

6

Commission permanente

Séance du 13 mai 2024



Rapporteur : M. COULOMBEL

49428

36 - Logement

Avenant relatif aux objectifs et moyens pour l'année 2024 à la convention de délégation de compétences 2024-2029 des aides à la pierre

Le lundi 13 mai 2024 à 14h22, les membres du Conseil départemental, régulièrement convoqués par M. CHENUT, Président, se sont réunis dans les locaux de l'Assemblée départementale, sous sa présidence.

Au moment du vote de la présente délibération,

Etaient présents : Mme ABADIE, Mme BIARD, M. BOHANNE, M. BOURGEOUX, Mme BOUTON, Mme BRUN, M. CHENUT, M. COULOMBEL, Mme COURTEILLE, Mme COURTIGNÉ, M. DE GOUVION SAINT-CYR, M. DELAUNAY, M. DÉNÈS, Mme DUGUÉPÉROUX-HONORÉ, Mme FAILLÉ, Mme FÉRET, M. GUÉRET, Mme GUIBLIN, M. GUIDONI, M. HERVÉ, M. HOUILLOT, Mme KOMOKOLI-NAKOAFIO, M. LAPAUSE, Mme LARUE, Mme LE FRÈNE, M. LE GUENNEC, M. LE MOAL, Mme LEMONNE, M. LENFANT, M. LEPRETRE, Mme MAINGUET-GRALL, M. MARTIN, M. MARTINS, Mme MERCIER, Mme MESTRIES, M. MORAZIN, Mme MORICE, Mme MOTEL, M. PAUTREL, M. PERRIN, M. PICHOT, Mme QUILAN, Mme ROCHE, Mme ROGER-MOIGNEU, Mme ROUX, Mme SALIOT, M. SALMON, M. SOHIER, M. SORIEUX, M. SOULABAILLE, Mme TOUTANT

Absents et pouvoirs : Mme BILLARD (pouvoir donné à Mme COURTEILLE), M. MARCHAND (pouvoir donné à Mme LE FRÈNE), Mme ROUSSET (pouvoir donné à M. HERVÉ)

Après épuisement de l'ordre du jour, la séance a été levée à 15h23.

La Commission permanente

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 3211-2 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 301-5-2 et L. 435-1 ;

Vu la délibération du Conseil départemental du 1^{er} juillet 2021 portant délégation de pouvoirs à la Commission permanente ;

Vu la convention de délégation de compétence pour l'attribution des aides publiques au logement

2024-2029 du 20 décembre 2023 ;

Vu la répartition des objectifs et des moyens établie lors du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement du 19 mars 2024 ;

Expose :

Dans le cadre de la délégation de compétence des aides publiques au logement, il revient au Département de spécifier avec l'Etat et l'Agence nationale de l'habitat, par avenants, les objectifs annuels et les enveloppes associées pour l'année 2024, pour le financement du parc public, d'une part et pour celui du parc privé, d'autre part. L'instruction des dossiers relatifs à ces subventions est assurée par les services de l'Etat. La convention de mise à disposition des services de l'Etat, en date du 20 décembre 2023, est applicable à compter du 1^{er} janvier 2024 et prendra fin au 31 décembre 2025.

Par ailleurs, il revient au Département, en tant que délégataire, de définir les majorations locales des loyers pour les opérations financées en prêt locatif aidé d'intégration et en prêt locatif à usage social.

PARC PUBLIC

A) Marges locales et loyers accessoires

Les marges locales déterminées par les délégataires permettent, dans la limite de 15 %, de majorer les valeurs maximales des loyers fixées par l'Etat pour les logements locatifs sociaux.

Les critères de ces majorations doivent :

- contribuer à la transition énergétique et environnementale et permettre la maîtrise des dépenses des ménages ;
- améliorer la qualité de service des logements.

En 2022, ces critères et les loyers accessoires ont été revus en concertation avec les bailleurs sociaux pour inciter, par la facilitation des équilibres financiers, à réaliser des opérations exemplaires en matière de transition environnementale (performance énergétique, usage des matériaux biosourcés, renouvellement urbain et préservation de la biodiversité) et de qualité d'usages pour les locataires (localisation en proximité des services, meilleure intégration des personnes en situation de handicap et adaptation au vieillissement).

Le bilan des agréments 2022 et 2023 a permis de confirmer l'opportunité pour les bailleurs sociaux de se saisir de ces critères pour développer des opérations qualitatives.

Il est proposé pour l'année 2024, après concertation des bailleurs sociaux, d'apporter des modifications sur les critères de localisation et d'accès aux services pour prendre en compte la fin de la référence aux polarités du plan départemental de l'habitat 2012.

B) Encadrement du développement des logements en prêt locatif social

Jusqu'à présent, les logements locatifs sociaux agréés en prêt locatif social étaient autorisés en zone B dite tendue et en zone C dans les polarités définies par le plan départemental de l'habitat en 2012. Considérant la fin de la référence aux polarités du plan départemental de l'habitat 2012, que ce produit peut répondre à un segment de la demande dans les territoires sous tension, qu'il rentre dans le modèle économique des bailleurs sociaux pour équilibrer les opérations et que pour autant, il ne doit pas se développer au détriment de l'offre nouvelle en prêt locatif aidé d'intégration et en prêt locatif à usage social, il est proposé d'encadrer les conditions d'agrément. Un travail de concertation a été mené en amont auprès des bailleurs sociaux.

Les conditions cumulatives proposées sont :

- Chaque opération avec prêt locatif social doit être justifiée au regard d'une étude de besoin à fournir. Pour les opérations en usufruit locatif social, l'étude de besoin doit intégrer en plus les modalités de relogement à 15 ans.
- Chaque opération doit respecter une densité globale minimale de 20 prêts locatifs à usage social / prêts locatifs aidés d'intégration à l'hectare pour pouvoir agréer des logements prêt locatif social au-delà de cette densité minimum de prêts locatifs à usage social / prêts locatifs aidés d'intégration.

Pour qu'une opération avec prêt locatif social soit agréée sans respecter la règle précédemment énoncée sur la densité, il est nécessaire d'avoir une opération agréée en prêt locatif à usage social / prêt locatif aidé d'intégration sur l'établissement public de coopération intercommunale en année N ou N-1 permettant de respecter ce critère de densité à l'échelle des 2 opérations.

- Pour les opérations situées en quartier politique de la ville ou dans des communes soumises à la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, des adaptations pourront être apportées en fonction des obligations à respecter et sur justification.
- Les opérations en prêt locatif social investisseurs resteront autorisées au cas par cas à la suite d'étude préalable.

Les opérations agréées en structure ne sont pas concernées par ces règles.

C) Objectifs 2024 et avenant n°1-2024

A l'échelle de la Bretagne, l'Etat a notifié pour l'année 2024, un objectif de 1 801 prêts locatifs aidés d'intégration contre 2 214 en 2023, 2 494 prêts locatifs à usage social contre 2 691 en 2023, 1 350 prêts locatifs social contre 1 360 en 2023, soit 5 645 logements locatifs sociaux familiaux et structures contre 6 265 en 2023 et malgré des besoins exprimés par les délégataires de 7 233 logements. La répartition du nombre d'agrément par délégataire se fait en fonction de principes de programmation reconduits tous les ans.

Pour le territoire de délégation du Département, l'objectif global fixé pour l'année 2024 pour la construction neuve ou l'acquisition-amélioration est de 768 logements (dont 171 logements en prêt locatif social). Ces logements se répartissent en 484 logements ordinaires dits familiaux (dont 321 en prêt locatif à usage social, 90 en prêt locatif aidé d'intégration, 73 en prêt locatif social), 209 logements en structure et 75 logements étudiants.

En complément, un objectif de 137 logements en prêt social location-accession et 13 logements sociaux démolis avec reconstitution de l'offre (subvention spécifique) est fixé au Département.

Pour atteindre ces objectifs, l'Etat délègue au Département une enveloppe financière de 2 300 171 euros pour la production de logements locatifs sociaux, de 168 000 euros au titre du prêt locatif aidé d'intégration-adapté, de 53 352 euros pour la démolition de logements locatifs sociaux avec reconstitution, soit au total 2 521 523 euros.

A la signature de l'avenant joint en annexe, une première partie de cette enveloppe déléguée sera mise à disposition du Département, soit 1 601 455 euros. Cela permettra d'agréer les premières opérations qui seront déposées dès que possible par les bailleurs sociaux.

Décide :

- d'approuver les nouvelles marges locales aux loyers pour les opérations financées en prêt locatif à usage social et prêt locatif aidé d'intégration ainsi que les loyers accessoires pour les opérations financées en prêt locatif à usage social, prêt locatif aidé d'intégration et prêt locatif social, joints en annexe 1 ;

- d'approuver les règles d'encadrement des opérations avec des logements financés en prêt locatif social définies dans l'exposé ;
- d'approuver les termes de l'avenant 2024 à la convention de délégation de compétences pour l'attribution des aides publiques au logement, des objectifs et des enveloppes prévisionnelles attribuées par l'Etat, joint en annexe 2 ;
- d'autoriser le Président ou son représentant à signer cet avenant.

Vote :

Pour : 54

Contre : 0

Abstentions : 0

En conséquence, la délibération est **adoptée à l'unanimité.**

Transmis en Préfecture le : 15 mai 2024
ID : CP20242286

Pour extrait conforme