

Service Local de l'Habitat

Bilan d'activité 2006

Contexte et évolution

L'activité 2006

- Demandes de renseignements
- Dossiers en Résidence Principale
- Dossiers locatifs
- Etude OPAH RR pour la CC3V

Conclusion et perspectives

Annexes

- Note d'information sur les OPAH
- Critères de ressources ...et logement social

Contexte et évolution

✓ **Le contexte**

Depuis le 1^{er} janvier 2005, 8 intercommunalités commingeoises, représentant 54 064 habitants et 161 Communes, ont créé une Entente, pour mettre en place un service partagé de l'habitat en confiant à la Communauté de Communes du Saint-Gaudinois le portage du projet.

Les permanences du SLH ont lieu tous les jeudis matin au 8 avenue de l'Isle à Saint-Gaudens et 2 fois par mois au siège de chaque intercommunalité.

✓ **Evolution du SLH**

En 2006, la Communauté de Communes des 3 Vallées a confié à l'Entente l'étude d'Opération d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale. Cette étude doit se poursuivre par une mission de 3 ans en suivi-animation d'OPAH RR. La CCSG a donc recruté un chargé d'études en contrat à durée déterminée d'un an dont le coût sera répercuté sur la CC3V.

Les autres missions sont réparties au prorata de la population des 8 intercommunalités.

Le Président de la Communauté de Communes du Canton de Salies a rencontré le Président de l'Entente, Mr Christian THORE, pour évoquer l'adhésion au SLH. La décision doit être prise au 1^{er} trimestre 2007.

Des contacts ont été pris avec le directeur de l'ADIL (association d'information sur le logement) pour organiser des permanences juridiques sur l'arrondissement de Saint-Gaudens.

✓ **Evolution institutionnelle et réglementaire**

- Au 1^{er} janvier 2006, le Conseil Général de la Haute-Garonne est devenu délégataire des Aides à la Pierre pour appliquer la réglementation ANAH ou Etat. Les décisions d'attribution des subventions pour les propriétaires privés et pour les logements publics sont donc établies par le Conseil Général.
- La Loi E.N.L. " engagement national pour le logement" du 13 juillet 2006, a prévu des modifications importantes pour les logements locatifs. Le nouveau conventionnement ANAH ouvre droit outre la subvention, à une déduction spécifique de 45% sur les revenus fonciers lorsqu'il s'agit d'un nouveau bail et d'un nouveau locataire (logement vacant avant travaux).
Il est possible également de conventionner sans travaux.
De plus, l'obligation de publier la convention A.P.L. à la Conservation des Hypothèques est supprimée, ce qui diminue les frais et la complexité administrative.⁴

Activité 2006

✓ Demandes de renseignements

Cantons	propriétaires			nombre de contacts	nature des conseils			logements visités
	occupant	baillieur	total		Technique	Financier	réglementaire	
Aspet	34	18	52	64	6	47	5	5
Aurignac	25	4	29	40	4	26	5	3
Barbazan	49	16	65	84	5	59	7	8
Luchon	22	17	39	57	3	38	1	2
Saint-Béat	14	6	20	30		20		2
Saint-Gaudens	62	38	100	150	13	97	5	19
Saint-Martory	15	5	20	32	3	19	2	7
Total	221	104	325	457	34	306	24	46

En 2006, sur l'ensemble des intercommunalités 325 personnes ont été rencontrées dont une forte proportion de propriétaires occupants. La majorité des demandes porte sur l'aspect financier (subventions, prêts, fiscalité) mais les conseils sur l'aspect technique sont nécessaires pour un certain nombre de demandes.

La hausse du prix de l'énergie mobilise toujours fortement les propriétaires sur les travaux d'isolation, menuiseries double vitrage, changement de chaudière. L'information relative au crédit d'impôt bénéficie à tous les propriétaires quelques soient leurs ressources.

Les 46 logements visités concernent

- 28 projets d'aménagement pour les personnes âgées ou handicapées
- 11 immeubles vacants destinés à la location
- 7 situations relatives à l'insalubrité ou au logement indécents

✓ Les dossiers en résidence principale (sous condition de ressources)

Canton	Nombre Dossiers				Montant des Travaux	Subventions		
	Conseil Général	C.G. + autre	Autre	TOTAL		Conseil G. Montant	Autres Montant	TOTAL
Aspet	4	4	-	8	63 388	23 045	4 097	27 142
Aurignac	4	2	-	6	51 258	15 164		15 164
Barbazan	6	5		11	87 128	24 155	1 600	25 755
Luchon	4	3	-	7	55 377	12 033	-	12 033
Saint-Béat	2	1	-	3	36 480	8 546		8 546
Saint-Gaudens	13	11	2	26	291 703	68 617	16 097	84 714
Saint-Martory	3	2	1	6	64 557	23 989	1 800	25 789
Total	36	28	3	67	649 891	175 549	23 594	199 143

En 2006, sur l'ensemble des intercommunalités, 67 dossiers ont été présentés au Conseil Général dans le cadre de la délégation des crédits ANAH. Les bénéficiaires de subvention sont des personnes à très faibles ressources fiscales souvent retraitées.

L'aménagement du logement à l'handicap ou au vieillissement concerne 25 dossiers.

On peut noter également que 4 situations ont été présentées au titre de l'insalubrité (financement de 50% sur 30 000 € de travaux h.t.)

Ce bilan concerne essentiellement les dossiers présentés au Conseil Général. Un certain nombre de personnes, suite aux informations données par le SLH, ont déposé des dossiers auprès d'autres organismes (Conseil Régional, CAF, Caisses de retraite, ...)

Les subventions attribuées par ces organismes ne sont que partiellement reprises dans le bilan par manque d'information. Le total des "autres subventions" est bien supérieur au montant transcrit.

✓ Les dossiers en projet locatif

	Canton	Commune	Nbre	dont vacant	Loyer après travaux	Montant des travaux	Subvention C. Général
propriétaire impécunieux	CC3V	Aspet	1		sans contrainte	12 009	70% 5 600
mise aux normes	CCSB	Cierp-Gaud	1	1	conventionné	66 772	30% 9 156
mise aux normes	CCSG	Miramont	1	1	conventionné	27 478	30% 9 813
Déposé en 2005	CCSG	Pointis-Inard	1	1	conventionné	37 826	30% 12 064
locataire handicapé	CCSG	Saint-Gaudens	1		sans contrainte	10 739	70%
mise aux normes	CCSG	Saint-Gaudens	1	1	intermédiaire	48 847	20% 7 658
mise aux normes	CCSG	Saint-Gaudens	1		conventionné	63 637	30%
mise aux normes	CCSG	Saint-Gaudens	1	1	intermédiaire	28 504	20% 5 403
accord "insalubrité"	CCSG	Saint-Gaudens	3	2	3 conventionnés	204 146	50% 100 035
mise aux normes	SCL	Luchon	1	1	intermédiaire	34 221	20% 5 222
Déposé en 2005	SCL	Luchon	1	1	intermédiaire	24 214	20% 6 590
demande avis préalable	SCL	Luchon	2	2	intermédiaire	53 735	20%
TOTAL			15	11		612 128	161 541

En 2006, sur l'ensemble des intercommunalités, les projets présentés au Conseil Général concernent 15 logements dont 11 étaient vacants avant travaux.

La mise en application de la loi E.N.L. au 1er octobre 2006 devrait intéresser fortement un certain nombre de propriétaires. En contrepartie d'une modération de loyers sur 9 ans, le propriétaire pourra déduire 30 ou 45% de ses revenus fonciers (Borloo ancien) si nouveau bail et nouveau locataire.

L'agrément en loyer intermédiaire n'est possible que sur les communes de Saint-Gaudens et Luchon (niveau des loyers de marché supérieur à 40% des loyers conventionnés).

Un dossier a été agréé au titre de la sortie d'insalubrité ANAH adossé au conventionnement des 3 appartements rénovés.

✓ L'étude d'OPAH revitalisation rurale

La Communauté de Communes des 3 Vallées a confié l'étude d'OPAH de revitalisation rurale au Service Local de l'Habitat.

Depuis le 18 septembre 2006, Mathias Perrier-Cornet a été recruté pour une durée d'un an conformément au projet présenté lors de la Conférence SLH du 15 février 2006..

Cette étude se terminera au 1^{er} trimestre 2007, elle se poursuivra par une phase de suivi-animation de trois ans :il faudra donc renouveler le contrat de Mr Perrier-Cornet pour assurer la mission confiée.

Conclusion et perspectives

Le Service Local de l'Habitat mis en place par les inter-communalités du Comminges fonctionne sur une logique de territoire, sur une mutualisation des moyens et dans un esprit de solidarité. Dès sa création en 2005, il a répondu aux attentes des habitants sur le besoin d'information et d'accompagnement des projets individuels.

En septembre 2006, grâce à la mission confiée par la CC3V, un chargé d'étude a été recruté pour un an.

A moyen terme, on peut envisager un développement de la démarche sous plusieurs aspects:

- Pérenniser la capacité d'**Etude**, de réflexion, d'analyse en lien avec l'évolution des territoires, y compris l'observatoire de l'habitat à coordonner avec le délégué des "aides à la pierre".
- construire une approche **Juridique**...en partenariat avec l'ADIL qui souhaite décentraliser ses permanences sur le sud du département.
- consolider la capacité **Technique bâtiment** pour aider à améliorer la qualité des réhabilitations
- se doter d'une compétence **Energie-Thermique** capable de réaliser des diagnostics thermiques pour les bâtiments privés ou publics et de diffuser le conseil et l'information

Ces éventuelles perspectives méritent une réflexion commune quant aux objectifs et aux priorités à mettre en œuvre pour le Service Local de l'Habitat.

On pourrait alors réaliser une étude de faisabilité financière et faire appel à nos partenaires financiers pour soutenir le projet.6

Note d'information sur les OPAH

A- Procédure

- le diagnostic préalable
- 1' étude pré-opérationnelle qui s'échelonne sur un an
- Un suivi-animation de 3 ou 5 ans

Dispositifs	Types de prestations	Spécificités	Assiette maximum subventionnable (hors taxes)	taux maximum
	Diagnostocs préalables		60 000 €	35%
OPAH	Etudes préopérationnelles		60 000 €	20%
	Mission de suivi-animation (par an)		60 000 €	20%
PIG - PST	Etudes préopérationnelles		60 000 €	35%
	Mission de suivi-animation (par an)		60 000 €	35%
OPAH PIG - PST	Etudes préopérationnelles	avec repérage	100 000 €	50%
	Mission de suivi-animation (par an)	puis traitement de l'insalubrité	100 000 €	50%
OPAH RU OPAH RR	Etudes préopérationnelles		100 000 €	50%
	Mission de suivi-animation (par an)		100 000 €	50%
	Etudes préopérationnelles	avec repérage	150 000 €	50%
	Mission de suivi-animation (par an)	puis traitement de l'insalubrité	150 000 €	50%

B- les financements au 1^{er} janvier 2007

1- relèvement du plafond de ressources pour les propriétaires occupants

Rappel barème ANAH en 2006

catégories de ménages (nombre de personnes)	Revenu fiscal de référence plafond de ressources ANAH		
	très social	de base	majoré
1	6 521 €	8 478 €	13 043 €
2	9 538 €	12 399 €	19 076 €
3	11 471 €	14 913 €	22 941 €
4	13 401 €	17 422 €	26 802 €
5	15 340 €	19 942 €	30 679 €
par personne supplémentaire	1 932 €	2 512 €	3 863 €

plafond très social : travaux amélioration, mise aux normes

plafond de base : travaux amélioration, mise aux normes **en OPAH uniquement**

plafond majoré : pour adaptation du logement au vieillissement, à l'handicap

2- majoration des subventions

Subventions attribuées par le Conseil Général sur délégation ANAH et/ou son budget propre.
Ces règles peuvent évoluer

Public concerné	Subventions Conseil Général		
	En diffus	En OPAH	Plafond travaux
Propriétaires occupants			
Aux ressources « Très sociales »	30 %	55 %	Sur 13 000 € HT
Aux ressources « de base »	0 %	45 %	Sur 13 000 € HT
Sortie d'insalubrité	50 %	70 %	Sur 30 000 € HT
Adaptation du logement aux personnes âgées	50%	50 %	Sur 8 000 € HT
Adaptation du logement au handicap	70%	70%	Sur 8 000 € HT
Propriétaires bailleurs			
Loyer intermédiaire (selon zone)	20 %	30 %	500 €/ m2
Loyer conventionné classique	30 %	45 %	500 €/ m2
Loyer conventionné PST	50 %	75 %	500 €/ m2
Sortie d'insalubrité	50 %	65 %	500 €/ m ² majoré de 30 000 € HT par logement
Anah « social »	70 %	90 %	Sur 8 000 € HT

Les partenaires demandent une implication financière à la Communauté de Communes pour majorer certains taux de subvention sur son budget propre.

Analyse sur le logement social ... et les critères de ressources

2006

catégories de ménages (nombre de personnes)	Revenu fiscal de référence (après abattement de 10 et 20 %)				
	Locataire 100% HLM	Propriétaire plafond de ressources ANAH			
		"très social"	de base*	handicap	
1	15 586 €	6 521 €	8 478 €	13 043 €	
2	20 813 €	9 538 €	12 399 €	19 076 €	
3	25 030 €	11 471 €	14 913 €	22 941 €	
4	30 216 €	13 401 €	17 422 €	26 802 €	
5	35 545 €	15 340 €	19 942 €	30 679 €	
6	40 058 €	17 235 €	22 406 €	34 470 €	
par personne supplémentaire	4 468 €	1 932 €	2 512 €	3 863 €	

Depuis 2005, le plafond de base n'est pas retenu par l'ANAH

On peut remarquer que le seuil des revenus pour bénéficier d'une aide à l'amélioration de l'habitat correspond à

plafond "très social" ANAH : environ 44% du barème de ressources HLM

plafond de base ANAH : environ 55% du barème de ressources HLM.

Or, un certain nombre de ménages supportent des charges d'emprunt pendant de longues années, une taxe foncière et...le coût des travaux d'amélioration pour lesquels la subvention de 30% est refusée. ,

Exemples pour un salarié en 2006

une personne seule

Peut louer un logement H.L.M. si son revenu fiscal de référence est inférieur à 15.586 € correspondant à un salaire net de 1.804 € par mois.

Peut bénéficier d'une subvention de l'ANAH pour des travaux d'amélioration de sa résidence principale si son revenu fiscal de référence est inférieur à 6.521 € correspondant à un salaire net de 750 € par mois.

un couple avec 2 enfants

Peut louer un logement H.L.M. si son revenu fiscal de référence est inférieur à 30.216 € correspondant à un salaire net de 3.497 € par mois.

Peut bénéficier d'une subvention de l'ANAH pour des travaux d'amélioration de sa résidence principale si son revenu fiscal de référence est inférieur à 13.401 € correspondant à un salaire net de 1.551 € par mois.