

Objet de la délibération

**PLH - MISE EN OEUVRE DES SUBVENTIONS
POUR LA REHABILITATION, L'ADAPTATION
OU LA DEMOLITION DU PARC LOCATIF
SOCIAL**

N° DEL-2024-0193

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 CERES, 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 :

Aurélien MARTORELL, Estelle MORIO

Fanny GRALL et Gael BRIAND sont désignés secrétaires de séance.

PLH - MISE EN OEUVRE DES SUBVENTIONS POUR LA REHABILITATION ET DEMOLITION DU PARC LOCATIF SOCIAL

Lorient Agglomération souhaite accompagner financièrement les opérations de réhabilitation et d'adaptation de logements sociaux réalisées par les bailleurs publics.

Le budget prévisionnel du PLH alloué à ces aides s'établit à 12 705 000 € sur 6 ans.

Il est proposé au Conseil communautaire d'apporter aux bailleurs publics les aides détaillées ci-dessous pour les projets de réhabilitation et d'adaptation du parc locatif social conformément au PLH.

1) Les réhabilitations du parc social

Lorient Agglomération soutiendra la réhabilitation des 145 logements sociaux familiaux avec un soutien plus appuyé en quartiers prioritaires de la ville et via une enveloppe budgétaire indépendante du programme NPNRU.

- Soutien aux réhabilitations énergétiques sur l'ensemble du parc social selon 2 niveaux de performance sur la base des études thermiques THCEX :
 - 2 500 € par logement pour les bâtiments classés en étiquette E, F et G avant travaux de réhabilitation, et qui atteignent la classe C (les travaux devant représenter au moins 20 000 €/logement) ou si le bâtiment gagne au moins 120 kWep/m²/an quelle que soit son étiquette de départ ;
 - 5 000 € par logement pour les bâtiments qui atteindront un niveau de performance énergétique primaire de 90 kWep/m²/an soit le niveau BBC Rénovation (étiquette A ou B) après travaux de réhabilitation qui représenteront à minima 25 000 € de travaux par logement.
- Soutien aux réhabilitations du parc social en Quartiers Prioritaires de la Ville et dans les quartiers d'habitat social sur lesquels des projets de renouvellement urbain sont engagés :
 - 7 500 € par logement pour toute réhabilitation énergétique si le bâtiment gagne au moins 120 kWep/m²/an quelle que soit son étiquette de départ (les travaux devant représenter au moins 20 000 €/logement) ;
 - Aide de 1 500 € par logement pour toute opération d'amélioration du cadre de vie (peinture dans les halls et cages d'escalier, confort acoustique, résidentialisation des abords du bâtiment, etc...) ou d'amélioration du confort du logement ou de la santé dans le logement (travaux d'électricité, réfection des salles de bain incluant un remplacement des baignoires par des douches ou changement des sols des cuisines) si ces travaux représentent à minima un montant de 15 000 € par logement. A noter qu'un même bâtiment ne pourra être concerné qu'une seule fois par ce type d'aide pendant la durée du PLH.
- Maintien des aides pour les créations d'ascenseurs :
 - La création d'ascenseur sera soutenue par une subvention plafonnée à 25 000 € par ascenseur dans le parc existant, à l'occasion de travaux de réhabilitation.

Pour l'ensemble de ces aides, les bailleurs devront justifier qu'ils ont mobilisé prioritairement l'ensemble des partenaires financeurs (FEDER via la Région Bretagne et appels à projets régionaux, Conseil départemental du Morbihan, Action Logement...). Les aides de ces partenaires viendront en déduction des aides de Lorient Agglomération sauf si un cofinancement est exigé. L'organisme de logement social bénéficiaire s'engagera à mentionner le soutien apporté par Lorient Agglomération dans l'ensemble de ses supports de communication.

A noter que l'octroi des subventions décrites ci-dessus est également conditionné à :

- L'élaboration d'un estimatif financier des économies d'énergie projet de réhabilitation : ce travail permettra d'évaluer l'impact des travaux sur les charges locatives en vue d'assurer aux ménages aux revenus les plus faibles des logements aux loyers abordables.
- La mise en place d'actions de sensibilisation auprès des locataires aux économies d'énergie et à l'utilisation des équipements mis en place dans le cadre des travaux de réhabilitation.

2) La mise aux normes et la réhabilitation énergétique des structures (résidences et foyers)

- Subvention pour la mise aux normes des structures (travaux d'électricité, accessibilité) à hauteur de 1 000 €/place.
- Aide pour la réhabilitation climatique si le bâtiment gagne au moins 120 kWep/m²/an quelle que soit son étiquette de départ : 2 000 €/place.

3) Les opérations de démolition/reconstruction des logements sociaux

Des opérations de démolitions de structures sont prévues ainsi que des démolitions dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain hors opération NPNRU. Ces opérations seront subventionnées à hauteur de :

- 2 500 € par logement pour les opérations de démolition si présence d'amiante avérée (à la condition que le coût des travaux de désamiantage en € HT soit 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.

Ces démolitions devront s'appuyer sur une stratégie de reconstitution de l'offre.

Afin de concourir à la stratégie bas carbone du territoire, la subvention aux bailleurs sociaux sera assortie de l'obligation de transmission des diagnostics PEMD à Lorient Agglomération. Ce diagnostic « Produits Équipements Matériaux Déchets » étant obligatoire à partir de 1000 m² de surface, ou si la rénovation concerne au moins 2 éléments de second œuvre, ou si l'opération contient des substances dangereuses.

4) L'adaptation du parc de logement au handicap ou à la perte d'autonomie

Des subventions permettant d'accompagner les bailleurs dans le développement de l'offre de logements adaptés sont proposées :

- 60% du montant total des travaux TTC, plafonnés à 5 000 € d'aide maximum par logement adapté, cumulable avec d'autres aides (Conseil départemental, Maison départementale de l'autonomie, Caisses de retraite...) mais non cumulable avec le dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Un rapport d'ergothérapeute est demandé pour tout projet de travaux de plus de 2 500 € TTC.

Dans le cadre de la mobilisation de cette aide, aucune participation financière aux travaux ne pourra être demandée au locataire.

- majoration de la subvention décrite ci-dessus à hauteur de 2 mois de loyer pour compenser la vacance technique durant la réalisation des travaux. Cette aide est octroyée lorsque le bailleur projette des travaux à la faveur d'une mutation ou pour un premier accès à mobilité réduite;

- 2 500 € pour la réalisation d'un diagnostic domotique réalisé par un spécialiste. L'objectif est de viser une réponse adaptée aux besoins du locataire mais aussi de limiter les modifications l'installation en cas de rotation ;

- 60% du montant des travaux TTC pour la création de rampe d'accès, plafonnés à 5 000 € d'aide maximum ;
- 60% du montant des travaux TTC pour la motorisation de la (des) porte(s) d'immeuble, plafonnés à 10 000 € d'aide maximum. L'objectif est de faciliter le déplacement de la personne à mobilité réduite de l'entrée du bâtiment jusqu'à son logement.

Afin de solliciter la subvention liée à l'adaptation du logement, une procédure de demande est mise en place. Des formulaires ad hoc sont à utiliser pour toutes les demandes :

- un formulaire pour solliciter une visite par l'ergothérapeute de Lorient Agglomération, pour toute adaptation de logement dont le montant des travaux est supérieur à 2 500 € TTC ;
- un formulaire pour demander la subvention en lien avec l'adaptation.

Les travaux devront correspondre à la norme PMR ou s'en rapprocher un maximum en cas d'impossibilité technique de la respecter. Les demandes de subvention seront étudiées par l'ergothérapeute de Lorient Agglomération qui validera ou non l'octroi de la subvention en fonction du projet proposé.

La demande de subvention liée au logement est valable pour le locataire occupant son logement. Il est cependant possible de faire plusieurs demandes mais l'ensemble des demandes ne dépassera pas 5 000 € de subventions pour un même locataire. Cette condition est valable pour toute la durée du PLH sauf si le locataire est atteint d'une pathologie évolutive. Dans ce cas, il sera possible de solliciter à nouveau cette subvention dans la limite de 2 500 € maximum.

5) L'adaptation de logement de type PLAI-Adaptés dans l'existant

Lorient Agglomération poursuit son engagement en faveur du logement d'abord. Dans cette optique, 3 logements minimum seront adaptés chaque année au besoin des personnes en fragilité dans une logique d'équilibre territorial en suivant les préconisations du cahier des charges travaillé en partenariat.

Lorient Agglomération apportera une subvention de 20 000 € maximum par logement, plafonnée à 80% du montant des travaux TTC.

Les bailleurs devront prioritairement attribuer ces logements à des ménages labélisés 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 nom 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 unique : **APPROUVE** les modalités d'attribution des subventions décrites ci-dessus.

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, Solène PERON, Roger THOMAZO

Le registre dûment signé
Pour extrait certifié conforme
Le Président,



Fabrice LOHER