)**. 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 **176.31€/log pour Tonneins**².
- 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 »³ ;
 - 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**.

¹ Sources : DDT 47.

² Montant calculé en fonction du potentiel fiscal par habitant.

³ Environ 13 LLS/an potentiels sur Tonneins dans le cadre du dispositif OPAH-RU.

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. 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 Tonneins, après signature d'une convention.

Un objectif de 20 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 **2 565 € / an** (sur la base de 127h de travail, représentant 0.08 ETP d'animation correspondant à l'objectif de 20 dossiers validés et quelques dossiers refusés ou abandonnés - A noter que le temps moyen par dossier a été évalué à 5h30, en raison de la réalisation des plans état des lieux et du rapport photographique par les services de la commune).

A titre comparatif, le déficit de **20 logements sociaux représenterait une pénalité SRU de 3 530 € par an pour la commune de Tonneins soit 21 180 € sur 6 ans, durée du conventionnement.**

La communication associée à ce dispositif (conférence de presse, journal communal, conseil de quartier, courrier d'information....) ainsi que la réalisation des plans état des lieux et du rapport photographique resteraient à l'initiative et à la charge de la commune.

Cette proposition pourrait être mise en œuvre au 1^{er} 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 Tonneins 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	
Votant	28
Abstention	0
Pour	28
Contre	0
Affichage	
10/07/2015	

Fait à Marmande, le 9/07/2015
Le Président,

Daniel BENQUET