

21

Commission permanente
Séance du 18 novembre 2024



Rapporteur : Mme BILLARD

50149

36 - Logement

Habitat - Parc public - Aide à la production de logements sociaux

Le lundi 18 novembre 2024 à 14h15, 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 BILLARD, M. BOHANNE, M. BOURGEOUX, 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 KOMOKOLINAKOAFIO, M. LAPAUSE, Mme LARUE, Mme LE FRÈNE, M. LE GUENNEC, M. LE MOAL, Mme LEMONNE, M. LENFANT, M. LEPRETRE, Mme MAINGUET-GRALL, M. MARCHAND, M. MARTIN, M. MARTINS, Mme MERCIER, Mme MESTRIES, M. MORAZIN, Mme MORICE, M. PERRIN, Mme QUILAN, Mme ROCHE, Mme ROUSSET, Mme ROUX, Mme SALIOT, M. SALMON, M. SOHIER, M. SORIEUX, M. SOULABAILLE, Mme TOUTANT

Absents et pouvoirs : Mme BIARD (pouvoir donné à M. DELAUNAY), Mme BOUTON (pouvoir donné à M. GUÉRET), Mme MOTEL (pouvoir donné à M. MORAZIN), M. PAUTREL (pouvoir donné à M. SORIEUX), M. PICHOT (pouvoir donné à M. MARTINS), Mme ROGER-MOIGNEU (pouvoir donné à M. DÉNÈS)

Après épuisement de l'ordre du jour, la séance a été levée à 16h45.

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, 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 délibération de la Commission permanente du 24 février 2020 relative à l'évolution des dispositifs habitat pour la production de logements locatifs sociaux ;

Vu la délibération du Conseil départemental du 24 juin 2022 relative à la révision du délai de caducité pour les subventions au logement ;

Vu la délibération du Conseil départemental du 21 mars 2024 relative au vote du budget primitif 2024 et à l'évolution des aides départementales à la production de logements sociaux.

Vu les délibérations du Conseil départemental du 13 mai 2024 et 26 août 2024 approuvant les avenants n^{os} 1 et 2 à la convention de délégation de compétence 2024 - 2029 relatif aux objectifs et aux moyens initiaux pour l'année 2024 ;

Vu la convention de délégation de compétence pour l'attribution des aides publiques au logement 2018 - 2023 du 29 mai 2018 ;

Vu la convention de délégation de compétence pour l'attribution des aides publiques au logement 2024-2029 du 20 décembre 2023 ;

Expose :

La politique habitat du Département d'Ille-et-Vilaine est ancrée dans les solidarités territoriales et humaines. Afin de répondre aux orientations du plan départemental de l'habitat 2020 - 2025, tant dans son ambition de développer une offre diversifiée de logements que de participer à la dynamisation des centres villes et centres-bourgs d'une part, et de répondre aux objectifs de la délégation des aides à la pierre 2024 - 2029 dans un contexte économique du logement social sous tension, d'autre part, les aides du Département ont été adaptées à l'occasion du vote du budget primitif 2024.

Pour cela, le Département dispose notamment de deux outils financiers pour développer la production de logements locatifs sociaux publics :

- des crédits du fonds national d'aide à la pierre délégués par l'Etat au Département dans le cadre d'une délégation de compétence des aides publiques au logement ;
- des financements sur fonds propres du Département attribués en complément.

Le Président du Conseil départemental est compétent pour accorder l'agrément des opérations de production de logements sociaux et il appartient à la Commission permanente d'autoriser l'engagement de fonds propres comme des crédits du fonds national d'aide à la pierre délégués par l'Etat sur les projets de logements locatifs.

Il est donc proposé d'autoriser l'engagement des crédits du fonds national d'aide à la pierre délégués par l'Etat, et fonds propres du Département pour un total de 742 740 euros pour le financement de neuf opérations (34 prêts locatif à usage social, 22 prêts locatif aidé d'intégration, soit cinquante-six logements), répartis de la manière suivante :

- 192 740 euros au titre des crédits du fonds national d'aide à la pierre délégués par l'Etat,
- 550 000 euros au titre des fonds propres du Département décomposés comme suit :
 - 278 000 euros au titre du prêt locatif à usage social ;
 - 272 000 euros au titre du prêt locatif aidé d'intégration.

Par ailleurs, par courrier du 12 juin 2024, le maître d'ouvrage La Rance a fait part de sa décision de renoncer aux aides du fonds national d'aide à la pierre et des fonds propres du Département, pour un total de 180 523 euros, précisés ci-après, en raison de l'abandon du permis de construire initial :

N° Dossier	Opération	Montant de la subvention
HHA16251	Pleurduit – Résidence La Chesnaie (13 PLUS – 5 PLAI)	29 523 €
HHA16272		91 000 €
HHA16317		60 000 €

Pour autant, une nouvelle demande d'agrément avec un prêt locatif aidé d'intégration supplémentaire a été sollicitée et l'attribution des aides est soumise à cette Commission permanente.

En outre, le Département d'Ille-et-Vilaine a accordé aux bailleurs sociaux cités ci-dessous des subventions d'équipement pour la production de logements. Ces bailleurs sociaux ont informé le Département du retard pris dans la réalisation des travaux et ont sollicité, par courrier, à titre dérogatoire, une demande de prorogation du délai de caducité des agréments et des subventions associées avant la fin du délai de caducité initial.

Par courriers des 11, 15, 22 juillet 2024 et 25 septembre 2024, Néotoa a demandé au Département d'accorder une prorogation du délai de caducité pour le paiement de subventions octroyées par le Département lors des Commissions permanentes, pour les opérations, ci-dessous :

N° Dossiers	Opérations	Montant subvention	Date de décision	Date de caducité	Date sollicitée pour prorogation
HHA15195	Gosné – Lotissement Le Bocage (7 PLUS et 3 PLAI)	17 362 €	11/12/2017	20/12/2024	20/12/2026
HHA15524		42 000 €	29/01/2018	29/01/2025	29/01/2027
HHA15537		30 000 €	29/01/2018	29/01/2025	29/01/2027
HHA15264	La Bouëxière – rue de la Forêt (2 PLUS et 1 PLAI)	5 787 €	11/12/2017	20/12/2024	20/12/2025
HHA15512		12 000 €	29/01/2018	29/01/2025	29/01/2026
HHA15513		14 000 €	29/01/2018	29/01/2025	29/01/2026
HHA15061	Guichen – Lotissement Bellevue (4 PLUS - 3 PLAI)	17 359 €	27/11/2017	27/11/2024	27/11/2025
HHA15127		28 000 €	20/11/2017	29/01/2025	29/01/2026
HHA15128		36 000 €	20/11/2017	29/01/2025	29/01/2026
HHA15066	Guichen – Lotissement Bellevue Maison Relais (10 PLAI)	140 000 €	20/12/2017	20/12/2024	20/12/2026
HHA15410		120 000 €	29/01/2018	29/01/2025	29/01/2026
HHA15155	Bazouges La Pérouse – Centre Bourg (6 PLUS et 4 PLAI)	23 146 €	11/12/2017	20/12/2024	20/07/2027
HHA15523		36 000 €	29/01/2018	29/01/2025	20/07/2027
HHA15536		40 000 €	29/01/2018	29/01/2025	20/07/2027
HHA17430 Plan relance	St Aubin du Cormier - Quartier Eugène Chasles PR crise sanitaire	132 000 €	18/10/2021	18/10/2024	31/12/2025
HHA17484 Plan relance	Liffré – rue de la Bretonnière – PR crise sanitaire	28 000 €	06/12/2021	06/12/2024	31/12/2025

Les demandes de prorogations du délai de caducité sont justifiées pour les opérations suivantes :

- « Gosné – Lotissement Le Bocage » : Néotoa a informé le Département que les travaux n'étaient pas terminés en raison d'un sinistre en cours de chantier qu'il règle actuellement avec son assureur ;

- « La Bouëxière – rue de la Forêt » : ce dossier a pris du retard du fait de la défaillance et de la liquidation de l'entreprise de gros-œuvre qui a impacté le planning des entreprises ;

- « Guichen – Lotissement Bellevue » : Néotoa est toujours dans l'attente de la déclaration d'achèvement des travaux suite à un dépôt de permis de construire modificatif ;

- « Bazouges-La Pérouse – Centre Bourg » : Néotoa nous a indiqué que le permis d'aménager avait été modifié et qu'il avait sur demande de la mairie déposé un nouveau permis de construire d'où le retard de démarrage. Les travaux doivent démarrer, en mars 2025, avec une durée prévisionnelle de travaux de 18 mois ;

- le plan de relance – crise sanitaire « Saint-Aubin-du-Cormier – Quartier Eugène Chasles – Bâtiment H et E » : Néotoa a sollicité une demande de prolongation pour l'obtention de pièces justificatives obligatoires, pour formuler leur demande de subvention ;

- le plan de relance – crise sanitaire « Liffré – rue la Bretonnière » : Ce dossier a pris du retard du fait que cette opération ne pourra démarrer qu'une fois l'objectif de commercialisation atteint soit 30 % de vente.

Par courrier du 20 février 2024, Emeraude Habitation a sollicité une demande de prorogation de délai d'un an pour le paiement de subventions octroyées par le Département, lors la Commission permanente du 20 novembre 2017, pour l'opération, ci-dessous :

N° Dossier	Opération	Montant subvention	Date de décision	Date de caducité	Date sollicitée pour prorogation
HHA14826	Le MINIHIC-sur-RANCE (3 PLUS - 2 PLAI)	11 573 €	11/12/2017	11/12/2024	11/12/2025
HHA15171		18 000 €	20/11/2017	20/11/2024	20/11/2025
HHA15172		20 000 €	20/11/2017	20/11/2024	20/11/2025

L'opération « Le Minihic-sur-Rance – Le Clos Redier » : le chantier a pris du retard en raison d'une carence en personnel disponible pour le ravalement, la plâtrerie, l'électricité, la peinture et en raison de l'intervention prolongée des concessionnaires.

Par courrier du 22 juillet 2024, Espacil Habitat a demandé au Département d'accorder une prorogation du délai de caducité pour le paiement de subventions octroyées par le Département lors la commission permanente du 25 janvier 2021, pour l'opération ci-dessous :

N° Dossier	Opération	Montant subvention	Date de décision	Date de caducité	Date sollicitée pour prorogation
HHA17201 Plan de relance	Noyal-sur-Vilaine – Zac du Prieuré (15 PLUS – 8 PLAI)	92 000 €	25/01/2021	25/01/2024	25/01/2026

L'opération plan de relance - crise sanitaire « Noyal-sur-Vilaine - Zac du Prieuré » : compte tenu des difficultés économiques, le bailleur Espacil Habitat a été amené à décaler l'ouverture prévisionnelle de chantier et demande une prolongation de deux années supplémentaires.

Décide :

- d'attribuer au titre des crédits du fonds national d'aide à la pierre délégués par l'Etat, neuf subventions d'un montant total de 192 740 euros, pour les projets de production de logements sociaux, détaillés dans le tableau joint en annexe ;
- d'attribuer au titre des fonds propres du Département d'Ille-et Vilaine, seize subventions d'un montant total de 550 000 euros, pour les projets de production de logements sociaux au titre du prêt locatif à usage social et du prêt locatif aidé d'intégration, détaillés dans les tableaux joints en annexe ;
- d'annuler au titre des crédits du fonds national d'aide à la pierre délégués par l'Etat et du fonds propre du Département, trois subventions pour un montant total de 180 523 euros, suite à l'abandon de l'opération « Pleurtuit La Chesnaie » par l'organisme La Rance : dossiers HHA16251, HHA16272 et HHA16317 ;
- de proroger les délais de caducité de 12 ou 24 mois pour le versement de quatorze subventions accordées à Neotoa en novembre et décembre 2017, pour les opérations situées à Gosné, Guichen, Bazouges-La-Pérouse et pour le versement de deux subventions accordées dans le cadre du plan de relance, crise sanitaire en octobre et décembre 2021, pour opérations situées à Saint-Aubin du Cormier et à Liffré, en raison du retard pris dans la réalisation des travaux ;
- de proroger les délais de caducité de 12 mois pour le versement de trois subventions accordées à Emeraude Habitation le 20 novembre 2017, pour l'opération située à Le Minihic-sur-Rance, en raison du retard pris dans la réalisation des travaux ;
- de proroger le délai de caducité de 24 mois pour le versement de la subvention plan de relance accordée à Espacil Habitat le 25 janvier 2021, pour l'opération située à Noyal-sur-Vilaine - Zac du Prieuré, en raison de la nécessité de décaler l'ouverture prévisionnelle chantier.

Vote :

Pour : 54

Contre : 0

Abstentions : 0

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

Transmis en Préfecture le : 19 novembre 2024

ID : CP20242819

Pour extrait conforme