

Objet de la délibération

**PLH - DEFINITION DES PLAFONDS POUR
L'ACCESSION A LA PROPRIETE ABORDABLE**

N° DEL-2024-0194

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance Publique du
25 juin 2024

Suite à la convocation du 17 juin 2024, la séance est ouverte à 18h00 à la Maison de l'Agglomération - Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Fabrice LOHER, Président de Lorient Agglomération.

Conseillers communautaires en exercice : 73
Quorum : 37

Etaient présents :

Jean-Pierre ALLAIN, Françoise BALLESTER, Marc BOUTRUCHE, Gael BRIAND, Gilles CARRERIC, Jean-Yves CARRIO, Christian CARTON, Marie-Françoise CEREZ, Maria COLAS, Jo DANIEL, Stephane DANIEL, Alain DE CORSON, Martine DI GUGLIELMO, Laurent DUVAL, Dominique ELIOT, Guy GASAN, Katherine GIANNI, Christophe GINET, Damien GIRARD, Jean-Guillaume GOURLAIN, Fanny GRALL, Yann GUIGUEN, Annick GUILLET, André HARTEREAU, Patrice JACQUEMINOT, Patricia JAFFRE, Philippe JESTIN, Maryvonne LE GREVES, Pascal LE LIBOUX, Laure LE MARECHAL, Fabrice LEBRETON, Maurice LECHARD, Ronan LOAS, Fabrice LOHER, Florence LOPEZ-LE GOFF, Daniel MARTIN, Armelle NICOLAS, Alain NICOLAZO, Celine OLIVIER, Sophie PALANT-LE HEGARAT, Bruno PARIS, Nathalie PERRIN, Antoine PICHON, Marianne POULAIN, Anne-Valerie RODRIGUES, Roger THOMAZO, Michel TOULMINET, Claudine TRONCHON, Patrice VALTON, Fabrice VELY, Dominique YVON, Fabien AUDARD, Nadege MARETTE, Eric PATUREL

Suppléance :

Michel DAGORNE suppléé par Françoise MERRET

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Cecile BESNARD donne pouvoir à Stephane DANIEL, Bruno BLANCHARD donne pouvoir à Armelle NICOLAS, Jean-Michel BONHOMME donne pouvoir à Nathalie PERRIN, Morgane CHRISTIEN donne pouvoir à Sophie PALANT-LE HEGARAT, Antoine GOYER donne pouvoir à Jean-Guillaume GOURLAIN, Christian LE DU donne pouvoir à Fanny GRALL, Patrick LE GUENNEC donne pouvoir à Philippe JESTIN, Jean-Louis LE MASLE donne pouvoir à Alain NICOLAZO, Annaïg LE MOEL-RAFLIK donne pouvoir à Gilles CARRERIC, Gwenn LE NAY donne pouvoir à Annick GUILLET, Gaelle LE STRADIC donne pouvoir à Gael BRIAND, Rose MORELLEC donne pouvoir à Roger THOMAZO, Maurice PERON donne pouvoir à Florence LOPEZ-LE GOFF, Solene PERON donne pouvoir à Dominique ELIOT, Patricia QUERO-RUEN donne pouvoir à Ronan LOAS, Laurent TONNERRE donne pouvoir à Jean-Yves CARRIO

Absentes :

Aurélié MARTORELL, Estelle MORIO

Fanny GRALL et Gael BRIAND sont désignés secrétaires de séance.

PLH - DEFINITION DES PLAFONDS POUR L'ACCESSION A LA PROPRIETE

Dans le cadre de la politique définie dans son Programme Local de l'Habitat 2024-2029 et pour favoriser la fluidification des parcours résidentiels, Lorient Agglomération promeut le développement d'une offre abordable d'accès à la propriété, dans un contexte de forte hausse des prix du logement depuis quelques années et de difficultés accrues d'acquisition pour les ménages du territoire. Cela concerne de manière plus prégnante les primo-accédants locaux aux ressources moyennes ou modestes, et particulièrement en cœur d'agglomération et sur le secteur littoral.

Entre 2024 et 2029, l'ambition portée est de favoriser l'accès à la propriété de 220 ménages, sous plafonds de ressources, par an et en moyenne (soit environ 18% du volume des logements produits sur le territoire). Chacune des 20 communes concernées contribuera à l'atteinte de cet objectif qui sera décliné selon différents types de produits selon les principes suivants, pour toute opération de production de plus de 20 logements (cf. tableau annexé).

Une variété de produits répondant à la diversité des besoins, permettra de venir élargir la gamme actuellement présente. Si le Prêt social location-accession (PSLA) peut conserver son intérêt sur certaines communes, il n'est aujourd'hui plus suffisant en quantité et ne permet pas de constituer un parc pérenne de logements abordables. En complément de cette offre, Lorient Agglomération souhaite donc que des logements en Bail Réel Solidaire (BRS) soient produits sur les communes du territoire où ce produit est pertinent au regard de l'état du marché. Ainsi le BRS sera développé sur les communes de : Lorient, Lanester, Hennebont, Guidel, Ploemeur, Larmor-Plage, Locmiquélic, Gâvres, Port-Louis et Groix. Le PSLA pourra être développé sur les autres communes de l'agglomération, ainsi que les communes de Lorient, Lanester et Hennebont.

Pour ces produits, des typologies T2/T3 seront privilégiées afin de favoriser une primo-accession et permettre de fluidifier le parcours résidentiel.

Ainsi, seront retenus comme produits d'accès abordable :

- Les produits d'accès sociale : le Bail Réel Solidaire, et le Prêt social location-accession dans les communes et/ou secteurs dans lesquels ne pourra pas être développé de produit type BRS ;
- L'accès à prix maîtrisé (réalisée soit par un opérateur de l'accès sociale, soit par un promoteur) ;
- Des terrains à bâtir avec prix de vente plafonné.

En outre, Lorient Agglomération impose des plafonds de prix de vente pour chacun de ces produits, en lien avec les capacités des ménages du territoire et en fonction du zonage (A, B, C) des communes.

- Ainsi, le PSLA sera vendu au prix maximum de 3 100€/m² SHAB hors parking. Le parking en sous-sol ou boxé sera commercialisé au prix maximum de 18 000€ TTC. Les accédants disposeront de ressources inférieures aux plafonds PSLA nationaux, et seront prioritairement des ménages primo-accédants.
Des critères plus précis d'attribution pourront être définis en lien avec la commune et Lorient Agglomération. Dans tous les cas, un bilan des acquisitions par opération sera fourni à la commune et à Lorient Agglomération.
Des clauses anti-spéculatives au profit du bailleur seront intégrées à l'acte de vente.
- Le BRS construit par les promoteurs au sein d'une opération mixte sera vendu au ménage acquéreur au prix maximum de 2 600€/m² SHAB hors parking. Le parking en sous-sol ou boxé sera commercialisé au prix maximum de 18 000€ TTC. Dans ce cas, la commercialisation de ces BRS devra être effectuée par un opérateur de l'accès sociale, via un mandat de commercialisation passé entre le promoteur et l'opérateur de l'accès sociale.
- Le BRS construit par les opérateurs de l'accès sociale, dans le cadre d'opération en maîtrise d'ouvrage directe, devra respecter des niveaux de prix cible :

- BRS niveau 1 : 2 600€ TTC/m² SHAB hors parking. Le parking commercialisé au prix maximum de 18 000€ TTC.
Le BRS niveau 1 représentera au moins 40% de la production de l'opération en accession sociale pour les communes B1, et au moins 35% de la production de l'opération en accession sociale pour les communes B2.
- BRS niveau 2 B2 : 3 100€ TTC/m² SHAB hors parking. Le parking en sous-sol ou boxé sera commercialisé au prix maximum de 18 000€ TTC.
Le BRS niveau 2 B2 pourra représenter jusqu'à 65% de la production de l'opération en accession sociale pour les communes B2.
- BRS niveau 2 B1 : 3 500€ TTC/m² SHAB hors parking. Le parking en sous-sol ou boxé sera commercialisé au prix maximum de 18 000€ TTC.
Le BRS niveau 2 B1 pourra représenter jusqu'à 60% de la production de l'opération en accession sociale pour les communes B1.

Pour le BRS niveau 1 et le BRS construit par les promoteurs, à 2 600€ TTC/m² SHAB hors parking, le plafond de ressources des ménages retenu correspondra à 125% du plafond PLUS national.

Pour les autres produits, les accédants disposeront de ressources inférieures aux plafonds PSLA nationaux.

Pour tous les produits, les ménages seront prioritairement des ménages primo-accédants.

- Les logements en accession à prix maîtrisé seront vendus par les opérateurs de l'accession sociale ou par les promoteurs au prix maximum de 3 900€ TTC/m² SHAB hors parking. Le parking en sous-sol ou boxé sera commercialisé au prix maximum de 18 000€ TTC.

L'accession à prix maîtrisé sera proposée pour des ménages à revenus intermédiaires, sous plafonds de ressources PTZ, par des opérateurs qui mettront des clauses anti-spéculatives, travaillées avec les services de Lorient Agglomération, dans les actes de vente.

Un bilan des acquisitions par opération sera fourni à la commune et à Lorient Agglomération.

- Des terrains à bâtir à prix plafonnés seront également toujours proposés dans certaines communes. Ils seront inclus dans des opérations intégrant les principes de sobriété foncière. Le prix de vente maximum des lots sera de :
 - 45 000 € et 140 €/m² max. dans les communes de Lorient, Lanester, Caudan, Quéven, Hennebont.
 - 45 000 € et 180 €/m² max. dans les communes de Larmor-Plage, Ploemeur et Guidel.
 - 45 000 € et 120 €/m² max. pour les autres communes.

Les surfaces de terrains devront être inférieures ou égales à 400 m².

Ils seront vendus prioritairement à des primo-accédants sous plafonds de ressources PTZ.

Des clauses anti spéculatives au profit du lotisseur seront intégrées dans l'acte de vente.

Les lotisseurs s'engagent à fournir un bilan des acquisitions à Lorient Agglomération et à la commune.

La présente délibération pourra être en tant que de besoin réactualisée en lien avec le contexte économique, notamment en ce qui concerne les prix de vente, et ce après concertation avec les promoteurs privés et sociaux et les communes.

Les principes définis s'appliquent à toutes les opérations dont les permis d'aménager ou de construire seront déposés après la date de la délibération.

LE CONSEIL, après en avoir délibéré

Vu la délibération du 25 juin 2024 approuvant le Programme Local de l'Habitat 2024-2029,

Vu l'avis de la Commission Aménagement, mobilités et habitat,

Vu l'avis du Bureau,

Article unique : **APPROUVE** la définition de l'accèsion abordable à la propriété, les critères qui en découlent pour les accédants ainsi que les prix d'acquisition maxima ou cible retenus.

Gwenn LE NAY ne prend pas part au vote.

Délibération adoptée à l'unanimité par 54 voix pour et 16 abstentions.

Abstentions : Gael BRIAND, Gilles CARRERIC, Christian CARTON, Dominique ELIOT, Damien GIRARD, Philippe JESTIN, Patrick LE GUENNEC, Annaig LE MOEL-RAFLIK, Gaëlle LE STRADIC, Fabrice LEBRETON, Florence LOPEZ-LE GOFF, Daniel MARTIN, Rose MORELLEC, Maurice PERON, Solene PERON, Roger THOMAZO

Le registre dûment signé
Pour extrait certifié conforme
Le Président,



Fabrice LOHER

Commune	Production accession abordable - taux pour toute opération de plus de 20 logements	<i>Dont proportion minimale d'accession sociale</i>
Bubry	NC	NC
Inguiniel	NC	NC
Lanvaudan	NC	NC
Quistinic	NC	NC
Caudan	10%	50%
Cléguer	NC	NC
Gestel	10%	50%
Plouay	10%	50%
Pont-Scorff	10%	50%
Quéven	10%	50%
Brandérion	20%	NC
Calan	20%	NC
Inzinzac-Lochrist	10%	50%
Languidic	10%	50%
Hennebont	25%	60%
Lanester	25%	60%
Lorient	25%	60%
Guidel	10%	60%
Larmor-Plage	10%	60%
Locmiquélic	15%	60%
Ploemeur	15%	60%
Riantec	15%	60%
Gâvres	25%	60%
Groix	25%	60%
Port-Louis	25%	60%