

Objet de la délibération

**PLH - MISE EN OEUVRE DES SUBVENTIONS
POUR LA PRODUCTION NEUVE DANS LE
PARC LOCATIF SOCIAL**

N° DEL-2024-0192

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 CERESZ, 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 - MISE EN OEUVRE DES SUBVENTIONS POUR LA PRODUCTION SOCIAL

Le Programme Local de l'Habitat 2024 2029 prévoit des financements pour soutenir la production neuve de logements locatifs sociaux. Le budget prévisionnel du PLH alloué à ces aides s'établit à 23 755 000 € sur 6 ans.

Il est proposé au Conseil communautaire d'apporter aux bailleurs publics, les aides détaillées ci-dessous pour les projets de construction conformément au PLH.

1) Des aides à la production neuve selon la localisation des projets

Pour accompagner la mise en œuvre des principes de sobriété foncière, les aides de Lorient Agglomération à la production de logements locatifs sociaux seront modulées selon la localisation de l'opération, en s'appuyant sur l'enveloppe urbaine définie par le SCOT du Pays de Lorient. Cette modulation permettra également de soutenir plus fortement les opérations souvent plus complexes en centralité ou en renouvellement urbain, ou encore dans des secteurs insulaires.

Sont uniquement concernés par cette subvention, les logements faisant l'objet d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ou d'un Prêt locatif à usage social (PLUS). Les logements financés en Prêt locatif social (PLS) ne bénéficieront d'aucune subvention de Lorient Agglomération.

La subvention s'entendra désormais par logement et non plus par m² afin de favoriser la construction de petits logements (T1 bis et T2) conformément au besoin identifié.

Les financements par logement seront décroissants selon l'opération et les sectorisations suivantes :

- En centralité de commune (zone U des PLU) :
 - Acquisition-amélioration sur parcelle bâtie : 15 000€ par logement
 - Parcelle bâtie à des fins de démolition-construction : 11 500€ par logement
 - Construction sur parcelle nue en « dent creuse » : 9 500€ par logement
- Construction en zone AU des PLU dans l'enveloppe urbaine : 7 000€ par logement
- Extension urbaine en zone AU des PLU hors enveloppe urbaine : 5 500€ par logement
- VEFA tout secteur : 5 500 €

2) Des aides pour la création de logements sociaux en structure

- Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) structure hors pension de famille : 3 000€ par logement
- Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) pension de famille : 10 000€ par logement
- Prêt locatif à usage social (PLUS) structure : 1 000€ par logement
- Prêt locatif social (PLS) structures : 1 000€ par logement

Les subventions de Lorient Agglomération mobilisables pour le financement d'une résidence sociale (pension de famille, résidence accueil, résidence sociale jeunes actifs, résidence habitat jeunes...) seront accordées sous réserve de proposer une redevance abordable pour les ménages ayant des ressources très modestes (montant correspondant au Revenu de Solidarité Active ou au contrat engagement jeune pour une personne seule).

3) Une aide exceptionnelle à l'équilibre d'opérations

Une aide exceptionnelle à l'équilibre d'opérations pourra être attribuée par Lorient Agglomération aux organismes HLM et aux communes pour la production d'opérations à prix encadrés (locatif social et accession aidée) afin de faciliter la réalisation d'opérations rendues complexes par les contraintes suivantes :

- Règles architecturales complexes imposées par l'ABF uniquement conforme ;
- Risques de submersion marine ;
- Actions expérimentales et innovantes ;
- Conservation du bâti existant ;
- Fouilles archéologiques ;
- Surcoûts de déconstruction et dépollution (sauf pour les terrains acquis par l'EPF Bretagne ayant déjà bénéficié d'une minoration foncière) ;
- Surcoûts liés aux fondations spécifiques et structures porteuses importantes ;
- Aide aux petites opérations en centralités difficiles à équilibrer (moins de 6 logements).

Des rencontres seront programmées au préalable en phase de montage entre la commune, le bailleur et les services de Lorient Agglomération. Cette aide sera en effet évaluée au cas par cas, au regard du bilan d'opérations du bailleur ou du bilan d'aménagement de la commune sur le terrain concerné par l'opération de locatif social et/ou d'accession abordable (en cas d'opérations mixtes avec de l'accession libre). La commune devra obligatoirement participer à la sortie de cette opération par une minoration foncière de son foncier le cas échéant, le versement d'une subvention à la production neuve ou bien un cofinancement du déficit d'opération. Cette participation sera équivalente à l'aide de Lorient Agglomération.

Cette aide devra faire l'objet d'une convention signée entre l'organisme, la commune et Lorient Agglomération, qui sera approuvée suite à l'avis favorable du Comité d'orientations, et au regard du budget alloué dans le PLH. Il est proposé de déléguer au Bureau le soin d'approuver ce type de convention par délibération.

4) Des aides pour le renouvellement urbain hors quartier NPNRU

- Les projets de démolition des logements en secteur de renouvellement urbain bénéficieront d'une subvention de la part de Lorient Agglomération selon les conditions suivantes :
 - 2 500 € par logement pour les opérations de démolition si présence d'amiante avérée (coût des travaux de désamiantage en € HT supérieur à 50% du coût total HT des travaux de déconstruction) ;
 - 2 500 € par logement pour les opérations en Quartier Politique de la Ville (QPV) ;
 - 2 000 € par logement pour les autres opérations de démolition notamment hors QPV ;
 - 2 500 € par place en structures, foyers et résidences.
- Pour les projets de reconstitution sur site et hors site, les modalités de subvention seront similaires à la grille de calcul des subventions pour la production neuve (cf. 1) Des aides à la production neuve selon la localisation des projets).

5) Des aides pour le renouvellement urbain en quartiers NPNRU

- Pour les projets de reconstitution sur site et hors site, les modalités de subvention seront maintenues selon la grille de calcul des subventions du PLH 2017-2022, afin de ne pas modifier la maquette financière de la convention NPNRU, soit 125 €/m² de Surface Habitable pour les logements PLAI et PLUS.

6) Construction de logements adaptables à tous les types de handicaps

Le cahier des charges « logement adaptable à tous les types de handicaps » sera mis en application de manière progressive :

- 10 logements par an sur la période 2024-2026, soit environ 5/an pour Morbihan Habitat, 1/an par bailleur pour les autres organismes ;

- 30 logements sur 2027, soit environ 12 pour Morbihan Habitat, 3/bailleurs/ans pour les autres organismes
- 50 logements sur la période 2028-2029, soit environ 26 pour Morbihan Habitat, 4/bailleurs/ans pour les autres organismes

Pour parvenir à ces objectifs de production, Lorient Agglomération octroiera des subventions qui s'additionneront à celles relatives à la production neuve (1) :

- 3 000 € pour la construction d'un logement adaptable suivant les recommandations du cahier des charges ;
- 60% du montant total des travaux TTC, plafonnés à 2 000 € d'aide pour son adaptation au besoin d'un locataire après attribution d'un logement. Cette aide sera cumulable avec d'autres aides (Conseil Départemental, Maison Départementale de l'Autonomie...) ;
- 60% du montant des travaux TTC, plafonnés à 5 000 € d'aide pour motoriser la 1ère porte d'accès à l'immeuble, rendre motorisable la seconde porte et les portes des locaux communs (6 subventions maximum par an). Cette subvention est conditionnée à la construction d'au moins deux logements dans le bâtiment.

7) Construction de logements PLAI-Adaptés

Lorient Agglomération souhaite poursuivre son incitation à construire des logements T1-T2 en PLAI-adaptés pour les ménages en situation de grande précarité.

Une subvention de 10 000 € sera accordée pour les bailleurs qui respecteront les principes du cahier des charges travaillé en partenariat avec les structures d'accompagnement social. Au minimum, le PLH vise un objectif de programmation de 3 logements PLAI-Adaptés chaque année en respectant la ventilation suivante sur toute la durée du PLH : 8 logements pour Morbihan Habitat et 2 par bailleurs pour les autres organismes HLM.

Les bailleurs devront prioritairement attribuer ces logements à des ménages labellisés par la commission logement de Lorient Agglomération. Un accompagnement social de longue durée sera mobilisable en parallèle pour travailler sur l'appropriation du logement.

Les demandes de subventions feront l'objet de dossiers spécifiques qui seront déposés auprès des services de Lorient Agglomération avant d'être soumis au Bureau communautaire, conformément à la délégation de pouvoir qui lui est consentie.

Les subventions seront versées aux bailleurs à l'ouverture de chantier, celui-ci devant impérativement démarrer dans un délai de trois ans après accord de la subvention (sauf prorogation expressément accordée par Lorient Agglomération).

Les subventions attribuées aux bailleurs feront l'objet d'un bilan annuel présenté en comité d'orientation.

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 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 1 : **APPROUVE** les modalités d'attribution des subventions décrites ci-dessus.

Article 2 : **DELEGUE** l'octroi des subventions et la signature des conventions d'octroi des « subventions d'aide à l'équilibre d'opération » au Bureau communautaire.

Marianne POULAIN quitte la salle et ne prend pas part au vote.

Gwenn LE NAY ne prend pas part au vote.

Délibération adoptée à l'unanimité par 53 voix pour et 16 abstentions.

Abstentions : Gael BRIAND, Gilles CARRERIC, Christian CARTON, Dominique ELIOT, Damien GIRARD, Philippe JESTIN, Patrick LE GUENNEC, Annaïg 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