

Objet de la délibération

**PLH - CONDITIONS DE MISE EN
APPLICATION DU LOYER ABORDABLE DANS
LE PARC LOCATIF SOCIAL**

N° DEL-2024-0195

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, Annaig 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 :

Aurélie MARTORELL, Estelle MORIO

Fanny GRALL et Gael BRIAND sont désignés secrétaires de séance.

PLH - CONDITIONS DE MISE EN APPLICATION DU LOYER ABORDABLE D

La loi Egalité et Citoyenneté fixe, depuis 2017, aux bailleurs sociaux des objectifs d'attribution dans le but de favoriser les rééquilibrages territoriaux à travers un objectif de mixité sociale défini par les ressources : 25% des logements doivent être attribués à ménages très modestes (1er quartile soit 789€/mois/unité de consommation (UC) en 2023 sur Lorient Agglomération), en dehors des Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) et des anciennes Zones Urbaines Sensibles (ZUS).

Afin de répondre à cet objectif, Lorient Agglomération a piloté une étude en 2019 sur le loyer abordable en partenariat avec l'Audélor et les organismes HLM, pour évaluer le niveau d'abordabilité du parc de logements locatifs sociaux de l'ensemble du territoire. Cette étude a conclu que 80% des logements locatifs sociaux de l'agglomération sont globalement abordables pour les ménages ayant des ressources modestes. Cependant, ces logements abordables se situent majoritairement en QPV avec un fort enjeu de renouvellement urbain et donc de déconstructions dans les années à venir. En outre, des tensions existent sur certaines typologies, notamment les T2 pour les personnes isolées (soit plus de 50% de la demande locative) et les T5 pour les familles monoparentales, liées à la rareté de l'offre.

Depuis 2020, les bailleurs sont incités à développer une offre abordable en T2 dans le neuf et l'existant et dans la construction de T5 neufs par Lorient Agglomération.

Afin de poursuivre le rééquilibrage territorial et favoriser l'accueil des ménages très modestes en dehors des QPV, Lorient Agglomération a souhaité inscrire le développement du loyer abordable comme un principe d'action dans son Programme Local de l'Habitat 2024-2029. L'enjeu est de maintenir l'effort entrepris dans le neuf et l'existant sur les typologies identifiées précédemment.

Pour rappel, le budget alloué à la production de T5 abordables est de 540 000 € en investissement sur toute la durée du PLH 2024-2029.

1/ Ménages ciblés par le loyer abordable

Face aux enjeux liés à la loi Egalité & Citoyenneté, il est proposé que les ménages ciblés par le loyer abordable correspondent :

- Selon leurs ressources :
 - au 1er quartile de la demande locative sociale ;
 - au 2ème quartile de la demande locative sociale disposant de ressources modestes, notamment les personnes en situation d'emploi ou de retraite percevant moins de 1 000 €/mois/Unité de Consommation (UC).
- Selon leur composition familiale :
 - aux personnes seules (i+0) qui représentent plus de 50 % de la demande pour les T2 ;
 - aux familles monoparentales avec 3 enfants (i+3) pour les T5.

2/ Critères retenus pour le calcul du loyer abordable

- Un seuil de ressources minimal à 559 €/UC/mois, correspondant au minimum de ressources garanti par le revenu de solidarité active ;
- Un reste à vivre à 15€/jour/UC : cette réévaluation se justifie par l'inflation des dépenses courantes, et par l'augmentation des charges ;

Ces critères permettent d'établir une grille du loyer abordable appliquée par les organismes HLM intégrant la réévaluation des APL et des charges locatives (Cf. tableau annexé à la délibération)

Ces critères sont valables jusqu'au 31 décembre 2025.

Au 1er janvier 2025, l'évolution de l'Indice de Révision des loyers (IRL) 2025 sera pris en compte pour la révision des montants des loyers. Après attribution d'un logement rendu abordable sans rotation du locataire, l'évolution du loyer suivra l'IRL chaque année.

3/ Objectifs de construction de logements abordables dans le neuf

- 50% de petits logements (T1 bis et T2) seront programmés, 50 % des T2 seront construits en PLAI et devront être abordables. La moitié de cette programmation de T2 abordables devra être attribuée à des ménages du 1er quartile.
- 10 % de T5 seront programmés dont la moitié financée en PLAI. Le quart du volume total sera rendu abordable et attribué à des ménages du 1er quartile. Lorient Agglomération accordera une subvention « bonus » pour la réalisation de T5 abordables d'un montant de 10 000 € par logement.

4/ Objectifs de développement de l'offre abordable en T2 dans l'existant et d'attributions en dehors des QPV et anciennes ZUS

- 25 % de logements T2 abordables seront attribués à des ménages du 1er quartile ;
- 15 % de logements T2 abordables seront attribués à des ménages du 2ème quartile ayant moins de 1000€/mois/UC. Une priorité sera donnée aux personnes en emploi ou retraitées.

Afin de parvenir à cet objectif, les organismes HLM s'appuieront sur leur offre de logement T2 abordables en relocation et/ou rendront abordables de nouveaux logements de manière à satisfaire les objectifs d'attribution de 40% de logements T2 abordables pour les ménages du 1er et 2ème quartile.

Une vigilance est souhaitée sur la localisation des logements rendus abordables afin d'éviter une possible fragilisation de certaines résidences.

Pour mémoire, le Bureau dispose d'une délégation pour attribuer nominativement les aides financières et les subventions d'équipement et de fonctionnement dans le cadre des enveloppes de crédit votées par le Conseil communautaire.

LE CONSEIL, après 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 1 : **APPROUVE** la priorisation des ménages ciblés par le loyer abordable, les critères retenus pour le calcul du loyer abordable, ainsi que les objectifs de développement de l'offre abordable.

Article 2 : **APPROUVE** les modalités d'attribution de la subvention décrite ci-dessus.

Article 3 : **MANDATE** le Président ou son représentant pour prendre toutes les mesures nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 056-200042174-20240625-DEL_2024195-DE

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

Annexe 1 à la délibération Conditions de mise en application du loyer abordable par les bailleurs sociaux ; 056-200042174-20240625-DEL_2024195-DE

Grille loyer abordable en fonction de l'étiquette énergétique 2024

Typologie	Composition familiale	loyer	classement DPE			
			A - B		C et +	
		Charges mensuelles estimées pour un T2 de 50m ²	95 €		110 €	
		zone	2	3	2	3
T2	i+0	Loyer	305	288	290	273
		Charges mensuelles estimées pour un T5 de 94m ²	178 €		208 €	
		zone	2	3	2	3
T5	i+3	Loyer	556	521	526	491