Ille & Vilaine
LE DEPARTEMENT

Mission d'Information et d'Evaluation

portant sur la situation du logement social en Ille-et-Vilaine et sa répartition dans les territoires

Rapport

Session juin 2024

Rapport de la Mission d'Information et d'Evaluation portant sur la situation du logement social en Ille-et-Vilaine et sa répartition dans les territoires

Introduction

La situation du marché du logement sur le territoire bretillien est particulièrement préoccupante pour nos concitoyen.nes et nos territoires. Les difficultés que rencontrent certains ménages pour accéder à un logement proviennent à la fois d'une offre insuffisante de logements socialement accessibles, tant dans le parc public que dans le parc privé, d'un manque de solvabilité des ménages et du développement de situations d'extrême précarité qui se traduisent par la multiplication des cas de mal-logement, voire d'absence de logement fixe ou stable.

Cette situation n'est pas propre à l'Ille-et-Vilaine. Elle s'inscrit dans le cadre d'une crise du logement sans précédent qui touche l'ensemble du pays. Des décisions gouvernementales, puis les effets de l'inflation et les difficultés d'accès aux prêts ont bloqué l'ensemble du marché immobilier. En Ille-et-Vilaine, la crise est, de plus, amplifiée par la dynamique démographie qui caractérise l'Ille-et-Vilaine, marquée par une augmentation de près de 10 000 habitants par an. Ces nouveaux arrivants se logent massivement dans le parc privé ; seulement 15 % des demandes de logement social émanent de ménages qui n'habitent pas le département.

La crise de l'immobilier se traduit par un niveau de demandeurs de logements sociaux jamais atteint au 1er janvier 2024, avec près de 40 000 demandes en attente pour un logement locatif social en Ille-et-Vilaine et 100 000 au niveau de la Bretagne. A noter, 70 % des ménages français ont des niveaux de revenus éligibles au logement social. Ces niveaux ont été définis pour favoriser la mixité sociale, spécificité du modèle français.

Dans ce contexte de crise, la mixité des programmes immobiliers inscrite dans les Programmes locaux de l'habitat (PLH) des collectivités, est mise à mal, un programme privé qui ne se vend pas bloquant la production du logement social.

Dans le même temps, la capacité d'investissement des Organismes de Logements Sociaux, pour la production de logements neufs et pour la réhabilitation, est fragilisée par différentes mesures prises par le Gouvernement, notamment la Réduction de Loyer Solidarité (RLS), introduite par la loi de finances 2018. Ils sont également confrontés à la très forte hausse du prix de revient moyen de la construction enregistré ces cinq dernières années (+50 % selon les études de l'Association Régionale des Organismes de Logements Sociaux de Bretagne).

A ces difficultés, s'ajoute l'enjeu du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Le foncier est un levier indispensable à la production de logements et plus particulièrement de logements abordables. Les questions foncières, déjà au cœur des préoccupations des politiques locales, deviennent cruciales.

Bien que le droit au logement soit un droit opposable et un élément fondamental de notre pacte républicain, les réponses à cet enjeu semblent insuffisantes. Le logement est un levier primordial d'émancipation et une condition indispensable à une vie digne et autonome. C'est pourquoi la politique départementale place le logement social au cœur de ses ambitions de

justice sociale et d'inclusion, avec l'ambition de garantir à chaque citoyen un toit digne et stable.

Le Département d'Ille-et-Vilaine contribue à la construction de logements locatifs sociaux, à l'accession à la propriété et à la rénovation du parc existant, notamment en tant que délégataire des aides à la pierre. Cette compétence permet de concourir à une offre cohérente et adaptée aux besoins des habitant.es du département sur son territoire de délégation. La collectivité, en tant qu'acteur central des solidarités, s'est fortement engagée dans cette direction. En effet, la politique départementale en faveur du logement social s'est appuyée sur d'importants investissements financiers avec une augmentation significative de 49 % des ressources allouées entre 2015 et 2023.

Mais, malgré cet effort continu et progressif et des acteurs fortement mobilisés, le contexte économique ne permet pas de satisfaire une demande qui ne cesse de croître, avec un délai de réponse toujours plus long. Par le biais de différents indicateurs, le Département fait le constat d'une aggravation des conditions d'accès au logement social en Ille-et-Vilaine avec des conséquences lourdes pour un certain nombre de nos concitoyen.nes. C'est pourquoi les élus Départementaux ont souhaité pouvoir objectiver cette situation, pour mieux identifier ses origines et déterminer les leviers d'amélioration.

La mise en œuvre de cette mission d'information et d'évaluation, votée par l'Assemblée départementale lors de la session du 28 septembre 2023, vise à apporter un éclairage sur la situation du logement social en Ille-et-Vilaine et à identifier des pistes d'action, pour renforcer le développement du parc social et ainsi favoriser l'inclusion résidentielle de toutes les citoyennes et tous les citoyens.

Composée des onze conseiller.ères départementaux.ales suivant.es : DE GOUVION SAINT-CYR Aymar ; DUGUEPEROUX-HONORE Béatrice ; FERET Jeanne ; LE GUENNEC Jean-Michel ; LE MOAL Marcel ; MARCHAND Denez ; MARTIN Frédéric ; ROCHE Céline ; ROGER-MOIGNEU Caroline, ROUSSET Emmanuelle et ROUX Laurence, la mission a mené ses travaux du 20 octobre 2023 au 23 avril 2024.

Ces travaux ont été animés par Laurence ROUX et Céline ROCHE, respectivement Présidente et Vice-Présidente de la mission, lors de sept réunions et de onze auditions d'acteurs du logement social, dont l'intégralité des comptes-rendus figurent en annexe du présent rapport.

En raison du large spectre du sujet, et du temps imparti à la mission, la mission a identifié **six principaux axes de travail :**

- **Axe 1 : Cartographie du logement social en Ille-et-Vilaine ;**
- **Axe 2 : Demande et attribution du logement social ;**
- **Axe 3 : Acteurs de la construction de logement social en Ille-et-Vilaine ;**
- **Axe 4 : Modèle économique du logement social ;**
- **Axe 5 : Logement social dans les territoires, le rôle des Communes et EPCI ;**
- **Axe 6 : Logement social dans les territoires, le rôle du Département.**

L'ensemble des travaux de la mission a été réalisé avec le concours de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL 35), dont les productions et les présentations de qualité ont enrichi le sujet.

L'ensemble des travaux de la mission figure en annexe du présent rapport.

AXE 1 – Cartographie du logement social en Ille-et-Vilaine

Un parc social bretillien important en volume

Face à l'augmentation continue de la demande, la production de nouveaux logements ne parvient pas à absorber le flux, ce qui conduit à un manque de logements. En 2022, l'Ille-et-Vilaine compte 75 380 logements sociaux, représentant 15,6 % du parc des résidences principales. Il est légèrement inférieur à la moyenne nationale (17,6%) qui est gonflée par la prise en compte de nombreuses grandes agglomérations françaises, soumises à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, et qui ont fait l'objet historiquement d'investissements très importants de l'Etat en faveur de la construction de logement sociaux.

Une disparité territoriale de l'offre de logement locatif social

Au-delà d'un nombre insuffisant de logements locatifs sociaux, face à la demande accrue, c'est la répartition hétérogène du parc à l'échelle départementale qui doit être interrogée. En effet, une part significative de ces logements est localisée dans la Métropole, représentant 63 % du parc HLM. Les communes environnantes de la Métropole de Rennes bénéficient d'une meilleure dotation en logements sociaux, en raison de la diffusion de la dynamique métropolitaine et de son attractivité. Les zones urbaines sont particulièrement bien pourvues en matière de logement social avec environ 56 % du parc social localisé dans les principales communes telles que Rennes (40 %), Saint-Malo (9 %), Fougères (4 %), Vitré (2 %), et Redon (1 %).

Cette disparité territoriale se manifeste également entre les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) bretilliens, avec des taux de logements sociaux variant considérablement, allant de 5 % dans le Sud du département à 22 % pour Rennes Métropole. Dans le Sud-Ouest du département, la situation est plus délicate, avec cinq EPCI ne disposant que d'une vingtaine de logements sociaux pour 1 000 habitants. Cependant, il convient de noter que ces chiffres se rapportent aux logements sociaux des bailleurs. Certaines communes, surtout les plus rurales, ont fait le choix d'une offre de logements sociaux communaux. Dans certains EPCI, ces logements représentent une part importante du parc social, comme c'est le cas sur le territoire de Roche aux Fées Communauté, où le parc social communal constitue 18 % de la totalité du parc social.

Cette inégale répartition territoriale ne doit pas se faire au détriment des besoins des Bretilliennes et Bretilliens qui sont notables sur tous les territoires. Seulement dix communes ne proposent aucune offre locative sociale et seize ne disposent pas de logement social construit par des organismes HLM.

Des déséquilibres territoriaux dans la répartition des logements locatifs dits « très sociaux »

Limiter l'analyse aux chiffres de la seule production de logements sociaux serait un écueil. En effet, le paysage du logement social comprend plusieurs types de produits, permettant des plafonds de loyers différents associés à des seuils de revenus appropriés. Les produits du logement social se déclinent en trois catégories distinctes :

- PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), qualifié de logement « très social » : s'adressant aux ménages aux ressources les plus modestes avec des plafonds de loyer les plus bas ;
- PLUS (prêt locatif à usage social) offrant une mixité sociale en ciblant des niveaux de ressources et des plafonds de loyer plus élargis ;

- PLS (prêt locatif social), adapté aux zones où le marché immobilier est tendu et où les niveaux de loyers dans le privé sont plus élevés.

A la marge, on retrouve également dans quelques territoires et en très faible quantité un deuxième produit de logement locatif social intermédiaire : le PLI (Prêt Locatif Intermédiaire) ; Rennes Métropole, Vitré Communauté, Pays de Châteaugiron Communauté et Liffré-Cormier Communauté ont sur leur territoire 1 à 2 % de ces logements sociaux intermédiaires.

Toutes ces catégories de logements couvrent les besoins variés des ménages et favorisent une mixité sociale, marqueur du modèle français du logement social. Cependant, seuls les PLAI peuvent répondre aux besoins des ménages les plus vulnérables, aux ressources plus modestes. Ci-dessous, la répartition de ces différentes catégories de logements dans le territoire bretillien :

- Les logements locatifs « très sociaux » (PLAI et PLUS antérieurs à 1977) représentent 43 % du parc de logements sociaux en Ille-et-Vilaine, tandis qu'au niveau national, ils représentent 46 % ;
- Les logements locatifs dits « sociaux » (PLUS) représentent 48 % du parc bretillien, contre 40 % à l'échelle nationale ;
- Les logements locatifs sociaux intermédiaires (PLS et PLI) constituent 7 % du parc, comparativement à 14 % au niveau national.

Les villes de Rennes (56 %) et Saint-Malo (11 %) regroupent à elles seules 67 % des PLAI bretilliens. Entre 2011 et 2021, sur Redon Agglomération et Fougères Agglomération, les bailleurs n'ont produit que 20 % de PLAI. Dans treize EPCI, au moins un quart des logements sont classés comme très sociaux. Cependant, il est à noter que 44 communes ne disposent d'aucun logement très social dans leur parc. Enfin, sur la période 2011-2021, aucun PLAI n'a été produit sur 127 communes.

Les logements sociaux intermédiaires sont pratiquement absents, à l'exception de Rennes Métropole, Saint-Malo Agglomération et la Communauté de Communes Côte d'Emeraude. Rennes Métropole se distingue par la plus forte proportion de logements sociaux intermédiaires (8 % de PLS), ce qui correspond essentiellement à l'offre en résidences séniors et étudiantes.

Une tension sur les logements de petites typologies T1-T2 et une disparité dans leur répartition

L'analyse de la typologie des logements soulève des questions quant à la capacité à répondre aux besoins des ménages, notamment aux ménages de taille réduite. En effet, désormais 58 % des demandes de logement social émanent de personnes seules. Les données révèlent la répartition suivante des logements en Ille-et-Vilaine :

- T1-T2 : 24 760 logements ;
- T3-T4 : 45 493 logements ;
- T5 et plus : 5 125 logements.

Une prédominance des logements de type T1-T2 est observée sur Rennes Métropole où se situent 70 % de ces logements. On retrouve 10 % de petites typologie T1-T2 dans Saint-Malo Agglomération.

En dehors de la Métropole et des Villes où la population est la plus importante, les logements tendent à être plus grands. Une proportion plus élevée de logements de type T3-T4 est ainsi constatée sur le reste du territoire : 40 % des T3-T4 se trouvent en dehors de Rennes

Métropole et 35 % pour les logements T5 et plus. La typologie T3-T4 constitue la majorité des logements, représentant au moins 60 % du parc. Les logements T3-T4 sont prédominants dans les communes éloignées de la Métropole de Rennes, notamment dans les EPCI du Nord-Est.

La proportion de logements T5 et + est peu représentative, ne dépassant pas les 10 % dans tous les EPCI, ce qui en fait la typologie la moins courante. Cependant, leur présence est légèrement plus marquée à Redon Agglomération, à Liffré-Cormier Communauté et à Vitré Communauté (avec 9 % de T5 et plus).

Un parc relativement jeune avec un nombre de logements aux étiquettes énergétiques EFG moindre dans un certain nombre d'EPCI

Enfin, afin de compléter cette étude quantitative, il convient d'évaluer qualitativement la cartographie actuelle du logement social sur le territoire. Les performances énergétiques des logements ont un impact non négligeable sur le pouvoir d'achat des locataires. Ainsi, agir sur la consommation énergétique des logements locatifs sociaux semble nécessaire afin de réduire ces charges mais aussi pour contribuer à l'effort de transition environnementale.

En Ille-et-Vilaine, environ 30 % des logements gérés par les bailleurs sociaux ont été construits après 2006, dépassant ainsi la moyenne nationale qui est de 21 %. Néanmoins, un peu plus d'un quart de ces logements ont été érigés avant 1971 et par conséquent, avant l'introduction des premières normes énergétiques. Les territoires disposant d'un parc de logements plus récents sont généralement adjacents à Rennes Métropole. Le pourcentage de logements construits avant 1971 varie considérablement, allant de 1 % pour les EPCI proches de Rennes Métropole à 39 % pour d'autres EPCI. Fougères Agglomération est particulièrement impactée, avec près de 40 % de ses logements construits avant 1971, suivi de près par Rennes Métropole et Saint-Malo Agglomération.

Malgré cela, le parc social HLM d'Ille-et-Vilaine demeure plus récent que la moyenne nationale, avec 19 % des logements ayant moins de 10 ans, comparativement à 14 % au niveau national.

Quant aux performances énergétiques des logements, la répartition selon leur étiquette DPE est la suivante :

- A/B : 19 642 logements (26 %) ;
- C : 27 804 logements (37 %) ;
- D : 16 238 logements (21 %) ;
- E : 5 971 logements (8 %) ;
- F/G : 645 logements (1 %) ;
- Non renseigné : 5 078 logements (7 %).

En Ille-et-Vilaine, la situation est donc plus favorable en matière de qualité énergétique et de réhabilitation du parc social : 9 % du parc est en étiquette E, F ou G contre 11 % pour la Bretagne et 14 % pour l'échelon national. Néanmoins, ce constat est à relativiser, au regard de la situation très contrastée des EPCI.

Le plus grand volume de logements énergivores se trouve à Rennes Métropole, en corrélation avec la date de construction des logements sur ce territoire. Les EPCI dont le parc est proportionnellement le plus énergivore se trouvent en zone rurale : 5 EPCI ont plus de 30 % de leur parc de logements classés EFG. Les maisons sont plus concernées par les étiquettes DPE énergivores, avec 31 % des logements classés en DPE E et 4 % en F ou G.

Poursuivre la réhabilitation est donc un enjeu fort au regard de la précarité des ménages logés dans le parc social et des exigences croissantes des normes énergétiques en matière de logement. Pour rappel, la loi Climat et Résilience de 2021 impose l'interdiction de louer les logements en étiquette G au 1er janvier 2025, en étiquette F au 1er janvier 2028 puis en étiquette E au 1er janvier 2034 ; en même temps, la Stratégie Nationale Bas Carbone vise une atteinte de l'étiquette B à l'horizon 2050.

Dès lors, la poursuite des réhabilitations des logements en étiquette G, F et E, et la réhabilitation des étiquettes D et C nécessitera des sauts qualitatifs conséquents. Ceux-ci nécessiteront des mises en œuvre de techniques pouvant être plus coûteuses et devant être maîtrisée par les entreprises du Bâtiment et Travaux Publics.

A noter que pour 7 % des logements des bailleurs sociaux, l'étiquette énergétique n'est pas renseignée dans le fichier qui dresse l'état global du parc de logements locatifs sociaux (RPLS) ; fichier alimenté par les informations transmises par les bailleurs sociaux.

Une diversification dans le mode de développement du parc locatif social avec la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA)

Le processus de production des logements par les bailleurs sociaux est principalement axé sur la construction en maîtrise d'ouvrage, bien que l'achat en VEFA connaisse une augmentation. En effet, les logements construits par les bailleurs représentent 89 % du parc, totalisant ainsi 66 865 unités, tandis que l'achat en VEFA compte pour 6 % du parc, soit 4 701 logements. Enfin, 5 % des logements sont acquis dans l'ancien. L'achat en VEFA est passé à 23 % pour la période 2011-2021.

Il est plus employé dans certains EPCI tels que Bretagne Porte de Loire Communauté (19 %), la Communauté de Communes de Saint-Méen Montauban (13 %), et Vallons de Haute Bretagne Communauté (13 %).

Au regard du contexte de crise de la construction, les bailleurs sociaux complètent, avec l'acquisition en VEFA, leur capacité de construction dès lors que leur capacité à produire eux-mêmes une offre nouvelle est plus contrainte.

Des niveaux de production très variables selon les EPCI

Au cours des dix dernières années, on observe une concentration des productions nouvelles (construction + acquisition) dans Rennes Métropole. Sur 16 120 logements produits par les bailleurs lors de la période 2011-2021, 65 % sont à Rennes Métropole, dont 22 % sur la commune de Rennes. Saint-Malo Agglomération est en deuxième position avec 9 %, suivi de Vitré Communauté (4 %).

A noter que sur cette période, cinq intercommunalités voient leur stock de logements locatifs sociaux détenus par des bailleurs stagner, voire diminuer : Redon Agglomération, Roche aux Fées Communauté, ainsi que la Communauté de Communes Saint-Méen Montauban et Fougères Agglomération (comme présenté lors de la réunion sur l'axe 5) sont dans cette configuration. Pour certains territoires, le solde négatif est dû à des opérations de démolition (Redon Agglomération, Communauté de Communes Saint-Méen Montauban). Les autres motifs de sortis du parc social pour des logements sont la vente, le changement de régime locatif et/ou de gestion ou encore leur transformation (logement scindé/fusionné).

Enjeux/Synthèse

Le taux de logements sociaux en Ille-et-Vilaine est de 15,6 %, supérieur à celui de la région (12,1 %) mais inférieur à celui de la France (17,6 %). Le contexte économique difficile et l'évolution des besoins nécessitent d'accroître le parc locatif social et d'en corriger les déséquilibres territoriaux. L'analyse cartographique du parc social en Ille-et-Vilaine met en évidence une disparité marquée entre les différents territoires, notamment avec une offre plus faible dans un croissant au Sud-Ouest du département. La concentration des logements sociaux est plus prononcée au sein de la Métropole, où la population est également plus importante et où se concentre les populations les plus en difficulté comme en témoigne le taux de pauvreté nettement plus élevé que la moyenne départementale (13,3% contre 10% en Ille-et-Vilaine). On note également des déséquilibres territoriaux dans la répartition des logements locatifs dits « très sociaux ».

Outre la question de la quantité de logements construits, il est essentiel d'interroger la qualité de cette offre. Malgré la relative jeunesse du parc par rapport aux données nationales, un quart des logements a été construit avant 1971 et l'introduction des premières normes énergétiques. Cela soulève l'enjeu crucial, mais coûteux, de leur rénovation énergétique. Par ailleurs, certaines typologies et produits de logements sociaux sont parfois sur-représentés, notamment lorsqu'on examine les données des constructions nouvelles sur la période 2011-2021. En effet, la production de logements de type T3-T4 reste majeure et celle du logement social intermédiaire (PLS) se poursuit car elle contribue à l'équilibre économique des opérations. Il faut néanmoins s'assurer de ne pas s'éloigner des objectifs initiaux visant à loger les ménages d'une ou deux personnes et les demandeurs aux ressources les plus faibles.

Enfin, tandis que certains territoires voient leur stock de logements locatifs sociaux stagner voire diminuer, les enjeux de la vente et de la démolition des logements sociaux par les Organismes de Logement Social deviennent majeurs.

Préconisations

- ➔ Afin de loger les ménages les plus vulnérables, poursuivre l'engagement départemental pour soutenir la création de logements sur l'ensemble du territoire de délégation départemental et garantir un équilibre territorial de la production ;
- ➔ Travailler en partenariat avec les bailleurs et les collectivités pour maintenir le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et très sociaux (PLUS et PLAI) et garantir une offre départementale en adéquation avec la demande ;
- ➔ Renforcer l'ingénierie auprès des communes et des EPCI pour soutenir leurs efforts de création de logements sociaux sur l'ensemble du territoire bretillien ;
- ➔ Garantir l'équilibre territorial en prenant en compte les particularités de chaque territoire afin d'actionner les leviers les plus adéquates, y compris des politiques connexes à l'appui de la politique logement (mobilités, modes de garde…) ;
- ➔ Aider les bailleurs à conserver un niveau satisfaisant de construction de petits logements (T1-T2) ;
- ➔ Suivre l'évolution des ventes dans les territoires (reconstitution dans le même bassin de vie) ;
- ➔ Renforcer la réhabilitation des logements locatifs sociaux et la conversion de logements ;

➔ Favoriser l'ingénierie innovante et nécessaire à la rénovation des logements du parc social, également pour les logements locatifs sociaux en étiquette D.

AXE 2 – Demande et attribution du logement social

Le parc social bretillien accueille principalement des ménages habitant en Ille-et-Vilaine

Au 1er janvier 2023, 53 % des demandeurs de logement social habitent déjà la commune qu'ils demandent. 73 % habitent déjà au sein de l'EPCI demandé et seulement 15 % habitent hors du département.

Une demande de logement locatif social qui ne cesse de croître et une baisse des attributions

Au niveau national, le nombre de ménages attendant un logement social a atteint 2,6 millions en 2023. Il a augmenté de 7,5 % par rapport à 2022. La tendance est identique en Ille-et-Vilaine avec une augmentation de 8 % entre 2021 et 2022.

Cette forte tendance se poursuit en 2024, avec une hausse des demandes de 7, 2 % en Ille-et-Vilaine en un an. Au 1er janvier 2024, on dénombre 39 926 demandes en Ille-et-Vilaine, soit une augmentation significative de 2 000 demandes en un an.

Au regard de cette explosion de la demande de logement social, le nombre des attributions diminue de 7 % entre 2021 et 2022 : 7 288 demandes ont été satisfaites en Ille-et-Vilaine en 2022.

La demande globale regroupe la demande externe, celle formulée par des ménages qui ne sont actuellement pas logés dans le parc HLM, ainsi que la demande interne, celle des locataires HLM. A noter que pour cet axe de travail, la mission a pris le parti de ne traiter que la demande externe.

Sur la période 2015-2022, les demandes externes ont augmenté de 83 % : une situation alarmante qui révèle l'ampleur de l'enjeu du logement locatif social. Cette hausse de la demande met en évidence une double crise : une crise de la demande, complexe et multifactorielle (crise due aux problématiques sur les parcs public et privé) et une crise de l'offre. L'augmentation de la demande externe qui ne peut être satisfaite fait pression sur la demande interne, issue des occupants actuels du parc social, limitant leur possibilité de changer de logements lorsqu'ils en ont besoin.

La demande est concentrée dans Rennes Métropole, au regard de son poids démographique, mais elle est également présente et importante sur l'ensemble du territoire

Cette demande croissante concerne l'ensemble du territoire bretillien, bien que les demandes se concentrent principalement sur la métropole. En effet, 63 % des demandes externes ciblent Rennes Métropole. Dès lors qu'un EPCI comporte une commune principale plus importante, le volume de la demande sera plus conséquent, comme c'est le cas pour Saint-Malo Agglomération et Vitré Communauté. Cependant, il est important de noter que la demande de logement locatif social ne se limite pas à ces grandes agglomérations. Seules 39 communes n'ont fait l'objet d'aucune demande externe. Même les EPCI qui reçoivent le moins de demandes, en enregistrent un nombre important au regard de la population locale (145 pour

la Communauté de Communes de Couesnon Marches de Bretagne), ce qui témoigne du caractère généralisé de cette problématique sur l'ensemble du territoire.

Une évolution du profil des demandeurs

Outre l'augmentation de la demande, le profil des demandeurs a également évolué. Alors que le logement social répondait principalement aux besoins des familles, une tendance inverse se dessine aujourd'hui : 58 % des demandeurs en Ille-et-Vilaine sont des personnes seules, et 78 % des demandeurs ne disposent que d'un seul revenu, principalement des familles monoparentales. Les familles (couples avec enfant(s)) représentent à peine plus de 10 % des demandes. Cette évolution souligne la nécessité d'adapter la production nouvelle de logements sociaux.

Concernant l'âge des demandeurs, 38 % ont moins de 30 ans et 35 % ont 50 ans et plus. Ainsi, avec le vieillissement de la population, la demande de logements adaptés devrait augmenter. De plus, la composition des ménages influence également la demande de petits logements (de type T1-T2), laquelle représente 54 % des demandes. Or, ces derniers ne constituent que 33 % du parc en 2022. A contrario, les T3-T4 représentent 6 logements sur 10 à l'échelle départementale dans les constructions de ces 10 dernières années, tandis qu'ils ne sont demandés que par 41 % des ménages. Par conséquent, cette discordance entre l'offre et la demande est à réinterroger.

Néanmoins, une nuance doit être apportée : les logements ne doivent pas être vus qu'au regard de l'actuelle demande mais aussi au regard des caractéristiques des ménages déjà logés. Il faut également prendre en compte que la typologie T1 est très souvent privilégiée par le demandeur dans l'espoir de s'assurer l'attribution d'un logement ; mais au moment de l'attribution, le logement T1 peut finalement être refusé.

A noter que 62 % des demandeurs ne formulent pas de préférence, entre une maison ou un appartement, lorsqu'ils enregistrent leur candidature à un logement social. La typologie va davantage compter pour les demandeurs.

Par ailleurs, la paupérisation des demandeurs est une réalité préoccupante, avec 68 % d'entre eux disposant de ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS. Les ménages ne possédant que d'un seul revenu représentent une grande partie des demandeurs. 1 380 € est le salaire médian des demandeurs externes (contre 2100€ pour l'ensemble de la population). Cette situation a un impact direct sur la capacité des ménages à payer un loyer plus élevé et à obtenir un logement correspondant à leurs besoins. Cela explique aussi en partie la demande de petits logements aux loyers inférieurs.

La pression exercée par la demande actuelle et la crise du logement social conduisent à favoriser les ménages les plus fragiles lors des attributions de logements, compromettant l'objectif de mixité sociale. En effet, 74 % des attributions sont pour des ménages dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds PLUS.

Néanmoins, de nombreux ménages logés jusqu'ici dans le parc privé se retrouvent dans la nécessité de solliciter un logement social, car ils ne parviennent plus à se loger dans le parc privé pour différentes raisons, notamment : phénomènes de décohabitation, offre locative plus rare, augmentation des coûts des loyers et des prix d'achat, accès au prêts plus difficile. Ces ménages contribuent ainsi à la forte augmentation des demandes externes.

Un parcours résidentiel grippé s'illustrant par une faible rotation dans le parc social

La rotation dans le parc social est de l'ordre de 7 %, alors qu'il faudrait un taux de 12 % pour fluidifier les attributions. En 2022, seulement 28 % de la demande satisfaite concerne des locataires HLM qui souhaitent changer de logement. Cette faible réponse à la demande de mutation, ajoutée aux difficultés croissantes rencontrées par les ménages pour se loger dans le parc locatif privé ou accéder à la propriété, et donc à sortir du parc locatif social, grippent la fluidité des parcours résidentiels.

Enjeux/Synthèse

Au 1er janvier 2024, le nombre de demandeurs de logement social est à un niveau jamais atteint jusqu'à présent, avec près de 40 000 demandes en Ille-et-Vilaine et 100 000 au niveau de la Bretagne, tandis que le nombre d'attribution stagne ou baisse légèrement.

La demande de logement social n'est plus principalement constituée de familles de type couple avec enfant(s) ; aujourd'hui 80 % des ménages en demande d'un logement social ne sont composés que d'une ou deux personnes. La demande de petits logements est donc forte, mais non satisfaite. Cette évolution du profil des demandeurs souligne la nécessité d'adapter la production nouvelle de logements sociaux, notamment en développant l'offre de petits logements.

On constate également une paupérisation préoccupante des ménages en attente d'un logement social avec plus de 3 demandeurs sur 5 qui disposent de ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM.

La crise du logement locatif social en Ille-et-Vilaine nécessite une réponse urgente et coordonnée, tenant compte de l'évolution démographique, des besoins spécifiques des demandeurs et de la nécessité de maintenir une mixité sociale dynamique.

Plus largement, en sortant du seul périmètre du champ social, l'enjeu consiste à rendre possible les parcours résidentiels, que ce soit pour agir sur ses débuts (faciliter l'accès au logement des jeunes), sur l'étape majeure de l'accession à la propriété ou sur les réponses du système aux accidents de la vie.

Préconisations

- ➔ Augmenter l'offre de logements adaptée aux ressources des ménages les plus modestes, notamment en PLAI et PLUS (logements locatifs très sociaux et sociaux) ;
- ➔ Veiller à ce que la production de logements locatifs sociaux intermédiaires (PLS), plus facile à financer, demeure un produit complémentaire à l'offre en logement locatif social PLAI et PLUS et ne s'y substitue pas ;
- ➔ Garantir la mixité sociale dans le parc locatif social ;
- ➔ Travailler pour rendre possible les parcours résidentiels ; développer le parc de logements privés à un niveau de loyer « abordable » et aider l'accession sociale à la propriété ;
- ➔ Accompagner la création/développement de dispositifs financiers locaux d'encouragement à l'accession à la propriété ;
- ➔ Encourager le déploiement du Bail Réel Solidaire (BRS) basé sur la dissociation de la pleine propriété du bâti (la maison, l'appartement) et la location du foncier sur lequel

repose l'immeuble détenu par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ; poser des garanties sur le niveau de redevance ;

➔ Travailler sur des modèles qui dissocient le foncier du bâti pour du locatif ;

➔ Financer/Favoriser l'ingénierie nécessaire à la production d'une offre et de services innovants, notamment dans la réversibilité des logements afin de pouvoir adapter les logements existants en fonction de la demande.

AXE 3 – Les acteurs de la construction de logement social en Ille-et-Vilaine

Les acteurs de la construction du logement locatif social sont très nombreux et leurs intérêts ne sont pas toujours convergents

Les acteurs de la construction du logement locatif social constituent un écosystème principalement réparti en quatre blocs qui interagissent les uns avec les autres :

- Le premier bloc est constitué des locataires. Ce sont les principaux contributeurs sur le long terme au financement du logement social qu'ils assurent par leurs loyers ; ils siègent aux conseils d'administration des Organismes de Logements Sociaux ;
- Le deuxième bloc comprend différents acteurs nationaux garant des mécanismes de collectes et de redistribution des financements :
    - La Banque des Territoires ; elle se charge du Fonds d'Epargne qui transforme une partie de l'épargne règlementée des Françaises et Français (Livret A, Livret de Développement Durable et Solidaire, Livret Epargne Populaire) en prêts de long terme pour financer les projets d'intérêt général prioritaires comme le logement social. La contrepartie de cette sécurité sur le long terme est la souscription obligatoire de prêts règlementés à taux variables indexés sur le livret A pour les Organismes de Logement Social.
    - Action Logement ; cet organisme collecte la Participation Employeur à l'Effort de Construction (PEEC = 0,45 % de la masse salariale des entreprises privées de 50 salariés et plus). La PEEC lui permet de financer la construction de logements mais aussi d'apporter des aides et services aux salariés en matière de logement.
    - La Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) ; c'est à la fois un Etablissement Public Administratif (EPA) et une société de financement au sens du code monétaire et financier. La CGLLS participe au financement de la production et de la réhabilitation des logements sociaux par un mécanisme de redistribution des cotisations prélevés auprès des Organismes de Logement Social ; elle accompagne aussi ces Organismes en garantissant les emprunts et pour prévenir leurs difficultés financières.
    - L'Etat ; il édicte les règles de droit régissant le logement social (règles de construction, de gestion et d'attribution) et garantit la solidarité nationale au travers du financement des Aides Personnalisées au Logement, des avantages fiscaux et du circuit d'emprunt.
- Le troisième bloc est composé des collectivités territoriales.

- Le quatrième bloc regroupe les Organismes de Logement Social.

Un désengagement progressif de l'Etat

Depuis 2019, l'Etat ne finance plus le Fonds national des aides à la pierre (FNAP) créé en 2016 pour financer la production et la réhabilitation de logements sociaux. Le FNAP a diminué de 48 % entre 2018 et 2024, passant au niveau national de 492 M€ à 255 M€. Il est alimenté à hauteur de 59 % par Action Logement, 29 % par les bailleurs eux-mêmes via la CGLLS et 12 % par le prélèvement Loi Solidarité Renouvellement Urbain (prélèvement issu des communes carencées en logement locatif social).

Le Fonds national d'aide à la pierre (FNAP) est l'instance dédiée au financement et à la programmation du logement social. Sa gouvernance est composée à parité de représentants de l'État et des bailleurs sociaux, ainsi que de parlementaires et de représentants de collectivités territoriales.

Le rôle du FNAP consiste à :

- Fixer les crédits de paiement pour verser les subventions des opérations déjà engagées ;
- Déterminer les nouvelles autorisations d'engagement pour les opérations nouvelles ;
- Définir la répartition entre les régions fixant les montants moyens de subventions et les objectifs particuliers.

Pour l'année 2024, le FNAP affiche un déficit de 124 millions d'euros, qui sera financé par des réserves accumulées. La trésorerie va progressivement diminuer, mais elle permettra de financer les agréments sur les deux années à venir, et ce malgré le retrait d'Action logement à partir de 2025. Le principal enjeu du FNAP est désormais de trouver des financements à compter de 2026.

En complément de ce contexte national, historiquement, les montants moyens de subventions attribués à la Bretagne sont inférieurs à d'autres régions comparables. Ils ne valorisent pas les politiques volontaristes et les efforts déployés par les acteurs bretons. Par exemple, pour la période 2020-2022, ces montants moyens de subvention étaient par logement de 6 857 € pour la Bretagne, 7 217 € pour le Centre Val de Loire, 7 376 € pour les Pays de la Loire voire même 8 003 € pour les Hauts de France et 20 007 pour l'Ile de France.

Des mesures qui mettent à mal la capacité d'autofinancement des Organismes de Logement Social

La situation est d'autant plus grave que l'Etat met en œuvre des mesures qui ont accentué la baisse des ressources des Organismes de Logements Sociaux pour produire du logement social.

En 2018, l'Etat a notamment imaginé un dispositif fondé sur une baisse des Aides Personnalisées au Logement (APL) de 5 euros, compensée pour les locataires du parc HLM par la « Réduction du Loyer de Solidarité » (RLS) appliqué par les bailleurs sociaux. Le Gouvernement a donc contraint les Organismes de Logement Social à baisser d'autant les loyers des logements sociaux. Ce mécanisme, mis en place pour éviter que les ménages les plus modestes ne soient impactés par la mesure d'économie sur les APL, engendre chaque année une perte colossale de ressources pour les bailleurs sociaux (pour ce qui est de la région Bretagne, 156 millions d'euros de fonds propres en moins pour les organismes bretons entre 2018 et 2022) et rend l'équation, mener de front l'entretien du parc et la construction de logements neufs, impossible.

Par ailleurs, avant 2018 les taux de TVA appliqués étaient de 5,5 % pour les PLAI, les PLUS et les PLS. En 2018, ces taux ont été portés à 10 % pour ces trois produits. En 2020, le taux de TVA pour les PLAI est redescendu à 5,5 %. Les taux réduits de TVA sont un des piliers du financement des logements sociaux par la solidarité nationale. Ils impactent directement la capacité de construction des Organismes de Logement Social.

Enfin, les taux variables des prêts souscrits par les bailleurs sociaux sont indexés sur le taux du livret A. Avec cette indexation, les dernières évolutions à la hausse du taux du livret A impactent fortement sur le long terme le coût des emprunts pour les organismes ; le taux du livret A ayant été multiplié par 6 (de 0,5 à 3 %).

Huit Organismes de Logement Social (OLS) présents sur le territoire bretillien

L'activité de production de logements locatifs sociaux est principalement portée par huit Organismes de Logement Social (OLS) en Ille-et-Vilaine.

Quatre Office public de l'habitat (OPH) sont rattachés à une collectivité qui a la capacité à intervenir dans la gouvernance de l'organisme :

- Néotoa pour le Département ;
- Archipel Habitat pour Rennes Métropole ;
- Emeraude Habitation pour Saint-Malo Agglomération ;
- Fougères Habitat pour Fougères Agglomération.

Comme ces OPH, quatre Entreprises sociales de l'habitat (ESH) sont incontournables. Elles agissent étroitement avec les collectivités territoriales afin de proposer des solutions en matière de logement et d'habitat :

- Espacil Habitat (Groupe Action Logement) ;
- SA HLM La Rance (Groupe Action Logement) ;
- Aiguillon Construction ;
- Sa HLM Les Foyers.

Une gouvernance avec le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) qui ne parvient pas à faire prendre en compte par l'Etat les besoins locaux des Organismes de Logement Social et des délégataires

Le CRHH est l'instance régionale de concertation entre tous les acteurs de l'habitat. Il émet des avis prévus règlementairement, notamment sur :

- Le projet de répartition des crédits publics entre territoires de délégation et territoires administrés par l'Etat établi par le/la Préfèt·e ;
- Les bilans des conventions de délégation des aides à la pierre ;
- Les projets de PLH et leurs bilans ;
- Les bilans triennaux des communes soumises à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Néanmoins, cette instance régionale ne parvient pas à défendre au niveau national les spécificités et besoins locaux, tant en matière de nombre d'agréments par type de produit qu'en matière de montants moyens de subventions. Pour exemple, l'enveloppe déléguée par l'Etat en 2024 ne répond pas aux remontées des besoins en matière d'offre nouvelle de logements locatifs sociaux et la dotation en nombre d'agréments est insuffisante (environs 1 800 agréments PLAI délivrés contre 2 800 demandés pour l'ensemble de la Bretagne).

Une spécificité bretonne depuis 2009 avec le Club décentralisation et habitat Bretagne (Club D&H)

Le Club D&H est une association, créée en 2009, qui rassemble les collectivités territoriales délégataires, la Région, les EPCI et autres collectivités impliquées dans les politiques locales de l'habitat, organismes d'habitat social et membres partenaires (dont la Caisse des Dépôts). Il reflète l'investissement historique des collectivités et de leurs partenaires dans les politiques locales de l'habitat en Bretagne ainsi que leur capacité à travailler de concert. Depuis 2023, le Club D&H assure la coprésidence du CRHH Bretagne.

Cette instance facilite la convergence des intérêts de chacun des acteurs de la construction. Son objectif est de favoriser les échanges et le partage d'information entre ses différents membres afin de favoriser la constitution d'une culture commune, l'acquisition de connaissances, la réflexion stratégique et de contribuer ainsi au développement et à l'amélioration de l'habitat public et privé dans les territoires de la région.

Le rôle prédominant des collectivités dans la construction du logement locatif social : communes, EPCI et Département

Les communes et EPCI ont un rôle central dans la production de logement social, au travers, notamment, de leurs politiques foncières, d'aménagement et d'habitat. Elles doivent créer les conditions du développement du logement social par une politique foncière et d'aménagement retranscrite dans différents outils :

- Outils d'observation et de connaissance ;
- Outils règlementaires, de programmation et de planification ;
- Outils fiscaux, de l'aménagement et de l'urbanisme ;

Les EPCI compétents en matière d'habitat peuvent élaborer un Programme Local de l'Habitat (PLH) ou encore un Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat (PLUi-H). L'Ille-et-Vilaine est très largement couverte par les PLH et PLUi-H exécutoires ou en cours d'élaboration : 15 EPCI sur 18. Six PLH sont obligatoires : Saint-Malo Agglomération, Communauté de Communes Côte d'Émeraude, Fougères Agglomération, Vitré Communauté, Redon Agglomération, Rennes Métropole. Cette prise en main des politiques locales de l'habitat par les territoires est un avantage certain pour œuvrer en matière de développement et de réhabilitation du parc locatif social.

Les EPCI et les Départements peuvent prendre la compétence des aides à la pierre. En Ille-et-Vilaine, en 2024, trois collectivités sont délégataires des aides à la pierre : Rennes Métropole, Vitré Communauté et le Département. Le dispositif de délégation de compétence des aides à la pierre de l'Etat vers les collectivités territoriales est institué par la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales (art L301-5-1 et L301-5-2 du CCH). Pour 6 ans, il porte sur :

- L'amélioration de l'habitat privé relevant des aides de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) ;
- La production (par construction et par acquisition), la réhabilitation et la démolition des logements locatifs sociaux ainsi que la création de places d'hébergement :
- La programmation pour atteindre des objectifs pouvant être territorialisés, encadrant les produits, les typologies, pour accompagner des publics spécifiques ;
- L'instruction des agréments, le contrôle de l'exécution et le conventionnement APL (Aide Personnalisée au Logement) ;

- L'adaptation des loyers nationaux par la définition de majorations locales, attribuées opération par opération, pour des critères atteignant des niveaux supérieurs aux règlementations et apportant une qualité d'usages et de services aux locataires.

Depuis 2022, un nouveau statut intéresse également les EPCI, celui d'Autorité Organisatrice de l'Habitat (AOH), issu de la loi Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Simplification. En Ille-et-Vilaine, seule la Métropole de Rennes est AOH. Les Départements ne sont, à ce jour, pas éligibles au statut d'AOH même s'ils sont délégataires des aides à la pierre. Cette hypothèse est toutefois examinée par le Gouvernement.

Dans les axes 5 et 6 de ce rapport, sont respectivement développés dans le détail les différents rôles des communes, EPCI et du Département.

Enjeux/Synthèse

Le désengagement de l'Etat pour la production neuve de logement social est majeur, notamment depuis 2018 et il ne cesse de s'aggraver.

Le sous-dimensionnement de l'enveloppe bretonne (enveloppe budgétaire et nombre d'agréments) pour la programmation locative sociale 2024 est un sujet préoccupant. Même si les aides du FNAP ne représentent que 2 % du coût de revient d'un logement social, elles n'en demeurent pas moins nécessaires en ces temps de complexité financière.

De plus, avec le retrait d'Action logement, à partir de 2025, du financement du FNAP, sa pérennité est questionnée et devient un enjeu majeur.

Ainsi, pour la construction du logement social, on semble s'orienter vers la nécessité d'un accompagnement plus fort des Collectivités et le recours à l'autofinancement pour les Organismes de Logements Sociaux, avec des opérations de plus en plus difficiles à équilibrer.

Préconisations

- ➔ Exiger de l'Etat un réengagement massif au service d'une stratégie nationale de construction et de rénovation du logement social ;
- ➔ Réévaluation par l'Etat du montant moyen de subvention alloué à la Bretagne via le Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP) ; historiquement ces montants moyens par logement sont inférieurs à d'autres régions comparables : 6 857 € pour la Bretagne, 7 217 € pour le Centre Val de Loire, 7 376 € pour les Pays de la Loire (période 2020-2022) ;
- ➔ Demander le maintien de la contribution d'Action Logement au financement du FNAP en 2026 > Appeler à pérenniser son financement ;
- ➔ Tisser des liens plus étroits avec Action Logement ;
- ➔ Revoir la place des locataires dans les instances nationales ;
- ➔ Expérimenter des montages inter-bailleurs sur de nouveaux modes d'habiter pour faciliter les mutations dans le parc social ;
- ➔ Mobilisation des collectivités (Communes, EPCI et Département), pour accompagner la production de logement social et rendre le territoire attractif pour les organismes de logement social ;
- ➔ Inciter les communes à conventionner leurs logements communaux.

AXE 4 – Le modèle économique du logement social

Une situation financière et économique très périlleuse pour tous les Organismes de Logement Social

Tant pour les Offices publics de l'habitat que les Entreprises sociales de l'habitat, la situation est devenue très préoccupante. Le modèle économique du logement social français a atteint ses limites et ne permet plus de produire du logement social sur l'ensemble du territoire. Ce modèle est fondé sur 4 piliers :

- Un équilibre financier à long terme ;
- Un loyer d'équilibre lié au coût de production ;
- Une utilisation du levier d'endettement par le canal d'un circuit financier spécifique ;
- Un recours aux aides publiques de natures diverses et émanant des différents acteurs.

Pour une opération, l'enjeu consiste à rechercher l'équilibre entre ses deux phases de vie, à savoir le cycle d'investissement et le cycle d'exploitation :

- Le cycle d'investissement correspond au coût de l'investissement initial et à son financement ;
- Le cycle d'exploitation dure toute la vie du bâtiment ; il regroupe les coûts de fonctionnement et de réhabilitation ainsi que le remboursement de l'emprunt.

Tandis qu'auparavant, les loyers perçus issus d'une opération « amortie », permettaient de reconstituer des fonds propres locatifs, aujourd'hui, l'exploitation locative seule ne permet quasiment plus de dégager des résultats positifs suffisants et à réinvestir pour construire de nouveaux logements.

Un effet ciseaux redoutable qui réduit la capacité d'autofinancement des Organismes de Logement Social

Une forte augmentation des coûts ces cinq dernières années

Le coût d'un logement T3 neuf de 64 m² en Bretagne, produit par les organismes HLM en 2018 était de 123 000 € TTC ; il atteint 180 000 € en 2023 (source ARO HLM Bretagne). Le coût du logement a bondi car la période est marquée par une forte augmentation de différents facteurs :

- +50 % des coûts de construction (92 561 € en 2018 et 138 900 € en 2023) ;
- +33 % des coûts d'honoraires (14 514 € en 2018 et 19 324 € en 2023) ;
- +37 % de charge foncière (15 879 € en 2018 et 21 766 € en 2023) ;
- +33 % de la charge de l'emprunt due à l'augmentation global du coût d'opération et du taux de rémunération du livret A (89 000 € en 2018 et 118 000 € en 2023).

Une baisse des recettes importante

- 156 millions d'euros de fonds propres en moins pour les organismes bretons dus au dispositif de réduction de loyer de solidarité (RLS) depuis sa mise en place ; cela représente les fonds propres nécessaires à une année de programmation, soit 5 600 logements que les organismes HLM ne peuvent pas financer : le dispositif de réduction de loyer de solidarité (RLS) fait peser sur les bailleurs, depuis 2018, toute la charge de la baisse de l'aide personnalisée au logement (APL), entraînant une baisse automatique des loyers. Or, ce sont les loyers qui constituent le pilier du financement des opérations ; ils permettent le remboursement des emprunts.

Les aides publiques ne compensent pas l'augmentation des coûts, dont les taux de TVA.

Les fortes augmentations des coûts couplées à la diminution des recettes induisent un effet ciseau redoutable.

La nécessité pour les Organismes de Logement Social d'injecter +145 % de fonds propres

Ainsi, pour boucler les budgets, les Organismes de Logement Social doivent fortement augmenter les fonds propres injectés. Ils sont passés de 20 000 € par logement en 2018 à 49 000 € en 2023, soit une augmentation de 145 %, dans une période où la mise en place de la RLS (Réduction du loyer de solidarité), notamment, a largement diminué leurs marges de manœuvre financières.

Un allongement de la durée des emprunts pour équilibrer les opérations

Une situation financière équilibrée des organismes suppose que chaque opération réalisée soit elle-même équilibrée, ou à défaut, que le déficit éventuel puisse être couvert par péréquation avec les excédents dégagés, notamment sur le parc existant plus ancien dont la dette est largement amortie. Ce sont les loyers qui permettent le remboursement des emprunts. Ils constituent le pilier du financement des opérations (autofinancement locatif).

Tandis que l'équilibre de l'opération se faisait sur 40 ans il y a encore quelques années, il faut aujourd'hui plus de 60 ans. Le remboursement de l'emprunt est de plus en plus difficile, en raison de la variation du taux du livret A. En 2022, le poids des annuités de la dette représente 42 % des loyers.

A l'autofinancement locatif s'ajoute un mode d'autofinancement autre, qui constitue un résultat exceptionnel et est issu notamment, de l'accession, des loyers accessoires et de la cession de patrimoine.

Une obligation pour les Organismes de Logement Social de trouver d'autres leviers pour se constituer des fonds propres

L'exploitation locative seule ne permet quasiment plus de dégager des résultats positifs suffisants à réinvestir pour construire de nouveaux logements. Les Organismes de Logement Social sont dans l'obligation de se constituer des fonds propres par la vente de logements et la construction de logements proposés en accession à la propriété.

Pour les bailleurs, les objectifs défendus sont non seulement la constitution de fonds propres pour la construction et la rénovation de leur parc, mais également le fait de favoriser la mixité et les parcours résidentiels. Néanmoins, la vente pose question sur la stratégie à terme : diminution du parc, perte de loyers, rareté du foncier et capacité pour les Organismes de Logement Social à remplir leur mission primaire de loger les plus défavorisés.

L'incapacité des Organismes de Logement Social à construire du logement social dans tous les territoires

Dans ce contexte d'aggravation de leur situation, les Organismes de Logement Social n'ont plus la capacité à construire du logement social partout et à produire des opérations de petites tailles avec seulement quelques logements. De même, la réponse à une demande de petits logements (T1 et T2), pourtant très importante, est plus difficile à apporter, en raison du coût plus onéreux à la construction des petites typologies (lié au poids relatif des pièces d'eau sur le coût global du logement).

Des zonages qui ne correspondent plus aux réalités territoriales, notamment les zonages APL dit 1,2,3 et ABC

Le zonage APL (Aide Personnalisée au Logement) et le zonage dit « ABC », définis autour de la notion de tension de marché, sont la déclinaison de la politique nationale du logement qui repose sur des outils de zonage visant à prendre en considération les particularités locales.

Néanmoins, tandis que les loyers sont fixés par un prix plafond au m^2 selon le zonage 1, 2 et 3 (dit APL) pour les logements PLUS et PLAI et le zonage ABC, pour notamment le logement PLS, il est à déplorer une incohérence entre ces zonages et les réalités territoriales.

Le zonage dit APL a connu très peu de modification depuis sa création en 1977, lors de la création des Aides Personnalisées au Logement (APL). Ce zonage joue un rôle fondamental dans l'activité du logement social. Il définit les futurs loyers applicables et appliqués. Il permet le calcul des loyers dit APL et détermine ainsi la « couverture APL » des ménages (Source : Club D&H janvier 2024 – Propositions pour le logement en 2024). Les zones caractérisées par un déséquilibre sont les zones 1 et 2. En Ille-et-Vilaine, aucune commune n'est dans la première catégorie et seulement 10 communes sont classées en zone 2 (Rennes, Bruz, Cesson-Sévigné, Chantepie, Chartres-de-Bretagne, Saint-Grégoire, St-Jacques-de-la-Lande, Vézin-le-Coquet, Montgermont et Pont-Péan).

Le zonage ABC a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif « Robien ». Il a fait l'objet de plusieurs révisions dont la dernière a été officialisée par décret en octobre 2023. Les zones caractérisées par un déséquilibre sont les zones Abis, A, B1 et B2. La zone C est dite non tendue (Source : ecologie.gouv.fr/zonage-b-c). Au titre de ce zonage, l'Ille-et-Vilaine compte 28 communes en B1 et 34 communes en B2.

Ces deux zonages montrent parfois des incohérences et une complexité certaine. A titre d'exemple, une commune peut se voir appliquer un loyer de zone B1, tout en relevant d'une couverture en APL en zone 3.

Cette décorrélation des loyers APL et ABC ne contribuent pas à l'équilibre des opérations locatives sociales réalisées par les bailleurs. Ces zonages sont décorrélés des réalités territoriales et économiques des opérateurs. Néanmoins, il ne faut pas perdre de vue qu'une révision du zonage APL, au bénéfice d'un nombre plus important de communes en zone 2, s'accompagnerait d'une augmentation des loyers pour les Organismes de Logement Social, au détriment des locataires.

Enjeux/Synthèse

Pour les Organismes de Logement Social, il apparait aujourd'hui essentiel de changer de paradigme, afin de continuer à produire du logement social et à décarboner le parc de logements.

Le modèle économique basé sur l'autofinancement locatif ne tient plus, notamment en raison de l'effet ciseau engendré par l'augmentation de l'IRL (Indice de référence des loyers) qui n'est pas au rythme de celles du taux du livret A et de l'inflation ; les prêts qui seront à rembourser sur la décennie 2040 verront leur durée s'allonger.

L'enjeu essentiel est aujourd'hui de redonner de la capacité financière aux opérateurs pour soutenir la production de logements sociaux et répondre aux besoins des demandeurs en attente d'un logement à loyer social ou très social : 68 % des ménages demandeurs ont de revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM en 2023.

Préconisations

- ➔ Exiger de l'Etat un soutien à la production neuve de logements sociaux, notamment par un retour aux taux antérieurs, avec l'application du taux de TVA réduit à 5.5 % en PLUS et 2.1 % en PLAI ;
- ➔ Mise à jour et refonte nécessaires par l'Etat des zonages définis autour de la notion de tension de marché (notamment zonages ABC et APL-1,2 et 3), en concertation avec les territoires, pour faire du zonage de la politique du logement un outil territorialisé ;
- ➔ Restaurer les capacités financières aux organismes de logement social pour soutenir la production de logements sociaux et la réhabilitation, notamment en suspendant la Réduction de loyer de solidarité (RLS) ;
- ➔ Réinterroger les modes « de faire » à partir d'un cahier des charges type, en prenant en considération les spécificités locales et en maintenant la qualité du logement ;
- ➔ Investir dans la recherche et le développement pour pallier aux coûts de construction trop élevés des petits collectifs (R+2 ou R+3) et des petites typologies ;
- ➔ Réinterroger tout le process pour améliorer l'acceptabilité des projets par les citoyens, par exemple en densification (logements plus compacts, construction en hauteur) et ainsi limiter les recours (accompagnement en matière de concertation préalable) qui augmentent les délais de réalisation et les prix des logements ;
- ➔ Améliorer le partenariat avec les Architectes des Bâtiments de France pour anticiper les surcoûts inhérents aux exigences réglementaires ;
- ➔ Travailler à la structuration et à la formation de la filière Bâtiment Travaux Publics ; à l'industrialisation de certains modes d'habitat et de la rénovation énergétique ;
- ➔ Définir un cadre de conventionnement pour du Logement modulaire, intercalaire, « sans foncier fixe » ;
- ➔ Actionner le levier des marges locales tout en veillant à produire du logement locatif social à un niveau de loyer répondant à la demande ;
- ➔ Suivre l'évolution de la production du logement locatif social intermédiaire en PLS en veillant à ce que ce produit soit en complément du logement locatif social (PLUS) et très social (PLAI) et non en substitution ;
- ➔ Suivre l'évolution des ventes dans les territoires (reconstitution dans le même bassin de vie) ;
- ➔ Privilégier la vente en Bail réel solidaire (BRS) dans l'ancien ;
- ➔ Travailler sur des modèles qui dissocient le foncier du bâti pour du locatif ;
- ➔ Inciter les territoires (Communes et EPCI) à recenser leur foncier disponible et à mettre à disposition du bailleur social un foncier à faible coût, voir gratuit, pour la construction de logement locatif social ; ou expérimenter des outils tel le bail emphytéotique.

AXE 5 - Logement social dans les territoires : le rôle des communes et des Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI)

Les collectivités locales, communes et intercommunalités, jouent un rôle moteur dans le développement de l'offre locative sociale à l'échelle départementale. La mobilisation des outils de la politique locale de l'habitat est un levier indispensable pour répondre aux besoins des habitants et notamment les plus précaires. Le marché de l'habitat se durcit et le développement du logement abordable relève de manière croissante de la capacité des territoires à se mobiliser pour accompagner les Organismes de Logement Social.

La commune, échelon opérationnel de proximité dans le domaine du logement et de l'urbanisme

La commune endosse un rôle opérationnel important en raison de son caractère de proximité, malgré un transfert de compétence aux EPCI ; tous les leviers d'actions des communes en faveur du développement du parc locatif social doivent être actionnés au regard du contexte grippé qui entoure les Organismes de Logement Social.

Les communes exercent des responsabilités dans le domaine de l'urbanisme, du droit des sols ou de la rénovation urbaine ; à ce titre elles ont la capacité d'agir par la mobilisation d'outils dans le but d'apporter les réponses nécessaires en matière d'offre locative sociale et de mixité sociale.

Les principaux leviers des communes pour développer le logement social relèvent de plusieurs champs : la maîtrise de l'aménagement (zones et destinations dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), Secteurs de Mixité Sociale (SMS), etc.), la maîtrise du foncier (Droit de Préemption Urbain (DPU), Zones d'Aménagement Différé (ZAD), etc.), la mobilisation des outils financiers (Taxe d'Aménagement (TA), Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV), etc.), les outils de protection ou de réflexion (mise en sécurité des immeubles menaçant ruine, etc.).

Les communes ont notamment des obligations vis-à-vis de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000. Le préfet notifie le nombre de logements à réaliser suivant l'inventaire ; la non-réalisation des objectifs est susceptible d'entrainer des sanctions.

Sur les 36 communes SRU en Ille-et-Vilaine, 15 ont atteint le taux cible de 20 % de logements locatifs sociaux. Dix-huit communes ne l'ont pas atteint avec un fort rattrapage à opérer pour St-Méloir-des-Ondes, Romillé et Laillé. Enfin, 3 communes sont exemptées : Miniac-Morvan, Argentré-du-Plessis, La Guerche-de-Bretagne.

La commune et le parc de logements communaux « conventionnés Etat »

1 820 logements sociaux « communaux » sont ainsi gérés par 233 communes en Ille-et-Vilaine. Ce parc représente seulement 2 % de l'effectif total des logements sociaux mais son importance est plus significative dans certains secteurs ruraux où les bailleurs sociaux HLM ne développent pas ou peu leur parc. Ce parc garantit alors une offre minimale ou complémentaire du locatif social HLM.

La commune, acteur de l'attribution des logements locatifs sociaux

Le maire de la commune d'implantation du logement est membre de la commission d'attribution créée pour attribuer nominativement chaque logement. De fait, il importe que les

communes connaissent le volume et le profil de la demande sur leur territoire, en suivent l'évolution afin de calibrer au mieux les réponses apportées aux ménages en attente d'attribution.

La commune, rôle majeur de proximité avec ses habitants

Elle assure la relation et la sensibilisation des riverains vis-à-vis des projets développés sur son territoire. Elle joue ainsi un rôle déterminant dans l'accompagnement des projets, plus encore dans un contexte où on observe une augmentation importante des recours ou contestations émanant de certains habitants.

Enjeux/Synthèse pour la commune

L'évolution du nombre de logements sociaux des bailleurs dans les communes bretilliennes entre 2012 et 2022 est de +22,3 %, soit 13 750 logements supplémentaires. Néanmoins 82 communes ont perdu des logements sociaux des organismes sur cette même période. La production s'est davantage concentrée sur Rennes Métropole et les communes les plus peuplées. Cette perte de logements est générée par une faible ou une absence de production nouvelle corrélée à la sortie d'un certain nombre de logements du parc social. Au cours des 10 dernières années, 5 555 logements sont sortis du parc social des bailleurs dont 25 % en raison d'une vente, 35 % en raison d'une démolition et 40 % pour des raisons « autres ».

Cette question de la vente du patrimoine des bailleurs sociaux pose question dans la mesure où le patrimoine cédé n'est pas toujours reconstitué à postériori ; dans le cas contraire l'opération ne s'édifie pas toujours sur la commune concernée par la perte de logements. La problématique est importante car la vente constitue une variable d'ajustement économique de plus en plus nécessaire pour les Organismes de Logement Social ; le phénomène devrait donc s'accroître si on considère leurs difficultés à équilibrer les opérations.

L'enjeu pour les communes consiste donc à tout mettre en œuvre pour maintenir et développer leur parc de logements locatifs sociaux.

Préconisations pour la commune

- ➔ Partager avec la commune le fonctionnement du logement locatif social et son contexte alarmant, pour qu'elle appréhende mieux les difficultés des bailleurs sociaux ;
- ➔ Aider la montée en compétence des communes pour consolider la maîtrise des outils d'aménagement, de financement et de stratégie foncière, indispensables au développement des opérations afin de garantir la projection Zéro Artificialisation Nette (ZAN), la maîtrise de coûts, la mixité sociale, le développement de l'offre nouvelle ;
- ➔ Inciter la commune à recenser son foncier disponible pour la construction de logement locatif social et à le mettre à disposition de l'organisme, à faible coût ou pour une valeur symbolique ; expérimenter des outils tel le bail emphytéotique ;
- ➔ Accompagner l'implantation de projets sur des petites communes à titre d'expérimentation dans l'optique de généraliser le modèle tout en respectant les spécificités territoriales ;
- ➔ Renforcer les relations quadripartites commune-EPCI-délégataire-bailleur pour lever les freins à la réalisation des opérations de logement locatif social par la mobilisation de tous les acteurs, en amont des opérations ;

➔ Consolider la participation des communes à l'attribution des logements sociaux, en tant que membre de la commission. Améliorer la connaissance sur le logement social (volume et profil de la demande) afin de fluidifier les parcours résidentiels et œuvrer en faveur des priorités de la politique locale de l'habitat. Intégrer la gestion des logements communaux conventionnés dans cet objectif.

L'intercommunalité, cheffe de file des politiques locales de l'habitat

L'EPCI doit veiller à l'harmonisation des politiques locales menées en matière d'habitat par les communes et dégager une vision intercommunale. La politique locale de l'habitat des EPCI regroupe les compétences "politique du logement et du cadre de vie" et "équilibre social de l'habitat". Il doit viser à satisfaire les objectifs définis à l'article L. 301-1 du Code de la construction et de l'habitation (satisfaction des besoins de logements, décence et qualité de l'habitat...). Cette compétence peut être obligatoire ou optionnelle selon la catégorie d'EPCI.

L'intercommunalité, pilote du Programme Local de l'Habitat (PLH) et du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat (PLUi-H)

Le PLH est un document stratégique d'orientation, de programmation et de mise œuvre de la politique locale de l'habitat sur le territoire intercommunal. Il est élaboré par les EPCI compétents en matière d'habitat, en association avec différents partenaires, et décline, sur une durée de 6 ans, les réponses locales à apporter aux besoins en matière d'habitat et d'hébergement, de développement et d'adaptation de l'offre, pour tous les publics.

L'élaboration d'un PLH est obligatoire pour les métropoles, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération, les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

Certaines collectivités optent pour l'élaboration d'un document unique intégrant les volets « urbanisme » et « habitat » dans le cadre d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat (PLUi-H) valant PLH. Les PLUi-H ouvrent les mêmes droits que les PLH et emportent les mêmes obligations. Le PLUi-H a cependant des spécificités : il est encadré par le code de l'urbanisme, opposable aux autorisations d'urbanisme et aux tiers ; il fixe les règles d'utilisation des sols, fait l'objet d'une enquête publique et n'est pas strictement borné dans le temps.

Dans le cadre du PLH et du PLUi-H, les compétences concernant le logement social sont :

- Le développement de l'offre locative sociale (définition des priorités, financement du logement, etc.) ;
- La définition des priorités en matière d'habitat ;
- La conclusion d'accords collectifs intercommunaux, le fait d'être autorité de rattachement des offices publics de l'habitat ;
- La signature des conventions d'utilité sociale conclues par les Offices Publics de l'Habitat rattachés à une commune ou un EPCI ;
- La politique d'attribution des logements sociaux.

L'intercommunalité, cheffe de file de la politique d'attribution sur son territoire

Les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou PLUi-H (ou ayant un quartier prioritaire de la politique de la ville) doivent créer une Conférence intercommunale du logement (CIL), se doter d'une Convention intercommunale d'attribution (CIA), et mettre en place un service d'accueil et d'information des demandeurs de logements sociaux.

Les intercommunalités et les principaux champs d'actions des PLH bretilliens pour développer le logement social :

- Fixer une programmation adaptée (connaître les besoins réels de son territoire, établir des objectifs de programmation, etc.) ;
- Gérer le foncier et aménager le territoire (orienter le PLU pour déterminer des secteurs de mixité et/ou des servitudes) ;
- Rédiger des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), etc., soutenir financièrement et techniquement (aider l'équilibre financier des opérations par une aide sur fonds propres au logement, par l'apport d'une garantie d'emprunt aux organismes HLM, etc.) ;
- Répondre à la demande locative sociale (mettre en place un Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGD), s'affilier avec le CREHA-Ouest, etc.) ;
- Soutenir la rénovation du parc (contractualiser avec les bailleurs sociaux pour fixer des objectifs, différencier les niveaux d'aides pour chaque opération).

L'intercommunalité, délégataire des aides à la pierre

Le PLH permet d'agir car il donne accès à des leviers, notamment la contractualisation avec l'État pour la convention de délégation des aides à la pierre, la gestion de l'obligation du quota de logements sociaux de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000 et la contractualisation avec les bailleurs (Convention d'utilité sociale (CUS), ou encore la rédaction d'accords intercommunaux et l'exonération de Supplément Loyer Solidarité (SLS).

En Ille-et-Vilaine, en 2024, deux EPCI sont délégataires des aides à la pierre : Rennes Métropole et Vitré Communauté.

L'intercommunalité, Autorité Organisatrice de l'Habitat (AOH)

Le statut d'Autorité Organisatrice de l'Habitat (AOH) est récent. Il est issu de la loi Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Simplification de 2022 et ne cible, à ce jour, que les intercommunalités. En Ille-et-Vilaine, seule la Métropole de Rennes est AOH.

Le statut d'AOH est non automatique et réservé aux intercommunalités qui en font la demande. Il est soumis à des conditions : avoir adopté un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), disposer d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) exécutoire, avoir signé une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), être délégataire des aides à la pierre.

Être Autorité Organisatrice de l'Habitat (AOH) permet d'être consulté sur les zonages de l'investissement locatif, d'être signataire des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) avec les bailleurs privés possédant au moins 5 % du parc de logements sociaux, d'orienter la reconstitution de l'offre ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) sur les communes déficitaires SRU et qui se situent en dehors de l'unité urbaine (mais sont membres de l'intercommunalité).

Enjeux/Synthèse pour les intercommunalités

En Ille-et-Vilaine, les intercommunalités se saisissent largement des PLH ou PLUi-H. Bien évidemment, l'ensemble de ces documents territoriaux n'ont pas la même temporalité. Le plus ancien PLH encore exécutoire date de 2017 et concerne l'intercommunalité de Saint-Méen

Montauban, tandis que les plus récents sont exécutoires depuis 2024 pour Rennes Métropole et Vitré Communauté, 2023 pour Saint-Malo Agglomération et Roche aux fées Communauté.

Les objectifs globaux de production annuelle, inscrits à ces programmes atteignent 2 200 logements locatifs sociaux en moyenne par an (sans compter la production des 3 EPCI non couverts). Ces objectifs sont ambitieux et représentent 21,5 % de la production totale de logements objectivée. 57 % de cet objectif est fixé sur le territoire de Rennes Métropole, 43 % sur les 14 autres EPCI couverts par un PLH ou PLUi-H. Rapporté à la population, un peu plus de 12 logements locatifs sociaux pour 1 000 habitants sont inscrits dans les PLH ou PLUi-H.

Toutefois, on observe de grandes différences de situation selon les territoires. Les différences entre les EPCI sont marquées ainsi selon un rapport de 1 à 6 ; Redon Agglomération est le territoire ayant la plus faible proportion. Ces chiffres mettent en exergue l'enjeu essentiel de l'équilibre territorial du développement de la production.

Il convient de rappeler que les objectifs inscrits dans les PLH ou PLUi-H ne sont pas toujours atteints et constituent une perspective. Leur calibrage initial visant à la satisfaction des besoins est essentiel ; leur réalisation dépend cependant de divers éléments de contexte. Il est estimé que 9 logements locatifs sociaux pour 1 000 habitants ont été construits ou acquis par les bailleurs, contre un peu plus de 12 inscrits dans les objectifs des PLH et PLUi-H exécutoires.

Aussi, au vu du contexte actuel et de la réduction des marges de manœuvre des bailleurs sociaux, pour poursuivre le développement du parc locatif social de manière équilibrée, il est essentiel pour toutes les intercommunalités de tout mettre en œuvre pour rendre attractif leur territoire aux Organismes de Logement Social.

Préconisations pour les intercommunalités

- ➔ Partager avec l'EPCI le fonctionnement du logement locatif social et son contexte alarmant, pour qu'il appréhende mieux les difficultés des bailleurs sociaux ;
- ➔ Aider à la mobilisation des outils à disposition des EPCI pour développer le parc locatif social, notamment en matière de maîtrise foncière ;
- ➔ Innover dans l'accompagnement des bailleurs, notamment au travers des montages juridiques et financiers des opérations ;
- ➔ Améliorer le portage financier/technique/juridique par l'intercommunalité des projets des communes ;
- ➔ Mieux suivre les sorties du parc des bailleurs et les modalités de la reconstitution du parc locatif social à l'échelle de l'EPCI ;
- ➔ Avoir un rôle proactif dans le choix d'implantation des bailleurs dans les communes, en conditionnant les aides à la production de logement locatif social selon le type de communes (commune centre ou petite commune rurale) ;
- ➔ Avoir une approche au cas par cas des opérations pour attribuer un soutien variable selon le projet ;
- ➔ Mettre en œuvre une contractualisation de l'EPCI avec les communes pour garantir le bon équilibre de l'offre locative sociale à l'échelle de l'EPCI ;
- ➔ Renforcer les relations quadripartites commune-EPCI-délégataire-bailleur pour lever les freins à la réalisation des opérations de logement locatif social par la mobilisation de tous les acteurs, en amont des opérations.

AXE 6 - Logement social dans les territoires : rôle du Département

Les objectifs ambitieux du projet de mandature départemental en matière de logement et les moyens dédiés

Le Département affirme les objectifs ambitieux de son projet de mandature et notamment, la construction de 5 000 logements sociaux et une intervention en faveur de la rénovation de 15 000 logements.

Cette politique s'inscrit pleinement dans les orientations du plan départemental de l'habitat 2020-2025, tant dans son ambition de développer une offre de logements diversifiée, que de participer à un aménagement équilibré du territoire et aux transitions.

Au regard de ses ambitions, le Département a voté en Session le 21 mars dernier une enveloppe totale d'autorisation de programme de 10 millions d'euros pour soutenir l'objectif de production (crédits correspondant aux fonds propres 6,2 millions d'euros et fonds nationaux d'aide à la pierre délégués 2,1 millions d'euros) et de réhabilitation (1,7 millions d'euros).

Le renouvellement de la délégation des aides à la pierre pour la période 2024-2029

La politique volontariste du Département en matière de logement social se traduit par la prise de compétence des aides à la pierre dès 2006 et avec un 3ème renouvellement en 2024 pour 6 ans. La nouvelle convention de délégation des aides à la pierre 2024-2029 a été approuvée en Session le 16 novembre 2023 ; elle est entrée en vigueur au 1er janvier 2024. Elle étend le périmètre d'intervention départementale avec l'intégration de Saint-Malo Agglomération et engage le Département et l'Etat sur de nouveaux objectifs ambitieux, dont notamment l'agrément de 720 prêts locatifs à usage social et prêts locatifs aidé d'intégration par an.

Pour la période 2024-2029, le Département s'est ainsi fixé l'objectif ambitieux de 5 260 agréments Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) / Prêt locatif à usage social (PLUS) / Prêt locatif social (PLS), en logements ordinaires (hors structures).

Lors du renouvellement de la convention de délégation du Département en 2023, c'est une convention de type 3 qui a été actée par l'Assemblée départementale, avec une situation transitoire jusqu'au 31 décembre 2025. Ainsi, la convention de type 3 prévoit la prise d'instruction des dossiers par le Département, à compter du 1er janvier 2026. Cette prise d'instruction, jusqu'à présent assurée par les services de l'Etat, est désormais obligatoire dans le cadre d'une délégation de compétence des aides à la pierre ; elle va permettre au Département de renforcer le pilotage stratégique de l'ensemble de la chaine de production.

Pour rappel, à ce jour, les Départements délégataires des aides à la pierre ne sont pas éligibles au statut d'Autorité organisatrice de l'habitat (détail dans l'axe 5). Le statut d'AOH est issu de la loi 3DS de 2022 relative à la Différenciation, la Décentralisation, la Déconcentration et portant diverses mesures de Simplification de l'action publique locale. Seules les Métropoles de Rennes et Brest ont aujourd'hui le statut d'AOH en Bretagne.

A noter également qu'en France, moins d'une trentaine de Départements sont délégataires des aides à la pierre.

Un soutien renforcé pour la production de logements locatifs sociaux

Les aides à la production neuve du Département sur ses fonds propres s'élèvent à hauteur de 6,2 millions d'euros en 2024. De plus, le Département exige un effort de la commune et / ou de l'établissement public de coopération intercommunale à hauteur de 20 % minimum du

montant des subventions apportées par le Département sur ses fonds propres. Le Département soutient ainsi chaque année la production de 400 à 500 logements locatifs sociaux.

Un soutien renforcé pour la réhabilitation du parc existant

La mobilisation du parc existant est un autre enjeu fort de la politique de l'habitat du Département. Elle doit permettre de répondre aux problématiques de court terme comme la précarité énergétique liée au logement d'une partie des Bretillien.nes, ainsi qu'à des défis de plus long terme comme l'adaptation au changement climatique, puisqu'on considère que 80 % de la ville de 2050 est déjà là. Le soutien à la réhabilitation du parc public s'inscrit dans cet objectif. Le Département consacre 1,7 millions d'euros en 2024 à la réhabilitation du parc locatif social.

Au-delà de l'aide spécifique attribuée à son office public de l'habitat dans le cadre de la convention de partenariat, le Département organise un appel à projet « réhabilitation du parc locatif social », qui a permis en 2023 de financer à hauteur de 1,2 million d'euros la réhabilitation de 156 logements.

La convention de partenariat avec son Office public de l'habitat Néotoa

Le Département a signé une convention d'objectifs et de moyens avec Néotoa, son Office Public de l'Habitat en 2022, pour la période 2023 - 2025.

Les enjeux de la convention sont le développement du logement social dans une logique d'équilibre du territoire, l'apport de solutions pour les besoins spécifiques (jeunes, personnes âgées, personnes en situation de handicap, gens du voyage…) et l'accélération de l'adaptation du logement aux défis écologiques.

Les moyens financiers départementaux associés pour la période 2023-2025 sont à hauteur de 19,9 millions d'euros, répartis selon les trois enjeux majeurs :

- 3,4 millions d'euros pour débloquer des opérations agréées ne pouvant aboutir à cause d'un déséquilibre important ;
- 13,5 millions d'euros pour accompagner le développement d'offres nouvelles y compris pour répondre à des besoins spécifiques ;
- 3 millions d'euros pour accompagner la réhabilitation et la rénovation des logements.

L'activation de leviers pour un pilotage territorialisé de ses objectifs

Délégataire des aides à la pierre, le Département peut opérer un pilotage territorialisé de ses objectifs. Il a également la possibilité d'activer différents leviers, notamment en adaptant la réglementation nationale, pour développer le logement social et conforter ses objectifs politiques.

En contrepartie d'une amélioration de la qualité de service rendu pour les locataires, le Département permet aux Organismes de Logement Social l'application de marges locales sur les loyers. Des marges locales cumulatives sont activables selon les critères remplis par le logement : logement présentant des performances énergétiques ambitieuses (accélérer les transitions), logement adapté au vieillissement et au handicap, logement implanté selon une localisation facilitant l'accès aux services, ou encore de qualités architecturales et d'usages significatives... Le taux de majoration moyen des loyers appliqué en 2023 est de 12 %. Bien que ces marges locales ne soient pas un outil d'équilibre financier d'opération, elles aident aujourd'hui les Organismes de Logement Social à atteindre un équilibre.

Une intervention du Département, antérieure à la prise de la délégation, porte sur les programmes de renouvellement urbain adossés à certains Contrats de Ville. Ainsi, il participe financièrement aux Nouveaux Programmes de Renouvellement Urbain, sur Rennes et Saint-Malo, à hauteur de 21,974 millions d'euros pour la période 2016-2026. Tandis que ces programmes constituent pour le Département un effort financier important, en complément de sa délégation des aides à la pierre, ils mobilisent largement les Organismes de Logement Social et leurs capacités opérationnelles.

Le Département assure la couverture des garanties d'emprunts, au 31 décembre 2023, le capital restant dû d'emprunts garantis est de 287 982 288 €. Le Département garantit 100 % des emprunts de Néotoa. Pour les autres organismes, c'est un examen au cas par cas en subsidiarité des communes et intercommunalités, d'où une intervention marginale du Département.

De nouvelles conventions de réservation pour loger « son » public prioritaire

Le droit de réservation est la possibilité de flécher des candidat·es éligibles au logement social pour des attributions. Ce droit est ouvert au Département du fait des garanties d'emprunts et des aides financières apportées aux Organismes de Logement Social.

Le Département a initié la mise en œuvre de conventions de réservation à destination de publics prioritaires pré-fléchés.

La mobilisation du foncier départemental

Dans des objectifs de sobriété et de transition foncière, le Département porte une réflexion sur les possibilités d'intensifier les usages de son foncier ou de conditionner sa cession au développement de logements sociaux.

Enjeux/Synthèse

Si, sur les années 2020 à 2022, le plan de relance départemental a permis d'atténuer la dégradation du nombre d'agréments délivrés au cours de cette période, en dédiant plus de 5 million d'euros supplémentaires au logement social, c'est désormais la convention de partenariat signée entre le Département et Néotoa qui doit permettre de ralentir l'érosion de la production de logement social, dans un contexte particulièrement défavorable, notamment du fait de la hausse du taux du livret A. En 2023, cette convention a ainsi donné la possibilité à Néotoa d'augmenter ses agréments sur le territoire de délégation à hauteur de 194 logements. Pour la période 2022-2025, ce sont 19,9 millions d'euros qui seront consacrés, dans le cadre de cette convention, à l'accompagnement du développement d'offres nouvelles, ainsi qu'à la réhabilitation et la rénovation des logements.

En 2023, sur le territoire de délégation du Département, qui correspondait à l'ensemble des établissements publics de coopération intercommunale à l'exception de Rennes Métropole, Saint-Malo Agglomération et Vitré Communauté, 450 logements familiaux ont ainsi été agréés pour un objectif annuel avec l'Etat de 550. Cela correspond à des enveloppes d'investissement de 1,5 million d'euros au titre des fonds délégués Etat et 3,9 millions d'euros de fonds propres.

En 2024, les perspectives de production restent faibles sur les territoires. Aussi a-t-il été voté en Session du 21 mars dernier, l'adaptation des dotations départementales pour permettre aux bailleurs de trouver un équilibre financier sur leurs opérations, notamment les plus petites, dans les communes rurales. Face au contexte difficile, le choix a été fait de participer à l'effort de production de logement locatif social en adoptant pour tous les projets un niveau de soutien identique ; l'enjeu étant de produire plus et partout. L'enveloppe annuelle est à hauteur de

6,2 millions d'euros de fonds propres. Au vu de la territorialisation des objectifs de la nouvelle délégation, l'enjeu à venir pourra consister à requestionner les modalités des aides à la production du logement locatif social.

Le Département porte également les enjeux d'adaptation du parc au nom de la nécessaire participation aux efforts de transition écologique, d'amélioration du confort des logements, d'adaptation de l'habitat au vieillissement de la population et à la perte d'autonomie et de lutte contre la précarité énergétique qui pénalise les ménages les plus précaires.

De leur côté, les bailleurs sociaux doivent élaborer leur stratégie d'intervention dans la perspective des interdictions de louer des logements qui vont se mettre en place dès 2025 et jusqu'en 2034 (diagnostic de performance énergétique en étiquette E, F ou G), mais également dans la perspective de la stratégie nationale bas carbone qui implique que l'ensemble des logements soient en moyenne en étiquette B en 2050.

Préconisations

- ➔ Augmenter la production de logements sociaux (PLUS) et très sociaux (PLAI) ;
- ➔ Veiller à ce que la production de logements locatifs sociaux intermédiaires (PLS), produit moins difficile à financer, demeure un produit complémentaire à l'offre en logement locatif social PLUS et PLAI et ne s'y substitue pas ;
- ➔ Garantir la mixité sociale dans le parc locatif social ;
- ➔ Renforcer les relations quadripartites commune-EPCI-délégataire-bailleur pour lever les freins à la réalisation des opérations de logement locatif social par la mobilisation de tous les acteurs, en amont des opérations ;
- ➔ Partager avec la commune et l'EPCI le fonctionnement du logement locatif social et son contexte alarmant, pour une meilleure appréhension par le bloc local des difficultés des bailleurs sociaux ;
- ➔ Poursuivre la contractualisation Département / EPCI ;
- ➔ Différencier les aides pour le logement locatif social selon les territoires et les opérations ;
- ➔ Renforcer la conditionnalité des aides (par exemple à la performance environnementale des logements) ;
- ➔ Se mobiliser avec les collectivités et les opérateurs pour trouver des solutions en dehors des schémas classiques de construction, en proposant des formes d'habitation plus denses avec des qualités architecturales innovantes, afin de permettre une bonne acceptabilité par les citoyens ;
- ➔ Développer les aides à la réhabilitation thermique vers les logements en étiquettes E et D et s'orienter vers un autre modèle de soutien à la réhabilitation ;
- ➔ S'adosser au dispositif départemental « Ambitions Communes » pour aider les communes à sortir des logements en centre-bourg ;
- ➔ Demander le Statut d'Autorité Organisatrice de l'Habitat (AOH).

Conclusion

Pour les plus modestes de nos concitoyens, se loger passe très souvent par un logement aidé, au moins de manière transitoire.

Notre Pays peut justement s'enorgueillir d'avoir su bâtir, à travers le logement social, un instrument efficace au service du logement pour tous, destiné à préserver les plus fragiles des risques inhérents à l'absence de logement, tout en promouvant un modèle basé sur la mixité sociale et la mobilité résidentielle.

Aujourd'hui, ce modèle est mis en péril par une crise sans précédent et dont les chiffres témoignent de l'ampleur : 40 000 familles sont aujourd'hui en attente d'un logement social en Ille-et-Vilaine, le taux de rotation dans le parc social a atteint un niveau quasi-résiduel, les délais d'obtention ont explosé y compris pour les foyers les plus précaires…. **La mission a constaté une situation d'embolie sans précédent du parc social, qui n'est plus en mesure d'assurer totalement son rôle**.

Ce sont les plus modestes, ceux qui ont le moins de facilité à accéder à un logement, qui en payent les conséquences, comme en témoigne le nombre croissant de familles mal logées dans notre Département comme dans le reste du pays. Faute de pouvoir accéder à un logement de qualité et soutenable financièrement, elles sont contraintes de se loger dans le parc privé, parfois dans des conditions difficiles ou inadaptées, souvent au prix de loyers qui pèsent lourdement sur leur reste à vivre, alors même qu'elles sont souvent en situation de fragilité économique. La mobilité résidentielle est devenue si faible qu'elle ne permet plus d'accompagner les évolutions de vie des habitants du parc social. Enfin, l'idéal de mixité sociale est mis en cause par la nécessité de donner la priorité aux plus fragiles, faute de logements disponibles pour le plus grand nombre. Ceci contribue à l'hyper-concentration des difficultés sociales au sein du parc social, qui favorise les dynamiques d'exclusion.

La mission conclut sans ambiguïté que **cette crise tire ses origines d'abord d'un manque criant d'offre, au regard d'une demande croissante**. Celle-ci est portée par la nette dégradation de la situation sociale d'une frange importante de la population, qui n'est pas en capacité de se loger en dehors du parc social compte tenu de revenus trop faibles, des prix prohibitifs pratiqués dans le parc privé et d'un manque global de logements disponibles. Ainsi, si l'Ille-et-Vilaine bénéfice d'un parc social conséquent, qui s'est renforcé ces dernières années grâce à des efforts soutenus de production, il n'est pas en mesure de répondre au flux de demande.

Un contexte aussi délicat exige une réaction énergique et volontaire des pouvoirs publics, notamment à travers un effort massif en faveur de l'augmentation de l'offre locative sociale. Or, la mission observe à tout l'inverse un net décalage entre le niveau de production et les besoins identifiés, et ce malgré la mobilisation volontariste des bailleurs sociaux, des Collectivités territoriales, notamment celles qui exercent la délégation des aides à la pierre.

De même, la mission a bien identifié les enjeux d'adaptation de l'offre actuelle et à venir aux besoins des populations. Il s'agit évidemment de **répondre à une demande évolutive notamment marquée par la prépondérance de personnes seules, la paupérisation croissante des ménages ou encore par le vieillissement des locataires du parc social**. En outre, la répartition territoriale doit constamment être réinterrogée avec pour ambition de répondre partout à la demande exprimée par les populations. Enfin, le parc social doit aussi être rénové en profondeur, pour répondre aux **impératifs d'amélioration du confort des logements et de réduction des charges énergétiques** pesant sur les locataires, tout en

participant aux efforts de transition environnementale. Mais là encore, **ces objectifs se heurtent à la réalité des moyens mobilisables pour engager ces transformations**.

En effet, la mission a pu observer à quel point le modèle économique du logement social, en particulier concernant la production neuve, était à bout de souffle. Le **désengagement de l'Etat**, appelé à se poursuivre, prive le logement social de ressources essentielles. Ce manquement rend indispensable le renforcement de l'accompagnement par les acteurs territoriaux et de l'autofinancement par les bailleurs eux-mêmes. Or, ces derniers sont aujourd'hui fragilisés, notamment par des mesures qui ont considérablement réduits leur capacité financière. Ces difficultés sont amplifiées dans une conjoncture particulièrement défavorable pour le secteur immobilier, marqué par **l'envolée des coûts des travaux, des difficultés d'accès au foncier et l'augmentation des taux d'intérêt**.

Aussi, l'intensité et de l'ampleur de la crise du logement dans notre Département, comme dans l'ensemble de notre Pays, appelle à une réponse forte de la solidarité nationale à la hauteur des enjeux identifiés. Alors que plus de 4 millions de nos concitoyens sont considérés comme mal logés en France, cela appelle à une réponse d'envergure et systémique, seule à même de faire face à l'ampleur des besoins. Or, les décisions qui ont abouti à une fragilisation des bailleurs sociaux comme **l'absence de perspectives stratégiques en faveur du logement aidé**, témoignent d'une absence de vision au long court de nos gouvernants sur le sujet.

A ce titre, **la mission plaide pour un réengagement massif de l'Etat en faveur du logement social, d'abord par la suspension des mesures qui ont eu pour conséquence de nuire à son développement, puis par des avancées fortes et financées pour relancer le secteur.** Si le projet de Loi sur le logement, en cours d'examen, ne parait pas prendre la mesure du défi actuel, la mission encourage l'ensemble des acteurs du secteur à continuer de plaider en faveur d'une politique nationale ambitieuse en faveur du logement social.

Cela étant, nonobstant ce réengagement hypothétique de la solidarité nationale, la mission considère que, chacun à leur niveau et dans le cadre des compétences qui leur sont attribuées, les acteurs du secteur doivent d'ores et déjà agir pour améliorer la situation, dans la continuité des efforts qu'ils ont déjà effectués. En effet, **l'efficacité d'une politique de l'habitat social repose sur une mobilisation collective de toutes les parties intervenantes**, et en 1er lieu les Collectivités territoriales et bailleurs sociaux, qui ont toutes un rôle clé à jouer pour créer les conditions favorables au développement du logement social.

En qualité de Collectivité des Solidarités humaines et territoriales, le Département d'Ille-et-Vilaine prend ses responsabilités en matière de soutien à la production et à la consolidation du logement social sur les territoires. Cette logique s'articule autour d'une double nécessité : **venir en aide aux plus modestes tout en assurant un développement équilibré des territoires**. La mission conclue que cet engagement est aujourd'hui déterminant et qu'il doit se poursuivre, voire s'amplifier, plus encore dans le contexte de crise actuelle. Aussi, elle met les constats qu'elle a produit ainsi que ses préconisations au service de l'Assemblée Départementale afin qu'ils imprègnent la politique départementale de l'habitat, notamment dans la perspective du renouvellement du Plan Départemental de l'Habitat en 2024.

La mission n'aura évidemment pas eu la prétention d'épuiser un sujet aussi vaste et complexe que celui du logement social. Les recommandations apportées ouvrent des perspectives de réflexion dont il appartiendra aux différents acteurs de se saisir et de les traduire de manière opérationnelle.

Le logement est une condition indispensable pour vivre dignement, de manière autonome et sûre. La crise du logement social a des effets délétères et immédiats sur les conditions d'existence des personnes les plus impactées. Plus globalement, elle contribue à la

dégradation du climat social, car **l'absence d'un logement adapté à ses besoins et à un prix soutenable est souvent le point d'amorçage d'un engrenage**, qui va se traduire par de multiples impacts négatifs pour les personnes. Santé, emploi, intégration à la vie collective et citoyenne, sécurité, qualité de vie familiale et collective, éducation… **Le logement est un facteur déterminant sur presque tous les aspects de la vie des individus**. C'est au regard de ces observations que la mission appelle toutes les parties à se saisir de ce défi de 1er ordre.

Mission d'Information et d'Evaluation

Portant sur la situation du logement social en Ille-et-Vilaine et sa répartition dans les territoires

Travaux de la mission

26 avril 2024

Ille & Vilaine
LE DEPARTEMENT

Ille-et-Vilaine, la vie à taille humaine

Mission d'Information et d'Evaluation

Sommaire

Cadrage / Méthodologie p.3

AXE 1 - Cartographie du logement social en Ille-et-Vilaine p.14

AXE 2 – Demande et attribution du logement social p.39

AXE 3 – Les acteurs de la construction de logement social en Ille-et-Vilaine p.91

AXE 4 – Le modèle économique du logement social p.110

AXE 5 – Logement social dans les territoires : rôles des communes et EPCI p.134

AXE 6 – Logement social dans les territoires : rôle du Département p.163

Réunion conclusive p.177

Annexes (Axes 3 à 6) p.212

Atlas du logement locatif social en Ille-et-Vilaine - ADIL 35 p.347

Comptes-rendus des auditions p.406



Lien avec **Ctrl + Clic G**

Retour sommaire MIE

Cadrage / Méthodologie

1. Cadre de la mission
2. Périmètre de la mission et problématique à étudier
3. Axes d'analyse et calendrier
4. Méthodologie
5. Auditions
6. Glossaire

1. Cadre de la mission

Cadre de la mission

- A compter du vote, qui a eu lieu le 28 septembre 2023, la mission a mené ses travaux du 20 octobre 2023 au 23 avril 2024, pour la remise du rapport au Président dans un délai maximum de 6 mois, soit le 26 avril 2024 et un passage en session en juin 2024

Désignations

- Présidente de la mission : Laurence Roux
- Vice-Présidente de la mission : Céline Roche

- Membres de la mission : Aymar DE GOUVION SAINT-CYR ; Béatrice DUGUEPEROUX-HONORE ; Jeanne FERET ; Jean-Michel LE GUENNEC ; Marcel LE MOAL ; Denez MARCHAND ; Frédéric MARTIN ; Caroline ROGER-MOIGNEU ; Emmanuelle ROUSSET

2. Périmètre de la mission et problématique

Définition du logement social

- Ensemble du parc de logements locatifs conventionnés construits par les bailleurs et les communes et accessibles aux ménages sous conditions de ressource

Problématique

- Quels sont les freins et les leviers à la construction, la réhabilitation et la conversion de logement locatif social dans les territoires bretilliens ?

3. Axes d'analyse et calendrier

AXE 1 - Cartographie du logement social en Ille-et-Vilaine

Mission du 19/12/2023

AXE 2 – Demande et attribution du logement social

Mission du 17/01/2024

AXE 4 - Acteurs de la construction de logement social en Ille et Vilaine

AXE 3 - Modèle économique du logement social

Mission du 15/02/2024

Auditions
22 et 29/02/2024
07/03/2024
23/04/2024

AXE 5 - Logement social sur les territoires : rôle des communes et Epci

AXE 6 - Logement social sur les territoires : rôle du Département

Mission du 22/03/2024

Réunion conclusive
16/04/2024

4. Méthodologie

- Tout au long des travaux, la mission s'est appuyée sur l'expertise :
  - Du Service Habitat et Cadre de Vie - Département d'Ille-et-Vilaine
  - **De l'Agence Départementale d'Information sur le Logement de l'Ille-et-Vilaine (ADIL 35),** partenaire du Département d'Ille-et-Vilaine

- **Onze auditions** ont été réalisées. Ces échanges avec des acteurs de l'habitat (Organismes de logement social, Collectivités territoriales, Délégataires, Etat, …) ont contribué à enrichir les travaux de la mission par leurs témoignages et leurs expériences

- Les membres de la Mission d'Information et d'Evaluation se sont réunis régulièrement pour traiter les différents axes de travail et formuler les préconisations

5. Auditions

Jeudi 22 février

- **ARO HLM**
  - Pauline URIEN, Directrice
- **Espacil Habitat**
  - Julia Lagadec, Directrice générale
- **Emeraude Habitation**
  - Marylin BOURQUIN, Directrice Générale

Jeudi 29 février

- **Vitré Communauté**
  - Christian Olivier, Maire de Domalain, Vice-président en charge du Logement et de l'habitat
- **Rennes Métropole**
  - Honoré Puil, Vice-président en charge du logement, de l'habitat et des gens du voyage
  - Nathalie Demeslay, Directrice de l'habitat

Mardi 23 avril

- **Confédération Nationale du Logement**
  - Maguy Gaillard, Présidente et Administratrice de Néotoa
  - Armelle Levrel, Administratrice d'Aiguillon Construction

Jeudi 7 mars

- **Néotoa**
  - Sophie DONZEL, Directrice Générale
  - Philippe SCOUARNEC, Directeur Général Adjoint
- **AMF 35 / AMR 35**
  - Marielle MURET-BEAUDOUIN, Présidente de l'association et Maire de Noyal-sur-Vilaine (AMF 35)
  - Isabelle SEVIN, Directrice (AMF 35)
  - Louis PAUTREL , Président et Maire du FERRÉ (AMR 35)
- **Roche aux Fées Communauté**
  - Daniel BORDIER, Vice-Président à l'habitat
- **Préfecture**
  - Pierre Laray, secrétaire général de la Préfecture
  - Clément Allaire, adjoint de la cheffe de service logement et responsable du pôle logement à la DDTM
- **Aiguillon Construction**
  - Thierry HEYVANG, Directeur Général
  - Mickaël LEHARDY, Directeur gestion locative et sociale

6. Glossaire 1/5

ABF : Architectes des Bâtiments de France
ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement
AIS : Association pour l'Insertion Sociale
APL : Aide Personnalisée au Logement
ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
ANCOLS : Agence Nationale de Contrôle du Logement Social
ANRU : Agence Nationale de Renouvellement Urbain
AOH : Autorité Organisatrice de l' Habitat
APL : Aide Personnalisée au Logement
BIMBY : « Build in My Back Yard » ou « construire dans mon jardin »
BRS : Bail Réel Solidaire
BTP : Bâtiment et Travaux Publics
CALEOL : Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements
CAU35 : Conseil en Architecture et Urbanisme d'Ille-et-Vilaine
CDC : Caisse des Dépôts
CGLLS : Caisse de Garantie du Logement Locatif Social
CIA : Convention Intercommunale d'Attribution

6. Glossaire 2/5

CIL : Conférence Intercommunale du Logement
Club D&H : Club Décentralisation et Habitat Bretagne
CREHA Ouest : Centre Régional d'Etudes pour l'Habitat de l'Ouest
CRHH : Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
CUS : Convention d'Utilité Sociale
DPE : Diagnostic de Performance Energétique
DPU : Droit de Préemption Urbain
DUP : Déclaration d'Utilité Publique
EBE : Excédent Brut d'Exploitation
ENL : Engagement National pour le Logement (Loi)
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPFB : Etablissement Public Foncier de Bretagne
ESH : Entreprise Sociale de l'Habitat
FJT : Foyer de jeunes travailleurs ou Habitat jeunes
FNAP : Fonds National des Aides à la Pierre
FNAVDL : Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement
FSL : Fonds de solidarité pour le Logement
GIP : Groupement d'Intérêt Public

6. Glossaire 3/5

HLM : Habitation à Loyer Modéré

LLI : Logement Locatif Intermédiaire

NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

OAP : Orientation d'aménagement et de Programmation

OFS : Organisme Foncier Solidaire

OLS : Organisme de Logement Social

OPH : Office Public de l'Habitat

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

PEEC : Participation Employeur à l'Effort de Construction

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration => attribué aux locataires en situation de grande précarité

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLI : Prêt Locatif Intermédiaire => attribué aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligibles à un logement HLM, mais trop faibles pour se loger dans le parc privé

PLS : Prêt Locatif Social => attribué aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé

6. Glossaire 4/5

PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PLUi-H : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social => correspond aux locations HLM (habitations à loyer modéré)

POA : Programme d'Orientations et d' Actions

PPGD : Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'information des demandeurs

PSLA : Prêt Social Location-Accession

PTZ : Prêt à Taux Zéro

RLS : Réduction Loyer Solidarité

RPLS : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SLS : Supplément Loyer Solidarité

SMS : Secteurs de mixité sociale

SNE : Système National d'Enregistrement de la demande de logement social

SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires

SRU : Solidarité Renouvellement Urbain

TA : Taxe d'Aménagement

TFPB : Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

6. Glossaire 5/5

THLV : Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants
TVA : Taxe sur la Valeur Ajoutée
T1 : Type de logement avec une pièce : la principale (chambre/salon) + une cuisine séparée
T2 : Type de logement avec deux pièces : la principale + chambre + cuisine à part
T3 : Type de logement avec trois pièces : la principale + 2 chambre + cuisine séparée
USH : Union Sociale pour l'Habitat
ULS : Usufruit Locatif Social
VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement
ZAC : Zone d'Aménagement Concerté
ZAD : Zone d'Aménagement Différé
ZAN : Zéro Artificialisation Nette

Retour sommaire MIE

AXE 1
Cartographie du logement social en Ille-et-Vilaine

Mission du 19 décembre 2023

AXE 1 - Cartographie du logement social en Ille-et-Vilaine

Sommaire

- Lexique
- Situation en 2022 et production de 2011 à 2021

Lien avec Ctrl + Clic G

  - Nombre et taux de logements des bailleurs sociaux
  - Répartition des logements
    - ✓ selon l'époque de construction
    - ✓ par type individuel/collectif
    - ✓ par typologie
    - ✓ selon le mode d'acquisition
    - ✓ selon le mode de financement
    - ✓ par étiquette énergétique DPE

Retour sommaire AXE 1

Lexique 1/4

Logement locatif social ordinaire (hors structures)

Organismes HLM

Logements locatifs sociaux HLM

Communes Epci

logements conventionnés Etat

Statuts

OPH Offices Publics de l'Habitat

ESH Entreprises Sociales pour l'Habitat

Trois principaux produits

PLAI

Prêt locatif aidé d'intégration

PLUS

Prêt locatif à usage social

PLS

Prêt locatif social

Lexique 2/4

Les organismes HLM

OPH Offices Publics de l'Habitat	NEOTOA
	FOUGERES HABITAT
	ARCHIPEL HABITAT
	EMERAUDE HABITATION
ESH Entreprises Sociales pour l'Habitat	SA HLM LA RANCE
	SA HLM LES FOYERS
	AIGUILLON CONSTRUCTION
	ESPACIL HABITAT

Lexique 3/4

Trois principaux types de logement locatif social

Ils sont désignés selon le mode de financement qui a permis de les construire

PRODUIT	OBJET	CIBLE
PLAI Prêt locatif aidé d'intégration	Niveau de ressources et plafond de loyer le plus bas	**Très social**
PLUS Prêt locatif à usage social	Niveau de ressources et plafond de loyer permettant de répondre à un objectif de mixité sociale	**Social**
PLS Prêt locatif social	Pour les zones où le marché immobilier est tendu et où les niveaux de loyers dans le privé sont plus élevés	**Intermédiaire**

Prêts réglementés obligatoires

- financement du logement social via le LIVRET A = modèle français
- taux variable indexé sur le taux du livret A
- capital emprunté prêts réglementés + subvention = 50 % mini du coût des logements sociaux

  > financement des 50 % restant avec d'autres prêts « classiques »

Lexique 4/4

Les plafonds de loyers et plafonds de ressources

Plafonds de loyers

Loyer mensuel en €/m² de surface utile 2023	Zone II	Zone III
PLAI Prêt locatif aidé d'intégration	5,34 €	4,94 €
PLUS Prêt locatif à usage social	6,01 €	5,57 €
Logements conventionnés communaux	5,72 €	5,27 €

Loyer mensuel en €/m2 de surface utile 2023	Zone B1	Zone B2	Zone C
PLS Prêt locatif social	9,42 €	9,02 €	8,37 €

Plafonds de ressources

Composition du ménage	PLAI	PLUS	PLS (plafonds PLUS majorés de 30 %)
1	12 452 €	22 642 €	29 435 €
2	18 143 €	30 238 €	39 309 €
3	21 818 €	36 362 €	47 271 €
4	24 276 €	43 899 €	57 069 €
5	28 404 €	51 641 €	67 133 €
6	32 010 €	58 200 €	75 660 €
Par personne supplémentaire	plus 3 569 €	plus 6 492 €	plus 8 440 €

Zonage APL « Aides pour le logement »
Zone II : Rennes, Bruz, Cesson-Sévigné, Chantepie, Chartres-de-Bretagne, Saint-Grégoire, St-Jacques-de-la-Lande, Vézin-le-Coquet, Montgermont et Pont-Péan
Zone III : reste de l'Ille-et-Vilaine

Zonage ABC « classement des communes en fonction du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements» (liste en annexe)

Plafonds 2024-Arrêté du 18/12/2023 - Somme des revenus fiscaux de référence de chaque membre du ménage

Cartographie du logement social en Ille-et-Vilaine

Situation en 2022 et production de 2011 à 2021

En Ille-et-Vilaine

75 380
logements locatifs sociaux ordinaires (familiaux)

15,6%
Taux de logements locatifs sociaux dans le parc des résidences principales

26 communes sans logements appartenant aux bailleurs sociaux en 2022

RPLS 2022

16 120
logements locatifs sociaux ordinaires, produits ou achetés par les bailleurs entre 2011 et 2021

soit **19%**
du parc existant en 2022

RPLS 2011-2022

Cartographie : situation en 2022 et production de 2011 à 2021

Retour sommaire AXE 1

- **Nombre et taux de logements des bailleurs sociaux** - p.22
- Nombre de logements sociaux des bailleurs pour 1 000 habitants - p.23
- **Nombre et taux** de logements sociaux conventionnés Etat des **communes/Epci** - p.24
- **Cumul des parcs** de logements des bailleurs sociaux et des logements communaux conventionnés - p.25
- **Répartition des logements** du parc des bailleurs sociaux selon **l'époque de construction** - p.26
- Part des logements des bailleurs sociaux construits ou acquis depuis moins de 10 ans - p.27
- Nombre de logements construits ou acquis par les bailleurs sociaux de 2011 à 2021 - p.28
- **Répartition des logements** du parc social des bailleurs par **type individuel/collectif** - p.29
- Répartition des logements construits ou acquis par les bailleurs sociaux selon le type individuel/collectif de 2011 à 2021 - p.30
- **Répartition des logements** du parc social des bailleurs par **typologie** - p.31
- Répartition des logements construits ou acquis par les bailleurs sociaux selon la typologie 2011-2021 - p.32
- **Répartition des logements** du parc social des bailleurs selon **le mode d'acquisition** - p.33
- Répartition des logements construits et acquis par les bailleurs sociaux selon le mode d'acquisition de 2011 à 2021 - p.34
- **Répartition des logements** du parc social des bailleurs selon **le mode de financement** - p.35
- Répartition des logements construits ou acquis par les bailleurs sociaux selon le mode de financement de 2011 à 2021 - p.36
- **Répartition des logements** du parc social des bailleurs par **étiquette énergétique DPE** - p.37
- Répartition des logements construits ou acquis par les bailleurs sociaux selon le DPE 2011-2021 - p.38

CARTOGRAPHIE DU LOGEMENT SOCIAL

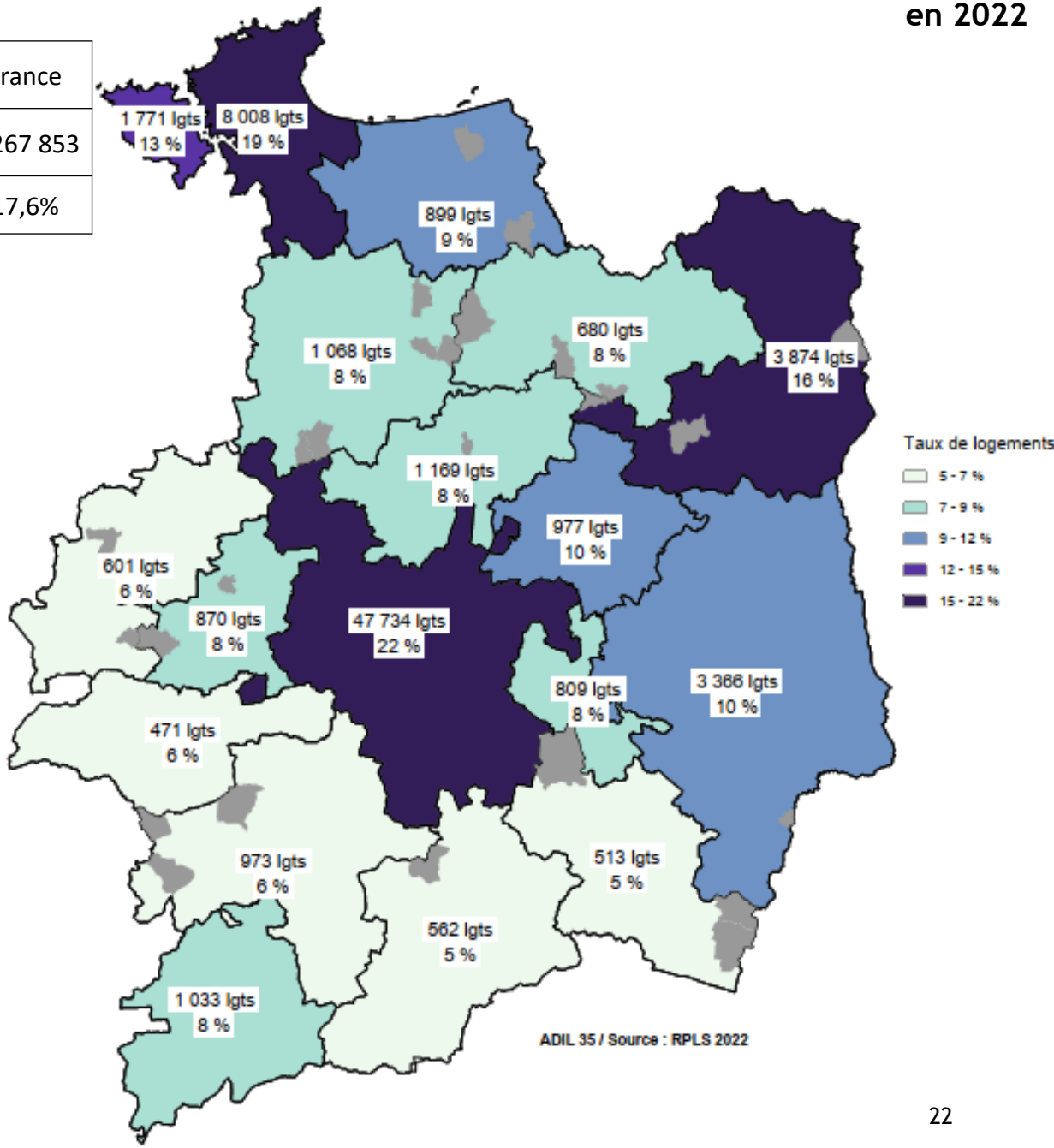
	Ille-et-Vilaine	Bretagne	France
Nombre de logements sociaux	**75 380**	186 809	5 267 853
Taux de lgts sociaux	**15,6%**	12,1%	17,6%

63% des logements à Rennes Métropole

37% hors Rennes Métropole

- Concentration de **56 % du parc sur les communes principales** : Rennes (40 %), Saint-Malo (9 %) et à moindre escient Fougères (4 %), Vitré (2 %), Redon (1 %)
- **Le taux de logement social** est hétérogène selon les EPCI, il **oscille entre 5 % et 22 %**
- Les **3 EPCI avec le plus fort taux** sont Rennes Métropole (22 %), St-Malo Agglomération (19 %) et Fougères Agglomération (16 %)
- Les **3 communes les mieux** dotées sont Fougères (27 %), St-Malo (27 %) et Rennes (26 %)

Nombre et taux de logements des bailleurs sociaux en 2022



CARTOGRAPHIE DU LOGEMENT SOCIAL

Nombre de logements pour 1 000 habitants

Ille-et-Vilaine	**70**
Bretagne	55
France	78

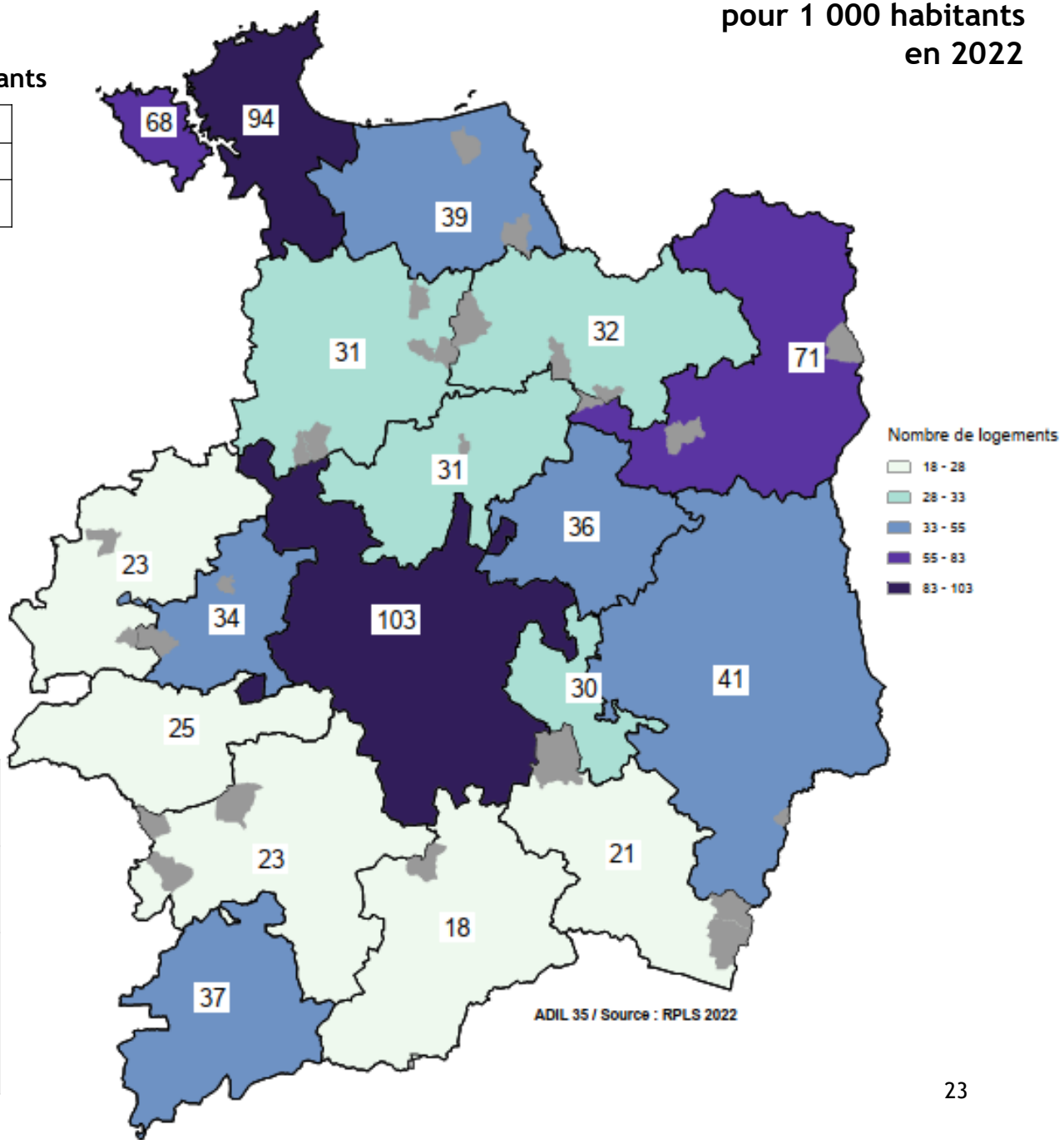
70 logements pour 1000 habitants

- **Les EPCI du Nord et de l'Est** du département sont mieux dotées
- **Sud-Ouest du département** : 5 EPCI avec seulement une vingtaine de logements sociaux pour 1 000 habitants

Nombre de logements pour 1 000 habitants

100	Rennes Métropole et St-Malo Agglomération
70	Fougères Agglomération et Côte d'Émeraude
35 à 40	Redon Agglomération, Vitré Communauté, Liffré-Cormier Communauté, Montfort Communauté, Baie du Mt-St-Michel

Nombre de logements sociaux des bailleurs pour 1 000 habitants en 2022



CARTOGRAPHIE DU LOGEMENT SOCIAL

Nombre et taux de logements sociaux conventionnés Etat des communes/Epci

Situation au 30/10/2023

Source
Ecoloweb 2023

1 820 logements sociaux « communaux »

Ce parc représente 2 % de l'effectif total des logements sociaux

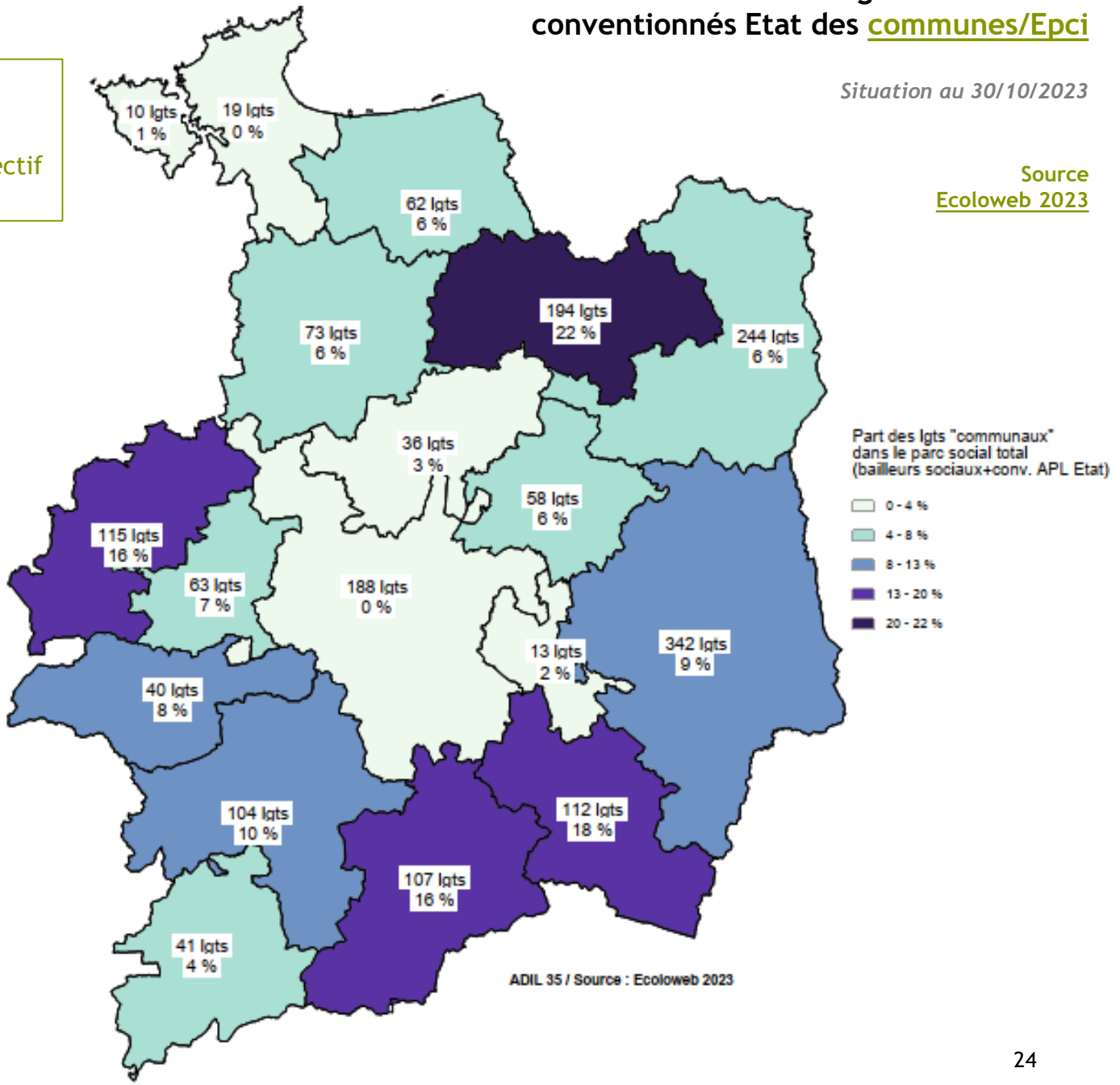
- **16 des 26 communes sans logement social Hlm sont dotées d'une offre de logement sociale communale**

- **Le poids de ce parc est :**

- Non négligeable dans les EPCI plus ruraux

Il représente 16 % du parc social total à Saint-Méen Montauban, Roche aux Fées Communauté, Bretagne Porte de Loire Communauté, voire 22 % à Couesnon Marches de Bretagne

- Très peu significatif sur les villes principales et leurs abords à Rennes Métropole, St-Malo Agglomération et Côte d'Emeraude



CARTOGRAPHIE DU LOGEMENT SOCIAL

Cumul des parcs de logements des bailleurs sociaux et des logements communaux conventionnés

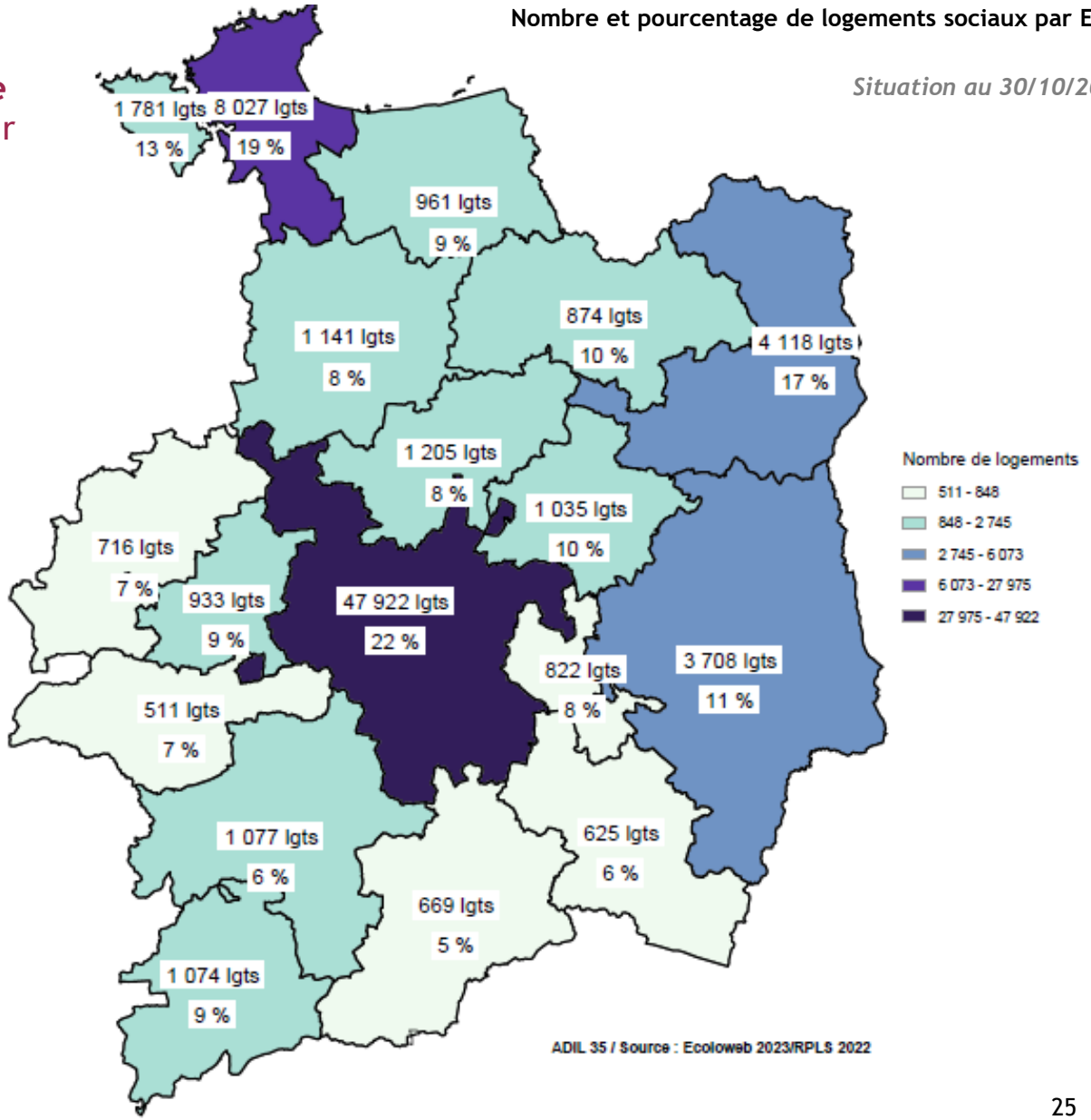
Ille-et-Vilaine

10 communes n'ont aucune offre locative sociale (logement bailleur social ou logement communal conventionné)

- La Chapelle-Saint-Aubert
- La Selle-Guerchaise
- Poligné
- Lanrigan
- Saint-Brieuc-des-Iffs
- Trémeheuc
- Le Crouais
- La Nouaye
- Aubigné
- Bovel

Nombre et pourcentage de logements sociaux par EPCI

Situation au 30/10/2023



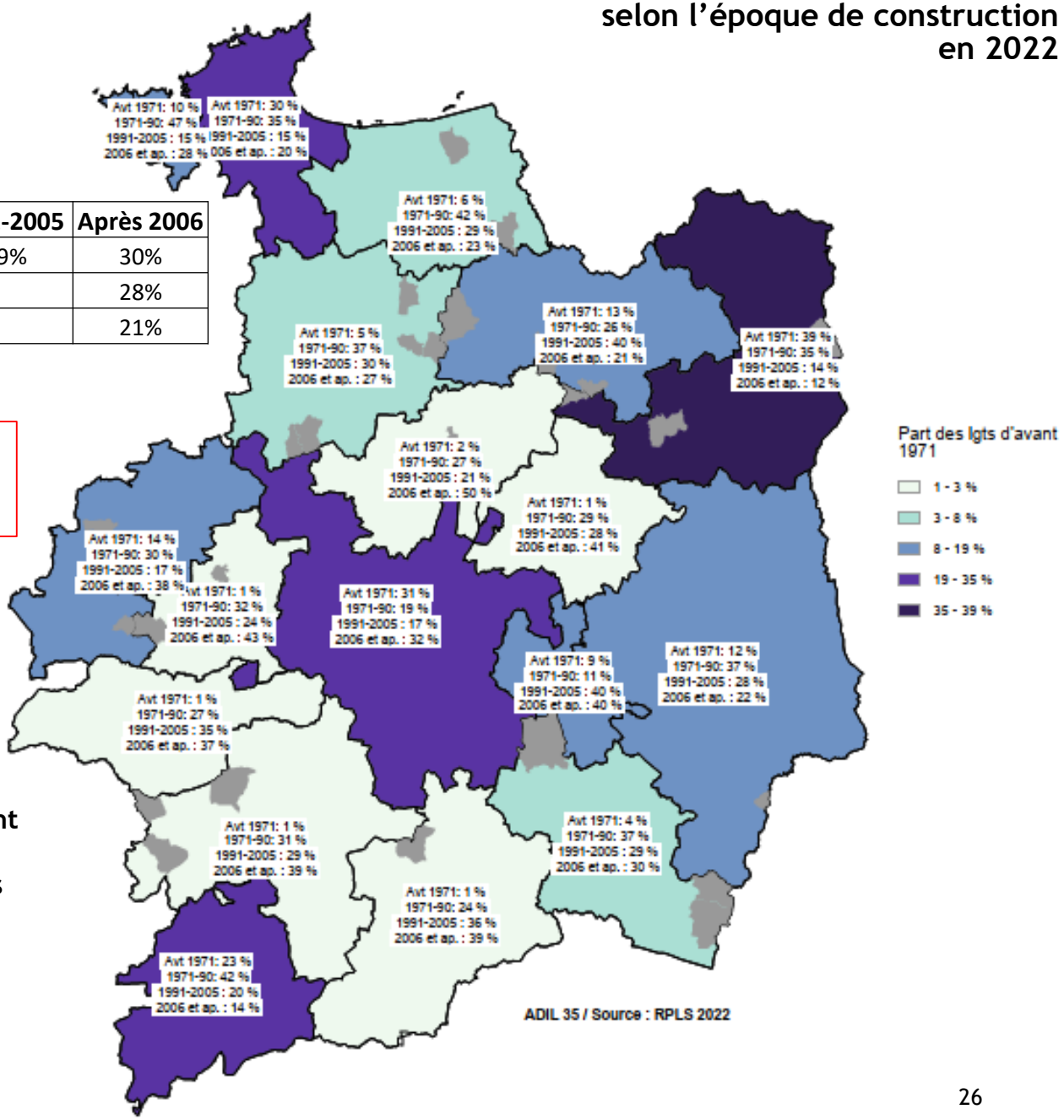
CARTOGRAPHIE DU LOGEMENT SOCIAL

Répartition des logements du parc des bailleurs sociaux selon l'époque de construction en 2022

Époque de construction	Avant 1971	1971-1990	1991-2005	Après 2006
Ille-et-Vilaine	26%	25%	19%	30%
Bretagne	25%	47%		28%
France	34%	45%		21%

¼ des logements des bailleurs sociaux ont été construits avant 1971 et les premières normes énergétiques

- **Les collectivités qui ont un parc moins ancien jouxtent Rennes Métropole** ; elles ont bénéficié d'une production de logements récente importante
- **Le taux de logements construits avant 1971 oscille entre 1 % et 39 %** selon les EPCI ; le plus impacté est Fougères Agglomération (près de 40 %)



CARTOGRAPHIE DU LOGEMENT SOCIAL

Part des logements des bailleurs sociaux construits ou acquis depuis moins de 10 ans en 2022

Logements Hlm <10 ans

Ille-et-Vilaine	19%
Bretagne	17%
France	14%

Ille-et-Vilaine

19 % des logements ont moins de 10 ans

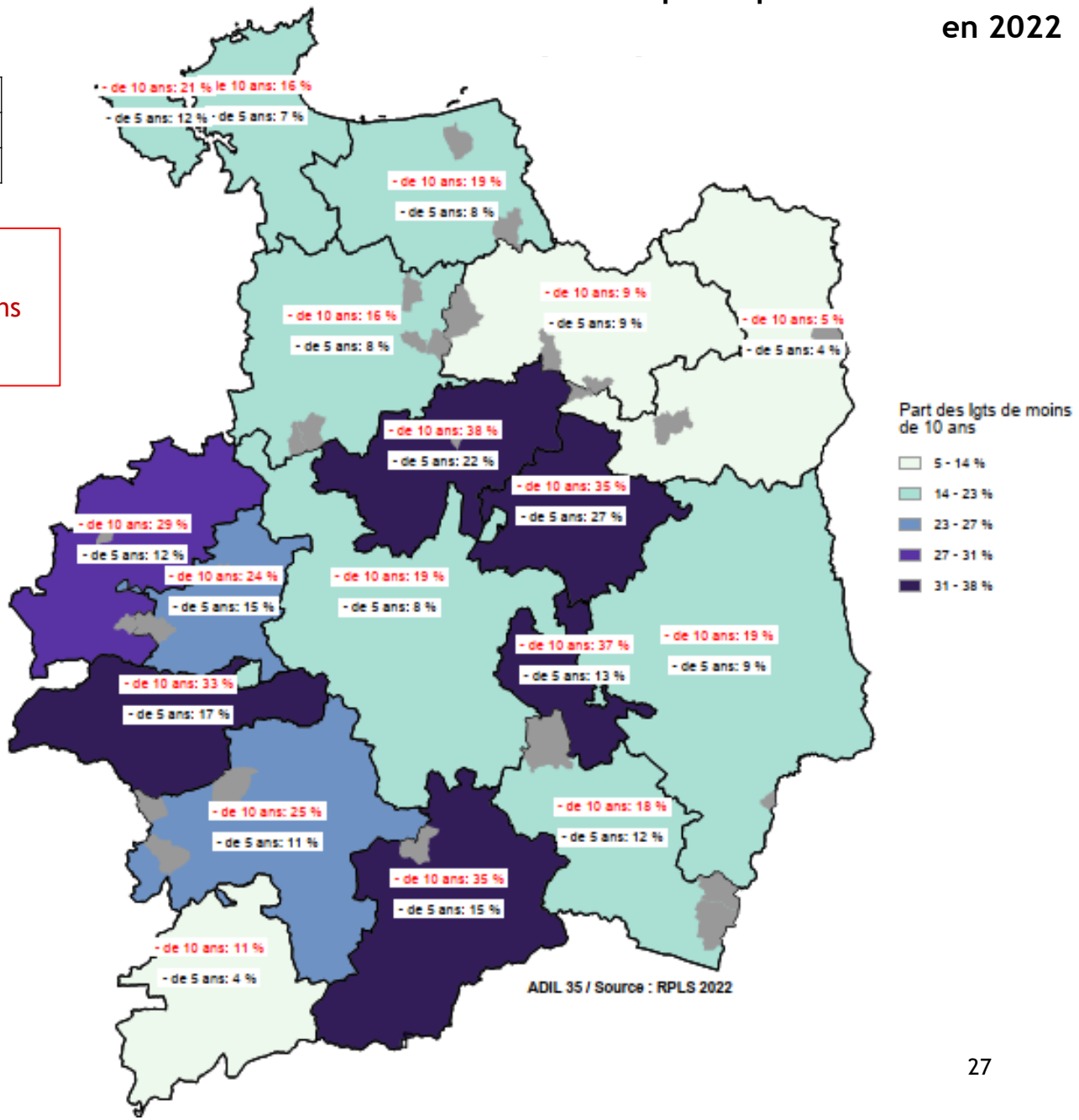
9 % des logements ont moins de 5 ans

- **5 EPCI ont plus de 30 % de leur parc qui a moins de 10 ans**

Cette dynamique récente concerne particulièrement les territoires au Nord-Est de Rennes Métropole

- **Les territoires au Sud-Ouest de la métropole sont en situation de rattrapage**

- **Les EPCI du Nord-Est et Redon Agglomération sont les moins dynamiques**



CARTOGRAPHIE DU LOGEMENT SOCIAL

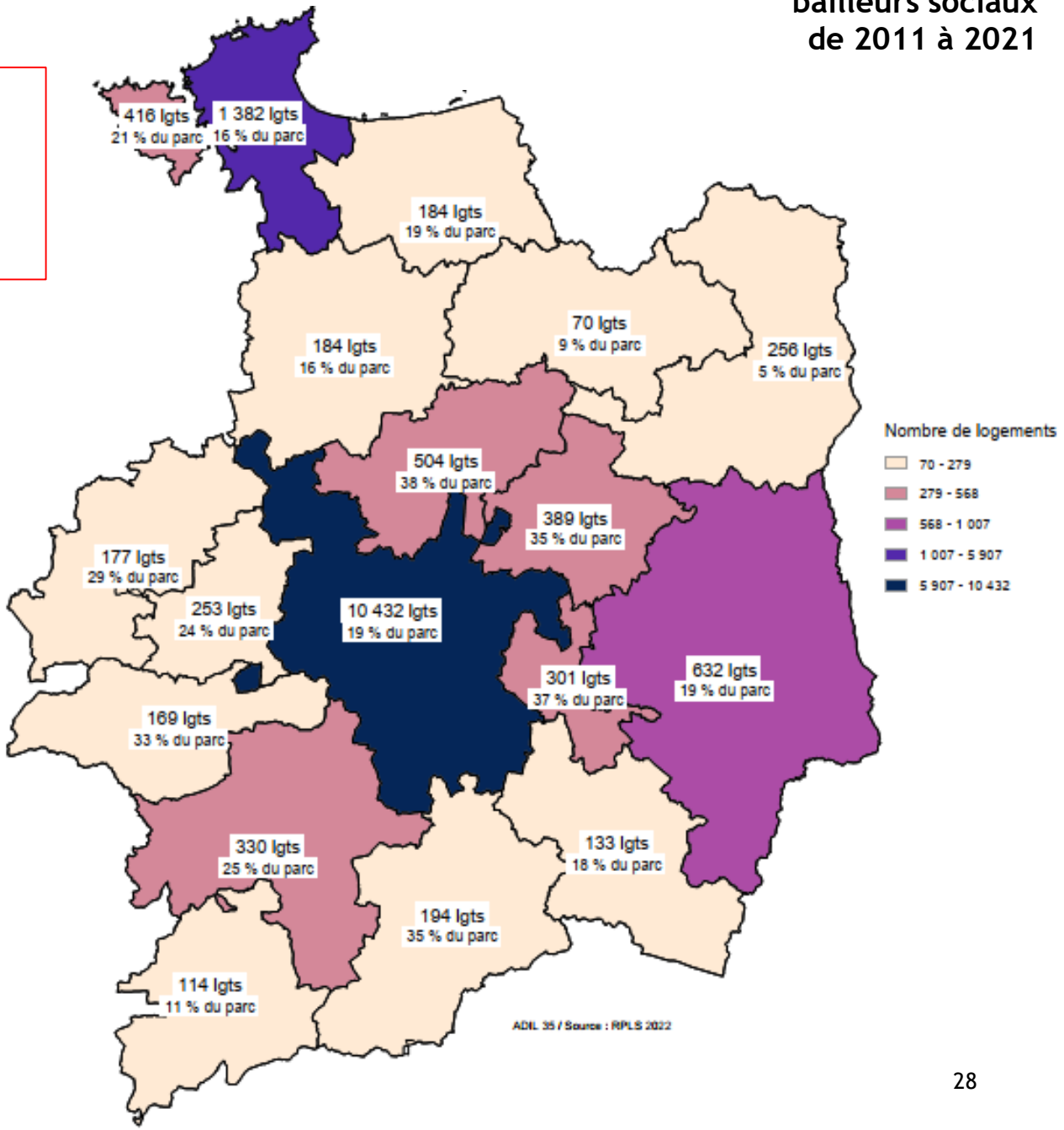
Nombre de logements construits ou acquis par les bailleurs sociaux de 2011 à 2021

16 120 logements produits

65 % des logements sont produits à Rennes Métropole

35 % hors Rennes Métropole

- **Hors RM, concentration de la production** à St-Malo Agglomération (9 %) et à Vitré Communauté (4 %)
- **5 EPCI ont produit plus de 35 % de leur parc sur cette période** dont Liffré-Cormier Communauté, Val d'Ille Aubigné et Pays de Châteaugiron
- **8 EPCI ont produit moins de 20 % de leur parc** sur la période et **2 moins de 10 %** (Fougères Agglomération et Couesnon Marches de Bretagne)
- **22 % des logements ont été produits sur la commune de Rennes**



CARTOGRAPHIE DU LOGEMENT SOCIAL

Répartition des logements du parc social des bailleurs par type individuel/collectif en 2022

Type de logement	Appartement	Maison
Ille-et-Vilaine	**85%**	**15%**
Bretagne	78%	22%
France	85%	15%

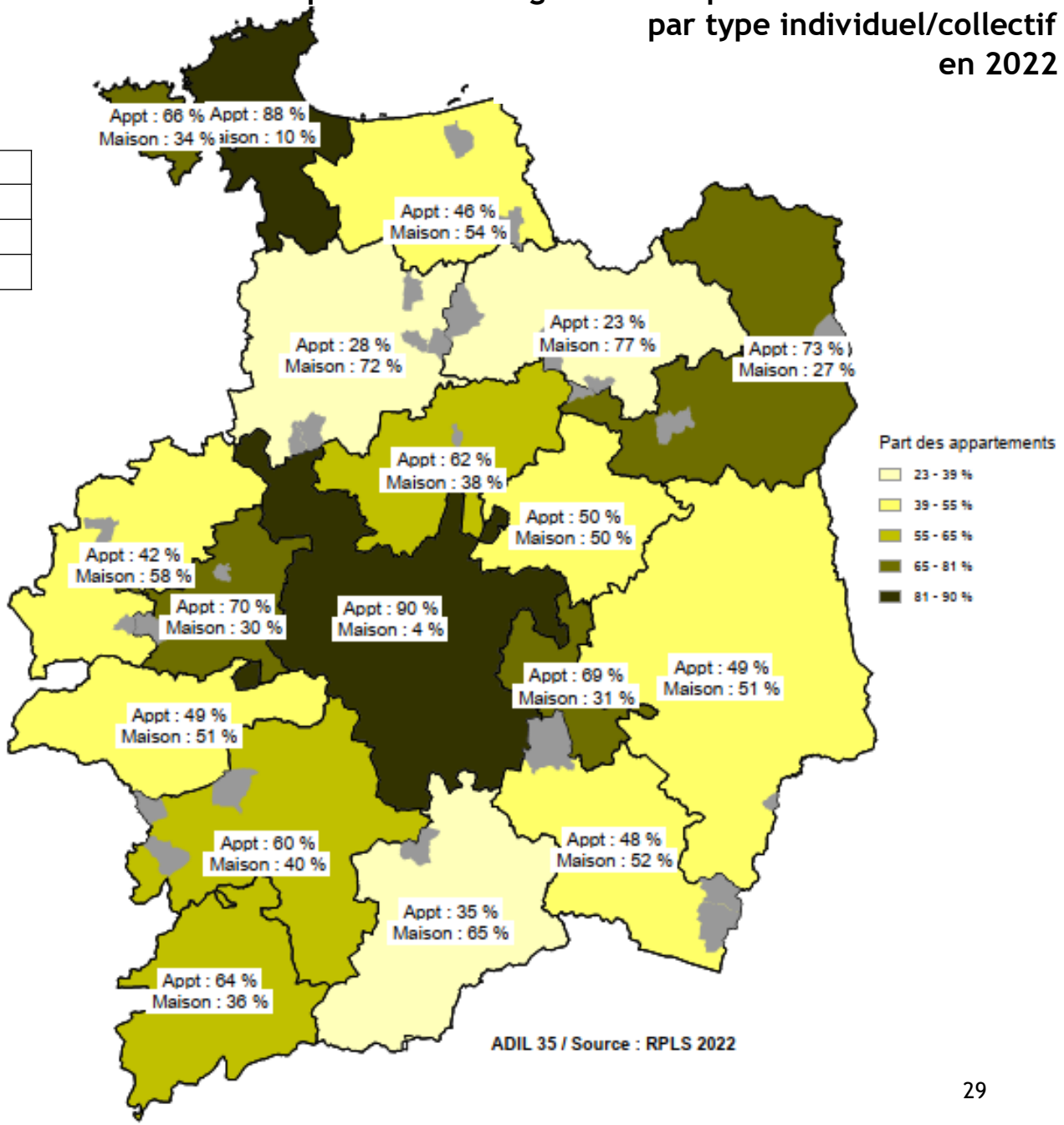
85 % de logements collectifs

Le parc est dominé par le collectif en raison du nombre considérable d'appartements à Rennes Métropole et Saint-Malo Agglomération

<u>Des différences marquées subsistent entre les territoires</u> :

- davantage de logements collectifs aux abords de Rennes Métropole et dans les communes importantes

- nombre de logements individuels plus important en secteur plus rural (Bretagne Romantique et Couesnon Marches de Bretagne comptent moins de 3 logements sur 10 en collectif)

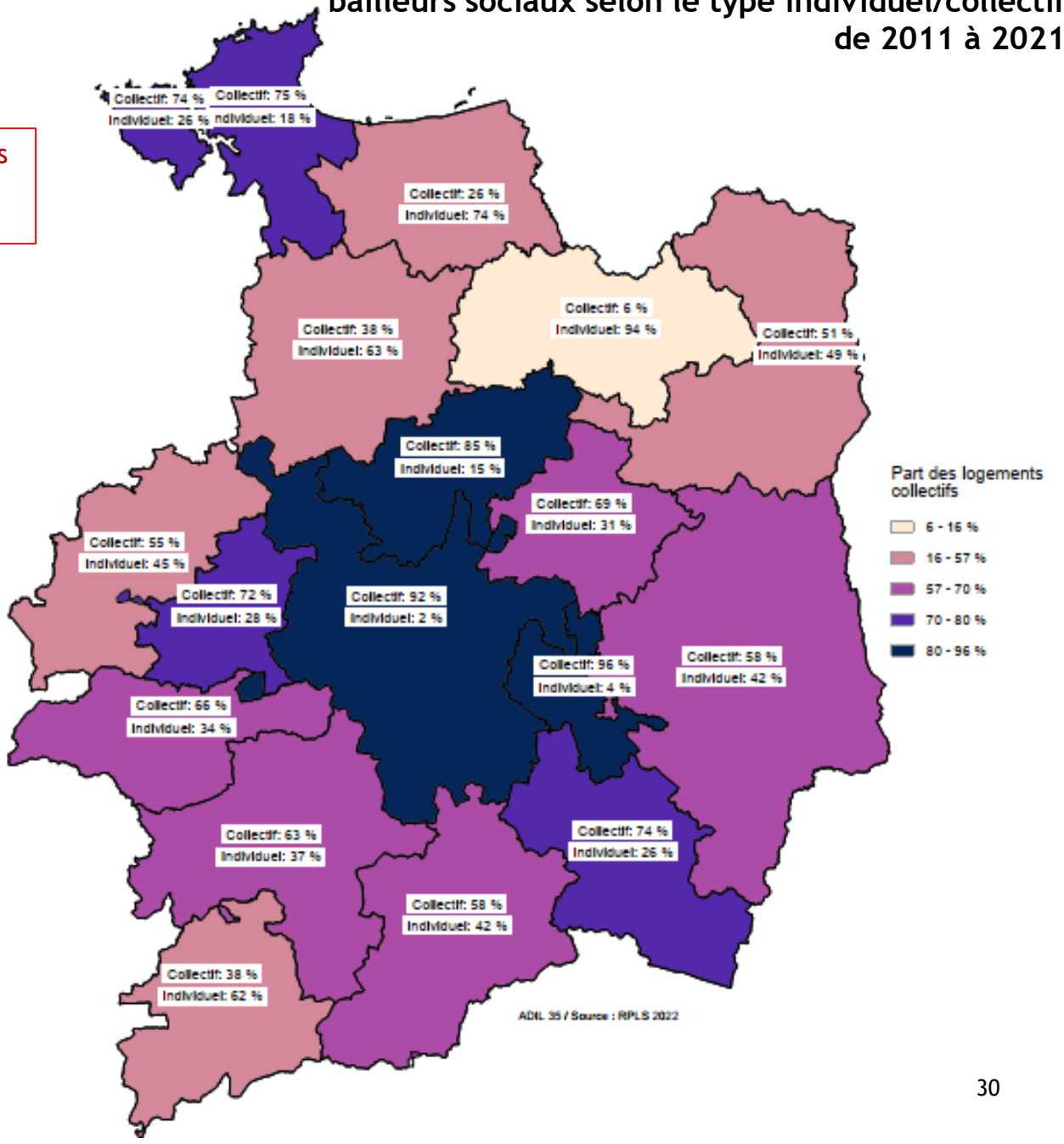


CARTOGRAPHIE DU LOGEMENT SOCIAL

Répartition des logements construits ou acquis par les bailleurs sociaux selon le type individuel/collectif de 2011 à 2021

Entre 2011 et 2021, 87 % des logements entrant dans le parc des bailleurs sociaux sont des appartements

- **La production récente est davantage orientée vers le collectif**
- **Les ¾ des logements produits sont en collectif dans 7 EPCI ;** c'est particulièrement vrai pour les territoires qui jouxtent Rennes Métropole et les espaces côtiers
- **Le recentrage de la production dans les communes plus importantes alimente également cette tendance**
- **Le parc individuel est davantage présent en secteur plus rural** (notamment dans les EPCI au Nord-Est du département)



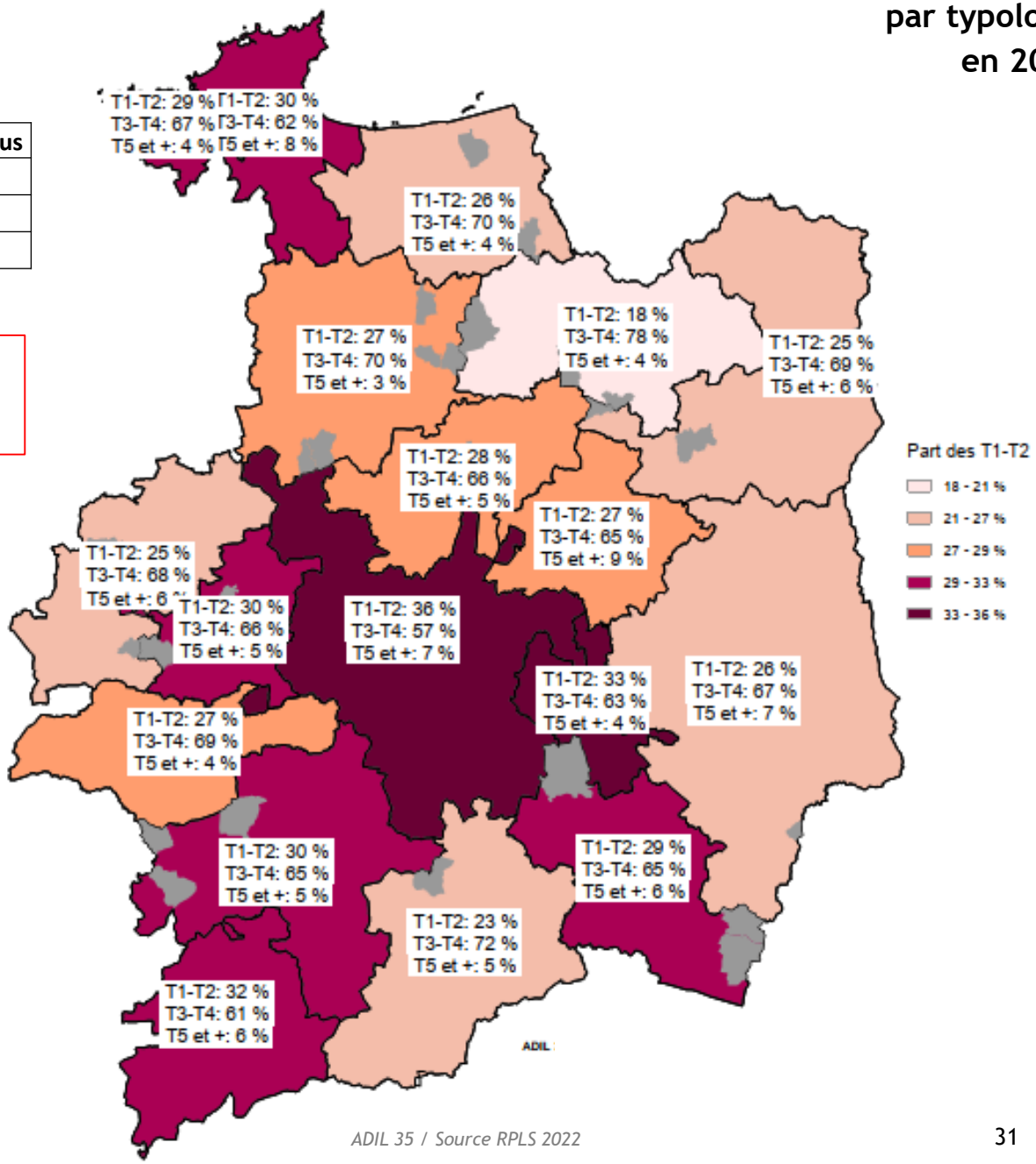
CARTOGRAPHIE DU LOGEMENT SOCIAL

Répartition des logements du parc social des bailleurs par typologie en 2022

Typologie de logement	T1-T2	T3-T4	T5 et plus
Ille-et-Vilaine	**33%**	**60%**	**7%**
Bretagne	30%	63%	7%
France	27%	65%	8%

70 % des T1-T2 du département sont localisés dans Rennes Métropole et 10 % dans Saint-Malo Agglomération

- **Les plus grandes typologies sont davantage présentes dans les territoires plus ruraux,** notamment au Nord-Est du département
- **Les T3-T4 représentent 6 logements sur 10** à l'échelle départementale



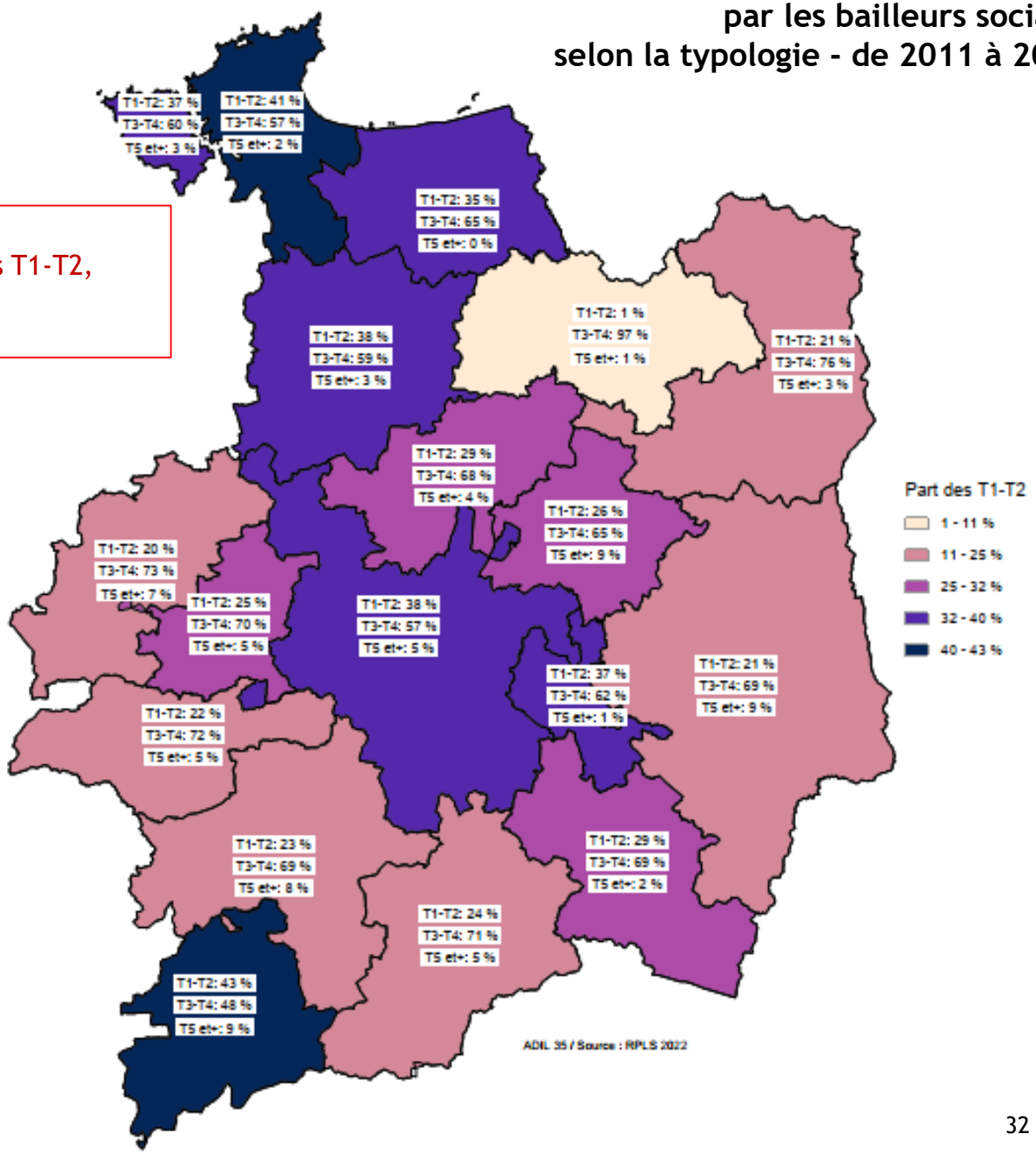
ADIL 35 / Source RPLS 2022

CARTOGRAPHIE DU LOGEMENT SOCIAL

Répartition des logements construits ou acquis par les bailleurs sociaux selon la typologie - de 2011 à 2021

De 2011 à 2021,
35 % des logements produits sont des T1-T2,
60 % des T3-T4,
5 % des T5 et plus

- **La production récente est favorable aux plus petits logements,** au détriment des T5 et plus qui proportionnellement baissent
- **Cependant, les T3-T4 restent les typologies les plus construites**
- **8 EPCI ont moins de 25 % de leur production en T1-T2**
- Plus de 40 % de la production est orientée sur les petites typologies à Saint-Malo Agglomération et Redon Agglomération

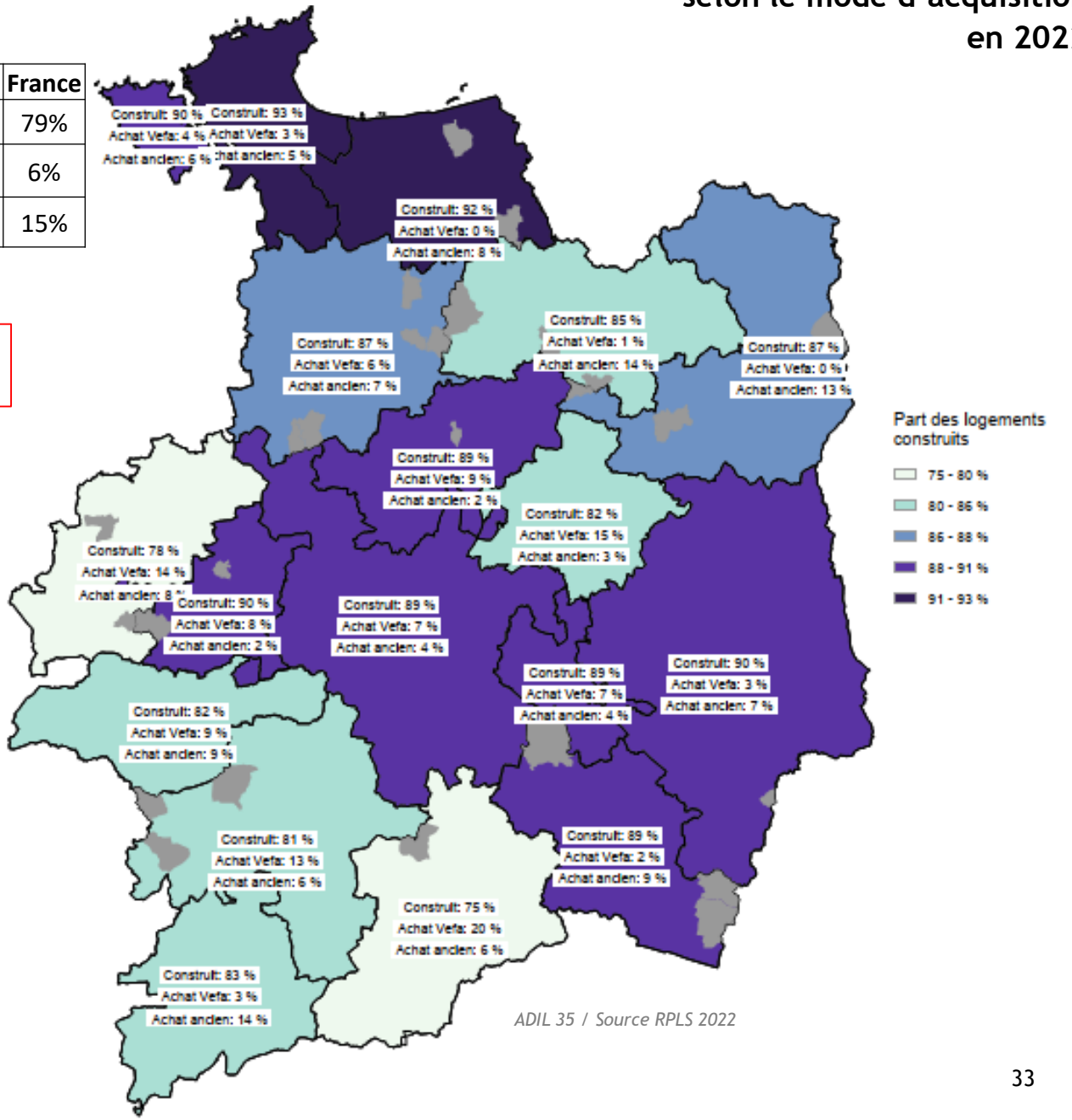


CARTOGRAPHIE DU LOGEMENT SOCIAL

Répartition des logements du parc social des bailleurs selon le mode d'acquisition en 2022

Mode d'acquisition des logements	35	BZH	France
Construction bailleurs	**89%**	88%	79%
Achat en VEFA	**6%**	5%	6%
Achat en ancien	**5%**	7%	15%

Près de 9 logements sur 10 ont été construits par les bailleurs sociaux



ADIL 35 / Source RPLS 2022

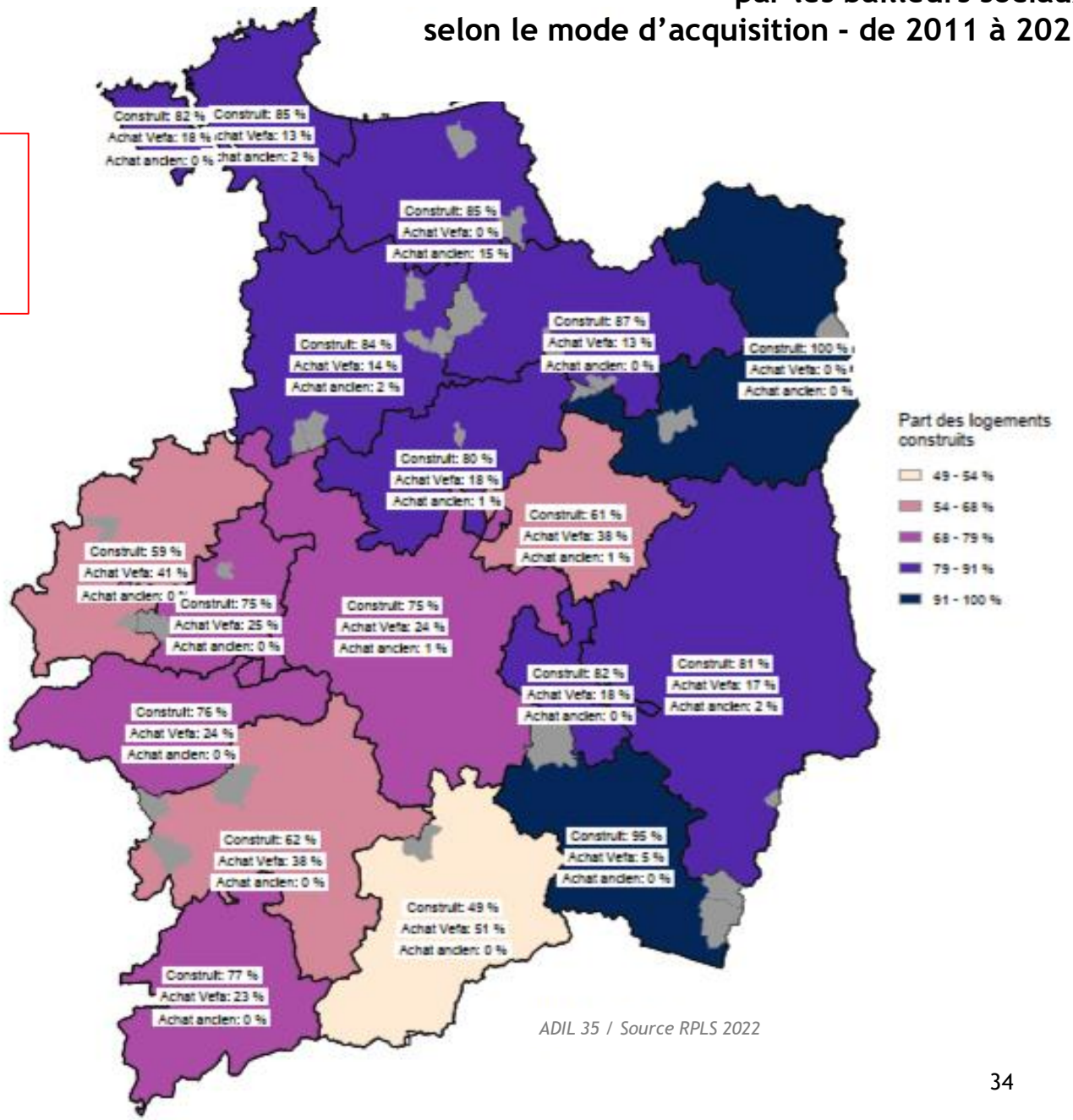
- **L'achat en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) reste relativement marginal excepté dans les villes principales et dans certains EPCI** comme Saint-Méen Montauban, Vallons de Haute Bretagne Communauté, Bretagne Porte de Loire Communauté

- **L'achat de logements anciens est plus représenté en secteur rural** à Redon Agglomération, Fougères Agglomération ou Couesnon Marches de Bretagne

Répartition des logements construits ou acquis par les bailleurs sociaux selon le mode d'acquisition - de 2011 à 2021

De 2011 à 2021,
76 % des logements sont construits par les bailleurs,
23 % sont achetés en VEFA
1 % sont achetés en ancien

- **Autour de 1000 logements construits en 2020 comme en 2021 contre 1 700 en 2011 et 2012**
- **Diminution de la proportion de logements construits par les bailleurs** en faveur d'une part plus importante de logements achetés en **vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)**
- ¼ des logements produits à Rennes Métropole sont de l'achat en VEFA, voire plus dans 4 autres EPCI
- Seuls 2 EPCI ne comptent pas de logements achetés en VEFA



ADIL 35 / Source RPLS 2022

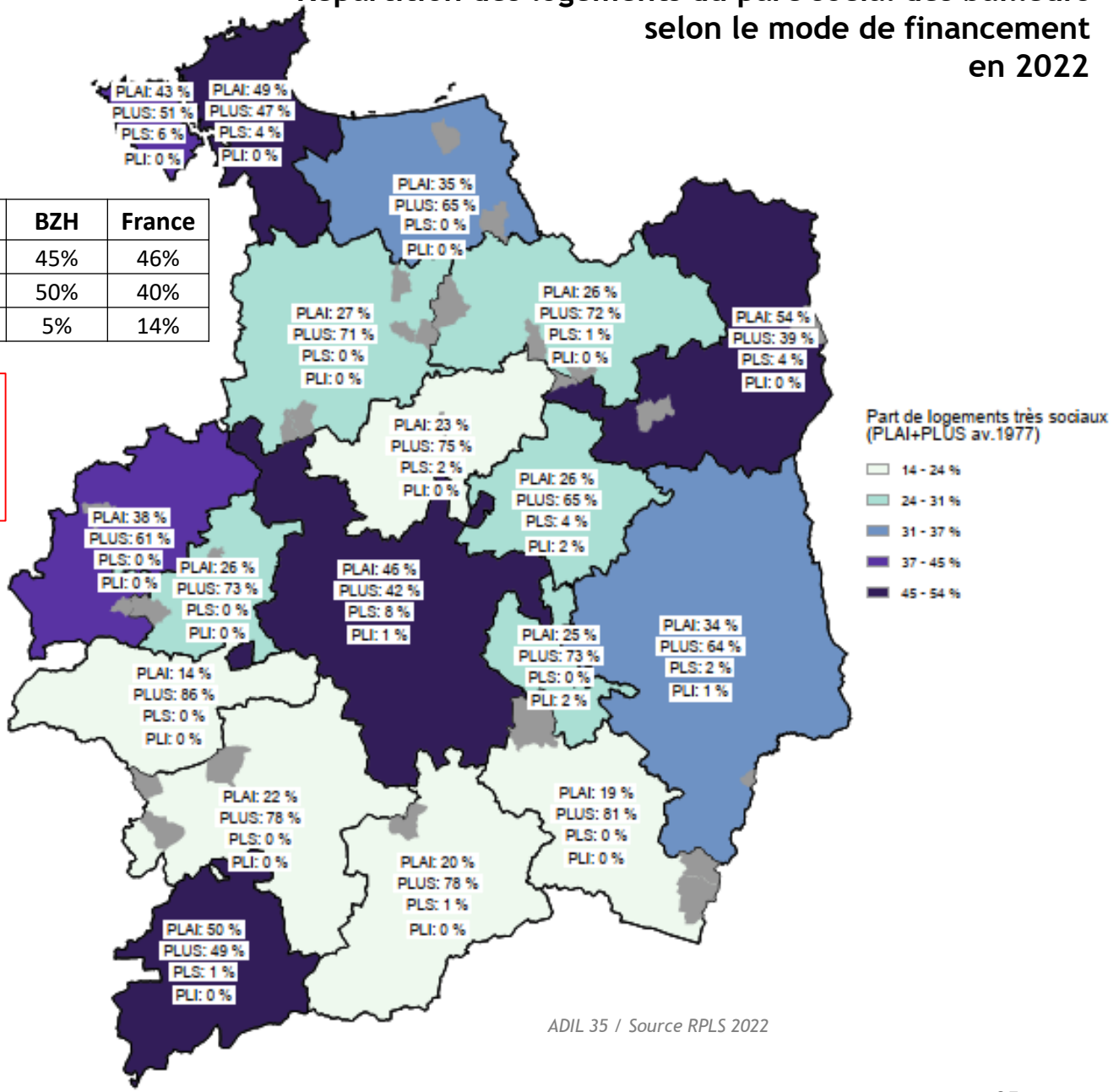
CARTOGRAPHIE DU LOGEMENT SOCIAL

Répartition des logements du parc social des bailleurs selon le mode de financement en 2022

Mode de financement des logements	35	BZH	France
Très social (PLAI et PLUS avant 77)	43%	45%	46%
Social (PLUS)	48%	50%	40%
Intermédiaire social (PLS, PLI)	7%	5%	14%

67 % des logements très sociaux du département sont à Rennes Métropole,
33 % hors Rennes Métropole

- **Tous les EPCI comptent au minimum 25 % de logements très sociaux** dans leur parc, excepté au Sud-Ouest du département et Val d'Ille-Aubigné
- **56 % des logements très sociaux sont à Rennes**
- **44 communes ne sont dotées d'aucun logement très social** dans leur parc
- Les logements intermédiaires sont quasiment inexistants, excepté à Rennes Métropole, Saint-Malo Agglomération et Côte d'Emeraude



ADIL 35 / Source RPLS 2022

CARTOGRAPHIE DU LOGEMENT SOCIAL

Répartition des logements construits ou acquis par les bailleurs sociaux selon le mode de financement - de 2011 à 2021

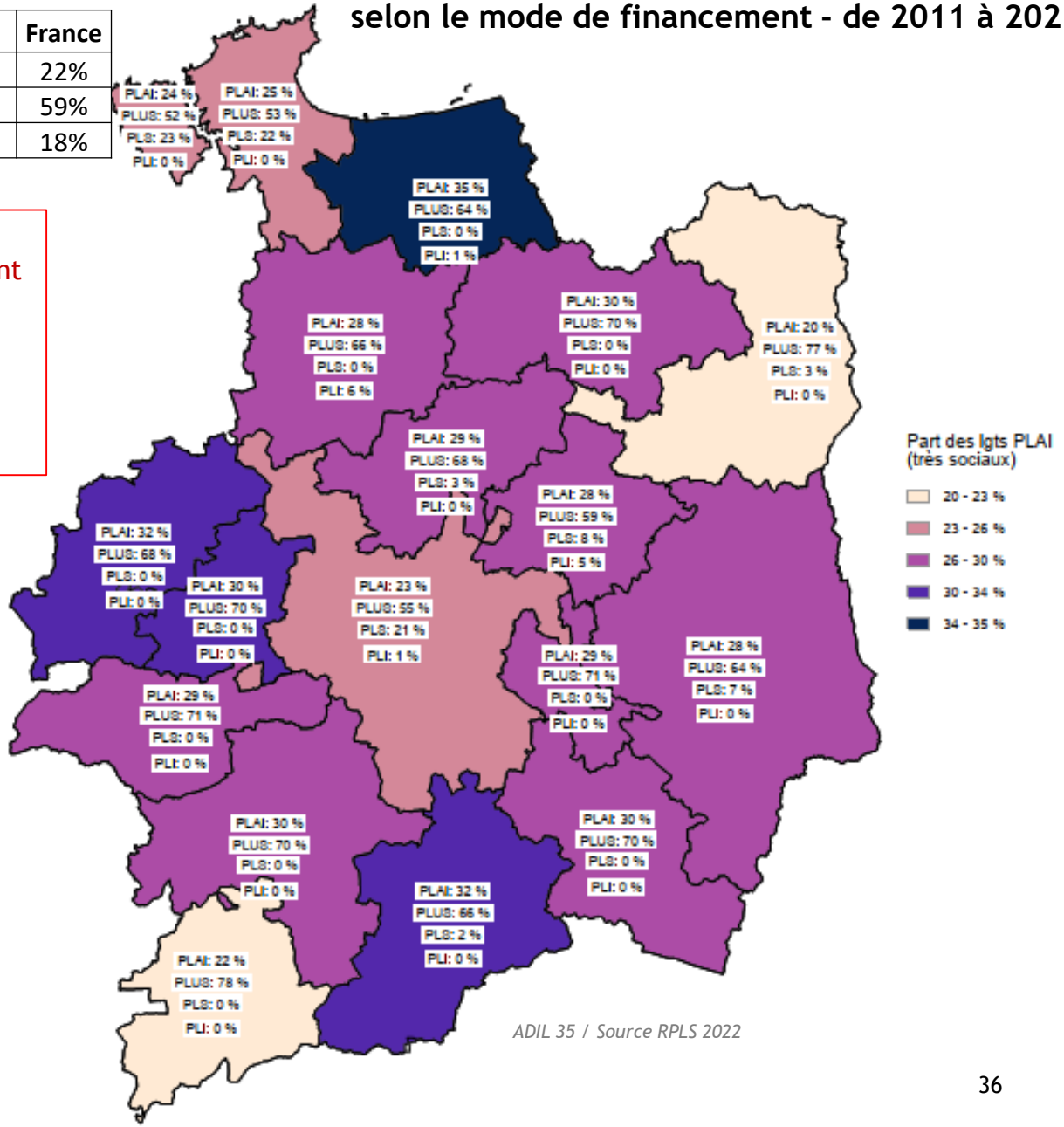
Mode de financement des lgts	35	BZH	France
Très social (PLAI)	25%	28%	22%
Social (PLUS)	57%	62%	59%
Intermédiaire social (PLS, PLI)	18%	10%	18%

De 2011 à 2021,
¼ des logements produits récemment sont du PLAI

60 % des logements très sociaux sont produits sur Rennes Métropole

40 % sont hors Rennes Métropole

- Plus de 3 logements sur 10 produits sont du PLAI dans 7 EPCI
- Sur Redon Agglomération et Fougères Agglomération, les bailleurs ont produit seulement 20 % de PLAI
- **Pour 127 communes, aucun PLAI de produit**
- **Poussée de la production de logements intermédiaires** : 19 % de ces logements sont localisés à Rennes Métropole



ADIL 35 / Source RPLS 2022

CARTOGRAPHIE DU LOGEMENT SOCIAL

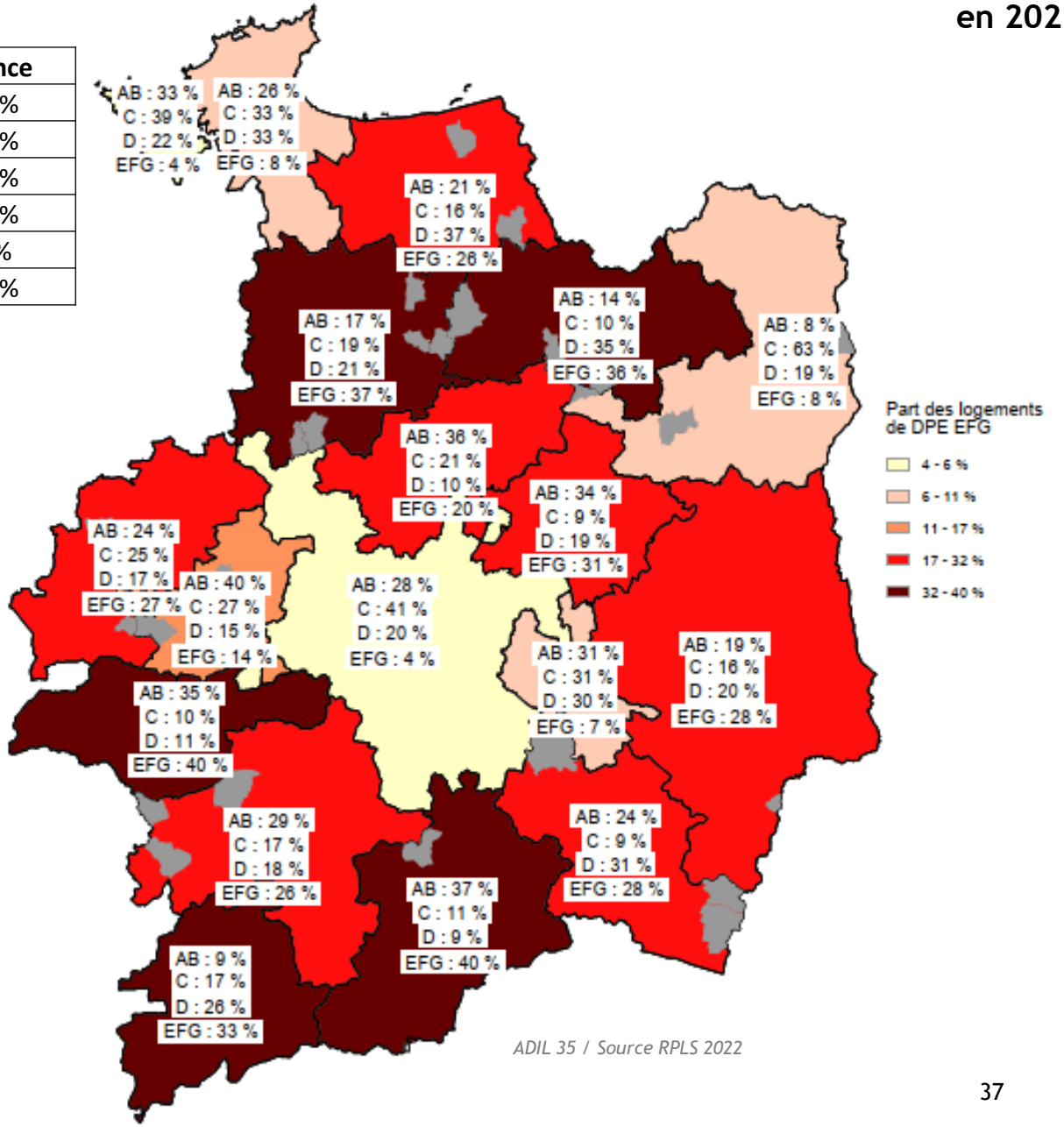
Étiquettes DPE	Ille-et-Vilaine	Bretagne	France
AB	26%	22%	13%
C	37%	37%	26%
D	21%	24%	30%
E	8%	10%	11%
FG	1%	1%	3%
NR	7%	6%	17%

8 % des logements en étiquette E

1 % en étiquette F et G

- **Le plus fort volume de logements énergivores est à Rennes Métropole**
- **Les EPCI dont le parc est proportionnellement le plus énergivore sont en secteur rural :** 5 EPCI ont plus de 30 % de leur parc énergivore

Répartition des logements du parc social des bailleurs par étiquette énergétique DPE en 2022



ADIL 35 / Source RPLS 2022

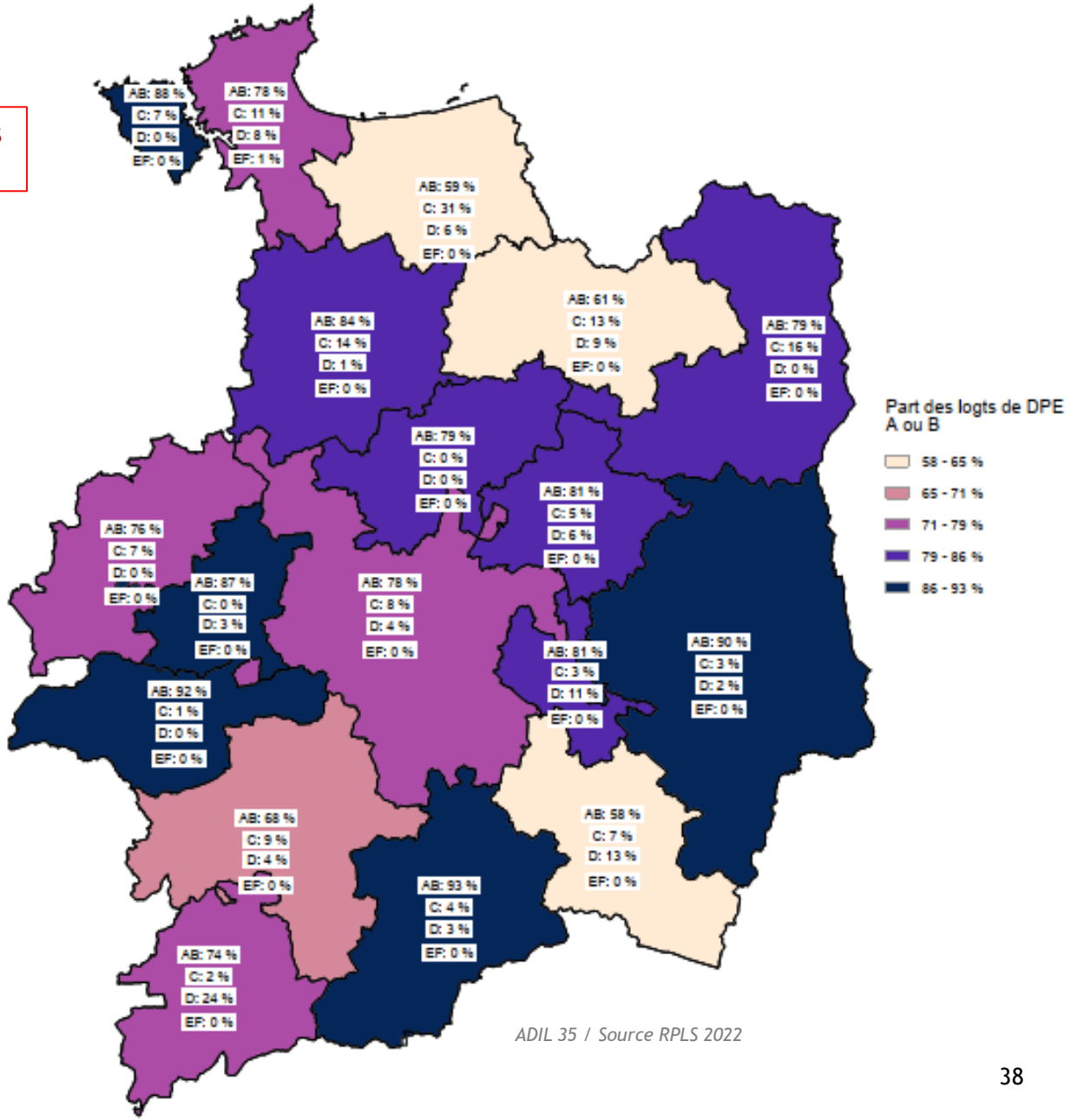
NR : non renseigné

CARTOGRAPHIE DU LOGEMENT SOCIAL

Répartition des logements construits ou acquis par les bailleurs sociaux selon le DPE - de 2011 à 2021

80 % des logements de moins de 10 ans en étiquette A ou B

- **Les nouveaux logements entrés dans le parc des bailleurs sociaux ces 10 dernières années sont plus performants énergétiquement**, du fait de la proportion importante de la construction neuve et de l'achat en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)
- Dans 10 EPCI, plus de 80 % des nouveaux logements ont un DPE AB
- **La part des DPE EF est très faible (0,3 %), aucun DPE G**



ADIL 35 / Source RPLS 2022

Retour sommaire MIE

AXE 2
Demande et attribution du logement social

Mission du 17 janvier 2024

Sommaire

- Quiz
- Lexique
- Demande en cours au 1er janvier 2023, demande externe
- Attribution de logement social en 2022, demande externe
- Chiffres clés

Lien avec **Ctrl + Clic G**

Quiz - 1/3

Demande au 1er janvier 2023
Demande satisfaite en 2022

Combien de demandes de logement social par an ?

- ❑ < 10 000
- ❑ entre 10 000 et 20 000
- ❑ > 20 000

Combien de demandes sont satisfaites par an ?

- ❑ < 5 000
- ❑ entre 5 000 et 10 000
- ❑ > 5 000

Quel est le délai d'attente moyen pour l'obtention d'un logement social ?

- ❑ 8 mois
- ❑ 16 mois
- ❑ 24 mois

Quel pourcentage de demandeurs habitent déjà l'EPCI qu'ils demandent ?

- ❑ 20 %
- ❑ 50 %
- ❑ > 70 %

Quiz - 2/3

Demande au 1er janvier 2023
Demande satisfaite en 2022

Quelle part des demandeurs n'ont pas de préférence entre une maison et un appartement ?

- ❑ < 30 %
- ❑ 50 %
- ❑ > 60 %

Quelle est la typologie la plus demandée ?

- ❑ T1
- ❑ T2
- ❑ T3
- ❑ T4 et +

Quelle est la typologie la plus attribuée ?

- ❑ T1
- ❑ T2
- ❑ T3
- ❑ T4 et +

Quiz - 3/3

Demande au 1er janvier 2023
Demande satisfaite en 2022

Quelle part des demandeurs de logement social sont des **personnes seules ?**

- ❑ < 30 %
- ❑ 40 %
- ❑ > 50 %

Quelle part des demandeurs de logement social sont **des familles monoparentales ?**

- ❑ < 30 %
- ❑ 40 %
- ❑ > 50 %

Quelle part des demandeurs de logement social ont des **ressources inférieures à 60 % des plafonds Hlm ?**

- ❑ 30 %
- ❑ 50 %
- ❑ 70 %

Quel est l'âge moyen des demandeurs ?

- ❑ 30 ans
- ❑ 36 ans
- ❑ 43 ans

Retour sommaire AXE 2

Lexique 1/2

La demande de logement social

Demande en cours au 1er janvier 2023

DEMANDE EXTERNE : demande par des ménages qui ne sont pas logés dans le parc Hlm

+

Demande des locataires Hlm

=

Demande totale

Source des données : CREHA Ouest - Fichier partagé départemental

Le CREHA Ouest gère et anime les fichiers départementaux de la Demande Locative Sociale en Bretagne et Pays de la Loire. Il s'agit d'un système d'information des demandes et attributions de logements sociaux, partagés entre les acteurs.

Lexique 2/2

L'attribution de logement social

Année 2022

DEMANDE SATISFAITE EXTERNE : attribution à des ménages qui ne sont pas logés dans le parc Hlm

+

Demande satisfaite des locataires Hlm

=

Demande satisfaite totale

Source des données : CREHA Ouest - Fichier partagé départemental

Le CREHA Ouest gère et anime les fichiers départementaux de la Demande Locative Sociale en Bretagne et Pays de la Loire. Il s'agit d'un système d'information des demandes et attributions de logements sociaux, partagés entre les acteurs.



Demande en cours au 1er janvier 2023

Demande en cours au 1er janvier 2023

Traitement de la demande externe

La demande en cours (Demande externe et demande des locataires Hlm, situation au 1er janvier 2023) – p.48
Evolution du nombre de demandes de lgt social en Ille-et-Vilaine depuis 2015 (Demandes ext. et loc. Hlm) – p.49
Part des demandes de logement social externes sur la demande totale (échelles EPCI et COMMUNE) – p.50/51

Nombre de demandes de logement social, demande externe au 1er janvier 2023 – p.52

Répartition des demandeurs selon leur lieu de résidence – p.53
Part des demandeurs de lgt social habitant **la commune** sélectionnée en 1er choix – p.54
Part des demandeurs de logement social habitant **l'EPCI** sélectionné en 1er choix – p.55
Part des demandeurs de logement social habitant **en dehors** du département d'Ille-et-Vilaine – p.56

Répartition des demandes de logement social **par type de construction** – p.57
Répartition des demandes de logement social **par typologie** – p.58

Répartition des demandes de logement social **selon le nombre de personnes par ménage** – p.59
Répartition des demandes de logement social **selon la composition familiale** – p.60

Part des demandes de ménages aux **ressources** inférieures à 60% des plafonds Hlm (PLUS) – p.61
Revenu par unité de consommation (RUC) annuel moyen des ménages demandeurs – p.62

Age moyen des demandeurs d'un logement social (chef.fe de famille) – p.63
Répartition des demandes de logement social **par classe d'âge du demandeur** (chef.fe de famille) – p.64

Répartition des demandes de logement social **par statut d'occupation** – p.65

La demande en cours

Situation au 1er janvier 2023

DEMANDE EXTERNE
demande par des ménages qui ne sont pas logés dans le parc Hlm

Données traitées

24 372 demandes externes

+

12 852 demandes de locataires Hlm

→

37 224 demandes

Sur 10 demandes en cours 6,5 sont externes et 3,5 sont des demandes de locataires Hlm

Source des données : CREHA Ouest - Fichier partagé départemental

Evolution du nombre de demandes de logement social en Ille-et-Vilaine depuis 2015

Demande en cours au 1er janvier de chaque année

Ille-et-Vilaine

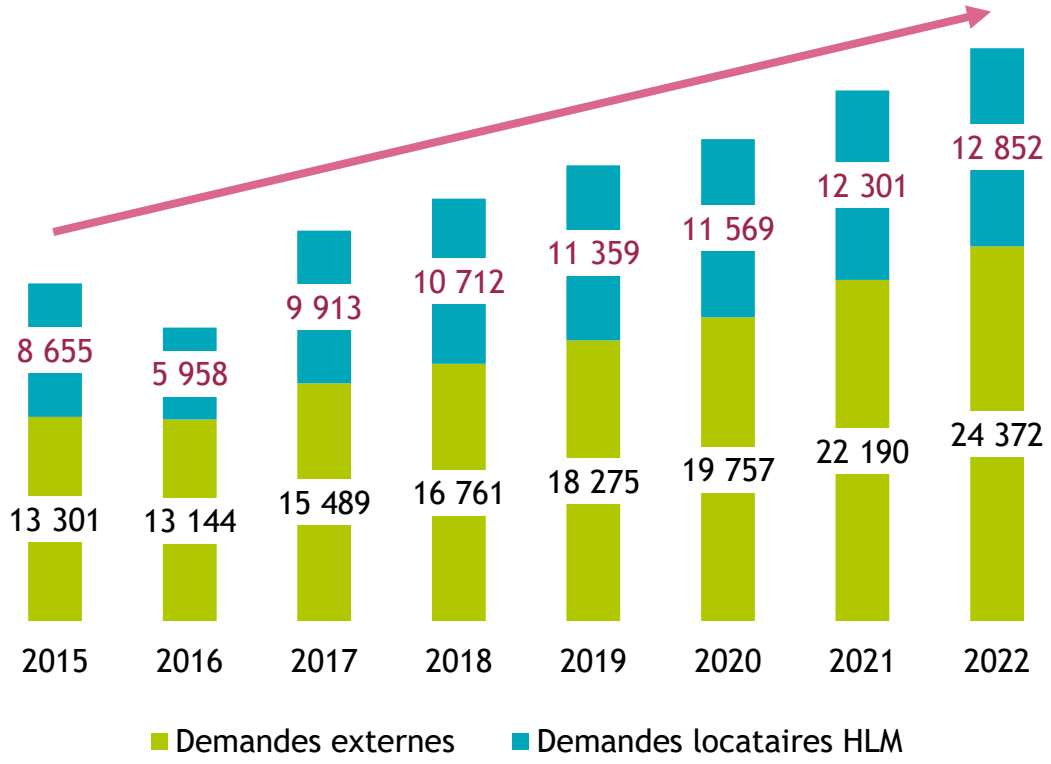
En 2022, **37 224** demandes de logement social

dont 24 372 demandes externes

et 12 852 demandes de locataires Hlm

Sur la période 2015-2022, le nombre de demandes externes a augmenté de 83 % et celui des demandes internes de 48 %, alors que le nombre de logements du parc Hlm a seulement augmenté de 17 % (75 380 logements en 2022).

Le nombre de demandes externes augmente davantage que les demandes des locataires Hlm ; les ménages ne trouvant pas suffisamment de réponses dans le parc privé.



LA DEMANDE EN COURS

Ille-et-Vilaine
Part des demandes de logements social

Demande externe	65%
Demandes des locataires Hlm	35%

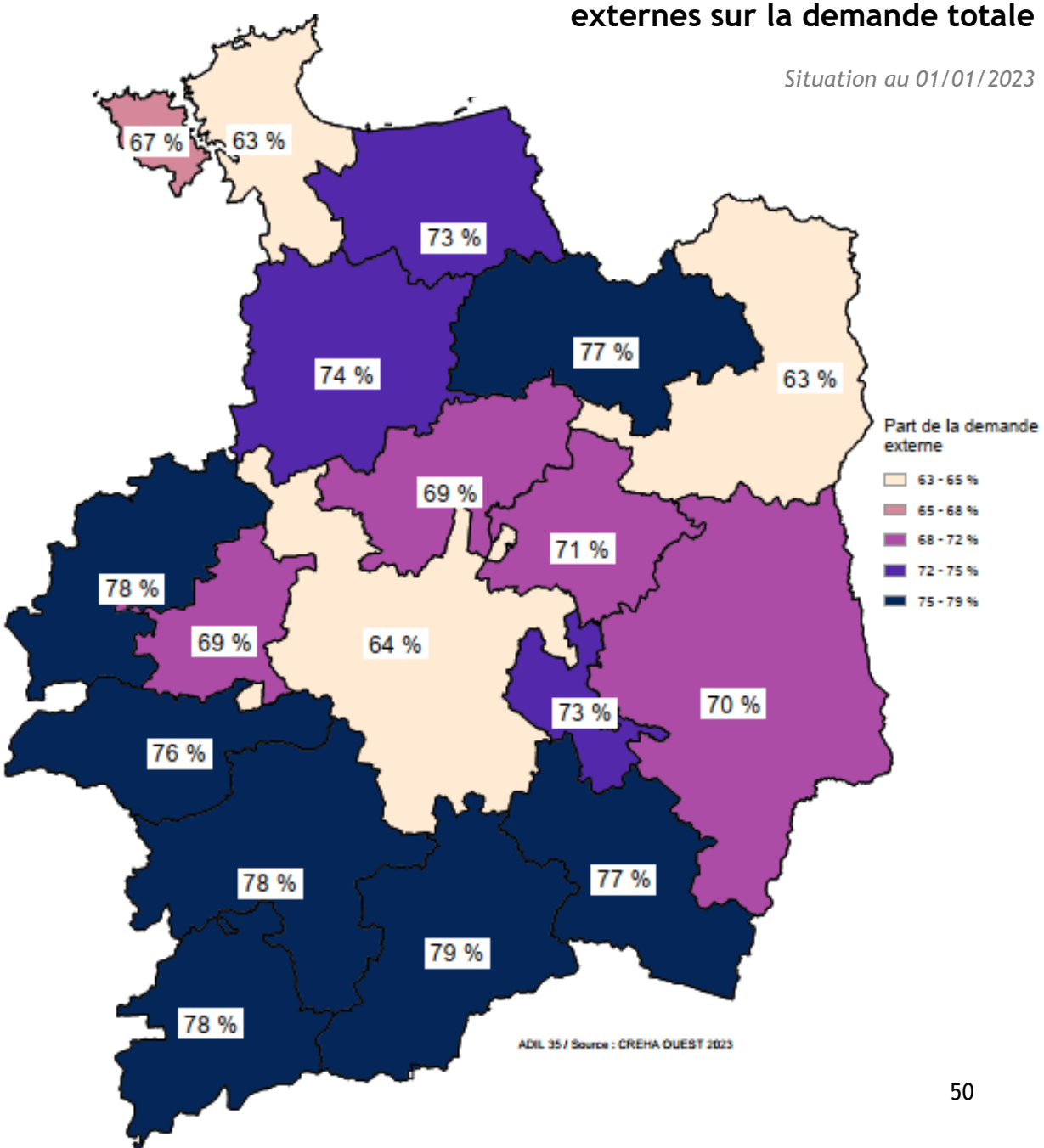
La demande externe représente au minimum 60 % des demandes dans chaque EPCI.

La demande externe est prégnante dans les EPCI du Sud-Ouest. Ces territoires sont moins bien dotés en logement social mais en situation de rattrapage sur les 10 dernières années ; leur offre est plus récente d'où une demande de rotation en interne moins importante.

St-Malo Agglomération, Rennes Métropole et Fougères Agglomération sont les EPCI où la part de la demande externe est la moins pressante. Ces territoires, dotés d'un parc social depuis plus longtemps, font davantage face à des besoins de rotation et à la réalisation de parcours de vie.

Part des demandes de logement social externes sur la demande totale

Situation au 01/01/2023



LA DEMANDE EN COURS

Part des demandes de logement social externes sur la demande totale par commune

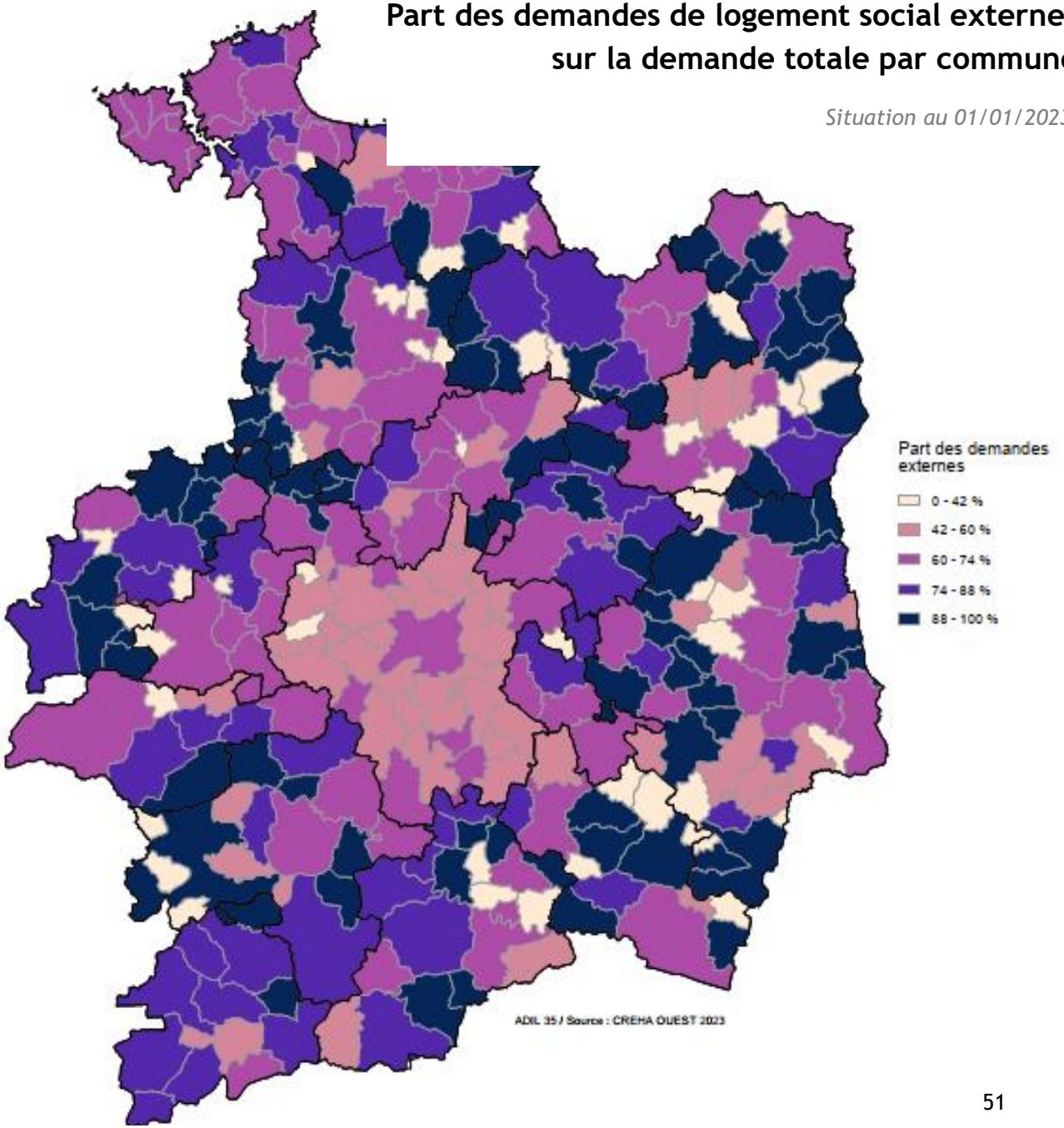
Situation au 01/01/2023

Des situations contrastées

100 % de la demande est externe dans 75 communes.

Seules 39 communes n'ont fait l'objet d'aucune demande externe.

Dans Rennes Métropole, hors Rennes, la part de la demande externe est moins élevée que dans les autres territoires.



LA DEMANDE EN COURS

Ille-et-Vilaine

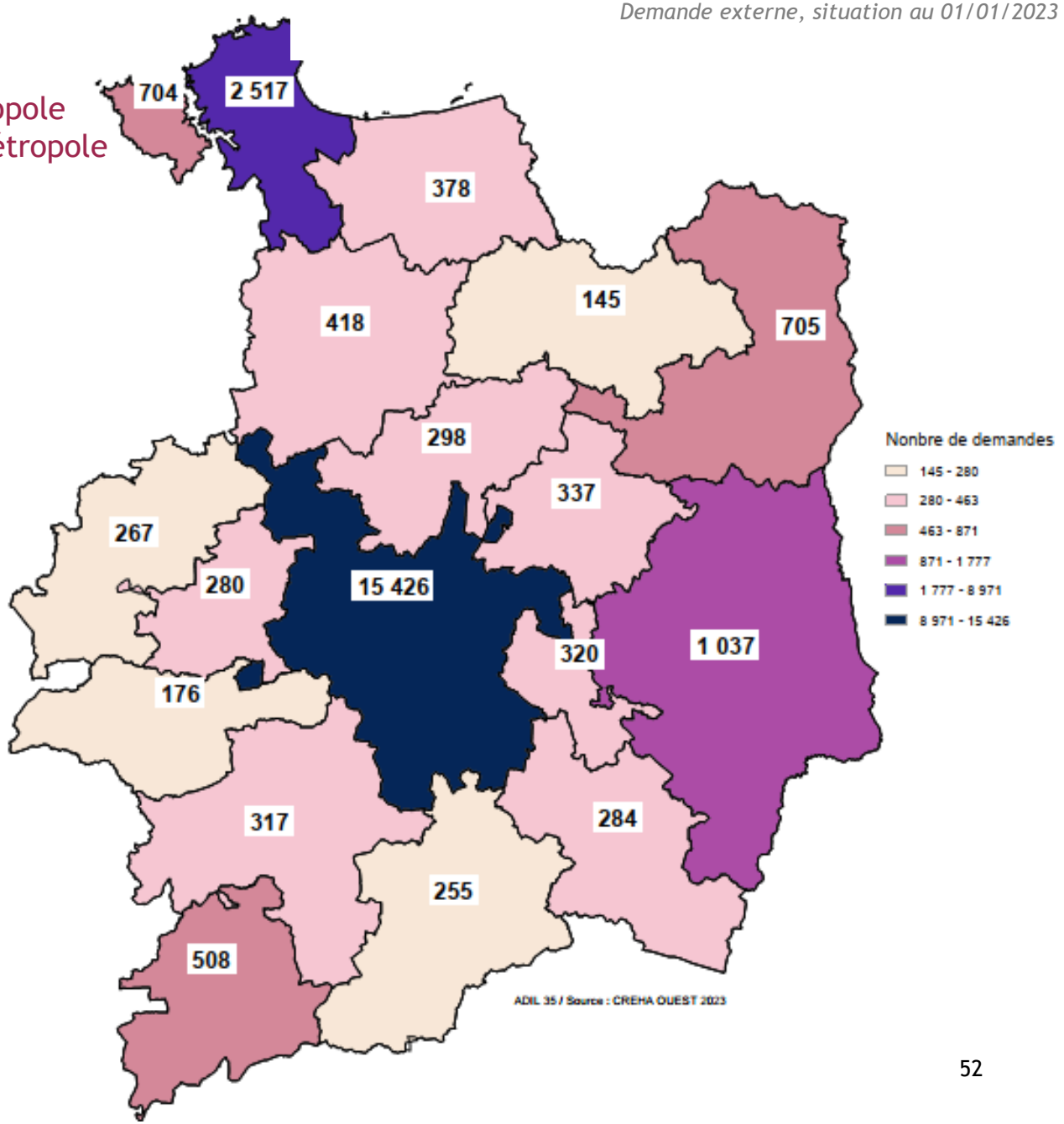
63 % des demandes à Rennes Métropole
37 % des demandes hors Rennes Métropole

Cette répartition de la demande est en adéquation avec celle du parc social.

Le volume de la demande est plus conséquent dans les EPCI où les communes principales sont importantes.

Nombre de demandes de logement social

Demande externe, situation au 01/01/2023



Répartition des demandeurs selon leur lieu de résidence

Demande externe, situation au 01/01/2023

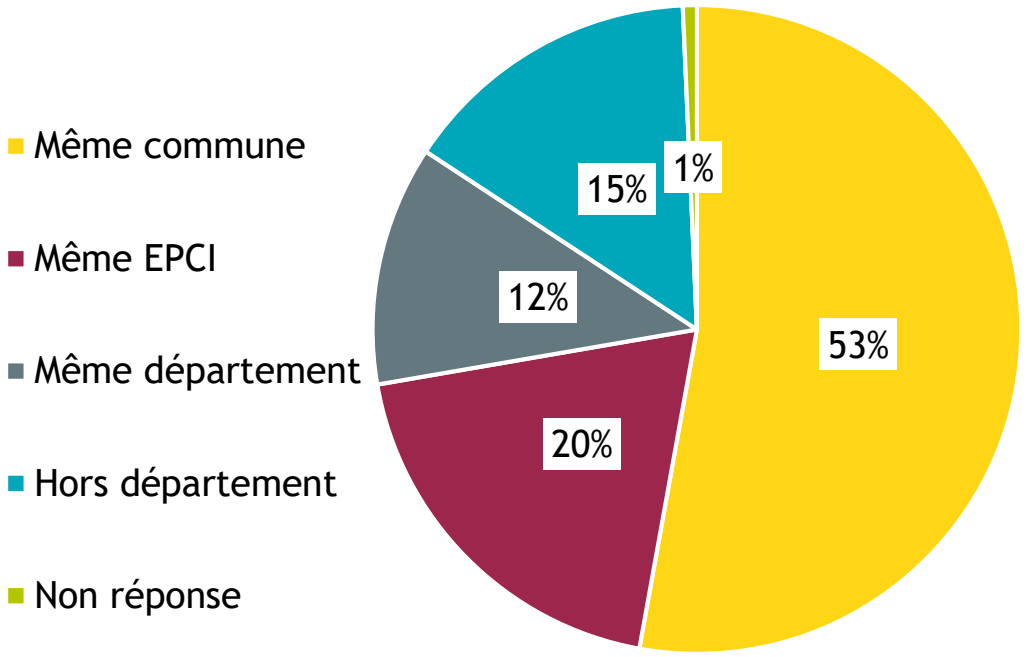
Traitement des communes demandées en 1er choix

Ille-et-Vilaine

53 % des demandeurs de logement social habitent déjà la commune qu'ils demandent

73 % habitent déjà au sein de l'EPCI demandé

15 % habitent hors du département



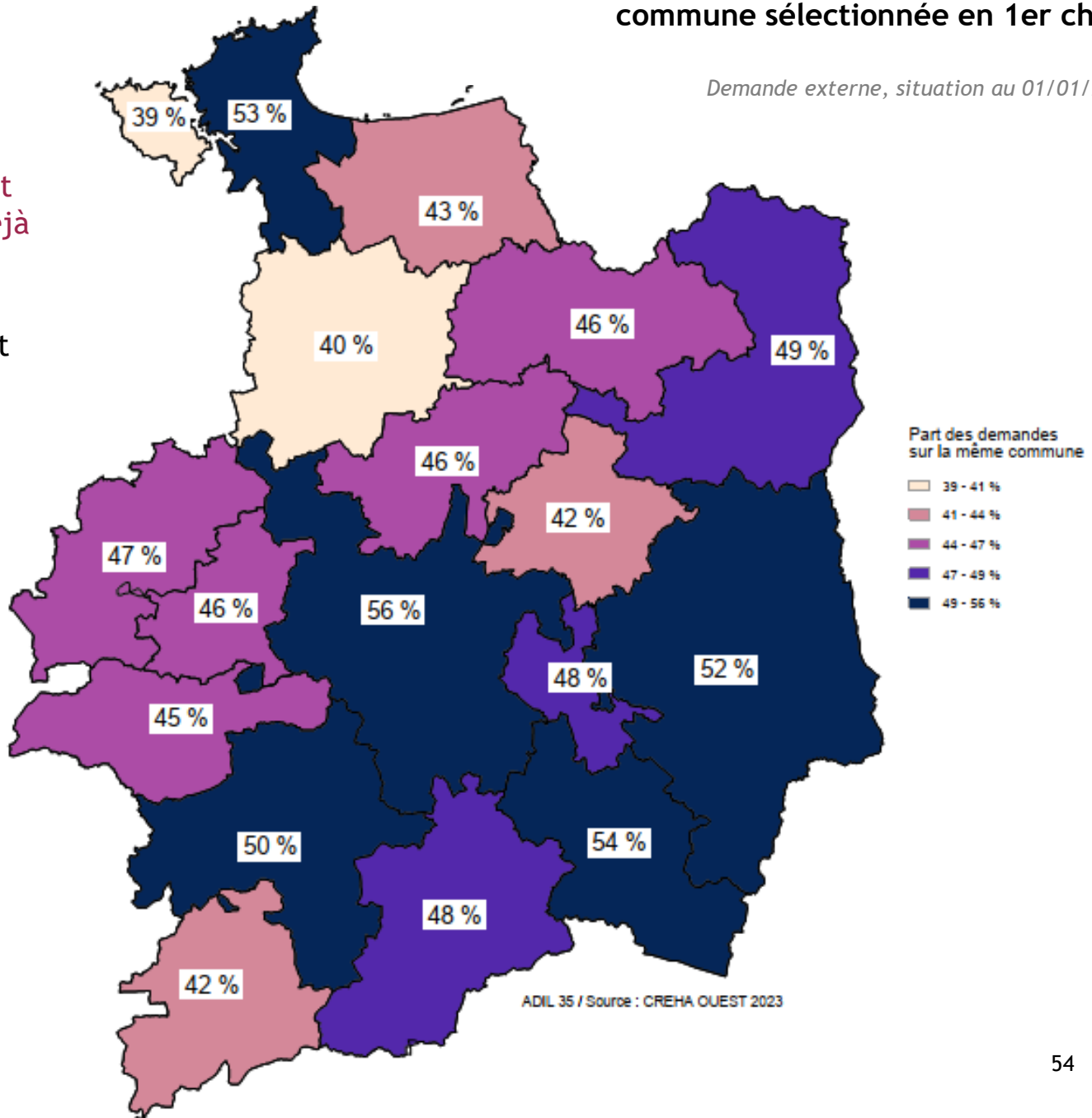
Part des demandeurs de logement social habitant la commune sélectionnée en 1er choix

Demande externe, situation au 01/01/2023

Ille-et-Vilaine

53 % des demandes émanent de ménages qui habitent déjà la commune demandée

Ce taux oscille entre 39 % et 56 %



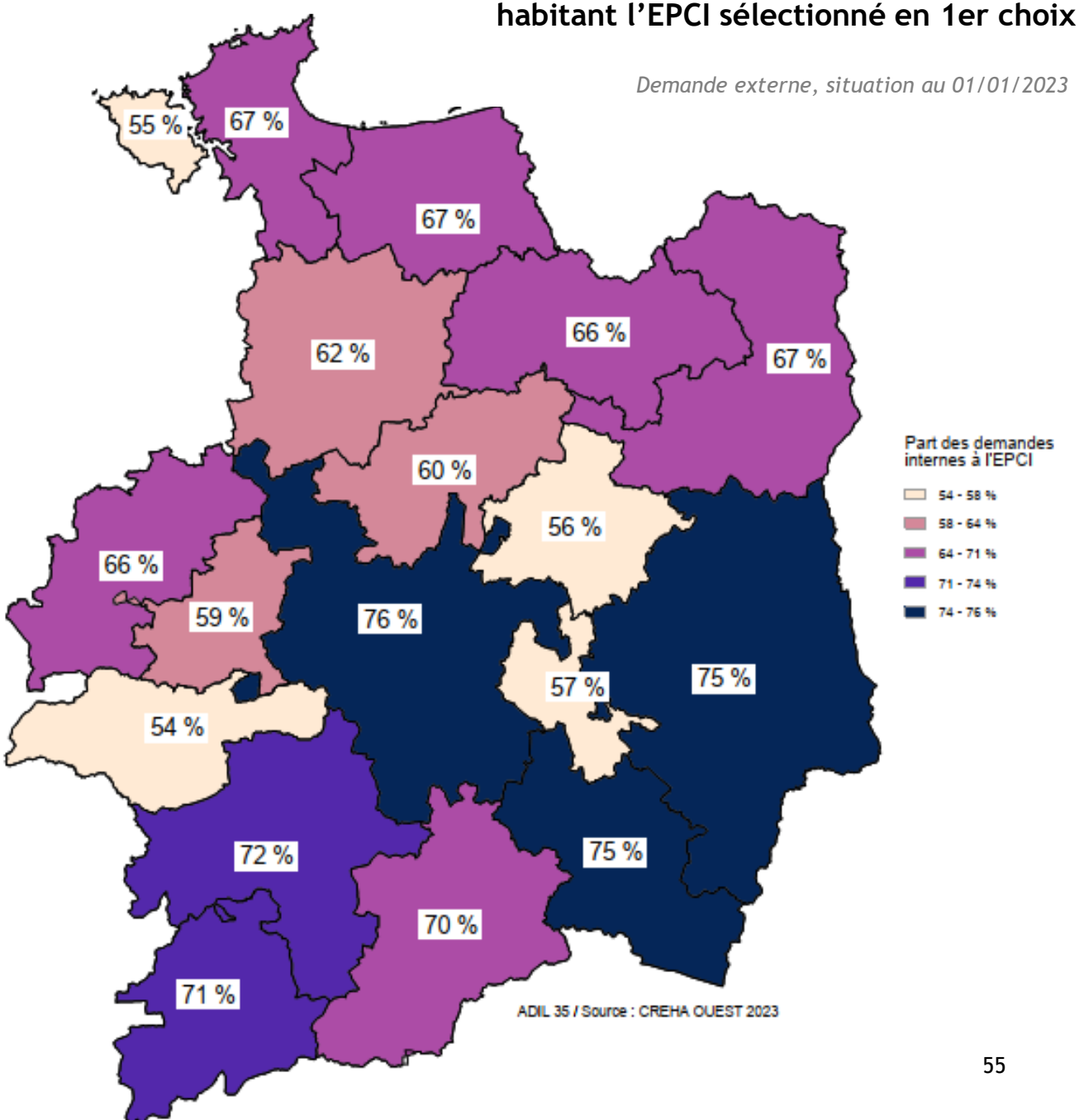
Part des demandeurs de logement social habitant l'EPCI sélectionné en 1er choix

Demande externe, situation au 01/01/2023

Ille-et-Vilaine

73 % des demandes émanent de ménages qui habitent déjà l'EPCI demandée *(la même commune ou une autre commune de l'EPCI)*

Ce taux oscille de 54 % pour Brocéliande Communauté à 76 % pour Rennes Métropole



LA DEMANDE EN COURS

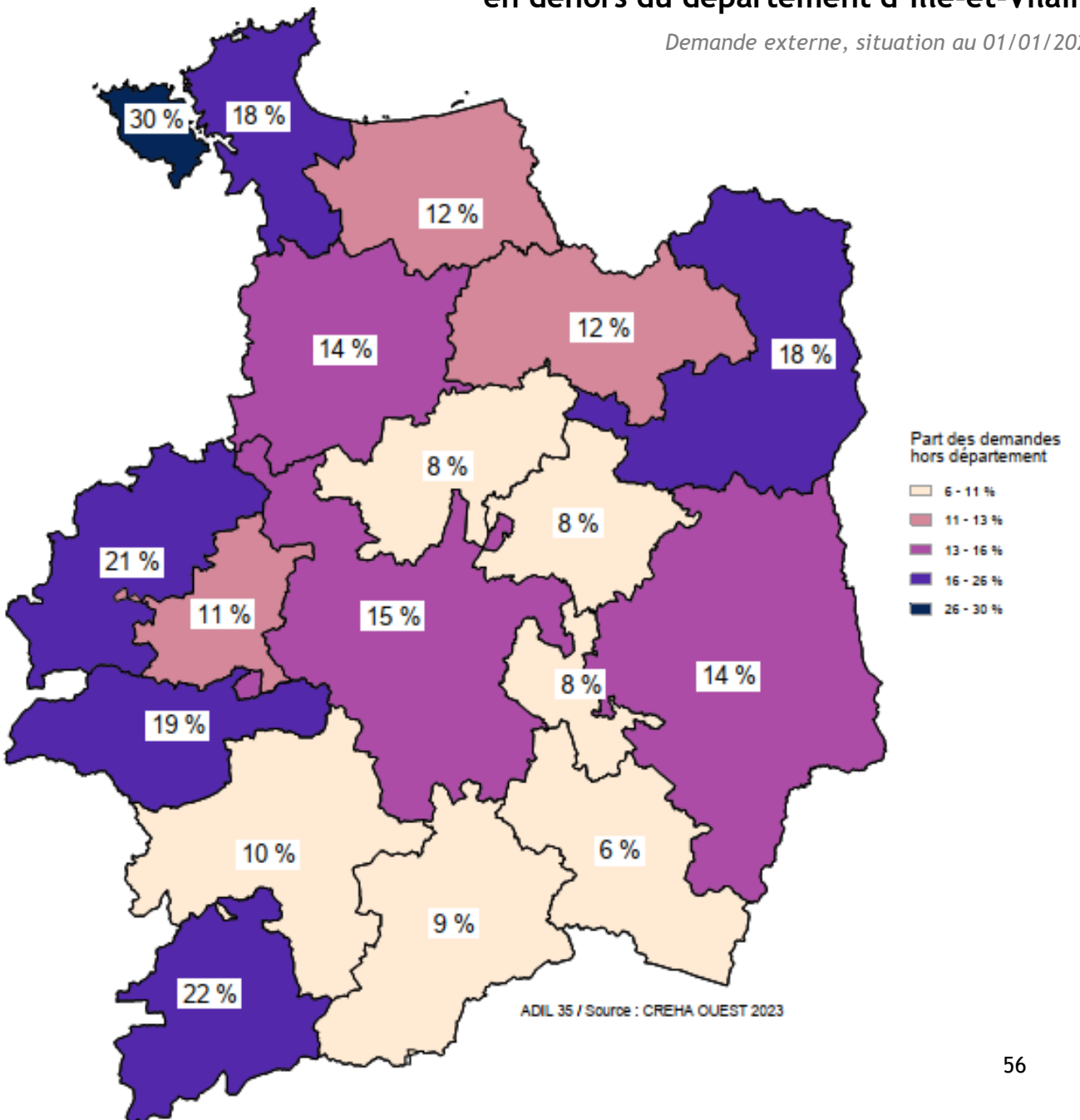
Ille-et-Vilaine

15 % des demandes émanent de ménages qui n'habitent pas le département

Ce taux oscille entre 6 % pour Roche aux Fées Communauté et 30 % pour la Communauté de Communes Côte d'Emeraude

Part des demandeurs de logement social habitant en dehors du département d'Ille-et-Vilaine

Demande externe, situation au 01/01/2023



LA DEMANDE EN COURS

Ille-et-Vilaine
Répartition des demandes par type de construction

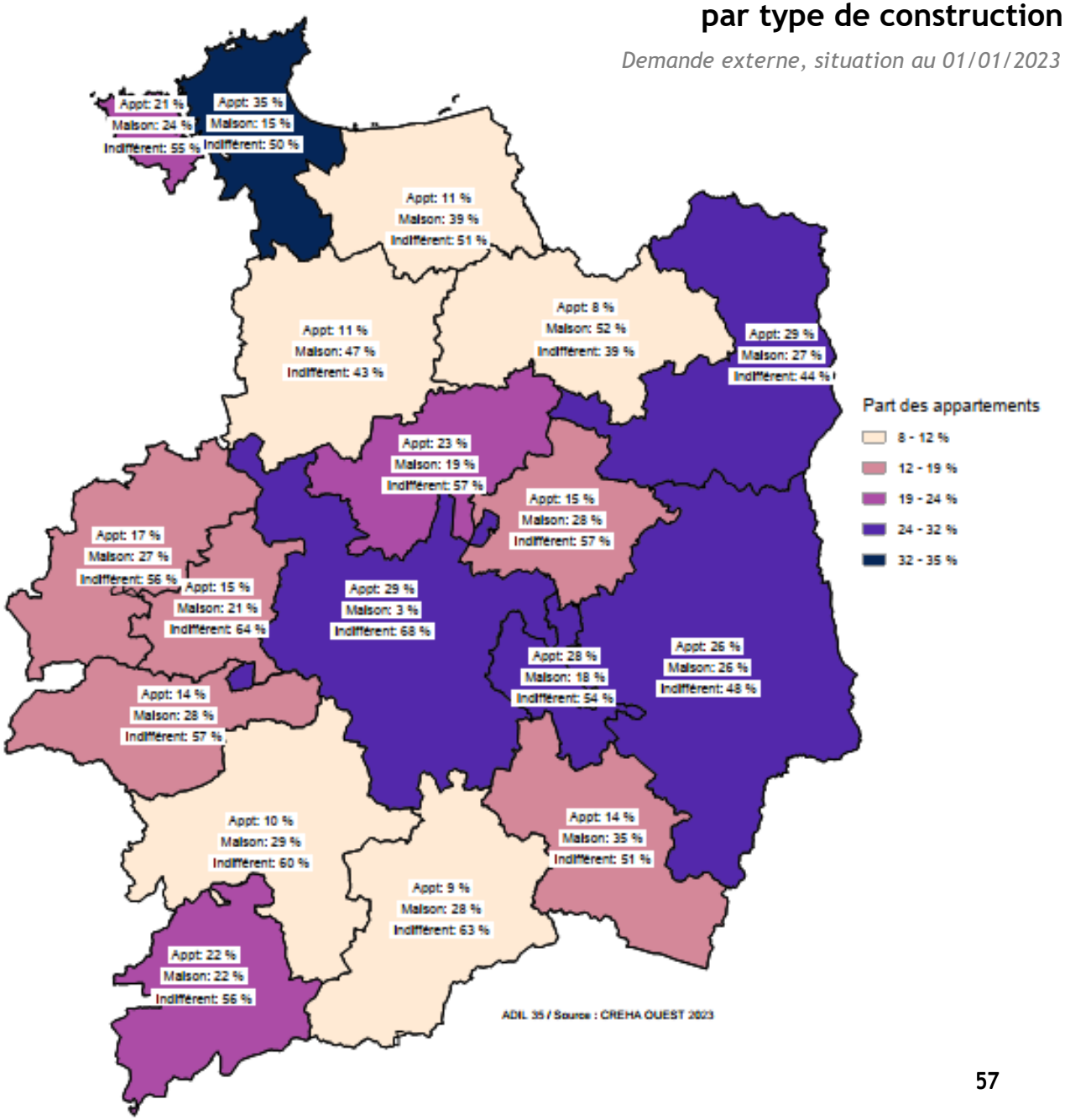
Indifférent	62%
Appartement	27%
Maison	11%

60 % des ménages n'émettent pas de préférence entre le choix d'une maison ou d'un appartement ; c'est davantage la typologie qui prime.

Seulement 1 ménage sur 10 fait le souhait d'avoir un logement individuel. Néanmoins, les situations sont contrastées : 4 % à Rennes Métropole et 52 % à Couesnon Marches-de-Bretagne.
En secteur plus rural, plus d'1/4 des demandes sont en faveur de l'individuel.

Répartition des demandes de logement social par type de construction

Demande externe, situation au 01/01/2023



LA DEMANDE EN COURS

Ille-et-Vilaine

Répartition des demandes par typologie

T1	19%
T2	35%
T3	28%
T4	13%
T5 et plus	3%

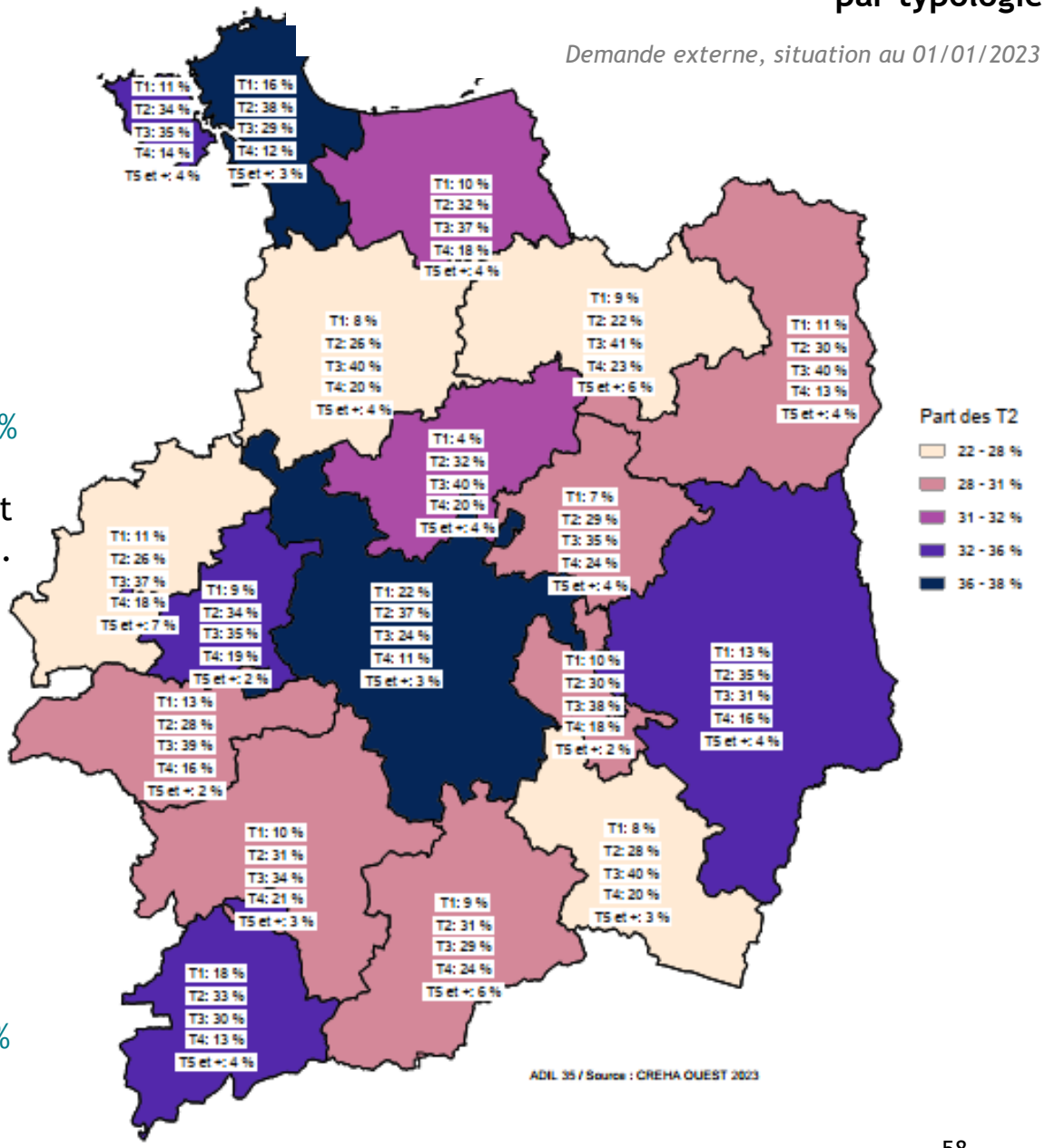
Les petits logements sont plébiscités par 54 % des ménages. Or, les T1-T2 représentent 33 % du parc en 2022 et 35 % de la production de moins de 10 ans.
Une situation contrastée : la demande est de 31 % à Couesnon Marches-de-Bretagne.

Les T3-T4 représentent 60 % des logements construits ces 10 dernières années et sont souhaités par 41 % des demandeurs. T3-T4 : 60 % de la production de moins de 10 ans.
Une situation contrastée : la demande atteint 60 % à Roche aux Fées Communauté.

La demande de T5 et + est presque marginale, cette typologie représente 7 % du parc. Ils sont plus demandés sur certains territoires ruraux. T5 et + : 5 % de la production de moins de 10 ans.

Répartition des demandes de logement social par typologie

Demande externe, situation au 01/01/2023



LA DEMANDE EN COURS

Ille-et-Vilaine
Répartition des demandes par nombre de personnes

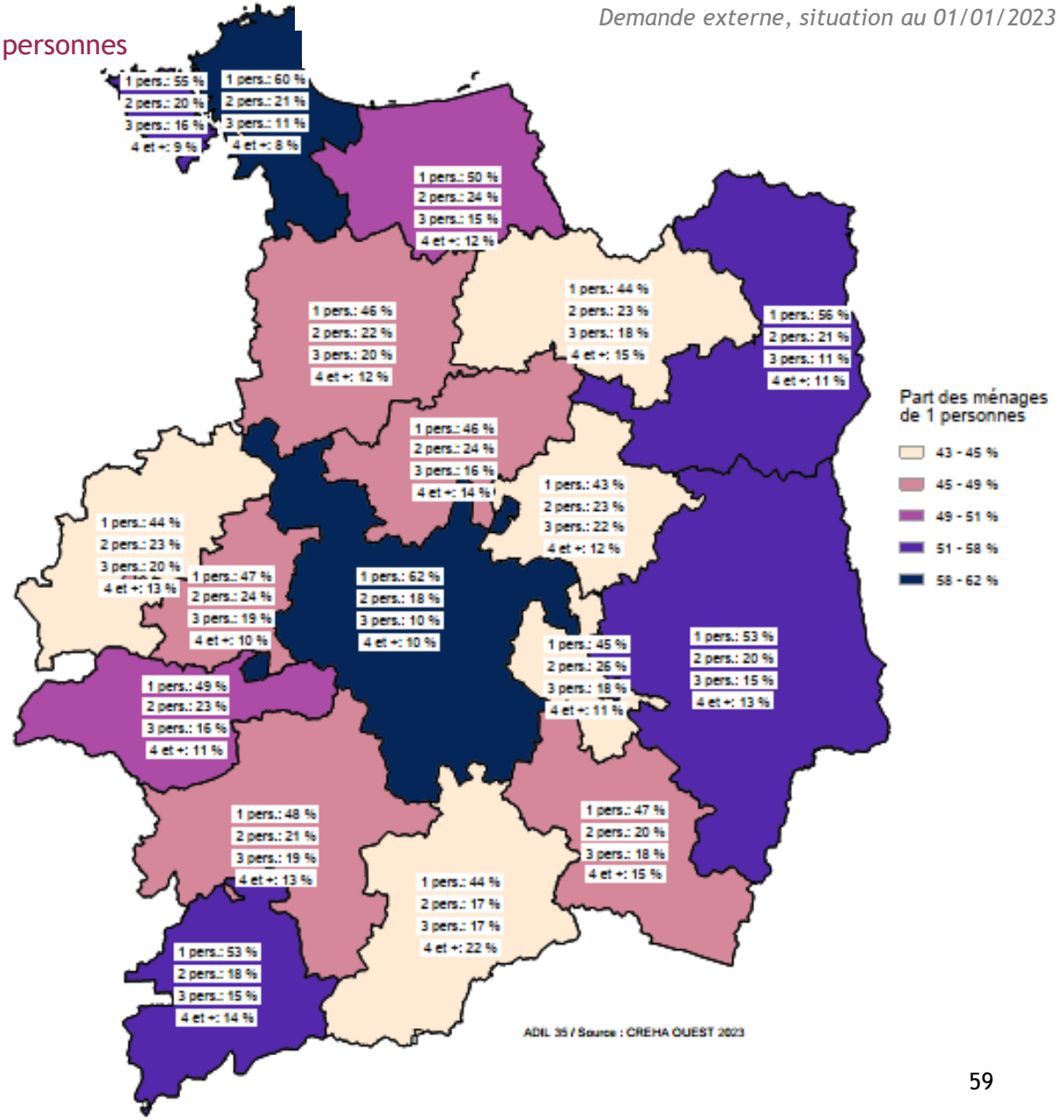
1 personne	58%
2 personnes	19%
3 personnes	12%
4 personnes	6%
5 personnes et +	5%

60 % des demandes émanent de personnes seules, 80 % de ménages d'1 ou 2 personnes.
La pression exercée sur les petites typologies est forte.
Des inadéquations : à Couesnon Marches-de-Bretagne, 44 % de la demande de personnes seules et seulement 18 % de T1-T2 dans le parc (1 % de la production de moins de 10 ans dans cette typologie).

Les familles (couples avec enfant(s)) représentent à peine plus de 10 % des demandes.
Des situations contrastées : 22 % de la demande concerne des familles à Bretagne Porte de Loire Communauté.

Répartition des demandes de logement social selon le nombre de personnes par ménage

Demande externe, situation au 01/01/2023



LA DEMANDE EN COURS

Répartition des demandes de logement social selon la composition familiale

Demande externe, situation au 01/01/2023

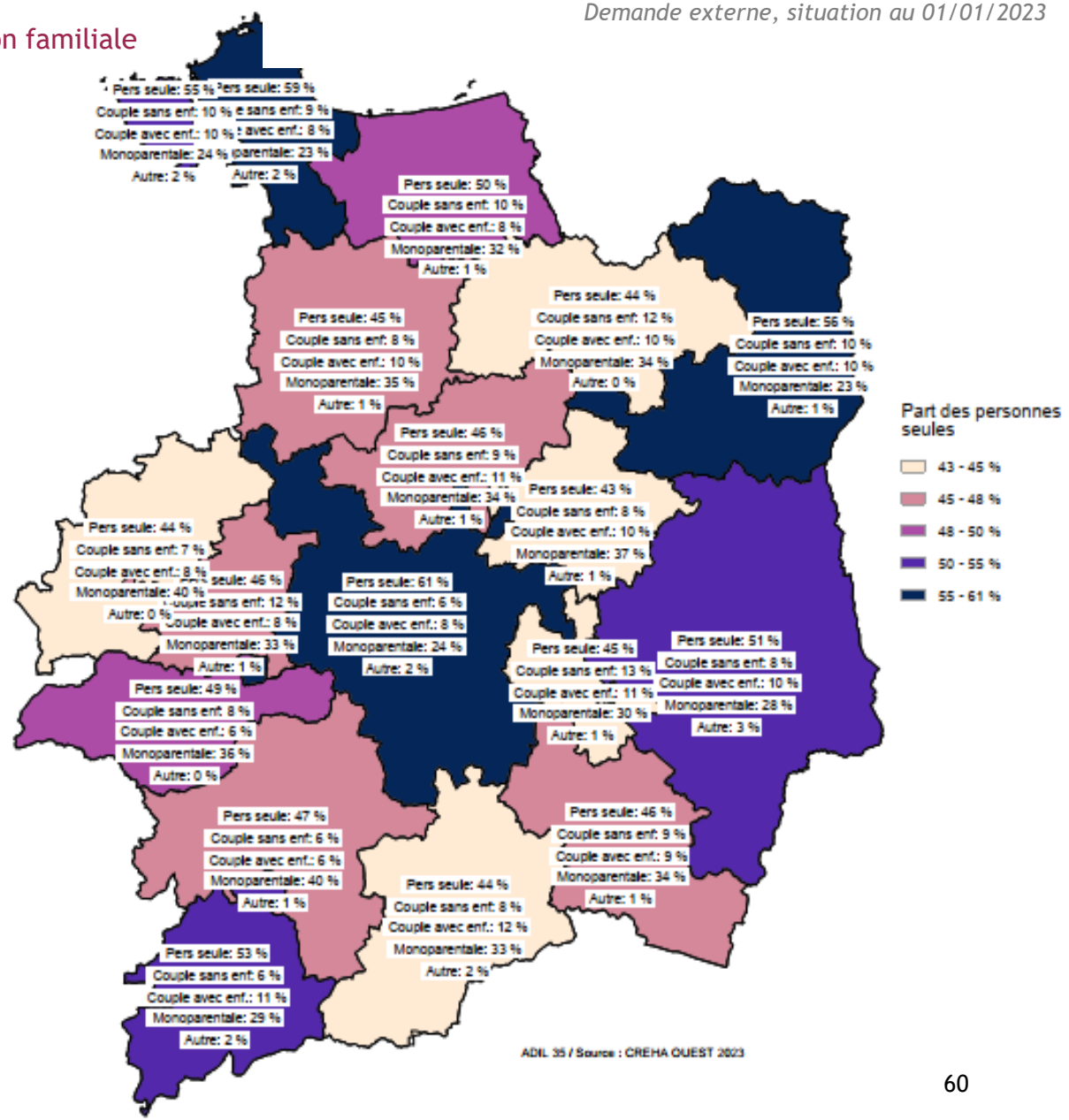
Ille-et-Vilaine

Répartition des demandes selon la composition familiale

Autre	2%
Couple sans enfant	7%
Famille (couple avec enfant(s))	8%
Personne seule	58%
Famille monoparentale	26%

Les personnes seules et les familles monoparentales représentent 84 % de la demande. Ce sont des ménages avec des revenus plus faibles; les besoins en logement très social (PLAI) sont prégnants, mais les capacités interrogent : ils représentent 4 logements sur 10 en 2022 et ¼ de la production de moins de 10 ans.
Des disparités : 40 % des demandeurs sont des familles monoparentales à Vallons de Haute-Bretagne Communauté.

Aucun EPCI compte plus de 12 % de demandes émanant de familles avec enfant(s). Quid de la surreprésentation des grandes typologies : 31 % des logements en 2022 et ¼ de la production de moins de 10 ans.



Part des demandes de ménages aux ressources inférieures à 60% des plafonds Hlm (PLUS)

Demande externe, situation au 01/01/2023

Ille-et-Vilaine

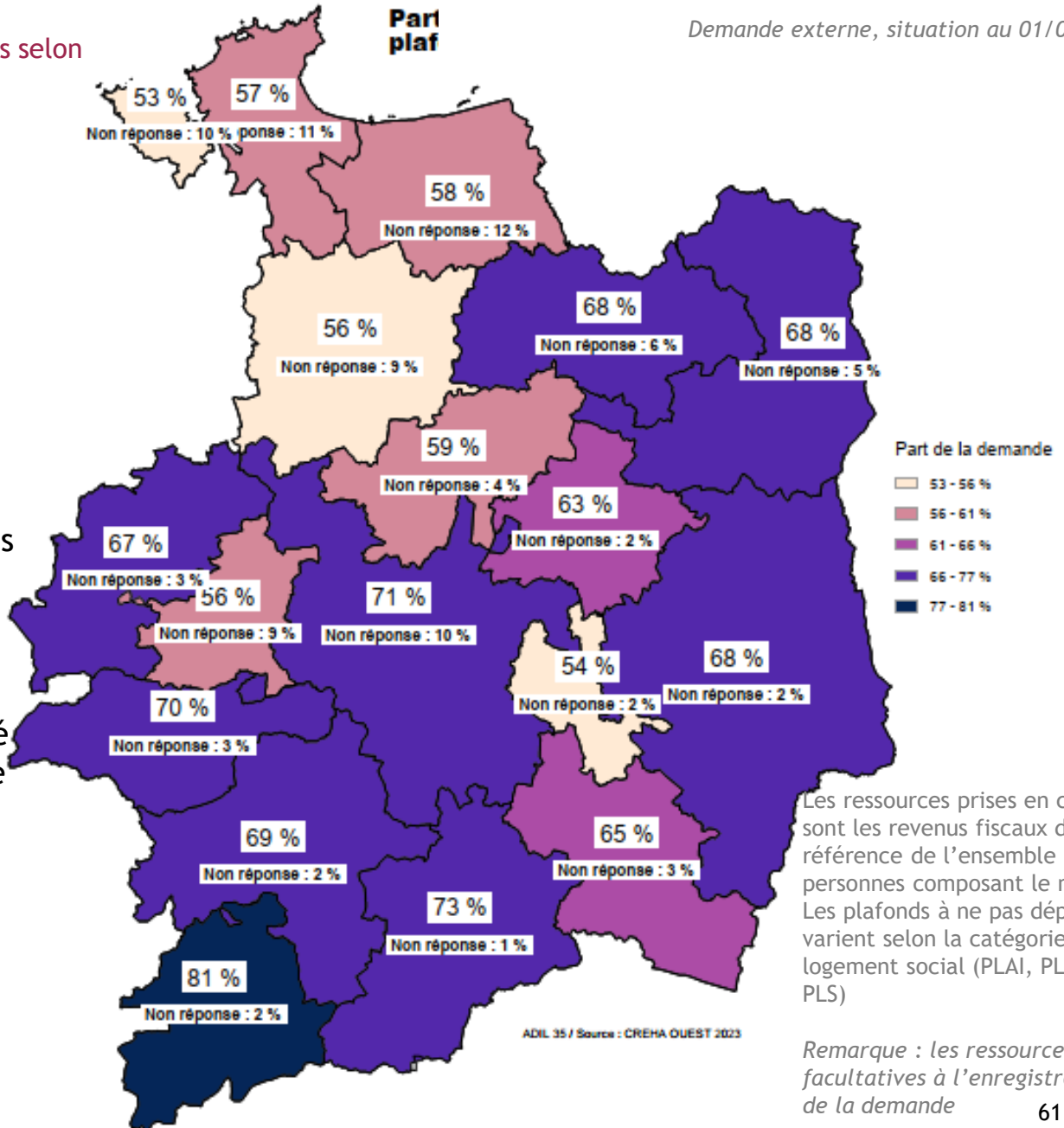
Répartition des ménages demandeurs selon les plafonds PLUS

< à 60%	68%
60%-99%	19%
100% et plus	5%
Non réponse	8%

Les ménages aux ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM représentent 68 % des demandeurs.

Les contextes diffèrent selon les EPCI. C'est à Redon Agglomération que la part des ménages demandeurs sous 60 % des plafonds HLM est la plus importante et à la Communauté de Communes Côte d'Emeraude qu'elle est la moins conséquente.

5 % des ménages demandeurs dépassent 100 % des plafonds HLM (10 % des ménages pour la Communauté de Communes du Pays de Châteaugiron)



Les ressources prises en compte sont les revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes composant le ménage. Les plafonds à ne pas dépasser varient selon la catégorie de logement social (PLAI, PLUS, PLS)

Remarque : les ressources sont facultatives à l'enregistrement de la demande

Revenu par Unité de Consommation
RUC annuel moyen des ménages demandeurs

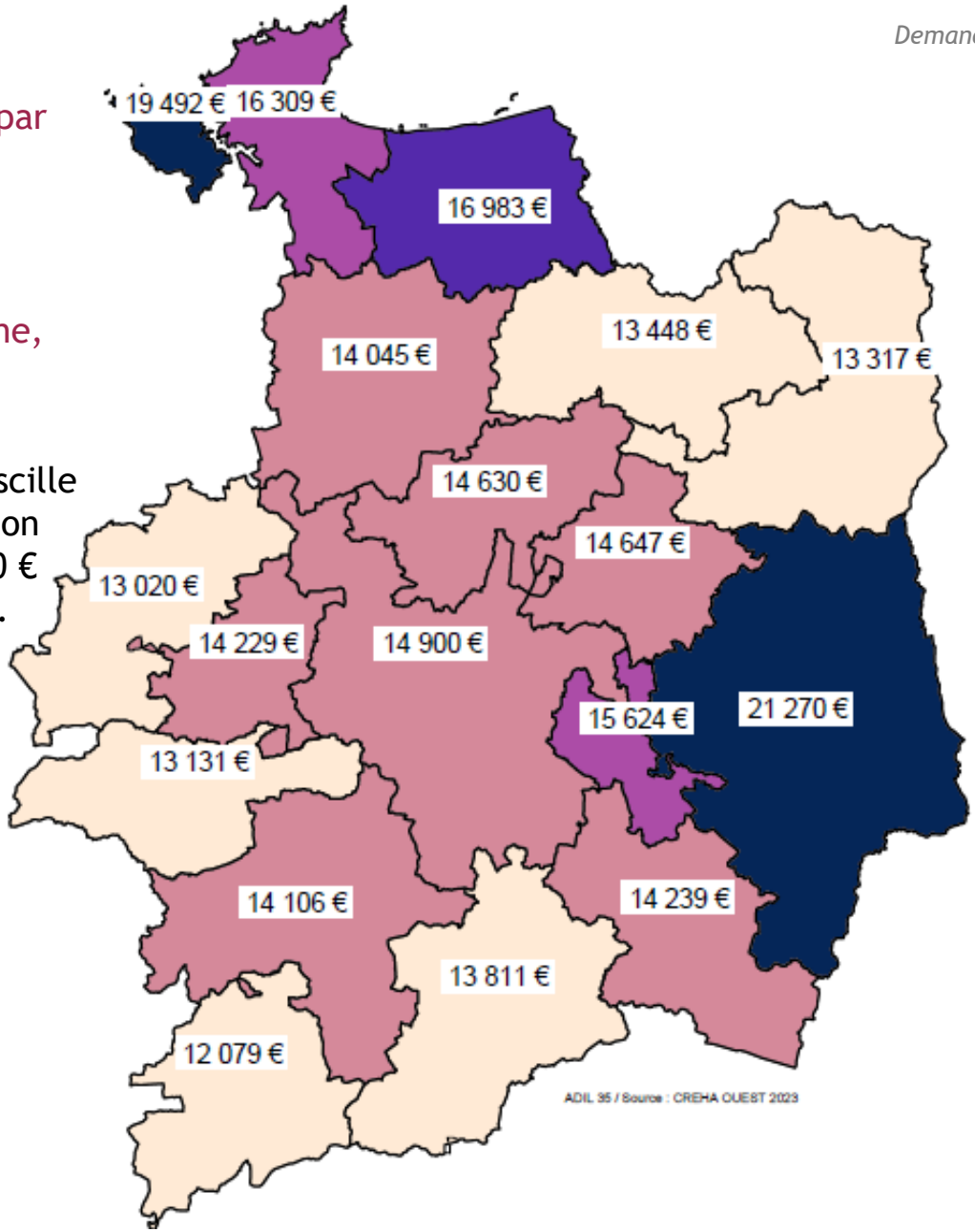
Demande externe, situation au 01/01/2023

Ille-et-Vilaine

15 282 € est le revenu par unité de consommation annuel moyen des demandeurs externes.

A l'échelle de la Bretagne, il est de 15 734 €.

Le RUC moyen annuel oscille entre 12 079 € pour Redon Agglomération et 21 270 € pour Vitré communauté.



Le revenu par unité de consommation (RUC) est égal au rapport entre le revenu mensuel disponible avant impôts et le nombre d'unités de consommation (1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Remarque : les ressources sont facultatives à l'enregistrement de la demande

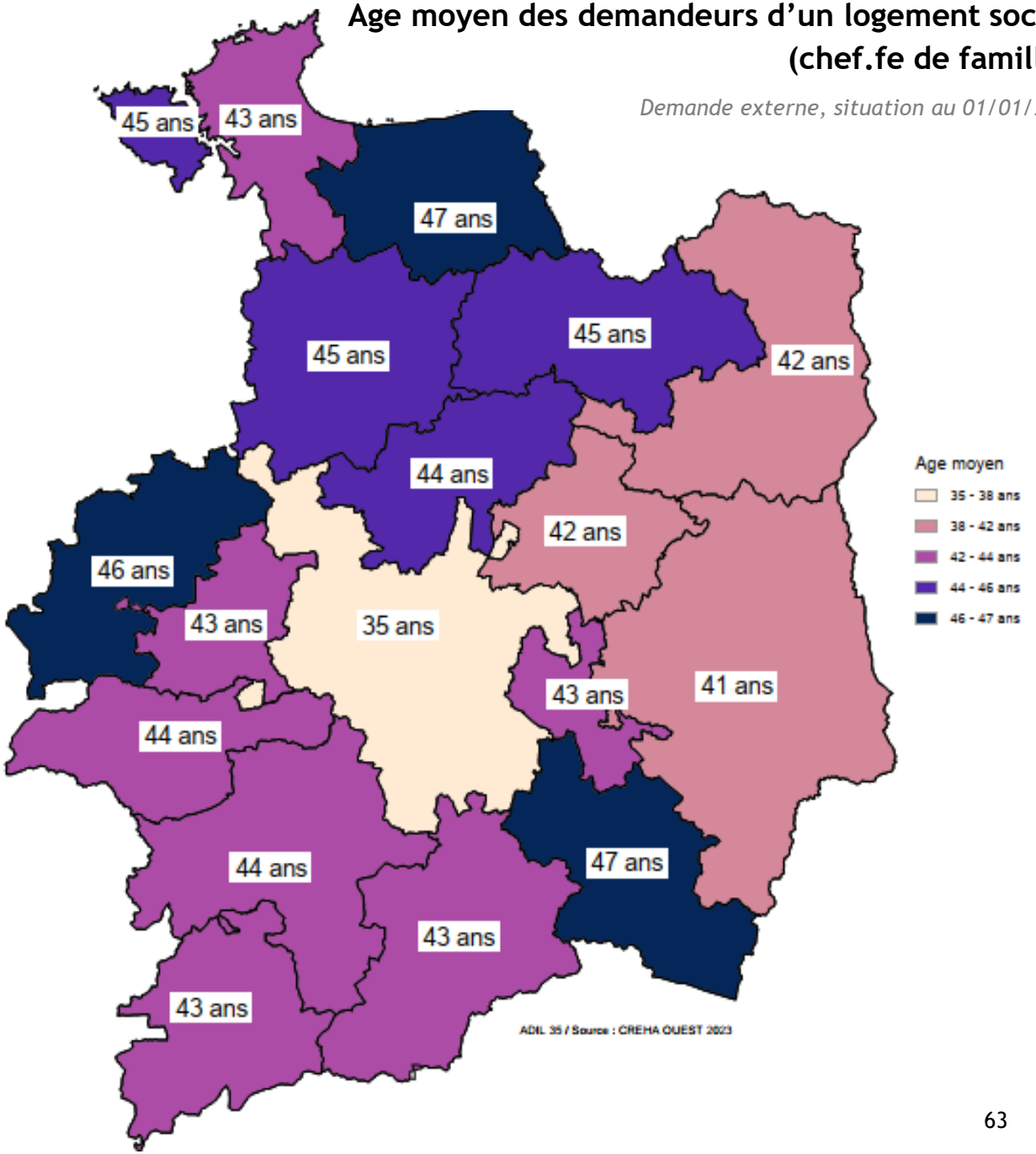
Age moyen des demandeurs d'un logement social (chef.fe de famille)

Demande externe, situation au 01/01/2023

Ille-et-Vilaine

43 ans est l'âge moyen des demandeurs externes au parc social

C'est à Rennes Métropole que les demandeurs sont les plus jeunes, 35 ans en moyenne



LA DEMANDE EN COURS

Ille-et-Vilaine

Répartition des demandes par classe d'âge du demandeur

		Pop dpt35
Moins de 20 ans	**3%**	25%
Moins de 25 ans	**18%**	32%
Moins de 30 ans	**30%**	38%
20-29 ans	**26%**	13%
30-39 ans	**19%**	13%
40-49 ans	**16%**	13%
50-59 ans	**15%**	12%
60 ans et plus	**21%**	23%

Toutes les catégories d'âge sont représentées dans les demandeurs, à moindre escient les moins de 20 ans (3 %).

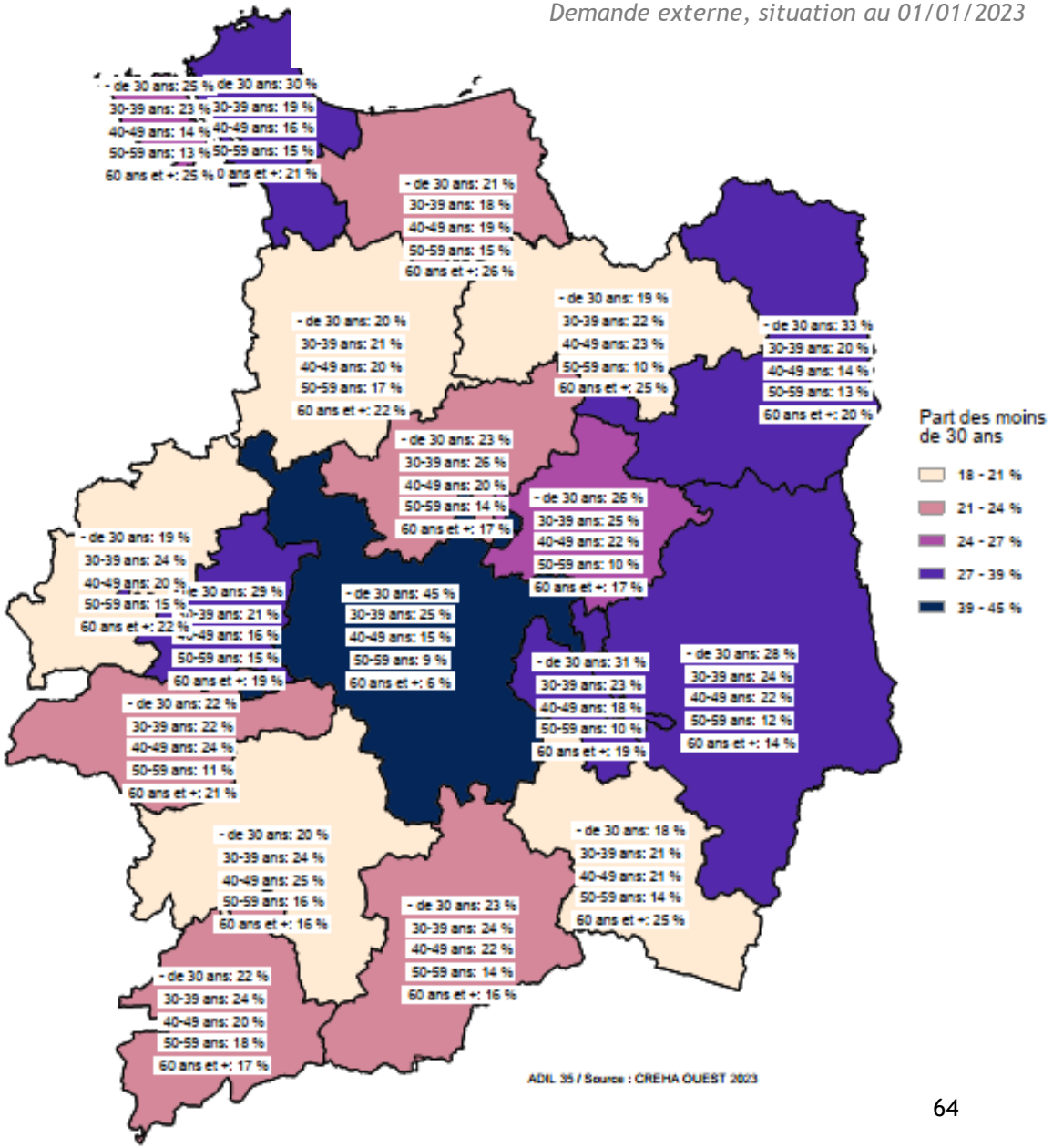
30 % des demandeurs ont moins de 30 ans. Ils sont plus nombreux à Rennes Métropole (45 %) et moins dans la communauté de Communes de Saint-Méen Montauban (- de 20 %).

20 % des demandeurs ont 60 ans et plus. Les situations sont contrastées : ils représentent 26 % de la demande dans la CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel.

Les besoins de logements adaptés à la perte de mobilité ou au handicap y sont probablement plus prégnants.

Répartition des demandes de logement social par classe d'âge du demandeur (chef.fe de famille)

Demande externe, situation au 01/01/2023



LA DEMANDE EN COURS

Ille-et-Vilaine

Répartition des demandes par statut d'occupation

Non précisé	1%
Autre	14%
Chez un particulier	15%
Chez enfants ou parents	18%
Loc privé	34%
Propriétaire occupant	7%
Sans abri	5%
Structure d'hébergement	6%

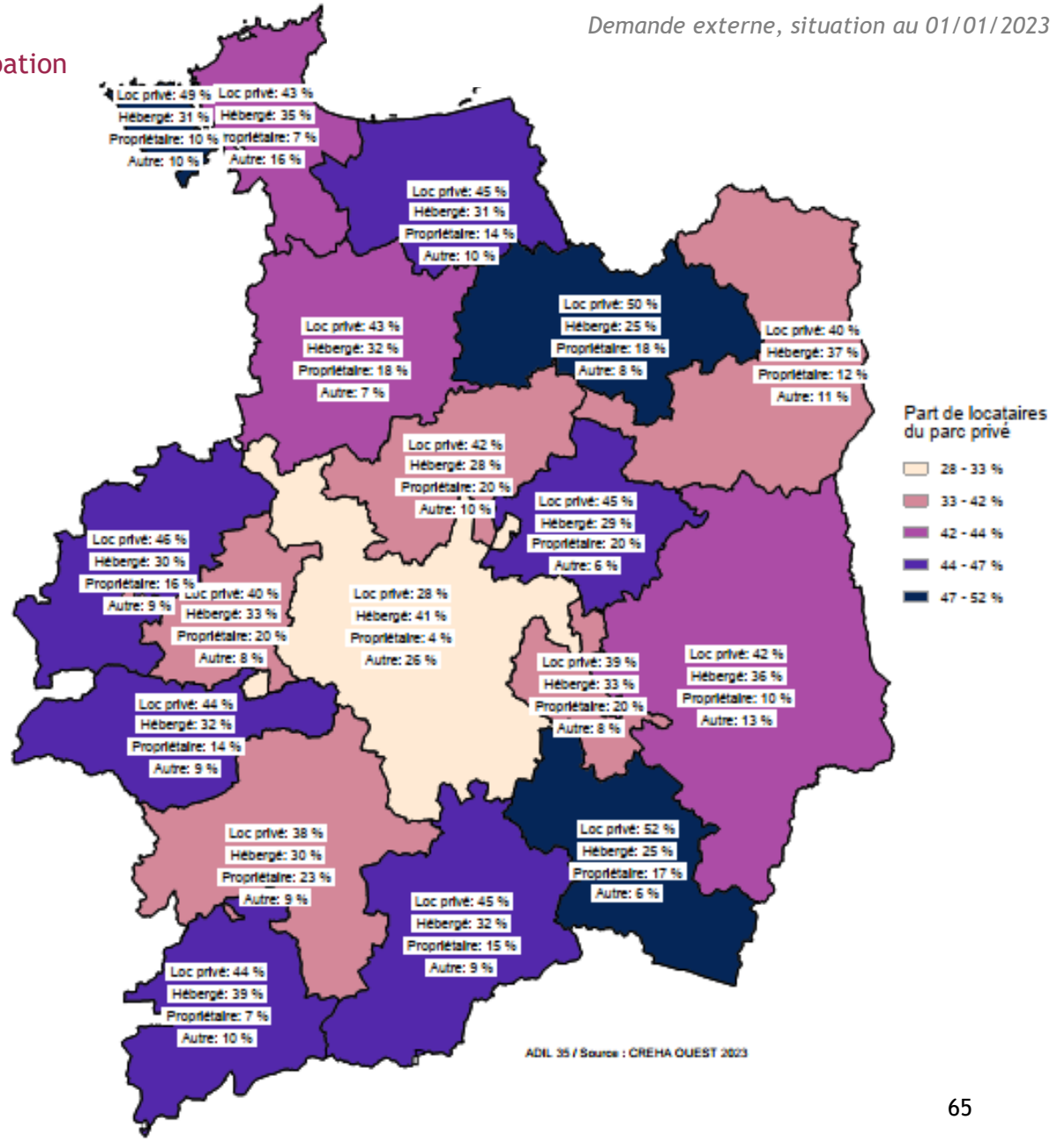
34 % des demandeurs sont locataires du parc privé, voire 52 % dans Roche aux Fées Communauté.

Les personnes hébergées représentent 33 % des demandes, soit une proportion équivalente aux locataires du parc privé mais parfois supérieure : 41 % à Rennes Métropole.

Les propriétaires représentent de 4 % des demandes pour Rennes Métropole à 23 % pour Vallons de Haute-Bretagne Communauté.

Répartition des demandes de logement social par statut d'occupation

Demande externe, situation au 01/01/2023



Attribution de logement social en 2022

Attribution de logement social en 2022

Traitement de la demande externe satisfaite

La demande satisfaite (Demande externe et demande des locataires Hlm, année 2022) – p.68
Evolution du nombre de demandes satisfaites en Ille-et-Vilaine depuis 2015 (Demandes ext. et loc. Hlm) – p.69
Part des demandes externes satisfaites sur le total des attributions – p.70

Nombre d'attributions (demande externe satisfaite en 2022) – p.71

Pression de la demande locative sociale – p.72
Délai d'attente moyen pour l'obtention d'un logement social Hlm – p.73

Répartition des attributions **par type de construction** – p.74
Répartition des attributions **par typologie** – p.75

Répartition des attributions **selon le nombre de personnes par ménage** – p.76
Répartition des attributions **selon la composition familiale** – p.77

Part des attributions aux ménages aux **ressources inférieures à 60% des plafonds Hlm (PLUS)** – p.78
Revenu par unité de consommation (RUC) annuel moyen des ménages ayant bénéficiés d'une attribution –p.79

Répartition des attributions **par classe d'âge du demandeur** (chef.fe de famille) – p.80

Répartition des attributions **par statut d'occupation** – p.81

La demande satisfaite

Année 2022

DEMANDE EXTERNE SATISFAITE : attribution à des ménages qui ne sont pas logés dans le parc Hlm

5 221 demandeurs externes satisfaits

Données traitées

2 067 locataires Hlm satisfaits

7 288 attributions

Sur 10 demandes satisfaites, 7 sont externes et 3 sont pour des locataires Hlm

Source des données : CREHA Ouest - Fichier partagé départemental

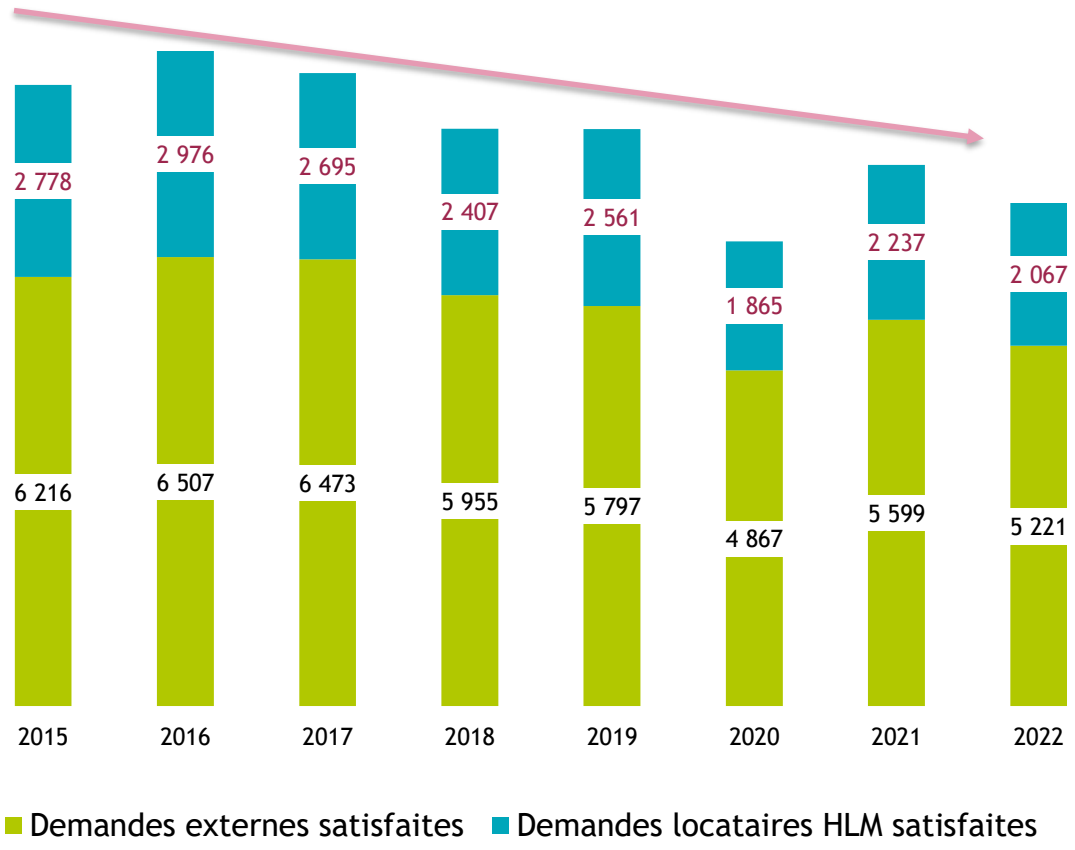
Evolution du nombre de demandes satisfaites en Ille-et-Vilaine depuis 2015

Demande satisfaite annuelle

Ille-et-Vilaine

7 288 demandes satisfaites
dont 5 221demandes externes
et 2 067 demandes de locataires Hlm

Sur la période 2015-2022, le nombre de demandes satisfaites a diminué de 19 % :
- moins 16 % pour les demandes externes ;
- et moins 26 % pour les demandes des locataires Hlm.



LA DEMANDE SATISFAITE

Ille-et-Vilaine

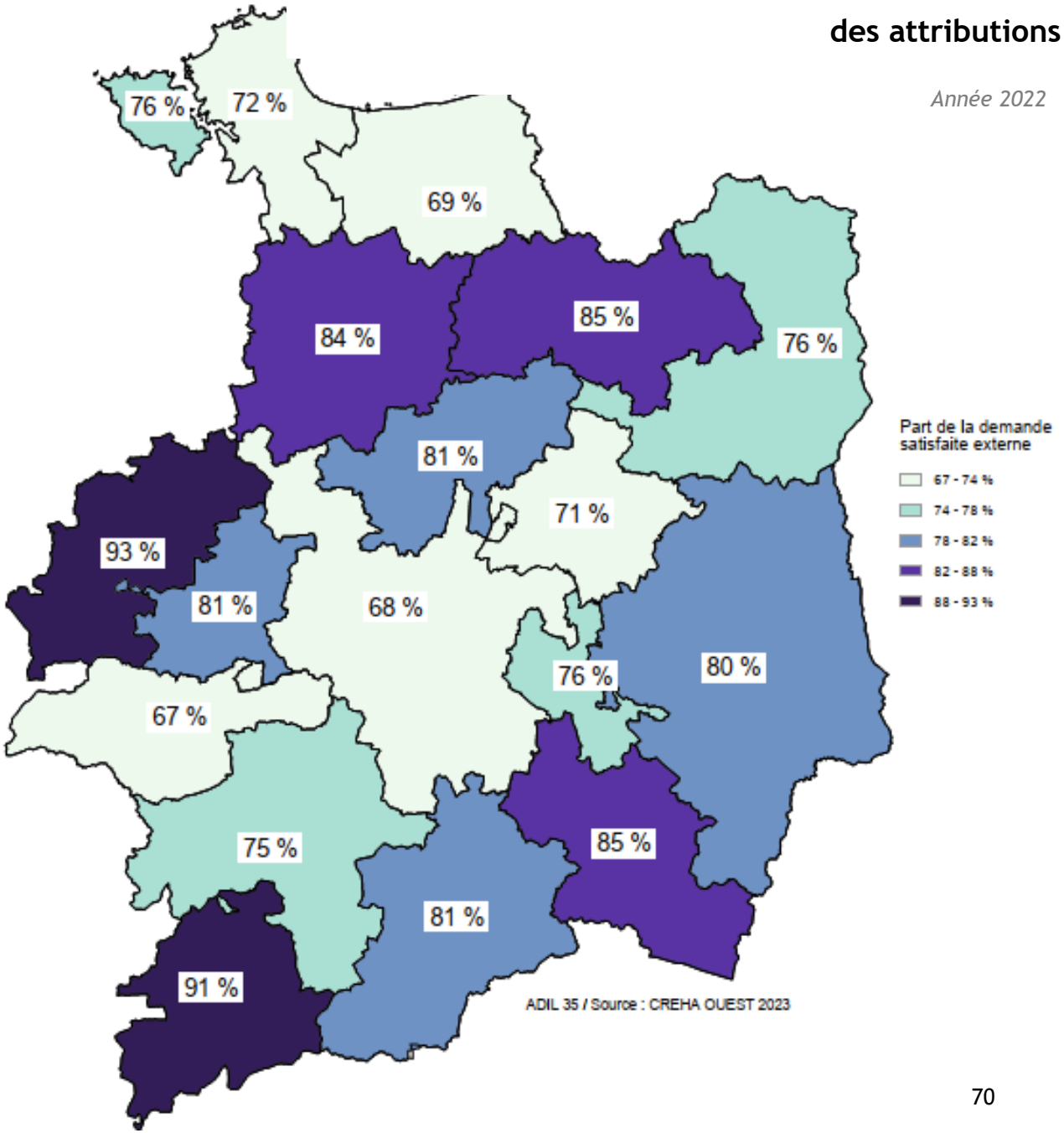
72 % de la demande satisfaite est externe

Pour certains EPCI comme Rennes Métropole, la demande satisfaite des locataires Hlm est plus conséquente.

A contrario, 91 % des demandes satisfaites sont externes pour Redon Agglomération.

Part des demandes externes satisfaites sur le total des attributions

Année 2022



LA DEMANDE SATISFAITE

Ille-et-Vilaine
7 288 demandes satisfaites
dont 5 221 demandes externes
et 2 067 demandes de locataires HLM

<u>Répartition de la demande satisfaite :</u>

- 56 % à Rennes Métropole qui capte 63 % des demandes du département ;

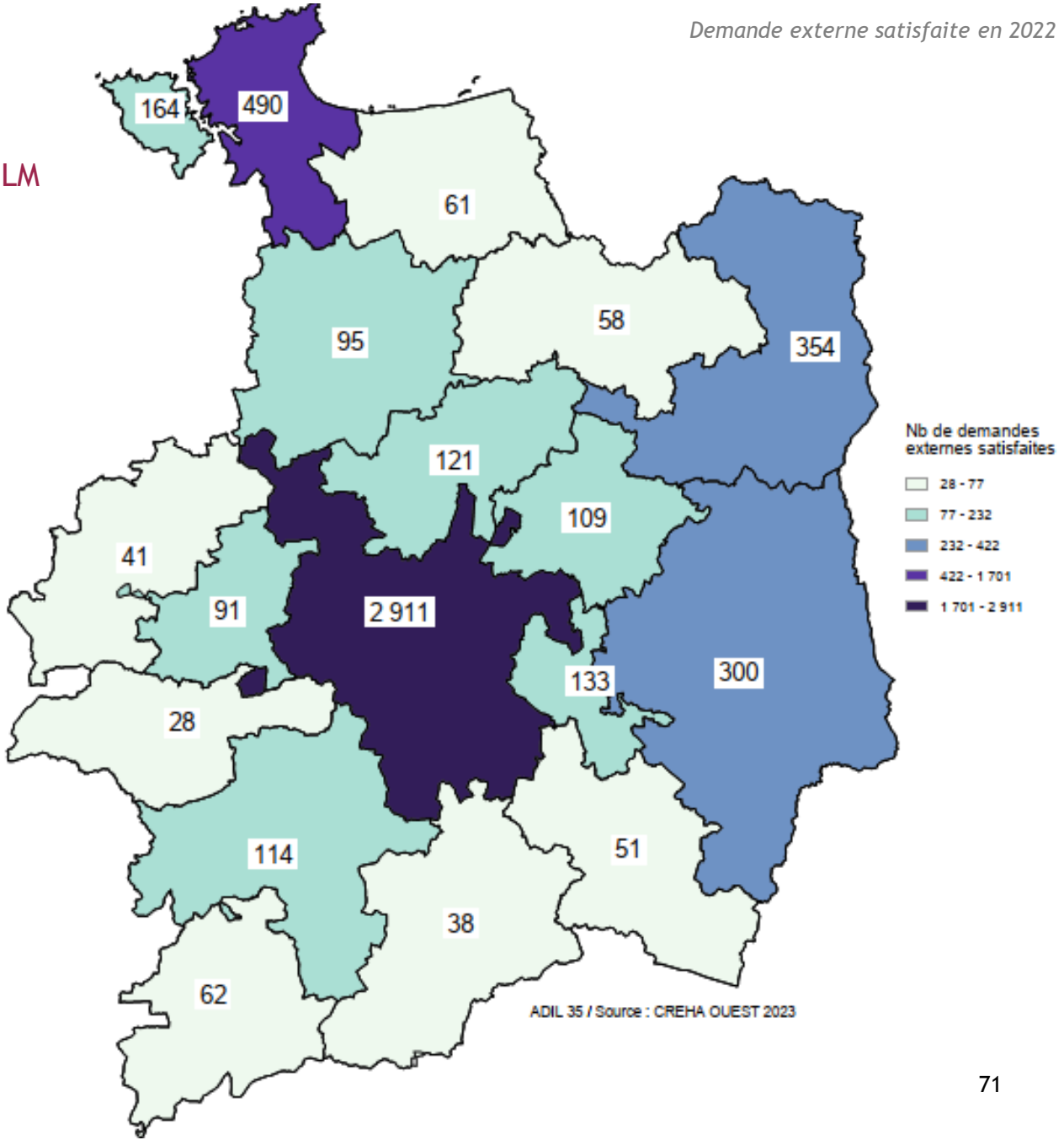
- 44 % hors Rennes Métropole pour 37 % de la demande du département.

La pression est plus importante sur la métropole rennaise.

Seulement une soixantaine de demandes externes satisfaites dans 7 EPCI et notamment à Redon Agglomération.

Nombre d'attributions

Demande externe satisfaite en 2022



LA PRESSION LOCATIVE

Ille-et-Vilaine

une attribution est faite pour 4,7 demandes en 2022 (4,8 pour la Bretagne) contre 3,9 en 2021

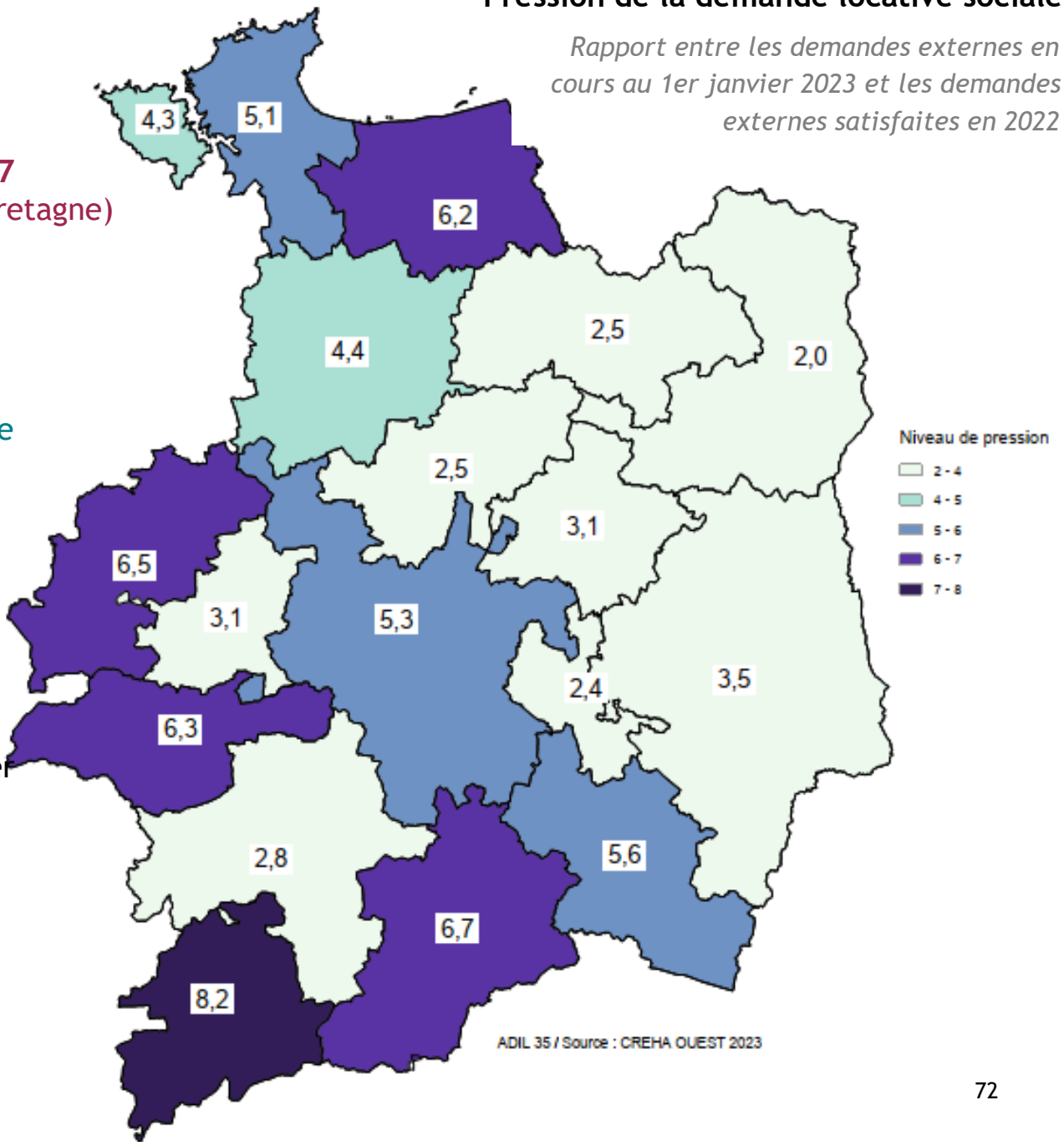
C'est à Redon Agglomération que la tension est la plus importante. L'EPCI ne parvient pas à répondre à la demande externe alors qu'elle constitue quasiment la totalité de la demande satisfaite.

Du fait de niveaux de revenus moins importants qu'ailleurs et d'un parc moindrement développé, certains EPCI plus ruraux comme Brocéliande Communauté, ne peuvent absorber la demande.

Malgré une offre importante, certains EPCI comme Rennes Métropole, font l'objet d'une demande externe conséquente en volume qui exerce une pression tangible.

Pression de la demande locative sociale

Rapport entre les demandes externes en cours au 1er janvier 2023 et les demandes externes satisfaites en 2022



LA DEMANDE SATISFAITE

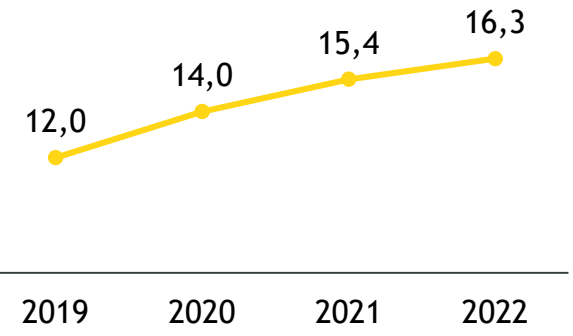
Ille-et-Vilaine

Le délai d'attente moyen pour l'obtention d'un logement social est de **16,3 mois** (26,7 mois pour les locataires HLM)

Le délai d'attente moyen n'a cessé d'augmenter sur les 4 dernières années

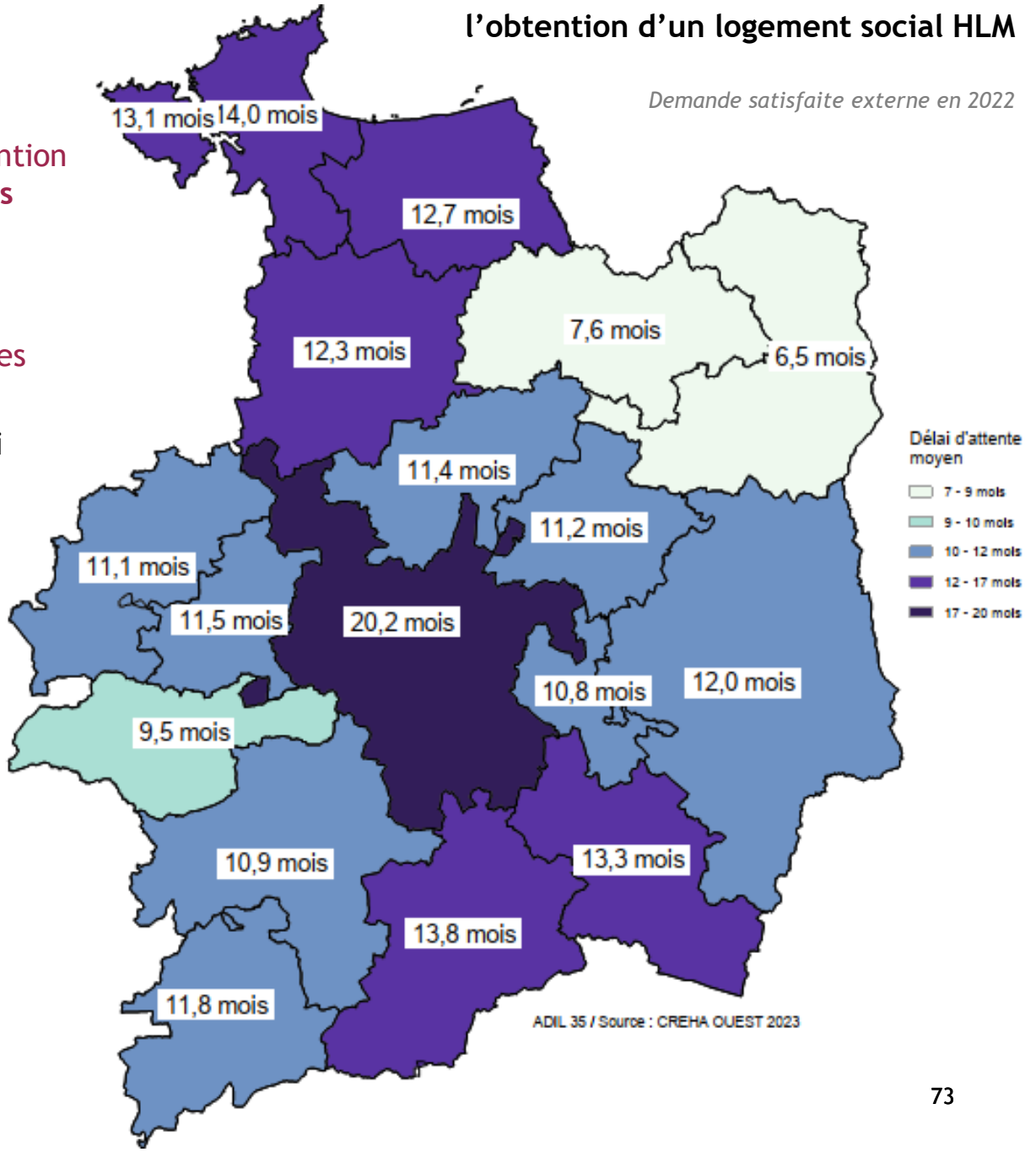
C'est à Rennes Métropole que le délai d'attente moyen est le plus élevé : 20,2 mois

Evolution du délai moyen d'attente d'attribution des ménages externes (en mois)



Délai d'attente moyen pour l'obtention d'un logement social HLM

Demande satisfaite externe en 2022



LA DEMANDE SATISFAITE

Ille-et-Vilaine

Répartition des attributions par type de construction

Maison	11%
Appartement	89%

Plus de 60 % des demandeurs n'émettent pas de choix entre collectif et individuel. C'est la typologie qui prime.

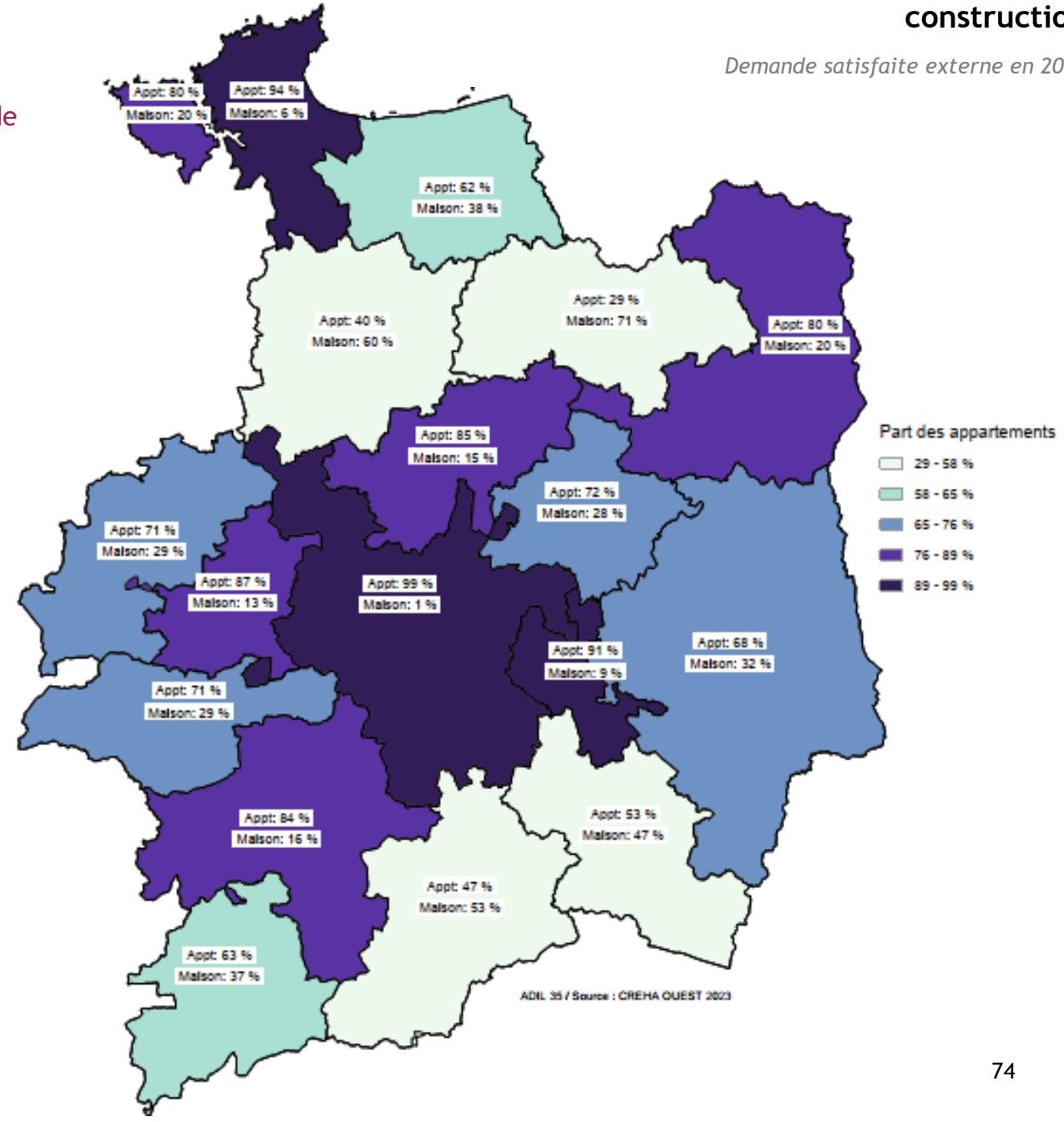
9 fois sur 10, le logement attribué est un appartement.

Ce qui est attribué dépend en premier lieu du profil du parc social du territoire.

Les situations sont contrastées : 71 % des logements attribués sont des maisons à Couesnon Marches-de-Bretagne, territoire plus rural.

Répartition des attributions par type de construction

Demande satisfaite externe en 2022



LA DEMANDE SATISFAITE

Ille-et-Vilaine
Répartition des attributions par typologie

T1	5%
T2	33%
T3	40%
T4	18%
T5 et plus	4%

Les demandes satisfaites ne sont pas toujours concordantes avec les typologies demandées.

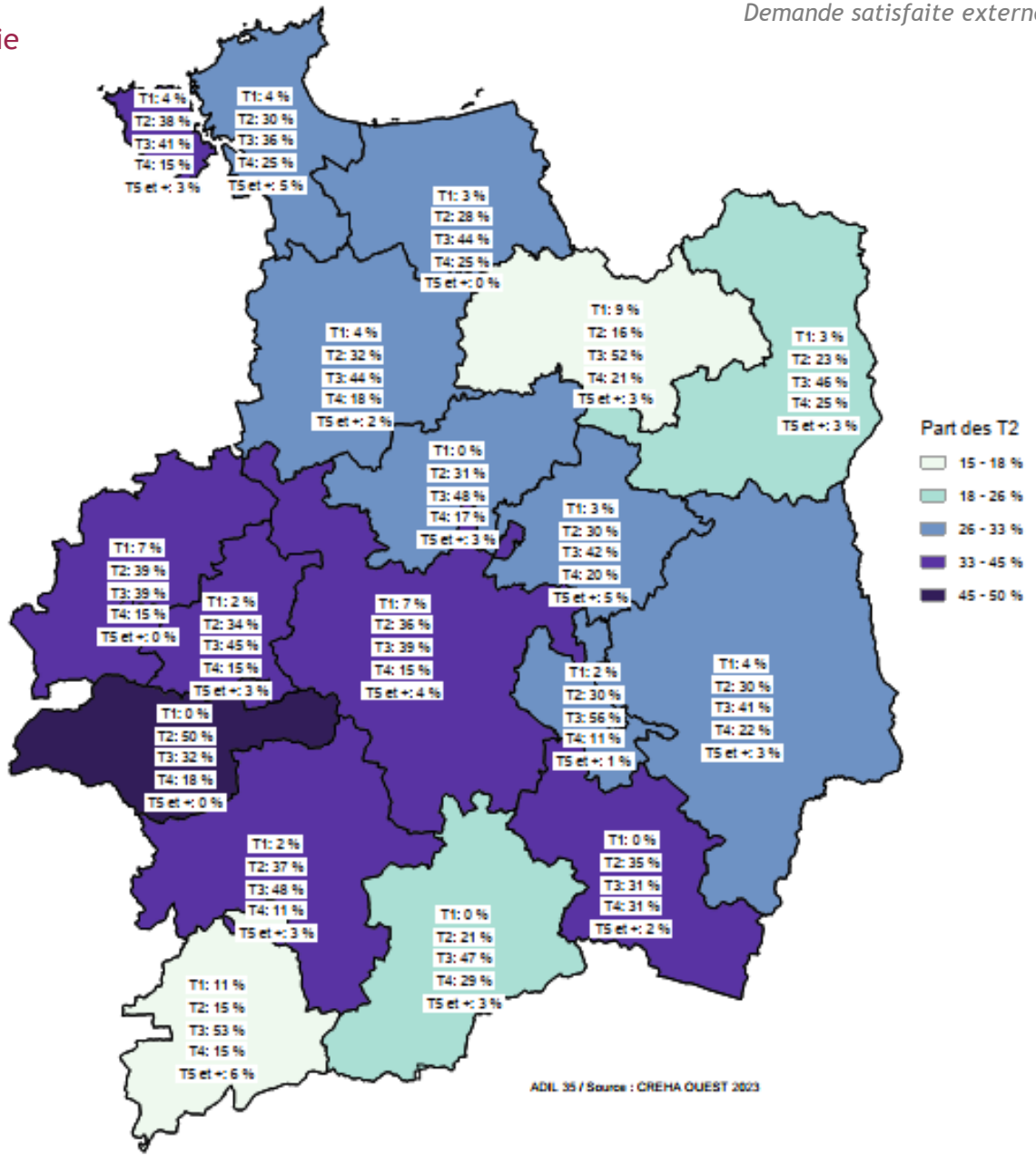
Les T1 sont attribués 5 fois sur 100 alors qu'ils représentent 20 demandes sur 100.
Aucun T1 n'est attribué en 2022 dans 4 EPCI, dont Val d'Ille-Aubigné.

La typologie T3 est attribuée dans 40 % des cas (demandée par 28 % des ménages), suivie de près par le T2 (33 % des attributions pour 35 % des demandes).

Les T4 sont attribués dans 18 % des cas alors qu'ils font l'objet de 13 % de la demande.

Répartition des attributions par typologie

Demande satisfaite externe en 2022



LA DEMANDE SATISFAITE

Ille-et-Vilaine

Répartition des attributions par nombre de personnes

1 personne	47%
2 personnes	25%
3 personnes	16%
4 personnes et +	7%

47 % des logements sont attribués à un ménage d'une personne, c'est moins que la demande (58 % du total).

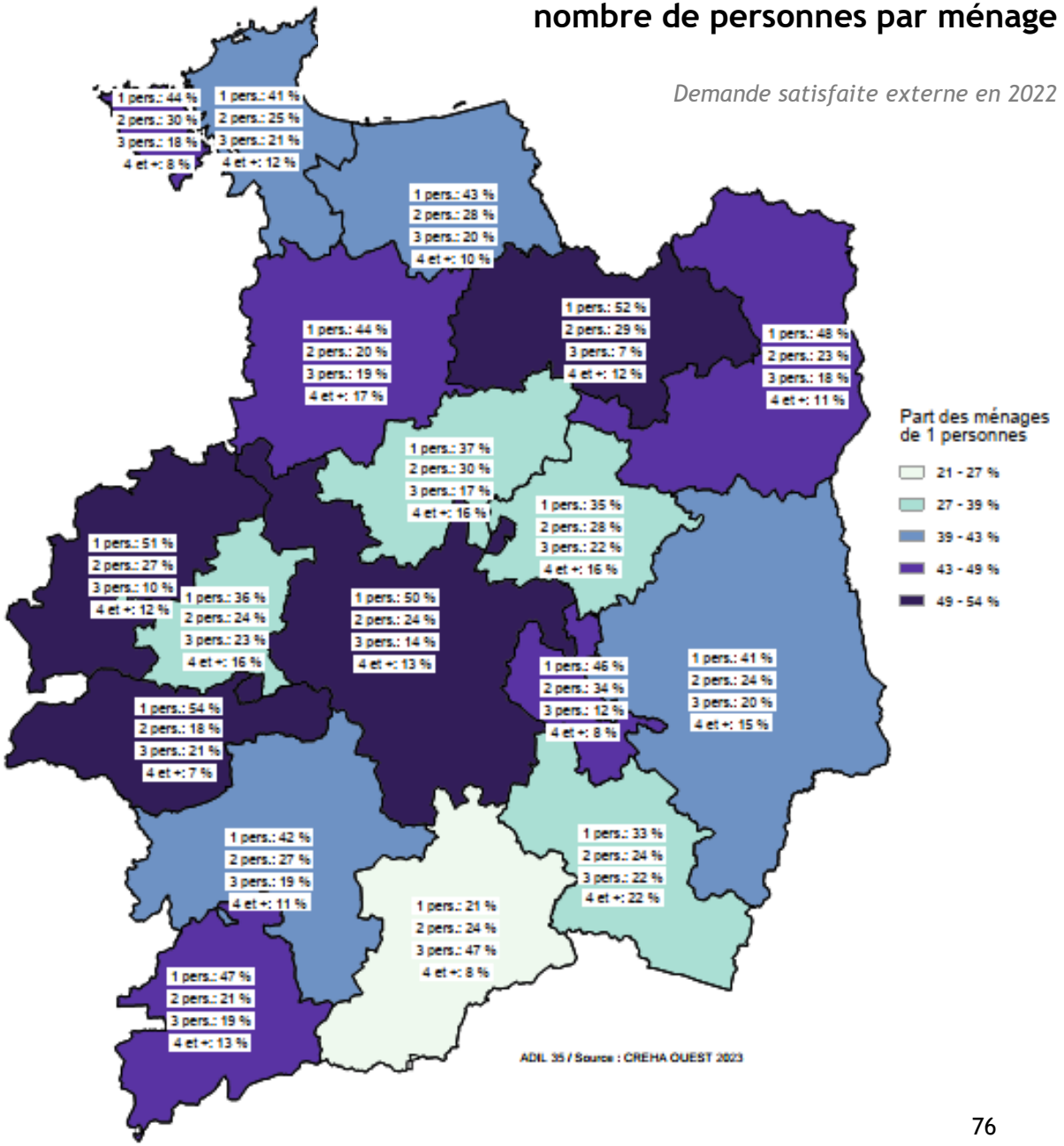
25 % des logements sont attribués à des ménages de 2 personnes, c'est plus que la demande (19 % du total).

16 % des attributions concernent des ménages de 3 personnes, c'est plus que la demande (12 % du total).

Les attributions en faveur de ménages de 3 personnes et plus sont plus nombreuses dans certains EPCI : 55 % des attributions à Bretagne Porte de Loire Communauté.

Répartition des attributions selon le nombre de personnes par ménage

Demande satisfaite externe en 2022



LA DEMANDE SATISFAITE

Ille-et-Vilaine
Répartition des attributions selon la composition familiale

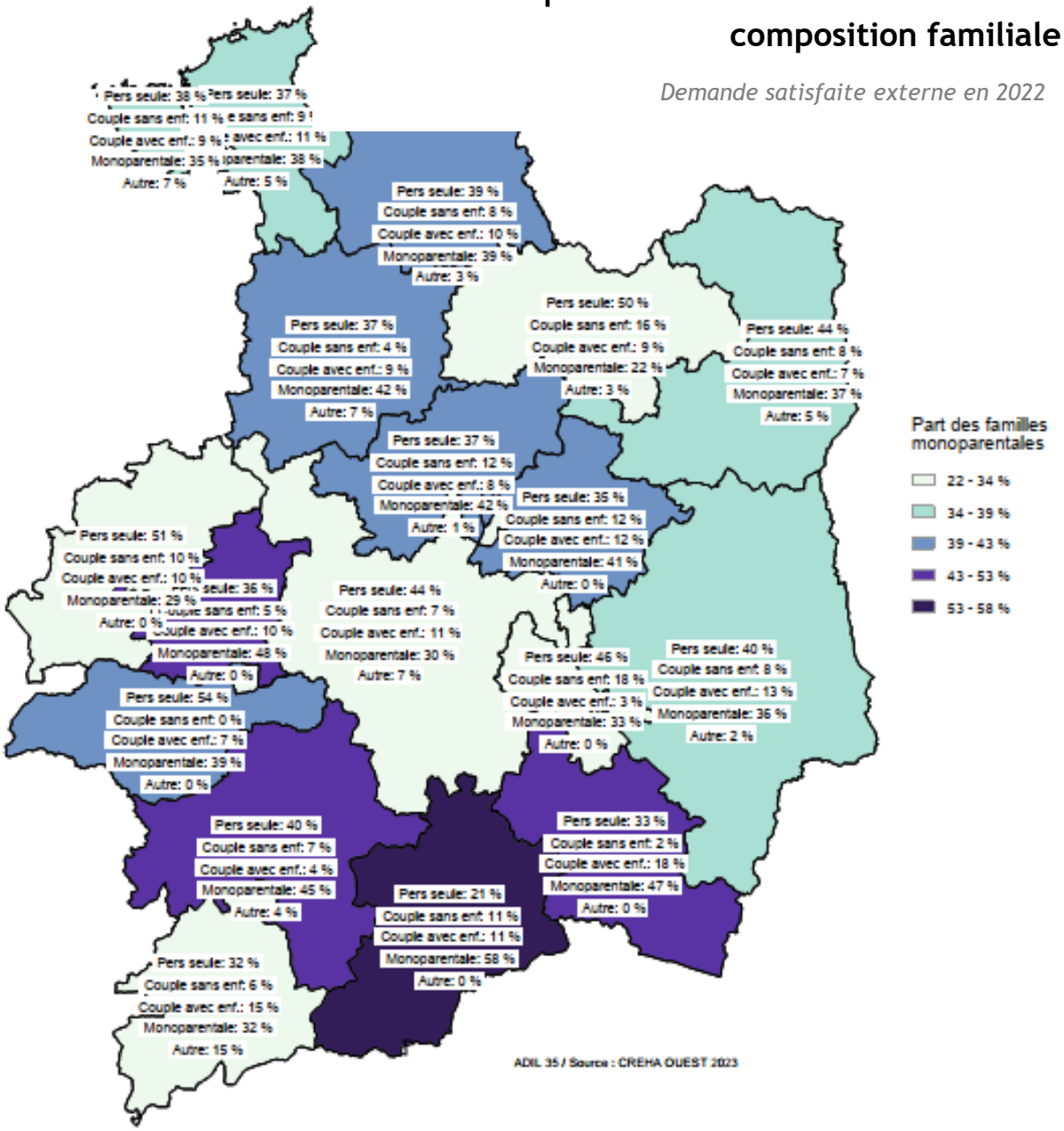
Couple sans enfant	8%
Famille	10%
Pers seule	47%
Famille monoparentale	34%
Autre	1%

Plus de 40 % des logements sont attribués à des personnes seules alors qu'elles représentent 58 % de la demande.

Plus de 30 % des demandes satisfaites concernent des familles monoparentales, ce sont les attributions dominantes dans 8 EPCI. Les familles monoparentales constituent 26 % de la demande externe ; elles semblent donc surreprésentées dans les attributions.
Il en est de même pour les demandes émanant de famille avec enfants.

Répartition des attributions selon la composition familiale

Demande satisfaite externe en 2022



LA DEMANDE SATISFAITE

Part des attributions aux ménages aux ressources inférieures à 60% des plafonds HLM (PLUS)

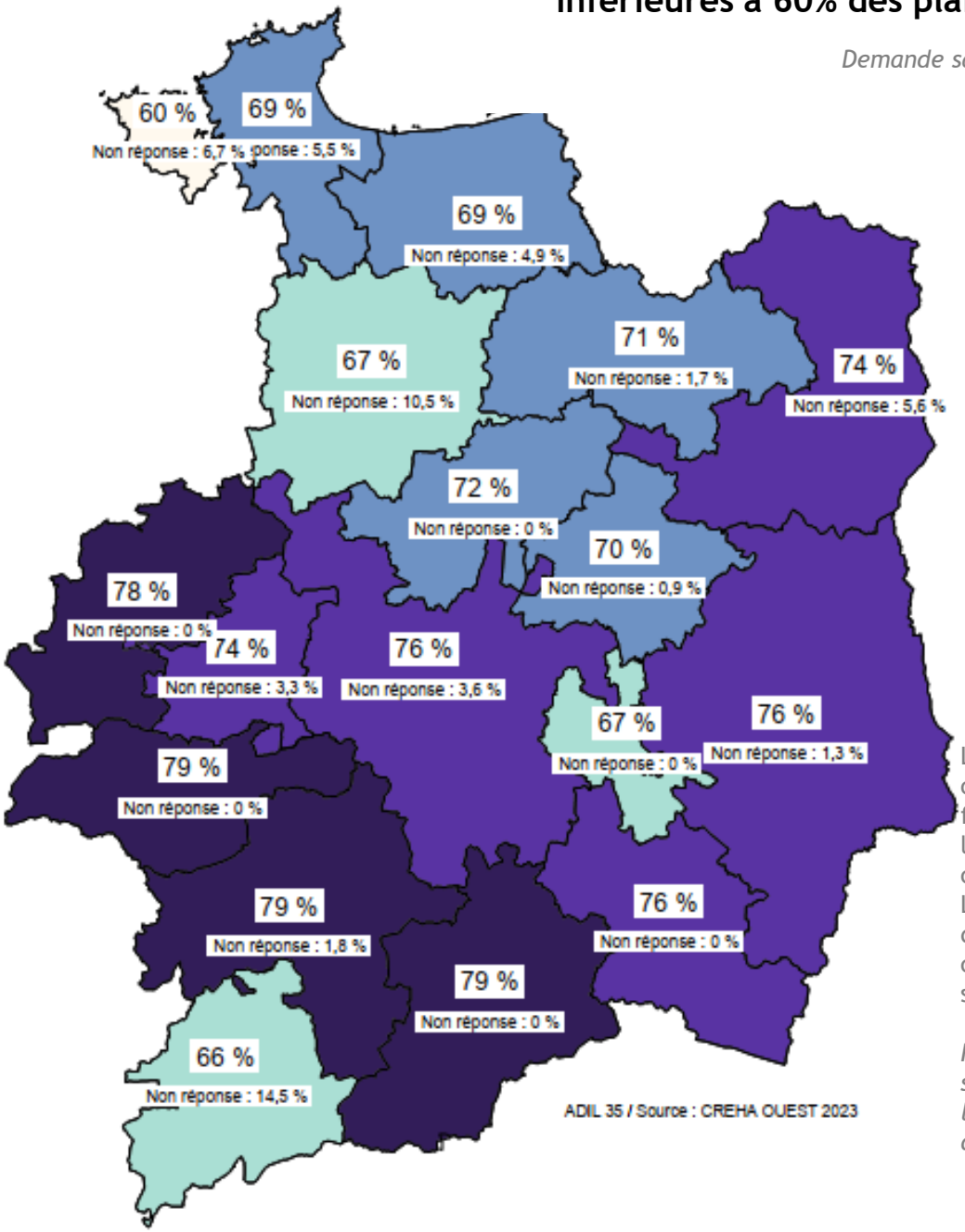
Demande satisfaite externe en 2022

Ille-et-Vilaine
Répartition des attributions selon les plafonds PLUS

< à 60%	74%
60%-99%	20%
100% et plus	2%
Non réponse	4%

Les ménages aux ressources inférieures à 60 % des plafonds Hlm (PLUS) représentent 74 % des attributions.

Les contextes diffèrent selon les EPCI.
C'est dans les EPCI au Sud-Ouest du département que la proportion des attributions à des ménages en dessous de 60 % des plafonds HLM est la plus conséquente.



Les ressources prises en compte sont les revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes composant le ménage. Les plafonds à ne pas dépasser varient selon la catégorie de logement social (PLAI, PLUS, PLS).

Remarque : les ressources sont facultatives à l'enregistrement de la demande

Revenu par Unité de Consommation
RUC annuel moyen des ménages ayant bénéficiés d'une attribution

Demande satisfaite externe en 2022

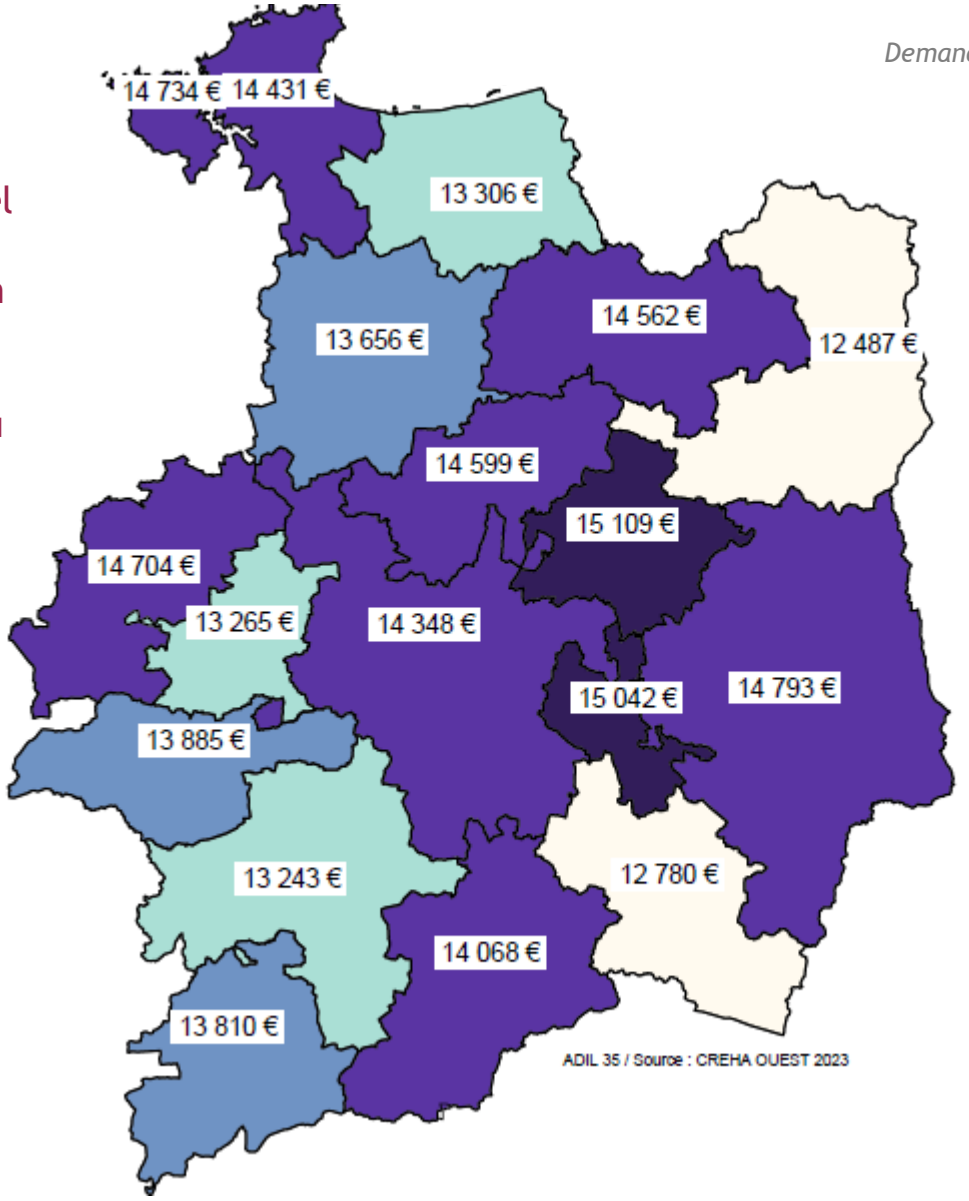
Ille-et-Vilaine

14 221 € est le revenu par unité de consommation annuel moyen des ménages ayant bénéficié d'une attribution en 2022.

Il est légèrement supérieur au RUC Breton : 13 670 €.

Globalement les différences de revenu des ménages ayants bénéficié d'une attribution sont peu marquées.

Le RUC moyen annuel oscille entre 12 487 € pour Fougères Agglomération et 15 109 € pour Liffré-Cormier Communauté.



Le revenu par unité de consommation (RUC) est égal au rapport entre le revenu mensuel disponible avant impôts et le nombre d'unités de consommation (1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Remarque : les ressources sont facultatives à l'enregistrement de la demande

LA DEMANDE SATISFAITE

Ille-et-Vilaine

Répartition des attributions par classe d'âge

		Pop dpt35
Moins de 20 ans	5%	25%
Moins de 25 ans	21%	32%
Moins de 30 ans	38%	38%
20-29 ans	33%	13%
30-39 ans	25%	13%
40-49 ans	18%	13%
50-59 ans	10%	12%
60 ans et plus	9%	23%

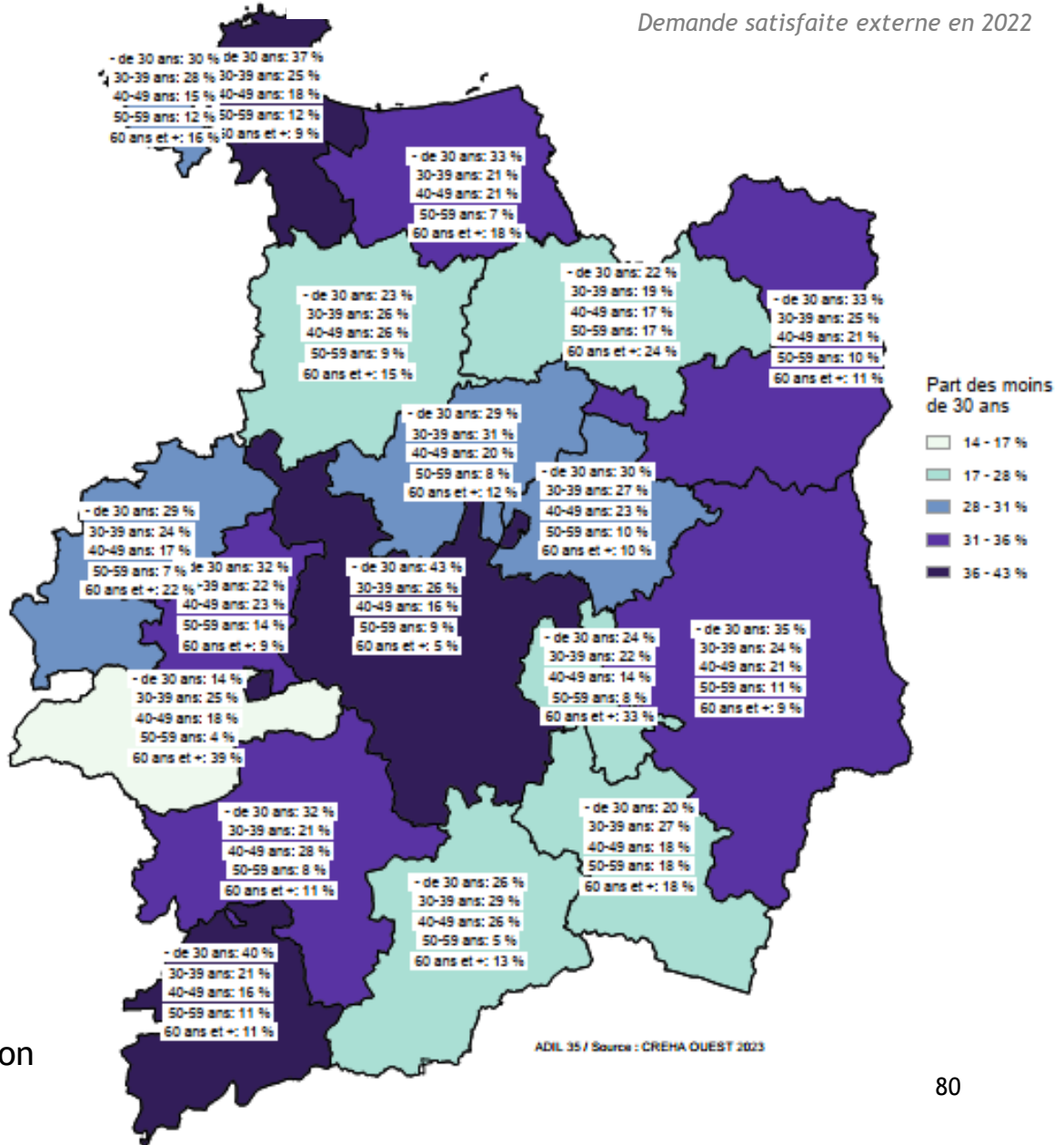
37 ans est l'âge moyen des ménages (chef.fe de famille) ayant obtenus un logement.

38 % des logements attribués à des moins de 30 ans, c'est plus que la demande (30 % du total).
Des situations contrastées : 14 % des attributions pour Brocéliande Communauté.

5 % des logements sont attribués à des moins de 20 ans (3 % de la demande) et 10 % à des 60 ans et plus (21 % de la demande).
Les situations hétérogènes : 33 % des attribution à la CC du Pays de Châteaugiron concernent des 60 ans et plus.

Répartition des attributions par classe d'âge du demandeur (chef.fe de famille)

Demande satisfaite externe en 2022



LA DEMANDE SATISFAITE

Ille-et-Vilaine

Répartition des attributions par statut d'occupation

Autre	14%
Chez un particulier	16%
Chez enfants ou parents	20%
Loc privé	31%
Propriétaire occupant	7%
Sans abri	5%
Structure d'hébergement	4%
Non précisé	4%

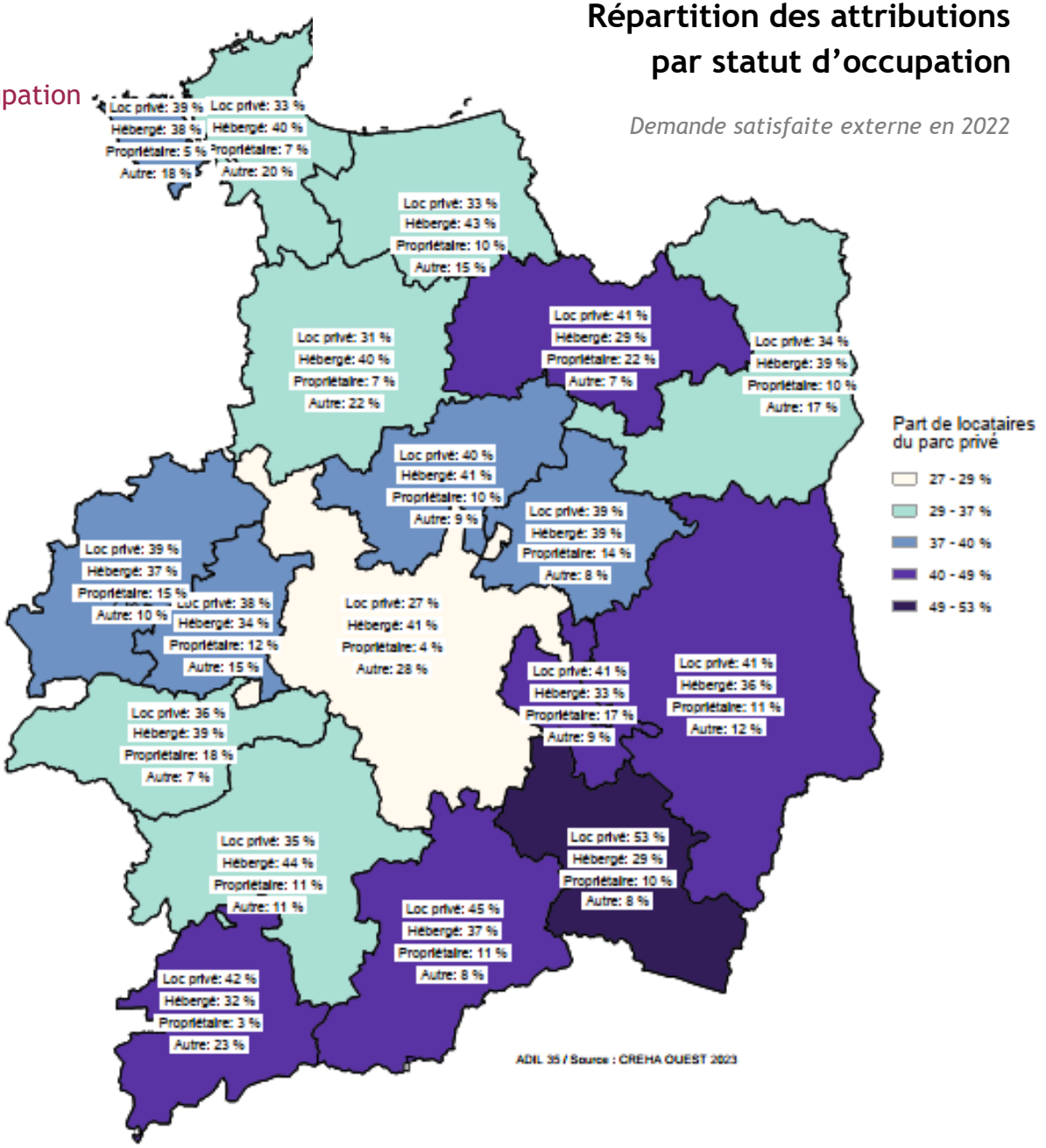
Globalement, à l'échelle départementale, la répartition des attributions suivant les statuts d'occupation concorde avec la demande.

31 % des demandes satisfaites concernent les locataires du parc privé (34 % des demandes).
Des situations contrastées : 53 % des demandes satisfaites pour Roche aux Fées Communauté, 27 % pour Rennes Métropole.

40 % des demandes satisfaites concernent des personnes hébergées, profil majoritaire à Rennes Métropole comme dans 7 autres EPCI.

Répartition des attributions par statut d'occupation

Demande satisfaite externe en 2022



Chiffres clés

Chiffres clés en Ille-et-Vilaine - 1/6

Demande en cours
au 1er janvier 2023

65 %
des demandeurs d'un logement social ne sont pas logés dans le parc Hlm
(24 372 demande externe)

35 %
des demandeurs sont locataires Hlm
(12 852 demandeurs locataires Hlm)

Sur 10 demandes en cours 6,5 sont externes et 3,5 sont des locataires Hlm

1 attribution pour **4,7 demandes**
(demande et attributions externes)

Demande satisfaite
année 2022

72 %
de la demande satisfaite est externe
(5 221 demandes externes satisfaites)

28 %
de la demande satisfaite est pour des locataires Hlm
(2 067 demandes de locataires Hlm satisfaites)

Sur 10 demandes satisfaites, 7 sont externes et 3 sont pour des loc. Hlm

16,3 mois est le délai d'attente moyen
pour l'obtention d'un logement social
(demande externe)

26,7 mois pour les locataires HLM

Chiffres clés en Ille-et-Vilaine - 2/6



Demande en cours EXTERNE
au 1er janvier 2023

63 %
des demandes à **Rennes Métropole**

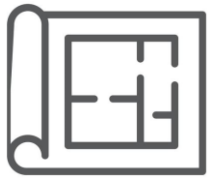
53 %
des demandeurs habitent déjà la **commune** qu'ils demandent

73 %
habitent déjà au sein de l'**EPCI** demandé

15 %
des demandes émanent de ménages qui **n'habitent pas le département**

Chiffres clés en Ille-et-Vilaine - 3/6





Demande en cours EXTERNE au 1er janvier 2023

62 % des demandeurs **n'ont pas de préférence** entre une maison et un appartement

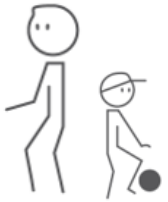
28 % demandes de T3
35 % de T2
19 % de T1
13 % de T4

Demande satisfaite EXTERNE Année 2022

89 % des attributions sont des **appartements**

40 % de T3 attribués
33 % de T2
5 % de T1
18 % de T4

Chiffres clés en Ille-et-Vilaine - 4/6



Demande en cours EXTERNE au 1er janvier 2023

58 %
des demandeurs sont des ménages d'**une seule personne**

19 %
de 2 personnes

26 %
des demandeurs sont des **familles monoparentales**

43 ans
est l'**âge moyen** des demandeurs

Près de 30 %
des demandeurs ont **moins de 30 ans**

35 %
ont **entre 30 et 50 ans**

21 % ont **60 ans et plus**

Demande satisfaite EXTERNE Année 2022

47 %
des attributions pour des ménages d'**1 seule personne**

25 %
pour des ménage de **2 personnes**

34 %
des attributions pour des **familles monoparentales**

38 %
des attributions pour des **moins de 30 ans**

43 %
pour des personnes de **30 ans à 50 ans**

9 %
pour des personnes de **60 ans et plus**

Chiffres clés en Ille-et-Vilaine - 5/6



Le salaire médian des Français s'établit autour de 2 100 euros nets début 2023

Demande en cours EXTERNE au 1er janvier 2023

Près de 70 % des ménages ont des **ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS**

15 282 € est le revenu par unité de consommation annuel moyen des demandeurs externes

1 380 € est le salaire médian des demandeurs externes

Demande satisfaite EXTERNE Année 2022

74 % des attributions sont pour des ménages dont les ressources sont **inférieures à 60 % des plafonds PLUS**

14 221 € est le revenu par unité de consommation annuel moyen des ménages ayant bénéficié d'une attribution

1 453 € est le salaire médian des ménages dont la demande est satisfaite

Remarque : les ressources sont facultatives à l'enregistrement de la demande

Chiffres clés en Ille-et-Vilaine - 6/6



Demande en cours
EXTERNE
au 1er janvier 2023

34 %
des demandeurs sont logés dans le parc privé

18 %
sont logés dans la **famille** (chez enfants ou parents)

Demande satisfaite
EXTERNE
Année 2022

31 %
des attributions pour des personnes logés dans le **parc privé**

20 %
pour des personnes logés dans la **famille** (chez enfants ou parents)

La demande en cours

Données au 1er janvier 2023 traitées dans cet axe

Situation au 1er janvier 2024

Chiffres parus en janvier 2024

26 361 demandes externes

+

13 565 demandes de locataires Hlm

→ **39 926** demandes

Evolution par rapport à 2023

+ 7,2 %
+ 8,1 %
+ 5,5 %

Délai moyen d'attente au 1er janvier 2024 (en mois)

20,9
17,5
27,5

Source des données : CREHA Ouest - Fichier partagé départemental

La demande satisfaite

Données de l'année 2022 traitées dans cet axe

Chiffres parus en janvier 2024

Année 2023

5 259 demandeurs externes satisfaits

+

2 015 locataires Hlm satisfaits

→

7 274 attributions

Evolution par rapport à 2022

- 0,2 %
+ 0,7 %
- 2,5 %

Délai moyen de satisfaction en 2023 (en mois)

21,2
18,7
27,7

Source des données : CREHA Ouest - Fichier partagé départemental

Retour sommaire MIE

AXE 3
Les acteurs de la construction de logement social en Ille-et-Vilaine

Mission du 15 février 2024

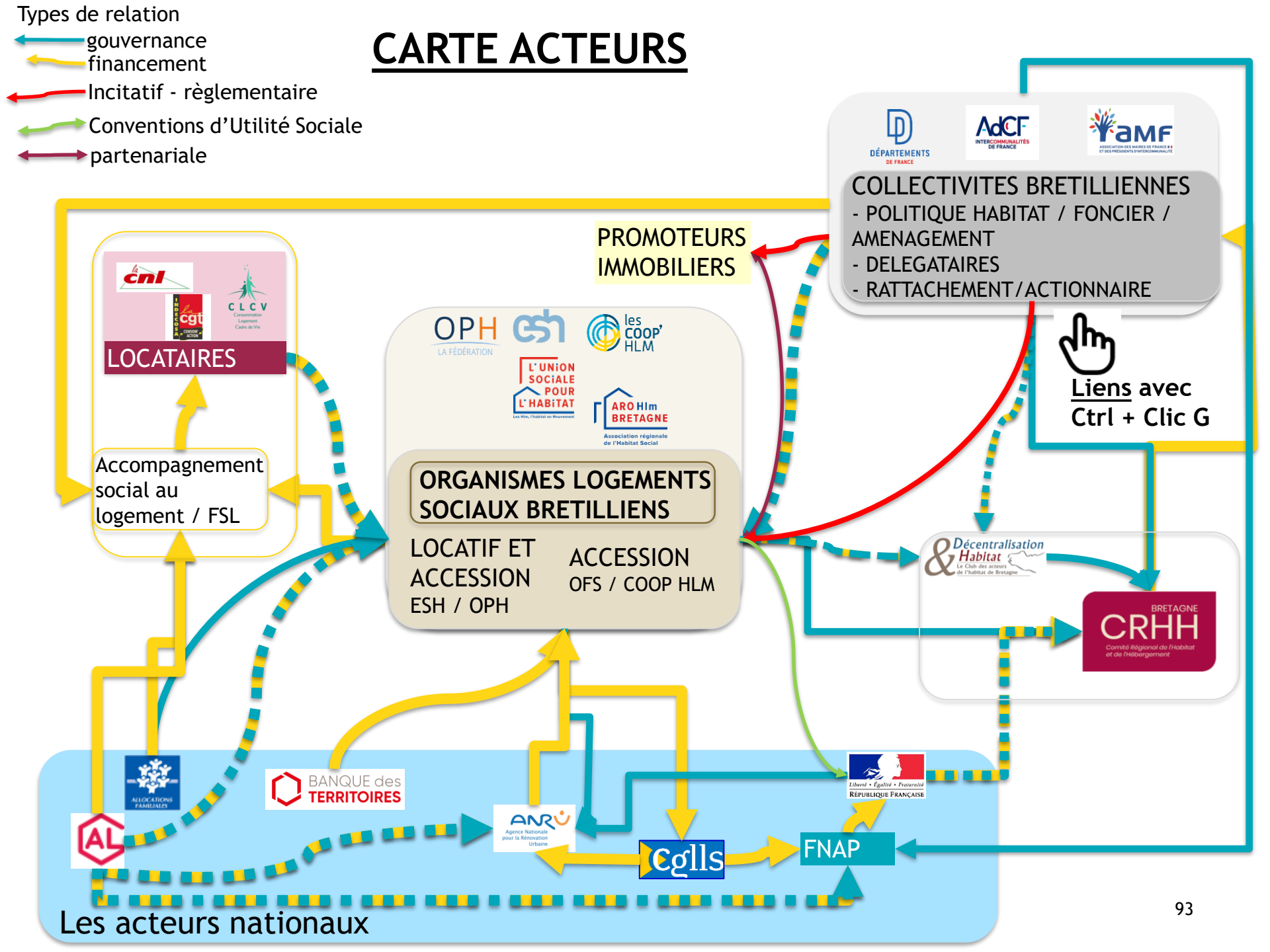
AXE 3 - Les acteurs de la construction de logement social en Ille-et-Vilaine

Sommaire

- **Carte des acteurs**
  - Les locataires
  - Action Logement
  - Banque des Territoires
  - Etat
  - Collectivités territoriales bretilliennes
  - Collectivités bretilliennes des rôles différents et complémentaires
  - Organismes de logement social
  - Caisses d'Allocations Familiales / APL
  - Accompagnement social au logement / FSL
  - Caisse de Garantie du Logement Locatif Social
  - Agence nationale de renouvellement urbain (ANRU)
  - Fonds national des aides à la pierre
  - Club décentralisation et habitat Bretagne
  - Comité régional de l'habitat et de l'hébergement
  - Promoteurs immobiliers
- **Annexe** p. 213
  - Détail du parc social bretillien par bailleur

Lien avec **Ctrl + Clic G**

CARTE ACTEURS



Retour carte acteurs

Les locataires

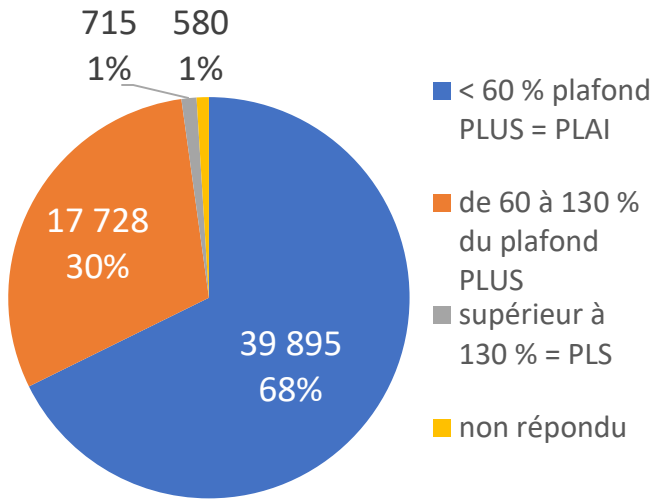
Modèle français généraliste : ouvert à une large gamme de ménages pour assurer la mixité sociale et droit au maintien dans les lieux (si locataires respectent ses obligations, le bailleur ne peut mettre fin au bail que si les ressources des occupants sont au moins deux fois et demi supérieures au plafond de ressources lié au logement)

Les plafonds de ressources 2024 arrêté du 18/12/2023

COMPOSITION MENAGES	PLAI	PLUS	PLS (+30 % PLUS)
1	12 452 €	22 642 €	29 435 €
2	18 143 €	30 238 €	39 309 €
3	21 818 €	36 362 €	47 271 €
4	24 276 €	43 899 €	57 069 €
5	28 404 €	51 641 €	67 133 €
6	32 010 €	58 200 €	75 660 €
Par personne supplémentaire	+ 3 569 €	+ 6 492 €	+ 8 440 €

Somme des revenus fiscaux de référence de chaque membre du ménage

Revenus des locataires du parc bretillien



Source enquête 2022 Occupation Parc Social
71 155 logements enquêtés 58 918 retours

68 % des occupants du parc social bretillien ont des revenus équivalents ou inférieurs aux plafonds PLAI

Les locataires dans la gouvernance des OLS :

Les locataires élisent des représentant·es au CA des OLS (élections 2022) pour intervenir sur les différents aspects de la gestion des ensembles immobiliers et sur les mesures relatives aux conditions d'habitat et au cadre de vie des locataires. Le plan de concertation locative définit les conditions pratiques de l'échange entre le bailleur social et les associations de locataires.
Ces représentant·es sont issus des associations représentatives comme Consommation Logement Cadre de Vie (CLCV), Confédération Nationale du Logement (CNL), Information et DEfense des Consommateurs Salariés (INDECOSA-CGT).

Retour carte acteurs

Action Logement

Depuis 2017 groupe issu de la création d'un collecteur unique

Participation Employeur à l'Effort de Construction (PEEC) = 0,45% masse salariale entreprises privées 50 salariés et plus

Missions

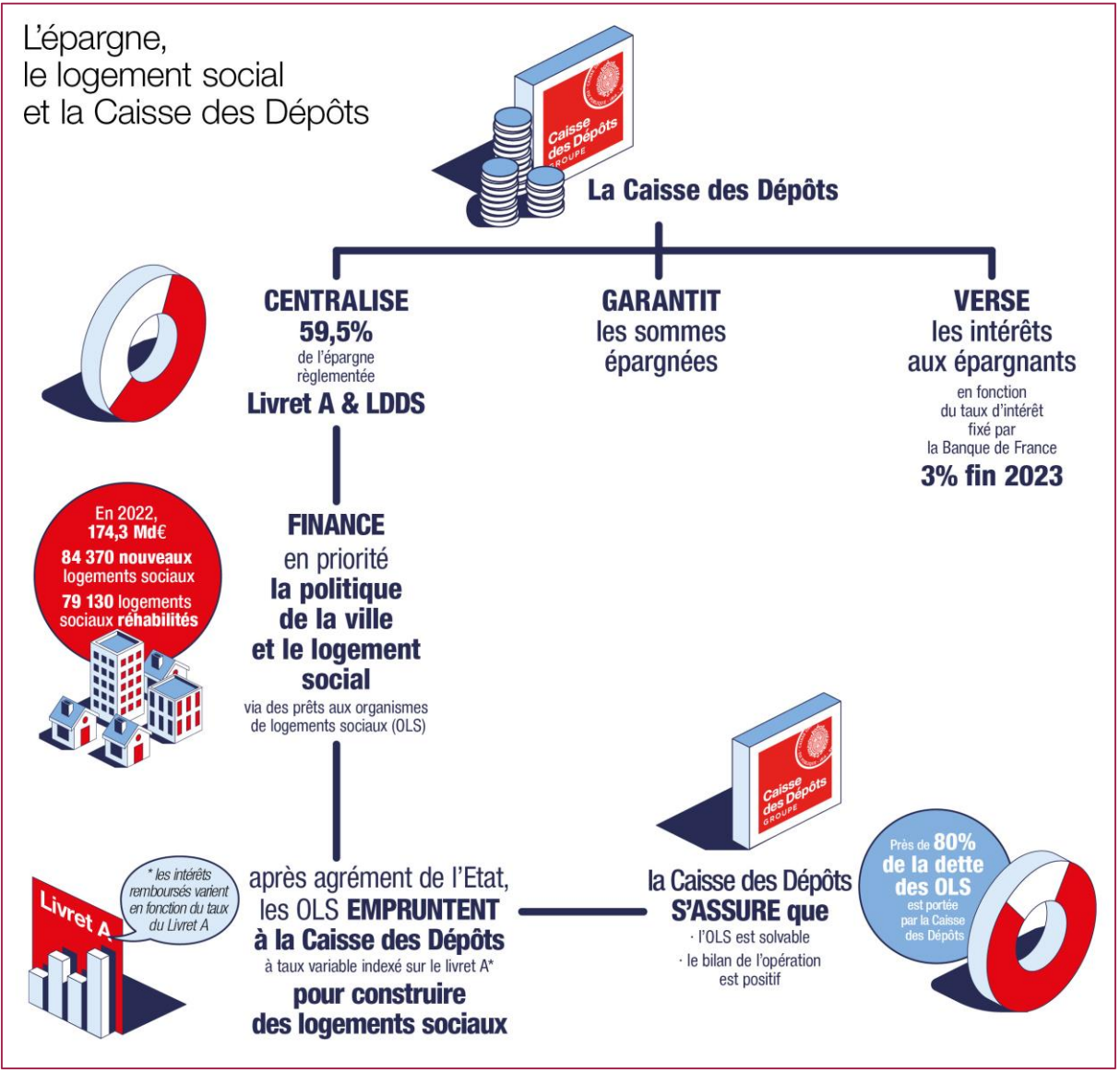
- répondre aux enjeux du lien entre l'emploi et le logement en faveur des salariés
- contribuer au développement économique et à l'attractivité économique des entreprises
- soutenir les acteurs du logement dans les territoires
- préserver l'emploi local
- accompagner la politique sociale des entreprises.

Organisation

- Action Logement Groupe : définit stratégie et mène relation avec les pouvoirs publics
- Action Logement Immobilier : holding des filiales immobilières (La Rance, Espacil Habitat…)
- Action Logement Services :
    - collecteur de la Participation Employeur à l'Effort de Construction
    - financeur de la construction du logement (vers tous les bailleurs, **FNAP 59%**)
    - financeur politiques publics (renouvellement urbain, Action Cœur de Ville)
    - Aides et services aux particuliers (garanties Visale, prêts accession…)

Retour carte acteurs

Banque des Territoires



Appellation commerciale créée en 2018 pour rassembler 3 métiers de la Caisse des Dépôts :

- prêteur via le Fonds d'Epargne de la CDC
- investisseur sur ses fonds propres
- Banque des professions règlementées

A aussi deux filiales :

SCET

Conseil aux collectivités et appui à l'économie mixte

cdc habitat

Filiale immobilière d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, acteur majeur du logement en France avec plus de 500 000 logements gérés

Retour carte acteurs

Etat

- Edicte les règles de droit : *un logement social doit respecter des règles de construction, de gestion et d'attribution*

- Garantit la solidarité nationale au travers du financement des APL, des avantages fiscaux et du circuit d'emprunt

- Au niveau local (non exhaustif) :
  - copréside le Comité Régional de l'Hébergement et l'Habitat et délègue les enveloppes du FNAP
  - contrôle la mise en œuvre des lois et règlementations (SRU…)
  - co-pilote avec le Département :
    - Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)
    - Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage
  - Les Conventions d'Utilité Sociale, contrats obligatoires entre les Organismes de Logements sociaux et l'Etat, notamment pour répondre à la règle européenne de définition pour les OLS du service d'intérêt général logement social, définissent
    - la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme
    - la politique sociale de l'organisme, développée dans un cahier des charges de gestion sociale ;
    - la politique de l'organisme pour la qualité du service rendu aux locataires.

Retour carte acteurs

Collectivités territoriales bretilliennes
Par les politiques foncières, d'aménagement et d'habitat

Les politiques locales des collectivités bretilliennes seront développées dans l'axe 5

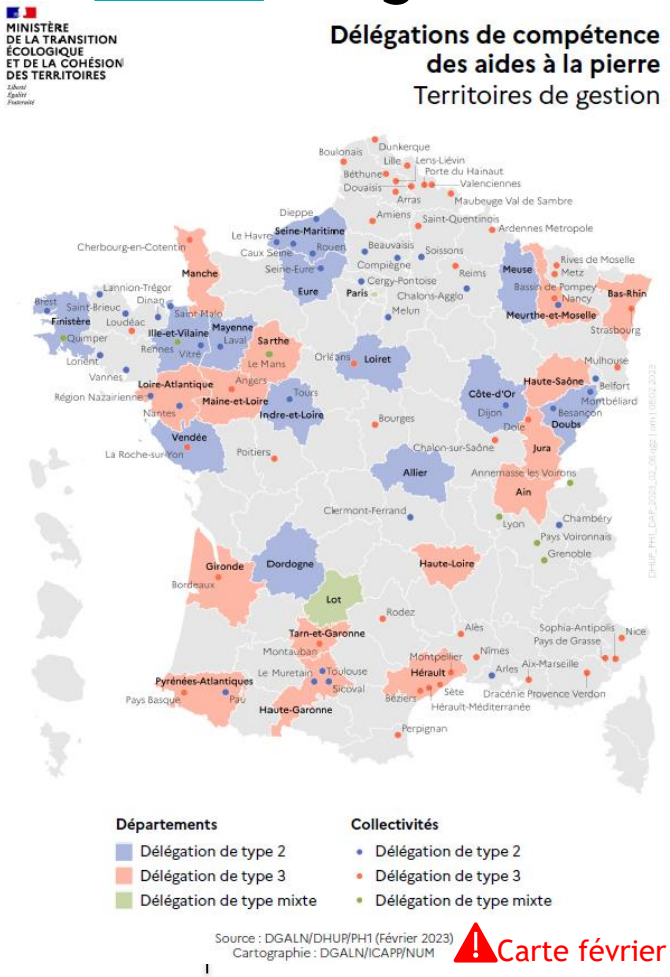
Créer les conditions du développement du logement social par :

- Une politique foncière et d'aménagement retranscrite dans les différents outils :
  - outils d'observation et de connaissance
  - outils règlementaires, de programmation et de planification
    - documents d'urbanisme - SCoT, PLU, PLUI > zonage, règlement, orientations d'aménagement, servitudes de mixité sociale, droit de préemption, majoration des droits à construire
    - les opérations de réserves foncières et d'aménagement
  - outils fiscaux de l'aménagement et de l'urbanisme
- Le Plan Local de l'Habitat élaboré par les EPCI compétent en matière d'habitat. Il décline sur six années les réponses à apporter aux besoins en matière d'habitat et d'hébergement, en matière de développement ou d'adaptation de l'offre, cela pour tous les publics, notamment pour les personnes ou ménages aux ressources les plus modestes.

Retour carte acteurs

Collectivités bretilliennes des rôles différents et complémentaires

Les délégataires des aides à la pierre



Carte février 2023

Dispositif de délégation de compétence des aides à la pierre de l'Etat vers les collectivités territoriales institué par la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales (art L301-5-1 et L301-5-2 du CCH).

Pour 6 ans elle porte sur :

- l'amélioration de l'habitat privé relevant des aides de l'ANAH
- la production (par construction et par acquisition), la réhabilitation et la démolition des logements locatifs sociaux ainsi que la création de places d'hébergement :
  - programmation pour atteindre des objectifs pouvant être territorialisés, encadrant les produits, les typologies, pour accompagner des publics spécifiques
  - instruction des agréments (avec ou non subvention), contrôle de l'exécution, conventionnement APL
  - adaptation des loyers nationaux par la définition de majorations locales attribuées opération par opération pour des critères atteignant des niveaux supérieurs aux règlementations et apportant une qualité d'usages et de services aux locataires

En Ille-et-Vilaine :
Le Département d'Ille-et-Vilaine, depuis 2006 > 2024-2029
Rennes Métropole, depuis 2005 > 2024-2029
Vitré Communauté, depuis 2006 > 2017-2022, 2024 dernière année de prorogation

Retour carte acteurs

Collectivités bretilliennes des rôles différents et complémentaires

Collectivités de rattachement ou actionnaires des OLS

Une capacité à intervenir dans la gouvernance des Organismes de logements sociaux

Pour les Offices Publics de l'Habitat en tant que collectivité de rattachement

- les OPH sont crées par décret à la **demande** de l'organe délibérant de la collectivité à laquelle ils sont rattachés et dissous dans les mêmes conditions (art L 421-7 CCH),
- le changement de collectivité territoriale ou d'établissement public de rattachement d'un office, le changement de son appellation, ainsi que la fusion de plusieurs offices sont prononcés par le préfet sur demande des organes délibérants des collectivités territoriales et des établissements publics intéressés, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat (art L 421-7 CCH),
- les membres désignés par la collectivité de rattachement disposent de la majorité des sièges au sein du conseil d'administration (art L421-8 CCH),
- les organes délibérant des collectivités de rattachement peuvent procéder à tout moment au remplacement des administrateurs désignés par ces organes (L 2121-33 et L 3121-23 CGCT),
- Le/la président·e du conseil d'administration est élu·e par le conseil d'administration parmi les représentants désignés par la collectivité territoriale ou l'établissement public de rattachement au sein de leur organe délibérant (art L 421-11 CCH = hors personnalité qualifiée)

Pour les Entreprises Sociales de l'Habitat en tant qu'actionnaires

Ainsi le Département d'Ille-et-Vilaine siège aux CA de :

Espacil Habitat – Groupe ActionLogement
La Rance – Groupe ActionLogement
AIGUILLON
Les Foyers

Retour carte acteurs

Organismes de logement social

3 grandes familles

Offices publics de l'habitat

- Initiative publique
- Etablissements publics locaux à caractère industriel et commercial
- 541 en France en 2021

Entreprises sociales de l'habitat

- Régies par le droit privé but lucratif très limité
- sociétés anonymes investies d'une mission d'intérêt général
- 177 en France en 2021

Sociétés coopératives

- les sociétés anonymes coopératives d'Hlm sont des sociétés à capital variable fondées sur les principes coopératifs de démocratie et de transparence.
- Dans le secteur de l'accession sociale
- 168 en France en 2021
- Keredes, Espacil Accession, Imoja (Aiguillon Résidences), CAP Accession…

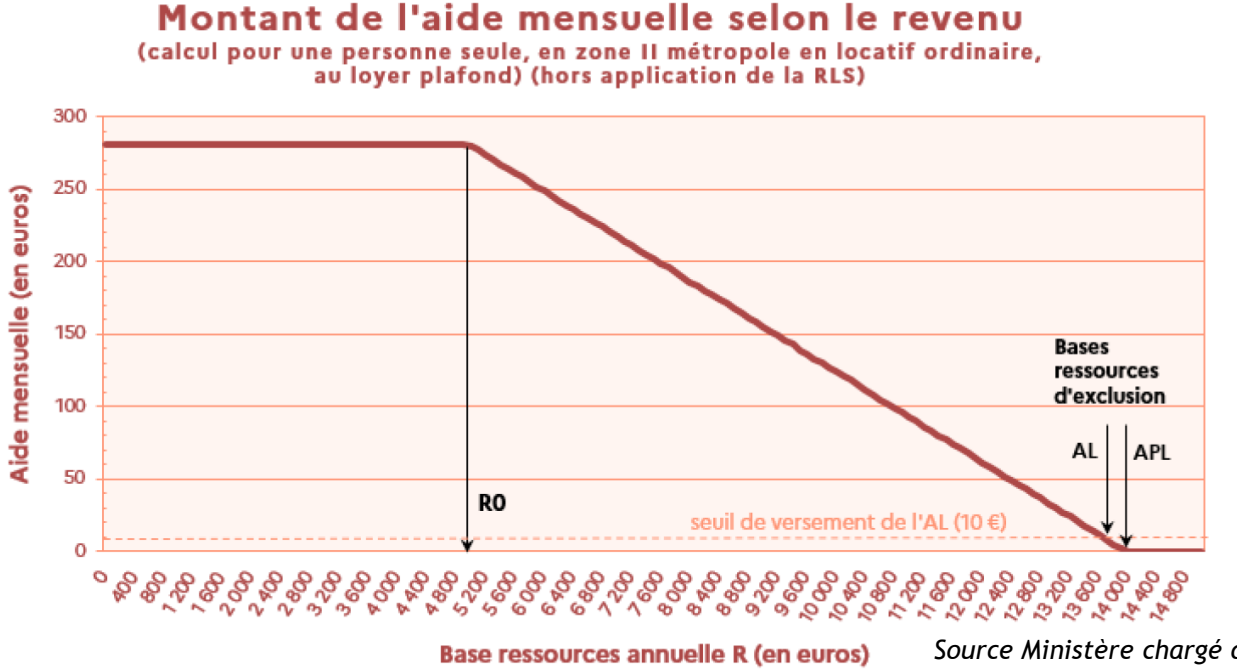
Retour carte acteurs

Caisses d'Allocations Familiales / APL

Les CAF forment la branche Famille du régime général de la Sécurité sociale.
3 missions prioritaires :

- aider les familles dans leur vie quotidienne
- développer la solidarité envers les plus vulnérables
- soutenir les allocataires avec les Aides Personnelles au Logement

Calcul des APL = loyer plafond + charges forfaitisées (en fonction taille ménage) – participation personnelle (en fonction revenu) – équivalent de la Réduction de Loyers Solidarité
Versées aux bailleurs



Source Ministère chargé du logement avril 2023

Retour carte acteurs

Accompagnement social au logement / Fonds de solidarité pour le logement (FSL)

Accompagnement social au logement :

- prévenir les expulsions,
- prévenir ou travailler sur les conséquences du surendettement,
- chercher des solutions pour les situations d'urgence: séparation, sinistre, conflits familiaux...,
- favoriser l'accès au logement des personnes cumulant des difficultés qui nécessitent un accompagnement

Accompagnement direct par les équipes de travailleurs sociaux des organismes de logements sociaux, la CAF, les travailleurs sociaux du Département, Action Logement Services et sur prescription des mesures d'accompagnement social lié au logement réalisées par les associations mandatées du territoire (Union Départementale des Associations Familiales)

Fonds de solidarité pour le logement (FSL)

Levier financier d'accompagnement pour l'accès et le maintien dans le logement
Contributeurs : Département, Caisse d'Allocations familiales, Organismes de logements sociaux, fournisseurs d'énergie, fournisseurs d'eau, Syndicat départemental d'énergie, certaines collectivités locales

Retour carte acteurs

Caisse de garantie du logement locatif social

Est à la fois un établissement public à caractère administratif (EPA) et une société de financement au sens du code monétaire et financier.

Ses principales missions sont de :

- garantir les prêts accordés par la Banque des Territoires aux Organismes de Logement Social
- prévenir les difficultés financières et aider au rétablissement de l'équilibre de ces mêmes organismes grâce à des concours financiers
- accompagner notamment par des concours financiers les réorganisations, fusions et regroupements des organismes de logement social, ainsi que les actions de renouvellement urbain
- gérer le Fonds social à l'innovation de projets pour des actions de recherche, développement et professionnalisation des organismes ;
- participer au financement de l'ANRU, du FNAP, de l'USH, des fédérations de bailleurs sociaux, du FNAVDL, du GIP-SNE, des associations de locataires, des ADIL.

Les ressources de l'établissement sont assurées par :

- 2 cotisations prévues aux articles L.452-4 et L.452-4-1 du code de la construction et de l'habitation acquittées directement par les Organismes de Logement Social ;
- les commissions perçues sur les garanties octroyées ;
- les intérêts des prêts consentis aux organismes.

Retour carte acteurs

Agence nationale de renouvellement urbain (ANRU)

Etablissement public à caractère industriel et commercial créé par la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 01/08/2003.

Sous la tutelle du/de la ministre chargé·e de la ville.

Conseil d'administration 18 membres titulaires en 3 collèges :

- des représentants de l'Etat, de ses établissements publics et de la Caisse des dépôts et consignations
- des représentants des organismes intervenant dans la politique du logement social, de la fédération des entreprises publiques locales et des représentants des locataires
- des représentants des collectivités territoriales, des EPCI, des parlementaires et des personnalités qualifiées

Finance et accompagne la transformation de quartiers de la Politique de la Ville

Mode d'intervention

Les projets de renouvellement urbain sont approuvés par un comité d'engagement national qui définit la participation financière de l'ANRU en fonction des ambitions et de la stratégie d'action de chaque opération. Une convention est ensuite signée par l'ANRU, les porteurs de projet et les maitres d'œuvre. Le suivi opérationnel et l'accompagnement des programmes est assuré dans chaque département par le Délégué territorial de l'ANRU (le Préfet) et ses équipes.

Retour carte acteurs

Fonds national des aides à la pierre

Etablissement public administratif

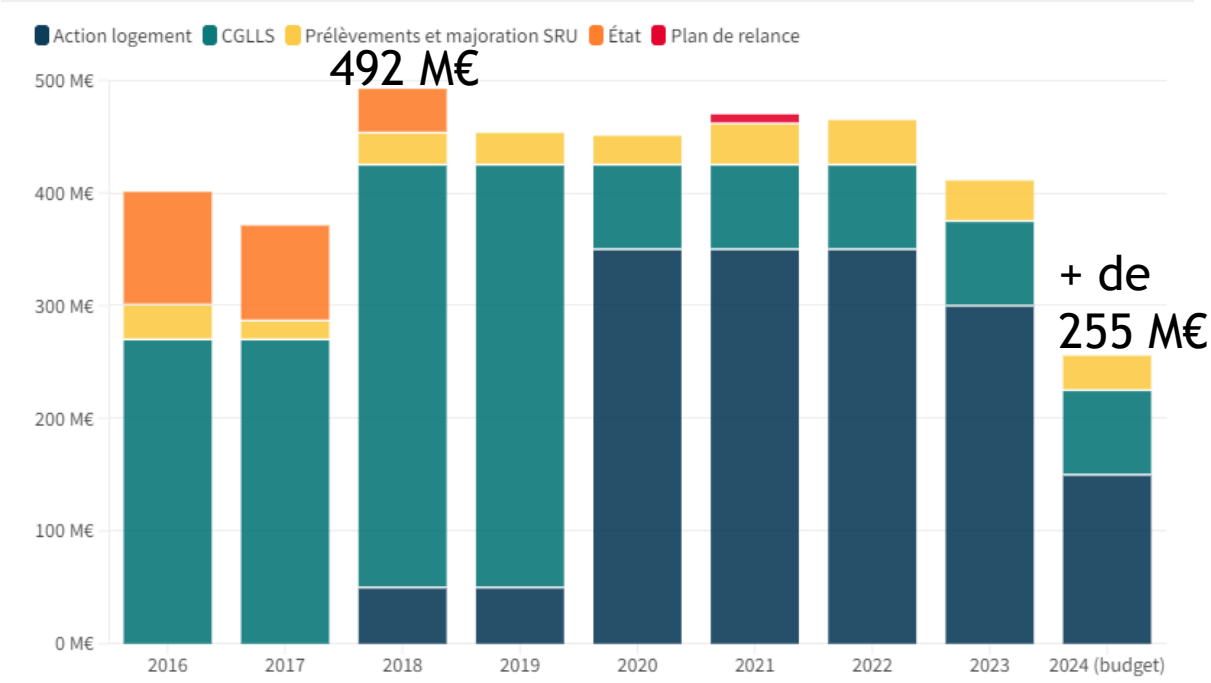
Le Conseil d'Administration a pour mission de :

- fixer annuellement les crédits de paiement pour financer les opérations déjà engagées
- déterminer les nouvelles autorisations d'engagement pour les opérations nouvelles
- définir la répartition entre les régions fixant les montants moyens de subventions et les objectifs particuliers

Conseil d'administration composé de :

- 5 représentants de l'État
- 5 représentants d'organismes intervenant dans le domaine du logement social
- 5 représentants du Parlement et des collectivités territoriales et de leurs groupements

Des inquiétudes sur la pérennité du fonds qui n'est plus alimenté que par Action Logement, CGLLS et les prélèvements SRU



Source Bercy, FNAP, AEF info

Retour carte acteurs

Club décentralisation et habitat Bretagne

Spécificité bretonne depuis 2009

Objet : favoriser les échanges et le partage d'information entre ses différents membres afin de favoriser la constitution d'une culture commune, l'acquisition de connaissances, la réflexion stratégique et de contribuer ainsi au développement et à l'amélioration de l'habitat public et privé dans les territoires de la région

Statut : association

Membres :

- Collège des collectivités territoriales et des EPCI :
  - Membres de droit les collectivités et EPCI délégataires et la Région
  - Possibilité d'adhérer pour les autres collectivités et EPCI impliqués dans les politiques locales de l'habitat
- Collège des organismes d'habitat social > de droit l'ARO Habitat Bretagne qui désigne 5 représentants porteurs de 5 voix
- Collège des membres partenaires
  - Membres de droit la Caisse des Dépôts
  - Toutes personnes morales privées ou publiques impliquées dans la mise en œuvre des politiques publiques de l'habitat

Président actuel : Mickaël Chevalier, Vice-Président en charge de l'Habitat, des Gens du Voyage et de la Politique de la Ville de Dinan Agglomération, EPCI délégataire

Retour carte acteurs

Comité régional de l'habitat et de l'hébergement

Instance régionale de concertation entre les acteurs locaux de l'habitat, émet des avis prévus règlementairement :

- le projet de répartition des crédits publics entre territoires de délégation et territoires administrés par l'Etat établi par le/la Préfèt·e
- les bilans des conventions de délégation des aides à la pierre
- les projets de PLH et leurs bilans
- les bilans triennaux des communes soumises à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain
- création, dissolution, modification organismes de logements sociaux
- projets de PDALHPD et bilans
- bilans annuels de l'utilisation des crédits Anah
- demandes d'agréments : des maîtrises d'ouvrage d'insertion, des observatoires des loyers, …

Membres :

- Collège 1 : Région, Départements, Métropoles et Communautés d'Agglomération compétentes en matière de PLH, Communautés de Communes délégataires (24 membres)
- Collège 2 : représentants des bailleurs sociaux (ARO et les ADO), représentants des payeurs des aides au logement (CAF, MSA), représentants gestion et transactions immobilières (FNAIM, Notaires), représentants construction logements, entreprises bâtiments (CAPEB, syndicat des aménageurs lotisseurs…), représentant amélioration de l'habitat (SOLIHA, Compagnons Bâtisseurs), représentants des établissements de crédits et collecteurs (CDC, Crédit Foncier, Action Logement), personnalités compétentes dans le domaine de l'habitat (25 membres)
- Collège 3 : représentants des associations de locataires, représentants des associations de bailleurs privés, représentants des associations d'insertion et de défense (Fondation Abbé Pierre, URAF, FAPIL, FAS, URHAJ, SOLIHA AIS…), représentants des employeurs et salariés, représentants des personnalités compétentes (les ADIL) (25 membres)

Co-présidence : Préfet·e de Région et un·e élu·e du 1er collège (actuellement Mickaël Chevalier aussi en tant que Président du Club Décentralisation et Habitat Bretagne)

Retour carte acteurs

Promoteurs immobiliers

(Lamotte, Legendre, Pigeault…)

Dans les opérations soumises à servitude de logements sociaux : vont créer des partenariats avec les bailleurs sociaux pour répondre à leurs obligations (VEFA ou cession de lots à bâtir)

Dans d'autres programmes qu'ils réalisent peuvent proposer du rachat en VEFA de logements aux bailleurs. Notamment en cas de difficulté de commercialisation.

Vente en l'Etat Futur d'Achèvement : contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

⚠ La VEFA peut être attaquée lorsque les OLS (ou collectivités publiques) utilisent ce contrat pour faire construire un immeuble à leur place par un promoteur privé (réponse à un programme de l'OLS, requalification en marché nécessitant une mise en concurrence)

Retour sommaire MIE

AXE 4
Le modèle économique du logement social

Mission du 15 février 2024

Sommaire

- Les fondements du modèle économique des OLS
- Un équilibre d'opération plus difficile
- Grands ratios financiers et de gestion des organismes du logement social
- Annexe p. 278
  - La vente de logements sociaux

Lien avec **Ctrl + Clic G**

Les fondements du modèle économique des Organismes Locatifs Sociaux (OLS)

- un équilibre financier à long terme
- un loyer d'équilibre lié au coût de production
- une utilisation du levier d'endettement par le canal d'un circuit financier spécifique
- un recours aux aides publiques de natures diverses et émanant des différents acteurs

	Taux du prêt	Taux TVA	Exo de TFPB
PLAI	Livret A - 0,2 pt	5,5 %	25 ans
PLUS	Livret A + 0,6 pt	10 %, augmentée en 2018 (5,5% acquisition-amélioration)	25 ans
PLS	Livret A + 1,1 pt	10 %	25 ans

Une situation financière équilibrée des organismes suppose que chaque opération réalisée soit elle-même équilibrée, ou à défaut que le déficit éventuel puisse être couvert par péréquation avec les excédents dégagés, notamment sur le parc existant plus ancien dont la dette est largement amortie.

Un équilibre d'opération plus difficile

- Charges foncières
- Coût de construction
- Coûts des honoraires – prestations intellectuelles
- Fonds propres
- Subventions Fonds National des Aides à la Pierre
- Subventions autres
- Emprunts
- Prospective du poids de la dette
- Loyers
- Vacance / Impayés
- Réduction de loyer de solidarité
- Remboursement des emprunts et prospective du poids de la dette
- Autofinancement locatif et autofinancement autre
- Evolution prospective du potentiel financier

Un équilibre d'opération plus difficile

Autre autofinancement : vente, accession…

Cycle d'investissement

Charges foncières + taxes
(13% du coût global)

Liens avec Ctrl + Clic G

Construction
Inflation
+ coût des règlementations
+ « rareté » des entreprises

(77 % du coût global)

Honoraires
(10 % du coût global)

Fonds propres
27 % du coût global

Subvention FNAP 1%

Subventions (6% du coût global)
- Action Logement
- Délégataires
- Autres collectivités

Emprunts
(66 % du coût global)

Liens avec Ctrl + Clic G

2 800 € / m² en 2023 T3 64 m²

Cycle d'exploitation

Loyers :
- PLAI
- PLUS
- PLS

Vacance

Impayés

Réduction Loyer Solidarité (RLS)

Charges de gestion

Maintenance

Gros entretien

Taxes foncières (après 25 ans)

Remboursement des emprunts
(lié à la variation livret A)

Autofinancement locatif : capacité à produire et à réhabiliter

Hier équilibre opération à 40 ans > aujourd'hui 60 ans

Retour Equilibre d'opération

Charges foncières

Ex T3 de 64 m² en Bretagne coût 123 000 € en 2018 à 180 000 € en 2023 (source ARO)

Sont inclus dans la charge foncière :
- le prix et les frais d'acquisition du terrain ou de l'immeuble
- le coût des sondages éventuels
- les dépenses relatives aux travaux d'aménagement du terrain (dépollution, démolition, viabilisation, VRD, stationnements…)
- les surcoûts de construction résultant de l'adaptation de la structure ou du mode de construction de l'immeuble aux contraintes foncières du site
- toutes taxes ou participations liées à la réalisation de l'opération

La charge foncière est passée de 15 879 € en 2018 à 21 766 € en 2023 soit une **augmentation de 37 %**.

A préciser que ce poste est amené à avoir un poids conséquents compte tenu de l'augmentation des opérations en renouvellement urbain (déconstruction, dépollution, etc.)

Retour Equilibre d'opération

Le coût de construction

Ex T3 de 64 m² en Bretagne coût global 123 000 € en 2018 à 180 000 € en 2023 (source ARO)

Il s'agit des dépenses propres à l'immeuble construit y compris les espaces et équipements communs comme les ascenseurs…

Le coût de construction est passé de 92 561 € en 2018 à 138 900€ en 2023 soit une **augmentation de 50 %**.

Une augmentation liée :

- à la mise en œuvre de nouvelles normes pour une meilleure qualité de construction (RE2020)
- à des opérations pouvoir avoir une plus grande complexité programmatique et/ou des opérations en renouvellement urbain
- à l'augmentation des prix fixés par les entreprises liées à des questions à la hausse des matériaux mais aussi à la disponibilité

Cette augmentation est plus rapide que celles des recettes locatives ce qui décorrèle ces deux postes liés dans le modèle économique.

Retour Equilibre d'opération

Coûts des honoraires – prestations intellectuelles

Ex T3 de 64 m² en Bretagne coût global 123 000 € en 2018 à 180 000 € en 2023 (source ARO)

Regroupent les coûts :

- des géomètres et études techniques préalables
- de l'équipe de maîtrise d'œuvre
- du conducteur d'opération externe
- du contrôleur technique et du coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé
- l'assurance dommage ouvrage
- les frais éventuels liés à la délivrance de label de qualité

Le coût des honoraires est passé de 14 514 € en 2018 à 19 324 € en 2023 soit une **augmentation de 33 %**.

Cette augmentation est notamment liée à l'évolution des coûts de construction car les honoraires sont pour la plupart un pourcentage des coûts de construction. Par ailleurs la question de l'acceptabilité par les riverains entraîne des coûts de concertation préalable ou de traitement des recours nécessitant de retravailler les projets.

Retour Equilibre d'opération

Fonds propres

Ex T3 de 64 m² en Bretagne coût global 123 000 € en 2018 à 180 000 € en 2023 (source ARO)

Part des capitaux / fonds propres à l'organisme de logement social permettant de financer l'investissement pour réduire le recours à l'endettement. C'est l'autofinancement tant pour les opérations neuves que les réhabilitations. Plus un bailleur met de fonds propres dans une opération ou à des difficultés à reconstituer ses fonds propres moins il peut investir dans de nouveaux projets.

Les fonds propres investis par les OLS sont passés de 20 000 € en 2018 à 49 000 € en 2023 soit une **augmentation de 145 %**.

Retour Equilibre d'opération

Subventions Fonds National des Aides à la Pierre

Ex T3 de 64 m² en Bretagne coût global 123 000 € en 2018 à 180 000 € en 2023 (source ARO)

Les aides Fonds National des Aides à la Pierre crédits délégués de l'Etat sont passés de 3 000 € en 2018 à 2 000 € en 2023 soit une **baisse de 33 %**.
Les enveloppes sont déléguées par l'Etat aux délégataires qui ensuite accordent des aides ayant été définis de façon forfaitaire.

L'enveloppe nationale déléguée pour la Bretagne conditionne le montant de l'aide forfaitaire au logement au travers du montant moyen de subvention. Pour la Bretagne ce montant moyen n'est pas au niveau des évolutions des coûts du foncier et de la construction.
C'est un enjeu actuel de mobilisation des acteurs bretons.

Par exemple pour 2024, montants moyens de subvention max :

- Bretagne : 7 296 € / logt
- Pays de la Loire : 7 824 € / logt
- Auvergne Rhône Alpes : 9 012 € / logt
- Ille-et-France : 21 350 €/logt

Retour Equilibre d'opération

Subventions autres

Ex T3 de 64 m² en Bretagne coût global 123 000 € en 2018 à 180 000 € en 2023 (source ARO)

En moyenne pour l'exemple de l'ARO les subventions sont restées à un niveau de 11 000 € entre 2018 et 2023.

Les cofinanceurs sont :

- Action Logement
- Les collectivités territoriales et leurs groupements en fonction des politiques volontaristes de chaque

Rappel art L2252-5 du CGCT : Nonobstant le transfert, volontaire ou de plein droit, de tout ou partie de ses compétences en matière de politique du logement ou d'habitat à un établissement public de coopération intercommunale, la commune conserve la possibilité d'accorder une garantie d'emprunt ou son cautionnement pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements sociaux visées à l'article L. 2252-2 et d'apporter à ces opérations des subventions ou des aides foncières.

Retour Equilibre d'opération

Emprunts

Ex T3 de 64 m² en Bretagne coût global 123 000 € en 2018 à 180 000 € en 2023 (source ARO)

Règlementairement une partie minimale du financement doit être apportée par les emprunts règlementés (à taux variable avec des systèmes de lissage et de double révisabilité).
Cette part varie en fonction des produits (PLAI, PLUS, PLS) : prêts fonciers (jusqu'à 80 ans) et construction (jusqu'à 40 ans).

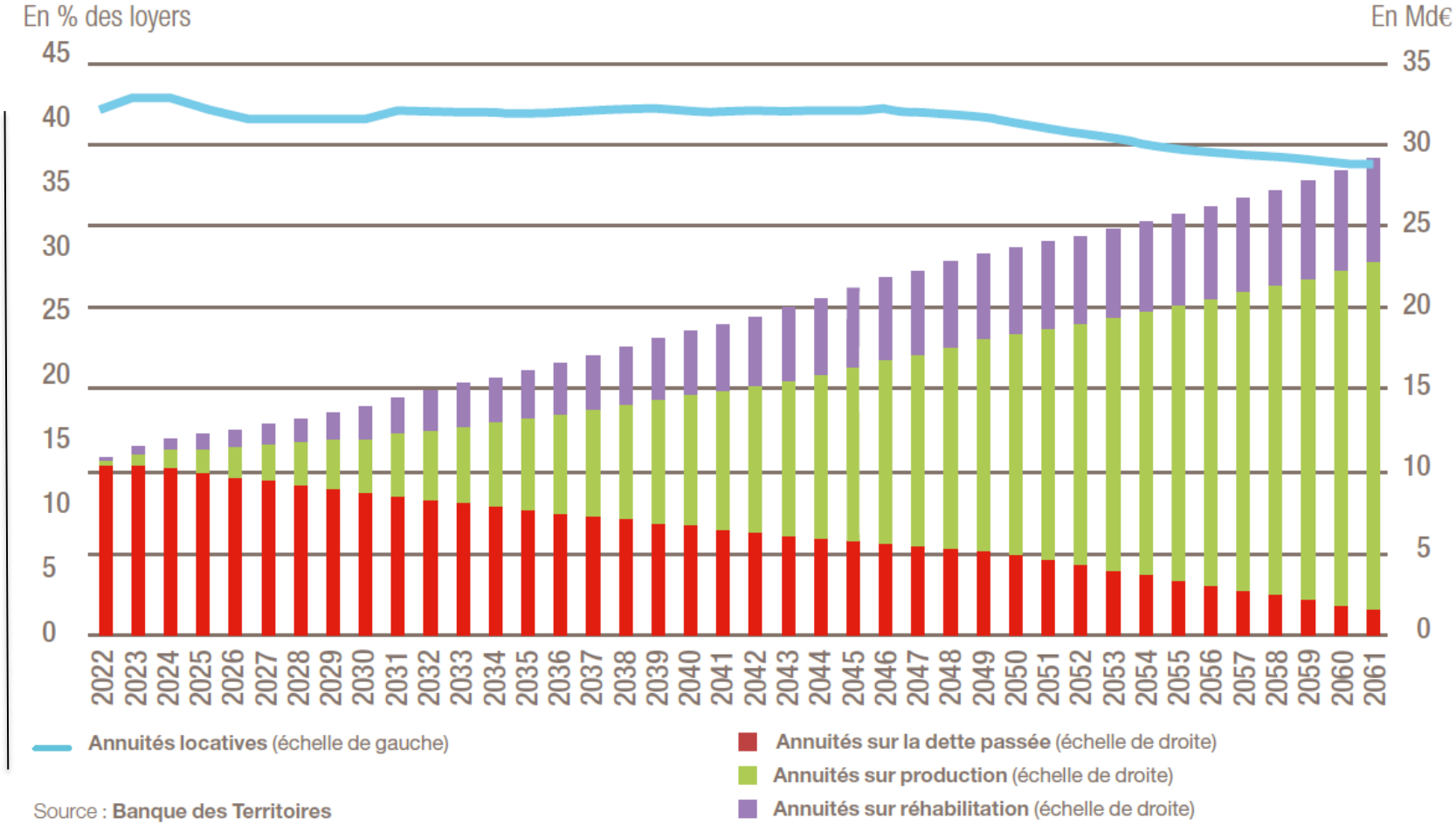
Possibilité de recourir en complément à d'autres types de prêts non règlementés.

En moyenne pour l'exemple de l'ARO les emprunts sont passés de 89 000 € en 2018 à 118 000 € en 2023 soit une augmentation de 33 %.

Retour Equilibre d'opération

Prospective du poids de la dette

Part des investissements passés et de ceux à venir



Courbe bleue : en 2022 le poids des annuités de la dette = 42 % des loyers

Retour Equilibre d'opération

Loyers

Pilier du financement des opérations, permet le remboursement des emprunts.

	Loyer max mensuel en €/m² surface utile 2023		
	Territoire de délégation Département et Vitré Communauté (zone III)		
PLAI	Entre 4,94 € et 5,68 € (marges locales jusqu'à 15%)		
PLUS	Entre 5,57 € et 6,40 € (marges locales jusqu'à 15%)		
PLS	B1 St-Malo, Dinard	B2 22 communes : la Côte et Noyal/Vilaine	C 265 communes
	9,42 €	9,02 €	8,37 €

Rennes Métropole a mis en place un autre système, celui du loyer unique.

Les marges locales : une capacité pour les délégataires d'adapter des loyers nationaux par la définition de majorations locales attribuées opération par opération pour des critères atteignant des niveaux supérieurs aux règlementations et apportant une qualité d'usages et de services aux locataires (pour le Département sera développé dans l'axe 6).

Retour Equilibre d'opération

Vacance / Impayés

Prise en compte d'un ratio moyen sur 40 ans dans le compte d'exploitation.

Les bailleurs mettent en place des politiques pour prévenir les impayés.

La vacance comprend :

- la vacance structurelle : des logements vides par défaut d'attractivité ou en attente de démolition ou grosse réhabilitation
- la vacance frictionnelle : entre deux locataires

Retour Equilibre d'opération

Réduction de loyer de solidarité

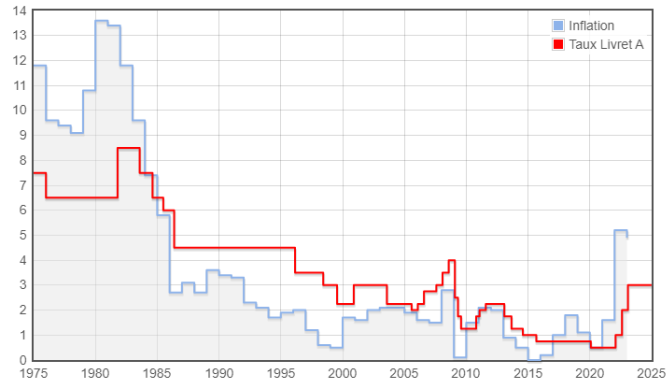
Une baisse des aides personnalisées au logement (APL), spécifique au parc social, a été prévue dans la loi de finances 2018. Pour que cette réduction des APL ne se traduise pas par une baisse de ressources pour les ménages concernés, le Gouvernement a imposé aux organismes de logement social une baisse parallèle des loyers via la mise en place d'une Réduction de Loyer de Solidarité (RLS). C'est donc une baisse de recettes pour les bailleurs.

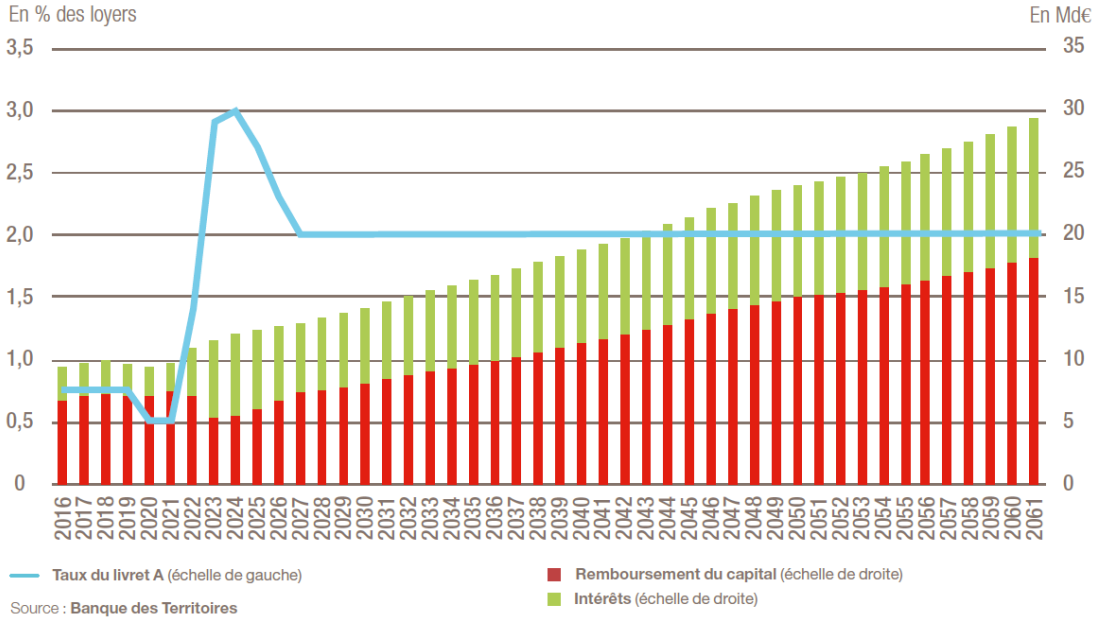
Par exemple pour NEOTOA, la RLS représente une baisse de recettes entre 2018 et 2024 de 35M€. 35M€ représente 2 ans de programmation d'opérations de nouveaux logements pour cet OLS.

Retour Equilibre d'opération

Remboursement des emprunts et prospective du poids de la dette

Décomposition des annuités financières



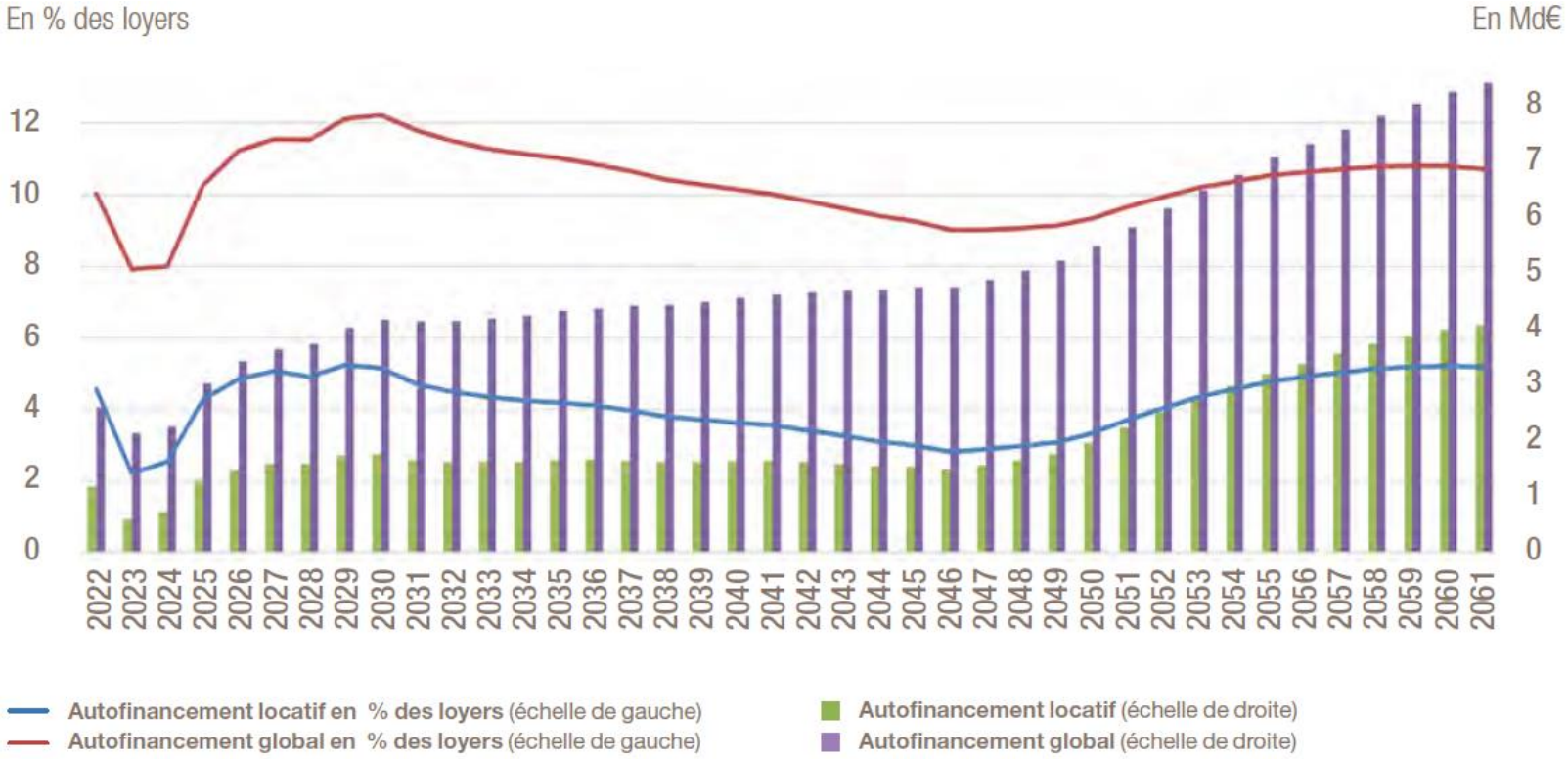


Emprunts règlementés = emprunts à taux variable (avec des systèmes de lissage et de double révisabilité)

De faibles taux du livret A permettent un remboursement accéléré du capital en plus du moindre coût de l'emprunt.

Retour Equilibre d'opération

Autofinancement locatif et autofinancement autre
Evolution prospective (source Banque des Territoires)

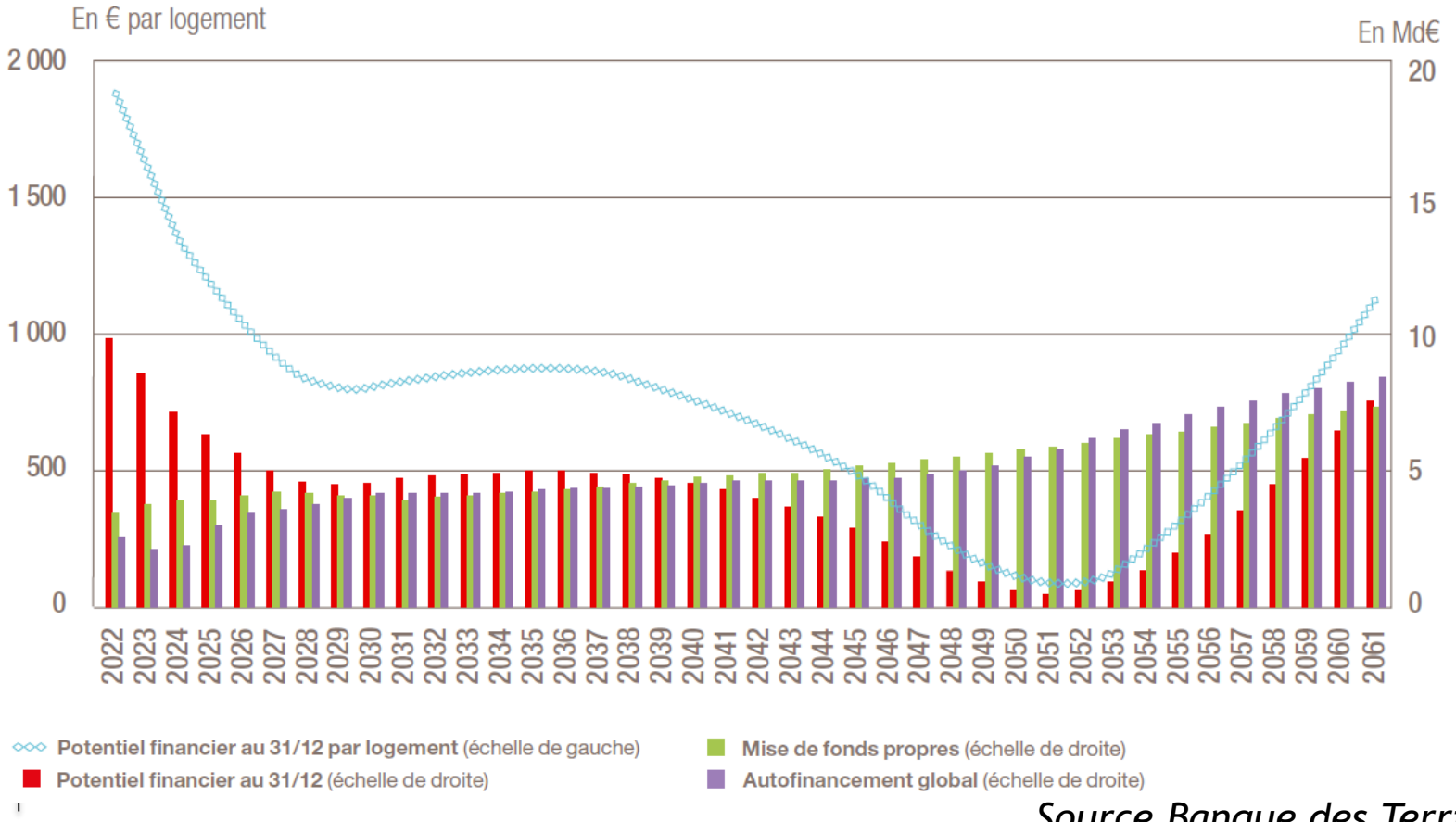


Faiblesse de l'autofinancement locatif avec en début de période un effet ciseau(l'augmentation de l'IRL n'est pas au rythme de celles du taux du livret A et de l'inflation). Pour la décennie 2040 = impact de l'allongement de la durée des prêts qui seront à rembourser sur cette décennie et les réhabilitations ne génèrent pas de ressources locatives supplémentaires.

Autre autofinancement = issu des autres activités comme la cession du patrimoine

Evolution prospective du potentiel financier

Une baisse du potentiel limitant les perspectives de construction



Source Banque des Territoires

Jusqu'en 2030 = cumul niveau des constructions élevés et des réhabilitations

Jusqu'en 2050 = impact des remboursements des prêts associés à ces investissements

Grands ratios financiers et de gestion des organismes du logement social

Constitution des grands ratios financiers des organismes du logements social

Charges

- 2,5 € de risques locatifs
- 53,7 € de charges d'exploitation (charges de gestion, effort de maintenance, TFPB)

Produits

Produit du cœur d'activité :

- 100 € de loyers nets
- 2,2 € d'autres produits dont subv. exploitation

Excédent brut d'exploitation
46 €

- 37,8 € d'annuités financières

Autofinancement locatif
8,3 €

Produit des autres activités :

- 8,9 € cession du patrimoine pour - pose question sur la stratégie à terme (perte de loyers, rareté foncier, remplir mission cœur de métier)
- 2,1 € autres activités : accession, loyers accessoires…

Autofinancement global
19,3 €

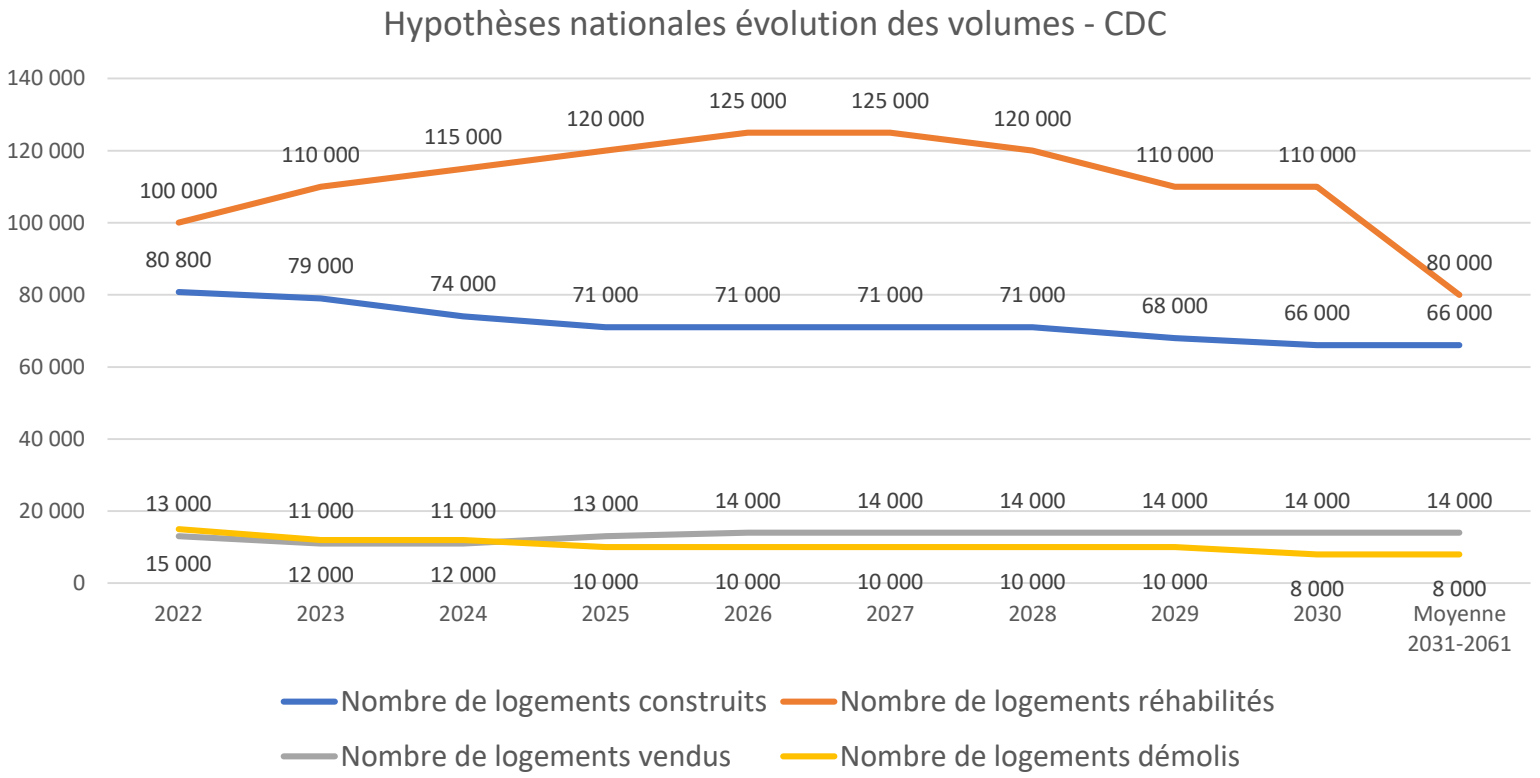
Des perspectives de baisse du potentiel financier dans les prochaines années
(= ressources mobilisables par les bailleurs pour leurs investissements futurs, une fois qu'ils ont fait face au financement de leur patrimoine locatif actuel)

Source Banque des Territoires - données 2021 à l'échelle nationale

Maintien d'équilibre financier des OLS ne répondant pas aux enjeux de la demande

« Les bailleurs sociaux seraient en mesure de maintenir une trajectoire ambitieuse de réhabilitations jusqu'en 2030, avec un niveau important de 125000 logements rénovés par an en 2026 et 2027. Néanmoins, cela supposerait un renoncement en termes de construction de logements sociaux familiaux. »

Extrait de l'étude annuelle 2023 de la Caisse des Dépôts sur le logement social



A moyens constants au regard des hypothèses économiques et de l'application des règlementations

Les grands ratios de gestion des organismes du logements social

L'excédent brut d'exploitation (EBE) : solde entre les produits d'exploitation (loyers nets des pertes dues à la vacance et au poids des impayés…) et les charges d'exploitation (charges de gestion dont frais de personnel, coût de la maintenance, TFPB).

L'autofinancement locatif résultat récurrent généré par l'activité locative (cœur d'activité). Un autofinancement locatif faible est donc un signal défavorable car cela signifie que l'activité principale du bailleur ne dégage pas de marges. Il comprend l'EBE et le remboursement des annuités de dette (annuités élevées car financement investissements par de la dette à long terme).

L'autofinancement global = l'autofinancement locatif + le résultat exceptionnel (ventes de logements sociaux, marges sur les produits financiers, activité d'accession sociale et autres activités annexes)

Le potentiel financier correspond aux ressources mobilisables par les bailleurs pour leurs investissements futurs, une fois qu'ils ont fait face au financement de leur patrimoine locatif. Il évolue principalement en fonction du niveau de l'autofinancement global (impact positif) et des fonds propres investis dans les opérations (impact négatif). Lié aux activités de diversifications.

Des ratios souvent traduits en % des loyers car c'est le cœur de l'activité

Grands ratios issus des rapports de contrôle ANCOLS

A compléter et suivre dans le temps avec les organismes du logements social

Données ANCOLS - rapports de contrôle	NEOTOA 31/12/16	Archipel Habitat 31/12/21	Emeraude Habitation 31/12/19	Fougères Habitat	Espacil Habitat 31/12/16	La Rance 31/12/19	Aiguillon Construction 31/12/18	Les Foyers	France métropolitaine (2021)
PATRIMOINE									
Logements vacants (hors vacance technique)	2,4%	5,1%	5,3%		1,9%	1,9%	2,3%		5,3%
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)	0,6%	1,2%	0,3%		0,5%	0,3%	63,0%		1,4%
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	12,1%	6,7%	9,7%		12,6%	9,3%	14,2%		7,6%
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	10,4%	3,5%	1,5%		2,2%	2,4%	13,4%		1,8%
Age moyen du parc (en années)	27	36	38		27	27	28		40
POPULATION LOGEES									
Locataires dont les ressources sont :									
< 20 % des plafonds	18,8%	28,0%	19,4%		23,1%	17,6%	24,9%		21,3%
< 60 % des plafonds	60,2%	66,0%	62,8%		62,5%	61,2%	63,4%		60,6%
> 100% des plafonds	7,3%	8,2%	7,1%		8,0%	7,3%	8,0%		10,3%
Bénéficiaires d'aide au logement	53,7%	57,1%	51,1%		50,8%	51,9%	51,4%		46,6%
Familles monoparentales	22,3%	22,2%	24,8%		20,8%	21,1%	23,5%		21,6%
Personnes isolées	46,5%	49,4%	51,5%		49,3%	55,2%	46,7%		40,2%
GESTION LOCATIVE									
Médiane des loyers mensuels (€/m² de surface habitable)	5,3	5,6	4,9		5,6	5,6	5,7		5,8
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	17,7%	19,0%	13,8%		14,1%	8,7%	12,0%		13,9%
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)		98,3%	98,7%			99,7%			98,8%
PERSONNEL									
Effectif total en ETP		279	84			76			
PROFITABILITE, STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE									
Excédent Brut d'Exploitation / chiffre d'affaires		45,9%	45,1%			55,0%			41,4%
Capacité d'autofinancement / chiffre d'affaires		46,1%	48,7%			48,0%			41,3%
Rentabilité Economique (EBE+Transfert Subv Rt.)/Immobilisations brutes		3,1%	3,2%			3,9%			3,1%
Taux de rentabilité (Résultat/(Immobilisations brutes - endettement)		1,4%	1,8%			2,1%			1,5%
Fonds de roulement net global (euros au logement)		3 882	2 284			2 782			3 308
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (euros au logement)		3 386	3 123			2 781			3 479
Capacité de désendettement en années (Dette / CAF courante)		14,7	13,5			13,0			133 15,7
Autofinancement net / chiffre d'affaires	13,7%	17,1%	19,7%		12,6%	16,9%	12,3%		13,7%

Retour sommaire MIE

AXE 5
Logement social dans les territoires : le rôle des communes et des EPCI

Mission du 22 mars 2024

Sommaire

- Logement social dans les territoires : le rôle des communes
- Logement social dans les territoires : le rôle des EPCI
- Annexes p.291
  - Obligation SRU des communes, principaux leviers des communes pour développer le logement social et principales actions des PLH et PLUi-H en faveur du logement locatif social

Lien avec **Ctrl + Clic G**

Logement social dans les territoires : le rôle des communes

- La commune, échelon opérationnel de proximité dans le domaine du logement et de l'urbanisme
- Obligation SRU des communes
- Des zonages nationaux à l'échelle de la commune définis autour de la notion de tension de marché
- L'évolution du nombre de logements sociaux dans les communes entre 2012 et 2022
- Les différents motifs entrainant la sortie des logements du parc social
- Principaux leviers des communes pour développer le logement social
- EPFB : des conventions opérationnelles avec les communes
- Des appels à projet nationaux

La commune, échelon opérationnel de proximité dans le domaine du logement et de l'urbanisme

Les communes conservent un rôle opérationnel important en raison de leur proximité, malgré un transfert de compétence aux EPCI

- Elles conservent des responsabilités dans le **domaine de l'urbanisme**, du **droit des sols** ou de la **rénovation urbaine** :

  - Plan local d'urbanisme, droit de préemption, délivrance des permis de construire, permis de lotir, servitude de mixité sociale, ZAC, droit de préemption, opérations d'aménagement, …

- Les communes doivent également, par leur intervention en matière foncière, par leur cadrage urbanistique, par les actions ou opérations d'aménagement qu'elles conduisent ou autorisent, **permettre la réalisation des logements sociaux** nécessaires notamment à la mixité sociale des villes et des quartiers.

  - **Obligation Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) :** le préfet notifie le nombre de logements à réaliser suivant l'inventaire sous peine d'être sanctionné

Obligation SRU des communes

Situation au regard de l'article 55 de la loi SRU

Situation au 01/01/2022

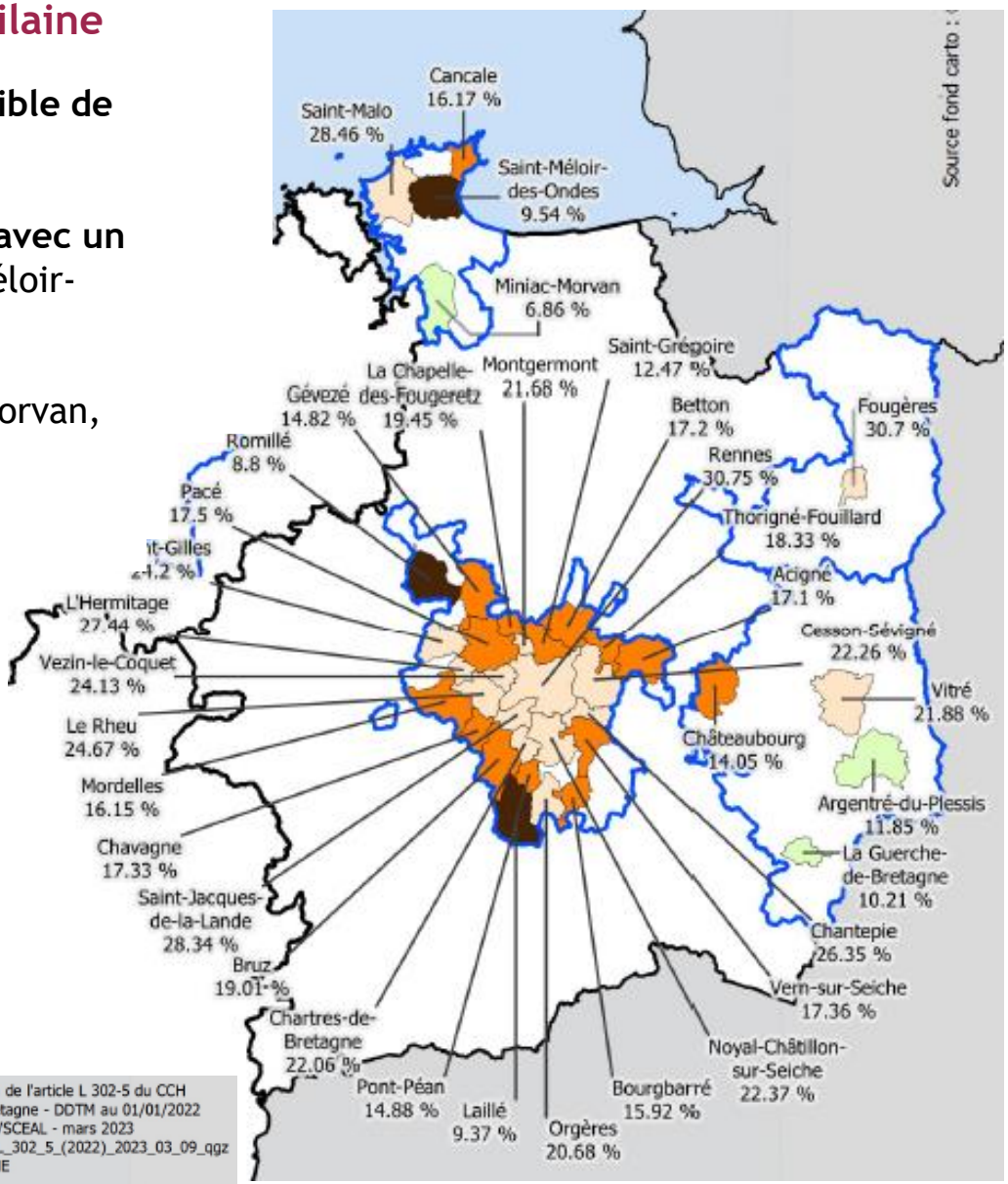
36 communes SRU en Ille-et-Vilaine

15 communes ont atteint le taux cible de 20 % de logements locatifs sociaux

18 communes ne l'ont pas atteint avec un fort rattrapage à opérer pour St-Méloir-des-Ondes, Romillé et Laillé

3 communes exemptées : Miniac-Morvan, Argentré-du-Plessis, La Guerche-de-Bretagne

Article 55 loi SRU (Annexe)



La commune, échelon opérationnel de proximité dans le domaine du logement et de l'urbanisme

- Les communes interviennent aussi au stade de **l'attribution des logements locatifs sociaux**

  - le maire de la commune d'implantation du logement (ou son représentant) est membre de la commission d'attribution créée pour attribuer nominativement chaque logement

- Les communes sont parfois gestionnaires de **logements communaux conventionnés**

  - 233 communes pour un total de 1 820 logements sociaux « communaux » en 2023. Un parc qui représente 2 % de l'effectif total des logements sociaux

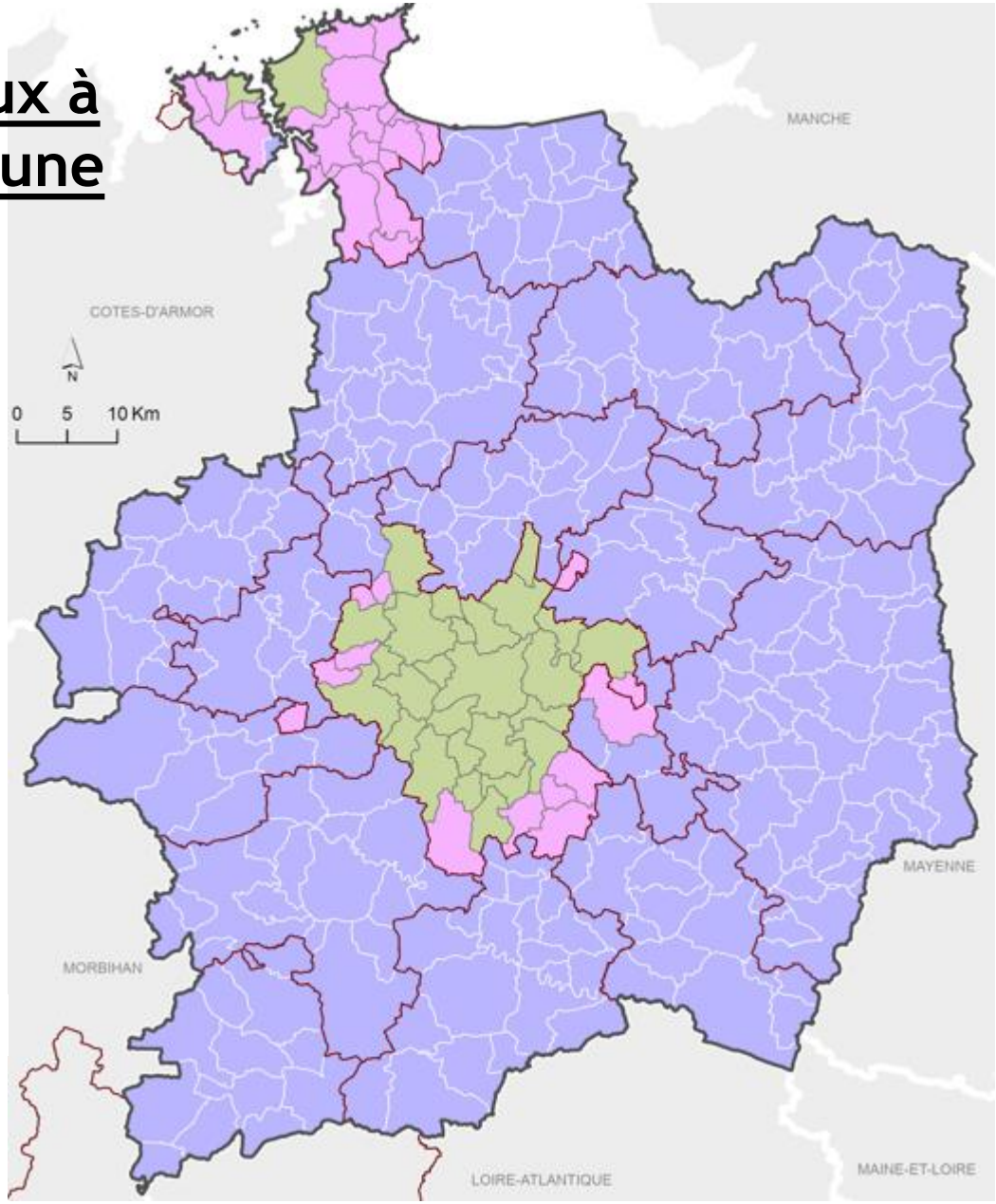
Des zonages nationaux à l'échelle de la commune définis autour de la notion de tension de marché - 1/2

Zonage ABC

Impacts du zonage ABC sur :

- ✓ les niveaux de loyers des logements sociaux intermédiaires (PLS)
- ✓ les plafonds de ressources pour du logement en Prêt Social Location-Accession (PSLA)
- ✓ les emprunts fonciers pour du Bail Réel Solidaire (BRS)

Le zonage ABC des communes bretilliennes



Sources : Département d'Ille-et-Vilaine - IGN BD-TOPO - Conception cartographique : Département d'Ille-et-Vilaine - DET - Observatoire - 08/02/2024

Des zonages nationaux à l'échelle de la commune définis autour de la notion de tension de marché - 2/2

Zonage APL

Aides Pour le Logement

Impact du zonage APL sur :

- ✓ les niveaux de loyers des logements PLAI, PLUS et logements conventionnés communaux

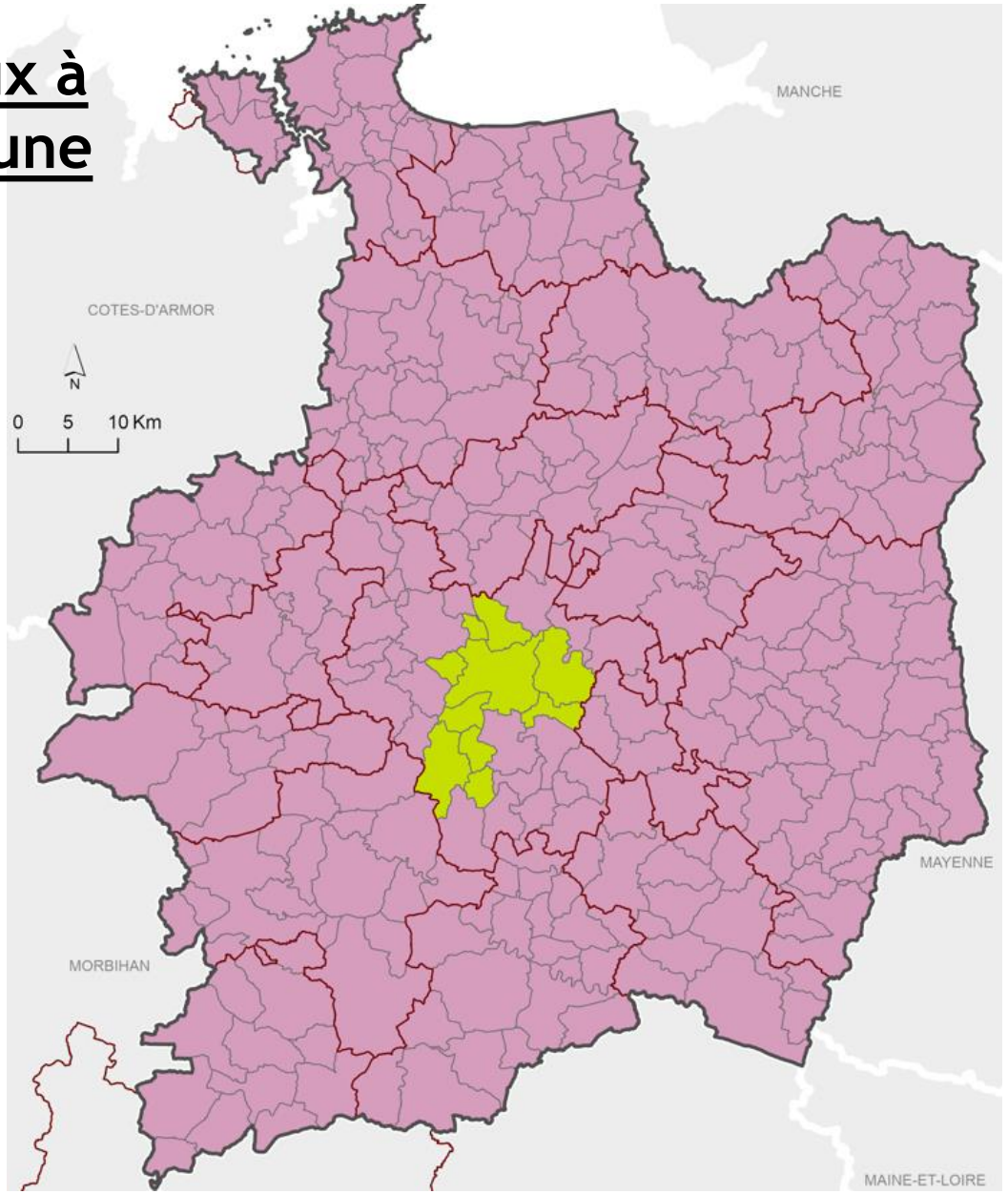
Zonage APL dit 1,2 et 3

2

3

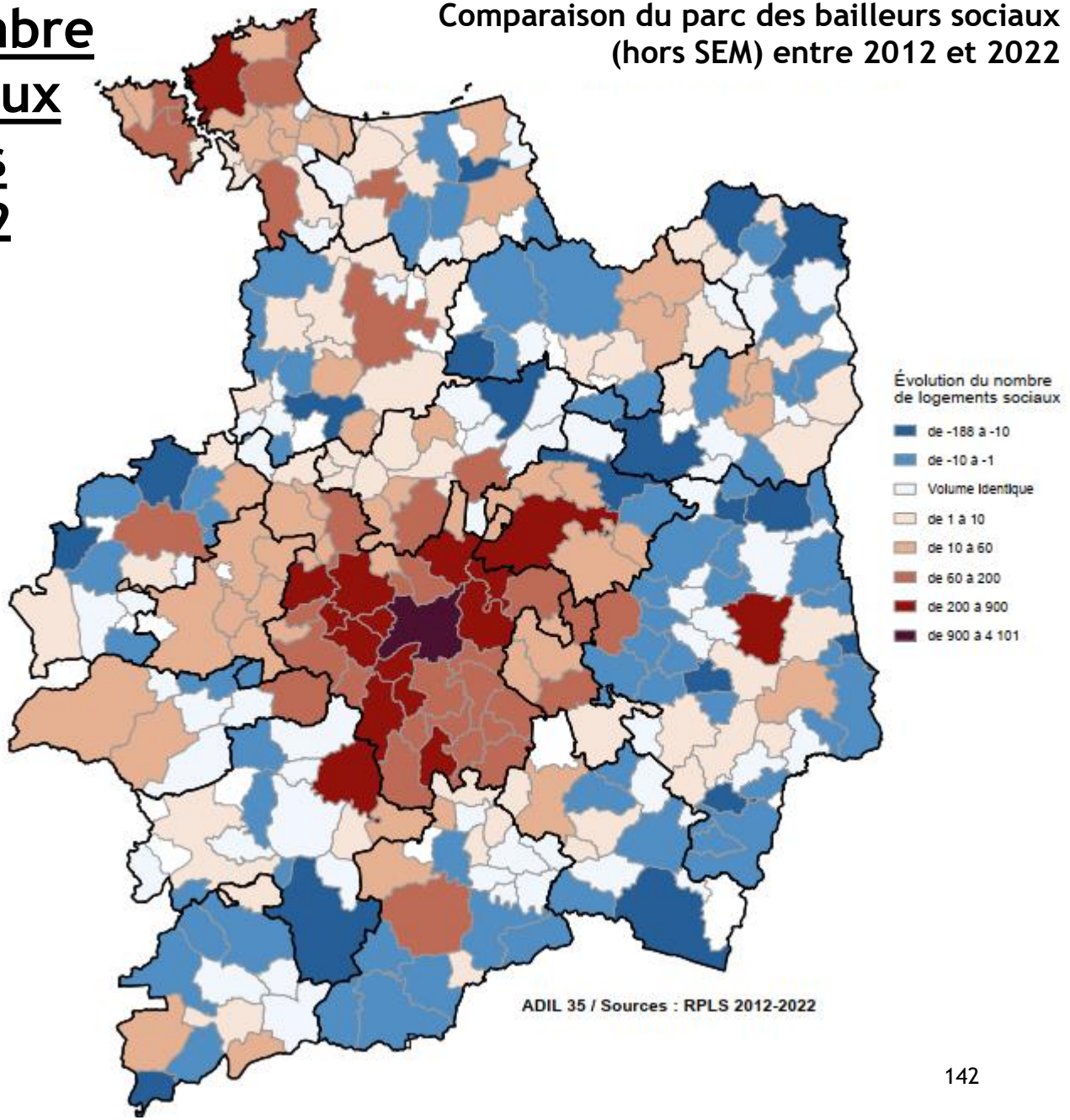
Zone 2 : Rennes, Bruz, Cesson-Sévigné, Chantepie, Chartres-de-Bretagne, Saint-Grégoire, St-Jacques-de-la-Lande, Vézin-le-Coquet, Montgermont et Pont-Péan

Le zonage APL dit « 1, 2 et 3 » des communes bretilliennes



L'évolution du nombre de logements sociaux dans les communes entre 2012 et 2022

Comparaison du parc des bailleurs sociaux (hors SEM) entre 2012 et 2022



Ille-et-Vilaine

A l'échelle départementale, une augmentation de 13 750 logements entre 2012 et 2022, soit + 22,3 % de logements sociaux

Néanmoins 82 communes ont un nombre moins important de logements sociaux en 2022 qu'en 2012

Les différents motifs entrainant la sortie des logements du parc social

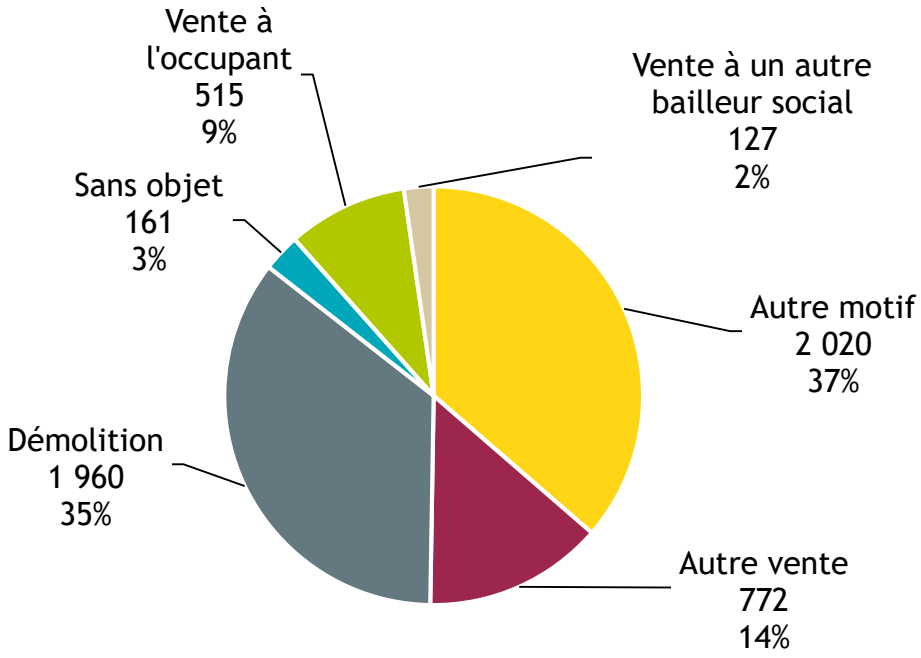
Six motifs de sortis du parc social

- VENTE à l'occupant
- VENTE à un autre bailleur
- Autre VENTE
- Autre motif **(logement scindé/fusionné, changement de régime locatif et/ou de gestion)**
- Démolition
- Sans objet

Ille-et-Vilaine

Au cours des 10 dernières années, 5 555 logements sont sortis du parc social dont 25 % en raison d'une vente

Répartition des logements sortis du parc social entre 2013 et 2023 par motif



Source : RPLS 2013-2023

Commune

Principaux leviers des communes pour développer le logement social

Source : www.epfbretagne.fr/-outils-pratiques

MAITRISER L'AMENAGEMENT

- **Les zones et les destinations dans les PLU**
- **Les zones à urbaniser dans les PLU**
- **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**
- **Le secteur à plan masse**
- **Les zones de densité minimale à proximité des transports collectifs**
- **Les emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements**
- **Les secteurs de mixité sociale (SMS)**



MAITRISER LE FONCIER

- **Le droit de préemption urbain (DPU) et urbain renforcé**
- **Les zones d'aménagement différé (ZAD)**
- **Expropriation**
- **La déclaration d'utilité publique (DUP) Loi Vivien**
- **L'acquisition des biens sans maître et des biens présumés sans maître**
- **Les successions vacantes et les successions en déshérence**
- **L'acquisition des parcelles en état d'abandon manifeste**

MOBILISER DES OUTILS FINANCIERS

- **La réforme des taxes et participations d'urbanisme**
- **La taxe d'aménagement (TA)**
- **Les taxes sur la cession de terrains nus devenus constructibles**
- **La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)**
- **La majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties constructibles**

MOBILISER LES OUTILS DE PROTECTION OU DE REFLEXION

- **La mise en sécurité des immeubles menaçant ruine ; procédures d'urgence et ordinaires**

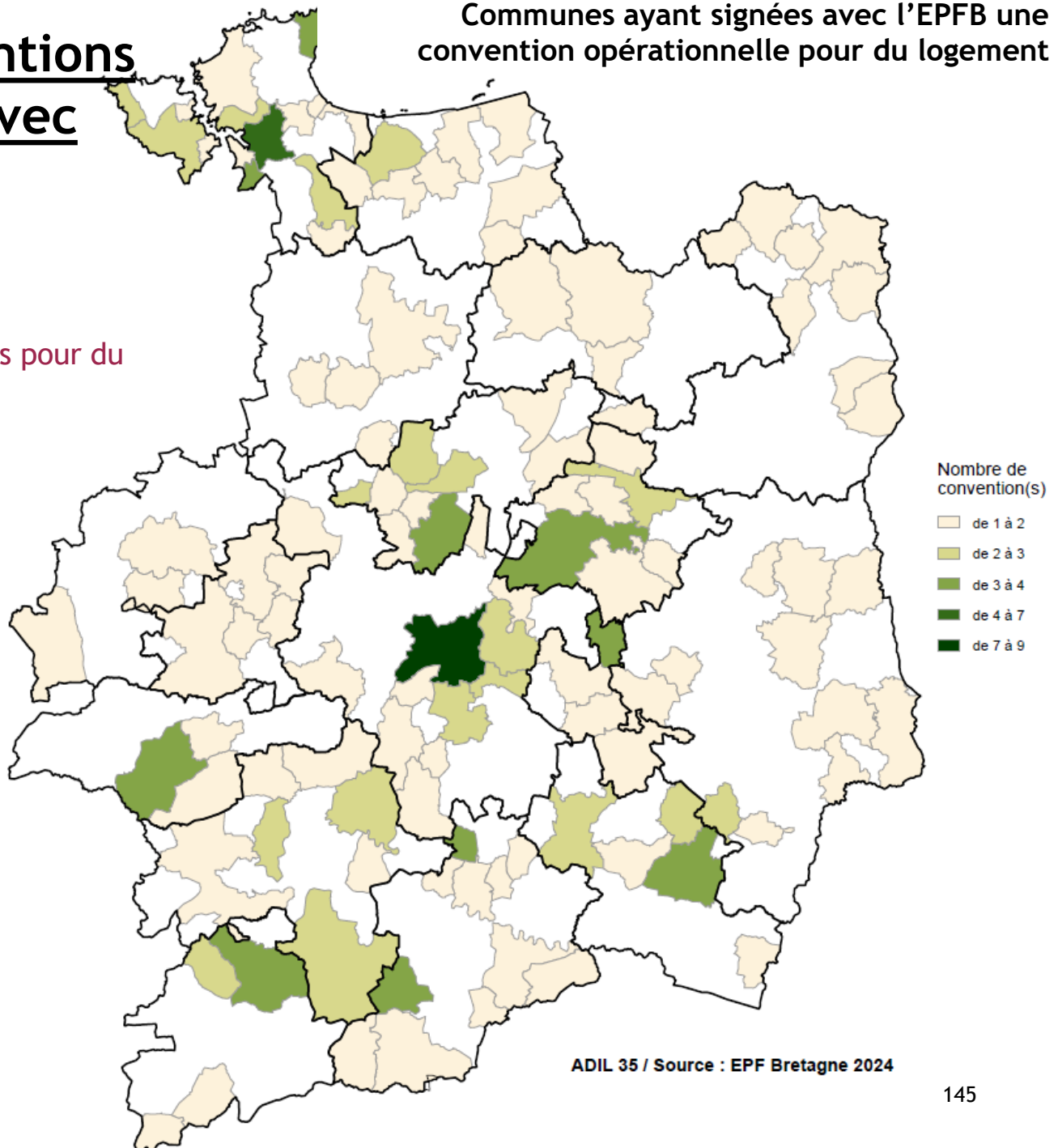
EPFB : des conventions opérationnelles avec les communes

Communes ayant signées avec l'EPFB une convention opérationnelle pour du logement

Ille-et-Vilaine

155 conventions opérationnelles pour du logement sont en cours

L'EPFB (**Etablissement Public Foncier de Bretagne**) favorise le renouvellement urbain pour limiter l'artificialisation des espaces naturels et agricoles. Pour préserver la mixité sociale, il veille à l'intégration d'une part de logement social dans les opérations qu'il accompagne.



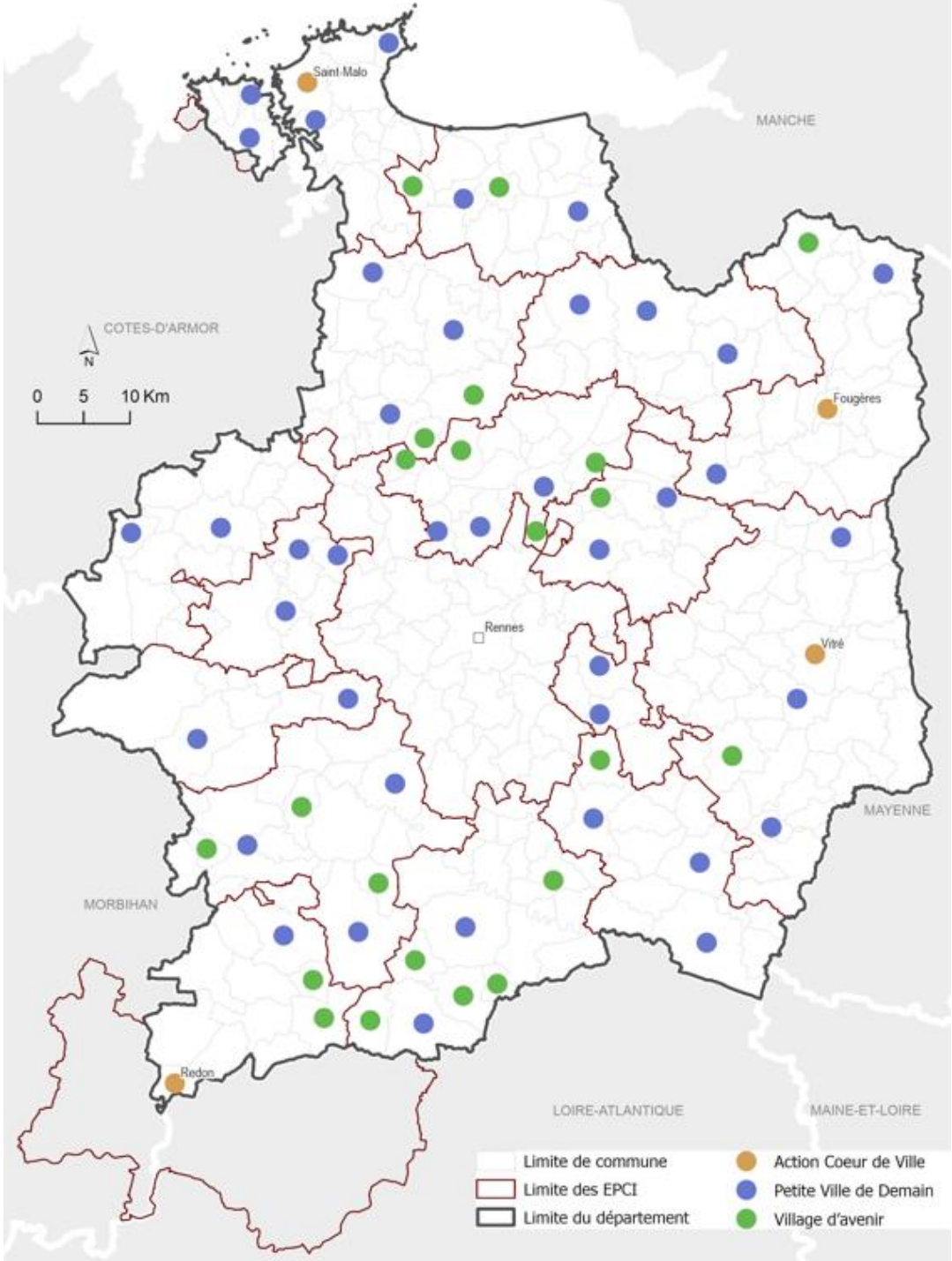
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

Des appels à projet nationaux

Ille-et-Vilaine

40 Petites Villes de Demain
22 Villages d'Avenir
4 Actions Cœur de Ville

Des programmes et plans d'action pour le développement des communes



Logement social dans les territoires : le rôle des EPCI

- L'EPCI, chef de file des politiques locales de l'habitat
- Les Programmes Locaux de l'Habitat en Ille-et-Vilaine
- L'évolution du nombre de logements sociaux dans les EPCI entre 2012 et 2022
- Budget annuel par habitant consacré à l'habitat
- Objectifs de production des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)
- Estimation du réalisé
- Principales actions des PLH bretilliens pour développer le logement social

L'EPCI, chef de file des politiques locales de l'habitat

Un nouveau statut : Autorité Organisatrice de l'Habitat (AOH)

En Ille-et-Vilaine : Rennes Métropole AOH

En 2022, la loi Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Simplification a donné naissance à l'**Autorité Organisatrice de l'Habitat**

=> statut non automatique

=> statut réservé aux intercommunalités qui en font la demande

Conditions :

- ✓ avoir adopté un PLUi
- ✓ disposer d'un PLH exécutoire
- ✓ avoir signé une convention intercommunale d'attribution (CIA)
- ✓ être délégataire des aides à la pierre

Avantages :

- ✓ être consulté sur les zonages de l'investissement locatif
- ✓ être signataire des CUS (avec les bailleurs privés possédant au moins 5 % du parc de logements sociaux)
- ✓ orienter la reconstitution de l'offre ANRU sur les communes déficitaires SRU et qui se situent en dehors de l'unité urbaine (mais sont membres de l'intercommunalité)

L’EPCI, chef de file des politiques locales de l’habitat

Pilote du projet PLH « Programme Local de l’Habitat » ou PLUi-H « Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat »

La politique locale de l'habitat des EPCI regroupe les **compétences** :

- **"politique du logement et du cadre de vie"**
- **"équilibre social de l'habitat"**

Elle doit viser à satisfaire les objectifs définis à l'article L. 301-1 du Code de la construction et de l'habitation (satisfaction des besoins de logements, décence et qualité de l'habitat...).

Cette compétence peut être obligatoire ou optionnelle selon la catégorie d'EPCI

L'EPCI, chef de file des politiques locales de l'habitat, pilote du projet PLH ou PLUi-H

Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH est un **document stratégique** d'orientation, de programmation et de mise œuvre de la politique locale de l'habitat sur le territoire intercommunal. Il est élaboré par les EPCI compétents en matière d'habitat en association avec différents partenaires et décline, sur une durée de 6 ans, les réponses locales à apporter aux besoins en matière d'habitat et d'hébergement, de développement et d'adaptation de l'offre, pour tous les publics.

L'élaboration d'un PLH est obligatoire pour les métropoles, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération, les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

Le PLH donne accès à des leviers : cadre de contractualisation avec l'État pour la convention de délégation des aides à la pierre, moyen de gestion de l'obligation du quota de logements sociaux de l'article 55 (SRU), support de contractualisation avec les bailleurs (Convention d'utilité sociale (CUS), accords intercommunaux, exonération de Supplément Loyer Solidarité (SLS)).

Le PLH comporte un diagnostic, un document d'orientation et un programme d'action territorialisé.

L'EPCI, chef de file des politiques locales de l'habitat, pilote du projet PLH ou PLUi-H

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat (PLUi-H)

Certaines collectivités optent pour l'élaboration d'un document unique intégrant les **volets « urbanisme » et « habitat »** dans le cadre d'un **Plan Local d'Urbanisme intercommunal** (PLUi) valant PLH.
Les PLUi-H ouvrent les mêmes droits que les PLH et emportent les mêmes obligations (répondre aux besoins de tous, droit au logement et à l'hébergement, conférence intercommunale du logement, etc.)

Le PLUi-H a des spécificités : il est encadré par le code de l'urbanisme, opposable aux autorisations d'urbanisme et aux tiers, fixe les règles d'utilisation des sols, fait l'objet d'une enquête publique et n'est pas strictement borné dans le temps

Il comporte un Rapport de présentation, un PADD (Projet d'aménagement et de développement durable) qui définit les orientations du projet d'aménagement, un POA (programme d'orientations et d'actions), instrument de mise en œuvre de la politique de l'habitat, des OAP (orientations d'aménagement et de programmation), dispositions ayant un impact sur l'urbanisme et un Règlement

⚠ Le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)** qui n'a pas de volet « H » comme Habitat ; il ne vaut pas Programme Local de l'Habitat

L'EPCI, chef de file des politiques locales de l'habitat, pilote du projet PLH ou PLUi-H

Dans le cadre du PLH et du PLUi-H, **les compétences concernant le logement social** sont :

- Participation au financement du logement
- Définition des priorités en matière d'habitat
- Participation aux commissions d'attribution des logements locatifs sociaux
- Accord collectif intercommunal
- Autorité de rattachement des offices publics de l'habitat
- Signature des conventions d'utilité sociale conclues par les Offices Publics de l'Habitat rattachés à une commune ou un EPCI

Les EPCI, tenus de se doter d'un PLH ou PLUi-H (ou ayant un quartier prioritaire de la politique de la ville), sont **chefs de file de la politique d'attribution sur leur territoire**.

- A ce titre ils doivent créer une conférence intercommunale du logement (CIL)
- Se doter d'une convention intercommunale d'attribution (CIA)
- Et mettre en place un service d'accueil et d'information des demandeurs de logements sociaux

Les Programmes Locaux de l'Habitat en Ille-et-Vilaine

Ille-et-Vilaine

Un département très largement couvert par les PLH ou PLUi-H exécutoires ou en cours d'élaboration : 15 EPCI sur 18

dont 6 PLH obligatoires :
CA Saint-Malo Agglomération
CC Côte d'Emeraude
CA Fougères Agglomération
CA Vitré Communauté
CA Redon Agglomération
CA Rennes Métropole

Pour Brocéliande Communauté, c'est un PLUi qui a été adopté en 2021, tandis que la Communauté de Communes de Bretagne Romantique est en cours d'élaboration de son PLUi

EPCI à PLH obligatoire

Documents exécutoires

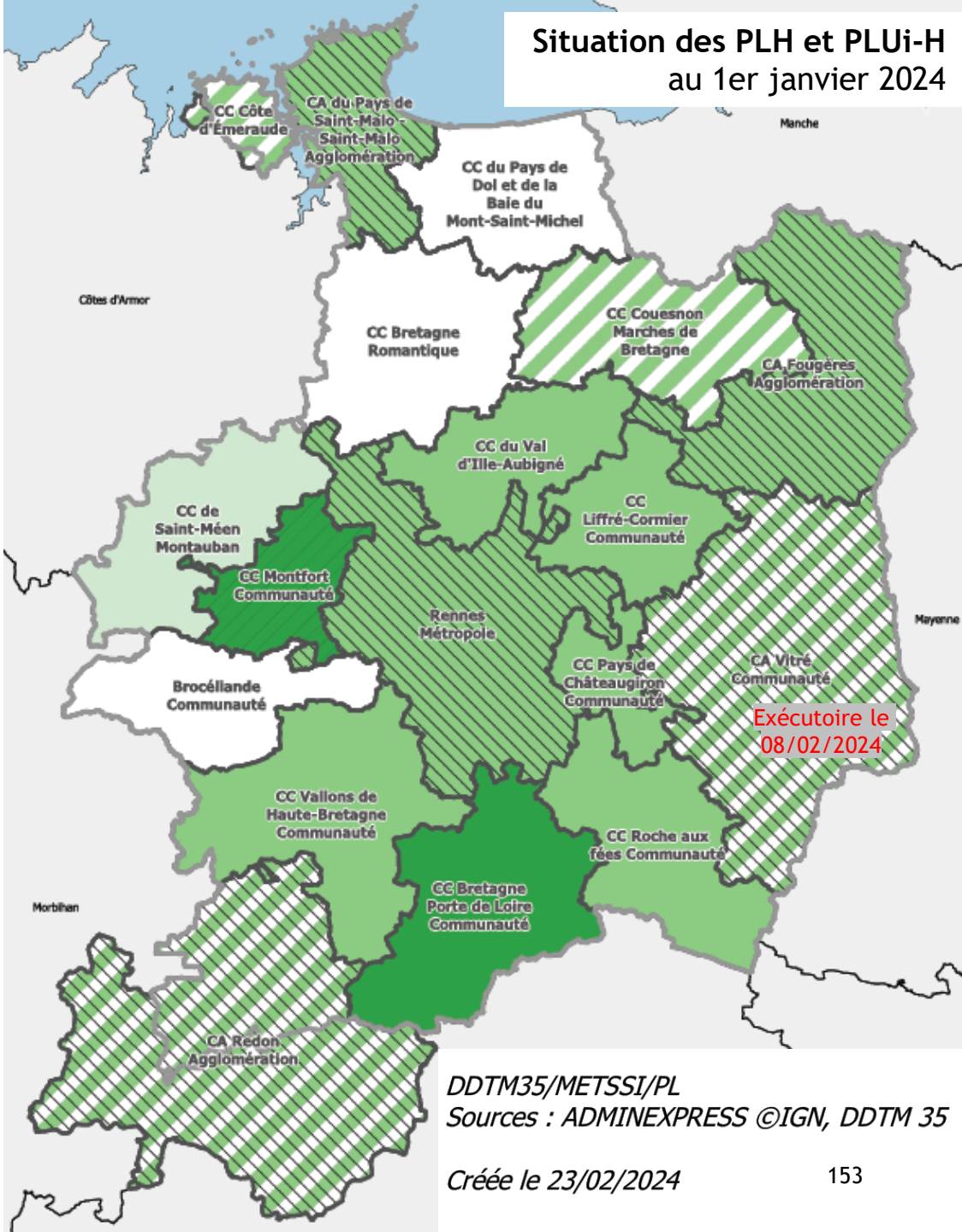
PLH exécutoire

PLH exécutoire avec réengagement en cours

PLUi-H exécutoire

Documents en cours d'élaboration

PLH en cours d'élaboration



DDTM35/METSSI/PL
Sources : ADMINEXPRESS ©IGN, DDTM 35

Créée le 23/02/2024

L'évolution du nombre de logements sociaux dans les EPCI entre 2012 et 2022

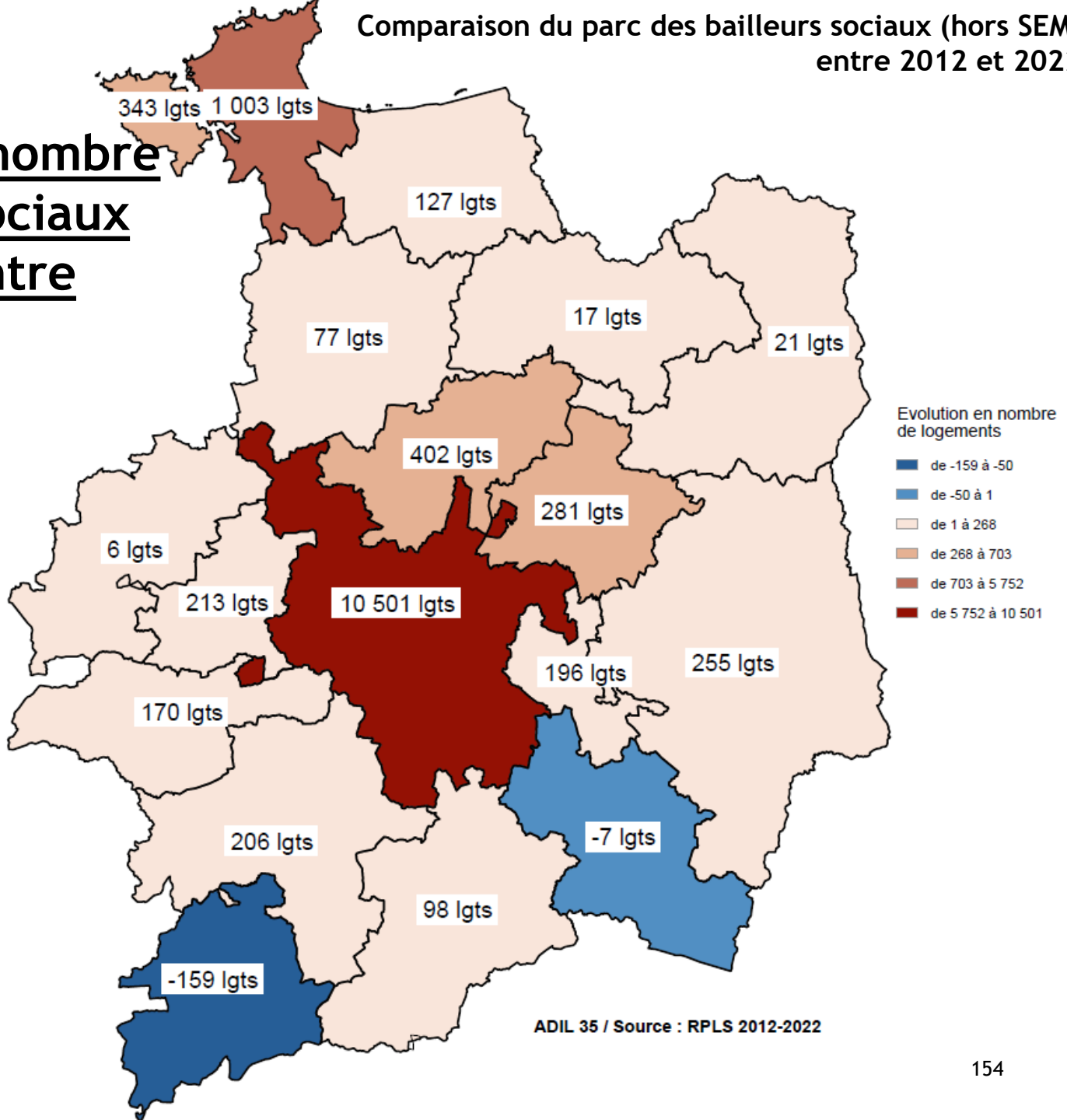
Ille-et-Vilaine

2012 : 61 628 logements
2022 : 75 378 logements
+ 13 750 logements locatifs sociaux

A l'échelle des territoires, 2 EPCI ont un nombre moins important de logements sociaux en 2022 qu'en 2012. Pour Redon Agglomération, qui perd 159 logements, ce solde négatif est dû à l'opération de démolition du quartier Bellevue.

Pour certains EPCI, le gain de logements sociaux reste faible.

Comparaison du parc des bailleurs sociaux (hors SEM) entre 2012 et 2022



Budget* annuel par habitant consacré à l'habitat

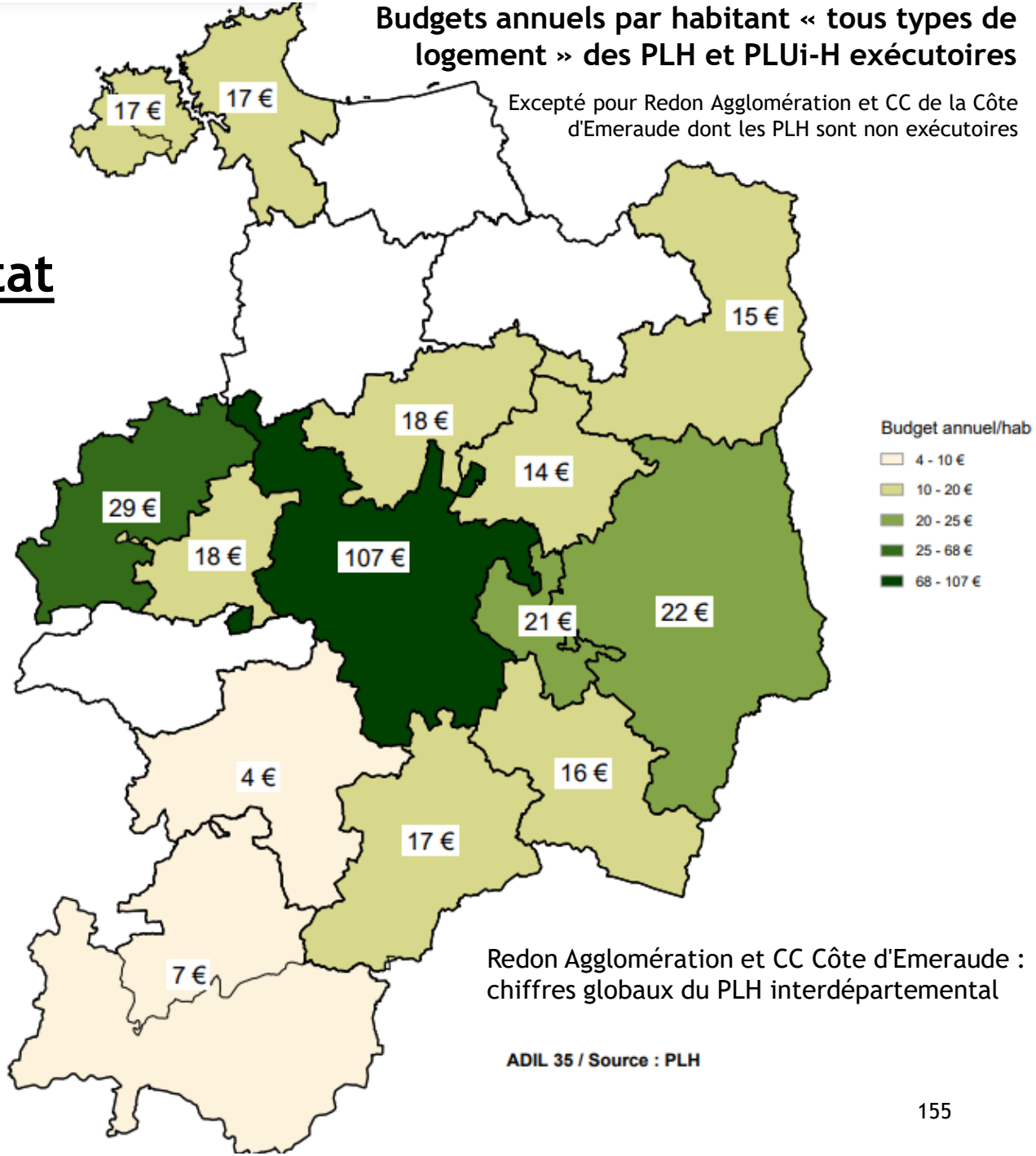
*** Budget global de toutes les actions des PLH ou PLUi-H**

Un budget qui oscille selon les capacités de financement des territoires, leurs besoins et la priorisation du volet habitat dans la politique locale.

Il est 25 fois plus élevé pour Rennes Métropole que pour le territoire des Vallons de Haute Bretagne Communauté

Budgets annuels par habitant « tous types de logement » des PLH et PLUi-H exécutoires

Excepté pour Redon Agglomération et CC de la Côte d'Emeraude dont les PLH sont non exécutoires



Redon Agglomération et CC Côte d'Emeraude : chiffres globaux du PLH interdépartemental

ADIL 35 / Source : PLH

PLH CA Vitré Communauté 2024-2029
PLH CA Saint-Malo Agglomération 2023-2029
PLH CA Rennes Métropole 2023-2028
PLH CC Roche aux Fées Communauté 2022-2029
PLUi-H CC Bretagne Porte de Loire Communauté 2020-2026
PLUi-H Montfort Communauté 2021-2027
PLH Fougères Agglomération 2021-2027
PLH CC Liffré Cormier Communauté 2020-2026
PLH CC Vallons de Haute Bretagne Communauté 2019-2025
PLH CC Val d'Ille-Aubigné 2019-2025
PLH CC du Pays de Châteaugiron Communauté 2018-2024
PLH Saint-Méen Montauban de Bretagne 2017-2025
PLH CA Redon Agglomération en cours d'élaboration-PLH 2015-2020, prorogé jusqu'au 31/12/2022
PLH CC Côte d'Emeraude en cours d'élaboration-Données PLH 2014-2020

Objectifs annuels de production « tous logements » dans les PLH

Ille-et-Vilaine

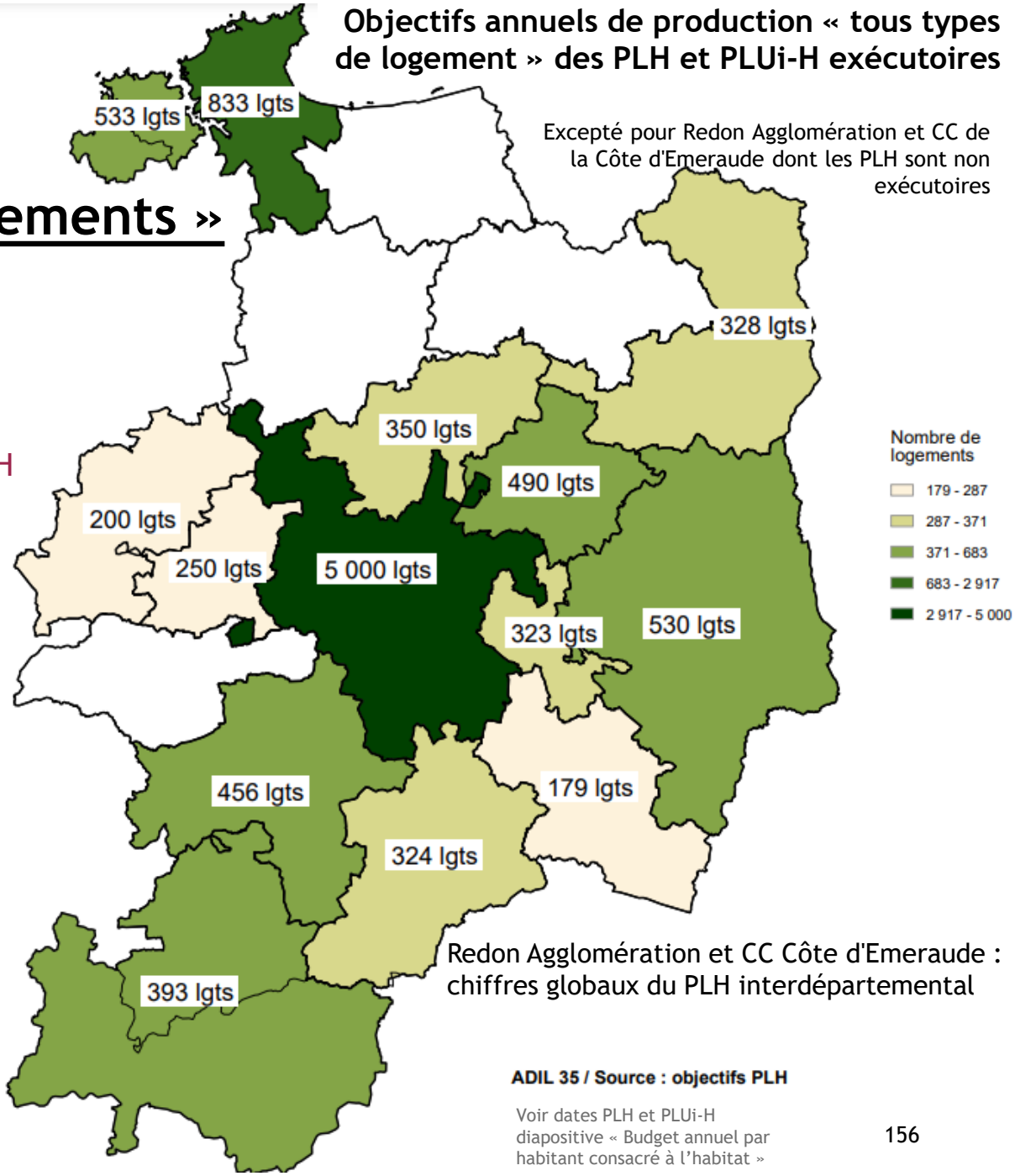
10 190 logements sont à produire en moyenne par an dans les PLH et PLUi-H

Les territoires non couverts par un PLH ou un PLUi-H ne sont pas sans accueillir une production nouvelle de logements, de même que ceux en cours d'élaboration

Les objectifs inscrits dans les PLH ou PLUi-H ne sont pas toujours atteints et constituent une perspective. Leur calibrage initial satisfaisant au regard des besoins est essentiel; leur réalisation dépend cependant de divers éléments de contexte

Objectifs annuels de production « tous types de logement » des PLH et PLUi-H exécutoires

Excepté pour Redon Agglomération et CC de la Côte d'Emeraude dont les PLH sont non exécutoires



Redon Agglomération et CC Côte d'Emeraude : chiffres globaux du PLH interdépartemental

ADIL 35 / Source : objectifs PLH

Voir dates PLH et PLUi-H diapositive « Budget annuel par habitant consacré à l'habitat »

Objectifs de production « tous logements » sur la période des PLH

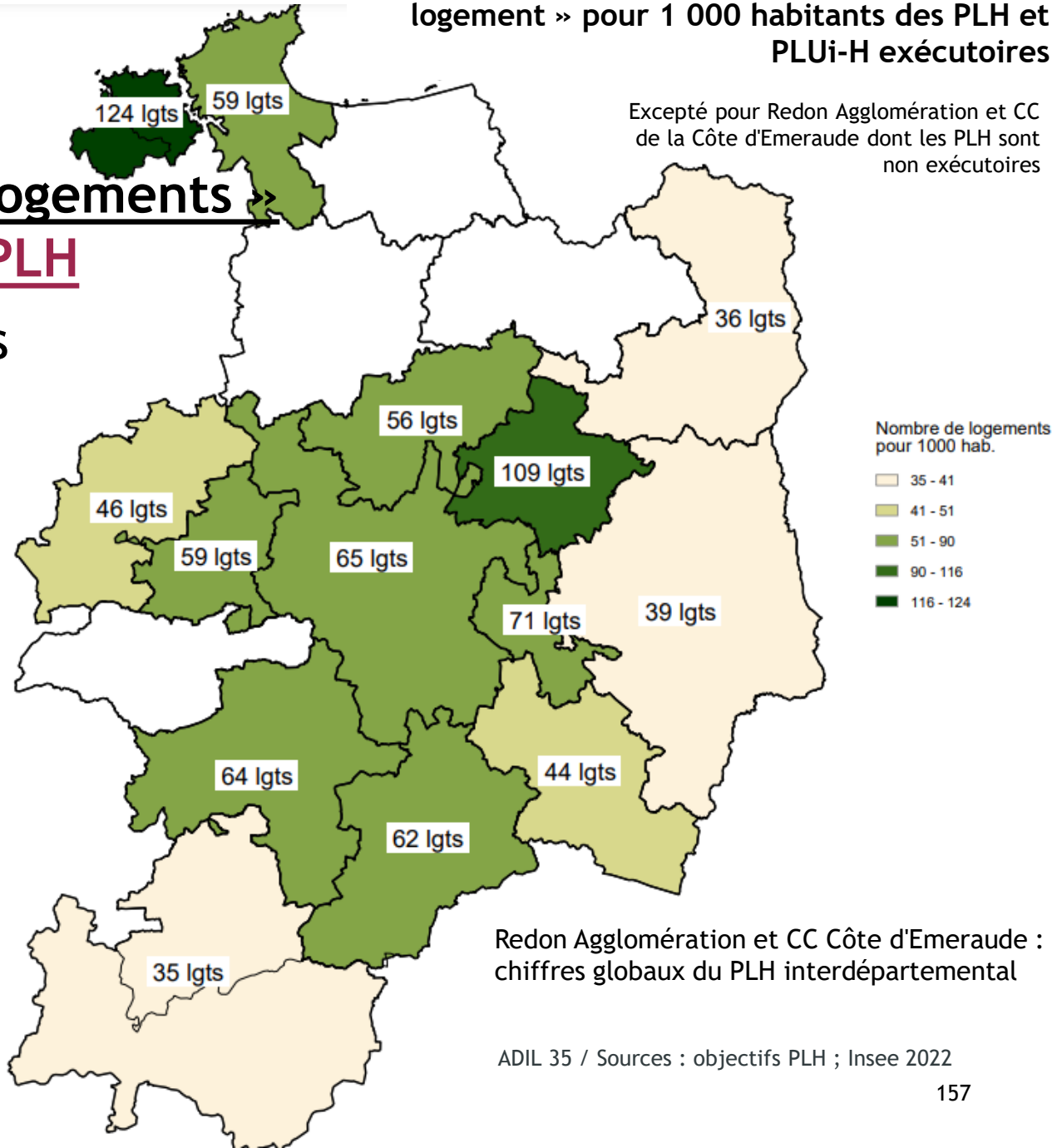
Pour 1 000 habitants

Ille-et-Vilaine

60 logements pour 1 000 habitants sont à produire dans les PLH et PLUi-H

Objectifs de production « tous types de logement » pour 1 000 habitants des PLH et PLUi-H exécutoires

Excepté pour Redon Agglomération et CC de la Côte d'Emeraude dont les PLH sont non exécutoires



Redon Agglomération et CC Côte d'Emeraude : chiffres globaux du PLH interdépartemental

PLH CA Vitré Communauté 2024-2029
PLH CA Saint-Malo Agglomération 2023-2029
PLH CA Rennes Métropole 2023-2028
PLH CC Roche aux Fées Communauté 2022-2029
PLUi-H CC Bretagne Porte de Loire Communauté 2020-2026
PLUi-H Montfort Communauté 2021-2027
PLH Fougères Agglomération 2021-2027
PLH CC Liffré Cormier Communauté 2020-2026
PLH CC Vallons de Haute Bretagne Communauté 2019-2025
PLH CC Val d'Ille-Aubigné 2019-2025
PLH CC du Pays de Châteaugiron Communauté 2018-2024
PLH Saint-Méen Montauban de Bretagne 2017-2025
PLH CA Redon Agglomération en cours d'élaboration-PLH 2015-2020, prorogé jusqu'au 31/12/2022
PLH CC Côte d'Emeraude en cours d'élaboration-Données PLH 2014-2020

ADIL 35 / Sources : objectifs PLH ; Insee 2022

Objectifs annuels de production de logements locatifs sociaux dans les PLH

Ille-et-Vilaine

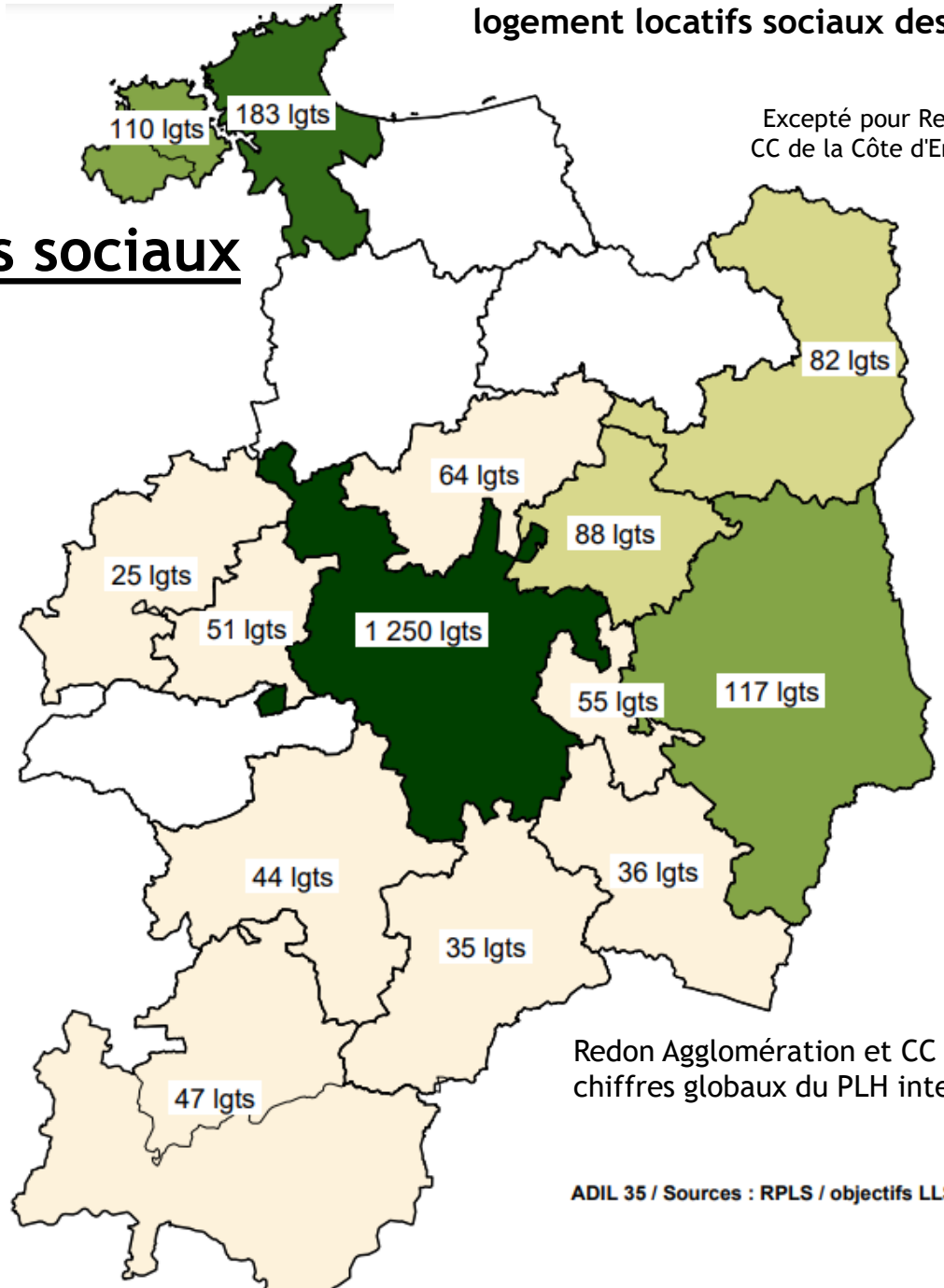
2 200 logements locatifs sociaux sont à produire en moyenne par an dans les PLH et PLUi-H, ce qui représente 21,5 % de la production totale de logements objectivée

57 % de cet objectif est fixé sur le territoire de Rennes Métropole, 43 % sur les 14 autres EPCI couverts par un PLH ou PLUi-H

PLH CA Vitré Communauté 2024-2029
PLH CA Saint-Malo Agglomération 2023-2029
PLH CA Rennes Métropole 2023-2028
PLH CC Roche aux Fées Communauté 2022-2029
PLUi-H CC Bretagne Porte de Loire Communauté 2020-2026
PLUi-H Montfort Communauté 2021-2027
PLH Fougères Agglomération 2021-2027
PLH CC Liffré Cormier Communauté 2020-2026
PLH CC Vallons de Haute Bretagne Communauté 2019-2025
PLH CC Val d'Ille-Aubigné 2019-2025
PLH CC du Pays de Châteaugiron Communauté 2018-2024
PLH Saint-Méen Montauban de Bretagne 2017-2025
PLH CA Redon Agglomération en cours d'élaboration-PLH 2015-2020, prorogé jusqu'au 31/12/2022
PLH CC Côte d'Emeraude en cours d'élaboration-Données PLH 2014-2020

Objectifs annuels de production de logement locatifs sociaux des PLH et PLUi-H exécutoires

Excepté pour Redon Agglomération et CC de la Côte d'Emeraude dont les PLH sont non exécutoires



Redon Agglomération et CC Côte d'Emeraude : chiffres globaux du PLH interdépartemental

ADIL 35 / Sources : RPLS / objectifs LLS PLH

Objectifs de production de logements locatifs sociaux sur la période des PLH

Pour 1 000 habitants

Ille-et-Vilaine

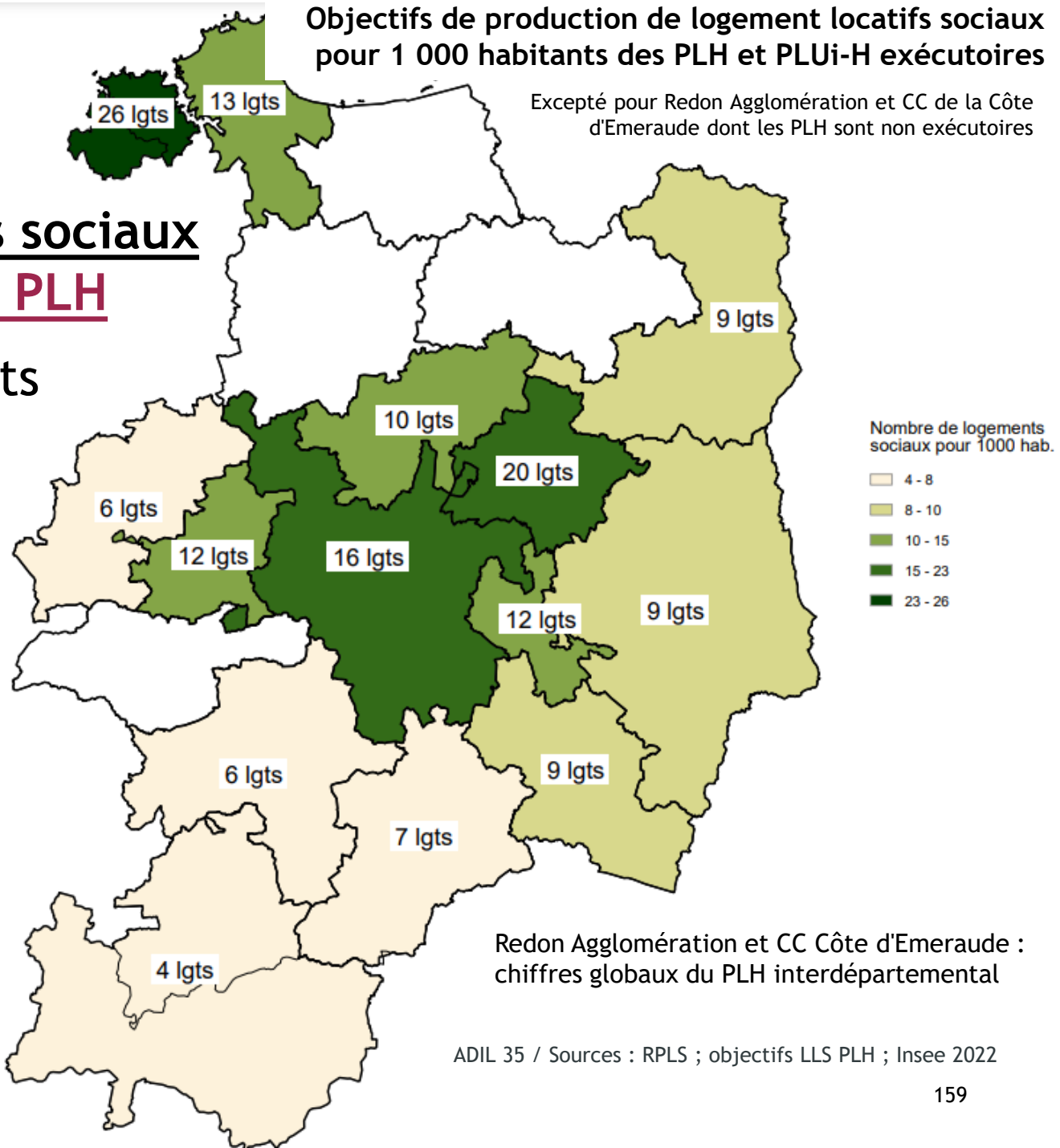
Un peu plus de 12 logements locatifs sociaux pour 1 000 habitants sont inscrits dans les PLH ou PLUi-H

Les différences entre les EPCI sont marquées selon un rapport de 1 à 6 ; Redon Agglomération est le territoire ayant la plus faible proportion

PLH CA Vitré Communauté 2024-2029
PLH CA Saint-Malo Agglomération 2023-2029
PLH CA Rennes Métropole 2023-2028
PLH CC Roche aux Fées Communauté 2022-2029
PLUi-H CC Bretagne Porte de Loire Communauté 2020-2026
PLUi-H Montfort Communauté 2021-2027
PLH Fougères Agglomération 2021-2027
PLH CC Liffré Cormier Communauté 2020-2026
PLH CC Vallons de Haute Bretagne Communauté 2019-2025
PLH CC Val d'Ille-Aubigné 2019-2025
PLH CC du Pays de Châteaugiron Communauté 2018-2024
PLH Saint-Méen Montauban de Bretagne 2017-2025
PLH CA Redon Agglomération en cours d'élaboration-PLH 2015-2020, prorogé jusqu'au 31/12/2022
PLH CC Côte d'Emeraude en cours d'élaboration-Données PLH 2014-2020

Objectifs de production de logement locatifs sociaux pour 1 000 habitants des PLH et PLUi-H exécutoires

Excepté pour Redon Agglomération et CC de la Côte d'Emeraude dont les PLH sont non exécutoires



Redon Agglomération et CC Côte d'Emeraude : chiffres globaux du PLH interdépartemental

ADIL 35 / Sources : RPLS ; objectifs LLS PLH ; Insee 2022

Estimation du réalisé

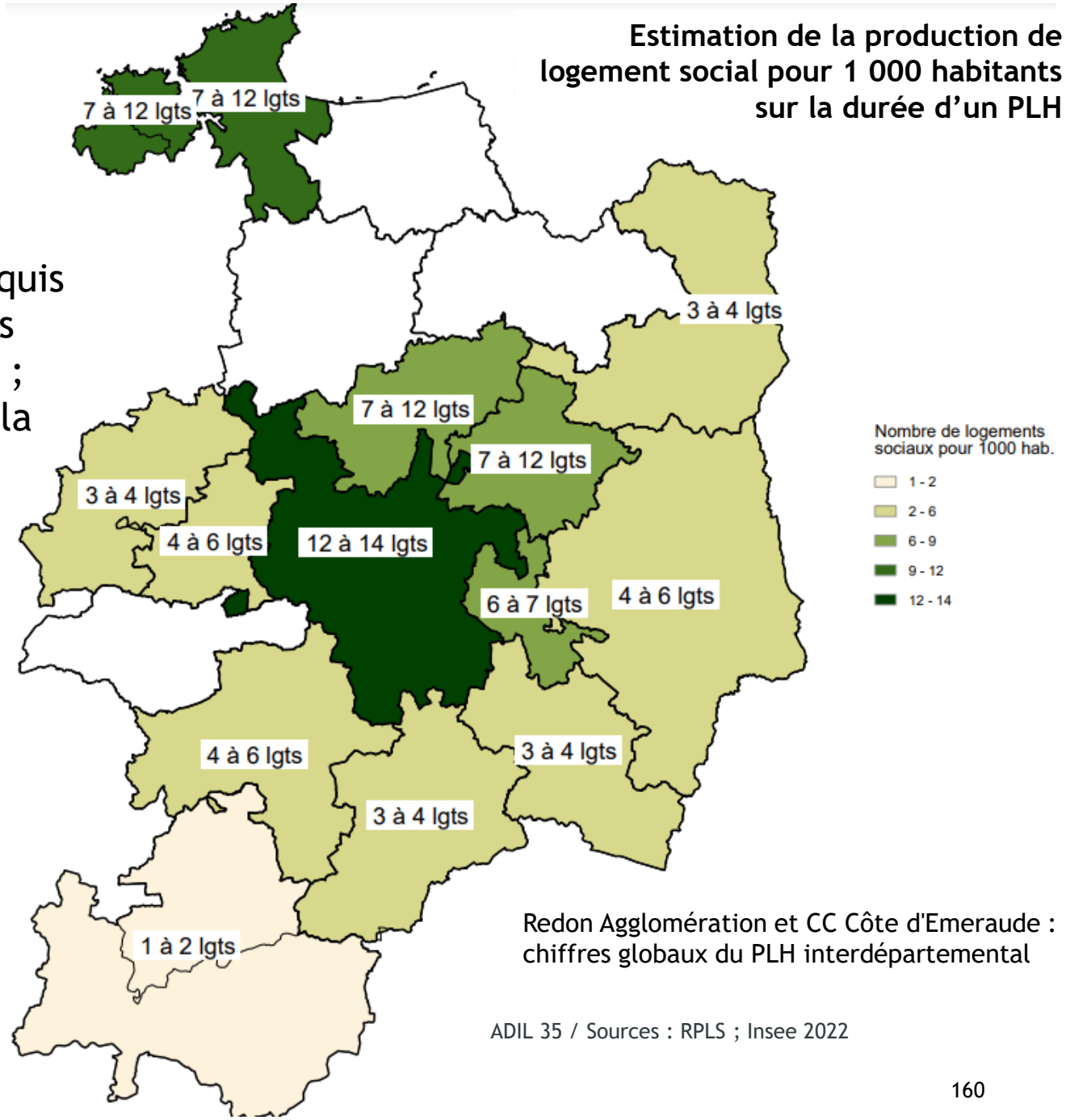
Nombre de logements sociaux construits ou acquis par les bailleurs au cours des 10 dernières années ; **estimation** rapportée à la durée d'un PLH (**6 ans**) **pour 1 000 habitants**

Ille-et-Vilaine

On estime que 9 logements locatifs sociaux pour 1 000 habitants ont été construits ou acquis par les bailleurs contre un peu plus de 12 inscrits dans les objectifs des PLH et PLUi-H exécutoires

PLH CA Vitré Communauté 2024-2029
PLH CA Saint-Malo Agglomération 2023-2029
PLH CA Rennes Métropole 2023-2028
PLH CC Roche aux Fées Communauté 2022-2029
PLUi-H CC Bretagne Porte de Loire Communauté 2020-2026
PLUi-H Montfort Communauté 2021-2027
PLH Fougères Agglomération 2021-2027
PLH CC Liffré Cormier Communauté 2020-2026
PLH CC Vallons de Haute Bretagne Communauté 2019-2025
PLH CC Val d'Ille-Aubigné 2019-2025
PLH CC du Pays de Châteaugiron Communauté 2018-2024
PLH Saint-Méen Montauban de Bretagne 2017-2025
PLH CA Redon Agglomération en cours d'élaboration-PLH 2015-2020, prorogé jusqu'au 31/12/2022
PLH CC Côte d'Emeraude en cours d'élaboration-Données PLH 2014-2020

Estimation de la production de logement social pour 1 000 habitants sur la durée d'un PLH



Redon Agglomération et CC Côte d'Emeraude : chiffres globaux du PLH interdépartemental

ADIL 35 / Sources : RPLS ; Insee 2022

Collectivité

Principales actions des PLH bretilliens pour développer le logement social (1/2)

Source : Référentiel des PLH – ADIL 35

FIXER UNE PROGRAMMATION ADAPTEE **=> UN EXEMPLE DE PLH AVEC CE LEVIER**

- **Connaître les besoins réels de son territoire** => diagnostic de tous les PLH
- **Établir des objectifs de programmation** => programme d'actions de tous les PLH
- **Contractualiser avec les bailleurs sociaux** => majorité des PLH
- **Contractualiser avec les communes** => PLH de Rennes Métropole
- **S'appuyer sur la législation (loi SRU, la LOI ENL)** => majorité des PLH

GERER LE FONCIER ET AMENAGER LE TERRITOIRE

- **Repérer les capacités foncières existantes et potentiellement disponibles** => PLH de Roche aux Fées Communauté
- **Orienter le PLU pour déterminer des secteurs de mixité et/ou des servitudes** => ensemble des PLH
- **Rédiger des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** => PLH de Val d'Ille-Aubigné
- **Mettre en place des zones d'aménagement d'ensemble et/ou maîtrisées (ZAC)** => PLH de Saint-Malo
- **Créer et animer un dispositif d'acquisition et de portage foncier (EPFB)** => PLH Vallons de Haute Bretagne
- **Faire de l'acquisition-amélioration pour capter du foncier** => PLH de Saint-Méen Montauban
- **Accompagner les communes dans la modification de leur PLU** => PLH de Vitré Communauté
- **Promouvoir la mixité dans les projets de rénovation urbaine (convention ANRU)** => PLH de Saint-Malo
- **Assister les communes pour trouver des réponses adéquates en termes de foncier** => majorité des PLH
- **Dissocier l'achat du bâti et du foncier** => PLH de Rennes Métropole

SOUTENIR FINANCIEREMENT ET TECHNIQUEMENT

- **Aider l'équilibre financier des opérations par une aide sur fonds propres au logement** => PLH Vallons de Haute Bret
- **Aider l'équilibre financier par l'apport d'une garantie d'emprunt aux organismes hlm** => PLH de Vitré Communauté
- **Trouver des alternatives innovantes en matière de montage juridique et financier** => PLH de Rennes Métropole
- **Abonder les aides sur fonds propres pour les opérations complexes** => PLH de Fougères Agglomération
- **Abonder les aides sur fonds propres pour les opérations en RU** => PLH de Bretagne Porte de Loire Co.
- **Définir une subvention d'équilibre propre à chaque opération** => PLH de Rennes Métropole

Collectivité

Principales actions des PLH bretilliens pour développer le logement social (2/2)

Source : Référentiel des PLH - ADIL 35

REPONDRE A LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE **=> UN EXEMPLE DE PLH AVEC CE LEVIER**

- **Mettre en place un Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGD)** => majorité des PLH
- **S'affilier avec le CREHA-Ouest pour suivre la demande locative sociale** => PLH de Liffré-Cormier Communauté
- **Faciliter les parcours résidentiels et l'accession à la propriété** => majorité des PLH

SOUTENIR LA RENOVATION DU PARC

- **Contractualiser avec les bailleurs sociaux pour fixer des objectifs** => PLH de Roche aux Fées Communauté
- **Soutenir financièrement la réhabilitation thermique des logements existant** => PLH de Redon Agglomération
- **Aider à la réalisation d'un diagnostic ou d'une expertise sur les bâtiments** => PLH de Roche aux Fées Communauté
- **Différencier les niveaux d'aides pour chaque opération** => PLH de Rennes Métropole

Retour sommaire MIE

AXE 6
Logement social dans les territoires : le rôle du Département

Mission du 22 mars 2024

AXE 6 - Logement social dans les territoires : rôle du Département

Sommaire

- Le Plan Départemental de l'Habitat
- Le Département et sa politique de soutien aux territoires
- Le Département : délégataire des aides à la pierre
- La politique volontariste du Département
- Annexe p.343
  - Le Département : délégataire des aides à la pierre

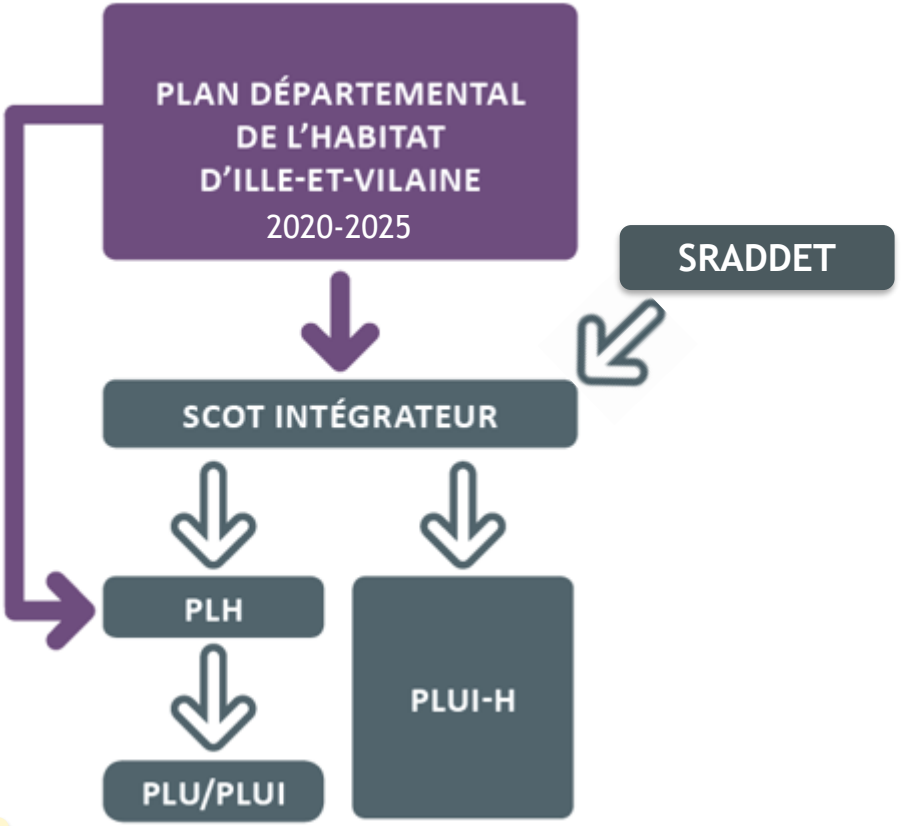
Lien avec **Ctrl + Clic G**

Le Plan Départemental de l'Habitat

L'articulation du **Plan Départemental de l'Habitat** (PDH) avec les documents de planification en vigueur dans les territoires

Le **Plan départemental de l'habitat** ne s'impose pas mais doit s'articuler avec les différentes politiques de l'habitat, à tous les niveaux. C'est un document de référence pour le Schéma de cohérence territoriale (SCoT).

En l'absence de SCoT sur le territoire, le PDH est un document de référence pour le Plan local de l'habitat (PLH).



Document de référence

Rapport de compatibilité

SCoT : Schéma de cohérence territoriale

PLH : Programme local de l'habitat

PLU : Plan local d'urbanisme

PLUi : Plan local d'urbanisme intercommunal

PLUi-H : Plan local d'urbanisme intercommunal et de l'habitat

SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires

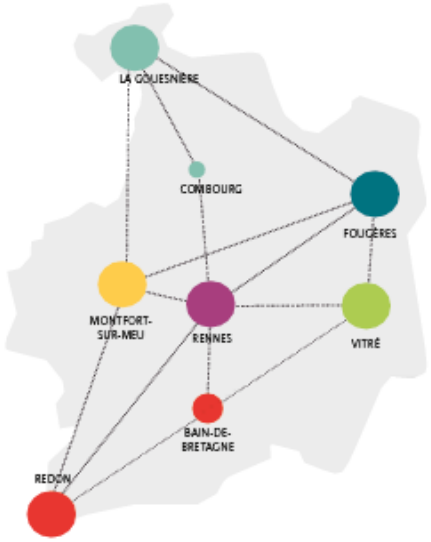
Le Département et sa politique de soutien aux territoires

Des accompagnements pour produire du logement locatif social

- Ingénierie
- Financement

CAU35
Conseil d'architecture et d'urbanisme d'Ille-et-Vilaine

Ille & Vilaine
LE DÉPARTEMENT
S'ENGAGE POUR
LES TRANSITIONS &
LES SOLIDARITÉS



Les 6 agences départementales d'Ille-et-Vilaine



Ambitions communes :
le Département accompagne vos projets

Le Département : délégataire des aides à la pierre

Des leviers pour développer le logement social et conforter les objectifs politiques du Département

Programmer et agréer

Pilotage territorialisé des objectifs

- Relations bailleurs sociaux
- Relations EPCI

Etre un acteur dans la gouvernance de l'habitat

- CRHH plénier
- Club Décentralisation & Habitat
- Ouvrir statut AOH aux Départements et lien ADF (vœu 30/06/23)

Adapter la règlementation nationale

- Répartition géographique des produits
- Modulation des aides FNAP
- Favoriser la mixite au travers des plafonds de ressources
- Marges locales

Le Département : délégataire des aides à la pierre

Les marges locales : un levier actionné par le Département en tant que délégataire

Limitées à +15 % de niveau de loyer par opération
En contrepartie pour le locataire d'une amélioration de la qualité de service rendu et / ou la maîtrise de la quittance et pour des niveaux au-delà des minimums règlementaires

- **Ce n'est pas un outil d'équilibre financier d'opération**

De nouveaux critères en 2022 en concertation, au regard de la règlementation et des objectifs politiques départementaux pour les locataires (détail en annexe)

- Accélérer les transitions
- Une localisation facilitant l'accès aux services
- Adapter la société au vieillissement et au handicap
- Améliorer la qualité architecturale et d'usage

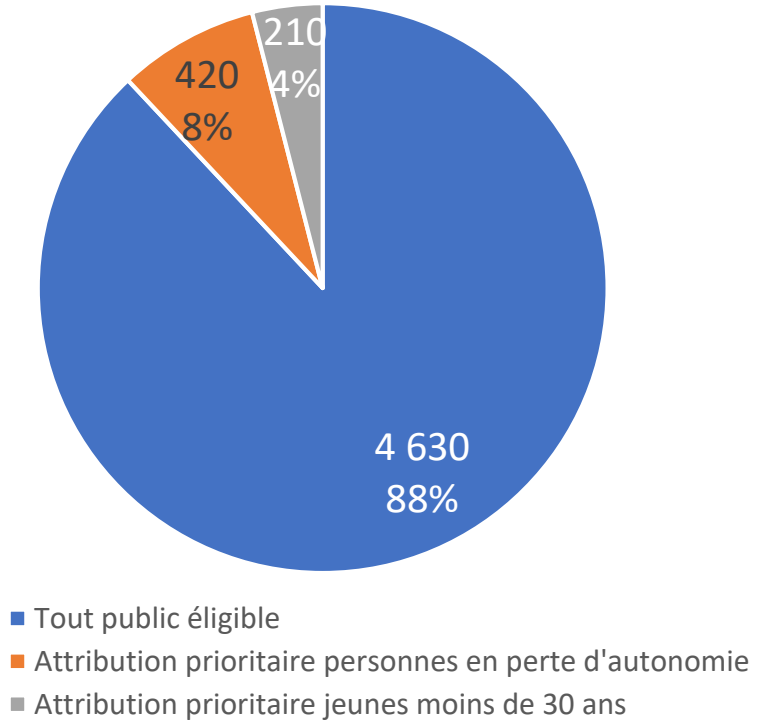
Une bonne appropriation de ces critères cumulatifs par les bailleurs sociaux

	2019	2022	2023
Taux de majoration moyen des loyers	9 %	10 %	12 %
Taux de majoration médian des loyers	9 %	9 %	14 %
Opérations à 15 % de marges	1/34	7/41	22 / 45

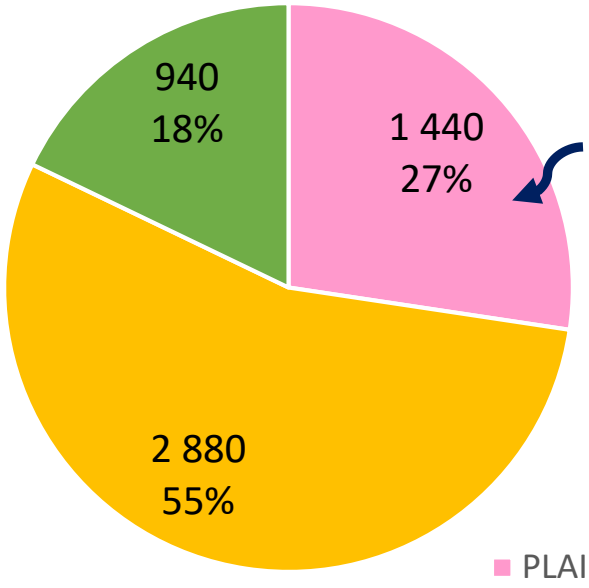
Le Département : délégataire des aides à la pierre

Un objectif pour 2024-2029 de 5 260 agréments PLAI / PLUS / PLS en logements ordinaires (hors structures)

Objectifs d'agréments en nombre de logements locatifs sociaux ordinaires – type de publics



Objectifs d'agréments répartis par produit en nombre de logements locatifs sociaux ordinaires



dont 4 % en PLAI adapté (58) y compris des logements pour l'ancrage des gens du voyage

92 % en neuf et 8 % en acquisition-amélioration (par ex dans les centres-bourgs logements au dessus de commerces à transformer en logements sociaux suite à restructuration / réhabilitation

La politique volontariste du Département

Les aides à la production neuve et contrepartie du bloc local

Budget 2024 : 6,2 M€

Type de produit Aide forfaitaire au logement nouvellement agréé	Centre-bourg historique	Hors centre-bourg
PLUS neuf – PLUS construction-démolition	9 000 €	7 000 €
PLUS acquisition-amélioration	14 000 €	12 000 €
PLAI neuf – PLAI structures (hors FJT et Foyers de Jeunes Actifs)	14 000 €	12 000 €
PLAI acquisition-amélioration	19 000 €	17 000 €
PLAI adapté	20 000 €	15 000 €

Conditionnées à la participation de la Commune et/ou de l'intercommunalité à hauteur de 20 % minimum du montant des subventions apportées par le Département sur ses fonds propres (CP 08/04/2013).

Art. L2252-5 du CGCT prévoit que nonobstant le transfert, volontaire ou de plein droit, de tout ou partie de ses compétences en matière de politique du logement ou d'habitat à un EPCI, la commune conserve la possibilité d'accorder une garantie d'emprunt ou son cautionnement pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements sociaux visées à l'article L. 2252-2 et d'apporter à ces opérations des subventions ou des aides foncières.

La politique volontariste du Département

Les aides à la réhabilitation

Budget 2024 : 1,7 M€

Depuis 2012, un dispositif dédié sur le territoire de délégation qui a évolué pour mieux s'adapter aux enjeux

- **De la réhabilitation thermique seule à la réhabilitation globale**

2 187 logements locatifs sociaux aidés pour 7,7 millions d'euros

Ouvert aux organismes de logements sociaux, aux collectivités sur leur parc conventionné ou sous réserve d'un engagement à conventionner

Eligibilité **saut de 2 étiquettes** énergétiques, quelle que soit l'étiquette de départ (contrairement au dispositif Etat)

3 000 € d'aide / logement avec des bonifications en fonction de la qualité

- atteinte de l'étiquette B
- label Bâtiment Basse Consommation
- travaux de performance sur l'enveloppe du bâti
- matériaux employés et prise en compte du cycle de vie des matériaux et équipements
- caractère innovant
- diminution des émissions de gaz à effet de serre
- adaptation du programme des travaux après la coconstruction avec les locataires en places
- accompagnement des ménages dans l'appropriation des travaux
- adaptations au vieillissement et au handicap réalisés dans le cadre de la réhabilitation globale
- la participation au projet de vie du quartier

La politique volontariste du Département

Nouveaux Programmes de Renouvellement Urbain

Une intervention du Département antérieure à la prise de la délégation vers les programmes de renouvellement urbain adossés à certains Contrats de Ville

Pour financer :

- La démolition de logements locatifs sociaux obsolètes
- La reconstitution d'une offre sociale après démolition de logements sociaux
- La construction de logements en accession sociale à la propriété
- La réhabilitation de logements locatifs sociaux
- Des équipements publics pour améliorer le cadre de vie et l'attractivité des quartiers (Conservatoire Régional de Musique et de Danse au Blosne, piscine de Villejean)

	Saint-Malo	**Rennes**
Quartiers	La Découverte	Maurepas, Le Blosne, Villejean
Objectifs principaux	Reconstitution de 181 logements sociaux issue de 181 démolitions Réhabilitation de 346 LLS	Reconstitution de 599 logements sociaux issue de 403 démolitions et 196 restructuration ou changement d'usage Réhabilitation de 2 958 LLS 484 logements en accession
Engagements départementaux sur la période 2016-2026	1 876 000 €	20 098 000 €

La politique volontariste du Département

Les garanties d'emprunt

Pour NEOTOA : 100 % des emprunts

Pour les autres organismes : examen au cas par cas en subsidiarité des communes / EPCI

=> 14 493 110 € de nouveaux emprunts garantis en 2023 (NEOTOA uniquement)

=> Capital restant dû d'emprunts garantis de **287 982 288 € au 31/12/2023**

La politique volontariste du Département

Les conventions de réservation

Droit de réservation = possibilité de flécher des candidat·es éligibles au logement social pour des attributions

Droit ouvert du fait des garanties d'emprunts et aides financières apportées aux organismes de logements sociaux

Sous réserve d'établir des conventions avec chaque organisme de logements sociaux

Un premier travail en cours avec NEOTOA > du fait de la faiblesse de la rotation des logements un nombre de logements sur lequel se droit peut s'exercer estimé à 84 / an avec une proposition de répartition par EPCI

Puis un travail avec les autres bailleurs sociaux

La politique volontariste du Département

La convention avec son Office Public de l'Habitat NEOTOA

Une convention d'objectifs et de moyens 2022-2025 pour :

- développer le logement social dans une logique d'équilibre du territoire
- apporter des solutions pour les besoins spécifiques (jeunes, personnes âgées, personnes en situation de handicap, gens du voyage…)
- accélérer l'adaptation du logement aux défis écologiques

Moyens financiers départementaux associés pour la période 2022-2025 :

- **3,4M€** pour débloquer des opérations agréées ne pouvant aboutir à cause d'un déséquilibre important
- **13,5M€** pour accompagner le développement d'offres nouvelles y compris pour répondre à des besoins spécifiques
- **3 M€** pour accompagner la réhabilitation et la rénovation des logements

La politique volontariste du Département
La mobilisation du foncier départemental

Dans des objectifs de sobriété et de transition foncière, réfléchir aux possibilités d'intensifier les usages ou de conditionner la cession du foncier départemental au développement de logements sociaux :

- l'ancien centre d'exploitation routier de Châteaugiron : 17 logements (12 PLUS et 5 PLAI)
- l'ancienne sous-préfecture de Saint-Malo : 10 logements (4 PLUS et 6 PLAI)
- …



Projet à Châteaugiron

Retour sommaire MIE

Réunion conclusive

Mission du 16 avril 2024

Sommaire

Axe 1 : Cartographie du logement social en Ille-et-Vilaine

- Constats / Préconisations

Axe 2 : Demande et attribution du logement social

- Constats / Préconisations

Axe 3 : Acteurs de la construction de logement social en Ille-et-Vilaine

- Constats / Préconisations

Axe 4 : Modèle économique du logement social

- Constats / Préconisations

Axe 5 : Logement social dans les territoires, rôle des Communes et EPCI

- Constats / Préconisations

Axe 6 : Logement social dans les territoires, rôle du Département

- Constats / Préconisations

AXE 1 - Cartographie du logement social en Ille-et-Vilaine

- Les principaux constats
- Les préconisations

CARTOGRAPHIE DU LOGEMENT SOCIAL

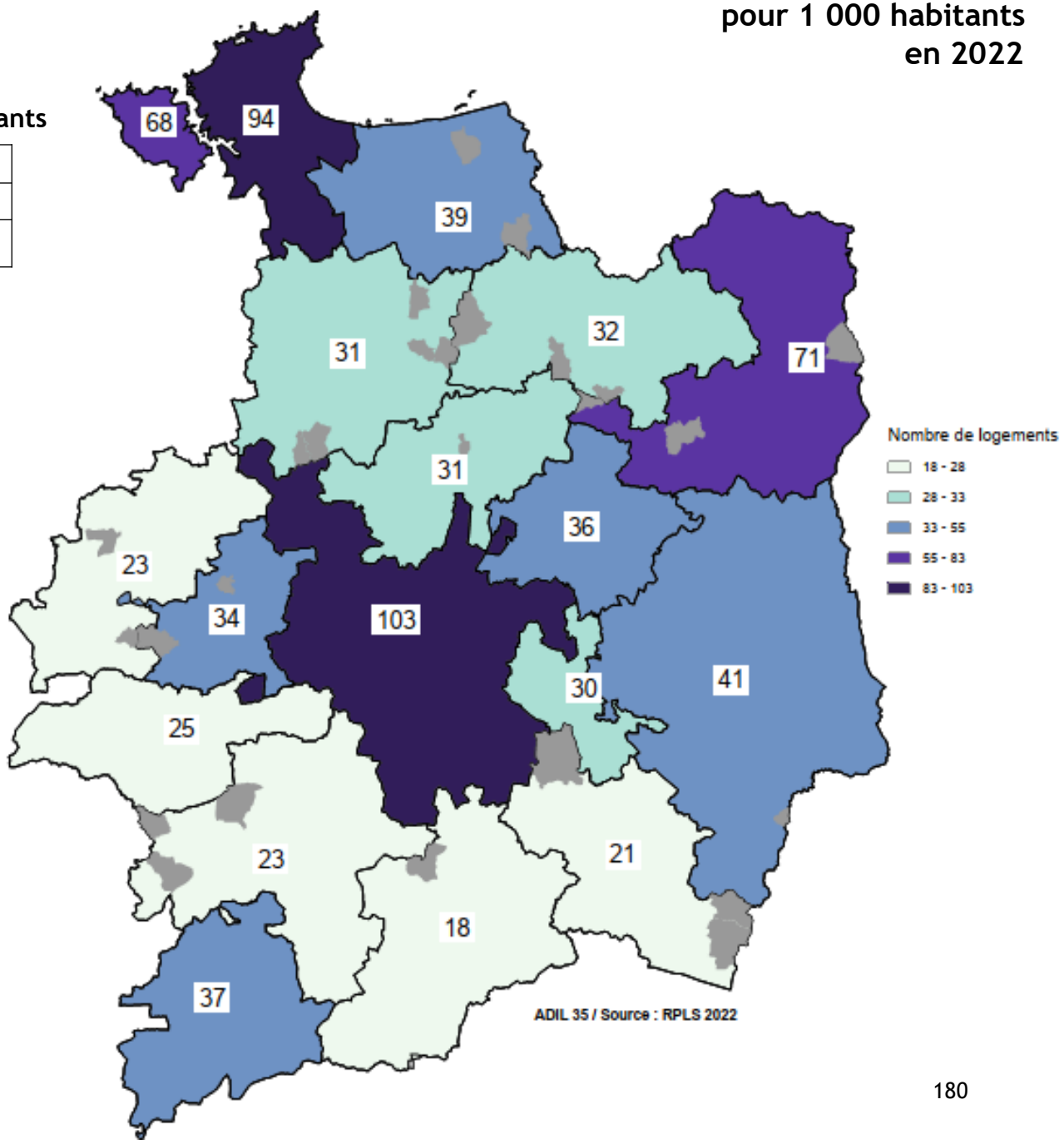
Carte Axe 1 p. 23

Nombre de logements pour 1 000 habitants

Ille-et-Vilaine	**70**
Bretagne	55
France	78

- **Les EPCI du Nord et de l'Est** du département sont mieux dotées
- **Sud-Ouest du département** : 5 EPCI avec seulement une vingtaine de logements sociaux pour 1 000 habitants

Nombre de logements sociaux des bailleurs pour 1 000 habitants en 2022



AXE 1 - Cartographie du logement social en Ille-et-Vilaine

Les principaux constats (1/2)

- Un parc social bretillien important en volume. Le territoire d'Ille-et-Vilaine compte **75 380 logements sociaux en 2022**, représentant **15,6 %** du parc des résidences principales de la région bretillienne. L'Ille-et-Vilaine a un taux de logement locatif social dans son parc supérieur à celui de la Bretagne (12,1 % soit 186 809 logements sociaux) mais inférieur au taux national (17,6 %). En Ille-et-Vilaine, on compte **70 logements locatifs sociaux pour 1000 habitants,** contre 58 pour 1 000 habitants à l'échelle de la Bretagne et 78 pour 1 000 habitants au niveau national
- Une disparité territoriale de l'offre de logement locatif social. A l'échelle des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) bretilliens, les taux de logement social varient considérablement, allant de **22 %** pour Rennes Métropole à **5 %** dans le Sud-ouest du département, où cinq EPCI ne disposent que d'une vingtaine de logements sociaux pour 1 000 habitants. 26 communes ne comptent aucun logement locatif des bailleurs sociaux sur leur territoire en 2022 ; dans 16 de ces communes on décompte néanmoins un certain nombre de logements communaux conventionnés : aussi, 10 communes n'ont aucune offre locative sociale.
- Une disparité territoriale de la répartition des logements locatifs dits « très sociaux ». Une proportion de logements très sociaux dans le parc bretillien (43 % de PLAI) légèrement moins importante qu'à l'échelle régionale (45 %) et nationale (46 %). La répartition de ces logements n'est pas homogène sur le territoire : 67 % des PLAI sont situés à Rennes Métropole et 56 % à Rennes. À l'échelle de l'Ille-et-Vilaine, 5 EPCI, principalement situés au sud-ouest du département, comptent moins de 25 % de PLAI dans leur parc social. **Au cours des 10 dernières années, seulement ¼ des nouveaux logements produits sont en PLAI** dont 60 % à Rennes Métropole. Si 57 % de la production concerne des logements PLUS, on note néanmoins une poussée de la production de logements intermédiaires, essentiellement PLS, à hauteur de 19 %.

AXE 1 – Cartographie du logement social en Ille-et-Vilaine

Les principaux constats (2/2)

- Une tension des logements de petites typologies T1-T2 et une disparité dans leur répartition. En Ille-et-Vilaine, les typologies **T3 et T4** représentent au moins **60 % du parc** ; ces typologies sont prédominantes dans les communes éloignées de la Métropole de Rennes, notamment dans les EPCI du Nord-Est. Les T1 et T2 sont plus nombreux en agglomération : ils représentent 36 % du parc social Hlm de Rennes Métropole et seulement 18 % de celui de la Communauté de Communes Couesnon Marches de Bretagne ; à noter que dans cet EPCI, les T3-T4 constituent 78 % du parc social des bailleurs
- Un parc relativement jeune avec un nombre de logements aux étiquettes énergétiques EFG moindre dans un certain nombre d'EPCI. En Ille-et-Vilaine, **19 % du parc locatif social ayant moins de 10 ans,** 63 % des logements sociaux des bailleurs sont en étiquette ABC (contre 59 % des logements sociaux Hlm bretons et 39 % au niveau national). Néanmoins, la situation est très différente selon les EPCI. On observe une grande hétérogénéité territoriale dans la répartition des logements selon leur étiquette DPE. En effet, si à Rennes Métropole, seuls 4 % des logements sociaux sont en étiquettes EFG, ils représentent 40 % des logements Hlm du parc social à Bretagne Porte de Loire Communauté et à Brocéliande Communauté. De plus, l'atteinte d'étiquettes énergétiques conformes à la stratégie nationale bas carbone demeure un enjeu fort dans la rénovation des logements en matière d'ingénierie et de moyens financiers supplémentaires
- Des niveaux de production très variables selon les EPCI, avec une concentration des productions nouvelles dans Rennes Métropole. **Sur 16 120 logements produits par les bailleurs** lors de la période 2011-2021, 65 % sont produits à Rennes Métropole dont 22 % sur la commune de Rennes.
- Une stagnation, voir diminution du stock de logements locatifs sociaux, entre 2012 et 2022, pour cinq EPCI : Redon Agglomération, Roche aux Fées Communauté, Saint-Méen Montauban et Fougères Agglomération > Situation qui met en exergue l'enjeu de la vente des logements locatifs sociaux par les Organismes de logement social

AXE 1 - Cartographie du logement social en Ille-et-Vilaine

Les préconisations

- Afin de loger les ménages les plus vulnérables, poursuivre l'engagement départemental pour soutenir la création de logements sur l'ensemble du territoire de délégation départemental et garantir un équilibre territorial de la production
- Travailler en partenariat avec les bailleurs et les collectivités pour maintenir le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et très sociaux (PLUS et PLAI) et garantir une offre départementale en adéquation avec la demande
- Renforcer l'ingénierie auprès des communes et des EPCI pour soutenir leurs efforts de création de logements sociaux sur l'ensemble du territoire bretillien
- Garantir l'équilibre territorial en prenant en compte les particularités de chaque territoire afin d'actionner les leviers les plus adéquates
- Aider les bailleurs à conserver un niveau satisfaisant de construction de petits logements (T1-T2)
- Suivre l'évolution des ventes dans les territoires (reconstitution dans le même bassin de vie)
- Renforcer la réhabilitation des logements locatifs sociaux et la conversion de logements
- Favoriser l'ingénierie innovante et nécessaire à la rénovation des logements du parc social, également pour les logements locatifs sociaux en étiquette D

AXE 2 – La demande et l'attribution du logement social

- Les principaux constats
- Les préconisations

LA PRESSION LOCATIVE

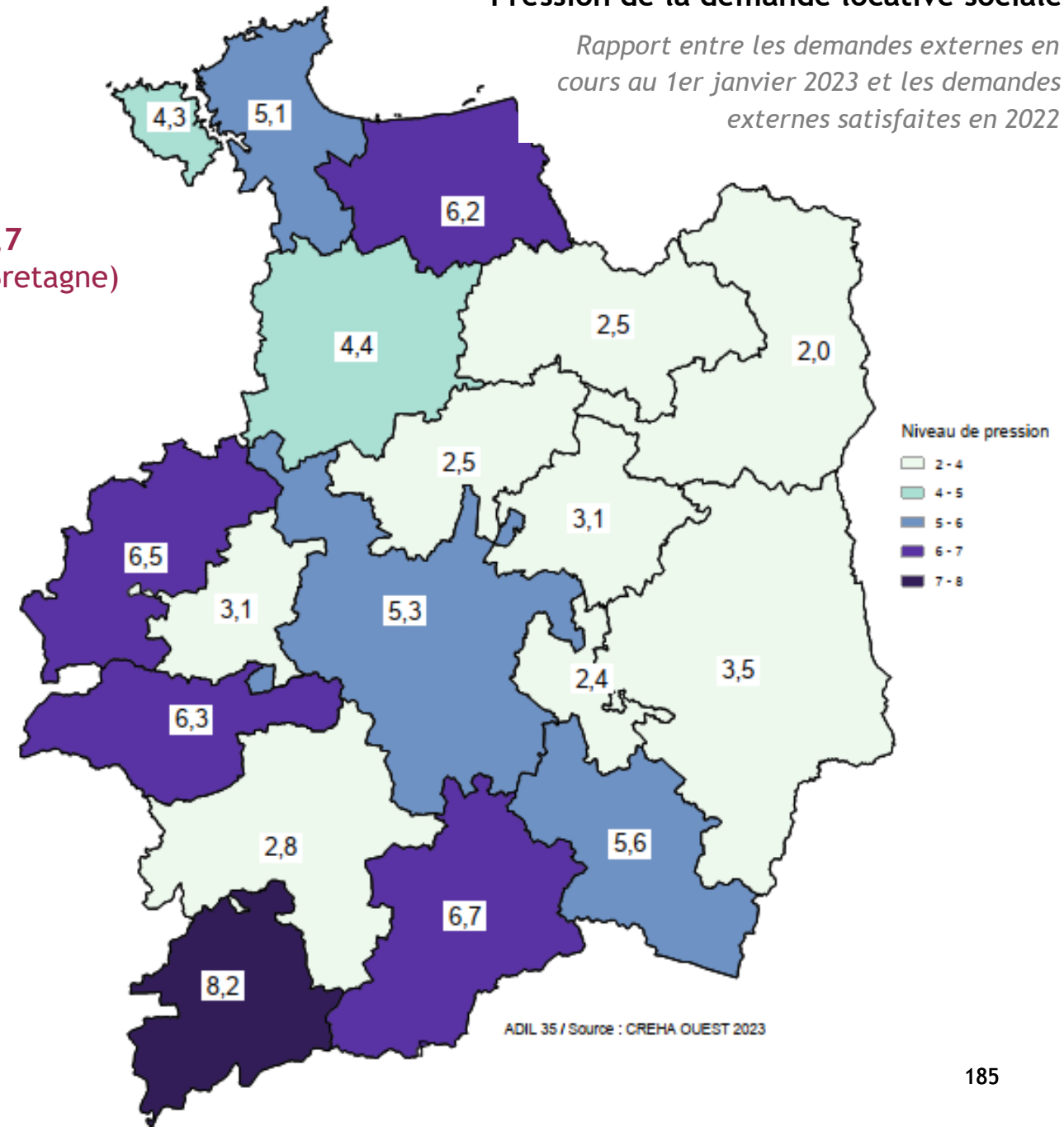
Carte Axe 2 p. 72

Ille-et-Vilaine

une attribution est faite pour 4,7 demandes en 2022 (4,8 pour la Bretagne) contre 3,9 en 2021

Pression de la demande locative sociale

Rapport entre les demandes externes en cours au 1er janvier 2023 et les demandes externes satisfaites en 2022



AXE 2 - La demande et l'attribution du logement social

Les principaux constats (1/3)

- Le parc social bretillien accueille principalement des ménages habitant en Ille-et-Vilaine. Au 1 er janvier 2023, **53 % des demandeurs de logement social habitent déjà la commune qu'ils demandent**. **73 %** habitent déjà au sein de **l'EPCI demandé** et seulement 15 % habitent hors du département
- Une demande de logement locatif social qui ne cesse de croître et une baisse des attributions. Au 1er janvier 2024, **le nombre de demandes totales s'élève à 39 926**, soit une hausse de plus de 2 000 demandes en un an, tandis que la demande satisfaite diminue très légèrement (**7 274 en 2023** contre 7 288 en 2022)**. Sur la période 2015-2022,** le nombre de demandes externes a augmenté de **83 % ;** au 1er janvier 2023, sur 10 demandes en cours, 6.5 sont externes et 3.5 sont des demandes de locataires
- Une hausse de la demande de logement locatif social qui met en évidence une double crise : une crise de la demande, complexe et multifactorielle (aux problématiques issues des parcs public et privé) et une crise de l'offre
- La demande est concentrée sur Rennes Métropole, au regard de son poids démographique ; elle est également présente et importante sur l'ensemble du territoire : 63 % des demandes externes concernent Rennes Métropole. Le volume de la demande est plus conséquent dans les EPCI où les communes principales sont importantes. Néanmoins, il y a de la demande sur l'ensemble du territoire : seules 39 communes n'ont fait l'objet d'aucune demande externe

AXE 2 - La demande et l'attribution du logement social

Les principaux constats (2/3)

- La demande de petits logements est non satisfaite : 54 % des demandes sont axées sur les logements de type **T1-T2. Or, ces derniers représentent 33 % du parc en 2022.** A contrario, les T3-T4 représentent 60 % des logements construits ces 10 dernières années tandis qu'ils ne sont plébiscités que par 41 % des ménages
- Une très forte demande de logement social par des ménages de une ou deux personnes : 58 % des demandeurs sont des personnes seules. 80 % des ménages en demande d'un logement social sont composés d'une ou deux personnes. **Les familles (couples avec enfant(s)) représentent à peine plus de 10 % des demandes.** Ainsi, la pression exercée sur les petites typologies est forte
- Des ménages aux faibles ressources : **68 % des demandeurs d'un logement social ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS** (5 % dépassent 100 % de ces mêmes plafonds). **74 % des logements attribués concernent des ménages aux ressources inférieures à 60 % des plafonds Hlm > soit une attribution** en priorité aux personnes les plus précaires
- 43 ans, c'est l'âge moyen des demandeurs au 1 er janvier 2023. C'est à Rennes Métropole que les demandeurs sont les plus jeunes (35 ans). **Toutes les catégories d'âge sont représentées** dans la demande locative sociale, **à moindre escient les moins de 20 ans** (3 %)
- 37 ans, c'est l'âge moyen des ménages ayants obtenus un logement en 2022. 38 % des logements sont attribués à des moins de 30 ans, c'est plus que la demande (30 %) et 5 % le sont à des moins de 20 ans. **Les 60 ans et plus sont la catégorie la moins bien satisfaite**, 21 % de la demande pour seulement 10 % des attributions

AXE 2 – La demande et l'attribution du logement social

Les principaux constats (3/3)

- Une répartition des attributions, suivant les statuts d'occupation, concordante avec la demande. Le parc social loge essentiellement des personnes préalablement hébergées ; c'est 40 % des attributions. La part des locataires du parc privé est également importante : 31 % des demandes satisfaites pour 34 % de la demande
- Un taux de rotation trop faible dans le parc social : il est de l'ordre de 7 % alors qu'il faudrait un taux de 12 % pour fluidifier les attributions. En 2022, seulement 28 % de la demande satisfaite concerne des locataires Hlm qui souhaitent changer de logement. Cette faible réponse à la demande de mutation, ajoutée aux difficultés croissantes rencontrées par les ménages pour se loger dans le parc locatif privé ou accéder à la propriété, grippent la fluidité des parcours résidentiels
- Indifférence pour le logement individuel ou collectif : **62 % des demandeurs n'émettent pas de préférence** entre le choix d'une maison ou d'un appartement. La typologie va davantage compter pour les demandeurs

AXE 2 - La demande et l'attribution du logement social

Les préconisations

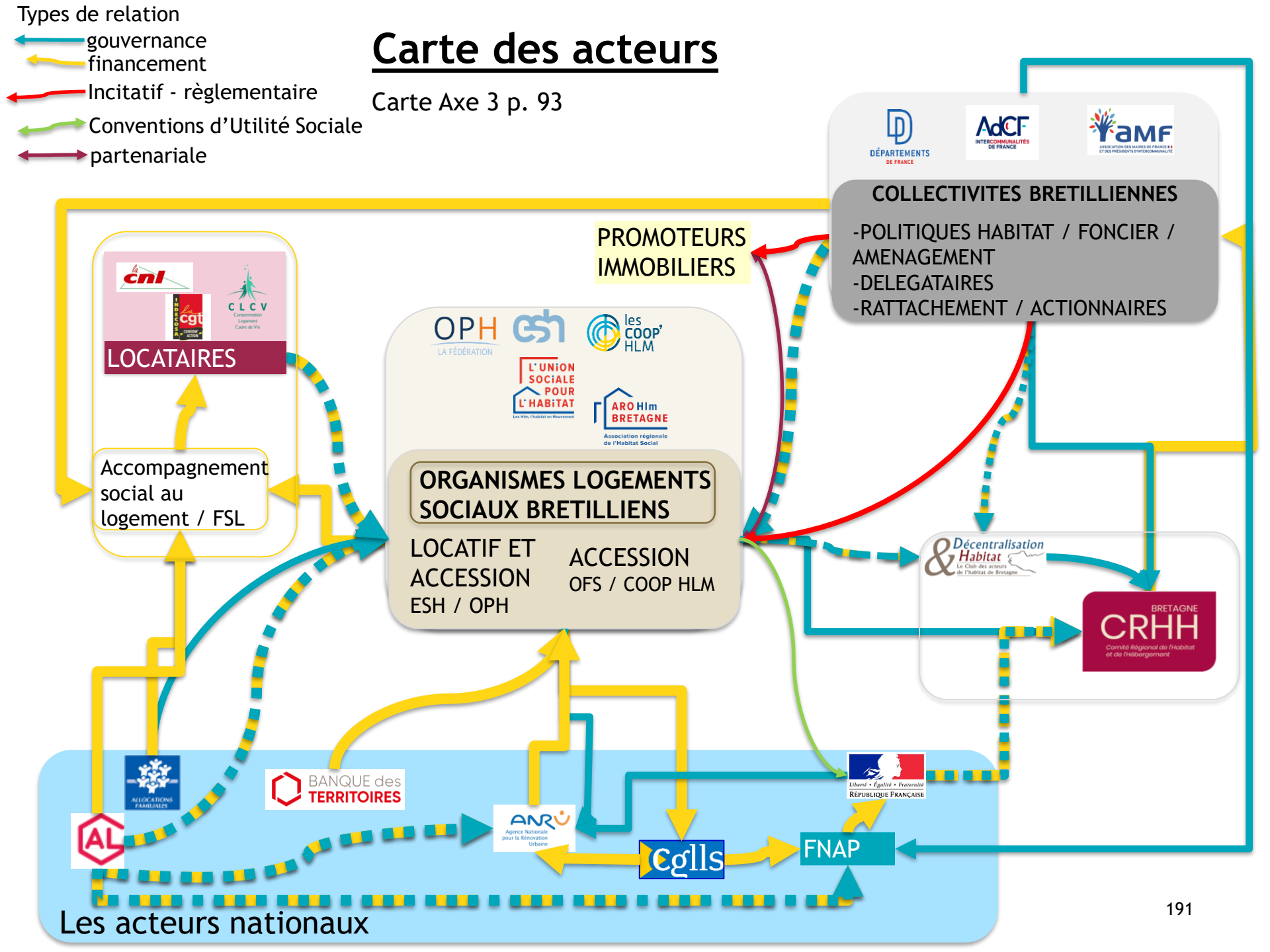
- Augmenter l'offre de logements adaptée aux ressources des ménages les plus modestes, notamment en PLAI et PLUS (logements locatifs très sociaux et sociaux)
- Veiller à ce que la production de logements locatifs sociaux intermédiaires (PLS), plus facile à financer, demeure un produit complémentaire à l'offre en logement locatif social PLAI et PLUS et ne s'y substitue pas
- Garantir la mixité sociale dans le parc locatif social
- Travailler pour rendre possible les parcours résidentiels ; développer le parc de logements privés à un niveau de loyer « abordable » et aider l'accession sociale à la propriété
- Accompagner la création/développement de dispositifs financiers locaux d'encouragement à l'accession à la propriété
- Encourager le déploiement du Bail Réel Solidaire (BRS) basé sur la dissociation de la pleine propriété du bâti (la maison, l'appartement) et la location du foncier sur lequel repose l'immeuble détenu par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ; poser des garanties sur le niveau de redevance
- Travailler sur des modèles qui dissocient le foncier du bâti pour du locatif
- Financer/Favoriser l'ingénierie nécessaire à la production d'une offre et de services innovants, notamment dans la réversibilité des logements afin de pouvoir adapter les logements existants en fonction de la demande

AXE 3 – Acteurs de la construction de logement social en Ille-et-Vilaine

- Les principaux constats
- Les préconisations

Carte des acteurs

Carte Axe 3 p. 93



AXE 3 – Acteurs de la construction de logement social en Ille-et-Vilaine

Les principaux constats

- Les acteurs de la construction du logement locatif social sont très nombreux et leurs intérêts ne sont pas toujours convergents (acteurs nationaux, organismes de logement social, collectivités, promoteurs immobiliers, …)
- Un désengagement progressif de l'Etat qui, depuis 2019, ne finance plus le Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP) créé en 2016. Le FNAP a diminué de 33 % ; il est aujourd'hui financé à hauteur de 59 % par Action Logement via la Participation Employeur à l'Effort de Construction (PEEC) et ce, jusqu'en 2025 => Pas de visibilité sur l' avenir du FNAP à partir de 2026
- Une gouvernance avec le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) qui ne parvient pas à faire prendre en compte par l'Etat les besoins locaux des Organismes de Logement Social et des délégataires. Pour exemple, l'enveloppe déléguée par l'Etat en 2024 ne répond pas aux remontées des besoins en matière d'offre nouvelle de logements locatifs sociaux et la dotation en nombre d'agréments est insuffisante (environs 1 800 agréments PLAI délivrés contre 2 800 demandés pour l'ensemble de la Bretagne)
- Une spécificité bretonne depuis 2009 avec le Club Décentralisation et Habitat Bretagne (Club D&H) ; instance qui facilite la convergence des intérêts de chacun des acteurs de la construction
- Action Logement est un partenaire essentiel
- Les locataires sont les principaux contributeurs sur le long terme au financement du logement social par les loyers ; ils siègent aux conseils d'administration des organismes de logement social
- Les collectivités ont un rôle prédominant dans la construction du logement locatif social : EPCI, communes et délégataires

AXE 3 - Acteurs de la construction de logement social en Ille-et-Vilaine

Les préconisations

- Exiger de l'Etat un réengagement massif au service d'une stratégie nationale de construction et de rénovation du logement social
- Réévaluation par l'Etat du montant moyen de subvention alloué à la Bretagne via le Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP) ; historiquement ces montants moyens par logement sont inférieurs à d'autres régions comparables : 6 857 € pour la Bretagne, 7 217 € pour le Centre Val de Loire, 7 376 € pour les Pays de la Loire (période 2020-2022)
- Demander le maintien de la contribution d'Action Logement au financement du FNAP en 2026 > Appeler à pérenniser son financement
- Tisser des liens plus étroits avec Action Logement
- Revoir la place des locataires dans les instances nationales
- Expérimenter des montages inter-bailleurs sur de nouveaux modes d'habiter pour faciliter les mutations dans le parc social
- Mobilisation des collectivités (Communes, EPCI et Département), pour accompagner la production de logement social et rendre le territoire attractif pour les organismes de logement social
- Inciter les communes à conventionner leurs logements communaux

AXE 4 - Modèle économique du logement social

- Les principaux constats
- Les préconisations

Un équilibre d'opération plus difficile

Axe 4 p. 114

Autre autofinancement : vente, accession…

Cycle d'investissement

Charges foncières + taxes
(13% du coût global)

Construction
Inflation
+ coût des règlementations
+ « rareté » des entreprises

(77 % du coût global)

Honoraires
(10 % du coût global)

Fonds propres
27 % du coût global

Subvention FNAP 1%

Subventions (6% du coût global)
- Action Logement
- Délégataires
- Autres collectivités

Emprunts
(66 % du coût global)

2 800 € / m² en 2023 T3 64 m²

Cycle d'exploitation

Loyers :
- PLAI
- PLUS
- PLS

Vacance

Impayés

Réduction Loyer Solidarité (RLS)

Charges de gestion

Maintenance

Gros entretien

Taxes foncières (après 25 ans)

Remboursement des emprunts
(lié à la variation livret A)

Autofinancement locatif : capacité à produire et à réhabiliter

Hier équilibre opération à 40 ans > aujourd'hui 60 ans

AXE 4 - Modèle économique du logement social

Les principaux constats (1/2)

- Une situation financière et économique très périlleuse pour tous les Organismes de Logement Social (OLS), tant pour les Office Public de l'Habitat (OPH) que les Entreprises Sociales de l'Habitat (ESH)
- Un modèle économique qui atteint ses limites et qui ne permet plus de produire du logement social sur l'ensemble du territoire
- Un effet ciseaux redoutable
    - Forte augmentation des coûts ces cinq dernières années
        - **+ 50 % des coûts de construction**
        - **+ 37 % de charge foncière**
        - **+ 33 % d'intérêts d'emprunt** due à l'augmentation du taux de rémunération du livret A
    - Baisse des recettes
        - Un dispositif de réduction de loyer de solidarité (RLS) depuis 2018 qui fait peser sur les bailleurs toute la charge de la baisse de l'aide personnalisée au logement (APL) ; pour les organismes bretons cela représente une année de programmation, **soit 5 600 logements que les organismes HLM ne peuvent pas financer (156 millions d'euros de fonds propres en moins pour les organismes bretons)**
        - **- 33 % de financement du Fonds National des Aides à la Pierre (crédits délégués de l'Etat)**

=> réduction de la capacité d'autofinancement des Organismes de logement social

AXE 4 - Modèle économique du logement social

Les principaux constats (2/2)

- Un loyer d'équilibre lié au coût de production de plus en plus difficile à trouver : les loyers sont le pilier du financement des opérations (remboursement des emprunts)
- Un équilibre des opérations pour reconstituer les fonds propres sur plus de 60 ans aujourd'hui, contre 40 ans il y a encore quelques années
- Nécessité pour les organismes de logement social d'injecter +145 % de fonds propres pour continuer à produire du logement locatif social
- Les Organismes de Logement Social n'ont plus la capacité à construire du logement social dans tous les territoires, notamment des opérations de petites tailles (moins de 15 logements) en secteur rural
- Les organismes de logement social ont plus de difficultés à équilibrer des opérations avec des logements de petites typologies, plus onéreuses à la construction (T1 et T2)
- L'exploitation locative seule des bailleurs sociaux ne permet quasiment plus de dégager des résultats positifs suffisants à réinvestir dans la construction de nouveaux logements > obligation pour les organismes de logement social de se constituer des fonds propres par la vente de logements et par la construction de logements proposés en accession à la propriété
- Les zonages nationaux définis autour de la notion de tension de marché ne sont pas en cohérence avec les réalités territoriales (notamment le zonage ABC qui intervient dans la production de logements neufs et le zonage APL dit 1,2 et 3 né lors de la création de l'Aide Personnalisée au Logement)

AXE 4 - Modèle économique du logement social

Les préconisations (1/2)

- Exiger de l'Etat un soutien à la production neuve de logements sociaux, notamment par un retour aux taux antérieurs, avec l'application du taux de TVA réduit à 5.5 % en PLUS et 2.1 % en PLAI
- Mise à jour et refonte nécessaires par l'Etat des zonages définis autour de la notion de tension de marché (notamment zonages ABC et APL-1,2 et 3), en concertation avec les territoires, pour faire du zonage de la politique du logement un outil territorialisé
- Restaurer les capacités financières aux organismes de logement social pour soutenir la production de logements sociaux et la réhabilitation, notamment en suspendant la Réduction de loyer de solidarité (RLS)
- Réinterroger les modes « de faire » à partir d'un cahier des charges type, en prenant en considération les spécificités locales et en maintenant la qualité du logement
- Investir dans la recherche et le développement pour pallier aux coûts de construction trop élevés des petits collectifs (R+2 ou R+3) et des petites typologies
- Réinterroger tout le process pour améliorer l'acceptabilité des projets par les citoyens, par exemple en densification (logements plus compacts, construction en hauteur) et ainsi limiter les recours (accompagnement en matière de concertation préalable) qui augmentent les délais de réalisation et les prix des logements
- Améliorer le partenariat avec les Architectes des Bâtiments de France pour anticiper les surcoûts inhérents aux exigences réglementaires

AXE 4 – Modèle économique du logement social

Les préconisations (2/2)

- Travailler à la structuration et à la formation de la filière Bâtiment Travaux Publics ; à l'industrialisation de certains modes d'habitat et de la rénovation énergétique
- Définir un cadre de conventionnement pour du Logement modulaire, intercalaire, « sans foncier fixe »
- Actionner le levier des marges locales tout en veillant à produire du logement locatif social à un niveau de loyer répondant à la demande
- Suivre l'évolution de la production du logement locatif social intermédiaire en PLS en veillant à ce que ce produit soit en complément du logement locatif social (PLUS) et très social (PLAI) et non en substitution
- Suivre l'évolution des ventes dans les territoires (reconstitution dans le même bassin de vie)
- Privilégier la vente en Bail réel solidaire (BRS) dans l'ancien
- Travailler sur des modèles qui dissocient le foncier du bâti pour du locatif
- Inciter les territoires (Communes et EPCI) à recenser leur foncier disponible et à mettre à disposition du bailleur social un foncier à faible coût, voir gratuit, pour la construction de logement locatif social ; ou expérimenter des outils tel le bail emphytéotique

AXE 5 – Logement social dans les territoires : rôles des communes et EPCI

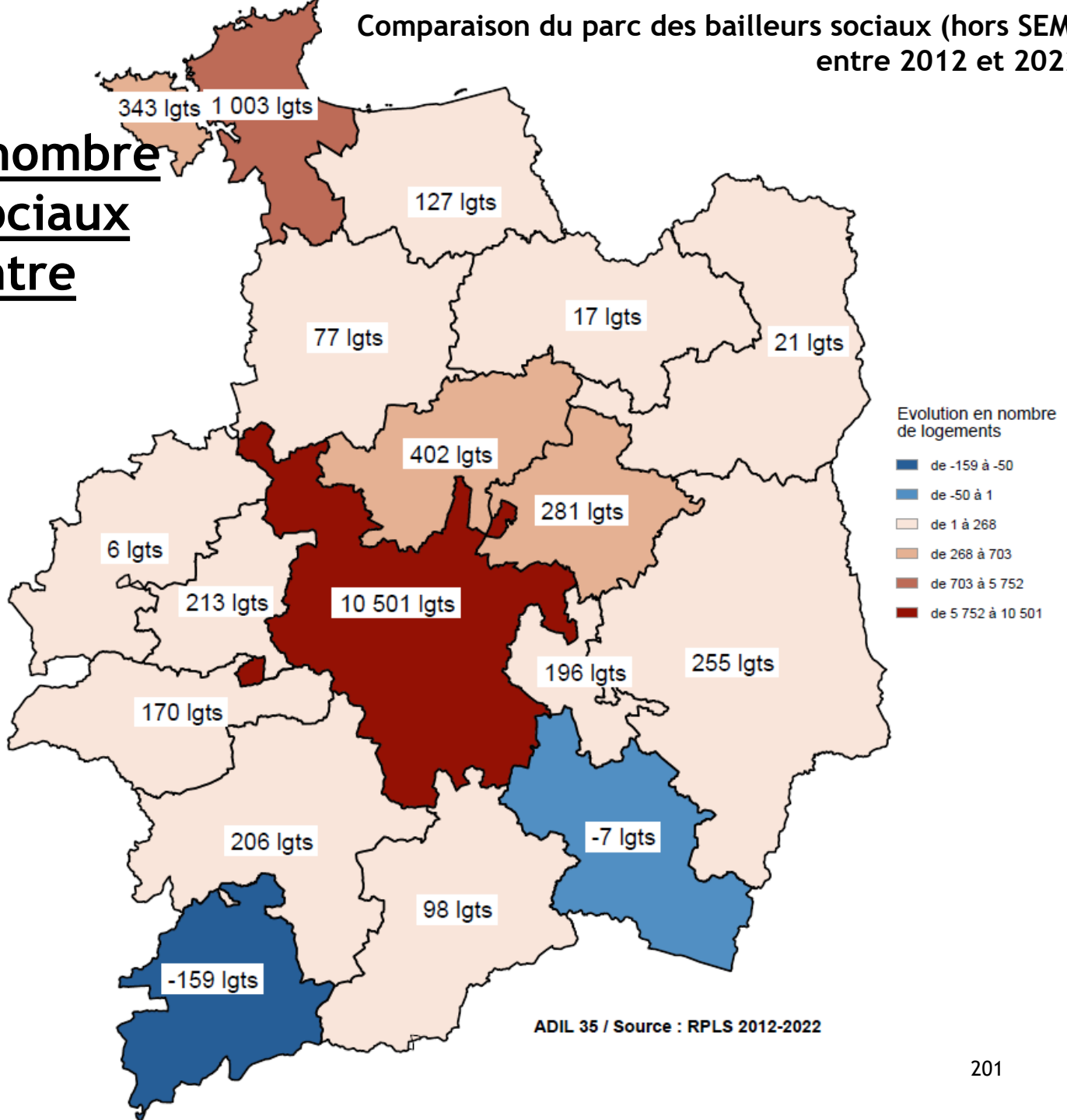
- Les principaux constats
- Les préconisations

Carte Axe 5 p. 154

L'évolution du nombre de logements sociaux dans les EPCI entre 2012 et 2022

Ille-et-Vilaine

2012 : 61 628 logements
2022 : 75 378 logements
+ 13 750 logements locatifs sociaux



AXE 5 – Logement social dans les territoires : rôles des communes et EPCI

Les principaux constats pour la commune

- La commune est l'échelon opérationnel de proximité en matière de logement et d'urbanisme ; elle dispose de leviers pour maîtriser le foncier et l'aménagement du territoire ; elle peut être maître d'ouvrage pour la construction de logement social
- La commune dispose d'un parc de logements communaux conventionné. **1 820 logements sociaux « communaux »** sont ainsi gérés par **233 communes** en Ille-et-Vilaine
- La commune intervient au stade de l'attribution des logements locatifs sociaux ; le maire de la commune d'implantation du logement est membre de la commission d'attribution créée pour attribuer nominativement chaque logement
- La commune a un rôle de proximité avec ses habitants. Elle assure la relation et la sensibilisation des riverains vis-à-vis des projets développés sur son territoire

=> **En 10 ans (2012-2022), +13 750 logements locatifs sociaux à l'échelle du département**

Néanmoins :

- 82 communes ont un nombre moins important de logements sociaux en 2022 qu'en 2012
- 5 555 logements sont sortis du parc social en 10 ans dont 25 % en raison d'une vente
- Le parc locatif social peine à progresser voire à se maintenir hors Rennes Métropole

AXE 5 - Logement social dans les territoires : rôles des communes et EPCI

Les préconisations pour la commune

- Partager avec la commune le fonctionnement du logement locatif social et son contexte alarmant, pour qu'elle appréhende mieux les difficultés des bailleurs sociaux
- Aider la montée en compétence des communes pour consolider la maîtrise des outils d'aménagement, de financement et de stratégie foncière, indispensables au développement des opérations afin de garantir la projection Zéro Artificialisation Nette (ZAN), la maîtrise de coûts, la mixité sociale, le développement de l'offre nouvelle
- Inciter la commune à recenser son foncier disponible et à mettre à disposition du bailleur social un foncier à faible coût, voir gratuit, pour la construction de logement locatif social ; ou expérimenter des outils tel le bail emphytéotique
- Accompagner l'implantation de projets sur des petites communes à titre d'expérimentation dans l'optique de généraliser le modèle tout en respectant les spécificités territoriales
- Renforcer les relations quadripartites commune-EPCI-délégataire-bailleur pour lever les freins à la réalisation des opérations de logement locatif social par la mobilisation de tous les acteurs, en amont des opérations
- Consolider la participation des communes à l'attribution des logements sociaux, en tant que membre de la commission. Améliorer la connaissance sur le logement social (volume et profil de la demande) afin de fluidifier les parcours résidentiels et œuvrer en faveur des priorités de la politique locale de l'habitat. Intégrer la gestion des logements communaux conventionnés dans cet objectif

AXE 5 – Logement social dans les territoires : rôles des communes et EPCI

Les principaux constats pour l'EPCI (1/2)

- L'EPCI est une structure permettant à plusieurs communes d'exercer des compétences en commun ; il mène une politique intercommunale qui vise l'harmonisation et l'équilibre des intentions sur son territoire
- La politique locale de l'habitat des EPCI regroupe les compétences "politique du logement et du cadre de vie" et "équilibre social de l'habitat ». Elle doit viser à satisfaire les objectifs définis à l'article L. 301-1 du Code de la construction et de l'habitation (satisfaction des besoins de logements, décence et qualité de l'habitat...)
- L'EPCI est le chef de file des politiques locales de l'habitat ; il pilote le projet Programme Local de l'Habitat (PLH) ou le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat (PLUi-H) ; ses compétences concernent le développement de l'offre locative sociale (définition des priorités, financement du logement, etc.) et la politique d'attribution des logements sociaux (conférence intercommunale du logement CIL, etc.)
- Des territoires actifs en Ille-et-Vilaine : **15 EPCI sur 18 couverts par des PLH ou PLUi-H**

⇒ Un objectif global de production annuel inscrit aux PLH et PLUi-H de 10 190 logements dont 2 200 logements locatifs sociaux en moyenne par an, sans compter la production des 3 EPCI non couverts

Néanmoins :

- **Des objectifs très différents selon les EPCI** ; une répartition non homogène

AXE 5 – Logement social dans les territoires : rôles des communes et EPCI

Les principaux constats pour l'EPCI (2/2)

- Des objectifs de production non atteints à l'échelle départementale : **9 logements locatifs sociaux pour 1 000 habitants produits au lieu de 12 inscrits dans les PLH et PLUi-H**. En 2022, 2 EPCI comptent moins de logements locatifs sociaux qu'en 2012 et 3 autres ont tout juste réussi à maintenir leur parc malgré leur politique locale de l'habitat
- Des enveloppes budgétaires globales et des moyens inscrits dans les PLH et PLUi-H très variables selon les EPCI en matière de politique de l'habitat : **de 4 € par an et par habitant à 107 €**

AXE 5 - Logement social dans les territoires : rôles des communes et EPCI

Les préconisations pour l'EPCI

- Partager avec l'EPCI le fonctionnement du logement locatif social et son contexte alarmant, pour qu'il appréhende mieux les difficultés des bailleurs sociaux
- Aider à la mobilisation des outils à disposition des EPCI pour développer le parc locatif social, notamment en matière de maîtrise foncière
- Innover dans l'accompagnement des bailleurs, notamment au travers des montages juridiques et financiers des opérations
- Améliorer le portage financier/technique/juridique par l'intercommunalité des projets des communes
- Mieux suivre les sorties du parc des bailleurs et les modalités de la reconstitution du parc locatif social à l'échelle de l'EPCI
- Avoir une approche au cas par cas des opérations pour attribuer un soutien variable selon le projet
- Mettre en œuvre une contractualisation de l'EPCI avec les communes pour garantir le bon équilibre de l'offre locative sociale à l'échelle de l'EPCI
- Renforcer les relations quadripartites commune-EPCI-délégataire-bailleur pour lever les freins à la réalisation des opérations de logement locatif social par la mobilisation de tous les acteurs, en amont des opérations

AXE 6 – Logement social dans les territoires : rôle du Département

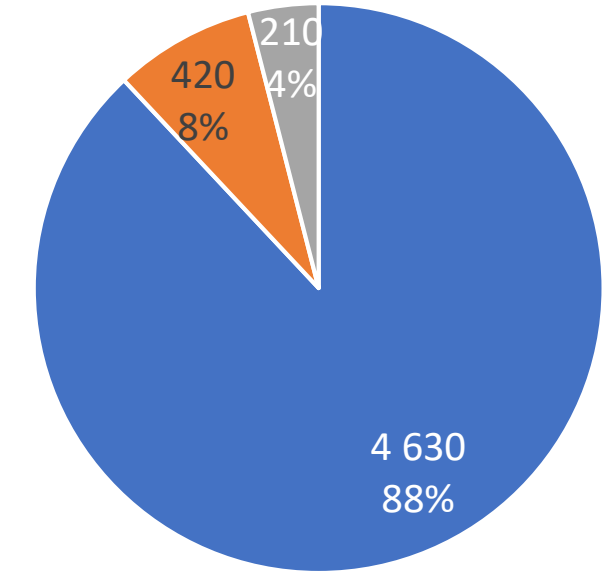
- Les principaux constats
- Les préconisations

Graphiques Axe 6 p. 169

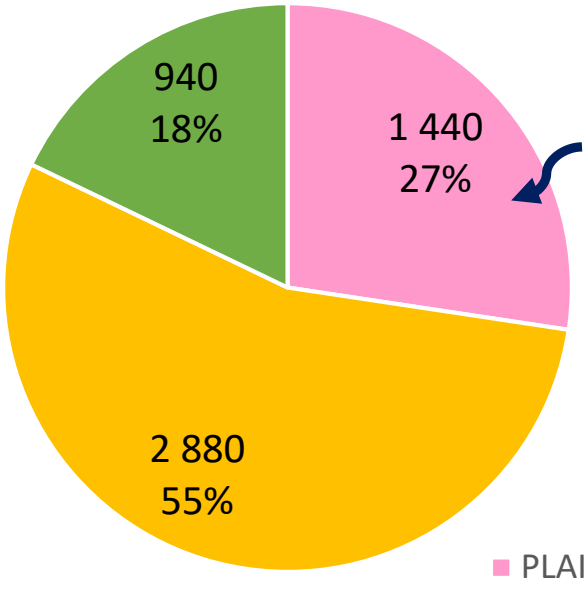
Le Département : délégataire des aides à la pierre

Un objectif pour 2024-2029 de 5 260 agréments PLAI / PLUS / PLS en logements ordinaires (hors structures)

Objectifs d'agréments en nombre de logements locatifs sociaux ordinaires – type de publics



Objectifs d'agréments répartis par produit en nombre de logements locatifs sociaux ordinaires



dont 4 % en PLAI adapté (58) y compris des logements pour l'ancrage des gens du voyage

92 % en neuf et 8 % en acquisition-amélioration

AXE 6 – Logement social dans les territoires : rôle du Département

Les principaux constats

- Une politique volontariste du Département en matière de logement social avec la prise de compétence des aides à la pierre dès 2006 ; un 4ème renouvellement en 2024 pour 6 ans actant la prise d'instruction des dossiers à compter du 1er janvier 2026
- Un objectif de 5 260 agréments PLAI / PLUS / PLS en logements ordinaires (hors structures) sur la période 2024-2029
- De nombreux leviers pour développer le logement social et conforter les objectifs politiques du Département
  - ✓ Aides à la production neuve et demande d'une contrepartie du bloc local - 6,2 M€ en 2024
  - ✓ Aides à la réhabilitation - 1,7 M€ en 2024
  - ✓ Marges locales : taux de majoration moyen des loyers de 12 % en 2023, en contrepartie pour le locataire d'une amélioration de la qualité de service rendu
  - ✓ Nouveaux Programmes National de Renouvellement Urbain - 21,974 M€ pour la période 2016-2026
  - ✓ Garanties d'emprunt : 14 493 110 € de nouveaux emprunts garantis en 2023 (NEOTOA uniquement)
  - ✓ Conventions de réservation – estimation de 84 logements/an
  - ✓ Convention d'objectifs et de moyens avec Néotoa, Office Public de l'Habitat du Département : 19,9 M€ pour la période 2022-2025
  - ✓ Mobilisation du foncier départemental

AXE 6 - Logement social dans les territoires : rôle du Département

Les préconisations (1/2)

- Augmenter la production de logements sociaux (PLUS) et très sociaux (PLAI)
- Veiller à ce que la production de logements locatifs sociaux intermédiaires (PLS), produit moins difficile à financer, demeure un produit complémentaire à l'offre en logement locatif social PLUS et PLAI et ne s'y substitue pas
- Garantir la mixité sociale dans le parc locatif social
- Renforcer les relations quadripartites commune-EPCI-délégataire-bailleur pour lever les freins à la réalisation des opérations de logement locatif social par la mobilisation de tous les acteurs, en amont des opérations
- Partager avec la commune et l'EPCI le fonctionnement du logement locatif social et son contexte alarmant, pour une meilleure appréhension par le bloc local des difficultés des bailleurs sociaux
- Poursuivre la contractualisation Département / EPCI
- Différencier les aides pour le logement locatif social selon les territoires et les opérations
- Renforcer la conditionnalité des aides (par exemple à la performance environnementale des logements)
- Se mobiliser avec les collectivités et les opérateurs pour trouver des solutions en dehors des schémas classiques de construction

AXE 6 – Logement social dans les territoires : rôle du Département

Les préconisations (2/2)

- Développer les aides à la réhabilitation thermique vers les logements en étiquettes E et D et s'orienter vers un autre modèle de soutien à la réhabilitation
- S'adosser au dispositif départemental « Ambitions Communes » pour aider les communes à sortir des logements en centre-bourg
- Demander le Statut d'Autorité Organisatrice de l'habitat (AOH)

Retour sommaire MIE

Annexes

Sommaire

Annexe AXE 3

Annexe AXE 4

Annexe AXE 5

Annexe AXE 6



Lien avec **Ctrl + Clic G**

Annexe AXE 3

Détail du parc social bretillien par bailleur

- Néotoa
- Archipel Habitat
- Espacil Habitat
- Aiguillon Construction
- Emeraude Habitation
- La Rance
- Fougères Habitat
- Les Foyers

Lien avec **Ctrl + Clic G**

Annexe

Retour Annexe AXE 3

Détail du parc social bretillien de NEOTOA

néotoa
EMBELLIT LA VILLE ET LA VIE

OPH du Département d'Ille-et-Vilaine

22 759 logements sur 4 départements (35, 22, 56, 53)

Dont 18 609 logements sociaux en 2022 en Ille-et-Vilaine (82%)

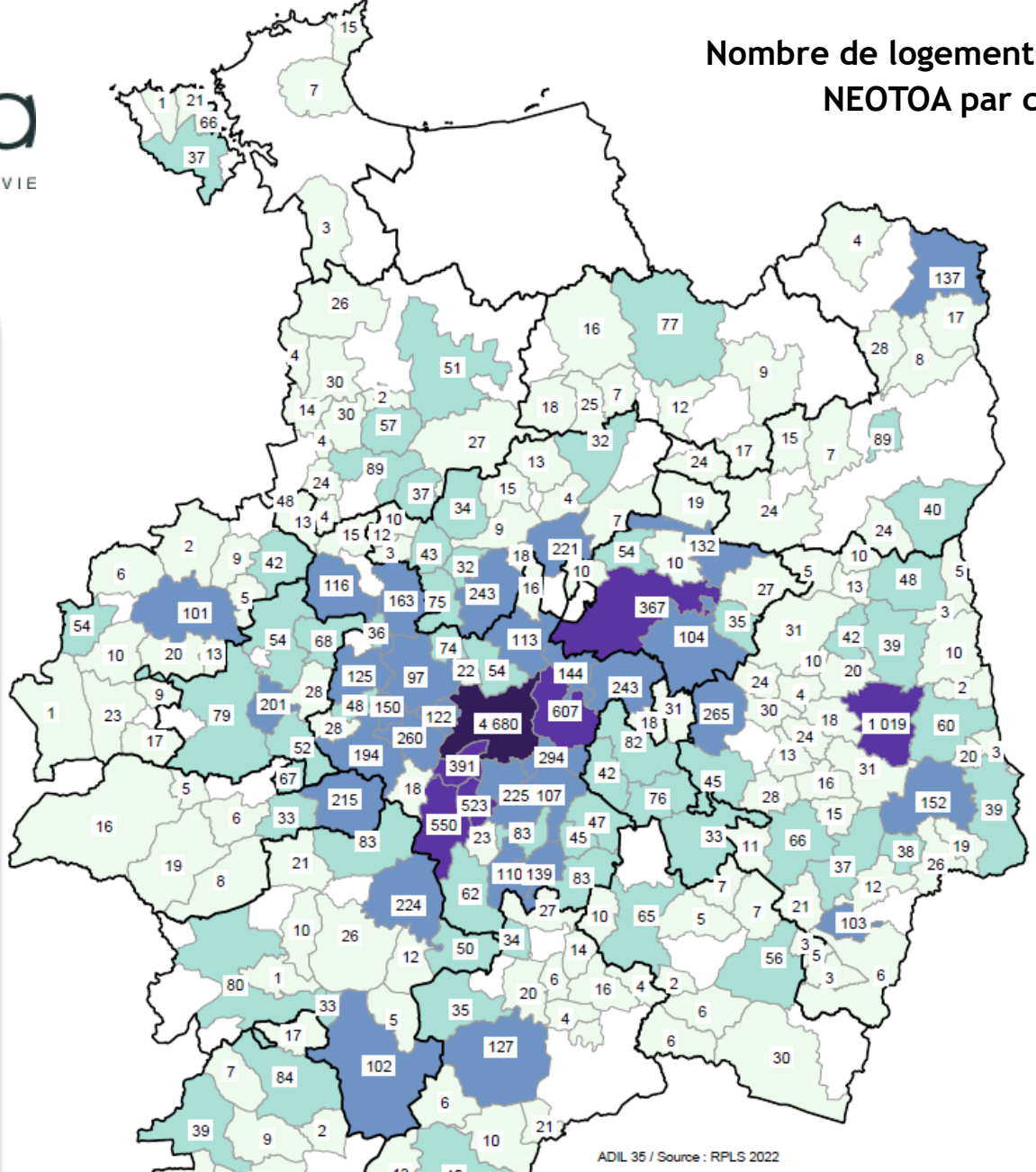
c'est 25 % du parc social d'Ille-et-Vilaine

27 % des logements ont moins de10 ans (4 986 logements)

c'est 31 % du parc social récent d'Ille-et-Vilaine

En Ille-et-Vilaine Néotoa déploie son parc dans 17 des 18 EPCI

Nombre de logements sociaux NEOTOA par commune en 2022

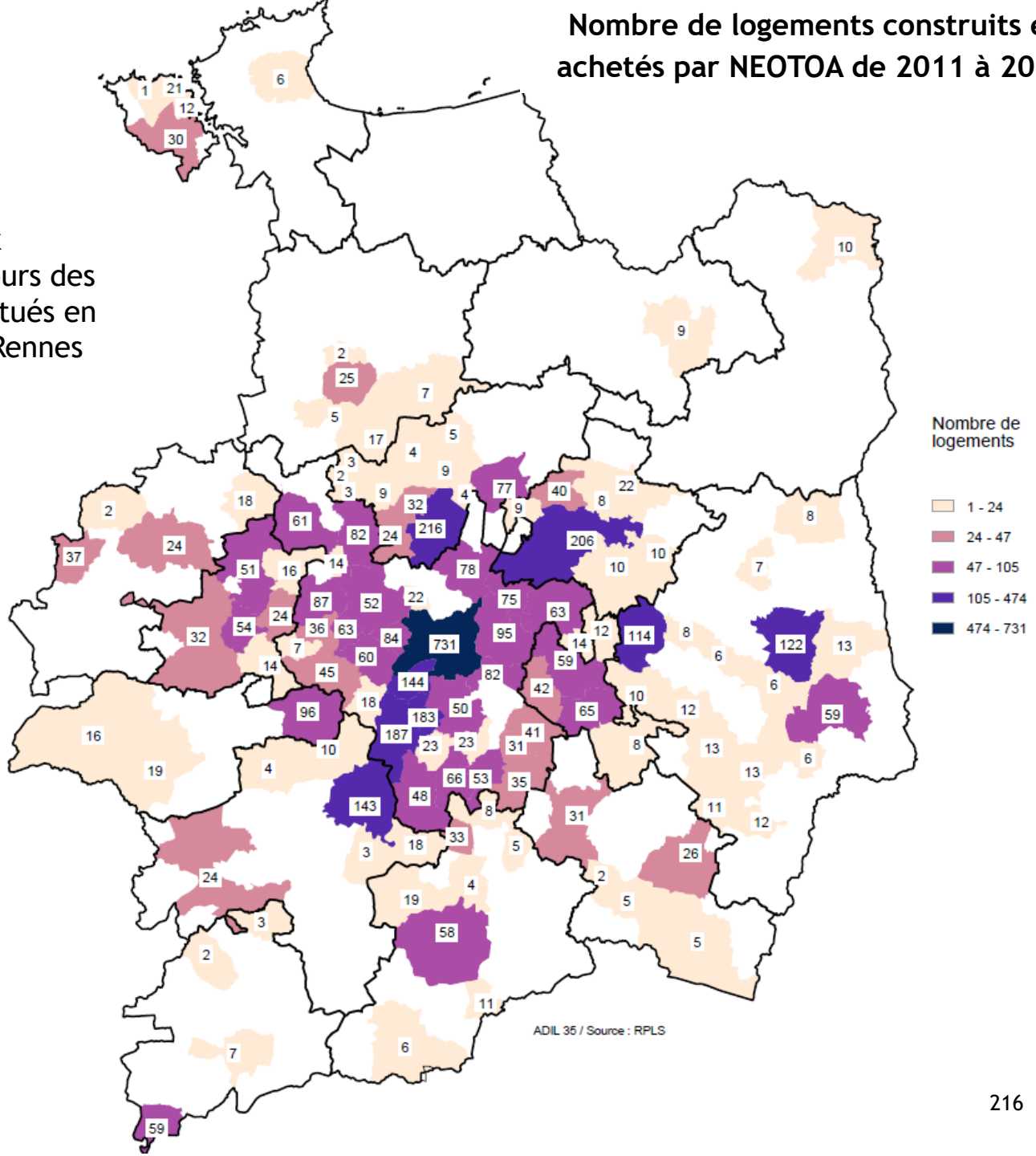


25 % des logements sociaux du parc bretillien de Néotoa sont situés sur la commune de Rennes en 2022

NEOTOA
Son parc de logements sociaux bretilliens

85 % des logements sociaux construits ou achetés au cours des 10 dernières années sont situés en dehors de la commune de Rennes

Nombre de logements construits et achetés par NEOTOA de 2011 à 2021



NEOTOA
Répartition géographique du parc de logements sociaux bretilliens

Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par rapport à Rennes Métropole (RM)

	Néotoa	Tous bailleurs
Dans RM	55%	47%
Hors RM	45%	63%

Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par rapport aux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)

	Néotoa	Tous bailleurs
Hors QPV	87%	81%
Dans QPV	13%	19%

Répartition du parc de logements sociaux NEOTOA par EPCI

Rennes Métropole	10 153	55%
Vitré Communauté	2 391	13%
Redon Agglomération	808	4%
CC du Val d'Ille-Aubigné	771	4%
Liffré-Cormier Communauté	758	4%
Vallons de Haute-Bretagne Communauté	647	3%
Montfort Communauté	482	3%
Fougères Agglomération	417	2%
CC Bretagne Romantique	399	2%
Bretagne porte de Loire Communauté	377	2%
CC de Saint-Méen Montauban	312	2%
CC de Brocéliande	302	2%
Pays de Châteaugiron Communauté	264	1%
Roche aux Fées Communauté	197	1%
CC Couesnon Marches de Bretagne	181	1%
CC Côte d'Emeraude	125	1%
Saint Malo Agglomération	25	0%

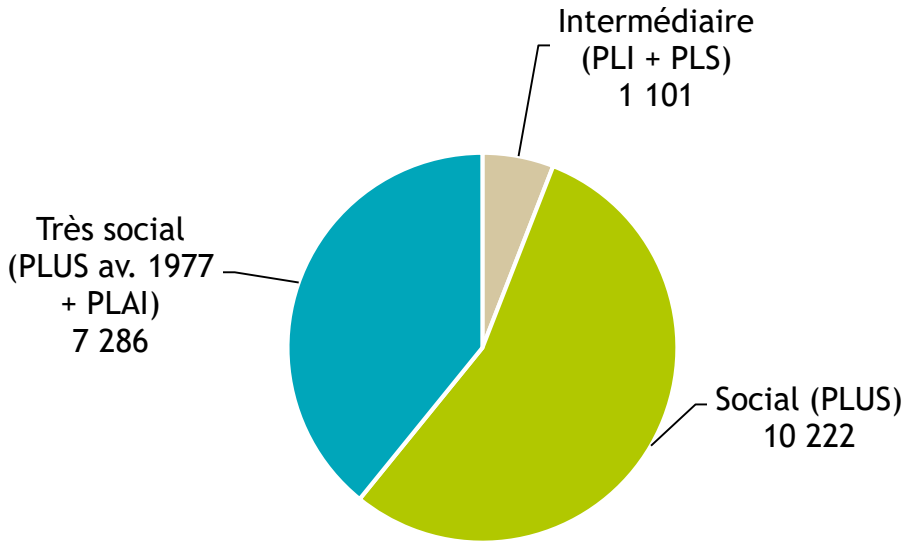
NEOTOA
Répartition par produit du parc de logements sociaux bretilliens

Ille-et-Vilaine

Répartition du parc par type de financement

	Néotoa	Tous bailleurs
Très social	39%	42%
Social	55%	49%
Intermédiaire	6%	9%

Répartition du parc de logements sociaux NEOTOA par type de financement

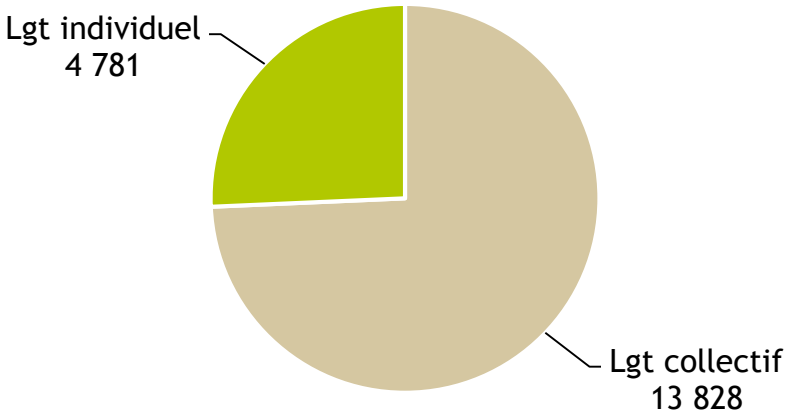


NEOTOA
Répartition collectif / individuel et taille des logements

Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par type de construction

	Néotoa	Tous bailleurs
Collectif	74%	81%
Individuel	26%	15%
Résidence étudiante	0%	4%

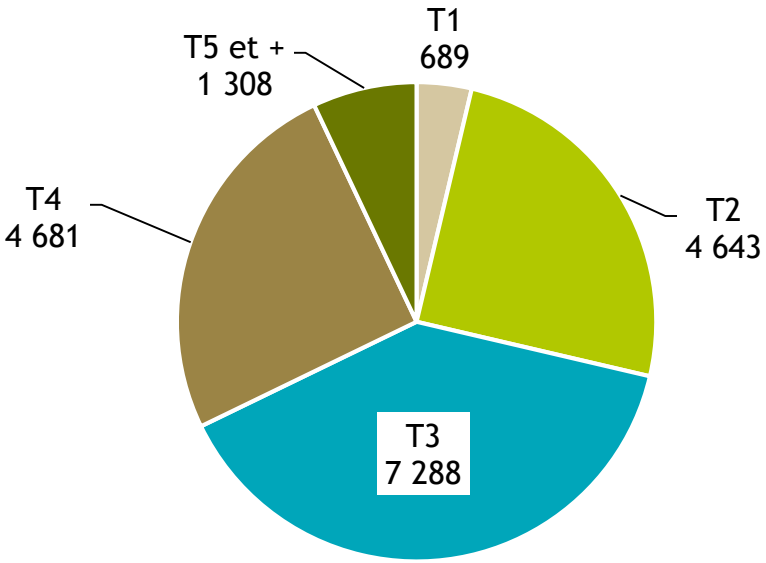
Répartition du parc de logements sociaux NEOTOA par type de construction



Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par typologie

	Néotoa	Tous bailleurs
T1	4%	7%
T2	25%	26%
T3	39%	36%
T4	25%	24%
T5 et +	7%	7%

Répartition du parc de logements sociaux NEOTOA par typologie



NEOTOA
Répartition par âge et performance énergétique de son parc de logements sociaux bretilliens

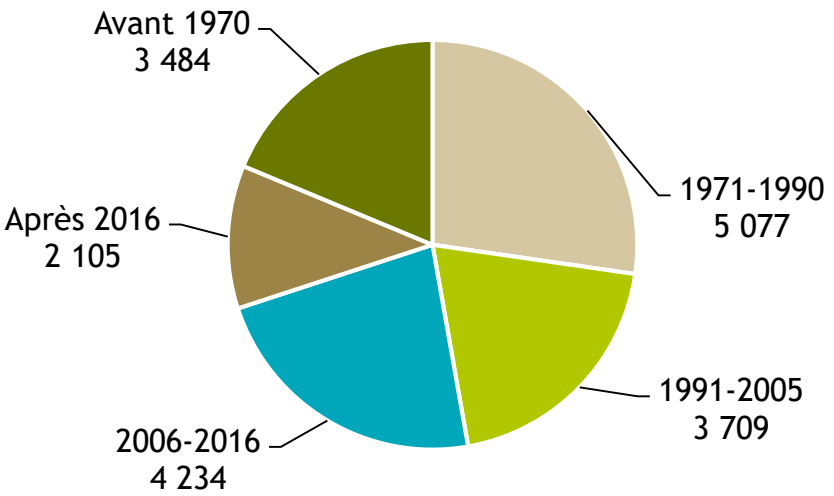
Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par période de construction

	Néotoa	Tous bailleurs
Avant 1970	19%	26%
1971-1990	27%	25%
1991-2005	20%	19%
2006-2016	23%	21%
Après 2016	11%	9%

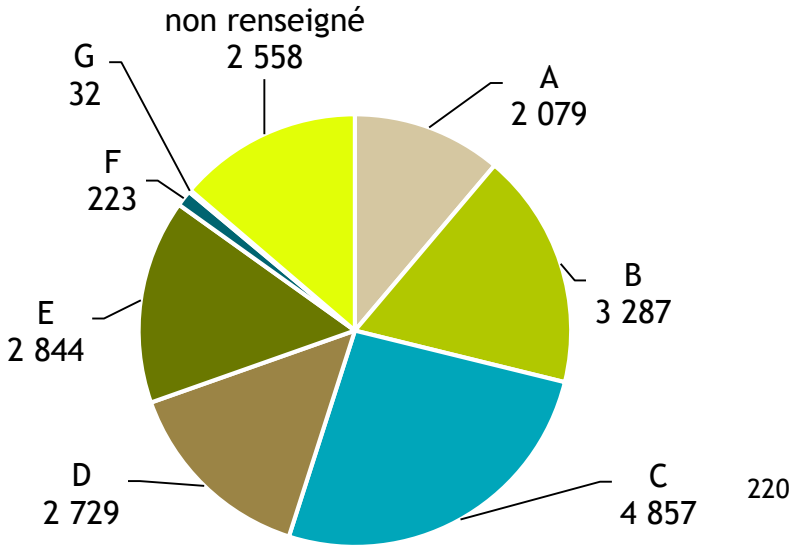
Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par étiquette énergétique

	Néotoa	Tous bailleurs
A	11%	6%
B	18%	19%
C	26%	37%
D	15%	22%
E	15%	8%
F	1%	1%
G	0%	0%
Non renseigné	14%	7%

Répartition du parc de logements sociaux NEOTOA selon la période de construction



Répartition du parc de logements sociaux NEOTOA par étiquette énergétique



NEOTOA

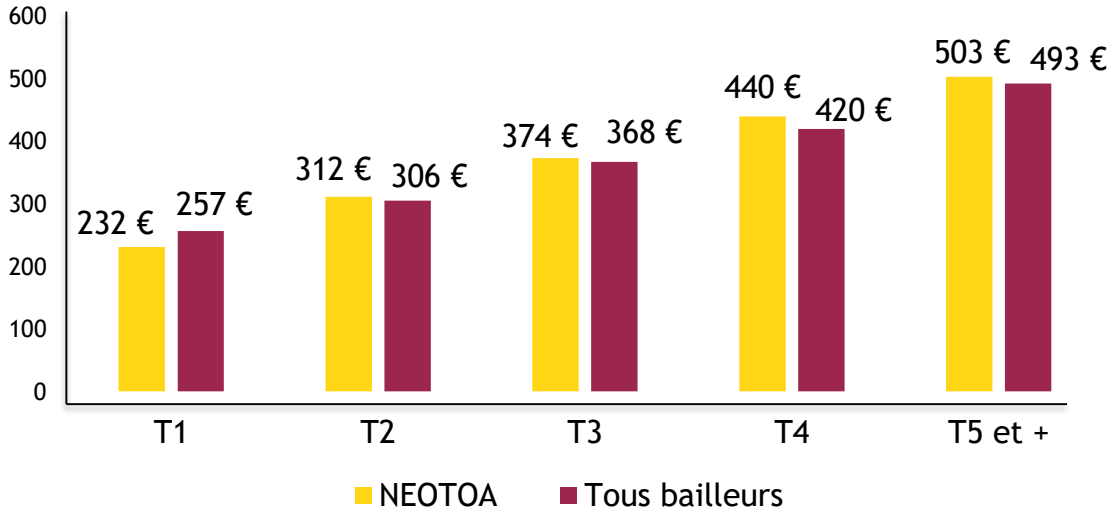
Répartition par loyer moyen de son parc de logements sociaux bretilliens

Ille-et-Vilaine

Loyer moyen par typologie

	Néotoa	Tous bailleurs
T1	232 €	257 €
T5 et +	503 €	493 €

Loyer moyen des logements sociaux NEOTOA par typologie



Annexe

Retour Annexe AXE 3

Détail du parc social bretillien de Archipel Habitat

Archipel habitat
OPH DE RENNES METROPOLE

OPH de Rennes Métropole

15 827 logements sociaux en 2022 tous en Ille-et-Vilaine

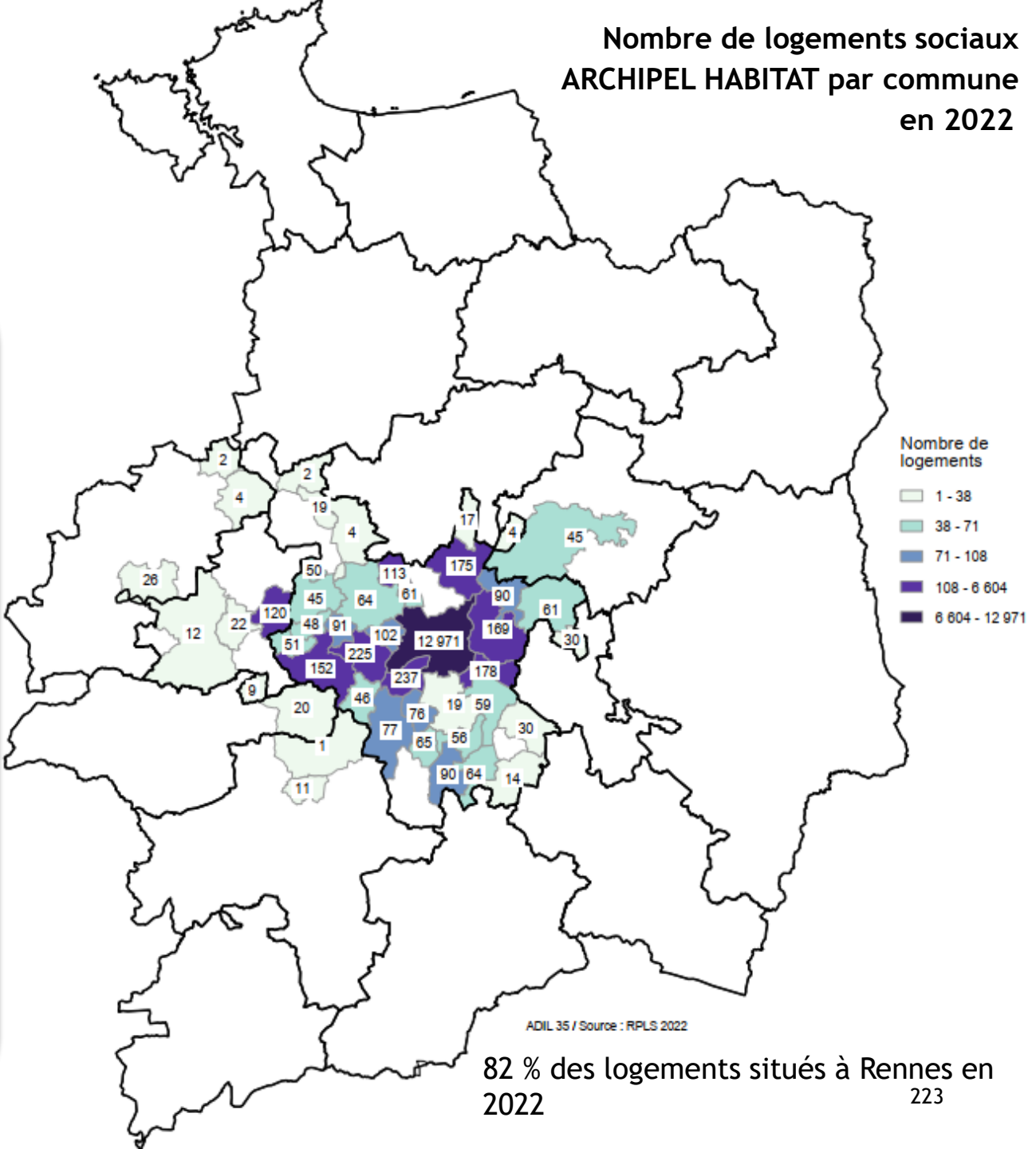
c'est 21 % du parc social d'Ille-et-Vilaine

19 % des logements ont moins de10 ans (2 970 logements)

c'est 18 % du parc social récent d'Ille-et-Vilaine

Archipel Habitat déploie son parc au-delà de Rennes Métropole dans 5 autres EPCI

Nombre de logements sociaux ARCHIPEL HABITAT par commune en 2022

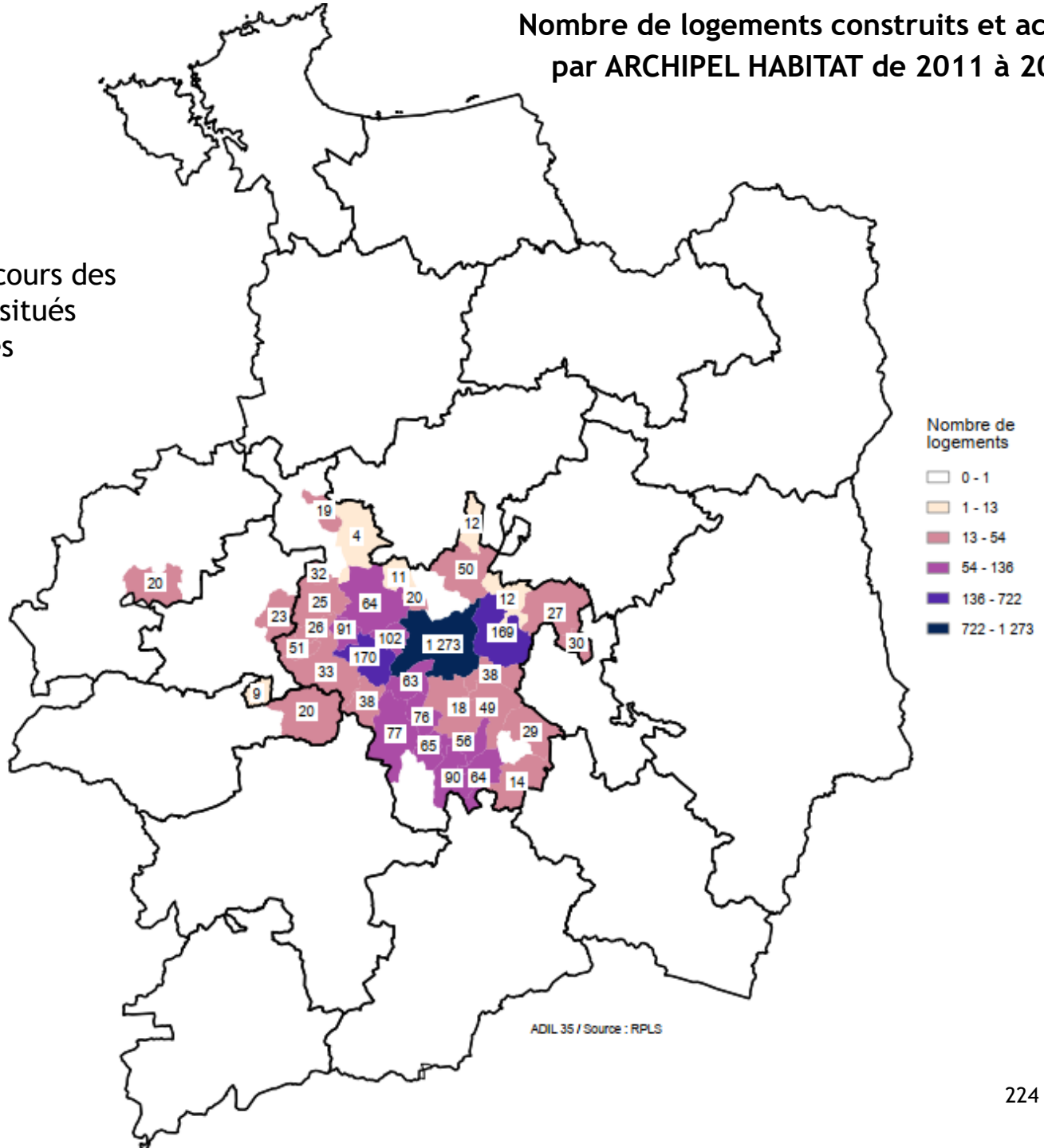


82 % des logements situés à Rennes en 2022

ARCHIPEL HABITAT
Son parc de logements sociaux bretilliens

43 des logements sociaux construits ou achetés au cours des 10 dernières années sont situés sur la commune de Rennes

Nombre de logements construits et achetés par ARCHIPEL HABITAT de 2011 à 2021



ARCHIPEL HABITAT
Répartition géographique du parc de logements sociaux bretilliens

Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par rapport à Rennes Métropole (RM)

	Archipel Habitat	Tous bailleurs
Dans RM	99%	47%
Hors RM	1%	63%

Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par rapport aux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)

	Archipel Habitat	Tous bailleurs
Hors QPV	69%	81%
Dans QPV	31%	19%

Répartition du parc de logements sociaux ARCHIPEL HABITAT par EPCI

Rennes Métropole	15 564	99%
Montfort Communauté	154	1%
Liffré-Cormier Communauté	45	0%
CC de Saint-Méen Montauban	32	0%
CC de Brocéliande	20	0%
Vallons de Haute-Bretagne Communauté	12	0%

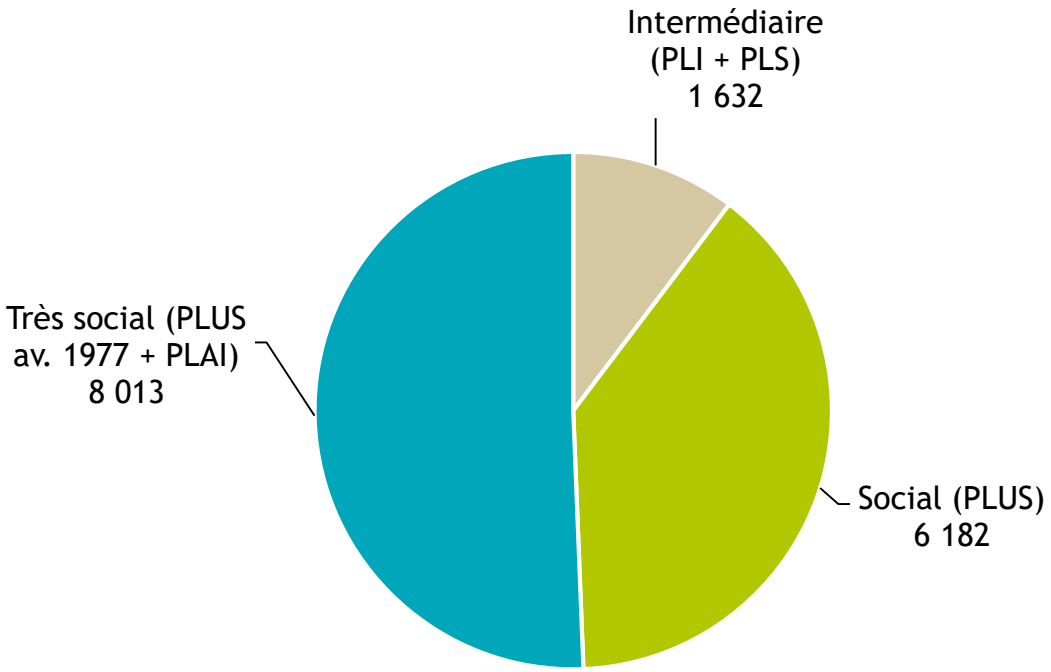
ARCHIPEL HABITAT
Répartition par produit du parc de logements sociaux bretilliens

Ille-et-Vilaine

Répartition du parc par type de financement

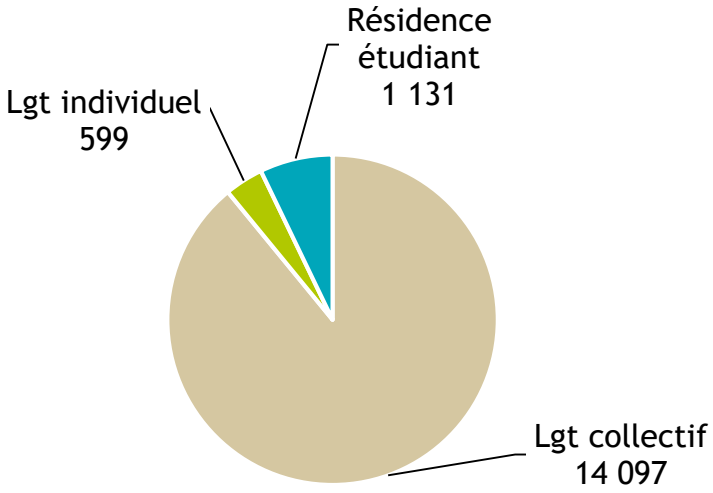
	Ar:chipel Habitat	Tous bailleurs
Très social	51%	42%
Social	39%	49%
Intermédiaire	10%	9%

Répartition du parc de logements sociaux ARCHIPEL HABITAT par type de financement



ARCHIPEL HABITAT
Répartition collectif / individuel et taille des logements

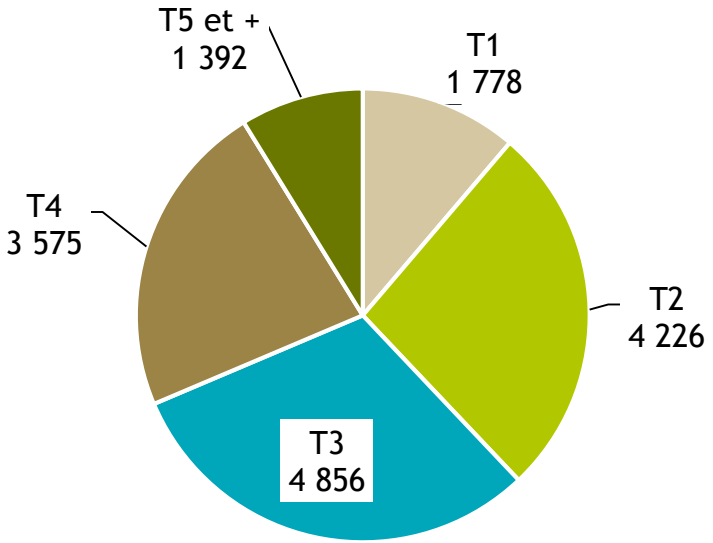
Répartition du parc de logements sociaux ARCHIPEL HABITAT par type de construction



Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par type de construction

	Archipel Habitat	Tous bailleurs
Collectif	89%	81%
Individuel	4%	15%
Résidence étudiante	7%	4%

Répartition du parc de logements sociaux ARCHIPEL HABITAT par typologie



Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par typologie

	Archipel Habitat	Tous bailleurs
T1	11%	7%
T2	27%	26%
T3	31%	36%
T4	22%	24%
T5 et +	9%	7%

ARCHIPEL HABITAT
Répartition par âge et performance énergétique de son parc de logements sociaux bretilliens

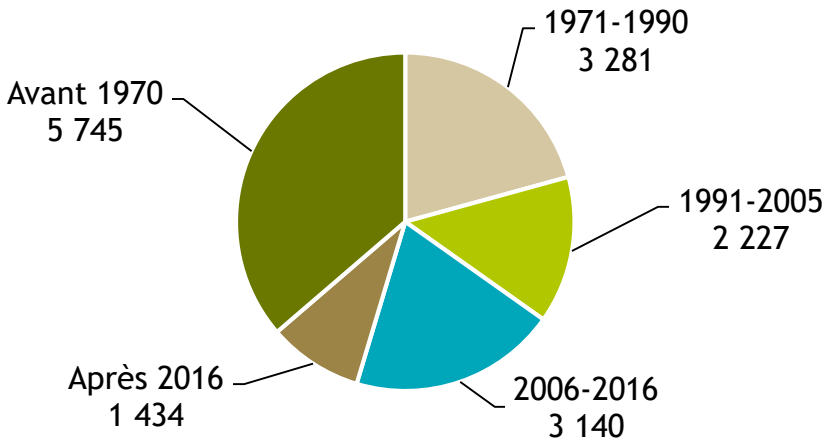
Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par période de construction

	Archipel Habitat	Tous bailleurs
Avant 1970	36%	26%
1971-1990	21%	25%
1991-2005	14%	19%
2006-2016	20%	21%
Après 2016	9%	9%

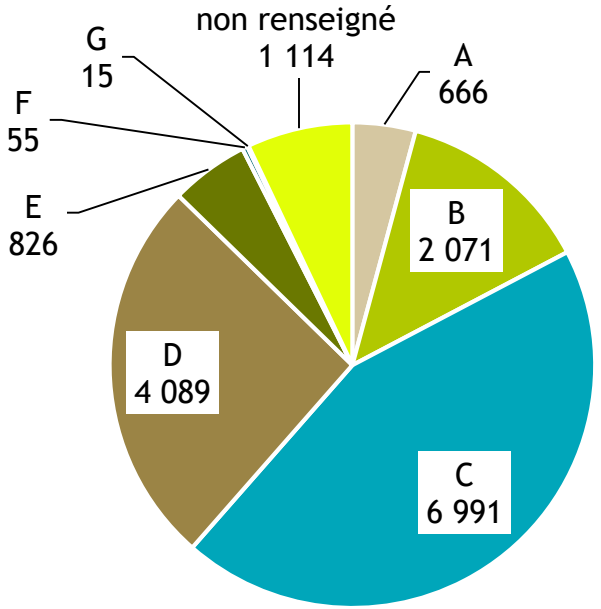
Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par étiquette énergétique

	Archipel Habitat	Tous bailleurs
A	4%	6%
B	13%	19%
C	44%	37%
D	26%	22%
E	5%	8%
F	1%	1%
G	0%	0%
Non renseigné	7%	7%

Répartition du parc de logements sociaux ARCHIPEL HABITAT selon la période de construction



Répartition du parc de logements sociaux ARCHIPEL HABITAT par étiquette énergétique

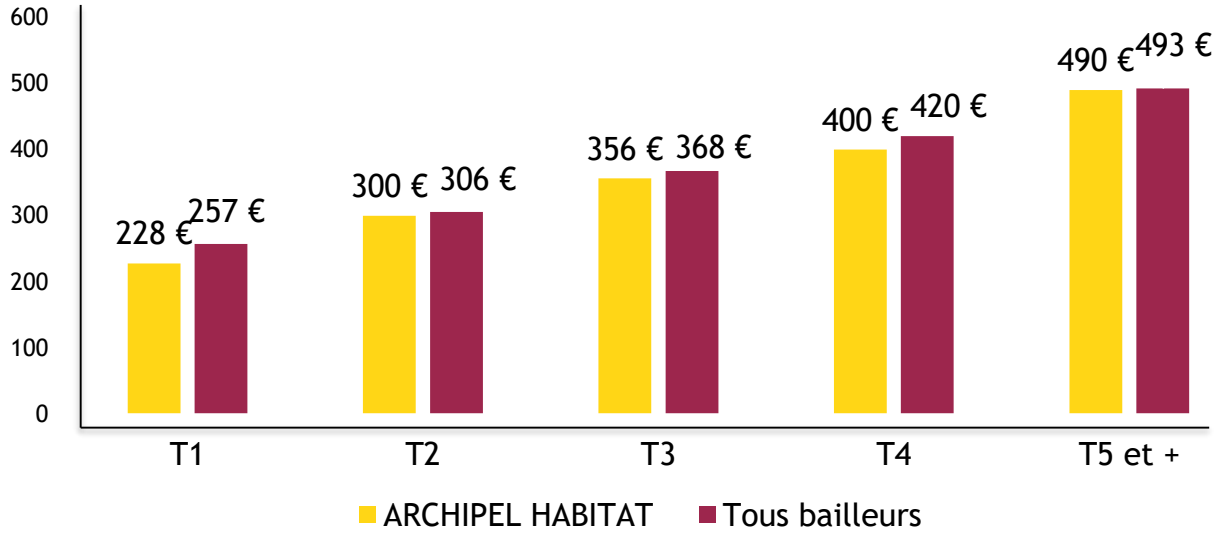


ARCHIPEL HABITAT
Répartition par loyer moyen de son parc de logements sociaux bretilliens

Ille-et-Vilaine
Loyer moyen par typologie

	Archipel Habitat	Tous bailleurs
T1	228 €	257 €
T5 et +	490 €	493 €

Loyer moyen des logements sociaux ARCHIPEL HABITAT par typologie



Annexe

Retour Annexe AXE 3

Détail du parc social bretillien de Espacil Habitat

Espacil Habitat
Groupe ActionLogement

26 156 logements sur 3 régions (Ille-de-France,35, 29, 56, 44)

dont 12 450 logements sociaux en Ille-et-Vilaine en 2022 (48%)

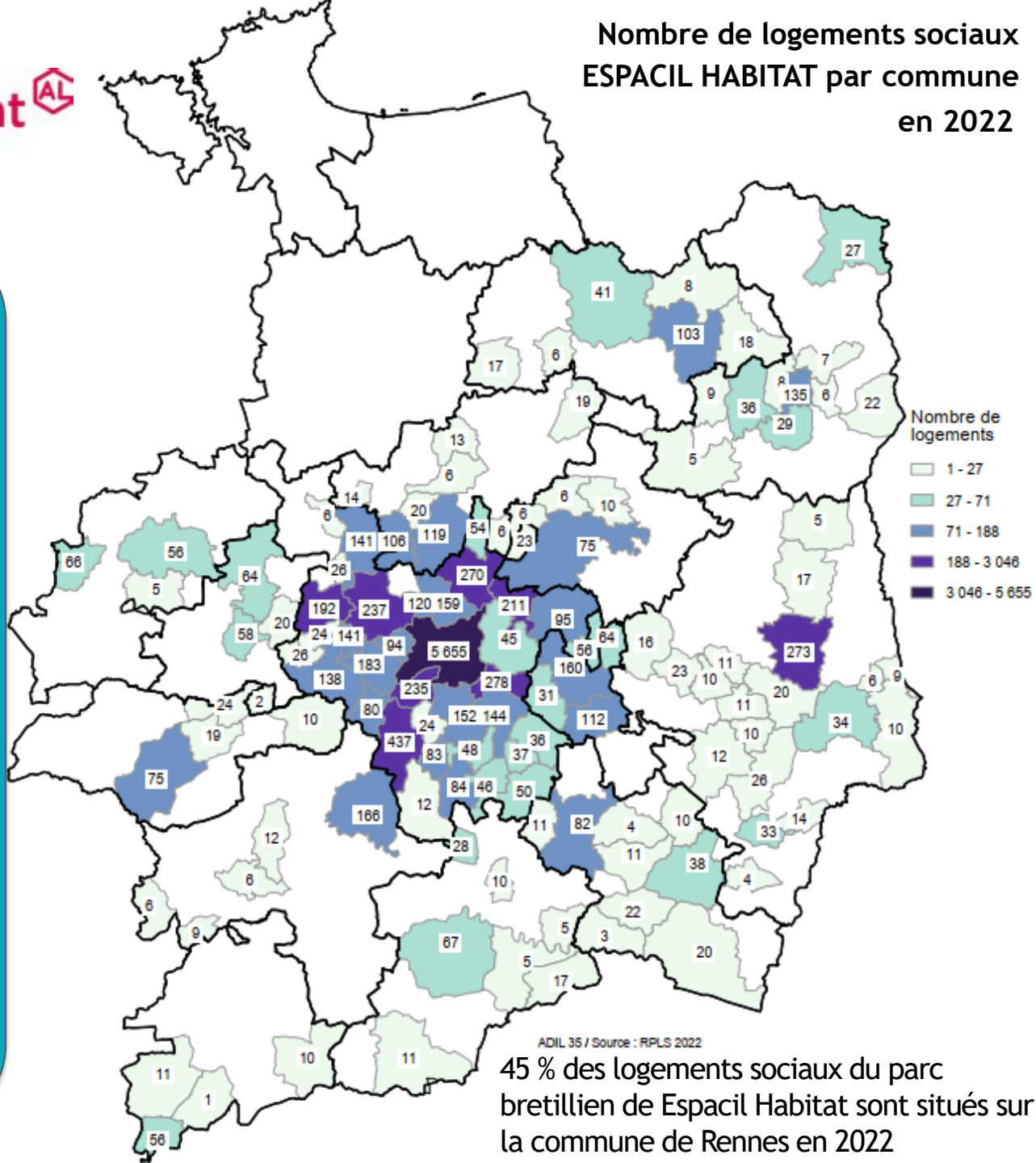
c'est 17 % du parc social d'Ille-et-Vilaine

20 % des logements ont moins de10 ans (2 503 logements)

c'est 16 % du parc social récent d'Ille-et-Vilaine

En Ille-et-Vilaine Espacil Habitat déploie son parc dans 14 des 18 EPCI

Nombre de logements sociaux ESPACIL HABITAT par commune en 2022

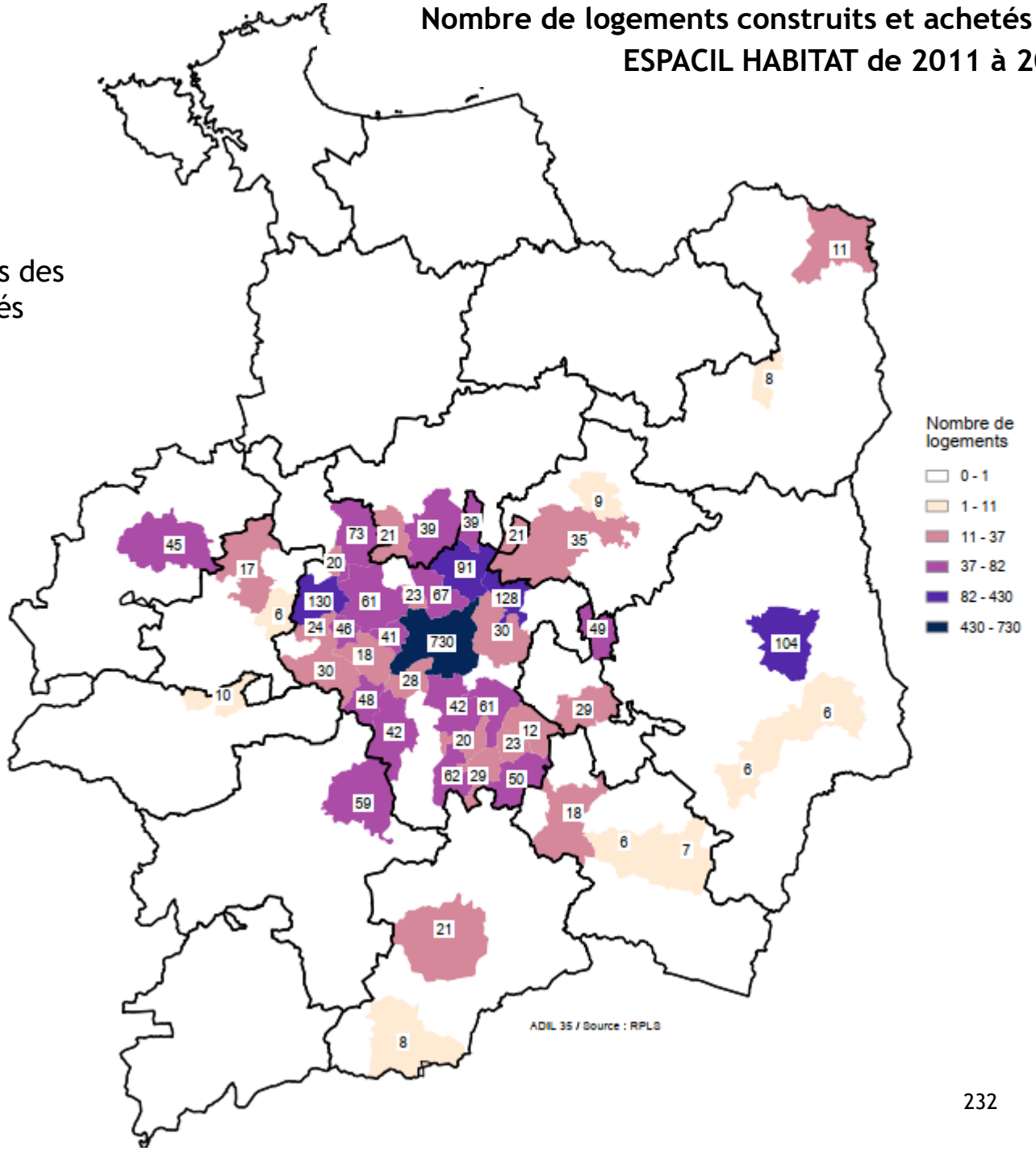


45 % des logements sociaux du parc bretillien de Espacil Habitat sont situés sur la commune de Rennes en 2022

ESPACIL HABITAT
Son parc de logements sociaux bretilliens

29 % des logements sociaux construits ou achetés au cours des 10 dernières années sont situés sur la commune de Rennes

Nombre de logements construits et achetés par ESPACIL HABITAT de 2011 à 2021



ESPACIL HABITAT
Répartition géographique du parc de logements sociaux bretilliens

Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par rapport à Rennes Métropole (RM)

	Espacil Habitat	Tous bailleurs
Dans RM	77%	47%
Hors RM	23%	63%

Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par rapport aux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)

	Espacil Habitat	Tous bailleurs
Hors QPV	75%	81%
Dans QPV	25%	19%

Répartition du parc de logements sociaux par EPCI

Rennes Métropole	9 644	78%
Vitré Communauté	544	4%
Pays de Châteaugiron Communauté	367	3%
CC du Val d'Ille-Aubigné	303	2%
Roche aux Fées Communauté	201	2%
Vallons de Haute-Bretagne Communauté	199	2%
CC Couesnon Marches de Bretagne	193	2%
Bretagne porte de Loire Communauté	143	1%
Montfort Communauté	142	1%
CC de Brocéliande	128	1%
CC de Saint-Méen Montauban	127	1%
Liffré-Cormier Communauté	97	1%
Fougères Agglomération	284	1%
Redon Agglomération	78	1%

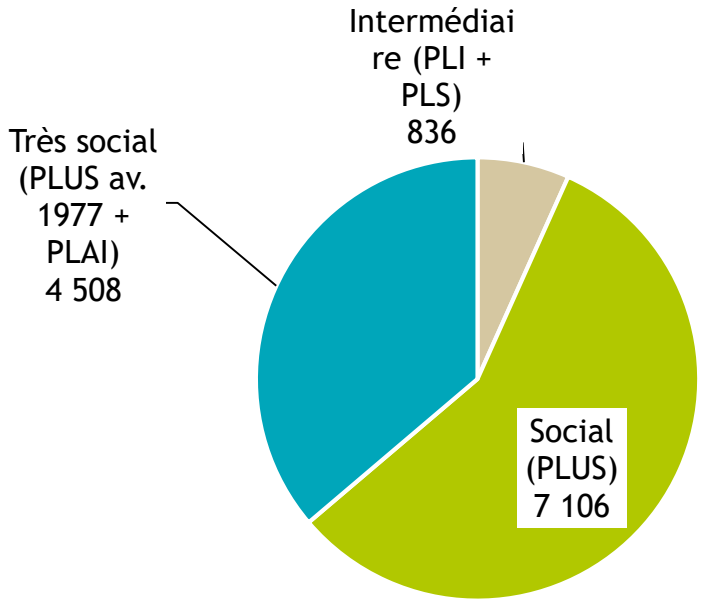
ESPACIL HABITAT
Répartition par produit du parc de logements sociaux bretilliens

Ille-et-Vilaine

Répartition du parc par type de financement

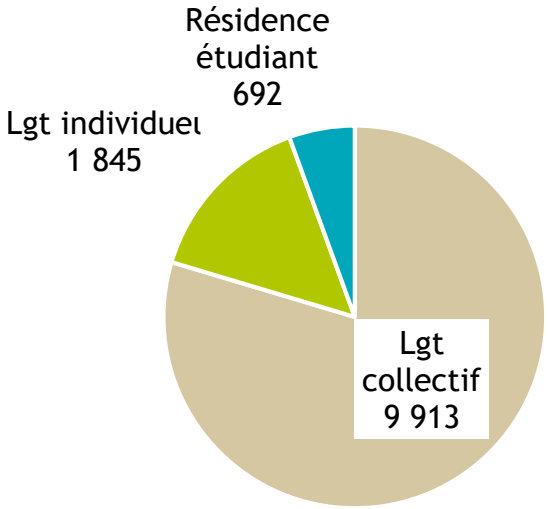
	Espacil Habitat	Tous bailleurs
Très social	36%	42%
Social	57%	49%
Intermédiaire	7%	9%

Répartition du parc de logements sociaux ESPACIL HABITAT par type de financement



ESPACIL HABITAT
Répartition collectif / individuel et taille des logements

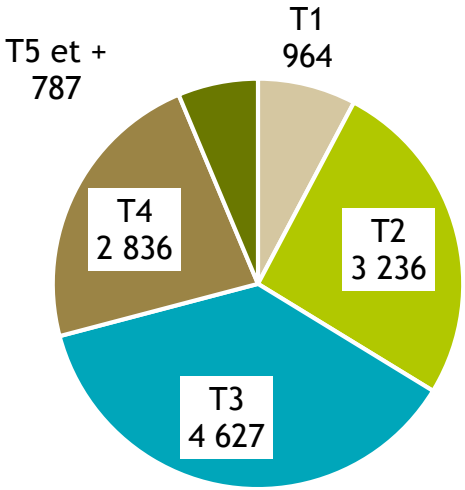
Répartition du parc de logements sociaux ESPACIL HABITAT par type de construction



Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par type de construction

	Espacil Habitat	Tous bailleurs
Collectif	80%	81%
Individuel	15%	15%
Résidence étudiante	5%	4%

Répartition du parc de logements sociaux ESPACIL HABITAT par typologie



Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par typologie

	Espacil Habitat	Tous bailleurs
T1	8%	7%
T2	26%	26%
T3	37%	36%
T4	23%	24%
T5 et +	6%	7%

ESPACIL HABITAT
Répartition par âge et performance énergétique de son parc de logements sociaux bretilliens

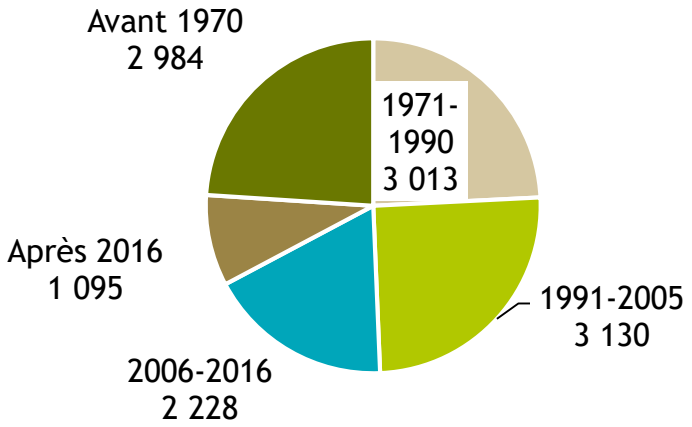
Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par période de construction

	Espacil Habitat	Tous bailleurs
Avant 1970	24%	26%
1971-1990	24%	25%
1991-2005	25%	19%
2006-2016	18%	21%
Après 2016	9%	9%

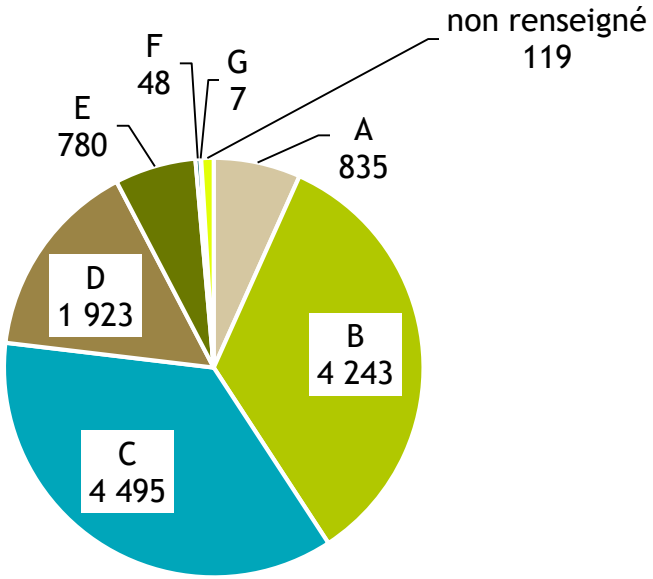
Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par étiquette énergétique

	Espacil Habitat	Tous bailleurs
A	7%	6%
B	34%	19%
C	36%	37%
D	16%	22%
E	6%	8%
F	0%	1%
G	0%	0%
Non renseigné	1%	7%

Répartition du parc de logements sociaux ESPACIL HABITAT selon la période de construction



Répartition du parc de logements sociaux ESPACIL HABITAT par étiquette énergétique



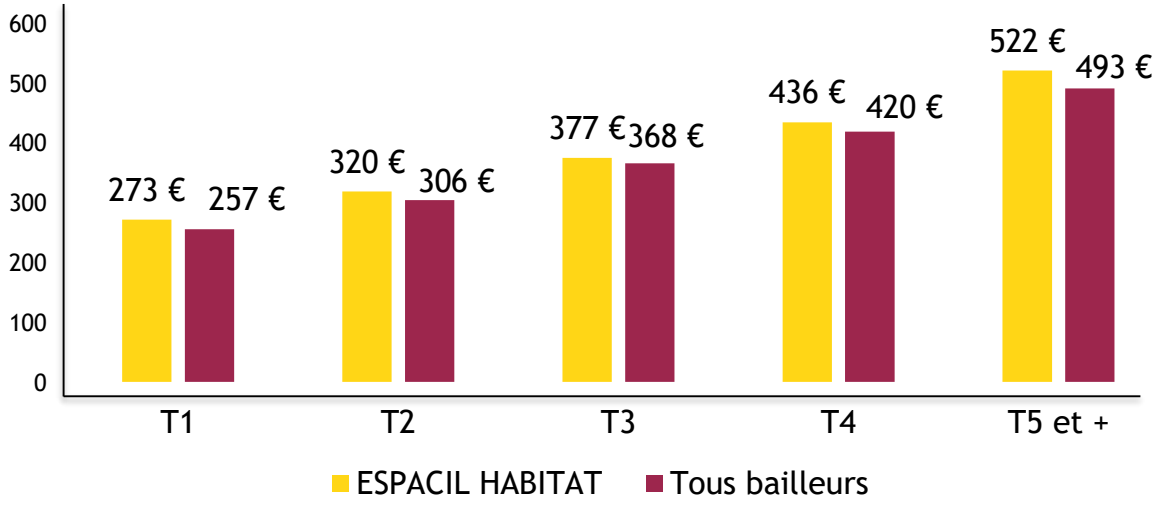
ESPACIL HABITAT
Répartition par loyer moyen de son parc de logements sociaux bretilliens

Ille-et-Vilaine

Loyer moyen par typologie

	Espacil Habitat	Tous bailleurs
T1	273 €	257 €
T5 et +	522 €	493 €

Loyer moyen des logements sociaux ESPACIL HABITAT par typologie



Annexe

Retour Annexe AXE 3

Détail du parc social bretillien de Aiguillon Construction

AIGUILLON

19 000 logements sur 4 départements (35, 29, 56, 44)

Dont 11 074 logements sociaux en Ille-et-Vilaine en 2022 (58%)

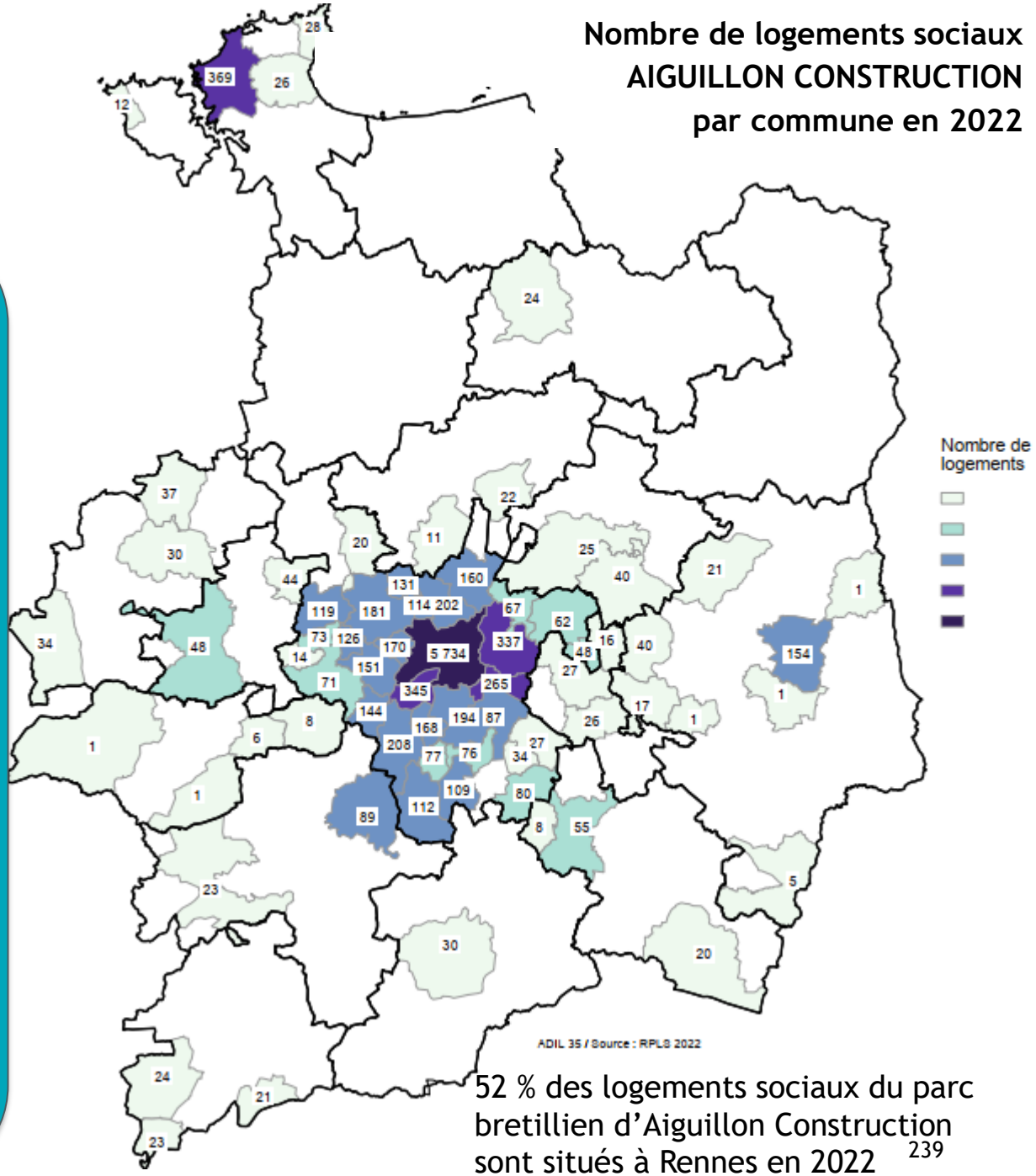
c'est 15 % du parc social d'Ille-et-Vilaine

21 % des logements ont moins de10 ans (2 337 logements)

c'est 14 % du parc social récent d'Ille-et-Vilaine

En Ille-et-Vilaine Aiguillon Construction déploie son parc dans 15 des 18 EPCI

Nombre de logements sociaux AIGUILLON CONSTRUCTION par commune en 2022

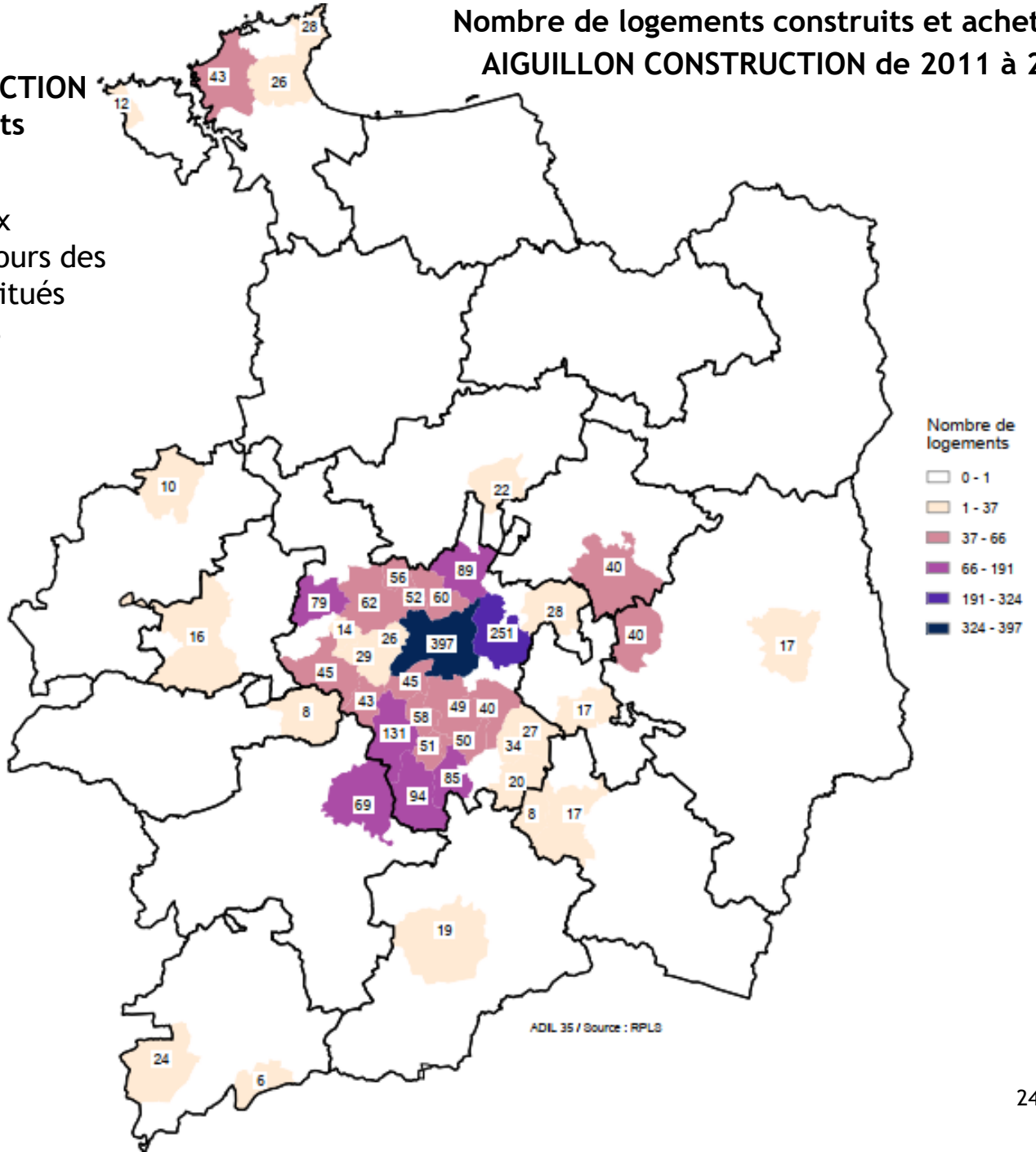


52 % des logements sociaux du parc bretillien d'Aiguillon Construction sont situés à Rennes en 2022

AIGUILLON CONSTRUCTION
Son parc de logements sociaux bretilliens

17 % des logements sociaux construits ou achetés au cours des 10 dernières années sont situés sur la commune de Rennes

Nombre de logements construits et achetés par AIGUILLON CONSTRUCTION de 2011 à 2021



AIGUILLON CONSTRUCTION
Répartition géographique du parc de logements sociaux bretilliens

Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par rapport à Rennes Métropole (RM)

	Auiguillon Construction	Tous bailleurs
Dans RM	88%	47%
Hors RM	12%	63%

Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par rapport aux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)

	Auiguillon Construction	Tous bailleurs
Hors QPV	82%	81%
Dans QPV	18%	19%

Répartition du parc de logements sociaux par EPCI

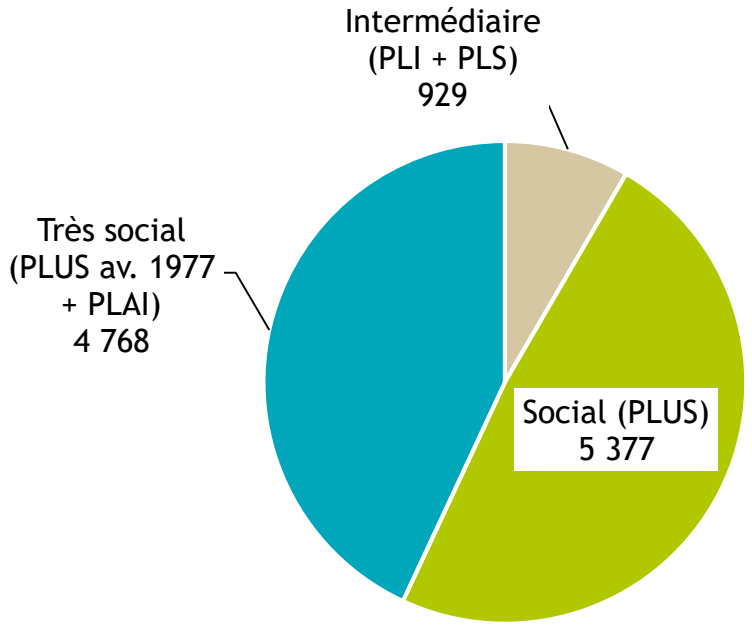
Rennes Métropole	9 706	87%
Saint-Malo Agglomération	423	4%
Vitré Communauté	240	2%
Vallons de Haute-Bretagne Communauté	112	1%
CC de Saint-Méen Montauban	101	1%
Montfort Communauté	92	1%
Roche aux Fées Communauté	83	1%
Pays de Châteaugiron Communauté	69	1%
Redon Agglomération	68	1%
Liffré-Cormier Communauté	65	1%
CC du Val d'Ille-Aubigné	33	0%
Bretagne porte de Loire Communauté	30	0%
CC Couesnon Marches de Bretagne	24	0%
CC de Brocéliande	16	0%
CC Côte d'Emeraude	12	0%

AIGUILLON CONSTRUCTION
Répartition par produit du parc de logements sociaux bretilliens

Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par type de financement

	Aiguillon Construction	Tous bailleurs
Très social	43%	42%
Social	49%	49%
Intermédiaire	8%	9%

Répartition du parc de logements sociaux AIGUILLON CONSTRUCTION par type de financement



AIGUILLON CONSTRUCTION
Répartition collectif / individuel et taille des logements

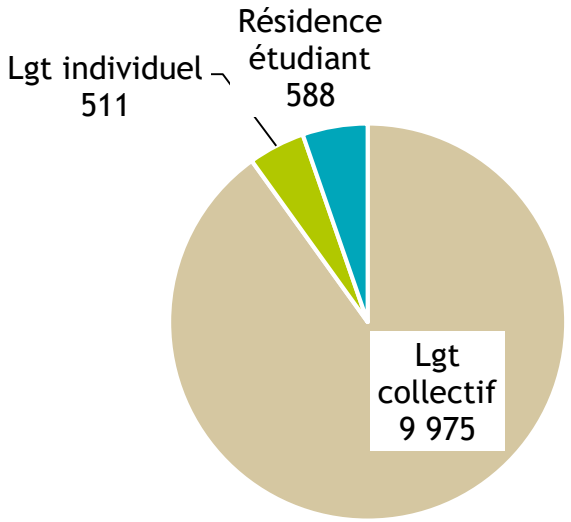
Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par type de construction

	Aiguillon Construction	Tous bailleurs
Collectif	90%	81%
Individuel	5%	15%
Résidence étudiante	5%	4%

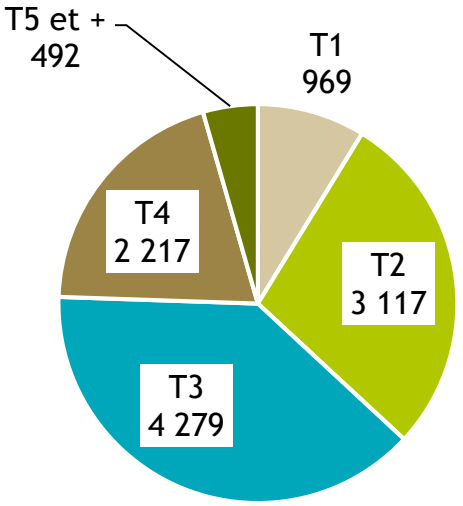
Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par typologie

	Aiguillon Construction	Tous bailleurs
T1	9%	7%
T2	28%	26%
T3	39%	36%
T4	20%	24%
T5 et +	4%	7%

Répartition du parc de logements sociaux AIGUILLON CONSTRUCTION par type de construction



Répartition du parc de logements AIGUILLON CONSTRUCTION par typologie



AIGUILLON CONSTRUCTION
Répartition par âge et performance énergétique de son parc de logements sociaux bretilliens

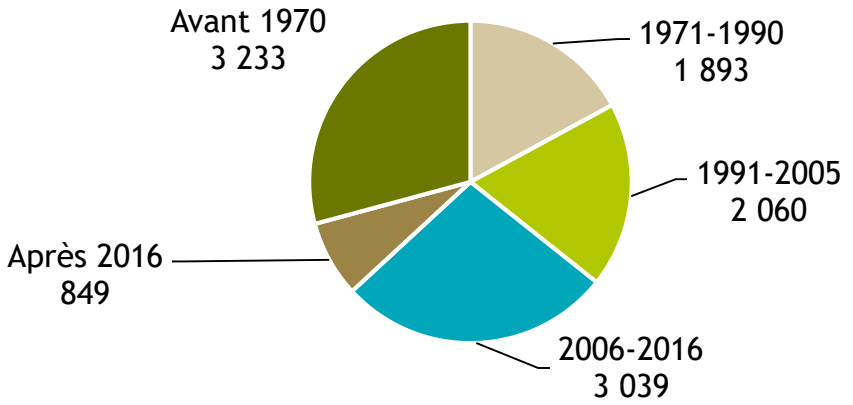
Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par période de construction

	Aiguillon Construction	Tous bailleurs
Avant 1970	29%	26%
1971-1990	17%	25%
1991-2005	19%	19%
2006-2016	27%	21%
Après 2016	8%	9%

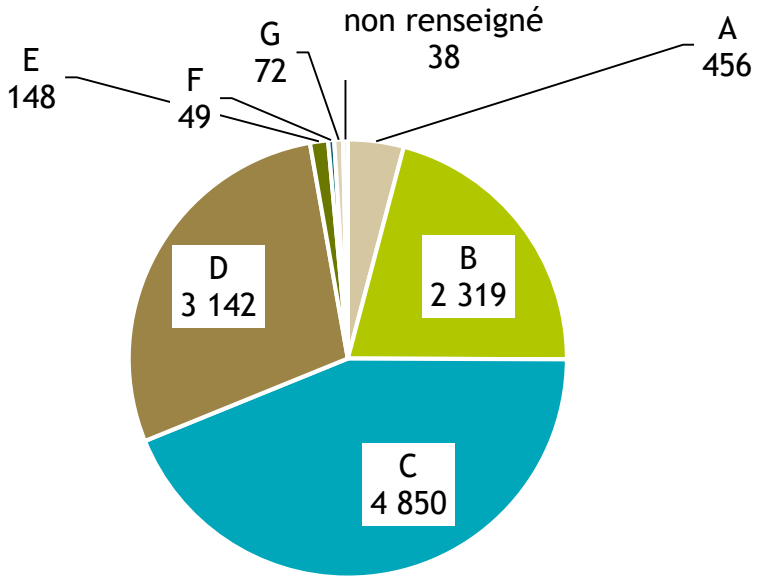
Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par étiquette énergétique

	Aiguillon Construction	Tous bailleurs
A	4%	6%
B	21%	19%
C	44%	37%
D	28%	22%
E	1%	8%
F	1%	1%
G	1%	0%
Non renseigné	0%	7%

Répartition des logements sociaux AIGUILLON CONSTRUCTION selon la période de construction



Répartion du parc de logements sociaux AIGUILLON CONSTRUCTION par étiquette énergétique



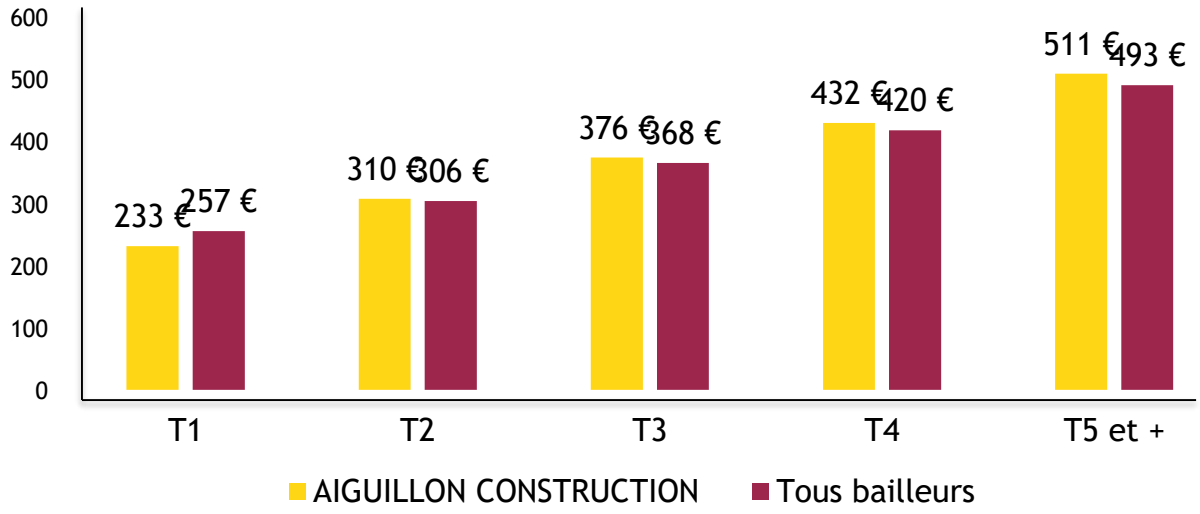
AIGUILLON CONSTRUCTION
Répartition par loyer moyen de son parc de logements sociaux bretilliens

Ille-et-Vilaine

Loyer moyen par typologie

	Aiguillon Construction	Tous bailleurs
T1	233 €	257 €
T5 et +	511 €	493 €

Loyer moyen des logements sociaux AIGUILLON CONSTRUCTION par typologie



Annexe

Retour Annexe AXE 3

Détail du parc social bretillien de Emeraude Habitation

OPH de Saint-Malo Agglomération

6 191 logements sociaux en 2022 tous en Ille-et-Vilaine

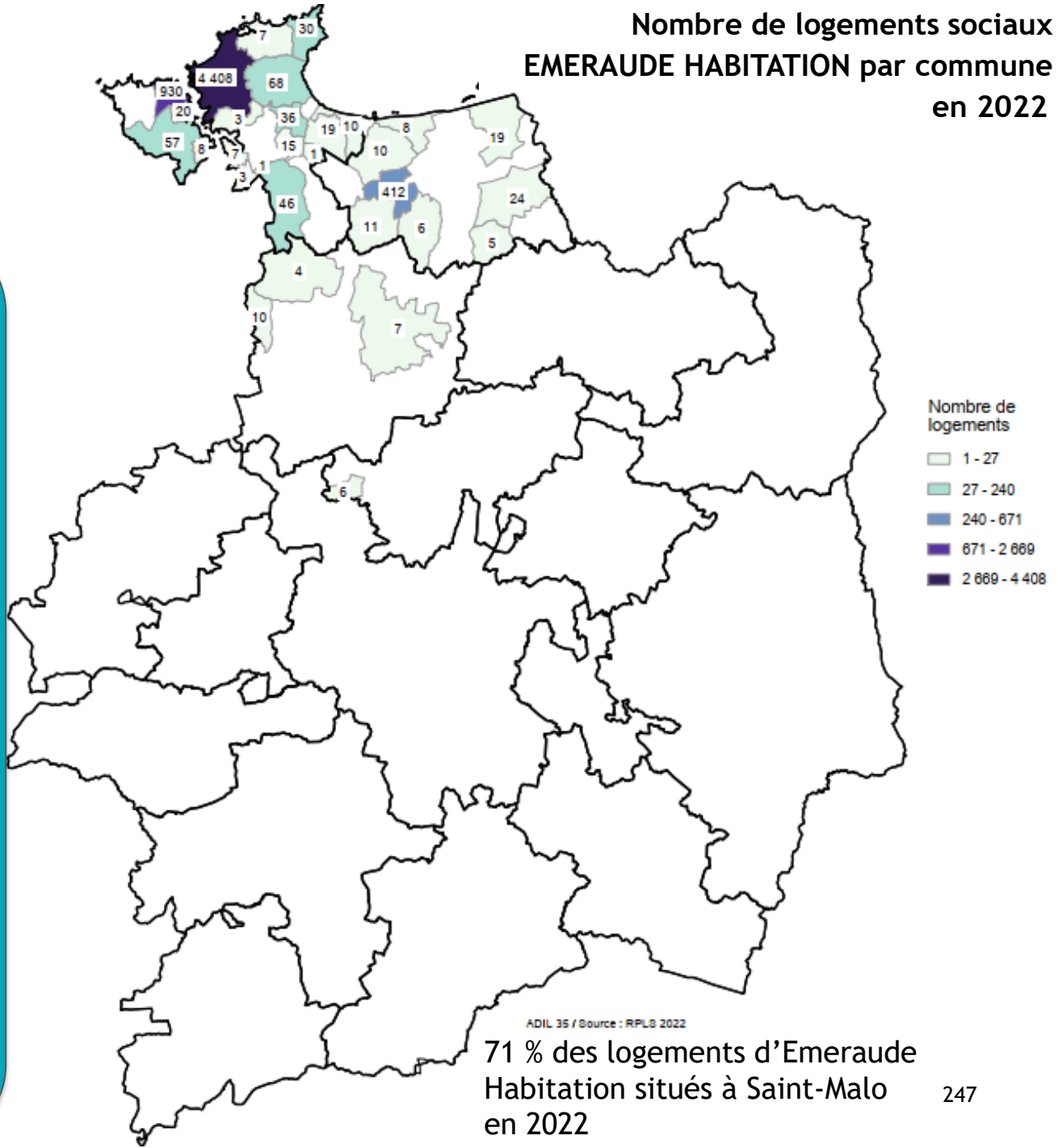
c'est 8 % du parc social d'Ille-et-Vilaine

16 % des logements ont moins de10 ans (983 logements)

c'est 6 % du parc social récent d'Ille-et-Vilaine

Emeraude Habitation déploie son parc au-delà de Saint-Malo Agglomération dans 4 autres EPCI

Nombre de logements sociaux EMERAUDE HABITATION par commune en 2022

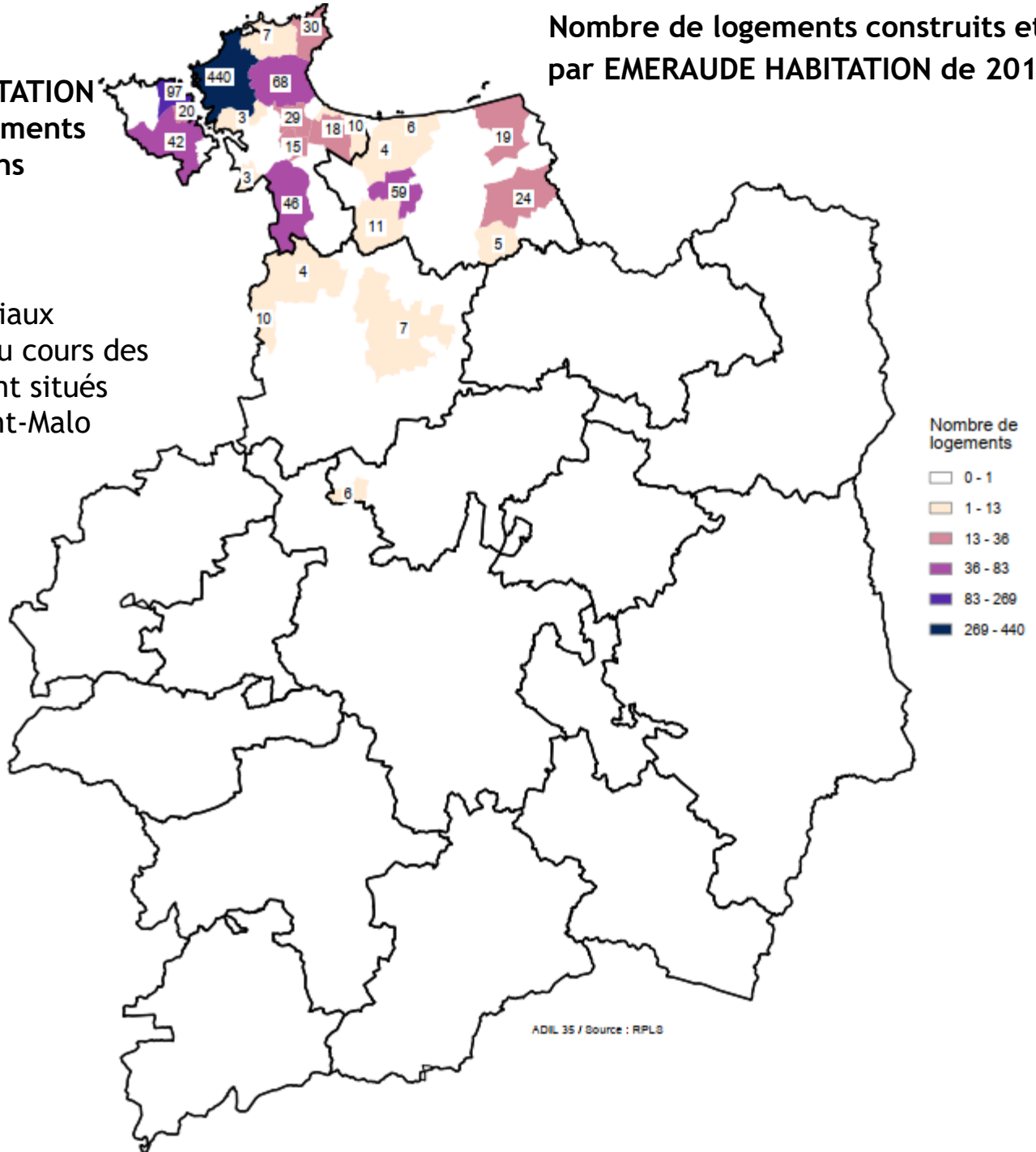


71 % des logements d'Emeraude Habitation situés à Saint-Malo en 2022

EMERAUDE HABITATION
Son parc de logements sociaux bretilliens

45 % des logements sociaux construits ou achetés au cours des 10 dernières années sont situés sur la commune de Saint-Malo

Nombre de logements construits et achetés par EMERAUDE HABITATION de 2011 à 2021



EMERAUDE HABITATION
Répartition géographique du parc de logements sociaux bretilliens

Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par rapport à Rennes Métropole (RM)

	Emeraude Habitation	Tous bailleurs
Dans RM	0%	47%
Hors RM	100%	63%

Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par rapport aux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)

	Emeraude Habitation	Tous bailleurs
Hors QPV	72%	81%
Dans QPV	28%	19%

Répartition du parc de logements sociaux EMERAUDE HABITATION par EPCI

Saint-Malo Agglomération	4 654	75%
CC Côte d'Emeraude	1015	17%
CC du Pays de Dol et de la Baie du Mt St-Michel	495	8%
CC Bretagne Romantique	21	0%
CC du Val d'Ille-Aubigné	6	0%

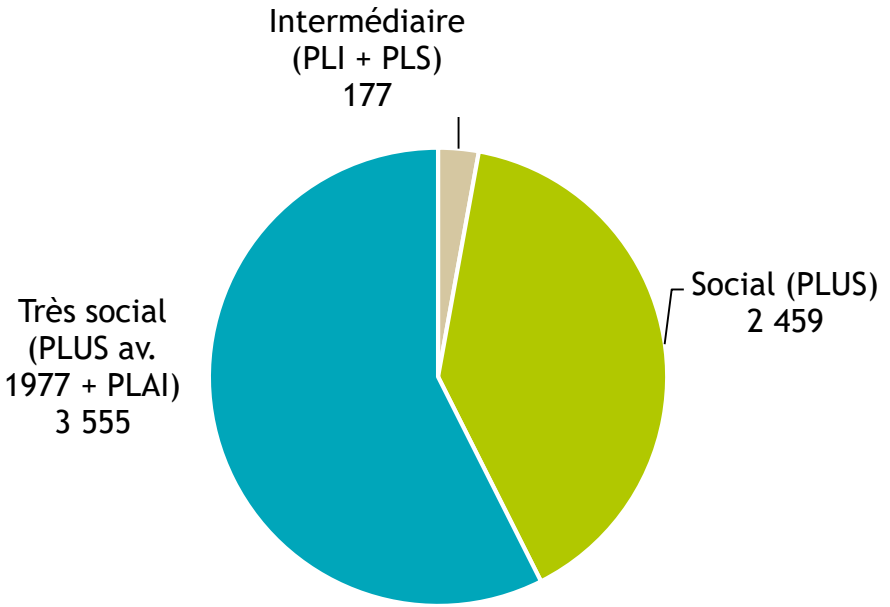
EMERAUDE HABITATION
Répartition par produit du parc de logements sociaux bretilliens

Ille-et-Vilaine

Répartition du parc par type de financement

	Emeraude Habitation	Tous bailleurs
Très social	57%	42%
Social	40%	49%
Intermédiaire	3%	9%

Répartition du parc de logements sociaux EMERAUDE HABITATION par type de financement

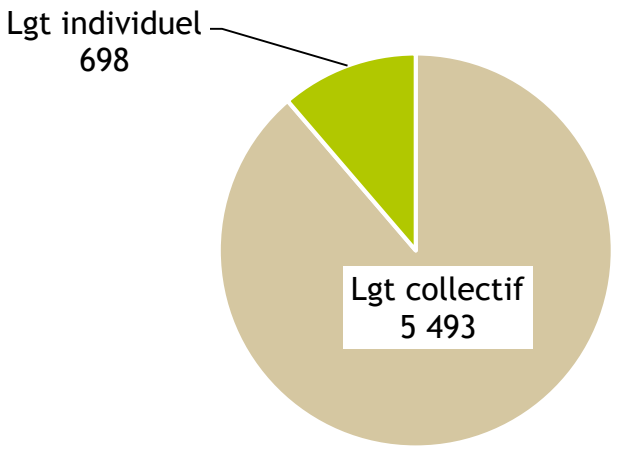


EMERAUDE HABITATION
Répartition collectif / individuel et taille des logements

Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par type de construction

	Emeraude Habitation	Tous bailleurs
Collectif	89%	81%
Individuel	11%	15%
Résidence étudiante	0%	4%

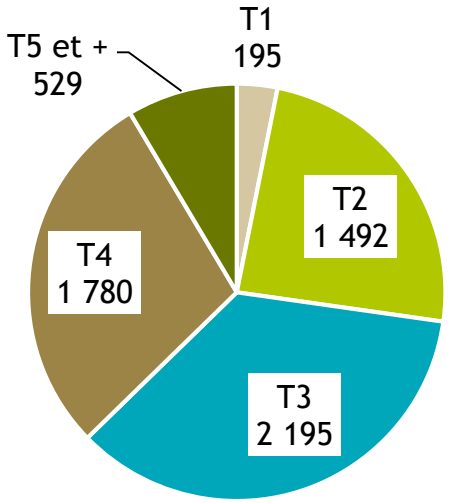
Répartition du parc de logements sociaux EMERAUDE HABITATION par type de construction



Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par typologie

	Emeraude Habitation	Tous bailleurs
T1	3%	7%
T2	24%	26%
T3	35%	36%
T4	29%	24%
T5 et +	9%	7%

Répartition du parc de logements sociaux EMERAUDE HABITATION par typologie



EMERAUDE HABITATION
Répartition par âge et performance énergétique de son parc de logements sociaux bretilliens

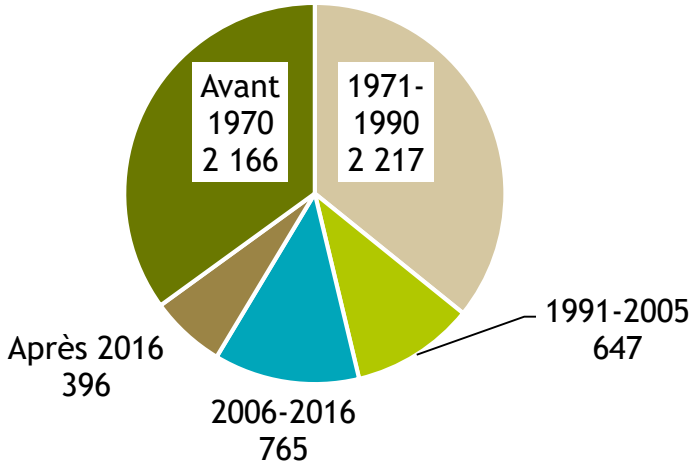
Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par période de construction

	Emeraude Habitation	Tous bailleurs
Avant 1970	35%	26%
1971-1990	36%	25%
1991-2005	11%	19%
2006-2016	12%	21%
Après 2016	6%	9%

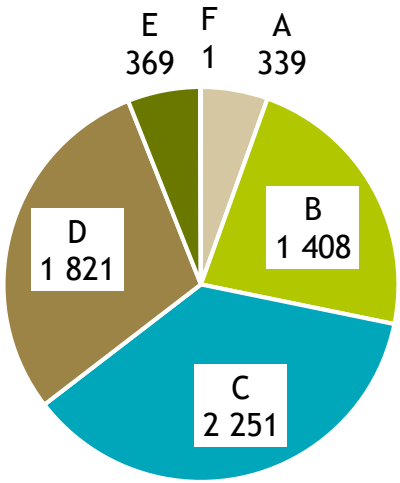
Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par étiquette énergétique

	Emeraude Habitation	Tous bailleurs
A	6%	6%
B	23%	19%
C	36%	37%
D	29%	22%
E	6%	8%
F	0%	1%
G	0%	0%
Non renseigné	0%	7%

Répartition du parc de logements sociaux EMERAUDE HABITATION selon la période de construction



Répartion du parc de logements sociaux EMERAUDE HABITATION par étiquette énergétique



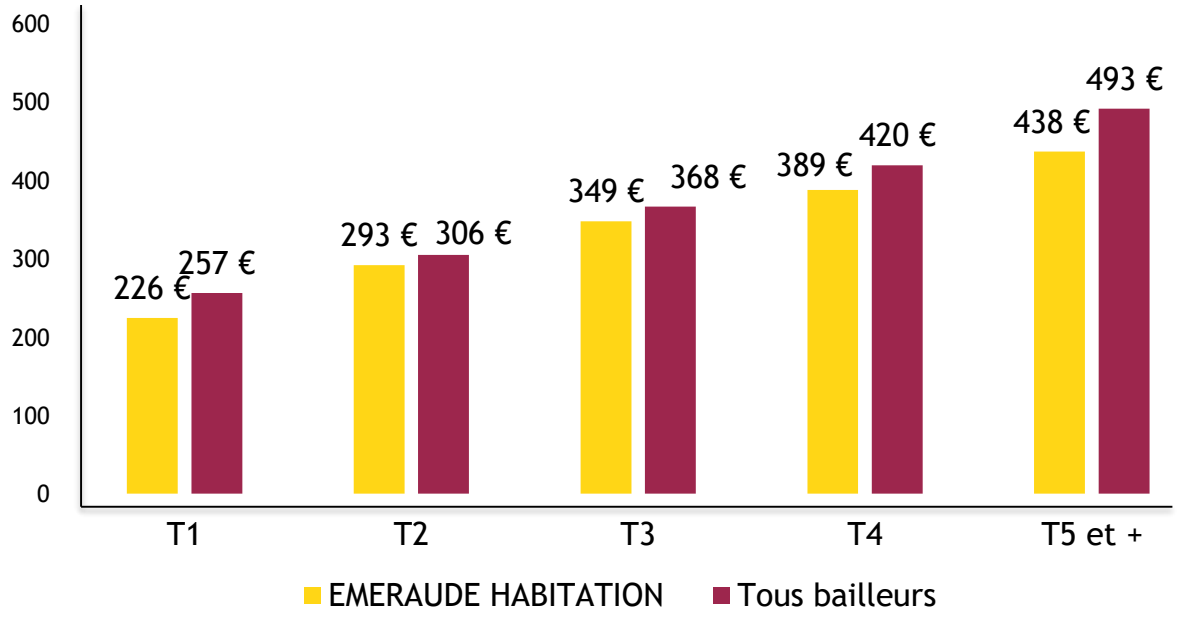
EMERAUDE HABITATION
Répartition par loyer moyen de son parc de logements sociaux bretilliens

Ille-et-Vilaine

Loyer moyen par typologie

	Emeraude Habitation	Tous bailleurs
T1	226 €	257 €
T5 et +	438 €	493 €

Loyer moyen des logements sociaux EMERAUDE HABITATION par typologie



Annexe

Retour Annexe AXE 3

Détail du parc social bretillien de La Rance

La Rance
Groupe ActionLogement

7 011 logements sur 3 départements (22, 35, 50)

4 568 logements sociaux en 2022 en Ille-et-Vilaine (65%)

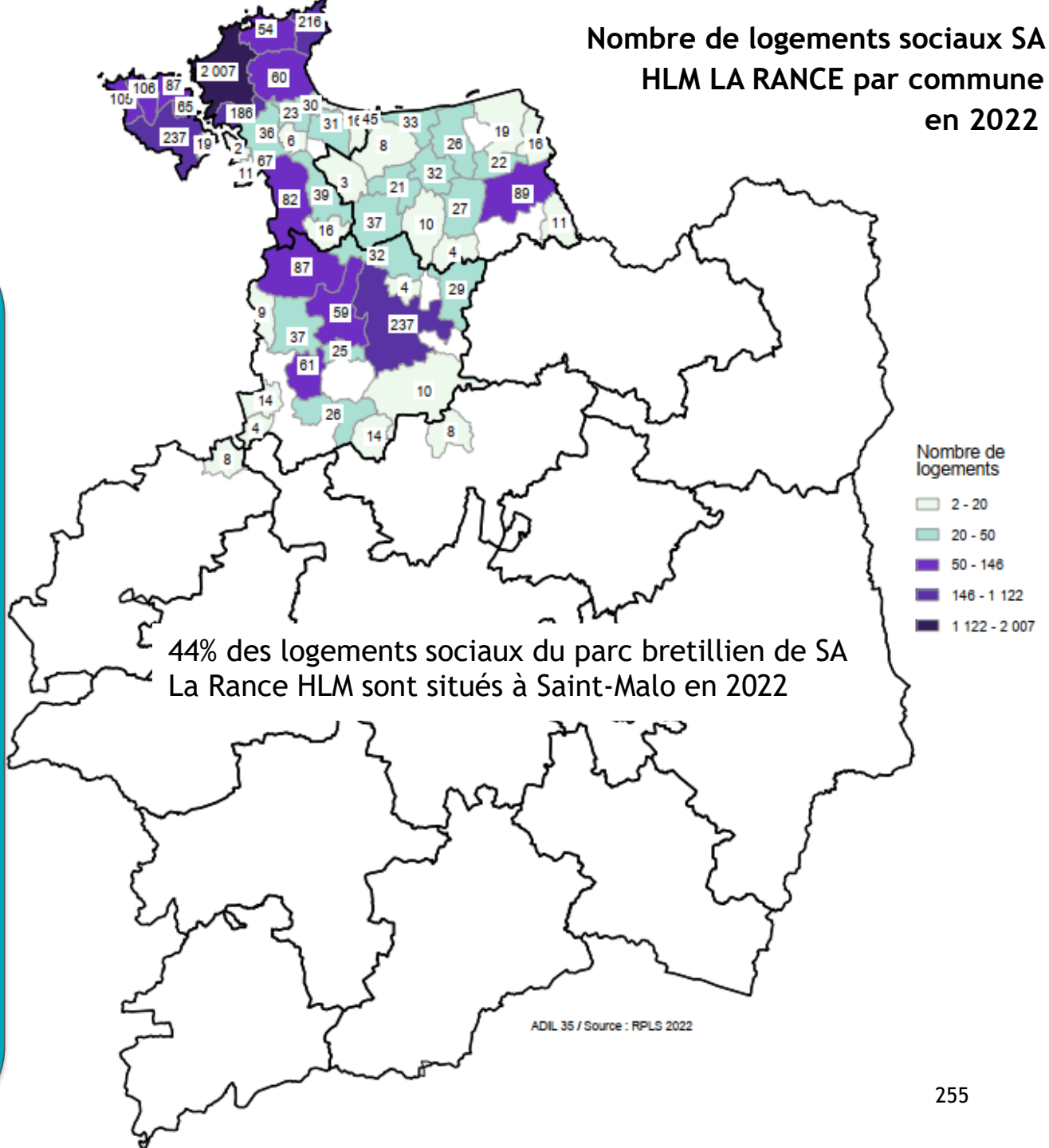
c'est 6 % du parc social d'Ille-et-Vilaine

21 % des logements ont moins de10 ans (962 logements)

c'est 6 % du parc social récent d'Ille-et-Vilaine

En Ille-et-Vilaine SA HLM La Rance déploie son parc dans 6 des 18 EPCI

Nombre de logements sociaux SA HLM LA RANCE par commune en 2022

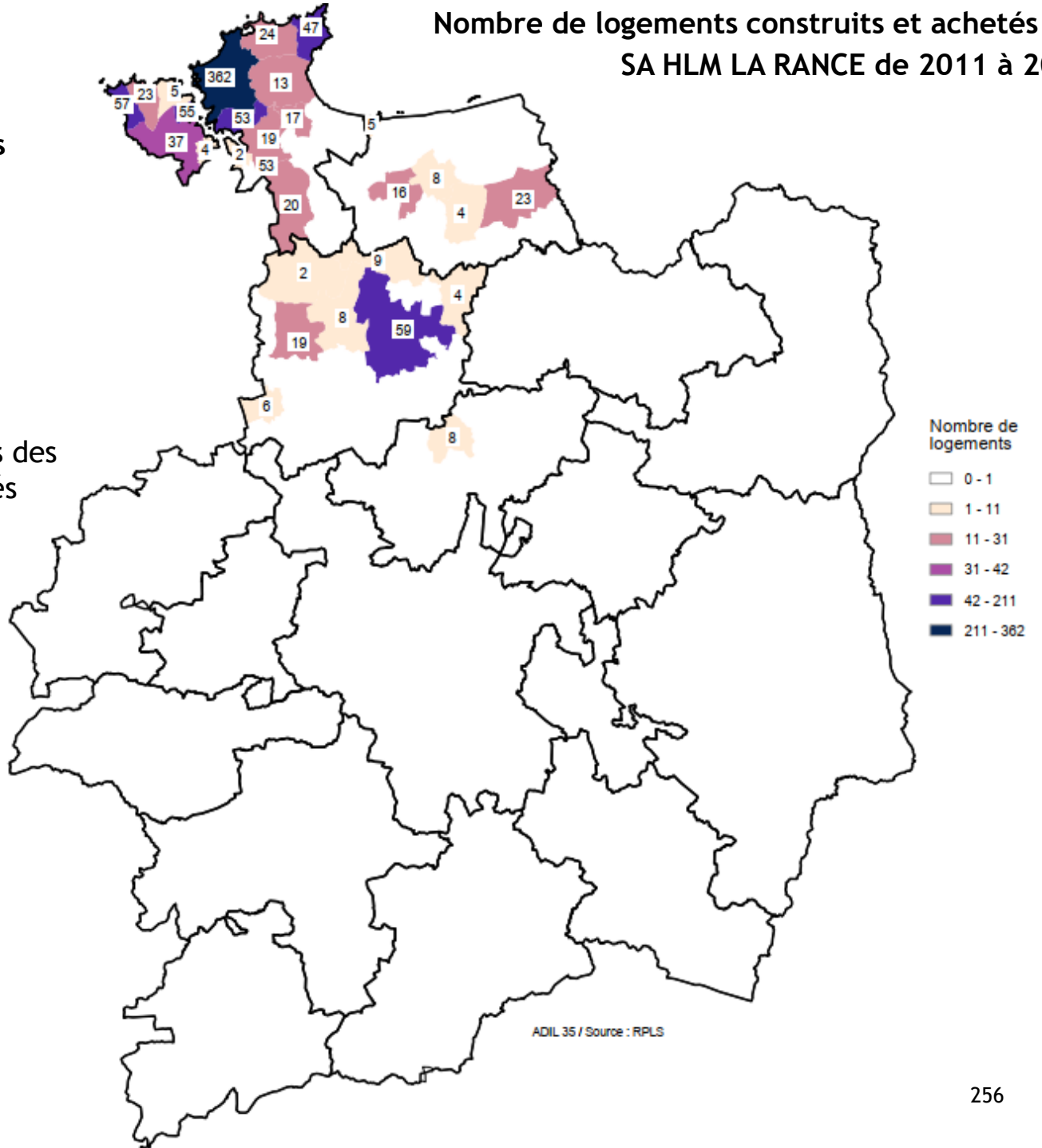


44% des logements sociaux du parc bretillien de SA La Rance HLM sont situés à Saint-Malo en 2022

SA HLM LA RANCE
Son parc de logements sociaux bretilliens

38 % des logements sociaux construits ou achetés au cours des 10 dernières années sont situés sur la commune de Saint-Malo

Nombre de logements construits et achetés par SA HLM LA RANCE de 2011 à 2021



SA HLM LA RANCE
Répartition géographique du parc de logements sociaux bretilliens

Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par rapport à Rennes Métropole (RM)

	SA la Rance HLM	Tous bailleurs
Dans RM	0%	47%
Hors RM	100%	63%

Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par rapport aux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)

	SA la Rance HLM	Tous bailleurs
Hors QPV	99%	81%
Dans QPV	1%	19%

Répartition du parc de logements sociaux SA HLM LA RANCE par EPCI

Saint-Malo Agglomération	2 882	63%
CC Bretagne Romantique	648	14%
CC Côte d'Emeraude	619	14%
CC du Pays de Dol et de la Baie du Mt St-Michel	403	9%
CC de Saint-Méen Montauban	8	0%
CC du Val d'Ille-Aubigné	8	0%

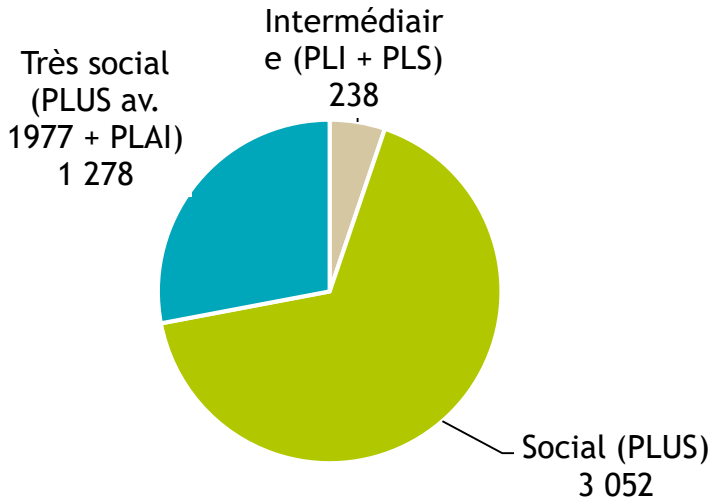
SA LA RANCE HLM
Répartition par produit du parc de logements sociaux bretilliens

Ille-et-Vilaine

Répartition du parc par type de financement

	SA Hlm les Foyers	Tous bailleurs
Très social	28%	42%
Social	67%	49%
Intermédiaire	5%	9%

Répartition du parc de logements sociaux SA HLM LA RANCE par type de financement

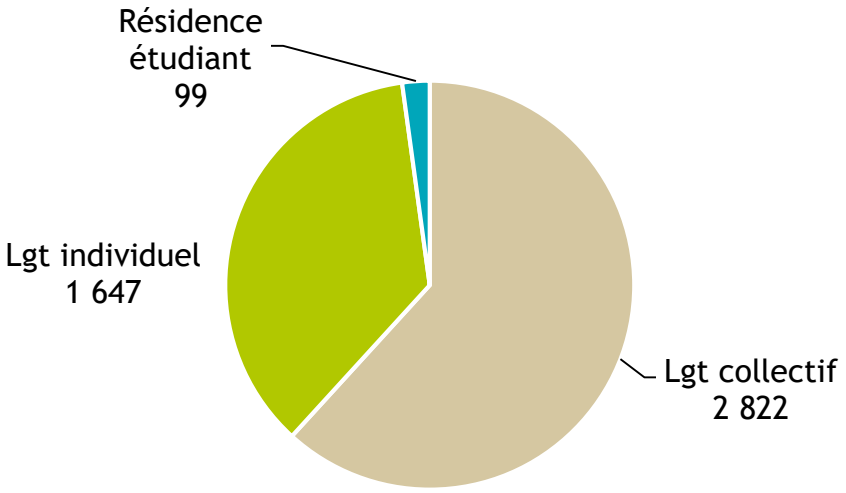


SA LA RANCE HLM
Répartition collectif / individuel et taille des logements

Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par type de construction

	SA Hlm la Rance	Tous bailleurs
Collectif	62%	81%
Individuel	36%	15%
Résidence étudiante	2%	4%

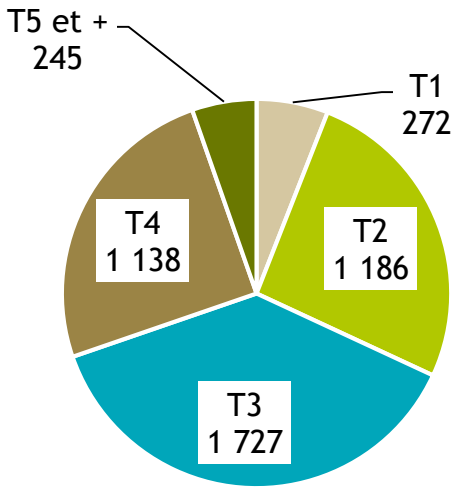
Répartition du parc de logements sociaux SA HLM LA RANCE par type de construction



Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par typologie

	SA Hlm la Rance	Tous bailleurs
T1	6%	7%
T2	26%	26%
T3	38%	36%
T4	25%	24%
T5 et +	5%	7%

Répartition du parc de logements sociaux SA HLM LA RANCE par typologie



SA LA RANCE HLM
Répartition par âge et performance énergétique de son parc de logements sociaux bretilliens

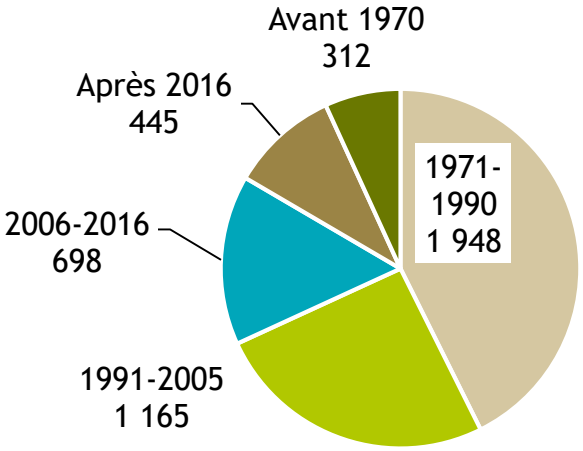
Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par période de construction

	SA Hlm la Rance	Tous bailleurs
Avant 1970	7%	26%
1971-1990	43%	25%
1991-2005	25%	19%
2006-2016	15%	21%
Après 2016	10%	9%

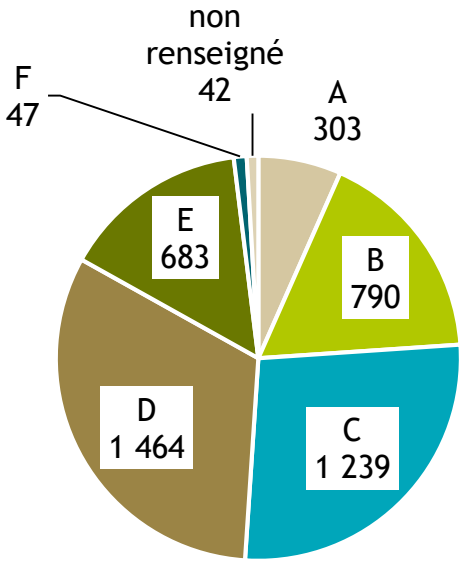
Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par étiquette énergétique

	SA Hlm la Rance	Tous bailleurs
A	7%	6%
B	17%	19%
C	27%	37%
D	32%	22%
E	15%	8%
F	1%	1%
G	0%	0%
Non renseigné	1%	7%

Répartition du parc de logements sociaux SA HLM LA RANCE selon la période de construction



Répartition du parc de logements sociaux SA HLM LA RANCE par étiquette énergétique

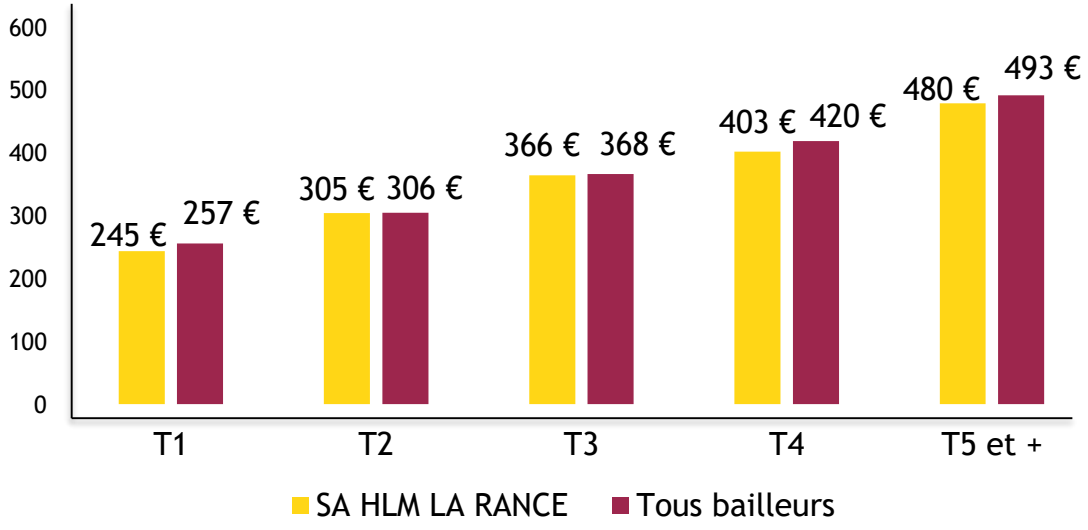


SA LA RANCE HLM
Répartition par loyer moyen de son parc de logements sociaux bretilliens

Ille-et-Vilaine
Loyer moyen par typologie

	SA Hlm la Rance	Tous bailleurs
T1	245 €	257 €
T5 et +	480 €	493 €

Loyer moyen des logements sociaux SA HLM LA RANCE par typologie



Annexe

Retour Annexe AXE 3

Détail du parc social bretillien de Fougères Habitat

Fougères HABITAT
OPH DU PAYS DE FOUGERES

OPH de Fougères Agglomération

3 448 logements sociaux en 2022 tous en Ille-et-Vilaine

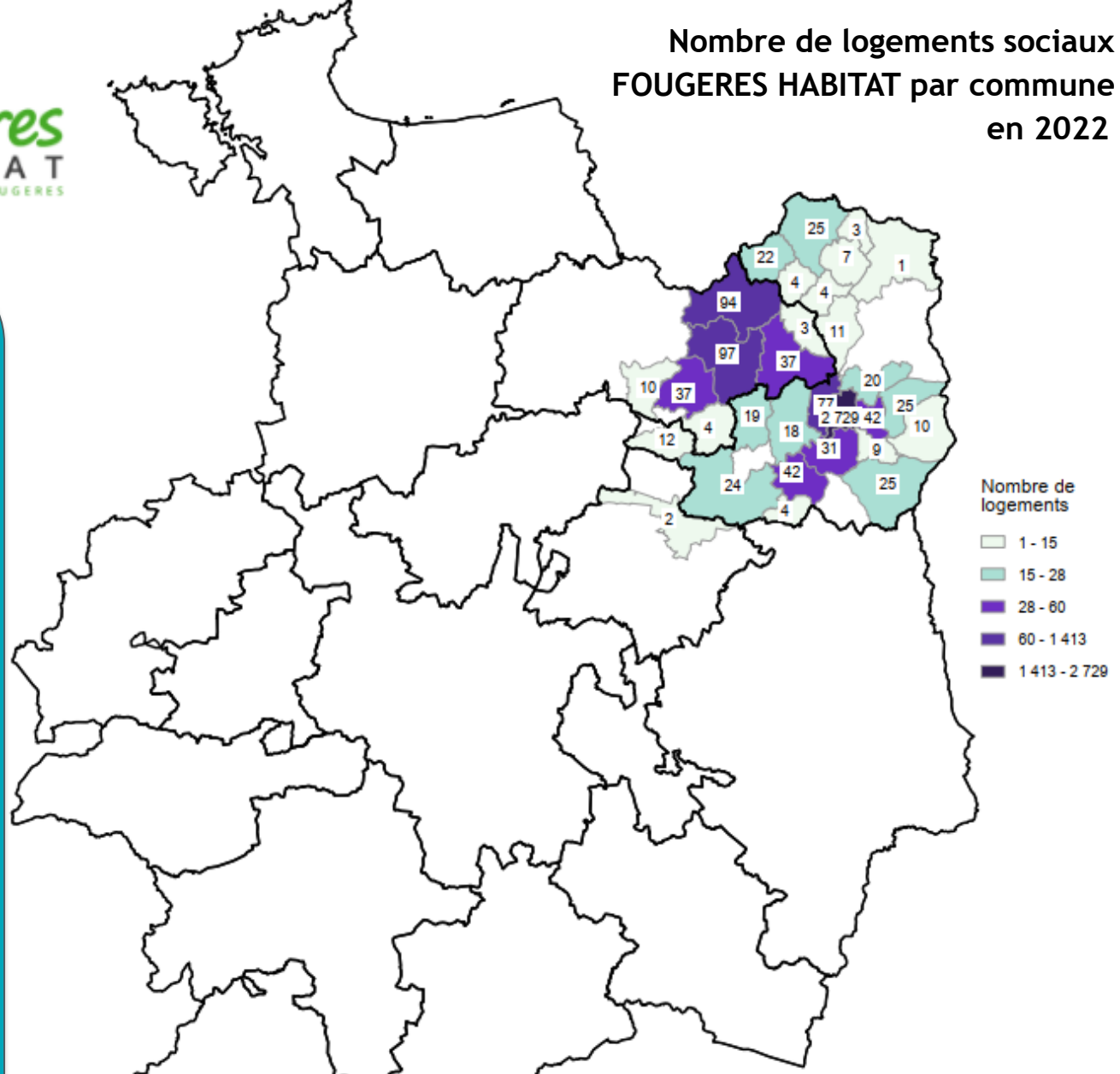
c'est 5 % du parc social d'Ille-et-Vilaine

8 % des logements ont moins de10 ans (279 logements)

c'est 2 % du parc social récent d'Ille-et-Vilaine

Fougères Habitat déploie son parc au-delà de Fougères Agglomération dans 2 autres EPCI

Nombre de logements sociaux FOUGERES HABITAT par commune en 2022



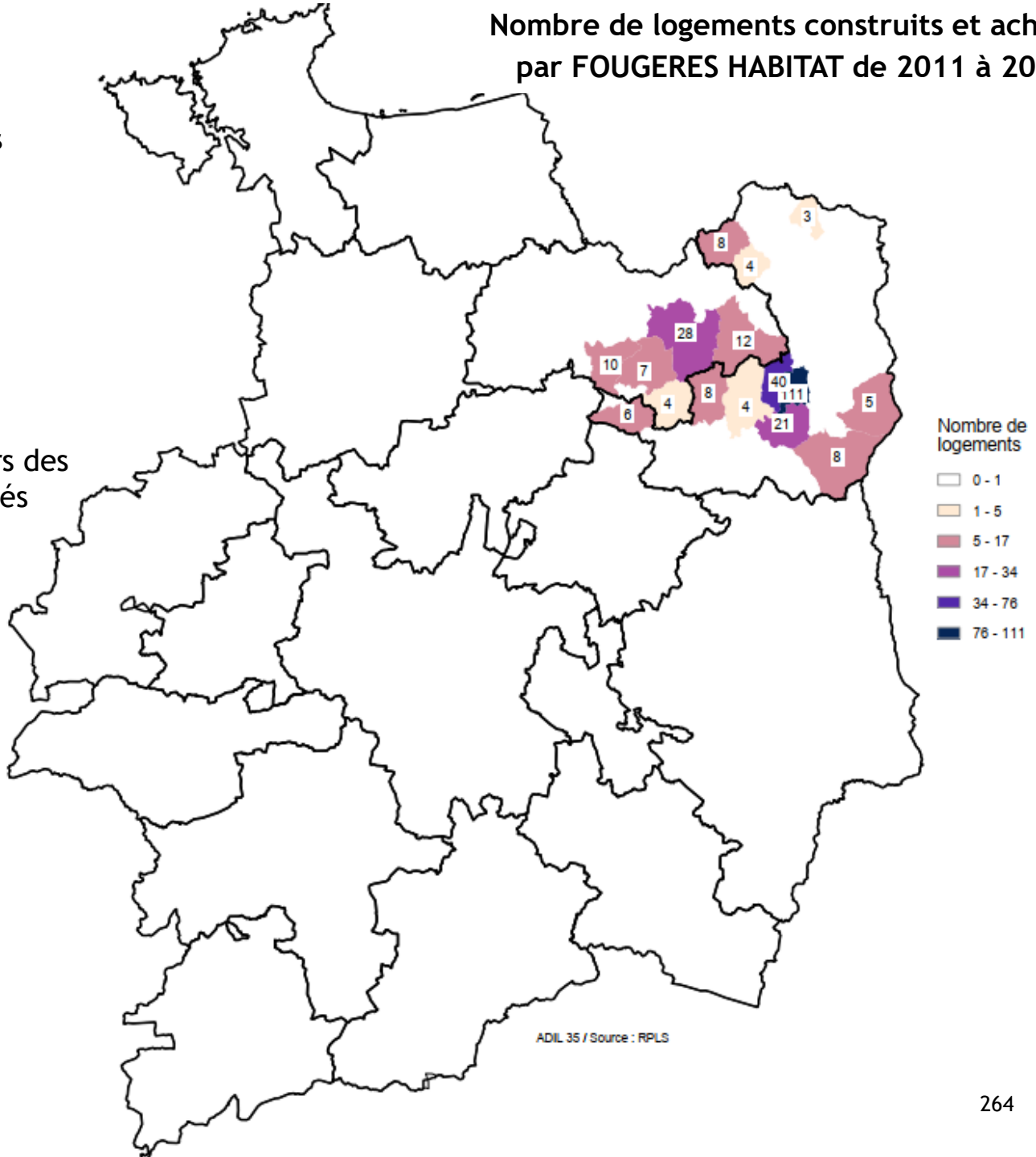
ADIL 35 / Source : RPLS 2022

79 % des logements de Fougères Habitat situés à Fougères en 2022

FOUGERES HABITAT
Son parc de logements sociaux bretilliens

40 % des logements sociaux construits ou achetés au cours des 10 dernières années sont situés sur la commune de Fougères

Nombre de logements construits et achetés par FOUGERES HABITAT de 2011 à 2021



FOUGERES HABITAT
Répartition géographique du parc de logements sociaux bretilliens

Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par rapport à Rennes Métropole (RM)

	Fougères Habitat	Tous bailleurs
Dans RM	0%	47%
Hors RM	100%	63%

Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par rapport aux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)

	Fougères Habitat	Tous bailleurs
Hors QPV	100%	81%
Dans QPV	0%	19%

Répartition du parc de logements sociaux FOUGERES HABITAT par EPCI

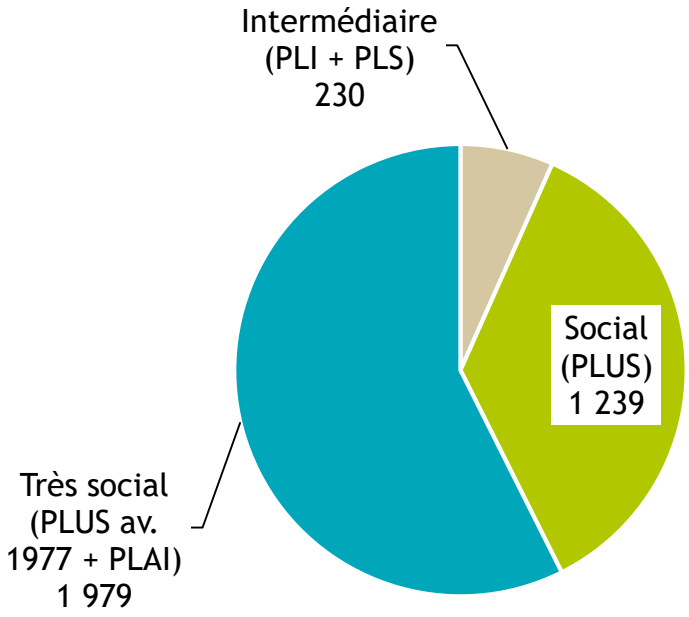
Fougères Agglomération	3 164	92%
CC Couesnon Marches de Bretagne	282	8%
Liffré-Cormier Communauté	2	0%

FOUGERES HABITAT
Répartition par produit du parc de logements sociaux bretilliens

Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par type de financement

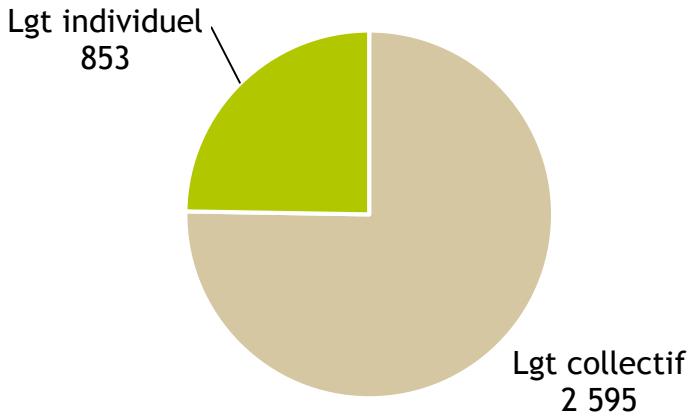
	Fougères Habitat	Tous bailleurs
Très social	57%	42%
Social	36%	49%
Intermédiaire	7%	9%

Répartition du parc de logements sociaux
FOUGERES HABITAT par type de financement



FOUGERES HABITAT
Répartition collectif / individuel et taille des logements

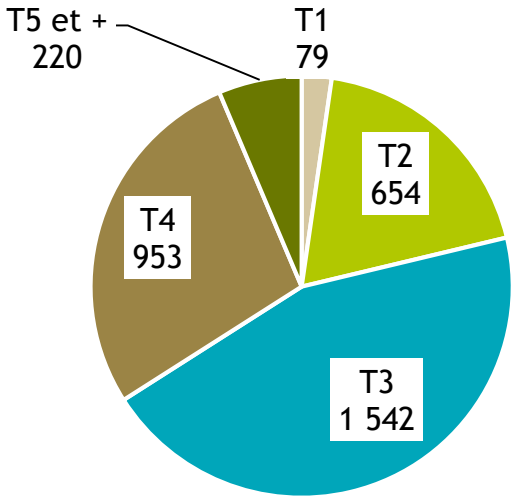
Répartition du parc de logements sociaux FOUGERES HABITAT par type de construction



Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par type de construction

	Fougères Habitat	Tous bailleurs
Collectif	75%	81%
Individuel	25%	15%
Résidence étudiante	0%	4%

Répartition du parc de logements sociaux FOUGERES HABITAT par typologie



Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par typologie

	Fougères Habitat	Tous bailleurs
T1	2%	7%
T2	19%	26%
T3	45%	36%
T4	28%	24%
T5 et +	6%	7%

FOUGERES HABITAT
Répartition par âge et performance énergétique de son parc de logements sociaux bretilliens

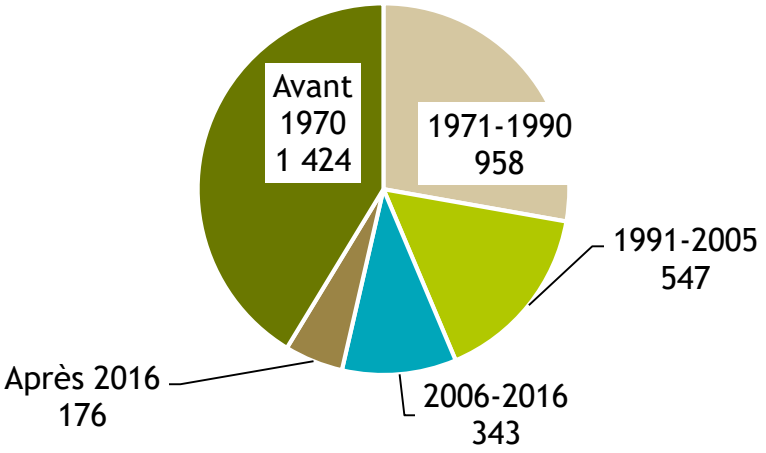
Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par période de construction

	Fougères Habitat	Tous bailleurs
Avant 1970	41%	26%
1971-1990	28%	25%
1991-2005	16%	19%
2006-2016	10%	21%
Après 2016	5%	9%

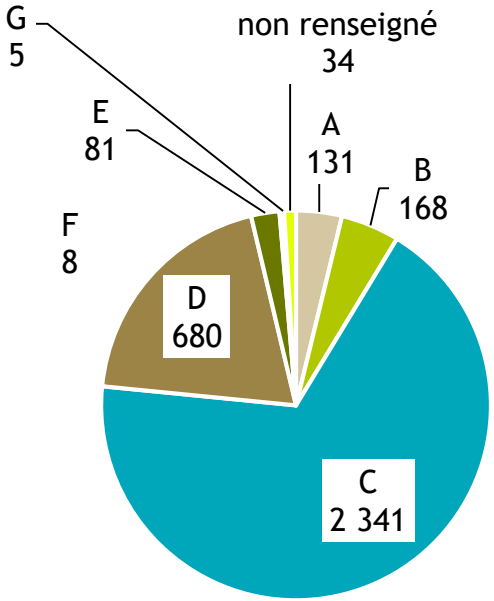
Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par étiquette énergétique

	Fougères Habitat	Tous bailleurs
A	4%	6%
B	5%	19%
C	68%	37%
D	20%	22%
E	2%	8%
F	0%	1%
G	0%	0%
Non renseigné	1%	7%

Répartition du parc de logements sociaux FOUGERES HABITAT selon la période de construction



Répartion du parc de logements sociaux FOUGERES HABITAT par étiquette énergétique



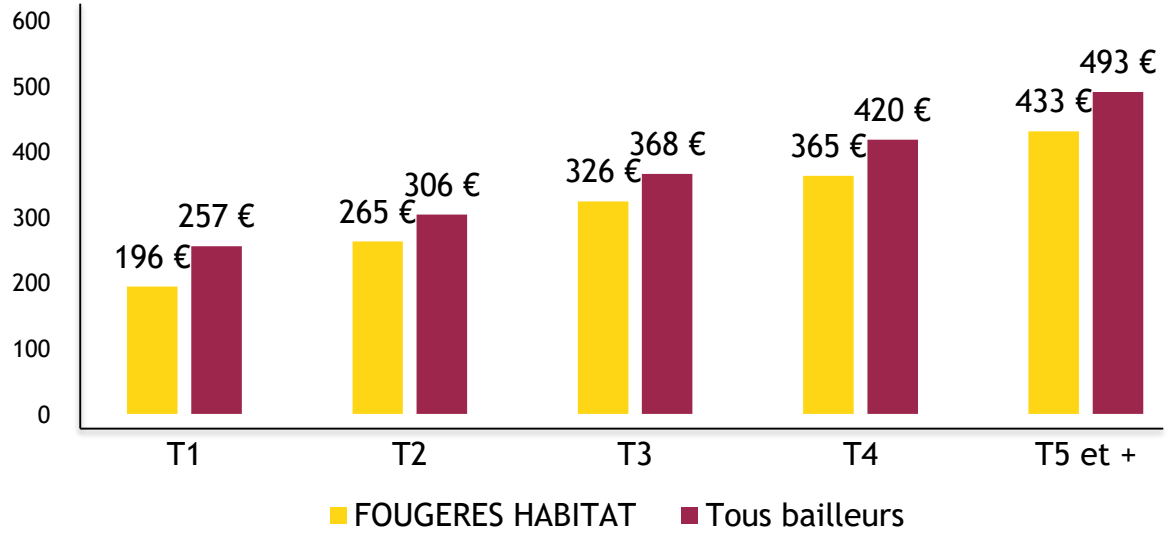
FOUGERES HABITAT
Répartition par loyer moyen de son parc de logements sociaux bretilliens

Ille-et-Vilaine

Loyer moyen par typologie

	Fougères Habitat	Tous bailleurs
T1	196 €	257 €
T5 et +	433 €	493 €

Loyer moyen des logements sociaux FOUGERES HABITAT par typologie



Annexe

Retour Annexe AXE 3

Détail du parc social bretillien de Les Foyers

Les Foyers

Une spécialisation sur des opérations de logements-foyers (6 000) et 2 000 logements ordinaires une présence sur 6 départements (35,29,22,56,53,14)

dont 1 720 logements sociaux ordinaires en 2022 en Ille-et-Vilaine (86%)

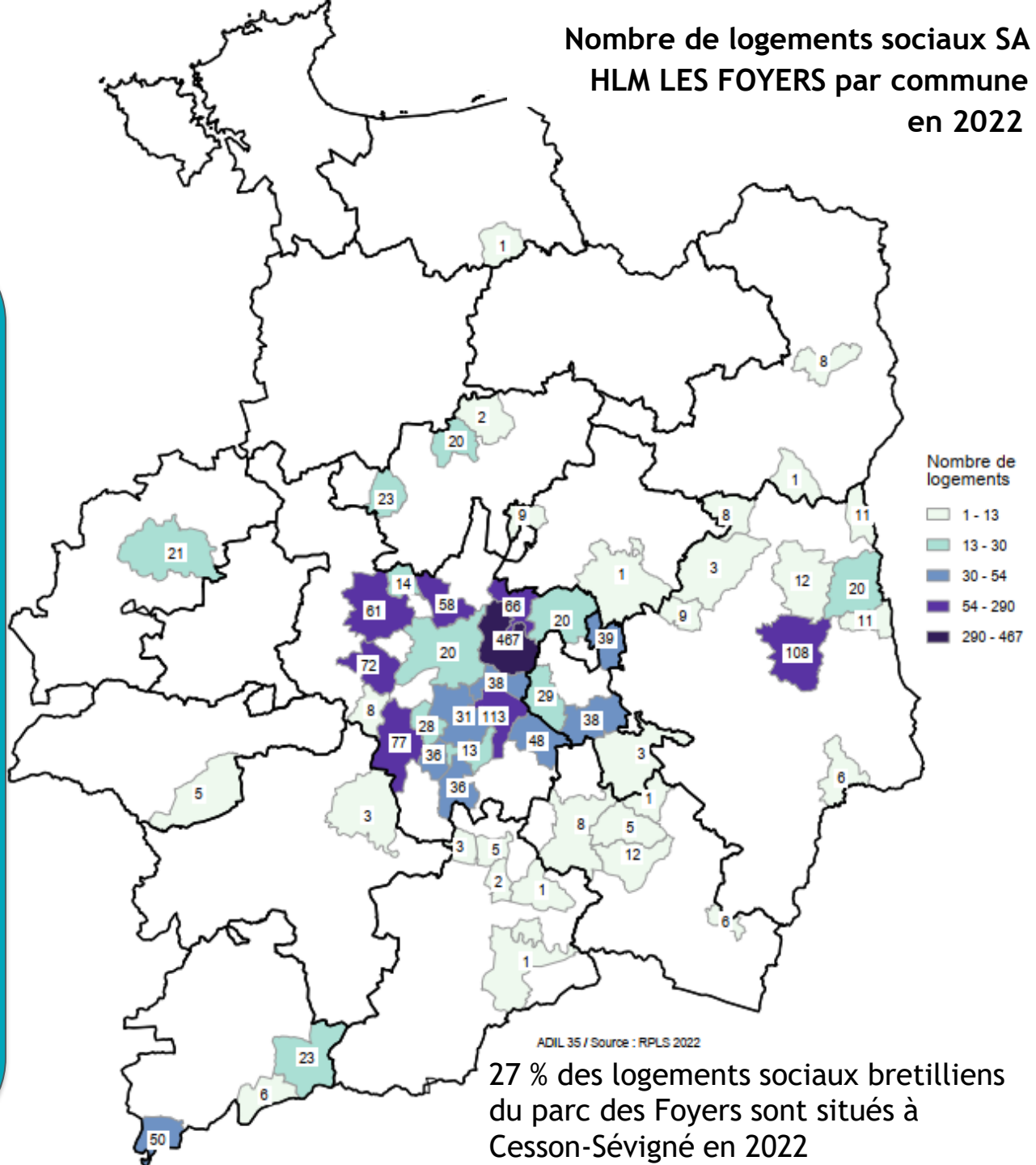
c'est 2 % du parc social d'Ille-et-Vilaine

30 % des logements ont moins de10 ans (521 logements)

c'est 3 % du parc social récent d'Ille-et-Vilaine

En Ille-et-Vilaine Les Foyers déploie son parc dans 13 des 18 EPCI

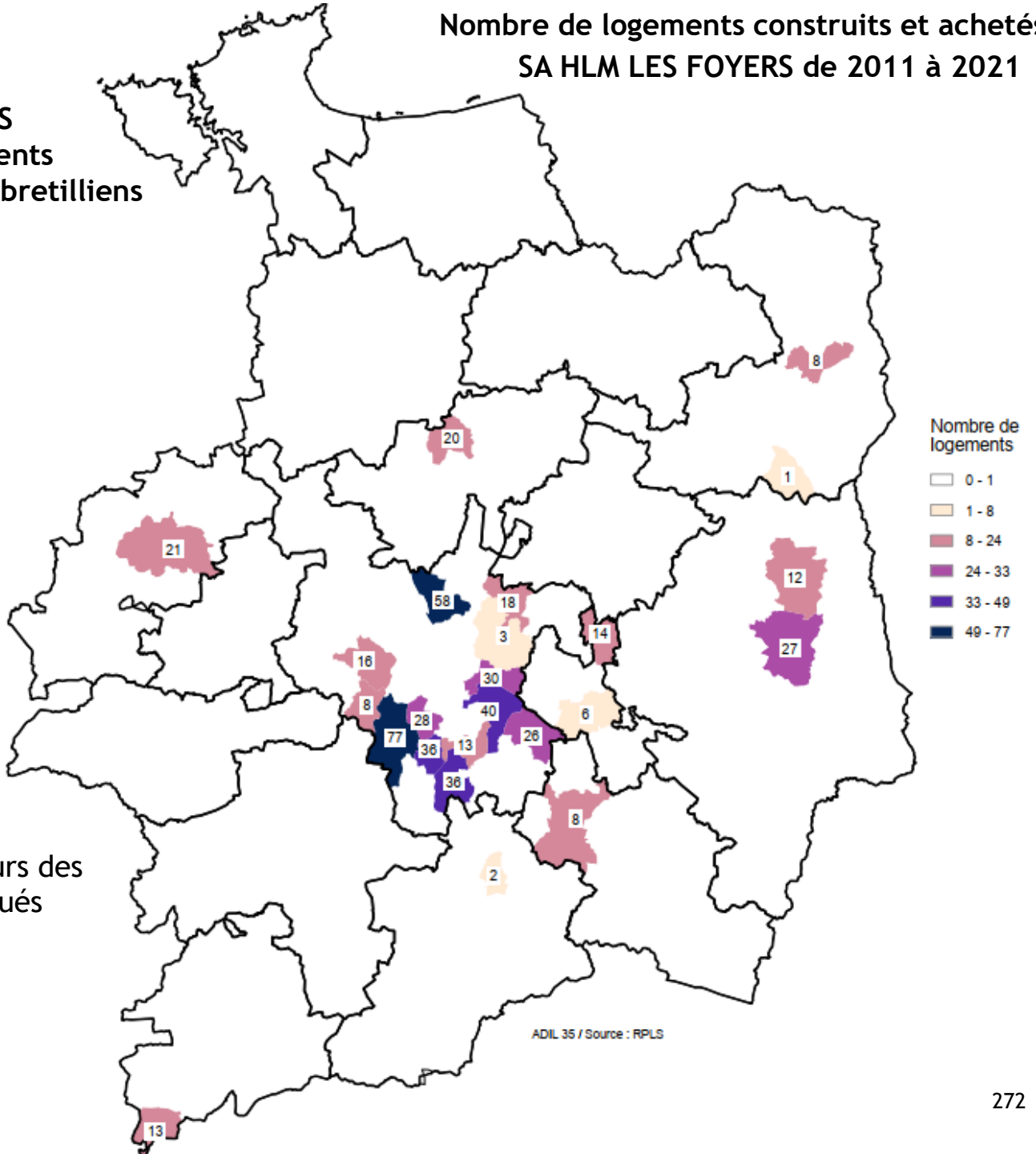
Nombre de logements sociaux SA HLM LES FOYERS par commune en 2022



27 % des logements sociaux bretilliens du parc des Foyers sont situés à Cesson-Sévigné en 2022

SA HLM LES FOYERS
Son parc de logements sociaux ordinaires bretilliens

Nombre de logements construits et achetés par SA HLM LES FOYERS de 2011 à 2021



15 % des logements sociaux construits ou achetés au cours des 10 dernières années sont situés sur la commune de Bruz

SA HLM LES FOYERS
Répartition géographique du parc de logements sociaux bretilliens

Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par rapport à Rennes Métropole (RM)

	SA Hlm les Foyers	Tous bailleurs
Dans RM	70%	47%
Hors RM	30%	63%

Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par rapport aux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)

	SA Hlm les Foyers	Tous bailleurs
Hors QPV	100%	81%
Dans QPV	0%	19%

Répartition du parc de logements sociaux par EPCI

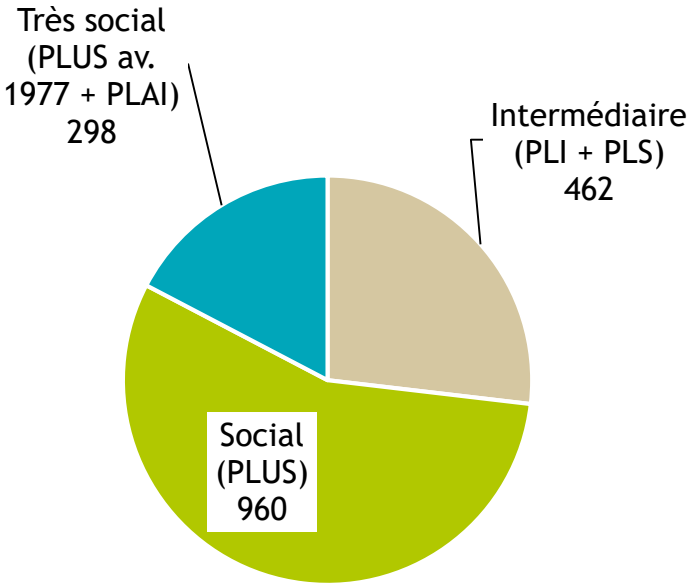
Rennes Métropole	1 206	70%
Vitré Communauté	188	11%
Pays de Châteaugiron Communauté	109	6%
Redon Agglomération	79	5%
CC du Val d'Ille-Aubigné	45	3%
Roche aux Fées Communauté	32	2%
CC de Saint-Méen Montauban	21	1%
Bretagne porte de Loire Communauté	12	1%
Liffré-Cormier Communauté	10	1%
Fougères Agglomération	9	1%
CC de Brocéliande	5	0%
Vallons de Haute-Bretagne Communauté	3	0%
CC du Pays de Dol et de la Baie du Mt St-Michel	1	0%

SA HLM LES FOYERS
Répartition par produit du parc de logements sociaux bretilliens

Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par type de financement

	SA Hlm les Foyers	Tous bailleurs
Très social	17%	42%
Social	56%	49%
Intermédiaire	27%	9%

Répartition du parc de logements sociaux SA HLM LES FOYERS par type de financement

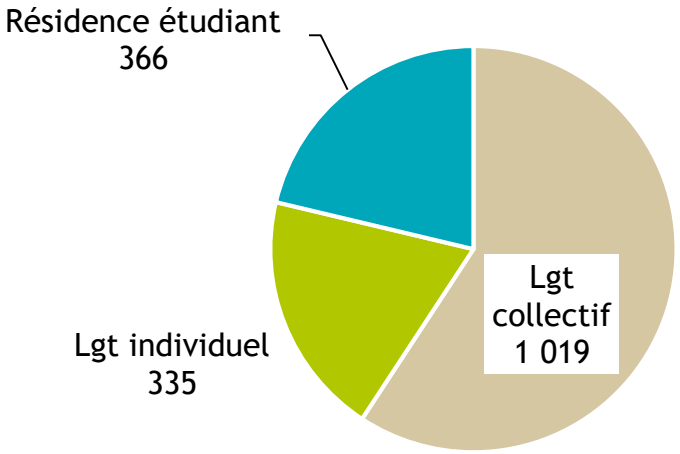


SA HLM LES FOYERS
Répartition collectif / individuel et taille des logements

Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par type de construction

	SA Hlm les Foyers	Tous bailleurs
Collectif	59%	81%
Individuel	20%	15%
Résidence étudiante	21%	4%

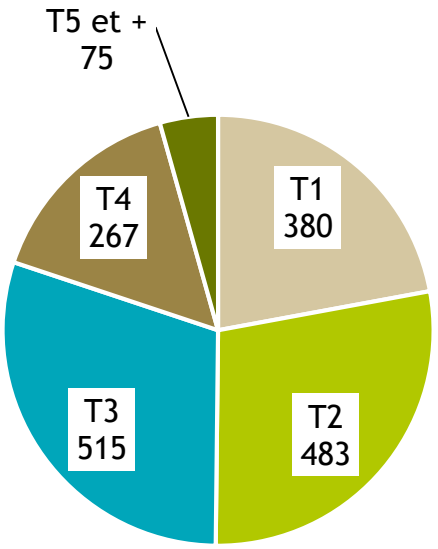
Répartition du parc de logements sociaux SA HLM LES FOYERS par type de construction



Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par typologie

	SA Hlm les Foyers	Tous bailleurs
T1	22%	7%
T2	28%	26%
T3	30%	36%
T4	16%	24%
T5 et +	4%	7%

Répartition du parc de logements sociaux SA HLM LES FOYERS par typologie



SA HLM LES FOYERS
Répartition par âge et performance énergétique de son parc de logements sociaux bretilliens

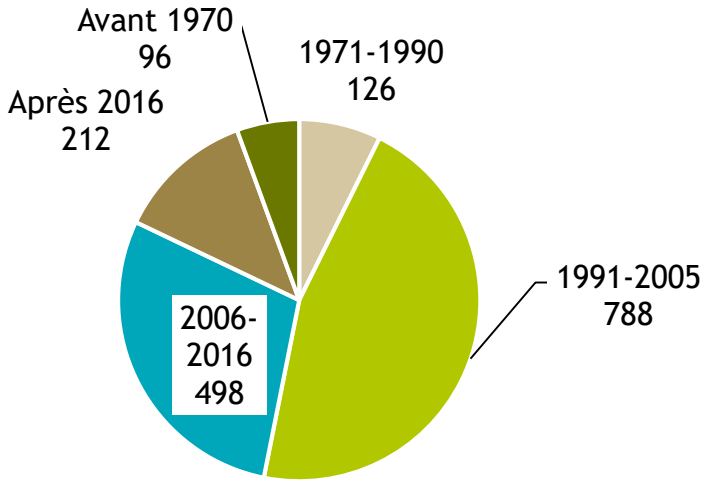
Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par période de construction

	SA Hlm les Foyers	Tous bailleurs
Avant 1970	6%	26%
1971-1990	7%	25%
1991-2005	46%	19%
2006-2016	29%	21%
Après 2016	12%	9%

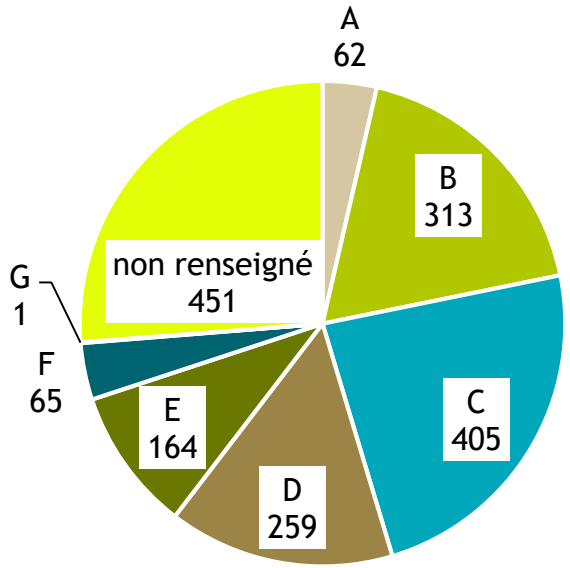
Ille-et-Vilaine
Répartition du parc par étiquette énergétique

	SA Hlm les Foyers	Tous bailleurs
A	4%	6%
B	18%	19%
C	24%	37%
D	15%	22%
E	9%	8%
F	4%	1%
G	0%	0%
Non renseigné	26%	7%

Répartition du parc de logements sociaux SA HLM LES FOYERS selon la période de construction



Répartion du parc de logements sociaux SA HLM LES FOYERS par étiquette énergétique

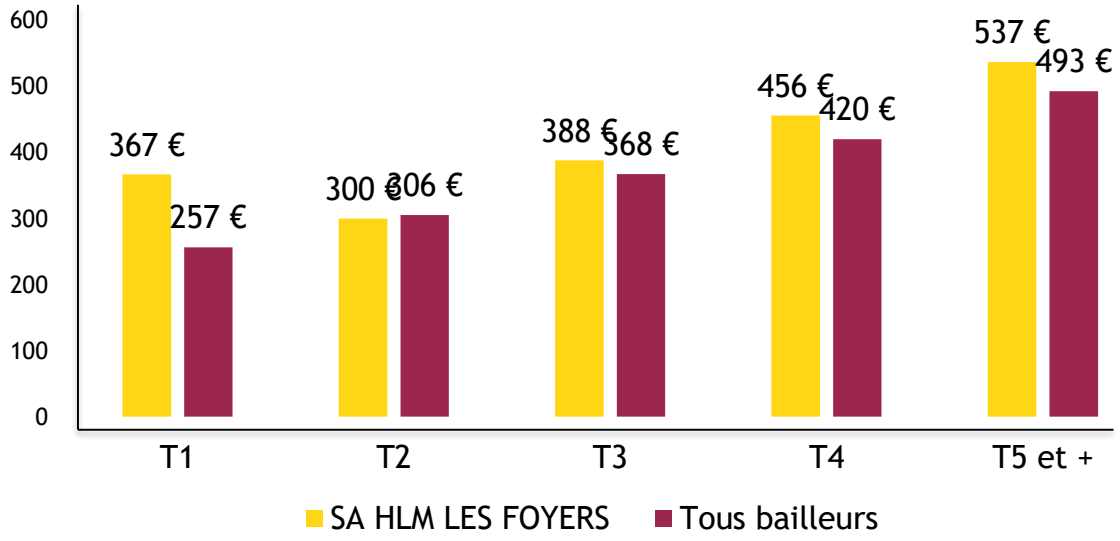


SA HLM LES FOYERS
Répartition par loyer moyen de son parc de logements sociaux bretilliens

Ille-et-Vilaine
Loyer moyen par typologie

	SA Hlm les Foyers	Tous bailleurs
T1	367 €	257 €
T5 et +	537 €	493 €

Loyer moyen des logements sociaux SA HLM LES FOYERS par typologie



Annexe AXE 4

La vente de logements sociaux

La vente de logements sociaux

Réglementation Articles L443-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation

Caractéristiques des logements sociaux pouvant être vendus :

- acquis ou construits depuis plus de 10 ans par l'Organisme de logement social
- DPE A, B, C, D et E > sauf en cas de contrat de vente d'immeuble à rénover (art L262-1 à L262-11 du CCH)
- être inscrits au plan de mise en vente (annexé à la Convention d'Utilité Sociale) ou à défaut autorisation préfectorale

Bénéficiaires dans l'ordre décroissant de priorité :

- aux locataires en place (avec clause de garantie de rachat pendant 10 ans)
- aux locataires HLM, à toute personne physique sous plafonds de ressources de l'accession sociale à la propriété (avec clause de garantie de rachat pendant 10 ans)
- une collectivité territoriale ou EPCI
- toute autre personne physique
- et pour les PLS de plus de 15 ans toute personne de droit privé

Prix fixé par l'organisme vendeur sans consultation préalable du service des domaines, ni du maire de la commune d'implantation, en prenant pour base le prix d'un logement comparable, libre d'occupation lorsque le logement est vacant, ou occupé lorsque le logement l'est

La vente de logements sociaux

Chiffres clés en Ille-et-Vilaine

Au cours des 10 dernières années - 2013 à 2023

55 à 188 logements sociaux ont été vendus par an (1 414 sur la période)

Au cours des 5 dernières années - 2018 à 2022

51 % des logements sociaux vendus appartenaient à Néotoa, **12 %** à La Rance et **9 %** à Aiguillon Construction

50 % des logements du parc social vendus ont une date de construction antérieure à 1991

67 % des logements sociaux vendus sont des T3-T4 et **70 %** sont en individuel

9 logements sociaux vendus sur 10 sont des logements construits par le bailleur

Les logements sortis du parc social sont pour **73 %** sociaux (PLUS) et **26 %** très sociaux (PLAI)

38 % des logements sociaux vendus ont un DPE E, **9 %** F et **2 %** G

LOGEMENTS SORTIS DU PARC SOCIAL PAR LA VENTE

Evolution du nombre de logements sociaux vendus entre 2013 et 2023

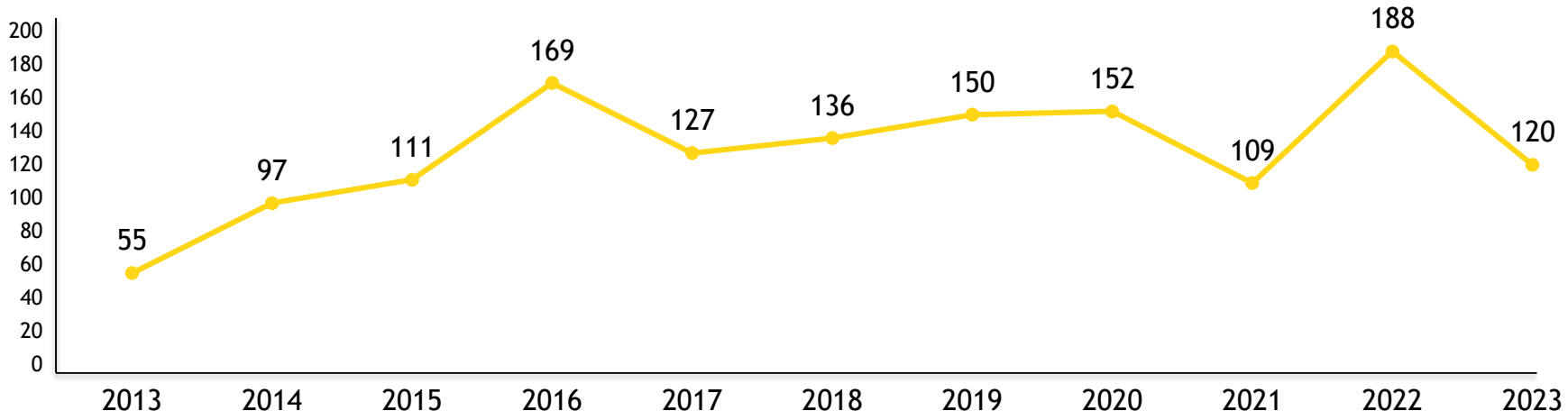
Ille-et-Vilaine

Par la vente, **55 à 188** logements par an sont sortis du parc social au cours des 10 dernières années

Trois motifs de sortis du parc social par la VENTE

- VENTE à l'occupant
- VENTE à un autre bailleur
- Autre VENTE

Evolution du nombre de logements sociaux vendus entre 2013 et 2023

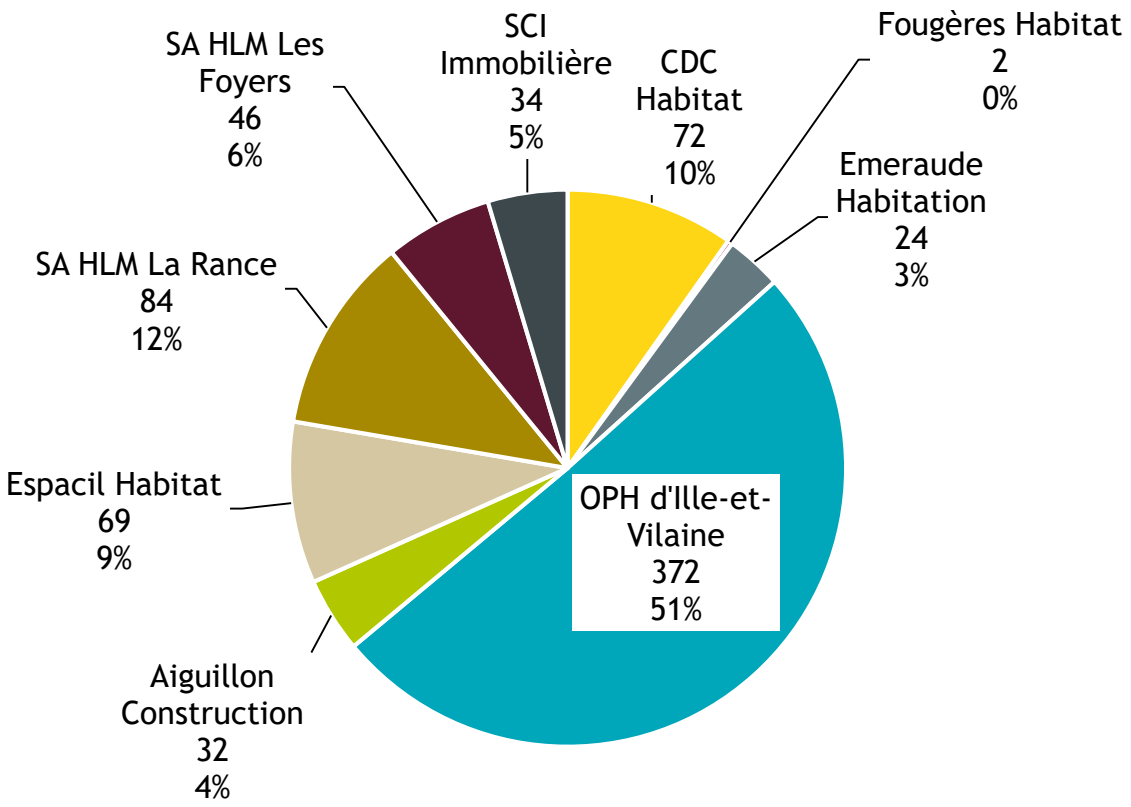


Source : RPLS 2013-2023

Répartition des logements sociaux vendus entre 2018 et 2022 par organisme

Ille-et-Vilaine

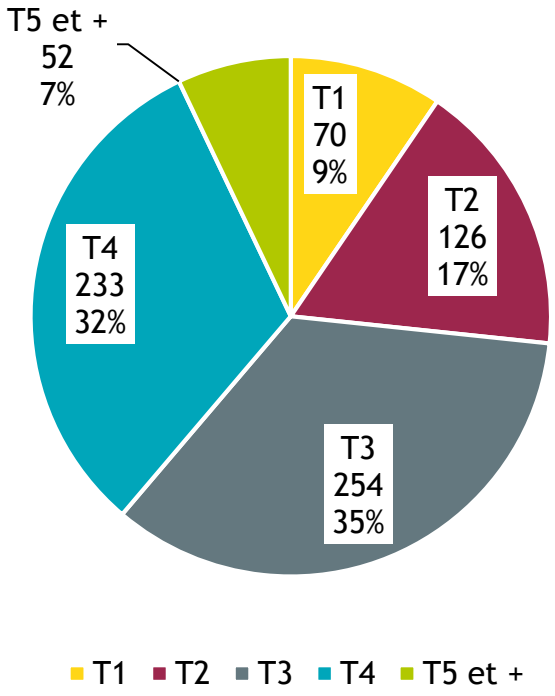
- **51 %** des logements sociaux vendus au cours des 5 dernières années appartenaient à Néotoa,
- **12 %** à La Rance,
- **9 %** à Aiguillon Construction



Source : RPLS 2018-2022

Répartition des logements sociaux vendus entre 2018 et 2022 par type de construction et par typologie

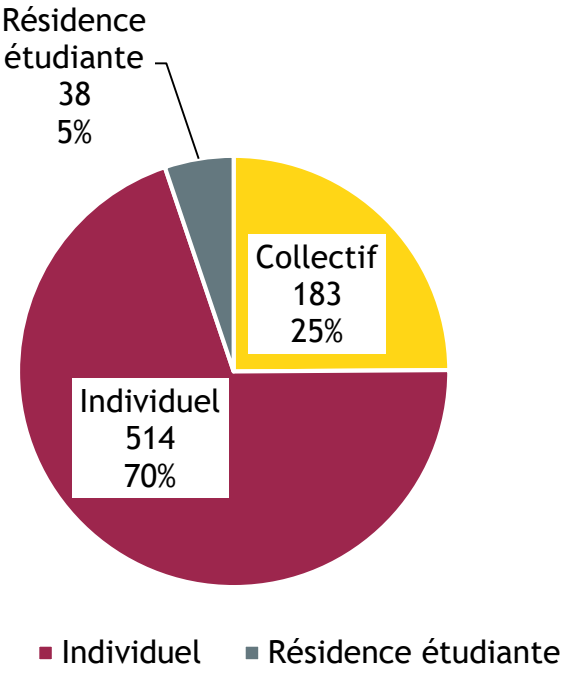
Répartition par typologie des logements sortis du parc social "par VENTE" de 2018 à 2022



Ille-et-Vilaine

67 % des logements sociaux vendus au cours des 5 dernières années sont des T3-T4

Répartition par type de logement des logements sortis du parc social « par VENTE » de 2018 à 2022



Ille-et-Vilaine

70 % des logements sociaux vendus au cours des 5 dernières années sont en individuel

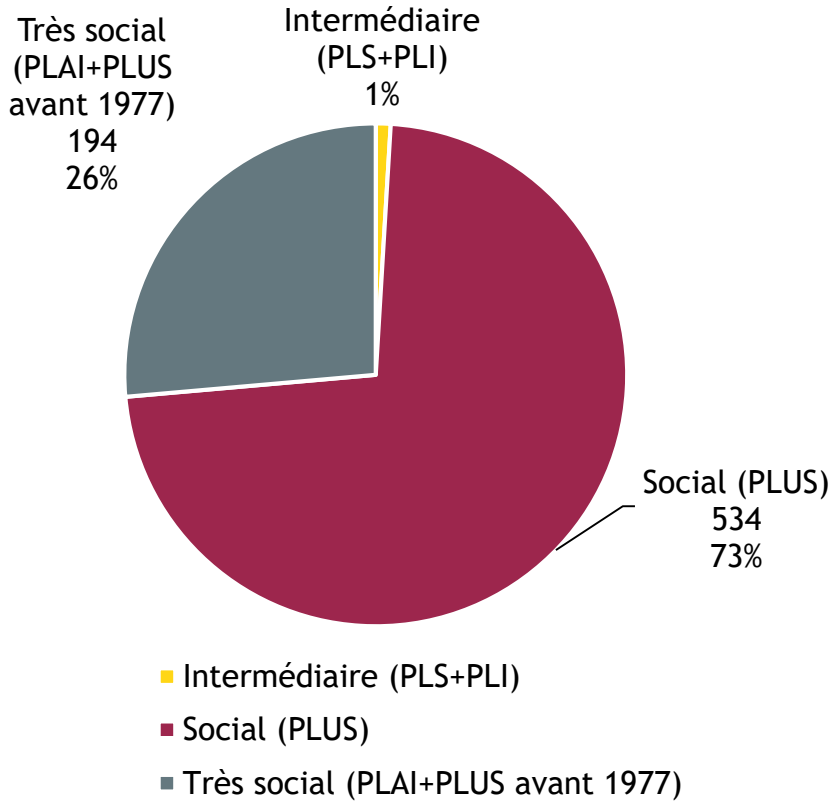
Source : RPLS 2018-2022

Répartition des logements sociaux vendus entre 2018 et 2022 par produit

Ille-et-Vilaine

Les logements sortis du parc social au cours des 5 dernières années sont pour **73 %** sociaux (PLUS) et **26 %** très sociaux (PLAI)

Répartition des logements sortis du parc social « par VENTE » entre 2018 et 2022 par produit



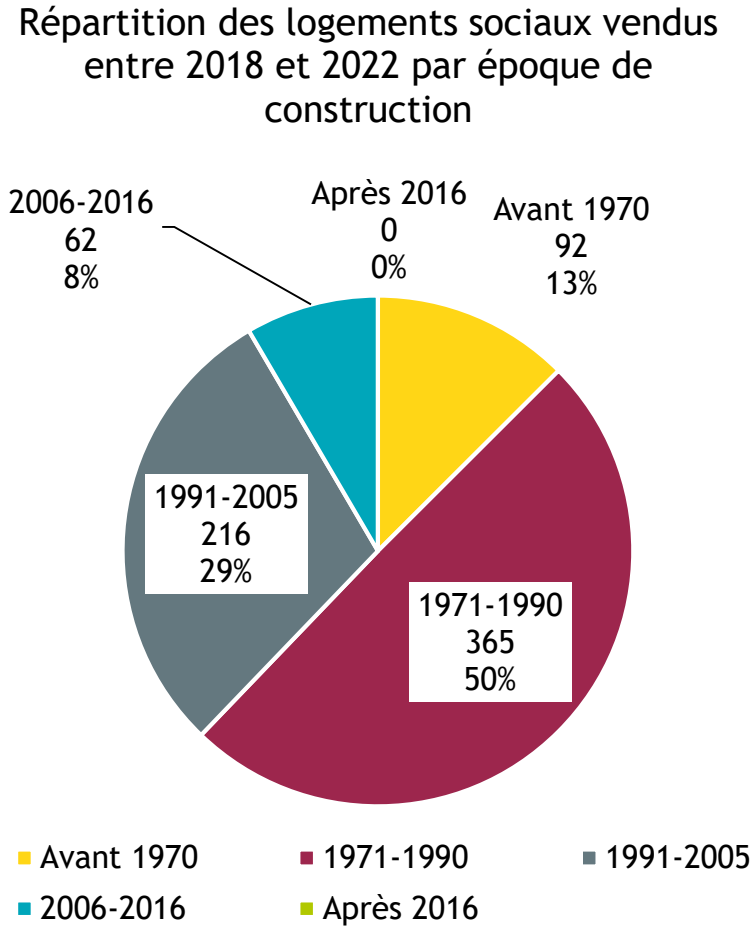
Source : RPLS 2018-2022

Répartition des logements sociaux vendus entre 2018 et 2022 par époque de construction

Ille-et-Vilaine

50 % des logements du parc social vendus au cours des 5 dernières années ont une date de construction antérieure à 1991.

9 logements sociaux vendus sur 10 sont des logements construits par le bailleur *(modes d'acquisition possibles : construction par le bailleur, logement existant et VEFA).*



Source : RPLS 2018-2022

Répartition des logements sociaux vendus entre 2018 et 2022 par étiquette énergétique

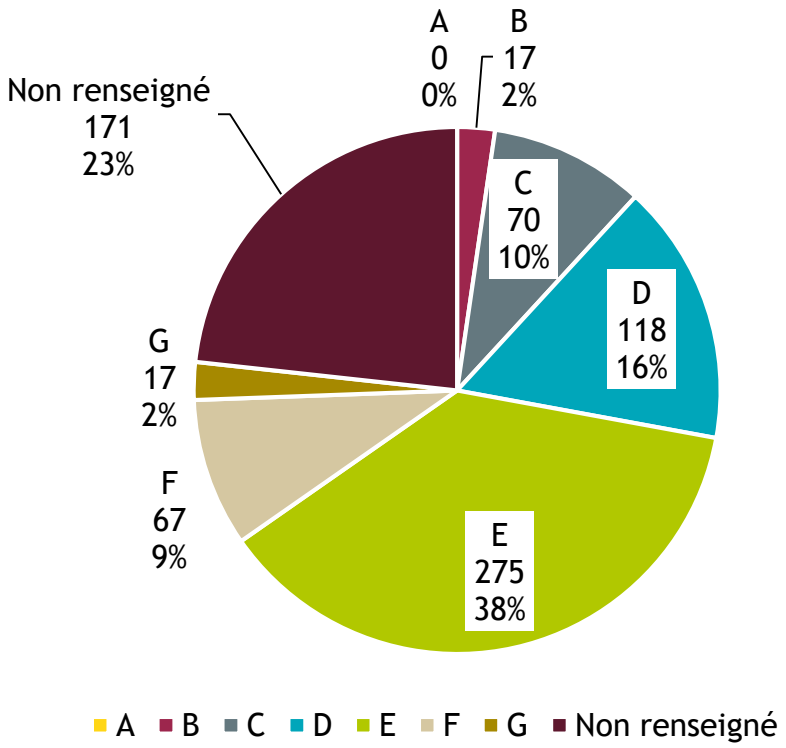
Ille-et-Vilaine

38 % des logements sociaux vendus au cours des 5 dernières années ont un DPE avec une étiquette énergétique E,

9 % une étiquette F,

2 % une étiquette G.

Répartition des logements sociaux vendus entre 2018 et 2022 par DPE

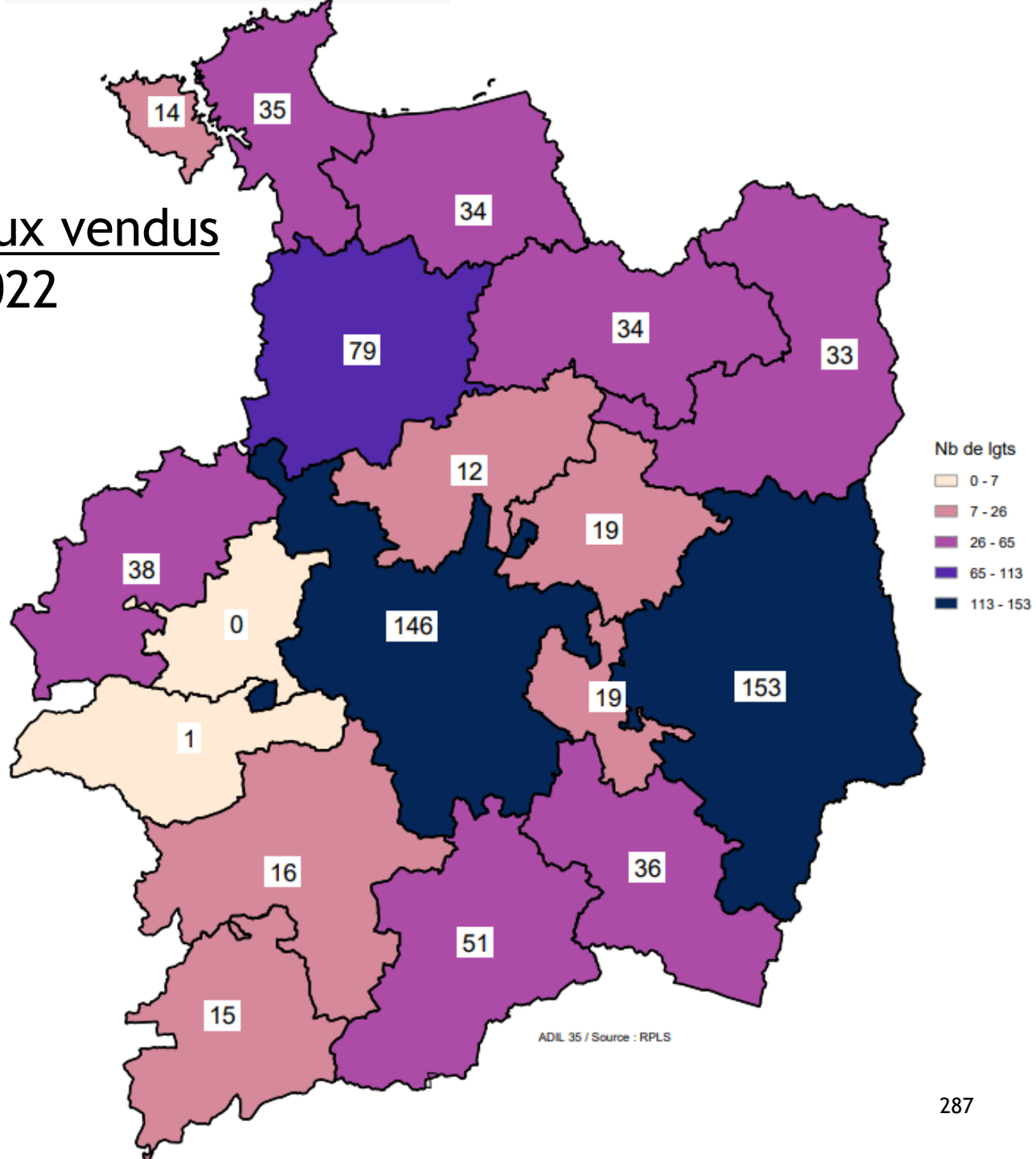


Source : RPLS 2018-2022

Répartition des logements sociaux vendus entre 2018 et 2022 par EPCI

Ille-et-Vilaine

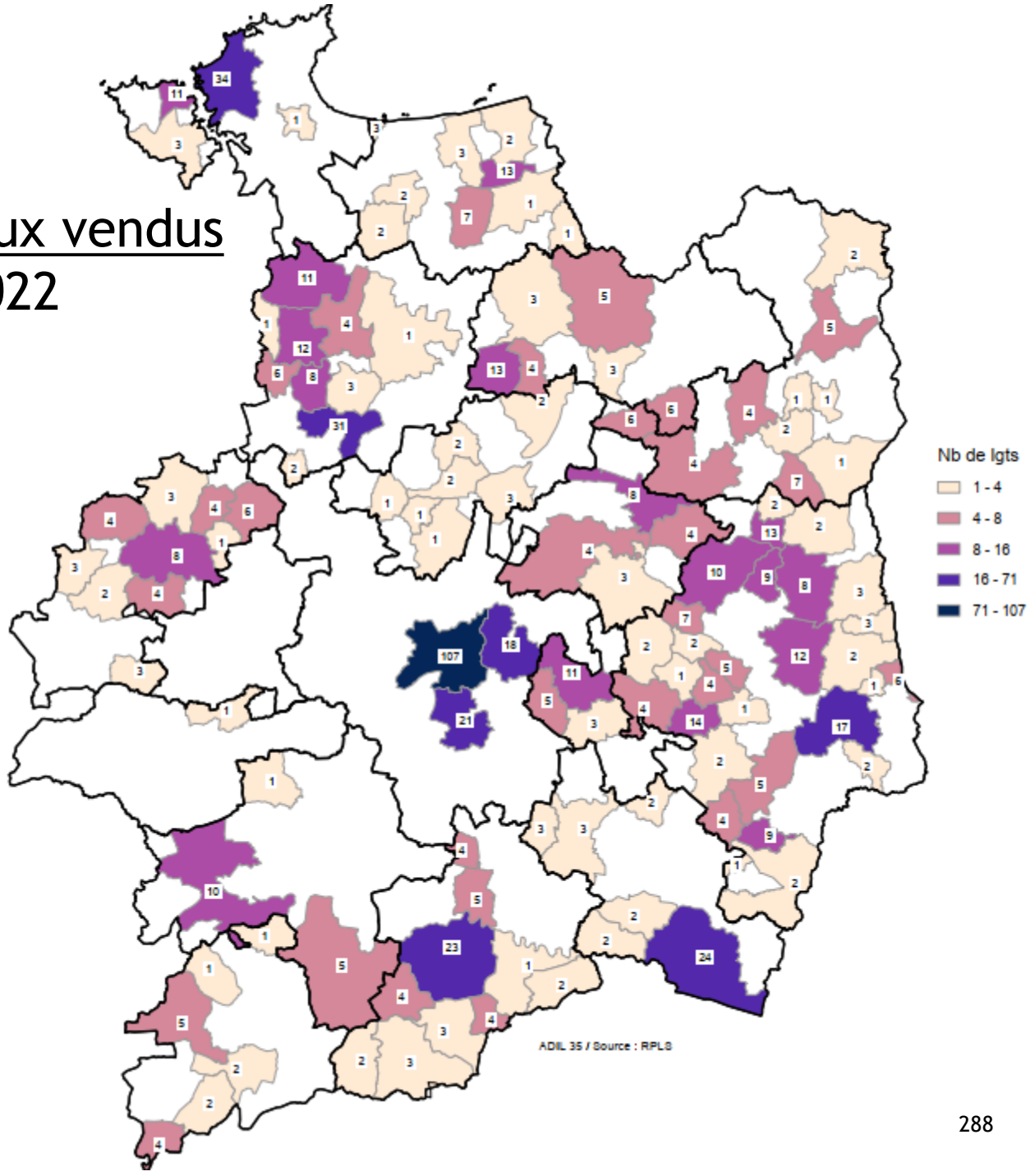
735 logements sociaux vendus entre 2018 et 2022 (21 % à Vitré Communauté)



Répartition des logements sociaux vendus entre 2018 et 2022 par commune

Ille-et-Vilaine

15 % des logements sociaux vendus entre 2018 et 2022 en Ille-et-Vilaine sont à Rennes



Logements autorisés à la vente, plans de vente annexés aux Conventions d'Utilité Sociale (CUS)

la signature des CUS valant autorisation de vente

	NEOTOA 2021-2026	**Archipel Habitat** 2018-2023	**Fougères Habitat** 2021-2026	**Emeraude Habitation** 2021-2026	**Espacil Habitat** 2019-2024	**La Rance** 2019-2024	**Aiguillon Construction** 2019-2024	**Les Foyers** (détail par EPCI à solliciter) 2021-2026	**Total par EPCI**
CA de Fougères Communauté	94		2		39				**135**
CA de Vitré Communauté	572				123		19		**714**
CC Bretagne Porte de Loire Communauté	81				72		0		**153**
CC Bretagne Romantique	68			0		59			**127**
CC Côte d'Emeraude (y compris 22)	25			29		91	9		**154**
CC de Liffré-Cormier	104	0	0				0		**104**
CC de Saint-Méen Montauban	79	0			30		5		**114**
CC du Couesnon-Marches de Bretagne	70		0		35		0		**105**
CC du Pays de Châteaugiron	5				34		20		**59**
CC du Pays de Redon (y compris 44 et 56)	103				38		0		**141**
CC du Val d'Ille-Aubigné	33				62		0		**95**
CC Roche aux Fées Communauté	36				57		0		**93**
CC Vallons de Haute Bretagne Communauté	67	0			19		0		**86**
CA Saint-Malo Agglomération	0			72		86	0		**158**
CC du Pays de Dol et de la Baie du Mt-St-Michel				10		74			**84**
CC Montfort Communauté	0	0			34		0		**34**
CC de Brocéliande	0	0			10		0		**10**
RENNES METROPOLE	157	45			5		0		**207**
Total Ille-et-Vilaine	**1494**	**45**	**2**	**111**	**558**	**310**	**53**	**76**	**2649**
Hors Ille-et-Vilaine	281	0	0	0	171	210	172	0	**834**

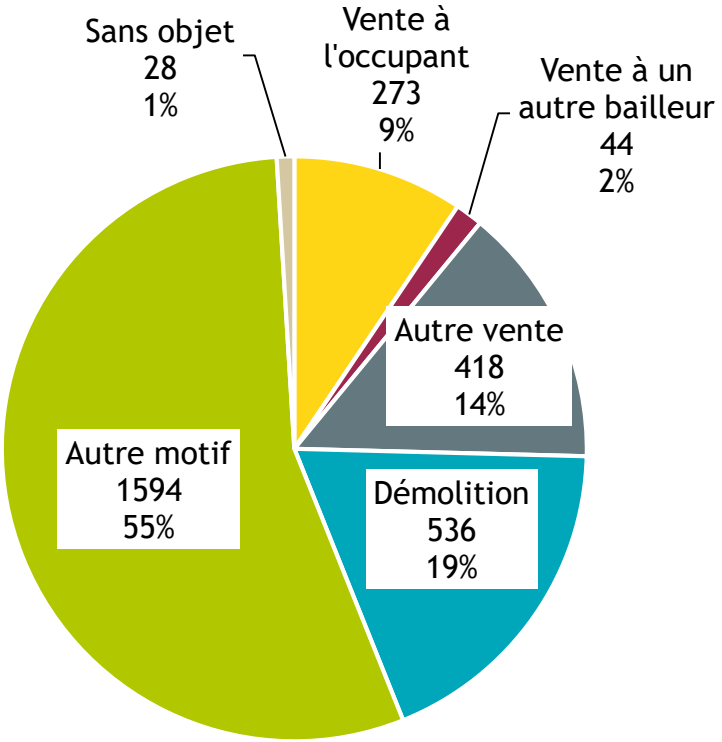
Absence de parc

Répartition de tous les logements sortis du parc social entre 2018 et 2022 par motif

Six motifs de sortis du parc social

- VENTE à l'occupant
- VENTE à un autre bailleur
- Autre VENTE
- Autre motif **(logement scindé/fusionné, changement de régime locatif et/ou de gestion)**
- Démolition
- Sans objet

Répartition des logements sortis du parc social entre 2018 et 2022 par motif



Ille-et-Vilaine

Au cours des 5 dernières années :

- 55 % des logements sont sortis du parc social pour « Autre motif »

- **25 % pour « VENTE » (vente à l'occupant, vente à un autre bailleur ou autre vente)**

- 19 % pour démolition

Source : RPLS 2018-2022

Annexes AXE 5

- Obligation SRU des communes
- Principaux leviers des communes pour développer le logement social
- Principales actions des PLH et PLUi-H en faveur du logement locatif social

Lien avec **Ctrl + Clic G**

Annexe

Retour Annexes AXE 5

Obligation SRU des communes

Retour Obligation SRU des communes

ANNEXE - Obligation SRU des communes

Article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain

Adoptée le 13 décembre 2000, la loi vise à récréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux.

Son article 55 oblige certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel.

Communes
> 3 500 habitants

appartenant à des agglomérations ou intercommunalités > 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitant

Objectif : 25 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025

ou 20 % de logements sociaux pour les communes appartenant à des territoires dont la situation locale ne justifie pas un renforcement des obligations de production

Communes carencées : obligations triennales de rattrapage
Communes exemptées : au motif de la faible attractivité et de la faible tension sur la demande de logement social

Annexe

Retour Annexes AXE 5

Principaux leviers des communes pour développer le logement social

- Exemple de Fiche EPFB : les secteurs de mixité sociale (SMS)

Exemple de Fiche outil EPFB

Retour principaux leviers des communes

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

AM07

Les Secteurs de Mixité Sociale (SMS)

Articles L. 151-15, R. 151-38 « 3° » du Code de l'Urbanisme (CU)

Objectif

Imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements **sur certains secteurs** du territoire communal, **un pourcentage de logements d'une certaine catégorie définie par le PLU, par exemple des logements locatifs sociaux (LLS), des logements en accession sociale, etc.**

Les éléments d'information contenus dans cette fiche sont fournis au regard de la réglementation en vigueur et de la jurisprudence existant à la date de sa publication. Il s'agit d'une information générale qui ne saurait servir à résoudre des cas particuliers. La mise en œuvre de l'outil décrit ne saurait engager en aucun cas l'Établissement Public Foncier de Bretagne. Aucune utilisation commerciale de la présente fiche n'est autorisée.

Où ? Qui ? Comment ?

Où ?

Dans une partie des zones urbanisées (U) ou à urbaniser (AU) des PLU.

Qui ?

La commune ou l'EPCI compétent en matière de PLU.

Comment ?

- Le rapport de présentation doit justifier l'instauration des secteurs de mixité sociale, leur délimitation, la catégorie de logements concernés et le pourcentage fixé.
- L'institution de la servitude doit être cohérente avec le PADD du PLU et compatible avec le SCoT et le PLH.
- Dans ces secteurs, le document littéral du règlement fixe un pourcentage devant être affecté, en cas de réalisation d'un programme de logements, à des catégories de logements qu'il définit. Ce pourcentage peut éventuellement être fixé en fonction du nombre de logements envisagés ou en fonction de la surface de plancher du projet global.
- Le document graphique du règlement doit faire apparaître ces secteurs dont le périmètre peut être plus ou moins étendu.

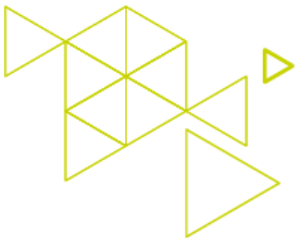
Avantages

- Encourager l'équilibre entre les logements sociaux et les logements intermédiaires ou privés, et donc encourager la mixité sociale à l'échelle de chaque quartier.
- La commune doit seulement définir la ou les catégorie(s) de logements qu'elle souhaite et leur part respective.
- Secteurs plus étendus que pour les emplacements réservés pour logements (cf. fiche AM06 « Les emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements »).
- Il n'y a pas de droit de délaissement (contrairement aux emplacements réservés pour logements) (cf. fiche AM06 « Les emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements »).
- Moins contraignant par rapport aux emplacements réservés pour logements (cf. fiche AM06 « Les emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements »), où la commune ou l'EPCI compétent doit définir un programme de logements. En cas de Secteurs de Mixité Sociales (SMS), en dehors du pourcentage imposé par la collectivité pour une catégorie définie de logements, le programme est libre, il y a donc moins de risques de blocage des projets.
- En cas d'urbanisation par opérations successives, le SMS s'applique à chaque demande de permis d'aménager ou à chaque demande de permis de construire.

Inconvénients

- Si le SMS impose une part minimum de logements locatifs sociaux, il peut nécessiter une certaine taille de projet pour que celui-ci soit économiquement réalisable. À ce propos, l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme indique que *« dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme. »*
- La servitude ne joue que dans le cas où les propriétaires des terrains inclus dans ces secteurs décident de réaliser des programmes de logements et non de bureaux ou de commerces. Il faudrait donc réserver la zone au logement dans le règlement.

Les secteurs de mixité sociale (SMS)



À combiner/alternative

- L'article L. 151-28 du CU, permet d'autoriser, dans des secteurs préalablement délimités au règlement graphique, un dépassement du volume constructible pour inciter à la réalisation de LLS.
- Alternative : possibilité de réserver dans les zones U ou AU des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (cf. fiche AM06 : « Les emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements »).

Jurisprudence

Il est précisé au lecteur que les Secteurs de Mixité Sociale (parfois appelés servitudes de mixité sociale) trouvaient leur fondement légal à l'origine dans l'art L. 123-2 d) du CU. À la suite de la loi MOLLE de 2008 cette disposition figurait à l'article L. 123-1-5 du CU dans lequel elle a plusieurs fois changé de place, mais depuis l'ordonnance n° 2015-1174, du 23 septembre 2015, elle est fixée à l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme.

▷ Justification de l'institution d'un secteur de mixité sociale

CAA Nantes, 23 mars 2012, « M. X. c/ communauté Urbaine de Nantes Métropole », n° 10NT01406

« Considérant […] qu'il ressort des pièces du dossier, notamment du rapport de présentation du plan local d'urbanisme, que, conformément aux prévisions du programme local de l'habitat […], les auteurs du plan ont entendu atteindre une proportion d'au moins 20 % de logements sociaux sur le territoire de la commune […], le pourcentage existant n'étant que de 8 % lors de l'élaboration du PLU ; que la délibération litigieuse énonce que "la création de la servitude de mixité sociale […] traduit la volonté affichée de répondre aux objectifs de mixité sociale et de production de logements locatifs sociaux figurant dans le programme local de l'habitat", et précise que la commune ne souhaitant pas supprimer les espaces verts existants "qui font partie du cadre de vie des riverains", lesdits espaces seront "pris en compte dans l'étude préalable d'aménagement du site" ; qu'en outre, le règlement de la zone UBb dans laquelle est inclus cet emplacement réservé impose en son article 10 un recul minimal des constructions, limitées à un étage, et en son article 13 le maintien ou le remplacement des plantations existantes et l'aménagement d'espaces verts dans la bande de constructibilité secondaire ; que, dans ces conditions, la communauté urbaine […] n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en instituant […] une servitude de mixité sociale sur les parcelles […], alors même que celles-ci appartiendraient en copropriété à plusieurs personnes physiques et morales et seraient, pour certaines d'entre elles, frappées de servitudes de passage ; »

▷ Est légal le refus de permis d'aménager fondé sur la méconnaissance d'un secteur de mixité sociale

CE, 24 février 2016, n° 383079

« Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond qu'à l'appui de sa demande de permis d'aménager, la SARL G.D.D. a joint le règlement du lotissement qui précisait, en ses articles 1.3 et 2.2, que celui-ci, composé de 124 lots, est "réservé à l'habitation individuelle" et que sa réalisation "est envisagée en une seule tranche de travaux" ; que, dès lors, la cour n'a pas commis d'erreur de droit en jugeant que les dispositions du 16° de l'article L. 123-1-5 (actuel art L. 151-15) du code de l'urbanisme étaient opposables à cette demande de permis d'aménager et que, faute pour le règlement du lotissement d'avoir prévu des dispositions permettant d'assurer, conformément au dernier alinéa de l'article 3NA2 du plan d'occupation des sols de la commune, la construction d'un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux, le permis d'aménager délivré par le maire de Pia était illégal ; »

▷ Les objectifs d'un SMS peuvent être définis et appréciés secteur par secteur

CAA de Lyon, 26 avril 2016, n° 14LY03816

Le PLU comportait trois secteurs de mixité social. Les requérants considéraient que la définition d'objectifs de mixité sociale par secteur était illégale et qu'en tout état de cause ces objectifs devaient être appréciés globalement et non par secteur. La Cour d'Appel leur donne tort et reconnaît la possibilité d'apprécier les objectifs de LLS non de manière globale mais secteur par secteur.

« […] le projet de plan local d'urbanisme prévoit en secteur 2 une servitude au titre de la mixité sociale que remettrait totalement en cause le projet des requérants […] ; que dans ce secteur, référencé UaoA2 par le projet de règlement, qui le définit sous l'appellation "secteur de mixité sociale", un document graphique auquel renvoie ce règlement fixait à 20 % la part de logements locatifs sociaux ; que rien, à cet égard, n'interdisait aux autorités compétentes de définir des objectifs, par secteur et de les apprécier, non de manière globale, mais à l'échelle de chacun de ces secteurs […]. »

Les secteurs de mixité sociale (SMS)

▷ Une servitude de mixité sociale ne peut pas imposer 100 % de logements sociaux.

CAA Marseille, 16 décembre 2016, M et Mme A., n°16MA01501

Une servitude de mixité sociale de l'article L. 151-15 ne peut imposer aux programmes de logements situés dans un secteur identifié d'affecter 100% de leur surface de plancher à la réalisation de logements sociaux :

« 26. Considérant, d'autre part, que le règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jean-de-Fos adopté le 1er août 2013 dispose, en ce qui concerne le secteur 1AUB : "Tout programme de construction ou d'aménagement à destination d'habitation devra réserver 100 % de la surface de plancher à destination d'habitation créée à la réalisation de logements financés avec un prêt aidé de l'Etat (PLAI ou PLUS)" ;

27. Considérant que si le secteur 1AUB est à vocation mixte et doit accueillir à la fois des logements, des commerces, et des services, les auteurs du plan local d'urbanisme, en fixant un coefficient de 100 % de logements sociaux, ont méconnu l'objectif de mixité sociale dans l'habitat et ont entaché leur décision d'une erreur manifeste d'appréciation dans l'application des dispositions précitées de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme ».

Annexe

Retour Annexes AXE 5

Principales actions des PLH et PLUi-H en faveur du logement locatif social

Principales actions des PLH et PLUi-H en faveur du logement locatif social

Source : ADIL35-Référentiel des PLH

Liste PLH et PLUi-H

PAYS DE BROCELIANDE
PLUi-H Montfort Communauté
PLH Saint-Méen Montauban de Bretagne

PAYS DES VALLONS DE VILAINE
PLUi-H CC Bretagne Porte de Loire Communauté
PLH CC Vallons de Haute Bretagne Communauté

PAYS DE FOUGERES
PLH CA Fougères Agglomération

PAYS DE RENNES
PLH CA Rennes Métropole
PLH CC du Pays de Châteaugiron Communauté
PLH CC Val d'Ille-Aubigné
PLH CC Liffré Cormier Communauté

PAYS DE SAINT-MALO
PLH CA Saint-Malo Agglomération

PAYS DE VITRE
PLH CA Vitré Communauté
PLH CC Roche aux Fées Communauté

PAYS DE REDON
PLH CA Redon Agglomération

Liens avec **Ctrl + Clic G**

1/1

PLUi-H Montfort Communauté
Exécutoire du 26/04/2021 au 26/04/2027
PLH non obligatoire
8 communes – 26 271 hab. en 2021
Budget global PLUi-H : 2 876 300 € soit 18 € par hab.
Objectif : 1 500 lgts dont 305 LLS soit 10 % de la production

Retour liste PLH et PLUi-H

Logement social et mixité

Orientation & Action
Orientation 3 : Garantir l'accès au logement et aux mobilités pour tous, préserver l'équilibre social sur le territoire
Action n°3A : Participer au financement des logements abordables
- Convention partenariale entre les opérateurs et la collectivité

Enjeux
- S'intégrer dans une politique de production de logements abordables
- Mise en place d'une convention avec les bailleurs sociaux avec production d'un volume annuel respectant la répartition géographique

Moyens humains et financiers
- 8 000 € par logement soit 400 000 € par an (2 400 000 € de budget global)

Orientation & Action
Orientation 3 : Garantir l'accès au logement et aux mobilités pour tous, préserver l'équilibre social sur le territoire
Action n°4 : Production d'une offre intergénérationnelle au sein de chaque pôle principal ou secondaire
Certaines opérations sont déjà réalisées ou programmées, et sont indiquées dans le programme des OAP spatialisées

Enjeux
- Répondre aux besoins des personnes ayant davantage de difficultés à se loger sur le territoire : personnes seules, âgées, jeunes ménages, familles aux revenus modestes

Moyens humains et financiers
- Aides financières

1/1

PLH Saint-Méen Montauban de Bretagne

Exécutoire du 17/02/2017 au 17/02/2025
PLH non obligatoire
17 communes – 27 084 hab. en 2021
Budget global PLH : 4 710 000 € soit 29 € par hab.
Objectif : 1 500 lgts dont 305 LLS soit 10 % de la production

Retour liste PLH et PLUi-H

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation 1 – Organiser l' attractivité du territoire

Action 1 : Diversifier l' offre et la fluidité des parcours

- Développer l'offre locative à loyers modérés (privé, public – communal et HLM). Mobiliser les partenaires pour répondre aux objectifs de production et de diffusion de l'offre locative sociale sur le territoire
- Mettre en place le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d' information des demandeurs (PPGSILD)

Enjeux

- Poursuivre l'accueil de nouveaux ménages sur le territoire dans un souci de maîtrise du développement
- Renforcer le poids de Montauban de Bretagne et St-Méen le Grand au sein de la production neuve en tant que pôles urbains du territoire sans exclusivité par rapport aux autres communes du territoire.
- Accompagner le développement de l'offre locative à loyer modéré (privé et public) sur le territoire

Moyens humains et financiers

- Aides au développement de l'offre locative à loyer modéré

PLUS – PLAI en Acquisition-Amélioration ou conventionnement privé (cumulable avec le diagnostic technique): 8 000 € / logt x 10 logements : 80 000 € / an
PLUS – PLAI neuf : mise à disposition du foncier par les communes + 4 000 € / logement x 10 à 20 logements : 40 à 80 000 € / an
Budget de fonctionnement (formation d'un poste chargé de mission + adhésion Imhoweb) : 2 000 € / an

1/2

PLUi-H CC Bretagne Porte de Loire Communauté

Exécutoire du 24/07/2020 au 24/07/2026
PLH non obligatoire
20 communes – 32 530 hab. en 2021
Budget global PLH : 3 315 280 € soit 17 € par hab.
Objectif : 1 944 lgts dont 210 LLS soit 25 % de la production

Logement social et mixité

Retour liste PLH et PLUi-H

Orientation & Action

Orientation 3 : Diversification de l' offre

Action 5 : Poursuivre la production de logements locatifs aidés

- Consacrer 10 % de la production au logement social (soit 210 logements) et favoriser les opérations en densification
- Prioriser la production dans les pôles, qui disposent d' un niveau de services suffisant, et garder des marges d'adaptation face à des besoins ponctuels dans les autres communes : 20 % de la production neuve à Bain-de-Bretagne ; 10 % à Crevin et Grand-Fougeray ; 5 % dans les autres communes.
- Poursuivre la diversification de l'offre en rapport avec le profil des demandeurs ; produire : 70 % des logements en PLUS ; 30 % des logements en PLAI. Orienter la production vers de petits logements pour rééquilibrer l'offre par rapport aux besoins
- Partager l' état de la demande et des attributions de logements sociaux avec les Communes
- Mieux communiquer sur l'offre disponible « hors pôles » auprès des demandeurs
- Amortir le coût pour les bailleurs sociaux des petites opérations (moins de 4 logements) dans les petites communes : expérimenter une opération multisite, pôle/ petite commune, et/ou prendre en charge la viabilisation du foncier en fonction du reste à charge des bailleurs dans le bilan financier de l'opération
- Réflexion sur la création de logements à loyers maîtrisés en maîtrise d' ouvrage communale ou privée

2/2

PLUi-H CC Bretagne Porte de Loire Communauté

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation 3 : Diversification de l' offre

Action 5 : Poursuivre la production de logements locatifs aidés

Modalités **(SUITE)** :

Convention BPLC - bailleurs sociaux précisant les objectifs par commune

- Aiguillage de l'aide de BPLC : 3 000 € par logement à Bain de Bretagne et Crevin, 4 000 € par logement sur les 18 autres communes ; majoration de 2 000 € pour les logements répondant à au moins un des critères suivants : en densification (zone U), renouvellement , secteur stratégique, opérations multisite
- Retranscription des objectifs de production de logements locatifs aidés dans les orientations d'aménagement et de programmation des 3 pôles
- Suivi des bilans financiers des opérations pour créer des références foncières propres aux opérations locatives sociales
- Gestion de la demande locative sociale via le renouvellement du logiciel Imhoweb
- Réflexion sur l'attribution des logements afin de la fluidifier et d'améliorer sa lisibilité par les communes

Enjeux

- Cadre de discussion intercommunal avec les bailleurs sociaux
- Sécurité de l'investissement des bailleurs dans les petites communes
- Vision partagée de l'occupation du parc social et de la demande sur l'ensemble du territoire
- Production de logements en phase avec les ressources des demandeurs
- Alternative à l'intervention des bailleurs pour créer des logements à loyers maîtrisés

Moyens humains et financiers

- Budget EPCI 2020-2025 :

820 000 € d'aide au logement

3 000 € d'adhésion au logiciel d'Imhoweb

1/3

PLH CC Vallons de Haute Bretagne Communauté

Exécutoire du 07/08/2019 au 07/08/2025
PLH non obligatoire
18 communes – 44 618 hab. en 2021
Budget global PLH : 1 015 600 € soit 4 € par hab.
Objectif : 2 736 lgts dont 261 LLS soit 20 % de la production

Retour liste PLH et PLUi-H

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation 1 : Maîtriser le foncier pour accueillir la production nouvelle

Action 3 : Mettre en place un fonds de portage foncier pour maîtriser les coûts de sortie des opérations communales et favoriser la diversification de l'offre de logement

- L'intervention de l'EPCI serait réalisée en priorité sur les petites communes afin de permettre les acquisitions du foncier, dans une logique d'anticipation foncière visant à faciliter la production de logements et la réalisation des objectifs du SCoT. Elle permettra de jouer un rôle de facilitateur pour les plus petites communes afin de fluidifier la sortie des opérations

Enjeux

- À l'échelle communautaire, mettre en place un fonds de portage foncier pour maîtriser les opérations communales et favoriser la diversification de l'offre de logement

Moyens humains et financiers

- Les modalités d'intervention seraient complémentaires à celles de l'EPFB
- Une enveloppe de 9 000 € par an soit 54 000 € sur 6 ans

2/3

PLH CC Vallons de Haute Bretagne Communauté

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation 3 - Assurer la mixité sociale et la réponse aux besoins spécifiques de logements

Action 8 : Poursuivre et ajuster l'aide au développement du parc locatif social et privé

- Veiller à la bonne répartition de l'offre sur l'ensemble des communes du territoire, en privilégiant, selon les situations, le levier « parc social » sur les communes pôles de bassin et secteur nord du territoire, et d'autre part le « conventionnement dans le parc privé » au sud
- Un objectif d'environ 40 LLS/an, complété par le conventionnement de 5 logements privés par an

Soit un objectif de production d'environ 45 logements par an au sein du parc social public et privé

- Convention à passer avec les bailleurs pour définir les objectifs de production, notamment en matière d'offre très sociale

Enjeux

- Production d'une offre nouvelle de logement locatif social sur le nord du territoire et les pôles principaux, soit les communes de Guichen, Val d'Anast, Guipry-Messac

Moyens humains et financiers

- L'EPCI apporte une subvention de 1 400 € pour un logement PLUS, 2 400 € pour un PLAI
- Financements complémentaires sur les problématiques prioritaires du territoire, à savoir la question du renouvellement urbain en centre-bourg (OPAH) et la production d'une offre très sociale (PLAI)

3/3

PLH CC Vallons de Haute Bretagne Communauté

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation 3 - Assurer la mixité sociale et la réponse aux besoins spécifiques de logements

Action 9 : Suivre la programmation et le patrimoine de logements sociaux sur le territoire

- Implication de l'EPCI dans l'élaboration des documents de planification communaux
- Mise en place d'un observatoire de l'habitat à l'échelle du territoire permettant d'identifier finement où se situe le déploiement de l'offre et sous quelle forme
- Création d'un comité de suivi du parc social au sein de l'EPCI en lien avec les acteurs du territoire (bailleurs, etc.)

Enjeux

- Organiser le suivi de la programmation de l'offre sociale sur les communes, pour assurer leur cohérence avec les besoins, en termes de typologie, de financement, et donc de publics visés par la production et leur répartition, en lien étroit avec les communes

Moyens humains et financiers

- Pas de financement spécifique
- Cette action s'inscrit au volet ingénierie et suivi-animation du PLH

1/2

PLH Fougères Agglomération

Exécutoire du 27/11/2021 au 27/11/2027

PLH obligatoire

29 communes – 56 070 hab. en 2021

Budget global PLH : 4 999 922 € soit 15 € par hab.

Objectif : 1 966 lgts dont 489 LLS soit 25 % de la production

Retour liste PLH et PLUi-H

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation 1- Enrichir et diversifier l'offre de logement dans une approche d'économie foncière et de renouvellement urbain

Action 3. Diversifier l'offre de logements dans les centralités en prenant en compte l'environnement urbain

Action 3.1 Favoriser la construction de logements sociaux sur des friches ou dents creuses en centre-bourg avec des critères énergétiques forts

- En centre-bourg, proposer une aide à la construction de logements sociaux en accession ou à la location sur des friches ou « dents creuses ». L'aide sera de 8 000 € par logement dans la limite de 5 logements par opération et de 3 opérations par an

Enjeux

- Favoriser la mixité sociale dans les centralités

Moyens humains et financiers

- Ingénierie interne
- Un budget de 120 000 € par an

8 000 € / opération ; 15 logements / an ; soit 120 000 €

2/2

PLH Fougères Agglomération

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation 3 - Répondre plus qualitativement aux besoins spécifiques des publics

Action 7. Répondre aux besoins des seniors et des personnes en situation de handicap

7.1 Aider à l'investissement pour favoriser les projets d'habitat inclusif (colocation, béguinage, habitat partagé, habitat groupé)

- Apporter un soutien aux initiatives d'habitat inclusif pour les personnes âgées et/ou handicapées. Fougères Agglomération sera motrice dans l'accompagnement de l'implantation de ces initiatives sur son territoire en facilitant les discussions entre le porteur de projet, les communes et les partenaires sociaux et médico-sociaux. Une subvention à la création de logements adaptés pourra être attribuée.
- Travailler avec les bailleurs sociaux. Les organisme HLM seront accompagnés dans la réalisation d'un habitat locatif intermédiaire, entre la maison individuelle et l'EPHAD, qui associe les seniors dans la conception et offre une formule à la fois innovante et attrayante pour le territoire (habitat participatif, intergénérationnel, colocation...) pour les seniors les plus modestes
- Projet de colocation entre seniors
- Aide à l'investissement pour adaptation d'un logement ou aide à la construction d'un logement adapté

Enjeux

- Adapter l'offre de logement pour répondre à la demande et aux besoins diversifiés des seniors
- Proposer une offre intermédiaire entre l'EHPAD et le logement ordinaire
- Travailler avec les bailleurs sociaux pour apporter des solutions de logements pour seniors dans le parc social
- Favoriser les mutations de personnes âgées dans le parc social vers des logements plus adaptés

Moyens humains et financiers

- Un budget de 5 000 € par place créées X 3 places / an = 15 000 €

1/8

PLH CA Rennes Métropole

Exécutoire de 2023 à 2028

PLH obligatoire

43 communes – 467 858 hab. en 2021

Budget global PLH : 299 000 000 € soit 107 € par hab.

Objectif : 30 000 lgts dont 7 500 LLS soit 22 % de la production

Retour liste PLH et PLUi-H

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation : Loger pour répondre à l'ensemble des besoins

Action 11-2 : contractualiser une programmation d'offre nouvelle dédiée aux étudiants

- Une production de 1 000 nouveaux logements diversifiés : logements CROUS, Résidences privées, Résidences bailleurs (PLS), studios dans le parc locatif privé, Résidences écoles…)
- Fléchage d'une part des agréments annuels PLS vers du logement étudiant ainsi que d'une part des nouveaux produits logements à loyer intermédiaire encadré dont les caractéristiques sont définies par la fiche produit.
- Mobilisation du parc social vacant en attente de démolition ou de réhabilitation lourde pour développer des colocations solidaires (Kaps) en lien avec l'AFEV (Association de la fondation étudiante pour la ville)
- Fléchage d'une part des agréments annuels PLS vers du logement étudiant ainsi qu'une part des nouveaux produits logements à loyer intermédiaire
- Mobilisation du parc social vacant

Enjeux

- Une tension sur le logement étudiant est observée à chaque rentrée universitaire, avec un report de la demande vers le marché locatif privé (la moitié des étudiants logent dans le parc privé), dans un contexte de marché par ailleurs déjà tendu pour l'ensemble de la population, créant une « concurrence exacerbée » entre les publics.
- On constate une paupérisation d'une partie des étudiants avec une augmentation des étudiants boursiers (23 % en 2008 et 27 % en 2020) qui en dehors des offres CROUS accèdent difficilement au logement

Moyens humains et financiers

- Moyens humains

2/8

PLH CA Rennes Métropole

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation : Loger pour répondre à l'ensemble des besoins

Action 10 : Assurer la réalisation de 1 250 logements annuelle locatifs sociaux PLUS-PLAI soit 25 % de la production globale en intensifiant la part sur les communes les plus tendues

L'effort de production est réparti sur l'ensemble de la métropole et au sein de chaque opération faisant l'objet d'un conventionnement PLH, ou sous servitude de mixité sociale.

- La part du locatif social est comprise entre 15 et 30 % du flux de production de la commune, en fonction de sa localisation au sein de l'armature urbaine et de son positionnement vis-à-vis de l'article 55 de la Loi SRU.
- Un objectif quantitatif de production de logements locatifs sociaux est contractualisé avec chacune des communes.
- Chaque opération décline une programmation de logements locatifs sociaux en conformité avec les règles contractuelles.
- Un objectif de programmation PLUS-PLAI est contractualisé avec chacun des bailleurs du territoire pour assurer la production de ces 1 250 logements /an. Le niveau de production défini pour chacun des bailleurs est en relation avec leur capacité à mobiliser leur autofinancement mais aussi leur ingénierie interne. Rennes Métropole sera garante d'une répartition des programmes entre bailleurs compatibles avec leurs capacités de production et sera donc amenée à veiller à une affectation des programmes aux bailleurs en cohérence avec les objectifs.
- Cette contractualisation arrête par ailleurs les conditions de programmation et de financement des opérations : plus particulièrement les fonds propres bailleurs nécessaires et les subventions de la Métropole pour assurer l'équilibre des opérations.

Enjeux

- Programmer annuellement 1 250 logements, dont 50 % en PLAI et 50 % en PLUS, en loyer unique.

3/8

PLH CA Rennes Métropole

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation : Loger pour répondre à l'ensemble des besoins

Action 10 : Assurer la réalisation de 1 250 logements annuelle locatifs sociaux PLUS-PLAI soit 25 % de la production globale en intensifiant la part sur les communes les plus tendues

Enjeux (SUITE)

- Permettre à toutes les communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU de mettre en œuvre leurs objectifs de rattrapage pour atteindre les 20 % de logements sociaux d'ici la fin du PLH 2023-2028, ou à défaut dans les meilleurs délais et en articulation avec les engagements pris auprès de l'État dans le cadre d'un Contrat de Mixité Sociale.
- Accélérer la production de logements sociaux sur les secteurs et les communes où le rapport offre/demande est le plus tendu.
- Assurer un meilleur équilibre social de l'habitat et mieux répartir l'offre sur le territoire en fonction des besoins, afin de répondre aux enjeux majeurs de « choix résidentiel » et de « pouvoir d'habiter »

Moyens humains et financiers

- Afin de garantir l'accessibilité sociale des logements produits par un niveau loyer compatible avec les ressources des ménages demandeurs d'un logement social, Rennes Métropole apporte une subvention dite d'équilibre", en sus de la subvention pour surcharge foncière. À la différence d'une aide forfaitaire, l'aide à l'équilibre est calculée opération par opération en fonction du besoin résiduel de subvention après prise en compte des autres financements (quotité d'emprunt maximum mobilisable, autres subventions et fonds propres des organismes) et sur la base d'une recette locative plafonnée au niveau du Loyer Unique. L'aide à l'équilibre est appréciée en fonction de « paramètres communs » spécifiques à la métropole rennaise.

4/8

PLH CA Rennes Métropole

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation : Maîtriser les prix des logements et du sol

Action 3 : Faire du sol un bien commun en généralisant du foncier et du bâti à l'ensemble des produits immobiliers sur l'ensemble des fonciers publics

Du fait de l'incapacité réglementaire à mobiliser le BRS pour un public élargi et en l'absence d'un bail similaire pour les catégories intermédiaires des ménages, la mise en œuvre d'une dissociation sécurisée repose sur des dispositifs à droit constant. C'est dans la combinaison des outils juridiques existants que les conditions d'une nouvelle forme d'accès la propriété pourra se mettre en œuvre avec comme objectif, l'équilibre entre l'efficience des politiques publiques et la sécurisation de l'acquéreur

Cette articulation s'effectuera sur un dispositif original de bail à construction/emphytéotique à sortie inversée, afin d'annihiler les limites intrinsèques d'un simple bail à construction, qui donne à la fin de ce dernier l'entière propriété immobilière au propriétaire foncier. Ce dispositif permet à la puissance publique de fixer les conditions liées à la trajectoire du logement (prix de revente ou de location) à respecter pendant la durée du bail. Le terrain est la propriété de la NUF

Les conditions d'encadrement des prix de vente et des clauses relatives à la trajectoire du logement seront fixées pour chaque produit immobilier dans une fiche-produit spécifique. Les fiches-produits feront l'objet d'une délibération en Conseil Métropolitain

Enjeux

<u>Faire du foncier public le socle de la ville durablement abordable :</u>

- Développer un dispositif de dissociation foncier - bâti applicable à tous les types de logement, locatif et accession.
- Mettre en œuvre ce principe systématiquement sur tout foncier maîtrisé par une collectivité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une opération d'aménagement qu'elle a initiée ou autorisée, ou d'une opération immobilière nécessitant la mobilisation d'un foncier public.

5/8

PLH CA Rennes Métropole

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation : Maîtriser les prix des logements et du sol

Action 3 : Faire du sol un bien commun en généralisant du foncier et du bâti à l'ensemble des produits immobiliers sur l'ensemble des fonciers publics

Enjeux (SUITE)

Encadrer la trajectoire des logements produits sur le foncier public par :

- un plafonnement du prix de vente du logement neuf en contrepartie d'un "droit d'appui« encadré par type de produit immobilier
- un encadrement du prix de vente lors des mutations successives pendant la durée de la dissociation ; une affectation plus durable du logement au public pour lequel il a été produit

Moyens humains et financiers

Action portée par Rennes Métropole et les 31 communes du périmètre de FSRM (Foncier solidaire Rennes Métropole)

6/8

PLH CA Rennes Métropole

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation : Loger pour répondre à l'ensemble des besoins

Action 11-3 : contractualiser une programmation d'offre nouvelle dédiée aux jeunes non étudiants

- Développer une offre de Résidence Habitat Jeunes (ex-FJT) en lien avec les bailleurs et les associations gestionnaires, sous réserve des moyens d'accompagnement.
- Accompagner la requalification des offres en Résidence Habitat Jeunes existantes

Enjeux

- Répondre aux besoins d'une offre accessible et diversifiée permettant l'accès à un parcours logement cohérent pour les jeunes
- S'appuyer sur le réseau partenarial pour faciliter l'accès et le maintien au logement des publics jeunes les plus en difficultés
- Accompagner les parcours résidentiels des jeunes les plus éloignés du Logement

Moyens humains et financiers

- Développer une offre de Résidence Habitat Jeunes (ex-FJT)
- Accompagner la requalification des offres en Résidence Habitat Jeunes existantes

7/8

PLH CA Rennes Métropole

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation : Protéger les plus vulnérables et le patrimoine commun

Action 18 : Assurer le droit au logement et la mixité sociale

Renforcer l'équité d'accès

- Adoption d'une nouvelle convention intercommunale des attributions ainsi qu'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'information des demandeurs (PPGD)
- Mise en place de deux actions phares dans le cadre du plan partenarial, en maintenant la philosophie de transparence du système d'instruction (réinterroger la hiérarchisation des demandes dans les files d'attentes et mettre en place la location choisie)
- Renforcement de l'articulation et du fonctionnement des deux filières d'accès (filière de droit commun et filière de relogement social prioritaire) tel que défini via les objectifs métropolitains liés au dispositif contractuel du "Logement d'abord"

Fluidifier l'accès au logement social

- Mettre en place la location choisie pour une meilleure articulation de l'offre et la demande
- Actualiser le système de gestion des mutations, trop complexe et générateur de tensions, pour apporter davantage de fluidité aux parcours résidentiels internes et être au plus proches des besoins des familles.
- Finaliser la mise en place de la gestion en flux, en articulation avec les pratiques actuelles et conformément à la réglementation
- Assurer la mixité sociale en luttant contre la ségrégation : garantir des logements attractifs et accessibles
- Poursuivre le dispositif loyer unique
- Convention Intercommunale des Attributions (CIA)

Enjeux

L'ambition est de renforcer et d'accompagner les parcours et l'expression des choix résidentiels internes et externes au parc social afin que le droit au logement et la mixité sociale deviennent la combinaison du Pouvoir d'Habiter

Moyens humains et financiers

2 M€ sur la durée du PLH

8/8

PLH CA Rennes Métropole

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation : Protéger les plus vulnérables et le patrimoine commun

Action 18-1 : poursuivre le loyer unique pour un véritable service public du logement social

- Poursuivre voire adapter le dispositif Loyer Unique

L'élargissement des choix résidentiels des ménages à faibles ressources constitue un objectif fondamental pour mener à bien les valeurs d'équité sociale et territoriale de la métropole. La redistribution des loyers est donc un levier substantiel du rééquilibrage de peuplement. La mise en place du Loyer Unique (conjugué au système d'attribution dérogatoire en QPV) a conduit à un rééquilibrage visible des attributions aux ménages à plus faibles revenus ces dernières années à l'échelle du territoire

Plus concrètement, le Loyer Unique repose sur le dispositif suivant : un loyer commun à l'ensemble des bailleurs et l'ensemble des parcs, un loyer unique par catégorie de logement, un loyer calé sur celui servant de référence au calcul de l'APL, un loyer unique mis en place à la relocation des logements ou à leur livraison

- Inscrire le Loyer Unique dans l'AOH

La reconnaissance en tant qu'Autorité Organisatrice de l'Habitat doit permettre d'agir sur l'adaptation du cadre national et donner la capacité à disposer des outils permettant d'atteindre les objectifs partagés en matière de mixité sociale et de droit au logement

Enjeux

- Mettre en œuvre le Loyer Unique sur l'ensemble du parc locatif social métropolitain et véritablement garantir le « Pouvoir d'Habiter », y compris pour les ménages les plus modestes

Moyens humains et financiers

Inscrire le Loyer Unique dans l'AOH

Instaurer le premier Service Public du Logement Social sur le territoire de la Métropole

1/2

PLH CC du Pays de Châteaugiron Communauté

Exécutoire du 21/11/2018 au 21/11/2024
PLH non obligatoire
5 communes – 27 419 hab. en 2021
Budget global PLH : 3 430 800 € soit 21 € par hab.
Objectif : 1 938 lgts dont 331 LLS soit 11 % de la production

Retour liste PLH et PLUi-H

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation 1 : Encourager la construction de logements abordable

Action n°1 : Pérenniser le soutien financier pour la construction de logements abordables

- Aide financière de 4 000 € par logement locatif social construit ; le coût de sortie des opérations n'est pas plafonné. Possibilité de ne pas apporter d'aides financières pour un projet qui présenterait des incohérences financières manifestes. Vigilance sur le coût du foncier des opérations de logements aidés.
- Le bailleur social devra présenter un plan de financement et un bilan d'exploitation prévisionnels détaillés de l'opération pour bénéficier de la subvention communautaire.
- Un suivi de la construction de logements aidés sera effectué à travers l'instruction des autorisations d'urbanisme réalisée par la Communauté de communes.
- Construire 330 logements aidés sur la durée du PLH dont 150 à Châteaugiron

Enjeux

- Poursuivre l'effort de construction de logements aidés

Moyens humains et financiers

- 4 000 € par logement aidé construit
- Budget total de l'action sur la durée du PLH : 1 328 000 € soit 221 000 € par an

2/2

PLH CC du Pays de Châteaugiron Communauté

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation 1 : Encourager la construction de logements abordable

Action n°3 : Contractualiser avec les bailleurs sociaux

- Concertation avec l'ensemble des bailleurs sociaux intervenant sur le territoire pour définir une convention cadre

Enjeux

- Promouvoir une politique de mixité sociale cohérente et solidaire à l'échelle de la Communauté de communes

Moyens humains et financiers

- Pas de budget spécifique

Orientation & Action

Orientation 2 : Mettre en œuvre une politique foncière et encourager le renouvellement urbain

Action n°5 : Encourager le renouvellement urbain sur les communes du Pays de Châteaugiron

- Une aide majorée (5 000 € par logement) pour les opérations de logements situées en centralité de la commune
- Majoration de la subvention pour les opérations de démolition-reconstruction comprises dans la centralité si elles contribuent à augmenter la densité de manière significative
- Production de logements aidés en renouvellement urbain sur la durée du PLH : 20 logements à Servon-sur-Vilaine, 6 logements à Piré-sur-Seiche

Enjeux

- Favoriser la mixité sociale dans les opérations de renouvellement urbain

Moyens humains et financiers

- Une aide de 5 000 € par logement aidé produit en renouvellement urbain
- Budget total de l'action sur la durée du PLH : 26 000 € en complément de la subvention de 4 000 € par logement

1/4

PLH CC Val d'Ille-Aubigné

Exécutoire du 17/09/2019 au 17/09/2025
PLH non obligatoire
19 communes – 38 519 hab. en 2021
Budget global PLH : 4 079 000 € soit 18 € par hab.
Objectif : 2 100 lgts dont 386 LLS soit 20 % de la production

Retour liste PLH et PLUi-H

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation 1 : Maintenir des conditions favorables d'attractivité et garantir un développement partagé du territoire pour assurer les équilibres

Action n°1.1 : produire 2 100 logements en réponse aux ambitions démographiques et pour assurer les équilibres territoriaux

- Respecter les objectifs et la répartition de la production de logements
- Accompagner les communes dans l'atteinte des objectifs de production de logements
- Rédaction des Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur d'aménagement et délimitation des secteurs pour la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale
- Prise en compte des objectifs de production de logements dans le PLUi et des évolutions nécessaires à la réalisation des objectifs de production

Enjeux

- Poursuivre le développement du territoire
- Structurer le territoire : conforter son attractivité et rééquilibrer le développement

Moyens humains et financiers

- Moyens humains

2/4

PLH CC Val d'Ille-Aubigné

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation 1 : Maintenir des conditions favorables d'attractivité et garantir un développement partagé du territoire pour assurer les équilibres

Action n°1.2 : Construire l'approche intercommunale de la mixité sociale

- Mettre en place une convention-cadre avec les bailleurs sociaux
- Mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)
- Élaborer un Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale (PPGDLS)
- Objectif de production de 386 logements locatifs sociaux, dont :
    - 177 sur les pôles structurants,
    - 105 sur les pôles d'appui de secteur,
    - 104 sur les pôles de proximités.
- Définir une politique intercommunale d'attribution

Enjeux

- Construire une approche de la mixité sociale sur le territoire de l'EPCI
- Veiller à la réalisation des objectifs de production en matière de logements sociaux
- Améliorer le droit à l'information des demandeurs de logements sociaux
- Soutenir la mise en œuvre de la politique intercommunale du logement

Moyens humains et financiers

Moyens humains

3/4

PLH CC Val d'Ille-Aubigné

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation 1 : Maintenir des conditions favorables d' attractivité et garantir un développement partagé du territoire pour assurer les équilibres

Action n°1.3 : Développer le locatif social sur l'ensemble du territoire

- Aider la production de logements locatifs sociaux en renouvellement urbain
- Faciliter la sortie des opérations de logements sociaux

Objectifs :

- Produire 386 logements locatifs sociaux :
  - 270 PLUS
  - 116 PLAI
  - PLS à la marge
- Favoriser la production de logements locatifs sociaux en renouvellement urbain

Enjeux

- Accroître la production de logements locatifs sociaux pour répondre aux besoins
- Développer l'offre sur l'ensemble des communes et conforter les pôles (proximité avec les services et commerces)
- Diversifier l'offre de logements sociaux pour faciliter les parcours résidentiels

Moyens humains et financiers

- Aides sur fonds propre : 2 110 000 € sur la durée du PLH (6 ans)

4/4

PLH CC Val d'Ille-Aubigné

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation 4 : Développer un habitat solidaire pour répondre aux besoins spécifiques

Action n°4.1 : Répondre aux besoins des seniors et des personnes en situation de handicap

- Soutenir les opérations innovantes pour les seniors et les personnes en situation de handicap
- Porter une attention particulière sur ces publics lors de l'attribution du logement
- Favoriser le maintien à domicile

Adapter le parc existant (OPAH) et PLRH

Adapter le parc public au vieillissement

- Répondre aux besoins des retraités l'ESAT

Objectifs

- 30 logements adaptés à destination des seniors ou personnes en situation de handicap
- 60 dossiers « adaptation » sur la durée de l'OPAH (3 ans)

Enjeux

- Proposer une diversité de solutions pour les seniors
- Offrir des réponses pour les personnes en situation de handicap
- Adapter les logements aux séniors et aux personnes en situation de handicap

Moyens humains et financiers

- Développer une offre nouvelle de logements adaptés dans le parc social : 60 000 € pour un objectif de 30 logements (soit une aide moyenne de 2 000 € / logt)
- Adaptation du parc privé : aides sur fonds propre à hauteur de 55 000 € sur 3 ans pour un objectif de 60 dossiers « adaptation ».
- Lancer une étude de faisabilité pour des logements adaptés pour les retraités des ESAT : 5 000 €

1/2

PLH CC Liffré Cormier Communauté

Exécutoire du 11/05/2020 au 11/05/2026
PLH non obligatoire
9 communes – 27 563 hab. en 2021
Budget global PLH : 2 289 000€ soit 14 € par hab.
Objectif : 2 942 lgts dont 589 LLS soit 17 % de la production

PAYS DE RENNES
Liffré Cormier COMMUNAUTÉ

Retour liste PLH et PLUi-H

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation 3 : Organiser la mixité sociale

Action 10 : Favoriser le développement d'une offre locative sociale nouvelle

- Objectif de poursuivre le développement de l'offre locative sociale notamment au sein des petites communes.
- Participation des communes au financement du logement social sur leur territoire (logements financés en PLUS et PLAI, soit 530 logements sur la durée du PLH) afin de lever les aides à la pierre du Département.
- En outre, dans le cadre de son contrat de territoire avec le Département, enveloppe de 30 000 € pour développer le parc social des pôles de proximité (aide versée directement aux bailleurs). Les critères restent à définir.
- Partenariat entre Liffré-Cormier Communauté et les bailleurs sociaux à mettre en place, ou à poursuivre (convention avec Néotoa), afin d'équilibrer la production de logements sociaux sur le territoire.
- Pour la production globale de logements prévue sur le territoire, objectifs de production de logements locatifs sociaux fixés en fonction de la typologie des communes
- Parmi les 20 % de logements locatifs sociaux, 18 % de logements publics (PLS/PLUS et PLAI) et 2 % de logements conventionnés privés.

Enjeux

- Proposer une offre de logements abordable et diversifiée
- Accompagner les ménages les plus fragiles pour mieux se loger
- Rééquilibrer l'offre locative sociale sur le territoire

Moyens humains et financiers

Apport financier des communes

2/2

PLH CC Liffré Cormier Communauté

Logement social et mixité

Enjeux
- Rééquilibrer l'offre locative sociale sur le territoire
- Améliorer les conditions d'attributions des logements locatifs sociaux

Orientation & Action
Orientation 3 : Organiser la mixité sociale

Action 10 : Favoriser le développement d'une offre locative sociale nouvelle

Action 11 : Veiller et organiser l'attribution des logements sociaux

- L'EPCI n'est pas encore dans l'obligation d'engager ces dispositifs. Cependant, sans mettre en place un dispositif lourd, la collectivité et les communes membres souhaitent améliorer le fonctionnement et l'organisation des commissions d'attribution. Il s'agirait d'organiser les conditions d'attributions des logements sociaux à l'échelle communautaire et instaurer des coopérations. Les modalités de cette organisation reste à définir en concertation avec les bailleurs sociaux et à formaliser dans un contrat cadre.

Moyens humains et financiers
Moyens humains
Contractualiser avec le Creha Ouest

1/5

PLH CA Saint-Malo Agglomération

Exécutoire du 28/11/2023 au 28/11/2029

PLH obligatoire

18 communes – 86 105 hab. en 2021

Budget global PLH : 8 655 000 € soit 17 € par hab.

Objectif : 5 000 lgts dont 1 095 LLS soit 20 % de la production

Retour liste PLH et PLUi-H

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation 1 : agir sur l'offre par la maîtrise foncière et l'attractivité du parc existant

Action 1 : Accompagner les communes et les acteurs de l'habitat dans la maîtrise du foncier et la réalisation de leurs Projets

- Formation des communes - élus et techniciens - aux outils mobilisables : action foncière (DPU, DUP, expropriation, ZAD…) et outils règlementaires (servitudes de mixité sociale, ERL, OAP), mise en relation avec partenaires sur les volets ingénierie et opérationnel (Foncier de Bretagne, SemBreizh - BreizhCité, Terres&Toit, aménageurs privés), mise en place de clauses anti spéculatives - à intégrer dans un cycle de formations
- Accompagnement des communes dans la mobilisation de ces outils et pour leur traduction dans les documents d'urbanisme pour faire en sorte que les opérations privées contribuent à la mise en œuvre du PLH
- Accompagnement des communes dans le montage et le suivi des projets. Plus globalement, montée en compétence du service habitat sur le volet foncier et montage
- Accompagnement des communes pour la contractualisation avec l'EPF de Bretagne

Enjeux

-S'assurer que les opérations communales et privées permettent de mettre en œuvre les ambitions du PLH

Moyens humains et financiers

- Formations des services de Saint-Malo Agglomération

2/5

PLH CA Saint-Malo Agglomération

Saint-Malo Agglomération

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation 1 : agir sur l'offre par la maîtrise foncière et l'attractivité du parc existant

Action 2 : Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière en faveur de l'habitat : Piloter et mettre en œuvre des dispositifs communautaires pour aller plus loin et mutualiser les forces

- Création d'un poste dédié au foncier (mutualisé pour l'habitat et le développement économique)
- Mise en place d'un observatoire du foncier et de l'habitat : référentiel foncier pour identifier les potentiels fonciers (DIA)
- Définition d'un Programme d'action foncière : programme d'intervention sur les secteurs stratégiques en prenant appui sur la palette des outils (adapter l'outil aux spécificités du gisement), mise en place d'une veille foncière
- Mettre en place un dispositif de portage communautaire, en complément de Foncier de Bretagne. Objectif cible : projets non accompagnés par EPFB et financement des déficits fonciers aujourd'hui à la charge des communes : 400 000 € / an + ingénierie
- Engager une réflexion sur le portage juridique et financier du foncier et des opérations d'aménagement
- Développer des ZAC / opérations d'aménagement communautaires
- Déployer et coordonner le développement du BRS : partenariat et conventionnement avec opérateurs du BRS
- Actualisation de l'observatoire du foncier et de l'habitat

Enjeux

- Créer les conditions de maîtrise du développement de l'habitat à terme : augmenter l'offre de fonciers disponibles pour la construction et essayer de peser sur les prix pour permettre la construction de logements sociaux ou d'accession à prix modérés
- Faire évoluer les pratiques pour développer des opérations d'habitat correspondant aux objectifs du PLH en termes de volume, d'équilibre territorial, de mixité sociale, de qualités urbaines et architecturales.
- Anticiper le développement futur, par la constitution d'un portefeuille de réserves foncières
- Jouer la carte intercommunale pour éviter les risques de concurrence territoriale

Moyens humains et financiers

- Création d'un poste dédié au foncier

3/5

PLH CA Saint-Malo Agglomération

Saint-Malo Agglomération

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation 1 : agir sur l'offre par la maîtrise foncière et l'attractivité du parc existant

Action 2 : Produire 55 % de logements abordables

- Appui financier à la production de logements locatifs sociaux, avec une attention particulière sur la territorialisation (conformité avec les objectifs du PLH par commune) et les logements financièrement les plus accessibles (notamment le PLAI)
- Soutien via les garanties d'emprunt de SMA et des communes
- Appui financier direct et ciblé sur les opérations les plus complexes - appui financier de 7 000 € pour 35 logements par an (objectif de 175 logements locatifs aidés en moyenne par an au total)
- Appui accession abordable :

    Dans le neuf (PSLA, BRS) : actions n°1 et 2 (maîtrise foncière).

    Dans l'existant : étudier l'opportunité d'un PTZ local en fonction de l'évolution des taux d'intérêt bancaire pour un dispositif mis en œuvre après 2025 ; enveloppe à prévoir pour accompagner 50 ménages par an ; aide de 5 000 € par ménage.

- Pour favoriser l'accession aidée à la propriété dans le neuf et dans l'existant, développer un partenariat avec les établissements bancaires – à formaliser dans une charte ;

    Pour les projets réalisés par des opérateurs : négocier avec les banques un taux unique pour les accédants au travers d'un appel d'offres.

    Pour les acquisitions dans l'existant, négocier des conditions d'accès facilité pour les accédants sur le territoire.

-Faire connaître aux ménages et professionnels les dispositifs et aides existantes : PTZ, aide de SMA pour l'accession dans le parc existant..., en s'appuyant sur l'ADIL 35 et les professionnels de l'immobilier

Enjeux

- Développer des logements financièrement plus abordables, en locatif et en accession pour mieux loger les résidents principaux, notamment les actifs, les primo-accédants, les ménages modestes…

Moyens humains et financiers

- Appui financier à la production de logements locatifs sociaux SMA
- Appui accession aidée/abordable à la propriété SMA

4/5

PLH CA Saint-Malo Agglomération

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation 1 : agir sur l'offre par la maîtrise foncière et l'attractivité du parc existant

Action 5 : Mettre en œuvre le PCAET : accompagner la massification de la réhabilitation énergétique et la durabilité des logements neufs

- Dans le parc locatif social : encourager/accompagner les bailleurs à établir une feuille de route/programmation pluriannuelle, permettant d'atteindre les objectifs du PCAET tant sur la rénovation, que sur la substitution d'énergie et la production d'énergie renouvelable (réseau de chaleur, récupération de chaleur fatale, ...)
- Appui à la recherche de financements
- Être facilitateur sur les projets (autorisations, ...)
- Mettre en œuvre le NPRU : 550 000 € aide par an jusqu'en 2025

Enjeux

- Augmenter les moyens d'accompagnement pour créer les conditions d'une massification afin de contribuer au maximum à la mise en œuvre des objectifs du PCAET (PLH constitue le volet habitat du PCAET de SMA > doit en traduire les orientations.
- NB : une attention doit être portée sur la nature des matériaux utilisés pour les rénovations dans le but d'améliorer la qualité de l'air intérieur des logements et de réduire l'empreinte carbone des travaux

Moyens humains et financiers

- Moyens humains

5/5

PLH CA Saint-Malo Agglomération

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation 2 : vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations

Action 7 : Développer une offre diversifiée pour les seniors

- Dans les futurs programmes de logements locatifs sociaux situés à proximité des commerces et des services, intégrer des logements adaptés pour les personnes âgées autonomes en termes de typologie, de surface, d'aménagement et d'équipement, de domotique...

Un référentiel à élaborer avec les bailleurs sociaux et formation des locataires concernés à l'utilisation de la domotique

- Au travers du pilotage de la programmation de logements, être vigilant par rapport au développement des résidences services privées : jauge globale, localisation (proximité des services et des commerces), taille des structures (petite / moyenne taille).

Des offres pour les seniors à développer et à créer dans une logique inclusive (mixité des profils de ménages à l'échelle de programmes et/ou d'ensembles immobiliers, d'opérations)

- Accompagner l'adaptation du parc existant, dans le parc privé (aides de l'Anah)
- Dans le parc locatif social existant : conduire une réflexion avec les bailleurs pour construire une stratégie commune territorialisée par secteur et résidence. Il s'agira de cibler les actions : mutation des seniors vers des offres neuves plus adaptées…
- Améliorer l'information auprès des acteurs relais et des seniors sur les offres et aides existantes, en s'appuyant sur le CLIC

En complément de l'action sur l'offre, une réflexion à conduire sur le développement des services de soins et d'aide à domicile.

Enjeux

- Développer une offre diversifiée, à destination des seniors et des personnes en situation de handicap
- In fine, libérer des grands logements pour l'accueil et/ou la fidélisation de familles sur le territoire
- Construire un panel d'offre complémentaire réparti sur le territoire et diversifié en termes de gamme et de produits

Moyens humains et financiers

- Moyens humains

1/3

PLH CA Vitré Communauté

Exécutoire de 08/02/2024 à 08/02/2029

PLH obligatoire

46 communes – 82 753 hab. en 2021

Budget global PLH : 10 855 000 € soit 22 € par hab.

Objectif : 3 180 lgts dont 700 LLS soit 18 % de la production

Retour liste PLH et PLUi-H

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation 1 : Diversifier en différenciant selon les enjeux locaux

Action 1 : Organiser et développer une offre à destination des contrats courts

- Encourager les colocations, dans les parcs privé et public
- Poursuivre les dispositifs de sous-location Néotoa - Tremplin (+ lien avec action 2 : soutien à la production de petites typologies dans le parc social)
- Conventionnement avec Néotoa

Enjeux

-Permettre aux actifs (alternants, stagiaires, CDD, période d'essai ...) qui arrivent sur le territoire, avec un besoin en logement de courte durée, de trouver une offre
- Développer un panel de solutions d'habitat pour répondre à un besoin ponctuel
- Encourager l'innovation comme levier d'une meilleure réponse aux besoins : tester de nouveaux produits, de nouveaux montages
- Proposer des logements s'inscrivant dans le début du parcours résidentiel des jeunes ménages
- Optimiser l'occupation des logements, lutter contre la sous-occupation

Moyens humains et financiers

- Moyens humains

2/3

PLH CA Vitré Communauté

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation 1 : Diversifier en différenciant selon les enjeux locaux

Action 2 : Appuyer la production de logements locatifs sociaux

- Soutenir la production locative sociale : maintenir une part de production de 30 % de PLAI minimum à l'échelle de l'agglomération ; taux de production de PLS hors structure à discuter entre bailleur, commune et EPCI
- Dans les 4 pôles : Fixer une obligation de 20 % minimum de logements locatifs sociaux dans les opérations > 20 logements
-Dans toutes les communes :
    Prendre appui sur les outils de démembrement de propriété pour développer le parc locatif à vocation sociale
    Aides financières pour le développement de logements locatifs sociaux (HLM et conventionnement privé), soutenir de manière privilégiée les opérations les plus vertueuses et/ou complexes à monter pour les bailleurs.
- Etendre les garanties d'emprunt des bailleurs sociaux aux 46 communes (pour les prêts de la Banque des Territoires) pour la réhabilitation et pour l'offre nouvelle (PLUS, PLAI, PLS)
- Systématiser la contractualisation avec les bailleurs sociaux, afin de définir une stratégie qui intègre :
    Le devenir du parc existant : volume, localisation et programmation dans le temps des opérations de vente (encadrement des ventes de pavillons dans les futures CUS, expérimentation de la vente pavillonnaire en BRS), projets de réhabilitation
    Le réinvestissement des ressources dégagées par les ventes HLM sur le territoire de Vitré Communauté
    Le développement de l'offre nouvelle : volume, typologie, localisation, formes urbaines, neuf/acquisition, ...
- En complément des actions sur le parc, mettre en œuvre les objectifs et actions de la CIL
- Ingénierie : appui à la rédaction des OAP intégrant des objectifs de mixité sociale et des caractéristiques de l'offre nouvelle

Enjeux

- Répondre aux besoins en logement des ménages aux revenus modestes : jeunes décohabitants, familles monoparentales..
- Développer l'offre locative sociale : objectif produire 720 logements sur la durée du PLH, soit 22 % de la production totale

Moyens humains et financiers

- Aides financières pour le développement de logements locatifs sociaux (HLM et conventionnement privé)

3/3

PLH CA Vitré Communauté

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation 1 : Diversifier en différenciant selon les enjeux locaux

Action 4 : Etoffer l'offre d'habitat accompagné à destination des populations aux besoins Spécifiques

- Personnes âgées, faciliter le maintien à domicile :
  - Sensibiliser, communiquer en soutien aux démarches transversales portées par les partenaires
  - Poursuivre les objectifs de travaux/adaptation/autonomie en application de la Délégation des aides à la pierre
- Gens du voyage, faciliter l'ancrage des gens du voyage (la sédentarisation) :
  - Expérimentation lancée par Vitré Communauté pour muter l'aire de Val d'Izé en terrain familial
  - Etude d'opportunité sur la sédentarisation AGV 35 et Etat
  - Améliorer le protocole de scolarisation et le projet social des aires
- Ménages en difficulté de logement, maintenir une veille sur d'éventuels nouveaux besoins à satisfaire (mal logement, femmes victimes de violence, …) en articulation avec le SIAO35
  - Mener une réflexion avec les communes sur le déploiement de logements d'urgence, avec une gestion assurée par une association d'accompagnement social
  - Maintenir le niveau de réponse aux publics prioritaires et ménages en difficultés (taux d'effort élevé,...)

Enjeux

- Permettre la réalisation de parcours résidentiels pour les seniors
- Répondre aux besoins des ménages très modestes en apportant des réponses adaptées
- Offrir des conditions de logements dignes aux gens du voyage

Moyens humains et financiers

- Moyens humains

1/7

PLH CC Roche aux Fées Communauté

Exécutoire du 28/05/2022 au 28/05/2029
PLH non obligatoire
16 communes – 16 910 hab. en 2021
Budget global PLH : 2 527 188 € soit 16 € par hab.
Objectif : 1 073 lgts dont 216 LLS soit 13 % de la production

Retour liste PLH et PLUi-H

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation 1 : Maîtriser le foncier, pour concilier développement résidentiel et lutte contre l'artificialisation

Action 1 : Aide aux opérations d'habitat renouvellement urbain

- Participation au déficit foncier des opérations complexes en renouvellement urbain dans les centralités

Montage à travailler (modalités et critères) avec la commission habitat et les partenaires (EPFB, syndicat d'urbanisme, …)

Enjeux

- Favoriser la redynamisation des centres-bourgs et centres-villes : mobiliser la politique habitat au service d'une politique de revitalisation, d'attractivité, et d'aménagement du territoire
- Renforcer l'attractivité du parc existant
- Densifier le tissu urbain existant
- Favoriser la mixité sociale en centralité
- **Moyens humains et financiers**
- Ingénierie : appui à la rédaction des OAP intégrant des objectifs de mixité sociale (= outil réglementaire)

2/7

PLH CC Roche aux Fées Communauté

Roche aux Fées COMMUNAUTÉ TERRE DES POSSIBLES

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation 3 : Diversifier le parc pour s'adapter à la diversité des ménages et des parcours résidentiels

Action 4 : Favoriser le développement d'une offre de logements bon marché pour répondre aux besoins des jeunes et salariés en contrat court

- Produire une offre suffisante de logements adaptés dans le parc social
- Etudier le déploiement d'une offre à destination des jeunes

. Affiner l'analyse des besoins sociaux des CCAS, la connaissance

. Mobiliser les entreprises et Action Logement pour affiner la connaissance des besoins des actifs

. Engager une réflexion sur la création d'une offre d'hébergement dédiée aux jeunes (annexe de RHJ, ...)

Enjeux

-Permettre aux jeunes (alternants, stagiaires, CDD, ...) qui arrivent sur le territoire, avec un besoin en logement de courte durée, de trouver une offre

- Réussir à ancrer et à attirer les populations les plus jeunes sur le territoire
- Proposer des logements s'inscrivant dans le début du parcours résidentiel des jeunes ménages
- Développer un panel de solutions d'habitat avec un accompagnement (association): résidences, logements diffus, chambres chez l'habitant, ...
- Expérimenter des solutions, éventuellement de manière éphémère pour répondre à un besoin ponctuel, qui peut évoluer dans le temps et géographiquement

Moyens humains et financiers

- Expérimenter des opérations de restructuration dans le parc locatif social
- Réserver des logements à destination des jeunes dans le parc social (art 109 loi ELAN)
- Réaliser une étude flash pour affiner la connaissance des besoins
- Si réalisation d'une offre : financement de l'EPCI via les aides LLS

PLH CC Roche aux Fées Communauté

3/7

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation 3 : Diversifier le parc pour s'adapter à la diversité des ménages et des parcours Résidentiels

Action 3.1 : Diversifier les statuts, en favorisant en rééquilibrage entre le locatif et l'accession

Produire une offre de logements dans le parc social pour répondre aux besoins des ménages, en lien avec le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs

- Contractualiser avec les bailleurs sociaux (convention EPCI - communes - bailleurs), afin de définir une stratégie sur l'offre de logements aidés, qui intègre : le devenir du parc existant, le réinvestissement des ressources dégagées par les ventes HLM sur le territoire de Roche aux Fées Communauté, le développement de l'offre nouvelle
- Organiser la réalisation d'opérations multisite, pour mutualiser les coûts, notamment pour les petites opérations
- Soutenir la production locative sociale : objectif 216 logements sur les 6 ans du PLH
- Soutenir moins de projets mais de manière plus forte selon la complexité des opérations et les produits, avec 4 critères cibles (produits PLAI, foncier complexe et cher, acquisition-amélioration, petites typologies)
- Permettre au reste de la production de logements locatifs sociaux de s'autofinancer, par les apports de foncier des communes, par la péréquation, par l' intégration de logements plus haut de gamme en PLS, par des loyers plus élevés
- Aider les communes à mobiliser les outils réglementaires de mixité sociale dans les documents de planification : servitudes de mixité, emplacement réservé, ...

Enjeux

- Etablir une stratégie commune collectivités-bailleurs sociaux sur le devenir du parc social existant et en neuf
- Permettre aux ménages les plus modestes de se loger dans de bonnes conditions
- Développer l'offre locative sociale : objectif de production de 216 logements sur la durée du PLH
- Assurer le suivi de la demande locative sociale, en lien avec le PPGD

Moyens humains et financiers

- Contractualiser avec les bailleurs sociaux
- Organiser la réalisation d'opérations multisite
- Objectif : 125 logements soutenus x 8 000 € (aide moyenne à moduler selon la complexité de l'opération)
- Aider les communes à mobiliser les outils réglementaires de mixité sociale dans les documents de planification
- Négocier avec le CD35pour favoriser les petites typologies dans le parc HLM via les marges locales

4/7

PLH CC Roche aux Fées Communauté

Roche aux Fées COMMUNAUTÉ TERRE DES POSSIBLES

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation 3 : Diversifier le parc, pour s'adapter à la diversité des ménages et des parcours résidentiels

Action 3.2 : Diversifier les statuts, en favorisant un rééquilibrage entre le locatif et l'accession

Moyens de mise en œuvre

- Convention signée avec AGV 35 2022-2026 pour mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage
- Fonctionnement de l'aire d'accueil de Janzé
- Pas d'investissement dans les 6 ans à venir (cf. Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage)
- Poursuivre le projet d'accompagnement social et de fonctionnement de l'aire
- Convention triennale avec les services de la ville de Janzé 2022-2024 pour assurer le fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage (gestion-suivi animation et entretien)

Enjeux

- Permettre l'accueil des gens du voyage
- Poursuivre l'accompagnement socio-éducatif des gens du voyage
- Poursuivre le pilotage et le suivi des actions prévues par le schéma départemental

Moyens humains et financiers

- Convention signée avec AGV 35 : Coût annuel / 2 646 €, soit 15 876 € sur les 6 ans du PLH
-Convention triennale avec les services de la ville de Janzé 2022-2024 pour assurer le fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage
-Budget de fonctionnement : 40 000 € annuel (frais de fonctionnement et projet d'accompagnement social)

5/7

PLH CC Roche aux Fées Communauté

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation 4 : Accompagner et anticiper le vieillissement, pour répondre aux mutations sociodémographiques à l'œuvre

Action 4.1 : Amplifier et adapter la politique de maintien à domicile des seniors et/ou personnes handicapées

- Diagnostics complets des logements pour personnes en perte d'autonomie (personne âgée, personne en situation de handicap), y compris par anticipation, prévention et pour une projection à long terme

=>Ingénierie interne ou financement par les partenaires d'une ingénierie externalisée

=>Conseil et accompagnement à l'acceptabilité pour engager des travaux dans une logique proactive ou à la sensibilisation au changement de logement

- Aide à l'adaptation et à l'équipement du parc locatif social (HLM ou communal) et parc privé (notamment dans le cadre d'une structuration de petits logements)
- Tester et expérimenter de nouveaux produits
- Habitat intergénérationnel

Enjeux

- Permettre le maintien à domicile des personnes âgées et personnes à mobilité réduite
- Accompagner les seniors qui souhaitent rester chez eux, dans un projet complet d'accessibilité du logement

Moyens humains et financiers

- Ingénierie interne ou financement par les partenaires d'une ingénierie externalisée
- 5 dossiers, 1 j par dossier x 500 € : 2 500 € / an, 15 000 € sur les 6 ans du PLH
- Fond de concours existant : Opérations d'acquisition-amélioration de logement locatif social communal

6/7

PLH CC Roche aux Fées Communauté

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation 4 : Accompagner et anticiper le vieillissement, pour répondre aux mutations sociodémographiques à l'œuvre

Action 10 : Offrir une diversité de solutions d'habitat complémentaires pour permettre des parcours résidentiels des personnes âgées

- Développer une offre locative sociale à destination des personnes âgées autonomes, en termes de typologie, surface, aménagement, équipement, ...

Dans le parc existant : viser l'adaptation de 5-10 % des logements

Pour la production nouvelle : viser 20-30 % de logements adaptés

- Accompagner la création d'une résidence pour les seniors autonomies type Helena (Espacil Habitat), ou Agaë (Néotoa) :

Implanter la résidence dans une commune disposant d'une offre de services (notamment médicaux) et de commerces adaptés

S'inscrire dans les appels à projet qui pourraient émerger au niveau départemental ou national

- Expérimenter une offre innovante en « habitat inclusif »
- Favoriser l'habitat intergénérationnel dans le neuf : maison solidaire

Enjeux

- Permettre la réalisation de parcours résidentiels pour les seniors, en tenant compte de l'évolution de leur état de santé physique et mentale, de leurs moyens financiers, de leur vie sociale

-Développer une offre intermédiaire, à destination des seniors et des personnes en situation de handicap, à proximité des commerces et des services

- Innover dans les réponses apportées à la problématique du vieillissement démographique, en développant une offre d'habitat diversifiée, répondant aux différentes attentes et aux étapes du vieillissement

Moyens humains et financiers

- Participer au financement d'espaces partagés/collectifs, lorsque d'autres financements ne sont pas possibles --> 200 €/m² pour deux projets de 50 m² = 20 000 € pour les 6 ans du PLH
- Fond de concours : Développement de solutions innovantes aux besoins des personnes âgées en lien avec leur hébergement

7/7

PLH CC Roche aux Fées Communauté

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation : Transversal - Poursuivre un pilotage agile de la politique Habitat

Action 14 : Communiquer sur la politique de l'habitat, le programme d'actions et les dispositifs proposés par les Partenaires

- Assurer la communication du PPGDLSID auprès des communes et des particuliers en lien avec les bailleurs sociaux
- Poursuivre le suivi et la mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID) ; à intégrer dans les travaux de bilans annuels et à mi-parcours

Suivi du PPGDLSID avec les CCAS Retiers-Janzé comme lieux d'enregistrement et les communes comme relais d'information : convention de mise à disposition triennale, suivi statistique des demandes avec les bailleurs sociaux HLM (poursuite des partenariats avec les CCAS de Retiers et Janzé, via des conventions de mise à disposition),

- Coordination du Plan à l'échelle intercommunale
- Prise en compte de l'évolution de la règlementation nationale

Enjeux

- Développer une culture commune de l'habitat et des enjeux entre collectivités, partenaires, acteurs d'habitat et de l'immobilier, habitants, ...
- Partager les objectifs et la stratégie, faire connaitre les actions menées par la collectivité, faire connaître les services et aides proposées
- Développer l'offre locative privée et publique
- Donner à voir" des exemples d'opérations locatives
- Développer le conventionnement privé pour améliorer l'accessibilité financière de l'offre d'habitat
- Assurer la demande locative sociale avec les bailleurs sociaux

Moyens humains et financiers

-Suivi des demandes via CREHA OUEST

--> Dépense fonctionnement 20 000 € annuel

→ Recette SARE : 16 000€, variable fonction du nombre de dossiers réalisés à l'année (rénovation uniquement) parts fixe et variable

1/3

PLH CA Redon Agglomération

Exécutoire réengagé (en cours d'élaboration)

PLH obligatoire

EPCI sur 3 départements

31 communes – 66 837 hab. en 2021

Budget global PLH : 2 859 000 € soit 7 € par hab.

Objectif : 2 356 lgts dont 282 LLS soit 12 % de la production

Retour liste PLH et PLUi-H

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation 1 : Mener une politique ambitieuse de reconquête du parc ancien

Action 3 : Soutenir la réhabilitation thermique des logements sociaux existants

Octroi d'aides en fonction de la qualité thermique des rénovations engagées

Public éligible : bailleurs sociaux, communes et CCAS

Enjeux

- Favoriser les économies d'énergie pour les ménages ayant des revenus modestes

Moyens humains et financiers

Budget de l'EPCI : 215 000 €

- 1 600 € par logement financé par un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)
- 2 600 € par logement financé par un Prêt Locatif Aidé d' Intégration (PLAI)
- Moyens humains

2/3

PLH CA Redon Agglomération

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation 1 : Mener une politique ambitieuse de reconquête du parc ancien

Action 7 : Encourager le développement d'opérations représentatives des enjeux locaux en matière d' habitat et d'aménagement sur des bâtiments anciens

Lancer un appel à projet pour accompagner une opération d'habitat visant à :

- Revitaliser le centre-bourg ou centre-ville de la commune concernée
- Intégrer les objectifs de densité indiqués dans le Scot et repris dans le PLH
- Favoriser la mixité sociale et des usages (diverses activités : logements, commerces, services)
- Intégrer la durabilité du projet : pérennité de la réalisation, capacité à évoluer et à s'adapter à de nouvelles pratiques des espaces ou à de nouveaux modes de gestion

Enjeux

- Réhabiliter un ou des bâtiments anciens dans une opération d'ensemble en intégrant les principes d'un aménagement durable. Volonté de produire de la qualité urbaine, architecturale et paysagère.
- Démontrer l'articulation du projet et son insertion dans le quartier ; ce qu' il apporte au centre-bourg/centre-ville

Moyens humains et financiers

- Budget total EPCI : 80 000 €

Les dossiers seront étudiés par une commission. Des critères d' éligibilité précis seront définis par le service Habitat de l'EPCI ; un cahier des charges à respecter sera établi

- Moyens humains

3/3

PLH CA Redon Agglomération

Logement social et mixité

Orientation & Action

Orientation 2 : Poursuivre le développement de l' offre de logements en intégrant les principes d'un aménagement durable

Action 8 : Développer une offre de logements suffisante et diversifiée pendant la durée du PLH

Afin de répondre à l'ensemble des besoins en logements des ménages, l'EPCI prévoit le développement de logements supplémentaires sur chacune des communes. Ce nombre de logements correspond à la fois à des logements neufs, mais aussi à la remise sur le marché de logements vacants ou à la transformation de résidence secondaire en résidence principale par exemple. Il est également prévu un nombre de logements sociaux à réaliser dans le flux de la construction neuve pour répondre à la demande. Des objectifs chiffrés par commune sont fixés.

Enjeux

- Répondre aux besoins en logement des ménages déjà installés sur l'EPCI
- Répondre aux besoins en logement des nouveaux ménages
- Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées

Moyens humains et financiers

- Moyens humains

Annexe AXE 6

Le Département : délégataire des aides à la pierre

Le Département : délégataire des aides à la pierre

Programmation

- Recensement des projets des organismes de logements sociaux
- Négociation de contingents d'agréments avec l'Etat (sous réserve des enveloppes déléguées au niveau de la Bretagne)
  - la volonté de piloter la délégation 2024-2029 avec des objectifs territorialisés par EPCI

Agrément

- Par opération, suite au dépôt des dossiers par les maîtres d'ouvrage :
  - Instruction et délivrance des agréments valant aussi attribution de subventions FNAP
  - Contrôle final de l'opération et délivrance décision de clôture
  - Paiement des subventions FNAP
- L'agrément ouvre le droit aux prêts règlementés

Convention APL

- Par type de produit au sein d'une opération, suite au dépôt des projets par les maîtres d'ouvrage :
  - Instruction / contrôle et signature des conventions APL
  - Instruction / contrôle et signature des avenants tout au long de la vie du bâtiment
- Document actant le niveau des loyers et ouvrant droit aux APL pour les logements

Le Département : délégataire des aides à la pierre

Adapter la règlementation nationale

Répartition géographique

- Règlementairement PLS = zone B
- Choix Département jusqu'à présent PLS en B et polarités PDH en C

- Travail actuel de redéfinition des critères suite à la fin des polarités PDH en lien avec les OLS :
  - Possibilité de le faire partout en fonction de critères pour ne pas être uniquement sur un objectif d'équilibre d'opération
  - Densité pour éviter la substitution des PLUS par les PLS
  - Justification d'un besoin au regard de la demande

Majorations locales des loyers

- Limité à 15 %
- La contrepartie pour le locataire d'une amélioration de la qualité de service rendu et / ou la maîtrise de la quittance
- Pour des niveaux au-delà des minimums règlementaires
- Ce n'est pas un outil d'équilibre financier d'opération

➢Levier bien actionné par le Département, dépend de la capacité des bailleurs à s'en saisir ZOOM à suivre

Aides FNAP

- Théoriquement la possibilité d'aller au plafond des aides prévues au CCH : 20000 € / logement
- Dans les faits peu de marges de manœuvre au regard de l'enveloppe déléguée pour un réel effet levier :
  - 2023 451 PLUS/PLAI agréés avec une enveloppe FNAP de 1488268 € pour être au plafond d'aide il eut fallu une enveloppe 6 fois plus importante
  - En 2023 modulation régionale entre le PLUS (1€) et le PLAI (7028 €) et les bonifications de 3 000 € sobriété foncière

Plafonds de ressources

- Théoriquement : possibilité de majorer les plafonds de ressources jusqu'à 30% pour favorisés la mixité sociale
  - Dans des ensembles où plus de 20 % des LLS sont vacants
  - En Quartiers Politique de la Ville
  - Dans les ensembles occupés à + de 65 % de ménages bénéficiant de l'APL

- Dans les faits, non activé par le Département > choix politique

Le Département : délégataire des aides à la pierre

Les marges locales : définition de nouveaux critères en 2022 en concertation, au regard de la règlementation et des objectifs politiques départementaux pour les locataires

Accélérer les transitions

- Accompagner les prochains sauts règlementaires sur la performance énergétique (4 à 8 %)
- \+ Encourager le développement des ENR pour l'autoconsommation (5 %)
- \+ Encourager le développement des matériaux biosourcés (5 %)
- \+ Faciliter les opérations en renouvellement urbain (6 %)
- \+ Label NF HQE Habitat (7 %)

Une localisation facilitant l'accès aux services

seront revus en 2024

- Polarités du PDH (3 %)
- Centre-bourg historique (3 %)

Adapter la société au vieillissement et au handicap

- \+ Une accessibilité au-delà de la simple règlementation (de 4 à 8 %)
- Ascenseur non obligatoire (4 %)
- \+ Faciliter le développement des habitats inclusifs (1 à 3 %)

Améliorer la qualité architecturale et d'usage

- \+ Avis favorable des architectes conseillers du Département (3%)
- ABF (2 %)
- \+ Plus de 75 % de logements traversants ou double orientation en collectif (5 %)
- Locaux collectifs résidentiels formule règlementaire

Volonté politique d'être vigilant au taux d'effort des ménages

\+ Nouveaux critères depuis 2022

Retour sommaire MIE

Atlas du logement locatif social en Ille-et-Vilaine

Agence Départementale d'Information sur le Logement de l'Ille-et-Vilaine (ADIL 35)

A- Le parc de logements des bailleurs sociaux
Situation en 2022

Source : RPLS 2022 - SDES MTE, Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

Cartes

- Nombre et taux de logements sociaux par EPCI
- Nombre de logements sociaux par commune
- Taux de logements sociaux par commune

- Nombre de logements sociaux pour 1000 habitants par EPCI
- Nombre de logements sociaux pour 1000 habitants par commune

- Nombre de logements sociaux par type (individuel/collectif) par EPCI
- Taux de logements sociaux par type (individuel/collectif) par EPCI
- Nombre de logements sociaux collectifs par commune
- Taux de logements sociaux collectifs par commune

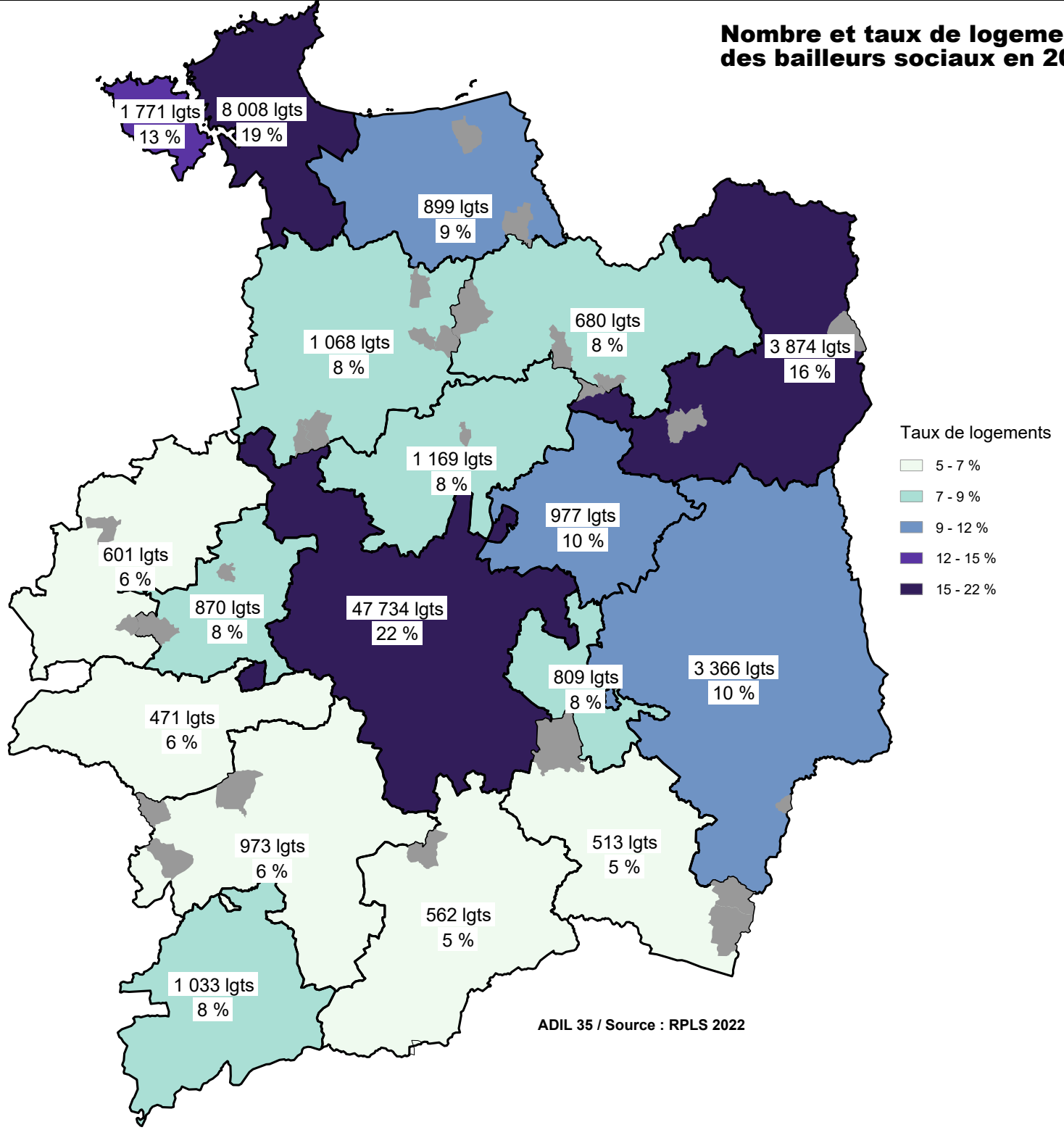
- Nombre de logements sociaux par typologie (nb de pièce) par EPCI
- Taux de logements sociaux par typologie (nb de pièce) par EPCI
- Taux de T1-T2 par commune
- Taux de T3-T4 par commune
- Taux de T5+ par commune

- Nombre de logements sociaux par financement (PLAI/PLUS/PLS/PLI) par EPCI
- Taux de logements sociaux par financement (PLAI/PLUS/PLS/PLI) par EPCI
- Nombre de logements PLAI par commune
- Taux de logements PLAI par commune

- Nombre de logements sociaux par mode d'acquisition (construit/achat Vefa ou ancien) par EPCI
- Nombre de logements sociaux construits par les bailleurs par commune

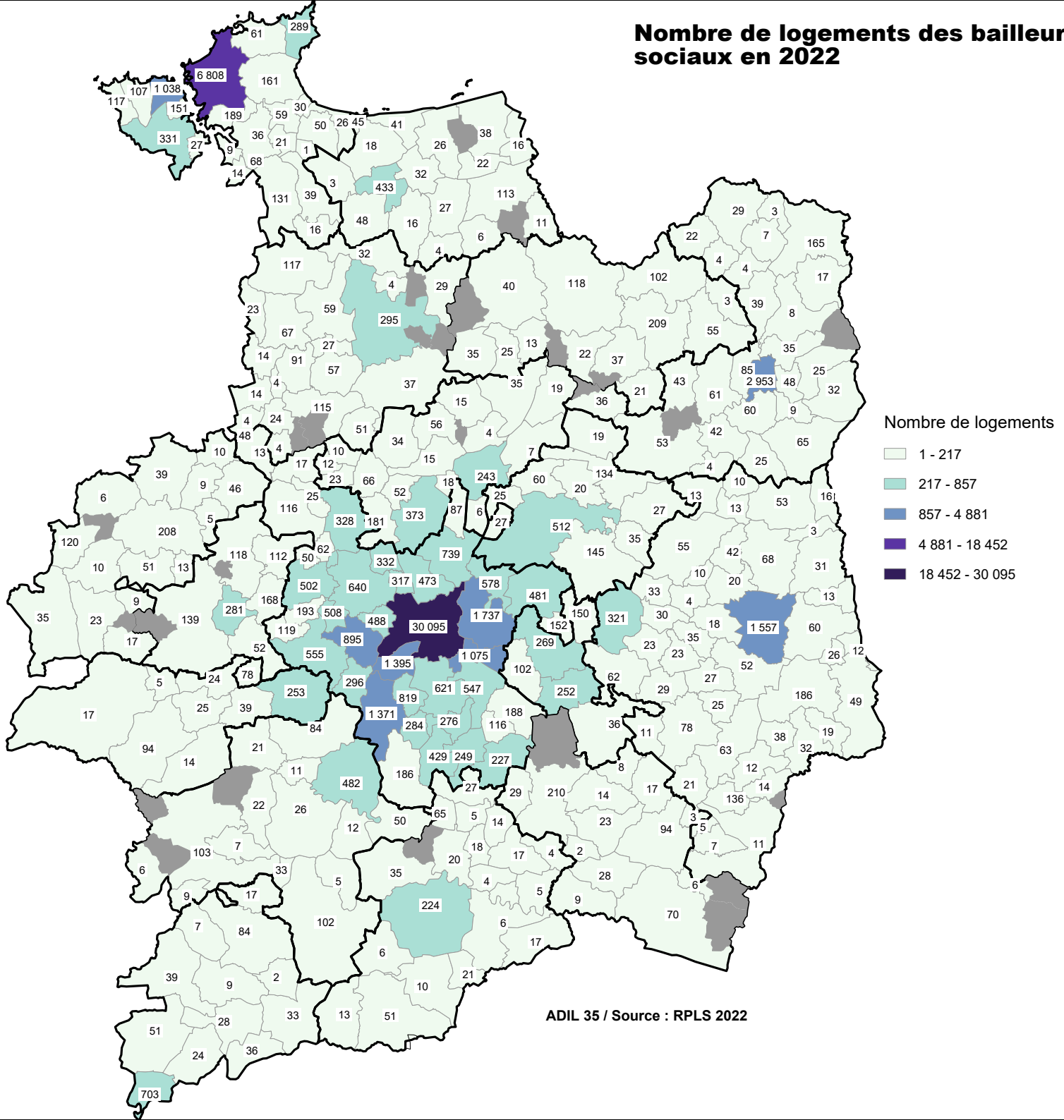
- Nombre de logements sociaux par DPE par EPCI
- Taux de logements sociaux par DPE par EPCI
- Nombre de logements sociaux DPE EFG par commune
- Taux de logements sociaux DPE EFG par commune

Nombre et taux de logements des bailleurs sociaux en 2022

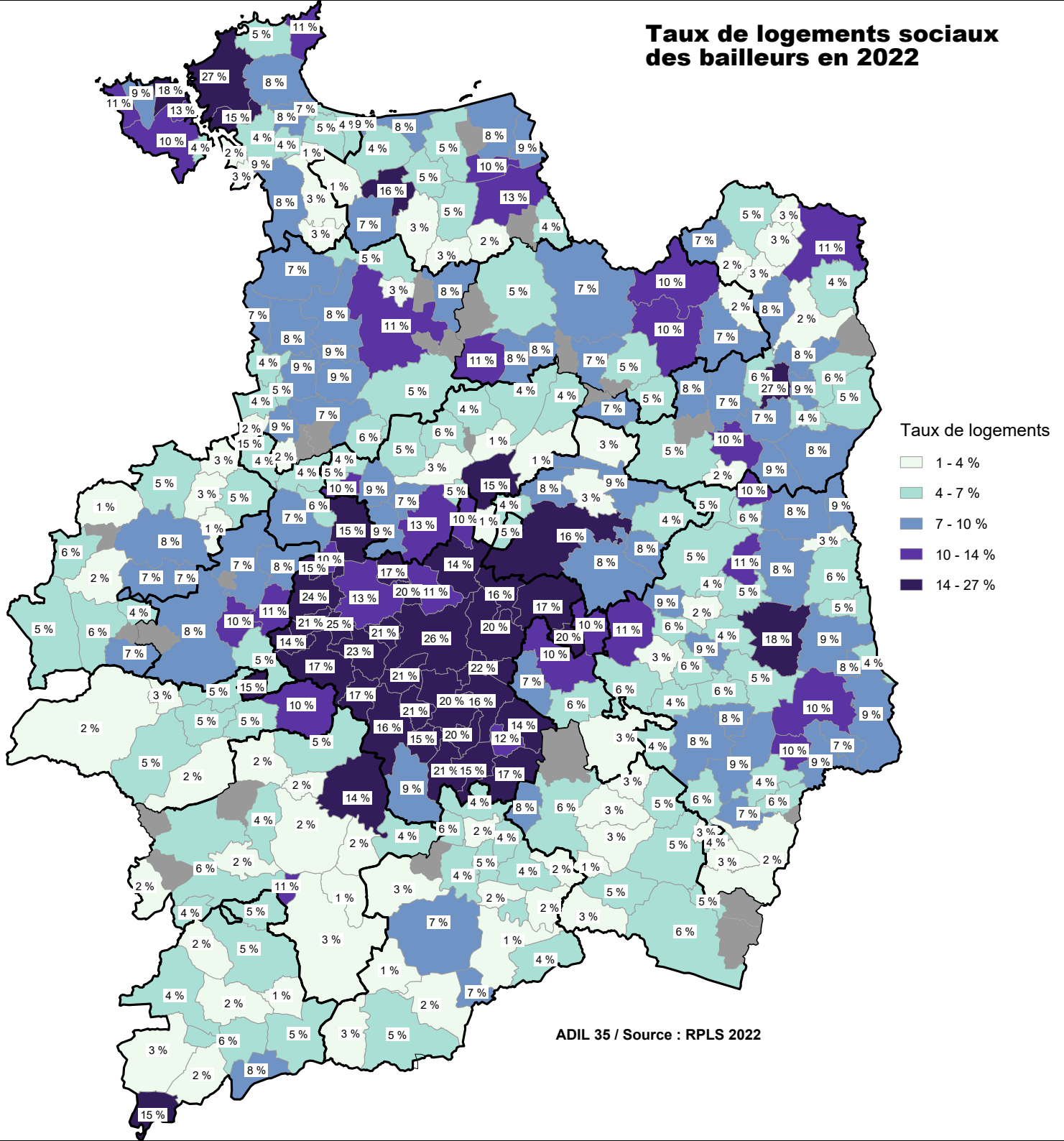


ADIL 35 / Source : RPLS 2022

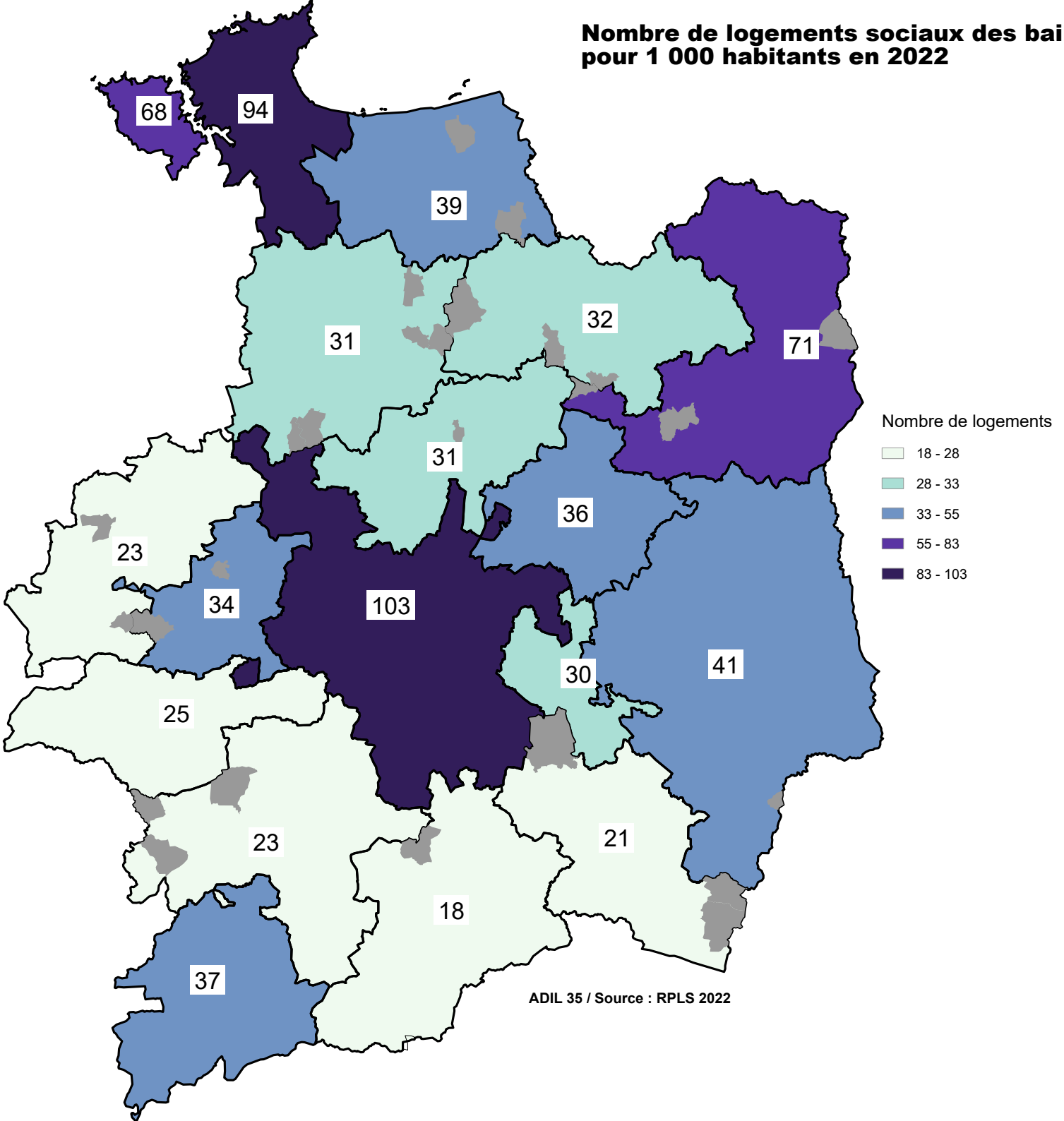
Nombre de logements des bailleurs sociaux en 2022



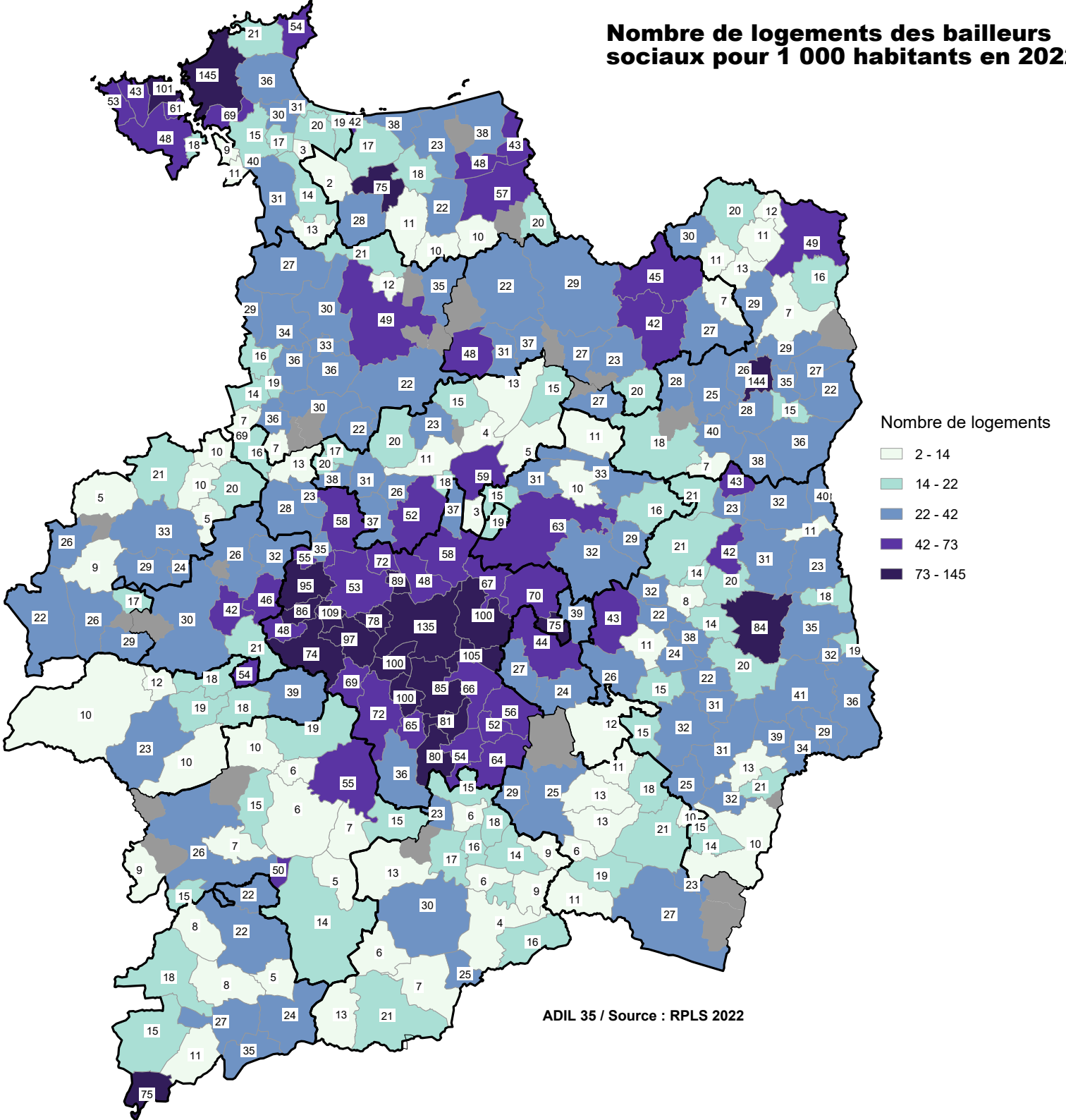
Taux de logements sociaux des bailleurs en 2022



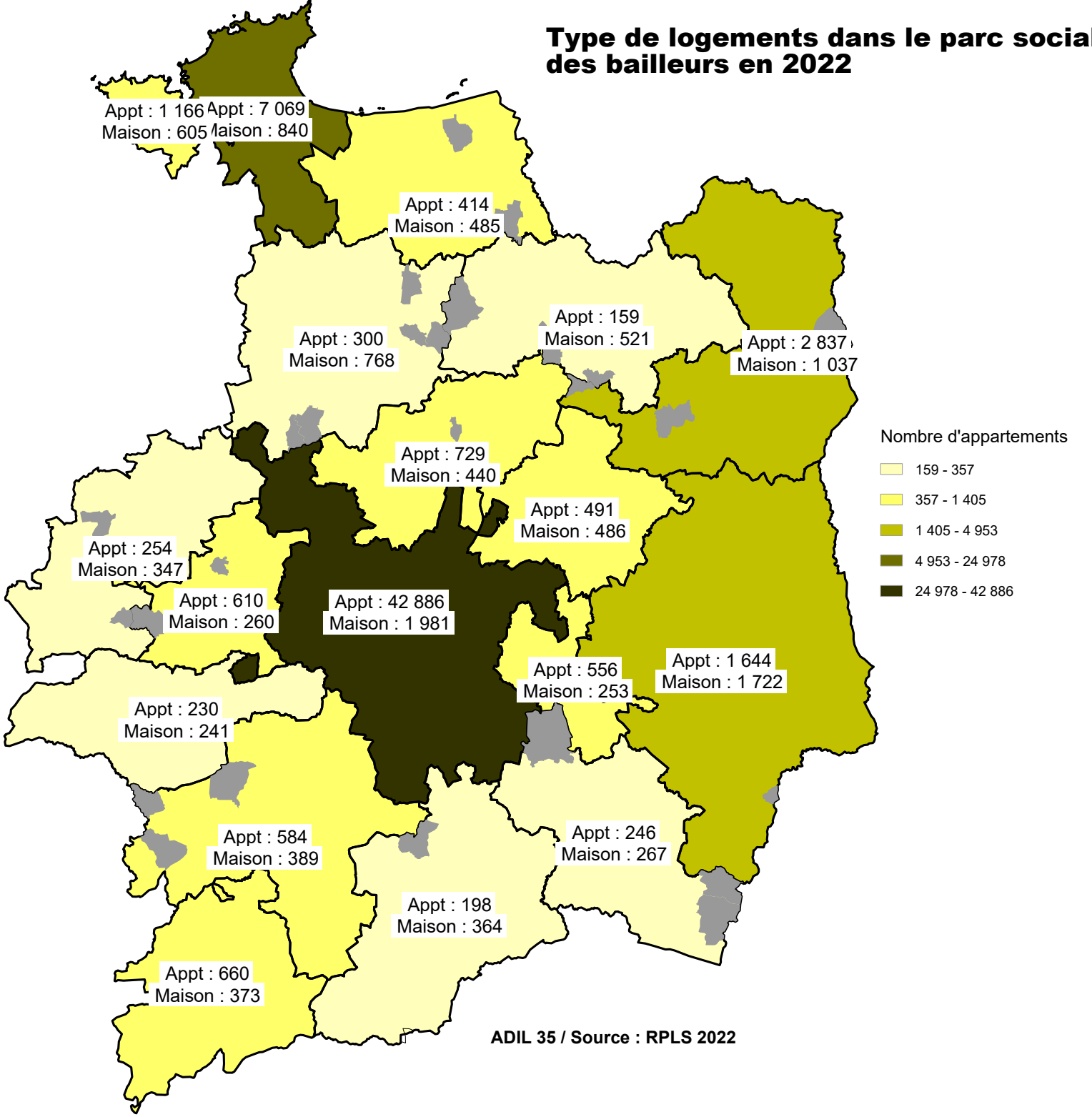
Nombre de logements sociaux des bailleurs pour 1 000 habitants en 2022



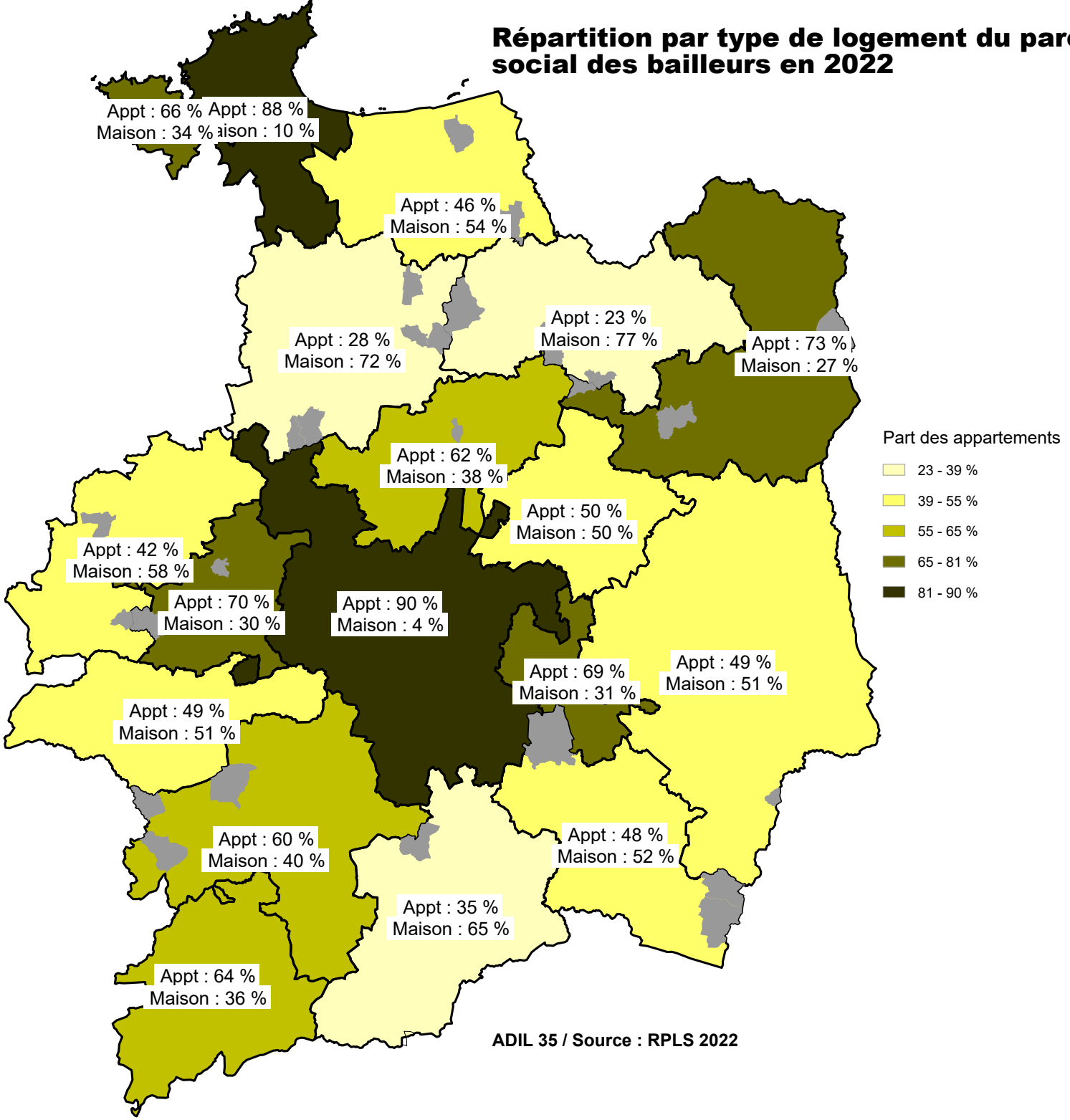
Nombre de logements des bailleurs sociaux pour 1 000 habitants en 2022



Type de logements dans le parc social des bailleurs en 2022

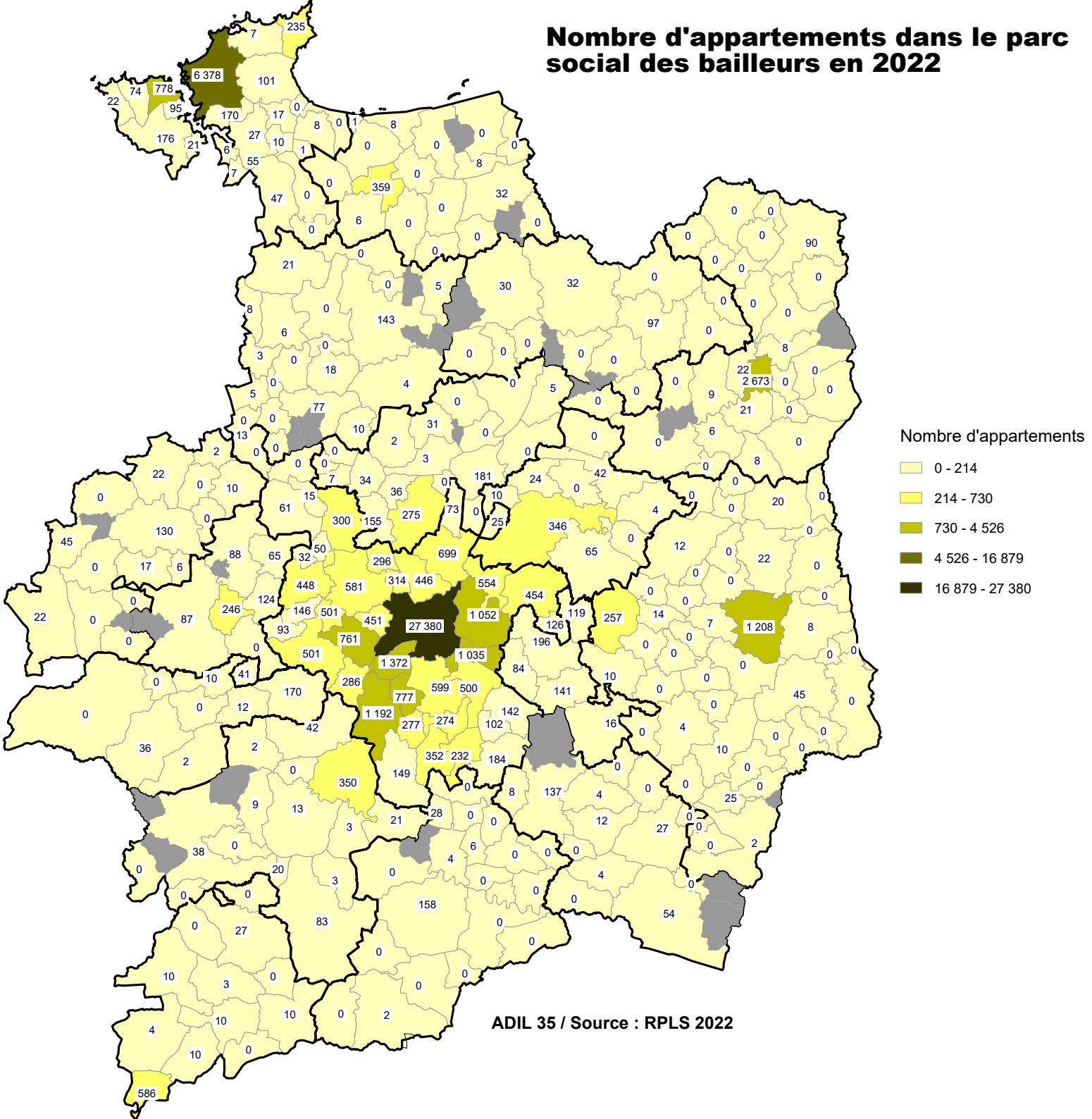


Répartition par type de logement du parc social des bailleurs en 2022

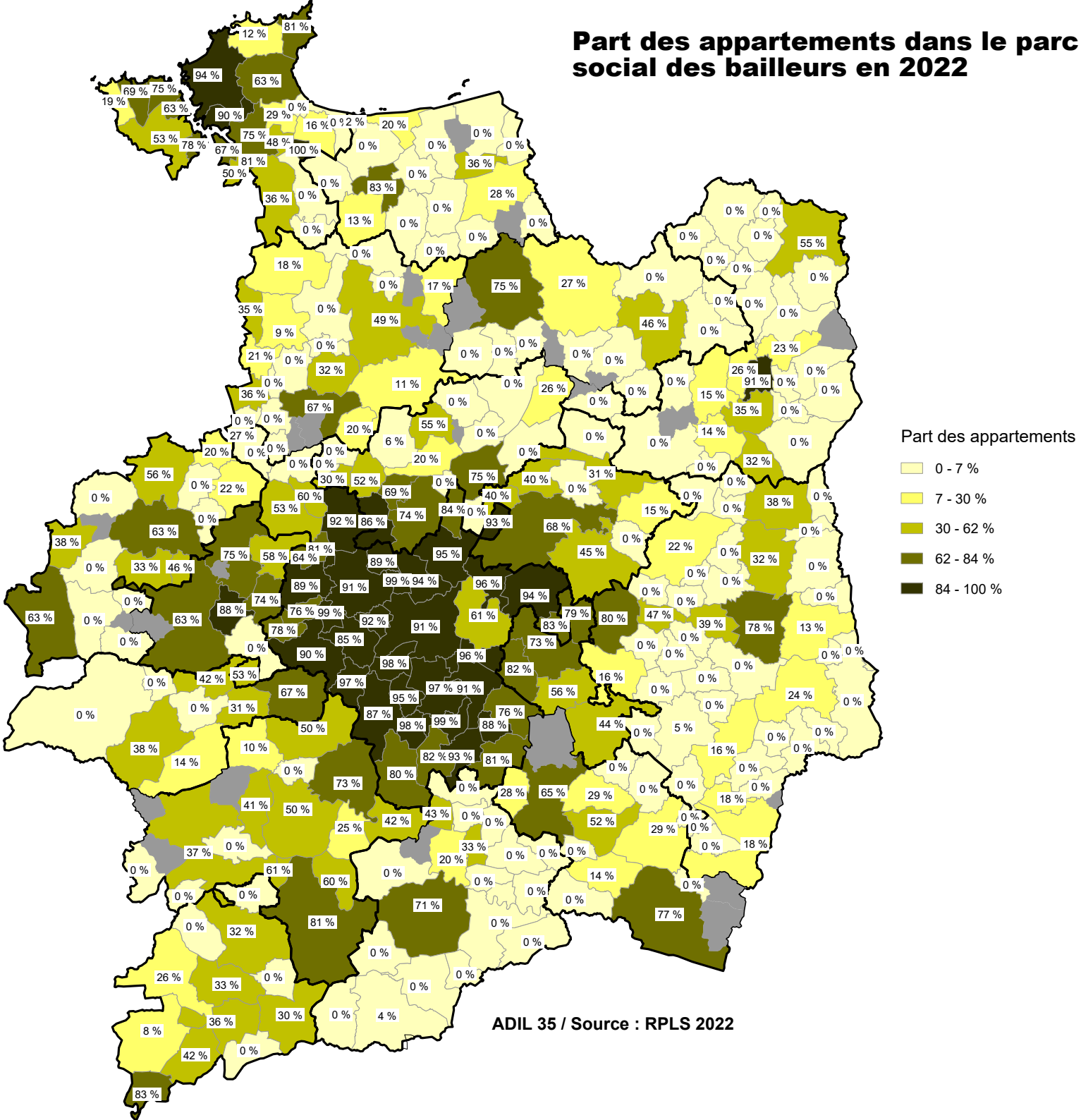


ADIL 35 / Source : RPLS 2022

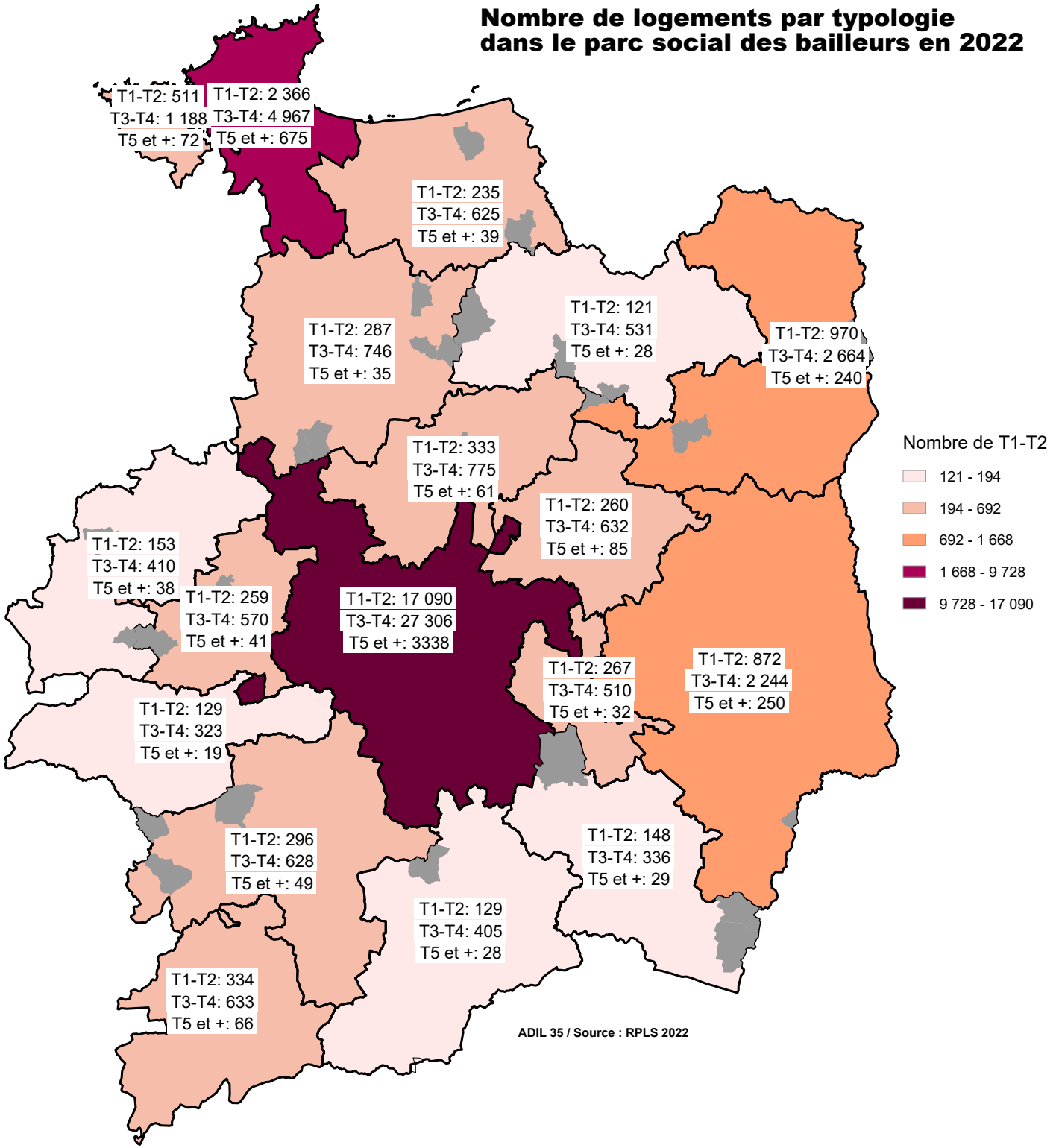
Nombre d'appartements dans le parc social des bailleurs en 2022



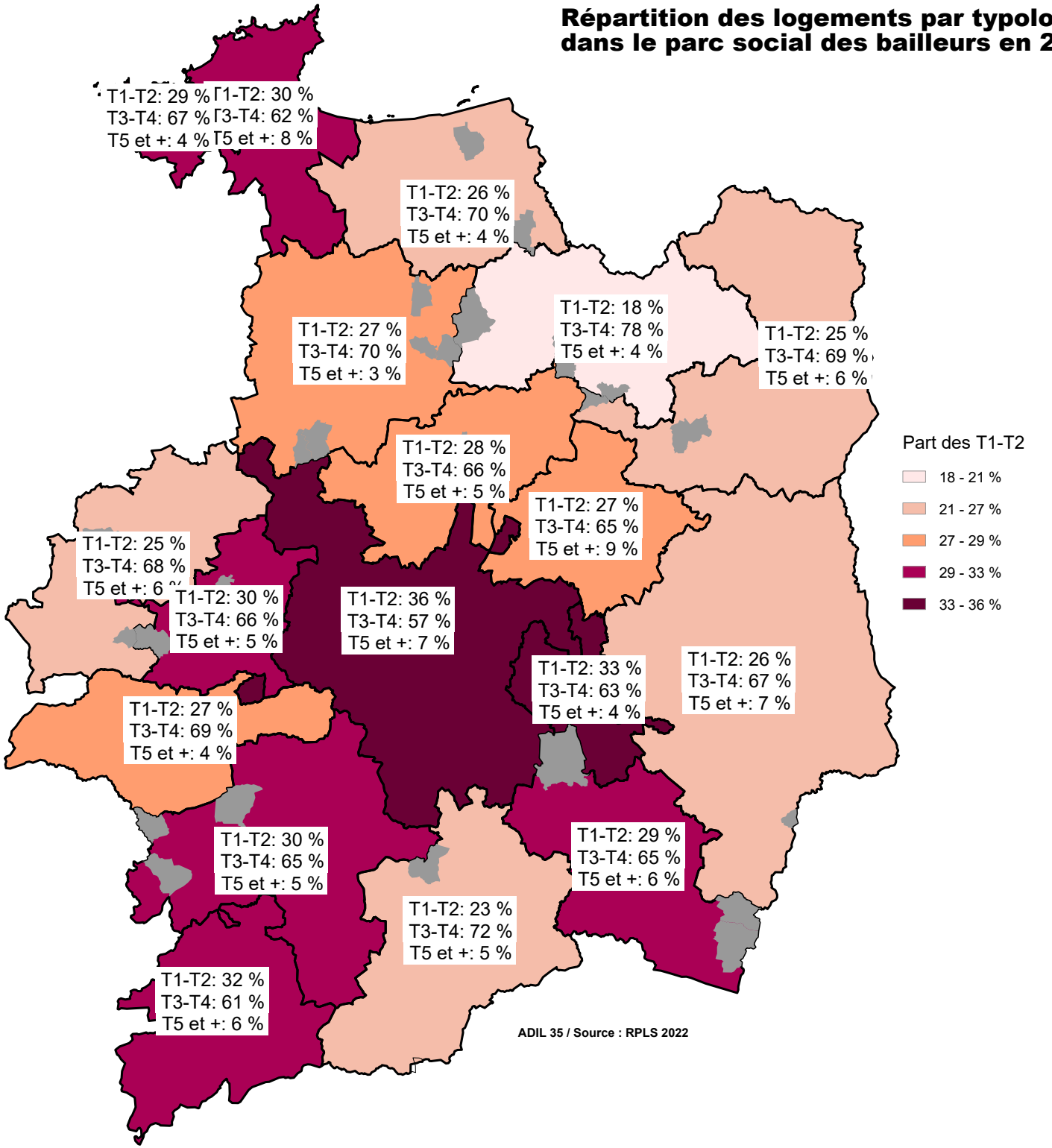
Part des appartements dans le parc social des bailleurs en 2022



Nombre de logements par typologie dans le parc social des bailleurs en 2022

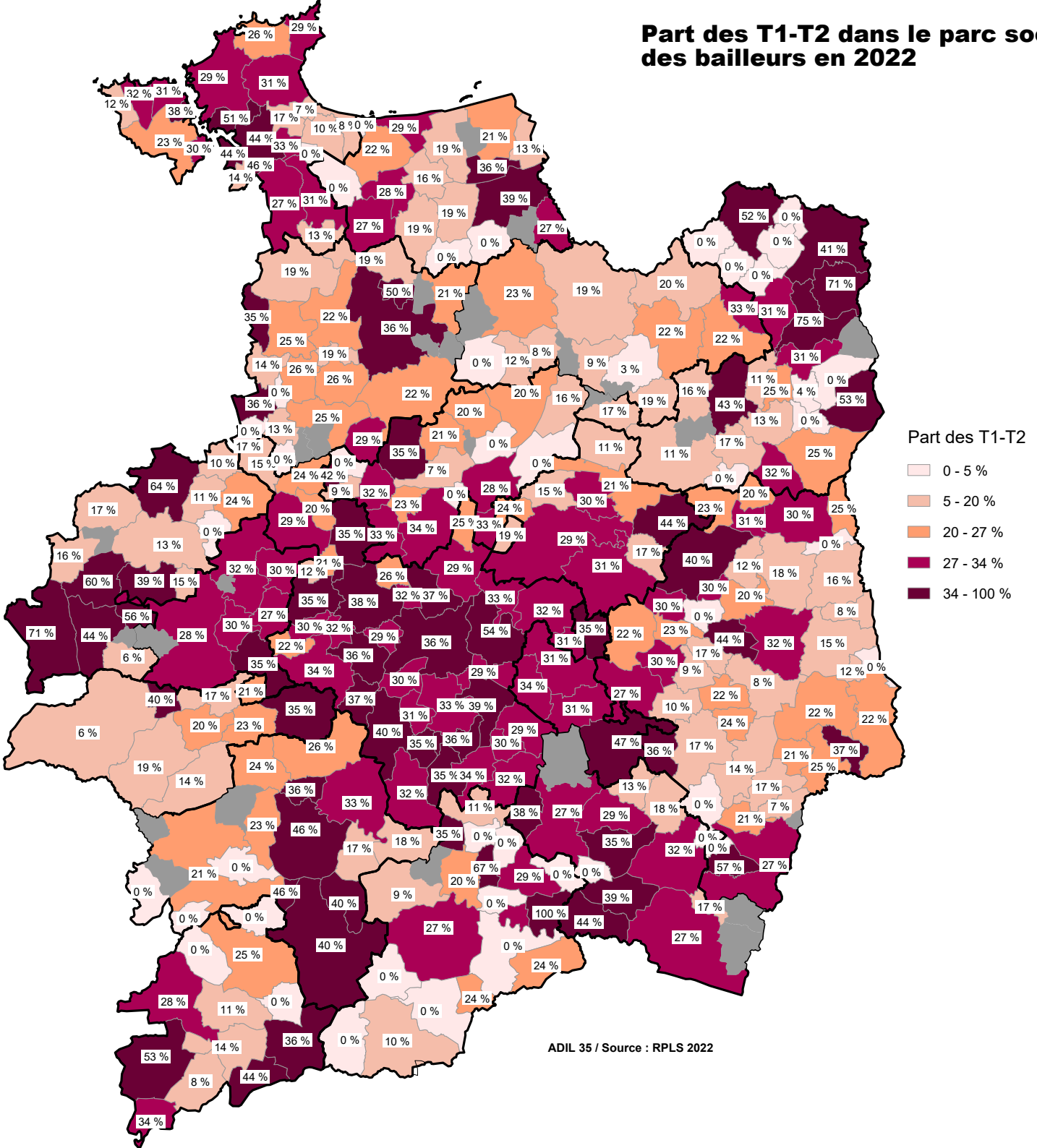


Répartition des logements par typologie dans le parc social des bailleurs en 2022

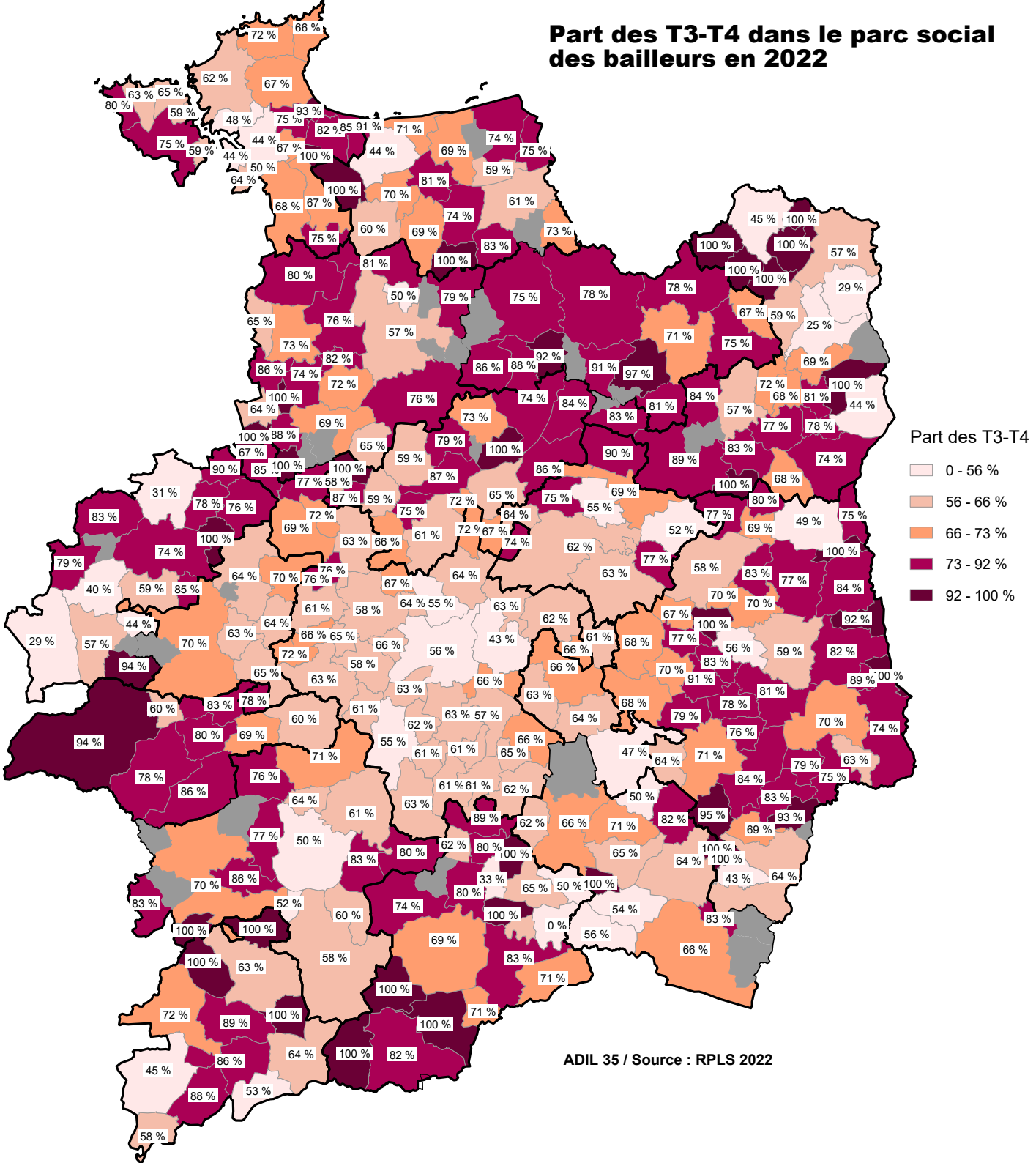


ADIL 35 / Source : RPLS 2022

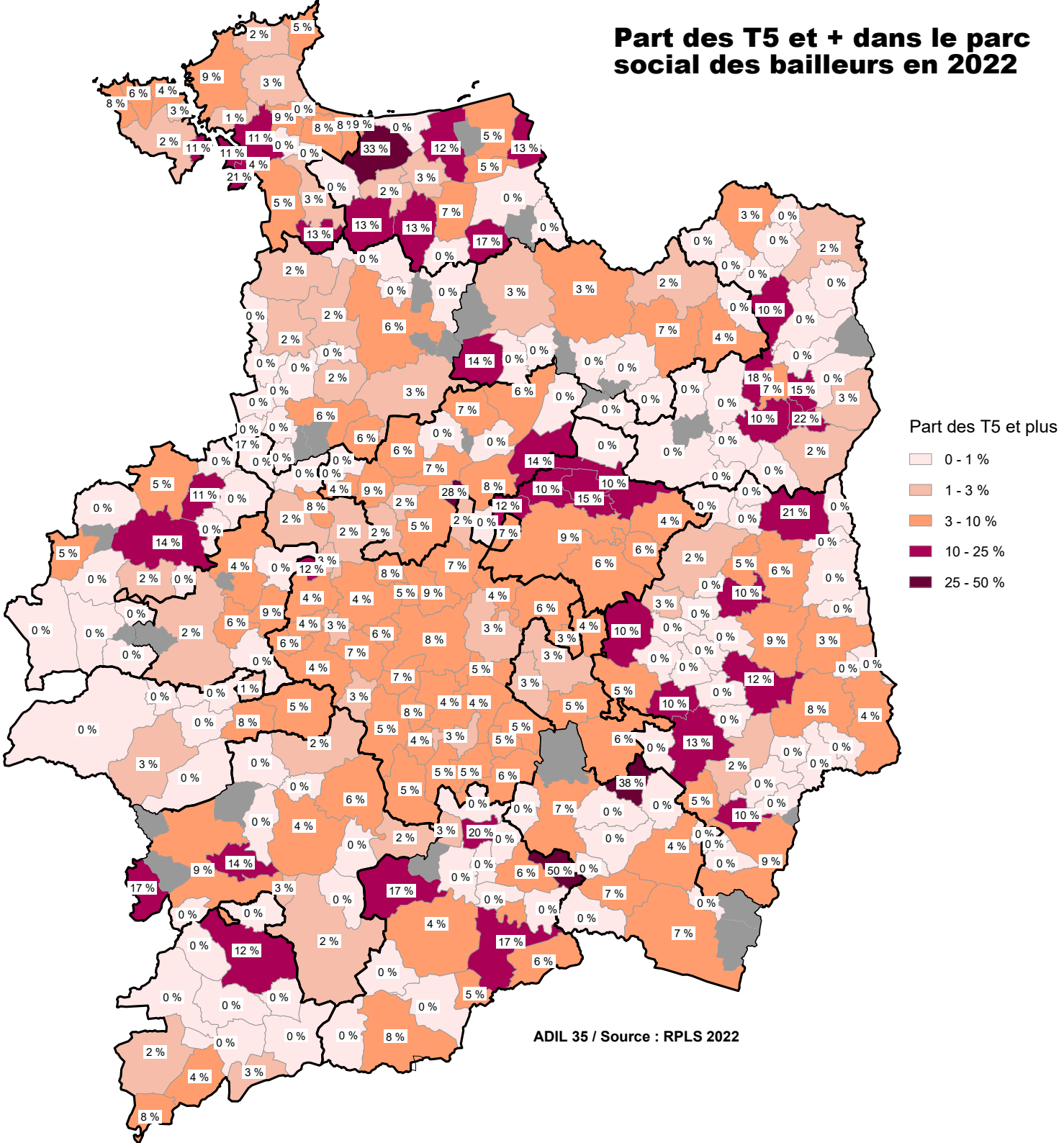
Part des T1-T2 dans le parc social des bailleurs en 2022



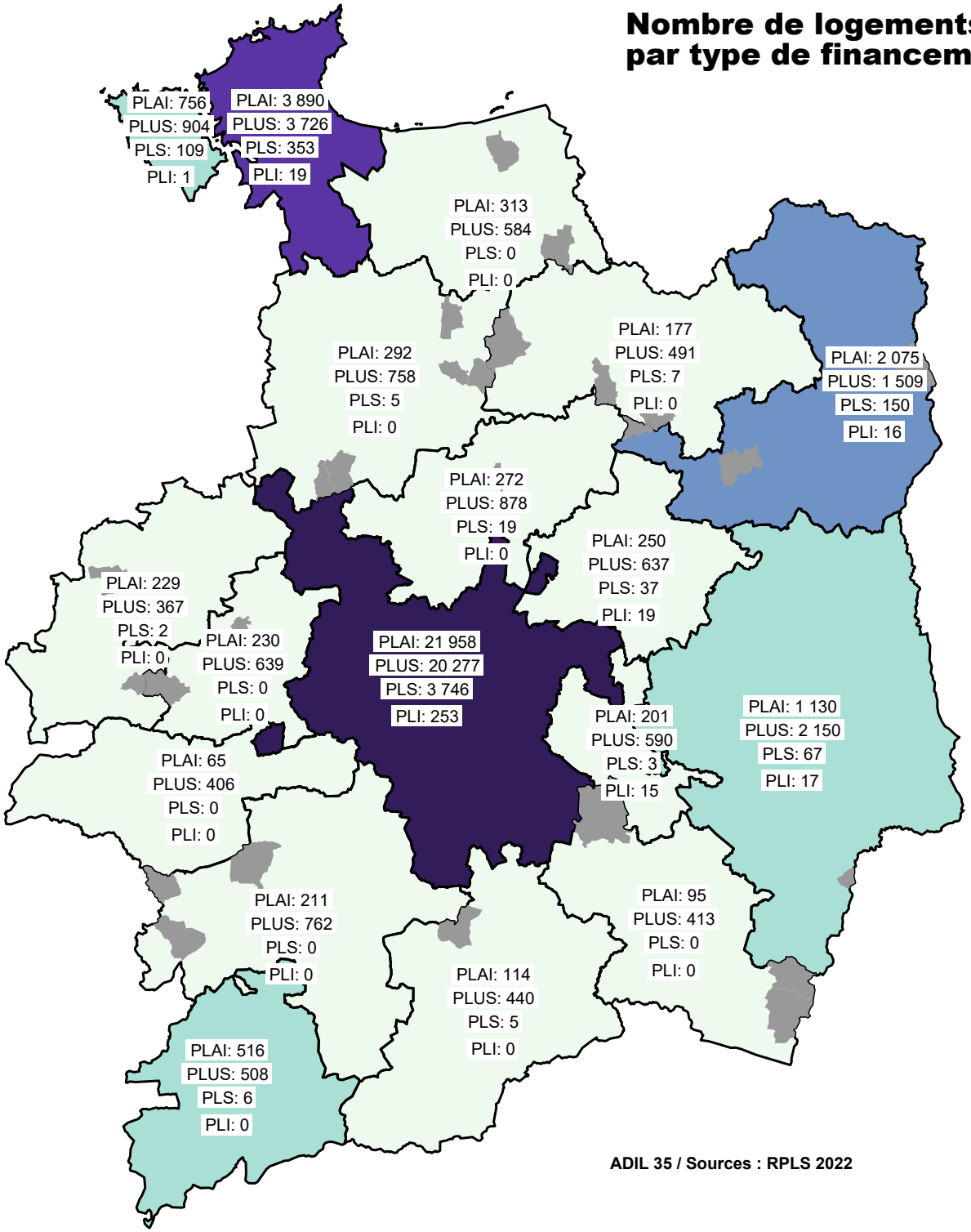
Part des T3-T4 dans le parc social des bailleurs en 2022



Part des T5 et + dans le parc social des bailleurs en 2022

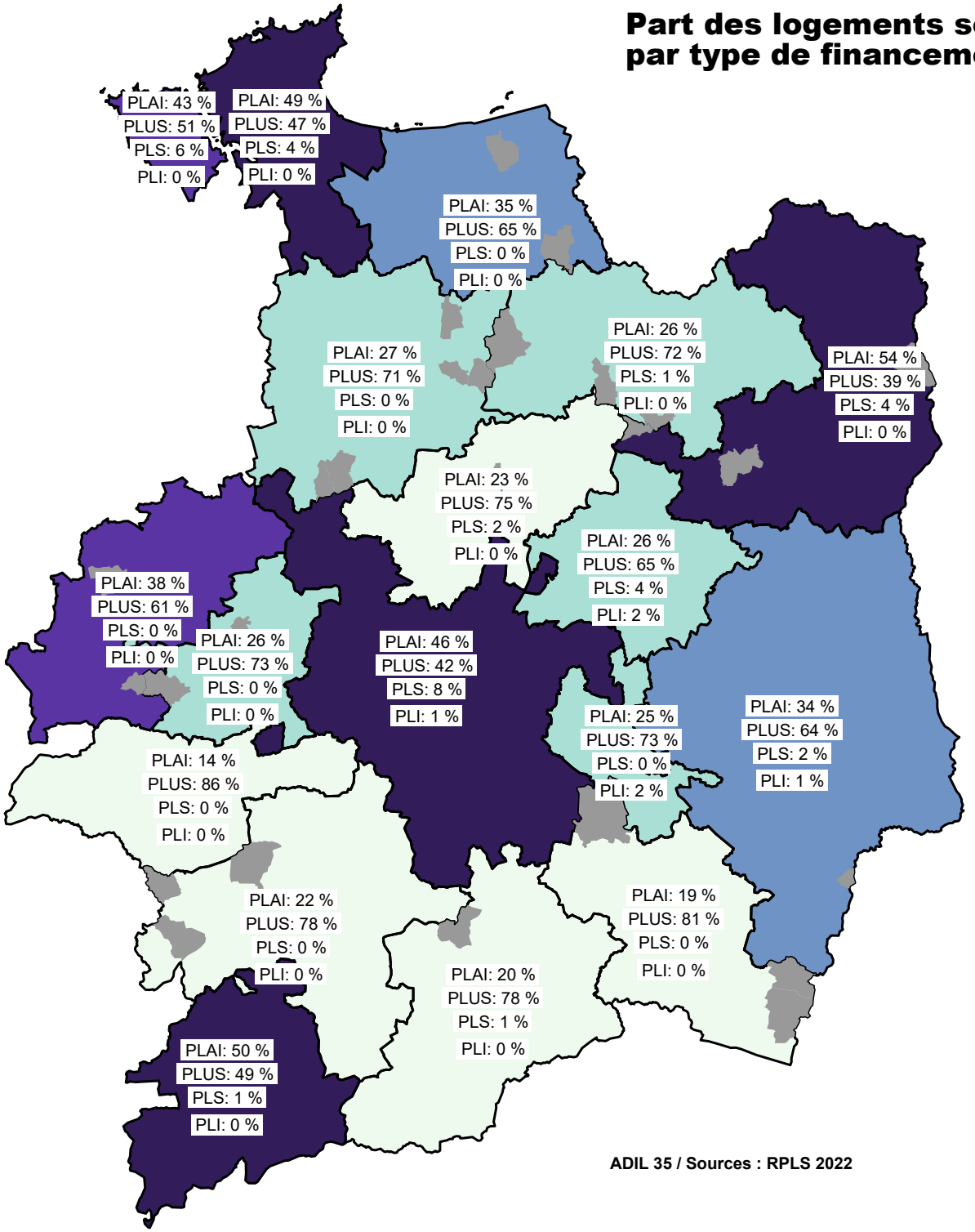


Nombre de logements sociaux des bailleurs par type de financement en 2022



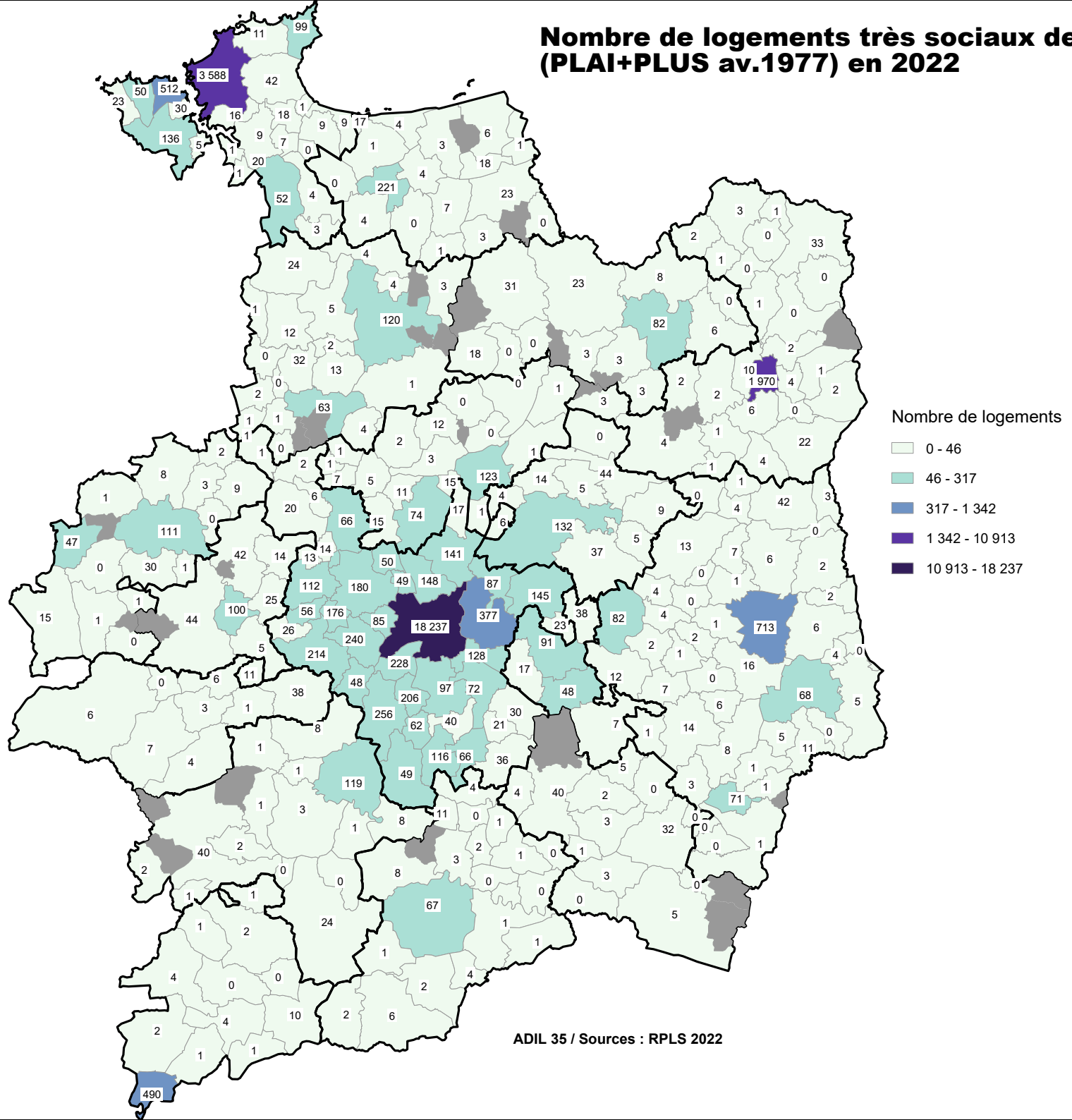
ADIL 35 / Sources : RPLS 2022

Part des logements sociaux des bailleurs par type de financement en 2022

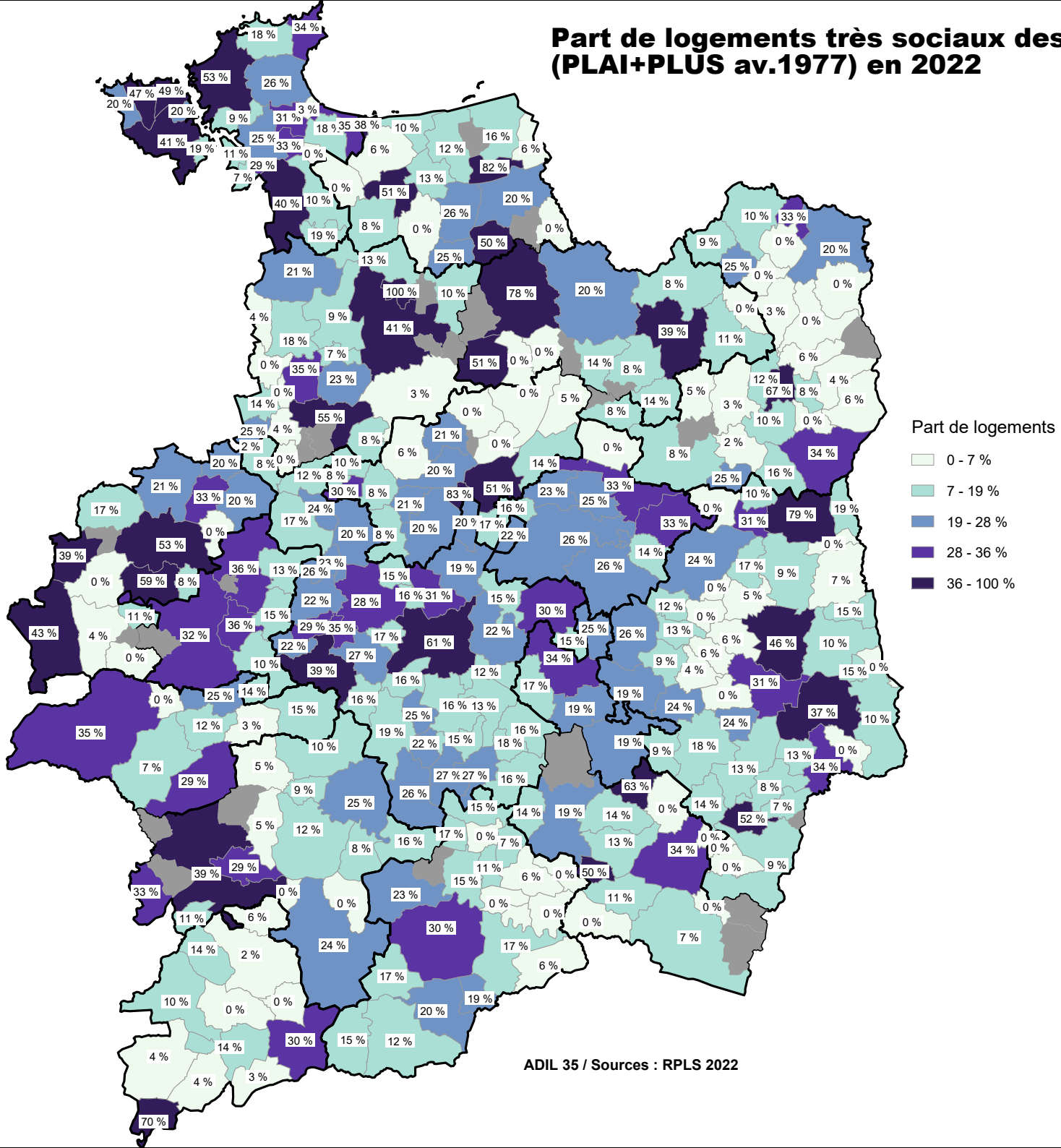


ADIL 35 / Sources : RPLS 2022

Nombre de logements très sociaux des bailleurs (PLAI+PLUS av.1977) en 2022

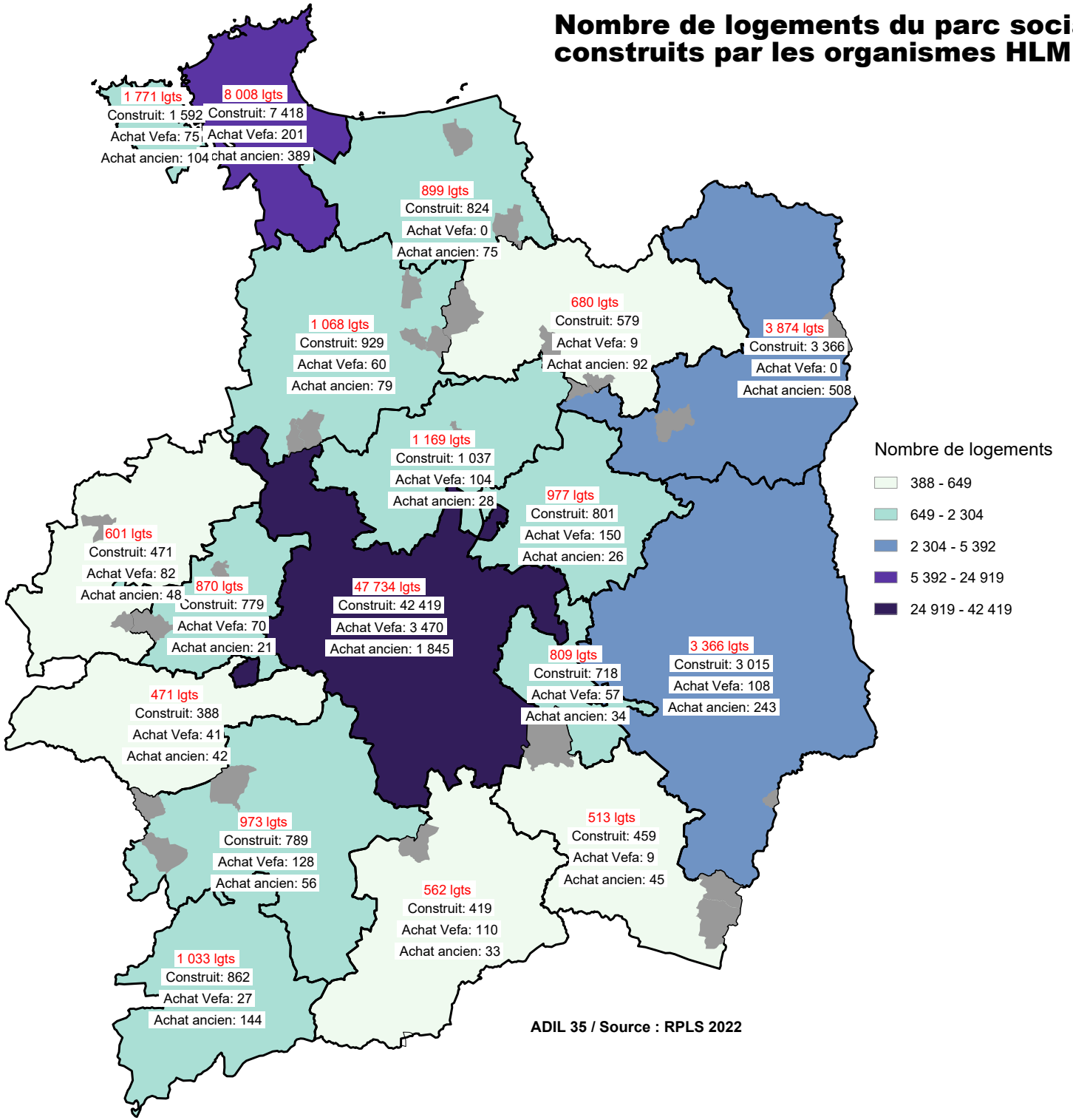


Part de logements très sociaux des bailleurs (PLAI+PLUS av.1977) en 2022



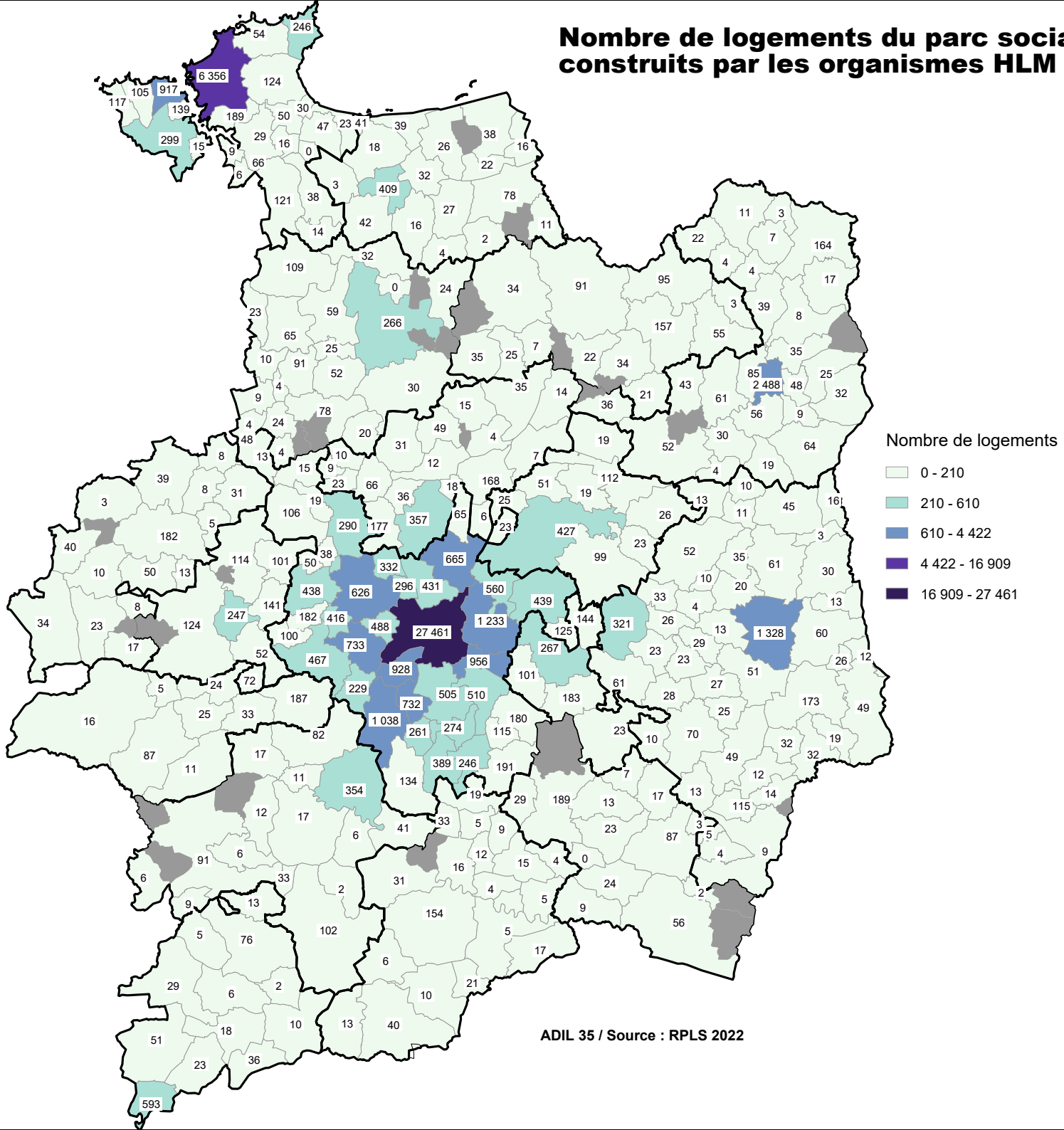
ADIL 35 / Sources : RPLS 2022

Nombre de logements du parc social construits par les organismes HLM en 2022

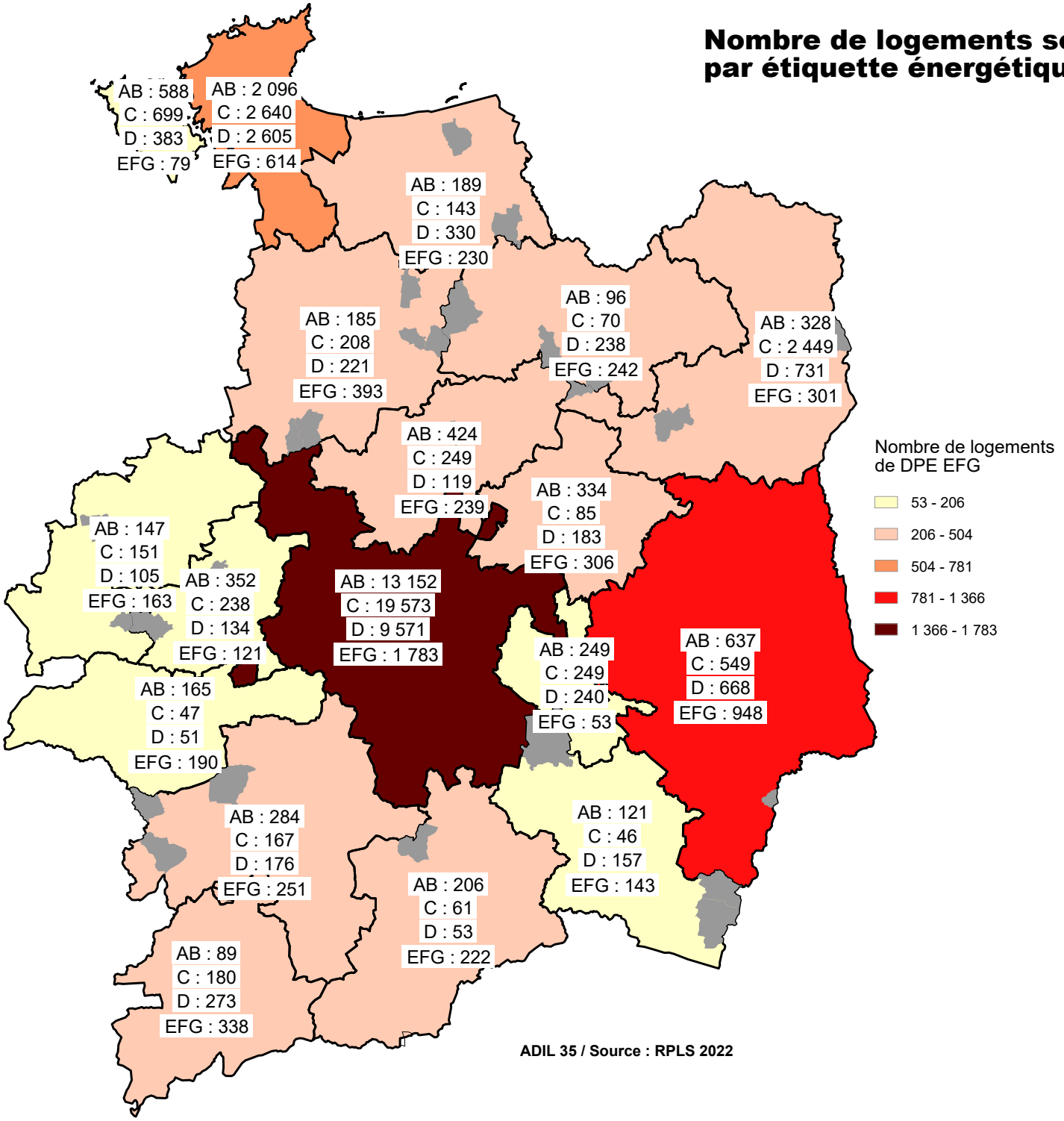


ADIL 35 / Source : RPLS 2022

Nombre de logements du parc social construits par les organismes HLM en 2022

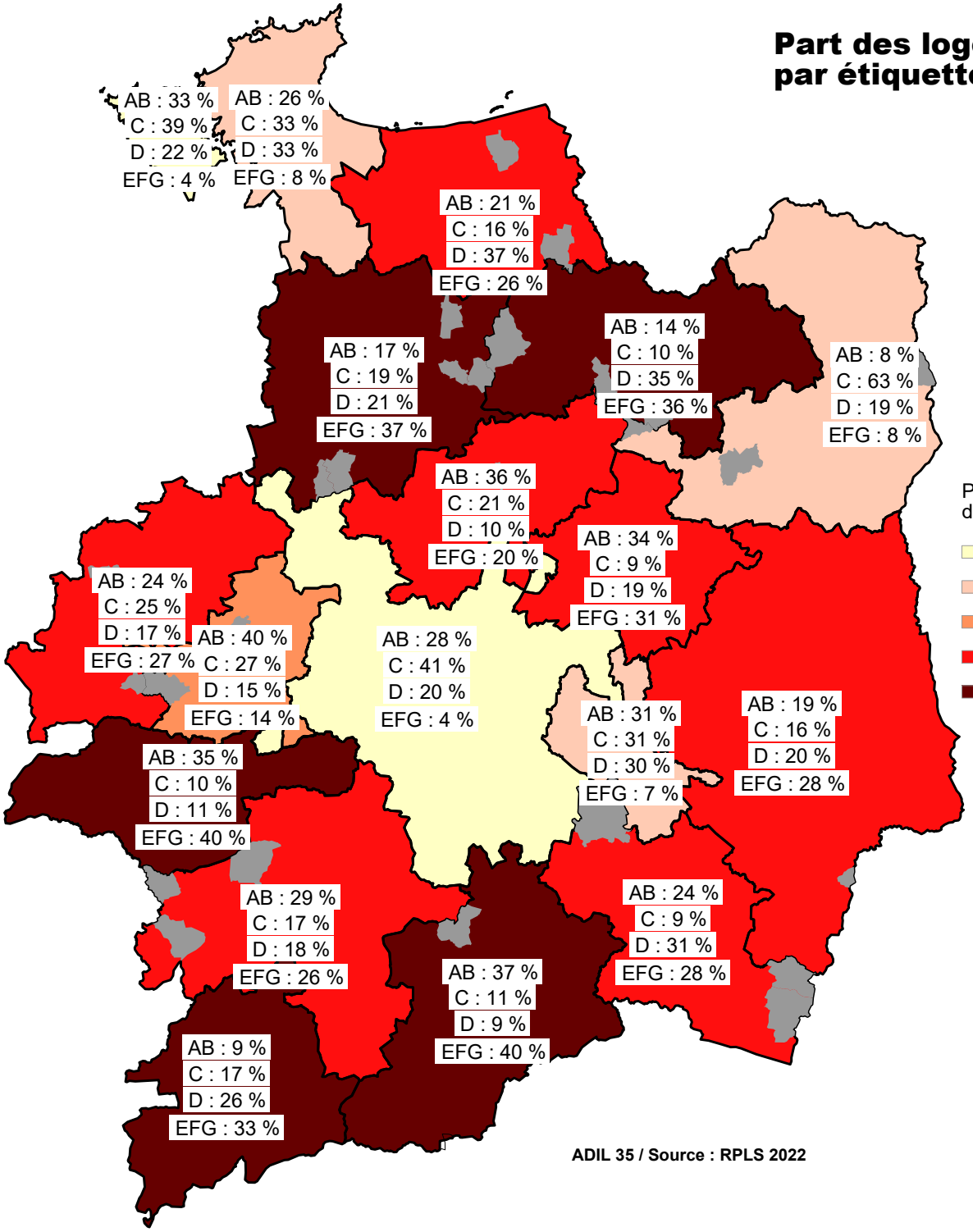


Nombre de logements sociaux par étiquette énergétique en 2022



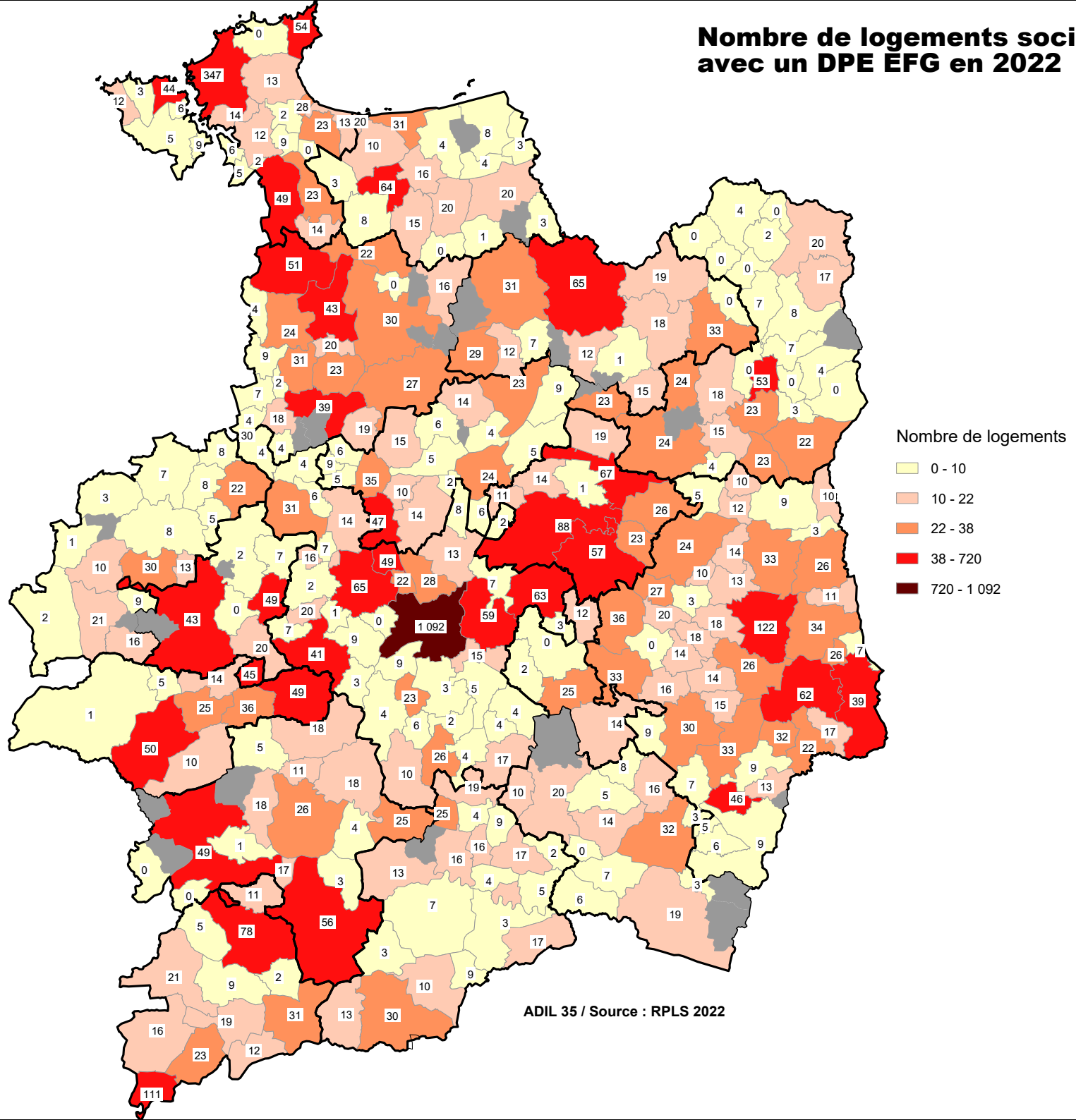
ADIL 35 / Source : RPLS 2022

Part des logements sociaux par étiquette énergétique en 2022

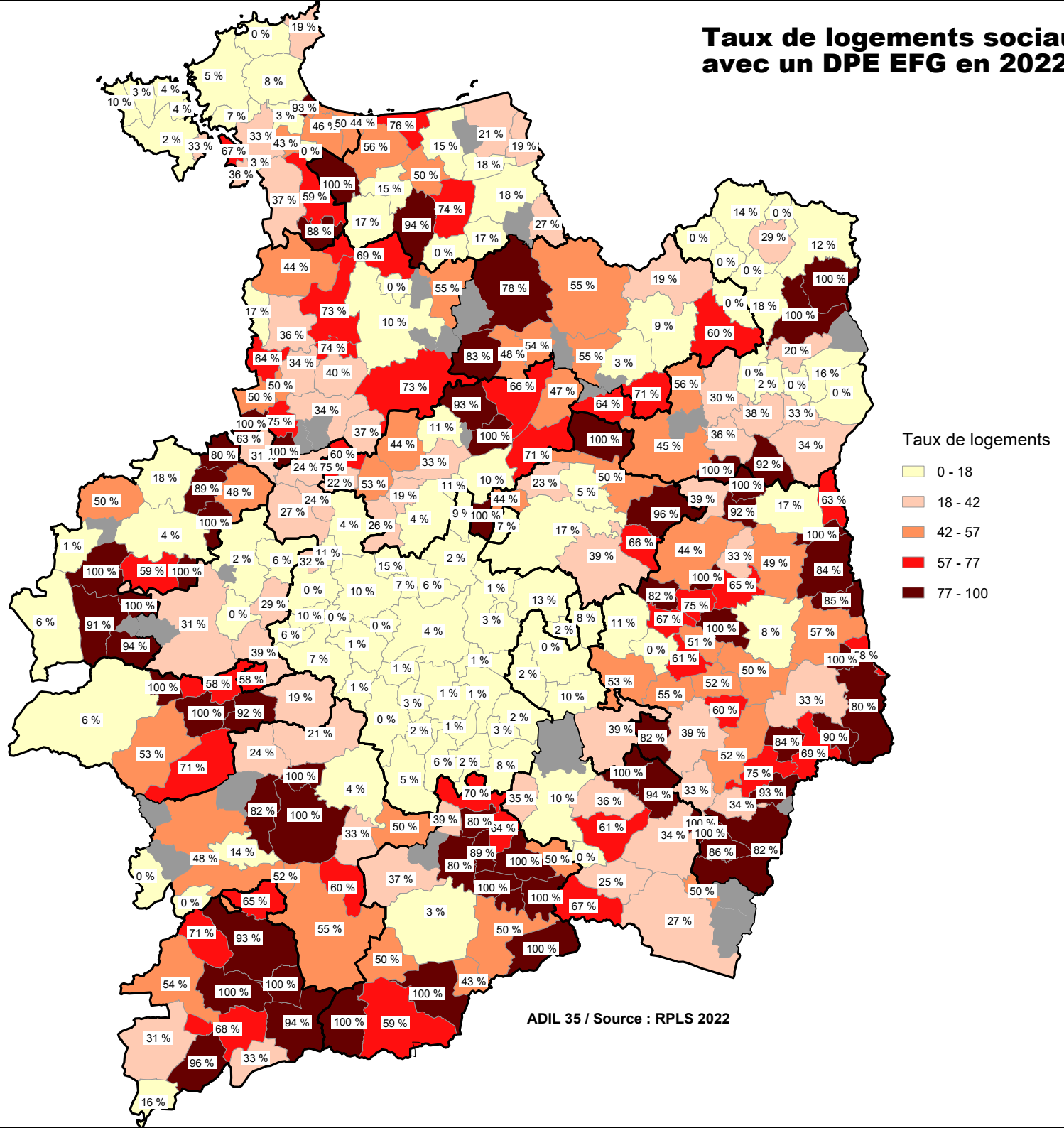


ADIL 35 / Source : RPLS 2022

Nombre de logements sociaux avec un DPE EFG en 2022



Taux de logements sociaux avec un DPE EFG en 2022



B- Le parc de logements des bailleurs sociaux
Évolution de 2011 à 2021

Source : RPLS 2022 - SDES MTE, Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

Cartes

- Nombre de logements acquis (construit/achat Vefa ou ancien) par les bailleurs par EPCI
- Nombre de logements acquis (construit/achat Vefa ou ancien) par les bailleurs par commune
- Part des logements acquis selon le mode d'acquisition (construit/achat Vefa ou ancien) par EPCI

- Part du parc social acquis (construit/achat Vefa ou ancien) depuis moins de 10 ans par EPCI
- Part du parc social acquis (construit/achat Vefa ou ancien) depuis moins de 10 ans par commune

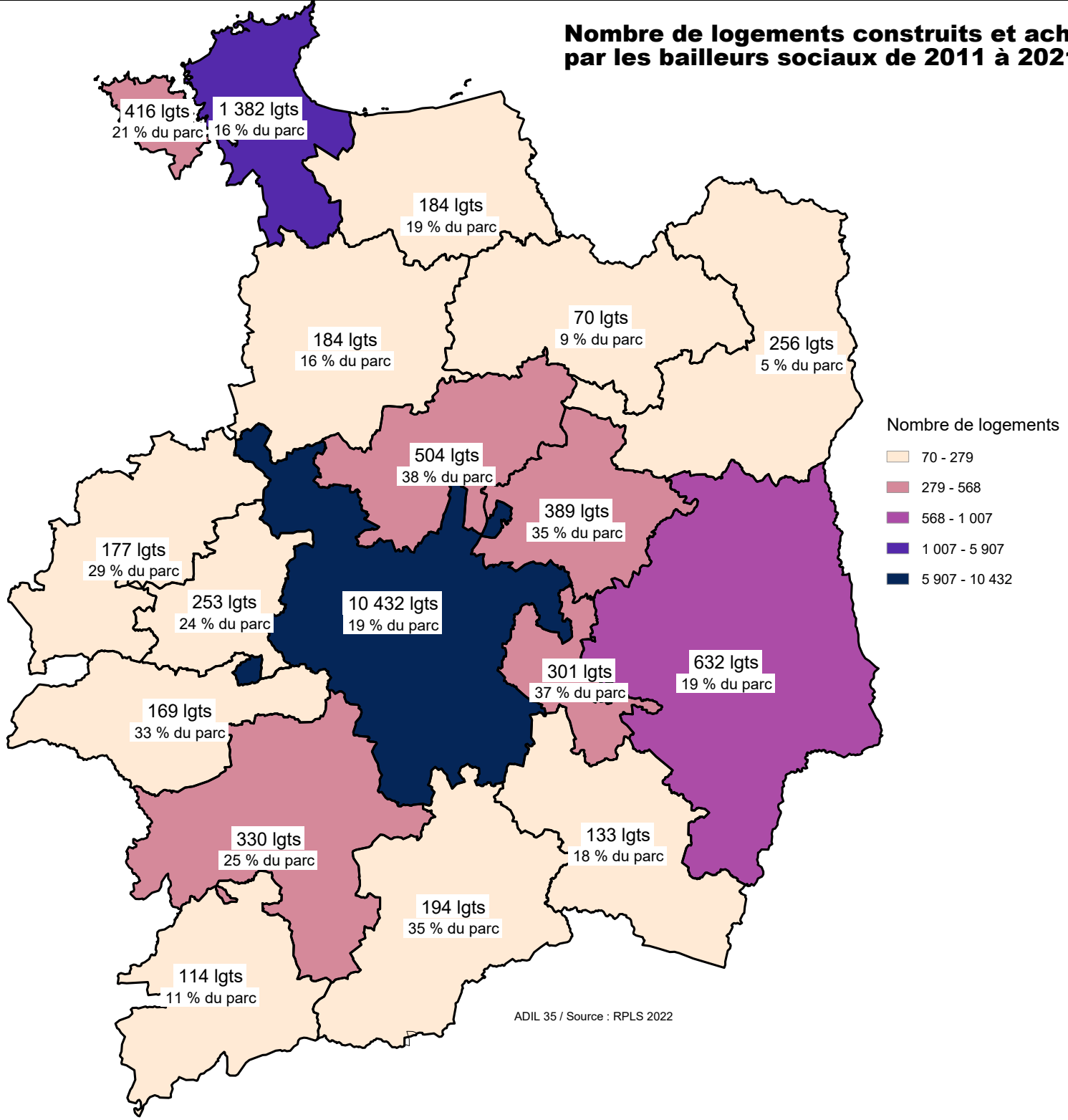
- Nombre de logements sociaux par type (individuel/collectif) par EPCI
- Taux de logements sociaux par type (individuel/collectif) par EPCI
- Nombre de logements sociaux collectifs par commune
- Taux de logements sociaux collectifs par commune

- Nombre de logements sociaux par typologie (nb de pièce) par EPCI
- Taux de logements sociaux par typologie (nb de pièce) par EPCI
- Nombre de T1-T2 par commune
- Taux de T1-T2 par commune

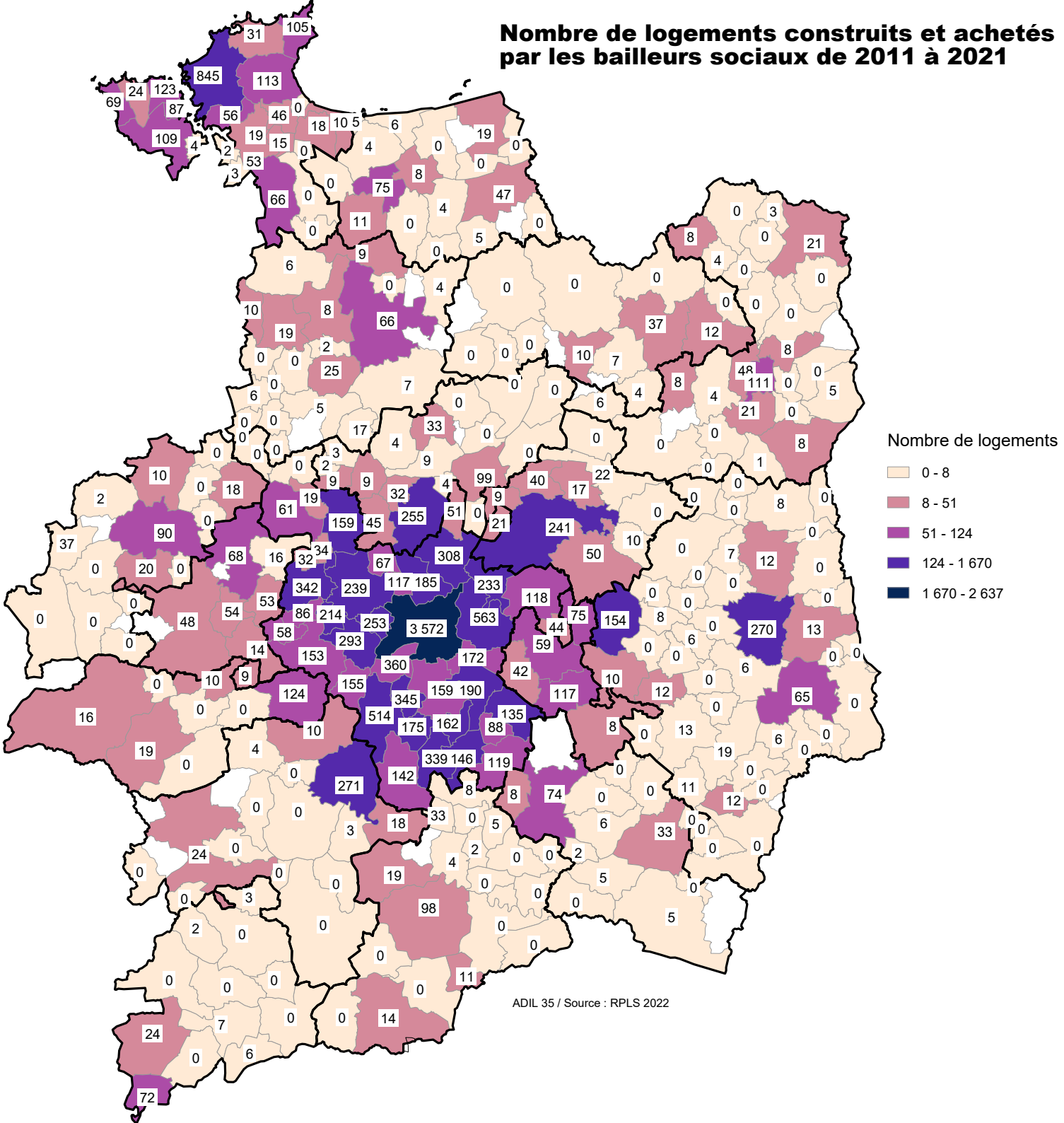
- Nombre de logements sociaux par financement (PLAI/PLUS/PLS/PLI) par EPCI
- Taux de logements sociaux par financement (PLAI/PLUS/PLS/PLI) par EPCI
- Nombre de logements PLAI par commune
- Taux de logements PLAI par commune

- Nombre de logements sociaux par DPE par EPCI
- Taux de logements sociaux par DPE par EPCI
- Nombre de logements sociaux DPE AB par commune
- Taux de logements sociaux DPE AB par commune

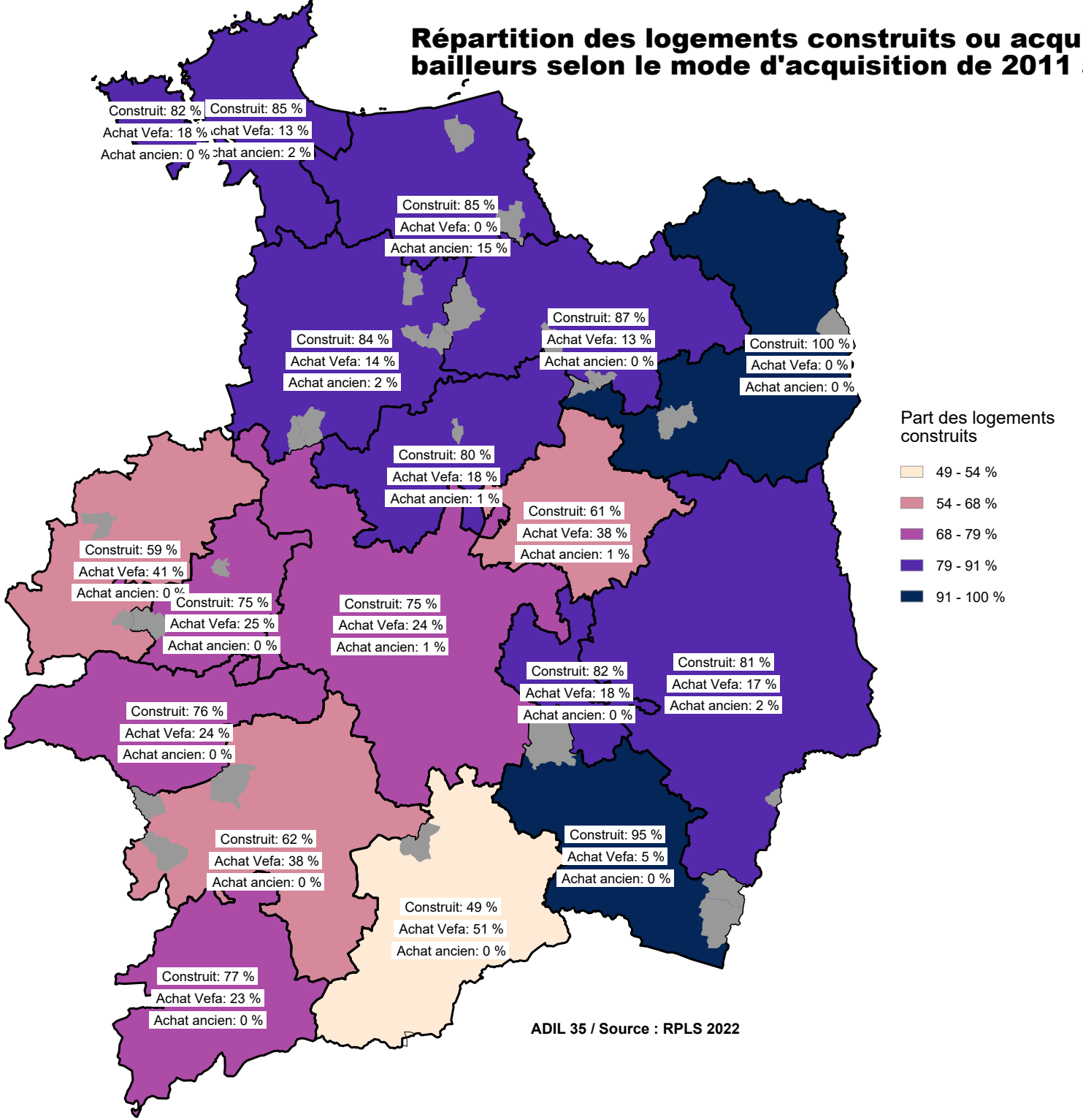
Nombre de logements construits et achetés par les bailleurs sociaux de 2011 à 2021



Nombre de logements construits et achetés par les bailleurs sociaux de 2011 à 2021

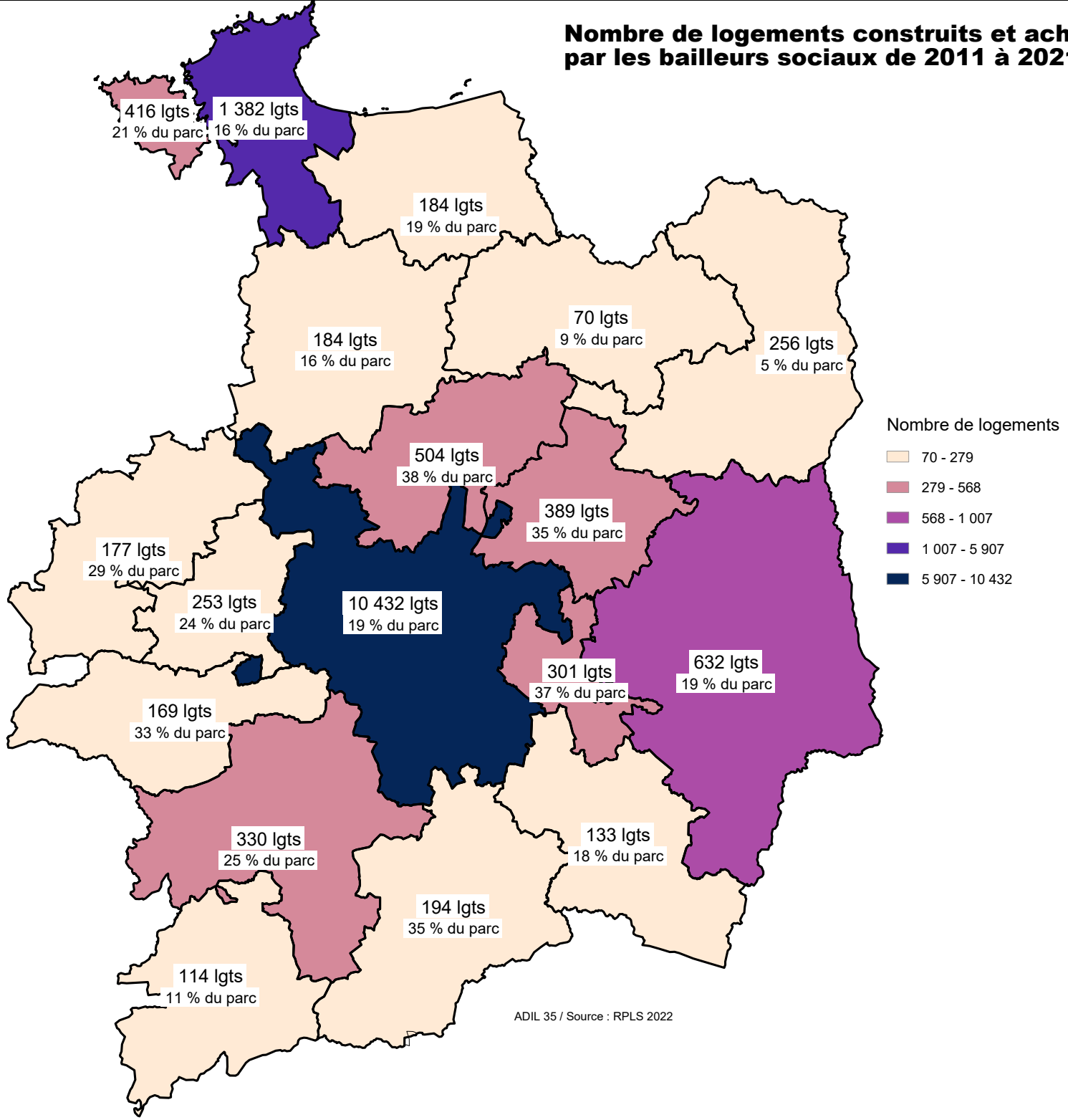


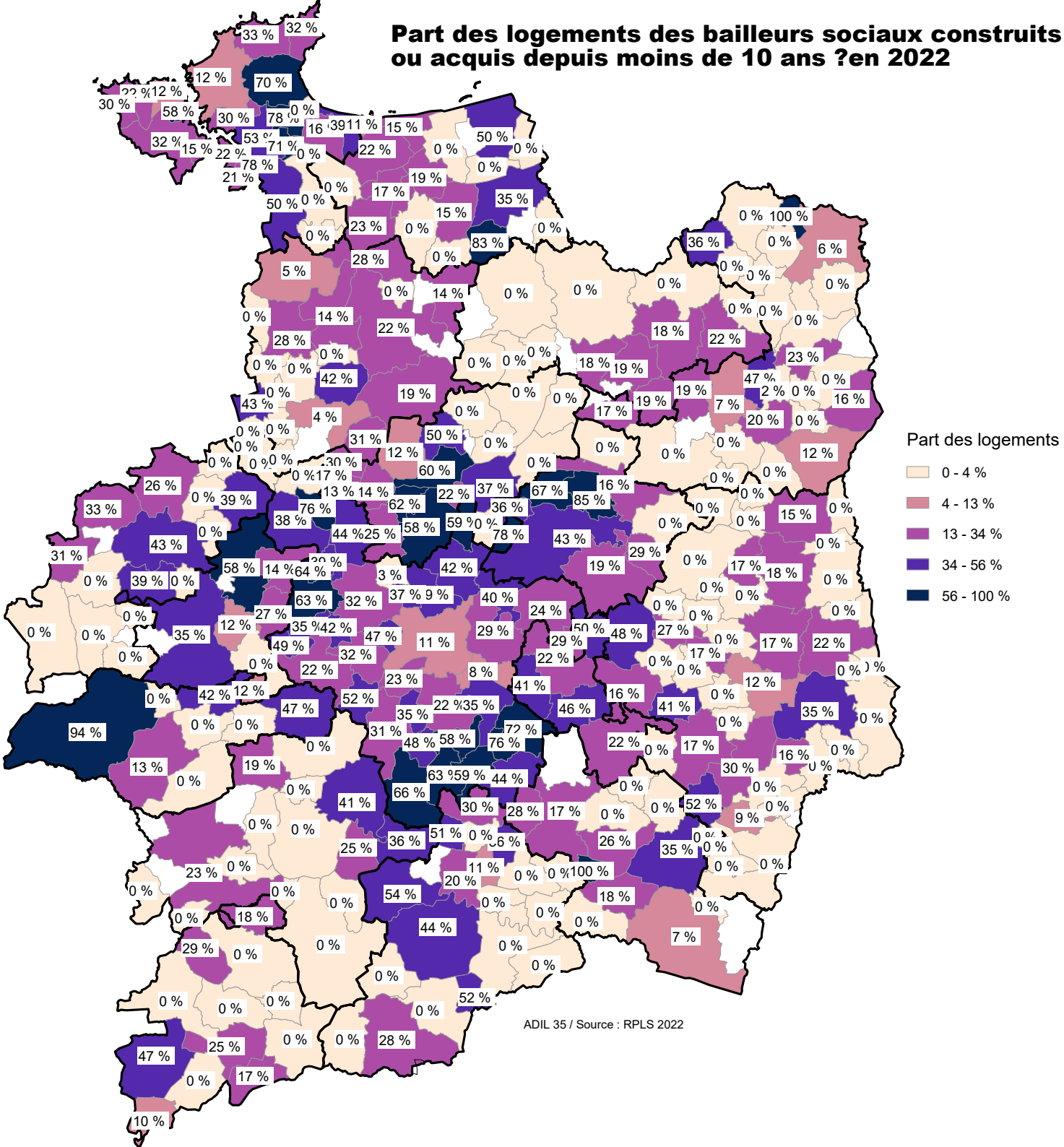
Répartition des logements construits ou acquis par les bailleurs selon le mode d'acquisition de 2011 à 2021



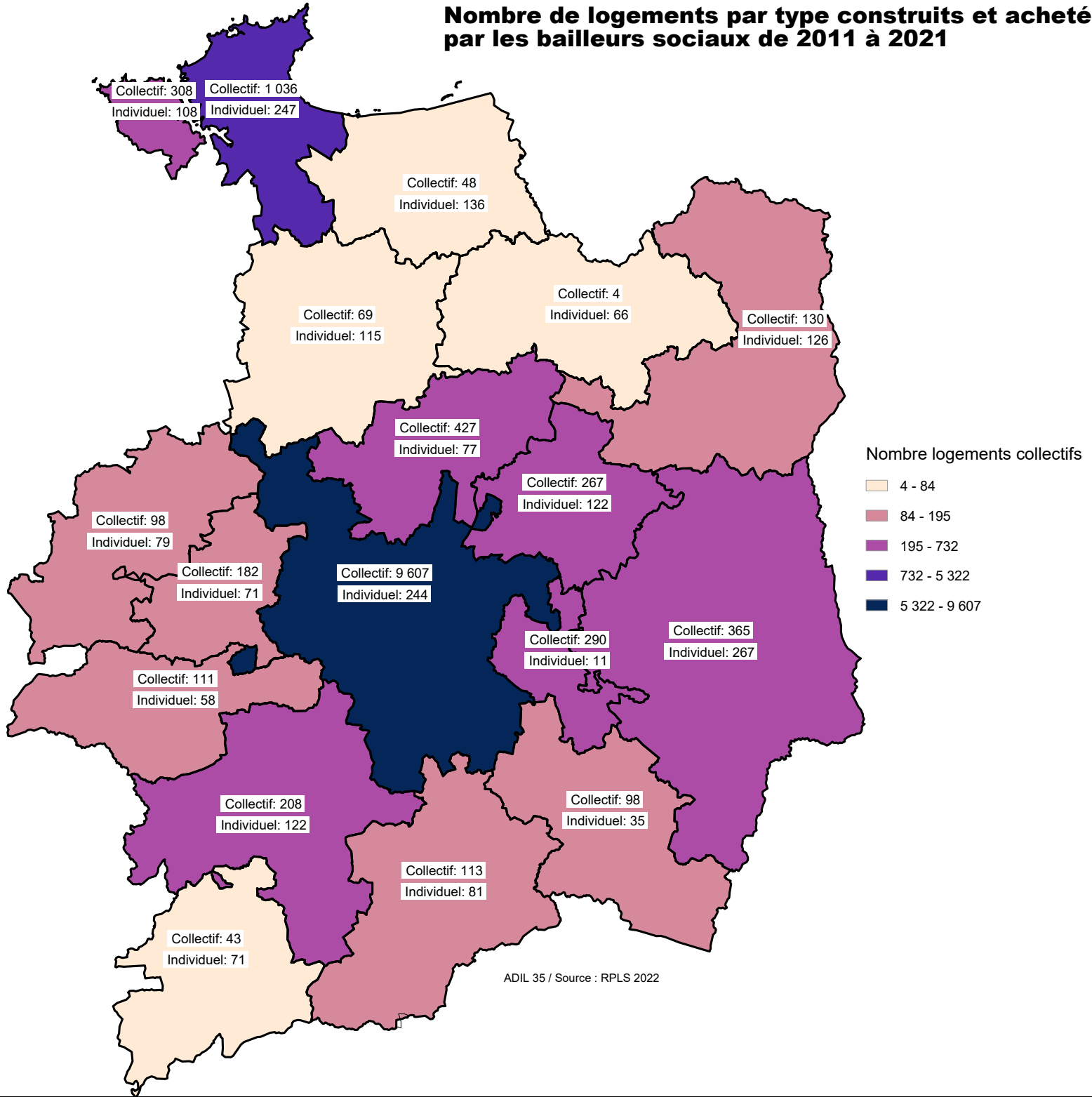
ADIL 35 / Source : RPLS 2022

Nombre de logements construits et achetés par les bailleurs sociaux de 2011 à 2021

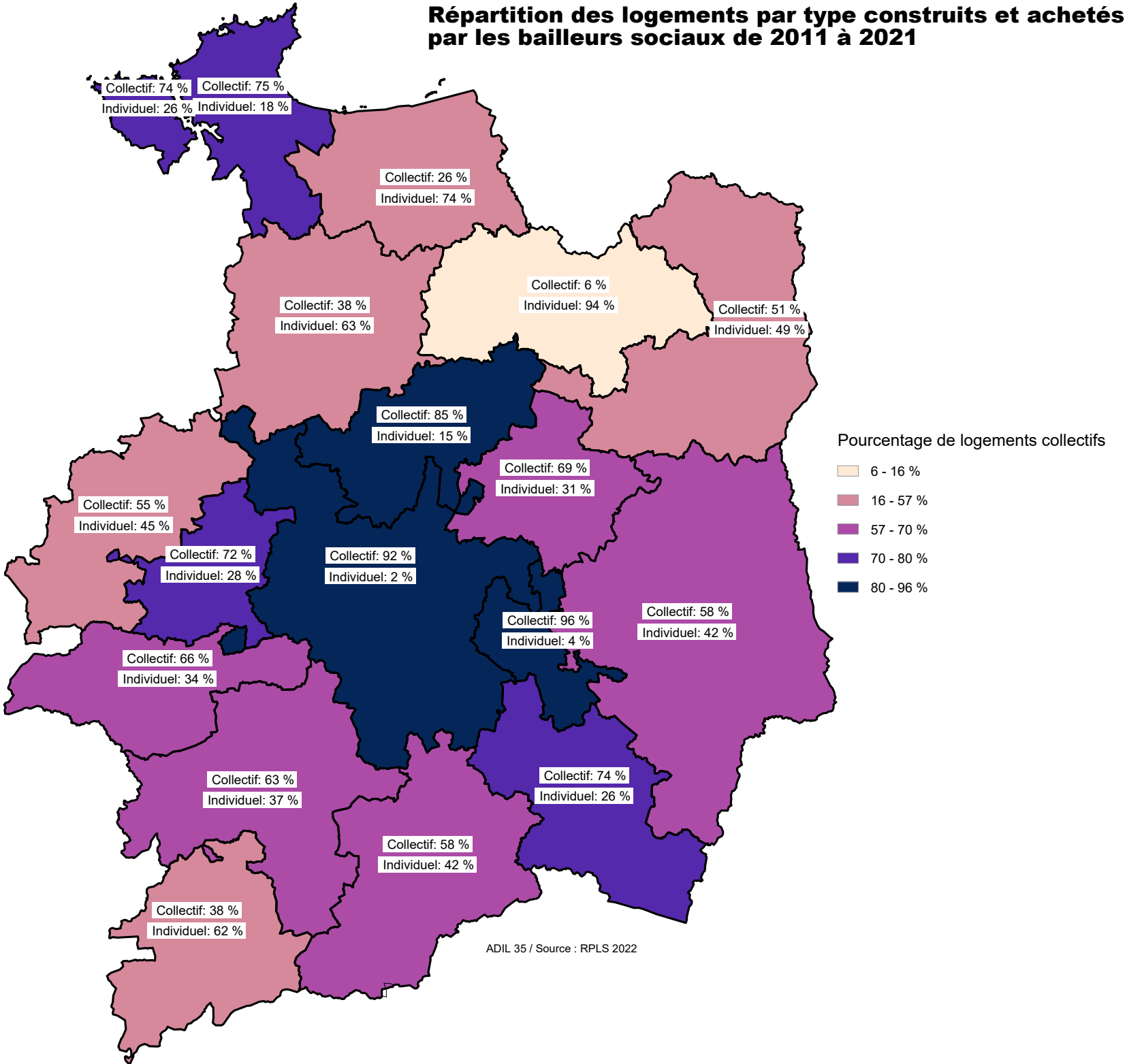



Part des logements des bailleurs sociaux construits ou acquis depuis moins de 10 ans ?en 2022
Part des logements
0 - 4 %
4 - 13 %
13 - 34 %
34 - 56 %
56 - 100 %
ADIL 35 / Source : RPLS 2022

Nombre de logements par type construits et achetés par les bailleurs sociaux de 2011 à 2021

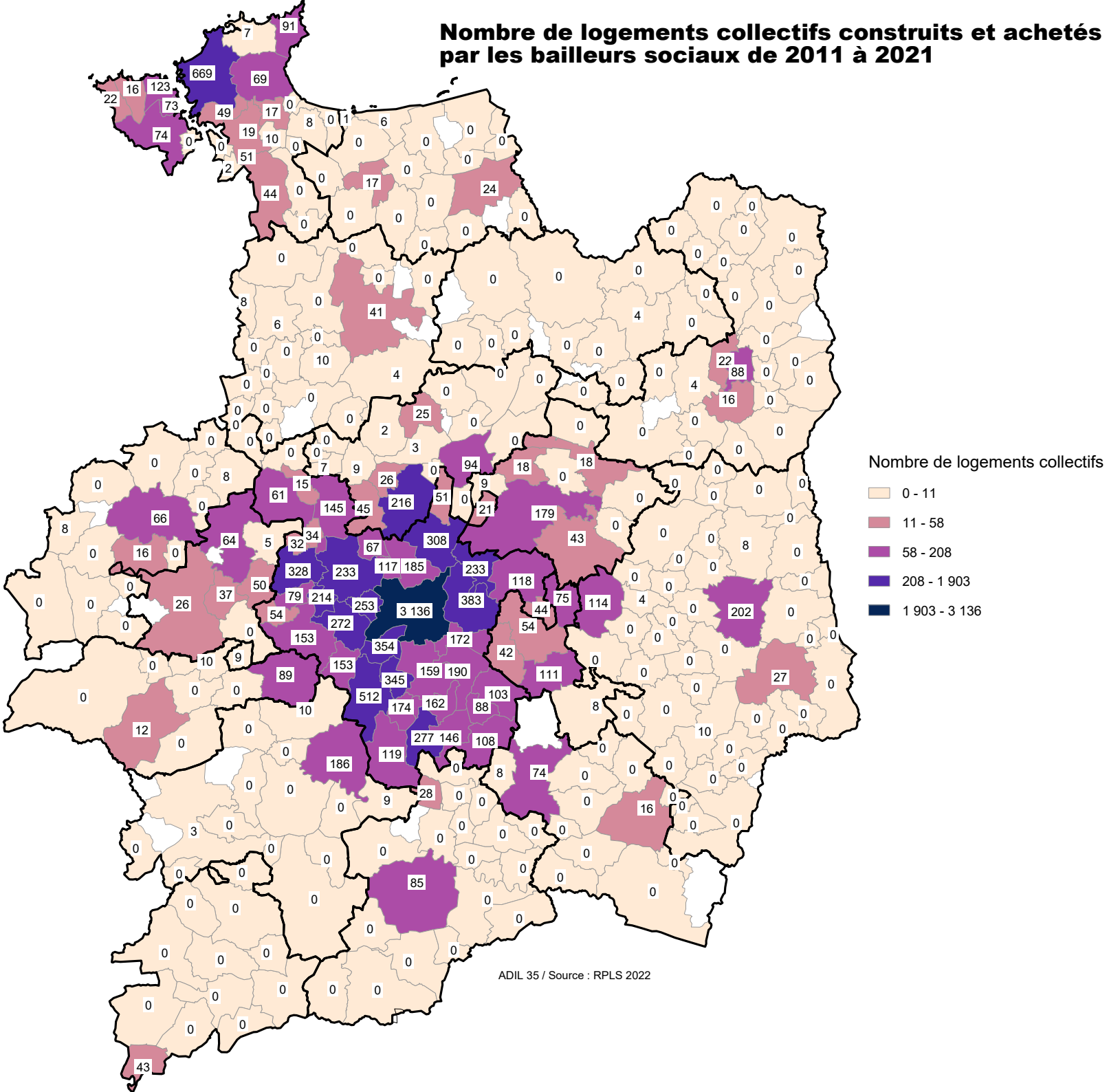


Répartition des logements par type construits et achetés par les bailleurs sociaux de 2011 à 2021

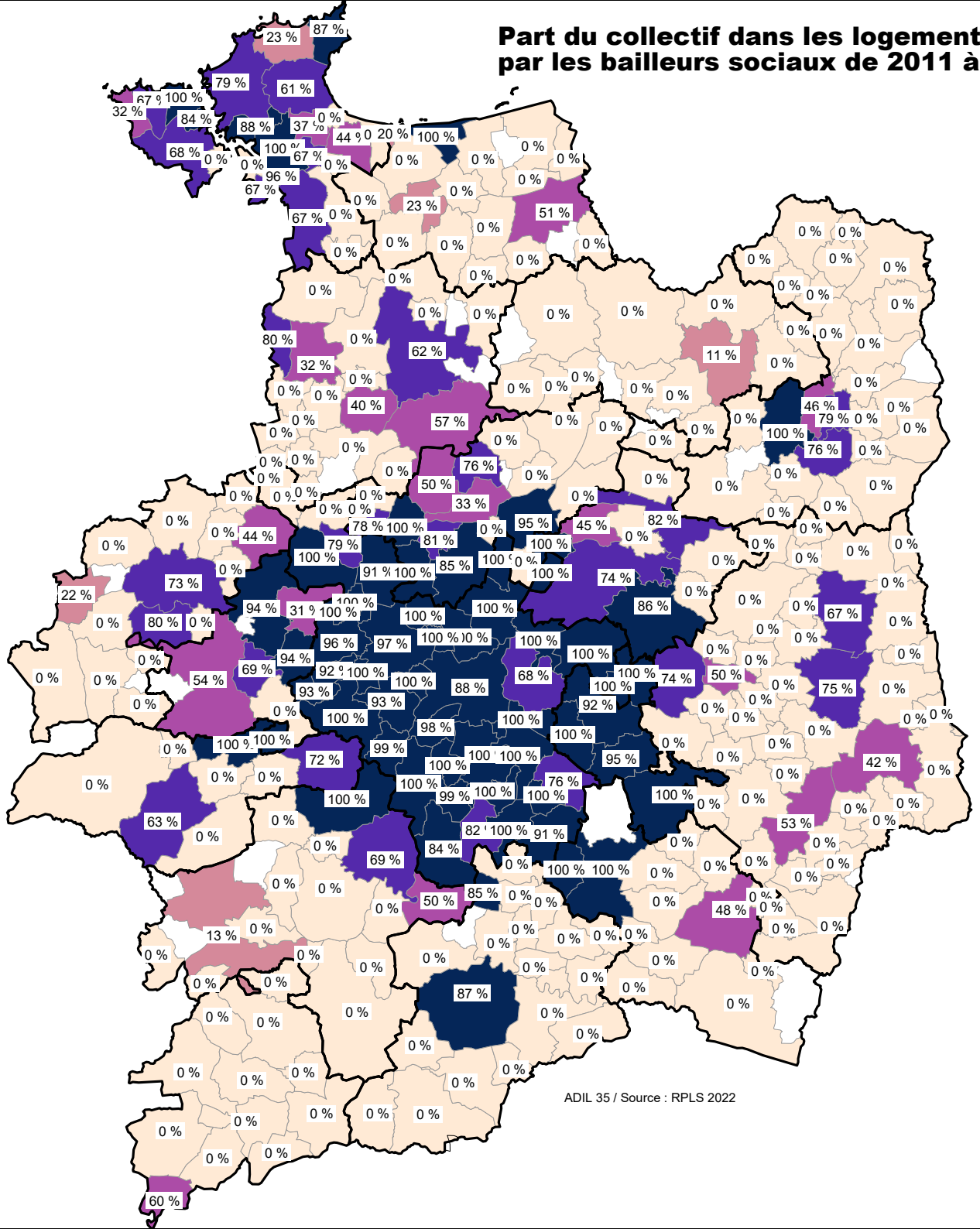


ADIL 35 / Source : RPLS 2022

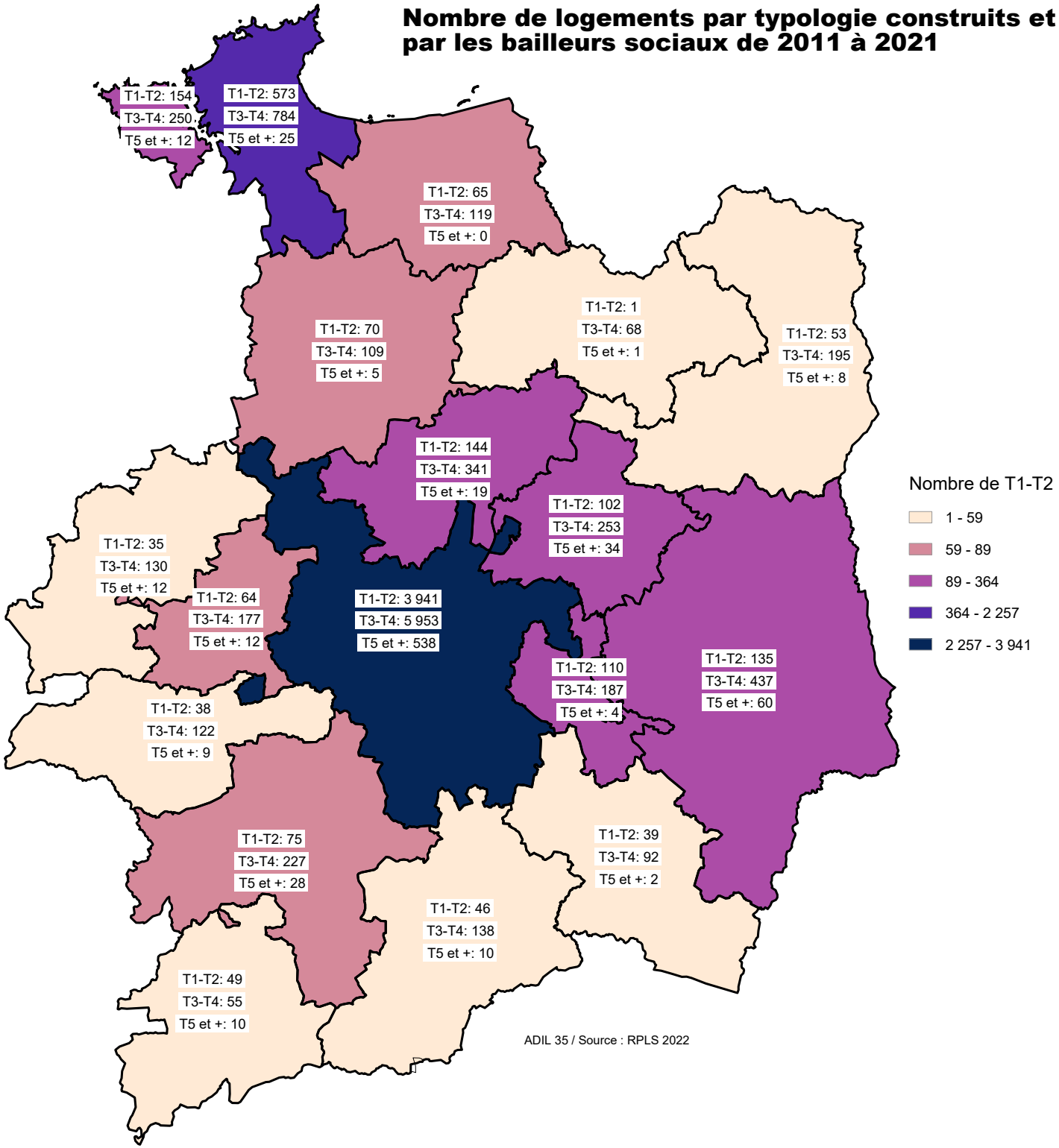
Nombre de logements collectifs construits et achetés par les bailleurs sociaux de 2011 à 2021



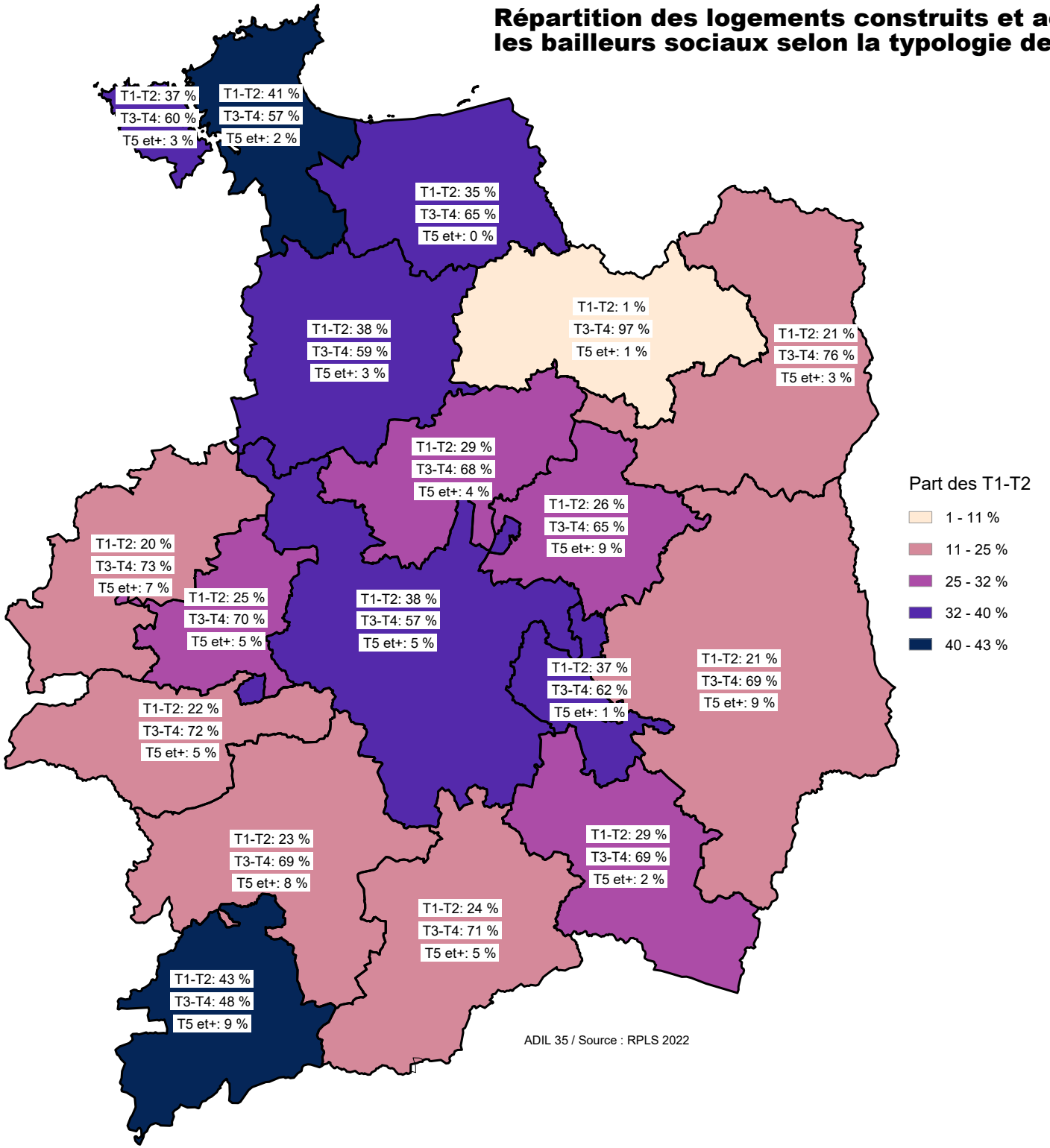
Part du collectif dans les logements construits et achetés par les bailleurs sociaux de 2011 à 2021



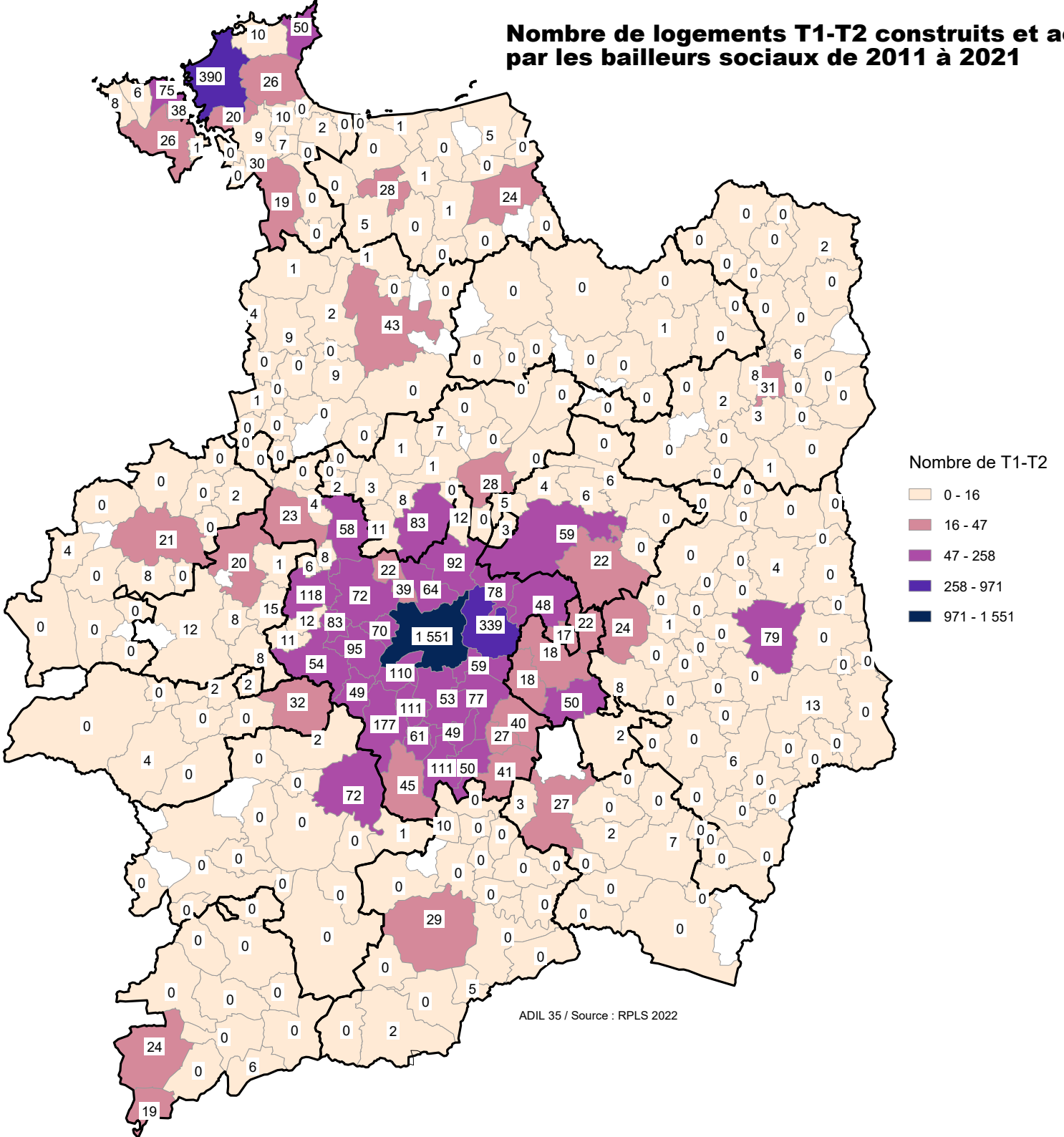
Nombre de logements par typologie construits et achetés par les bailleurs sociaux de 2011 à 2021



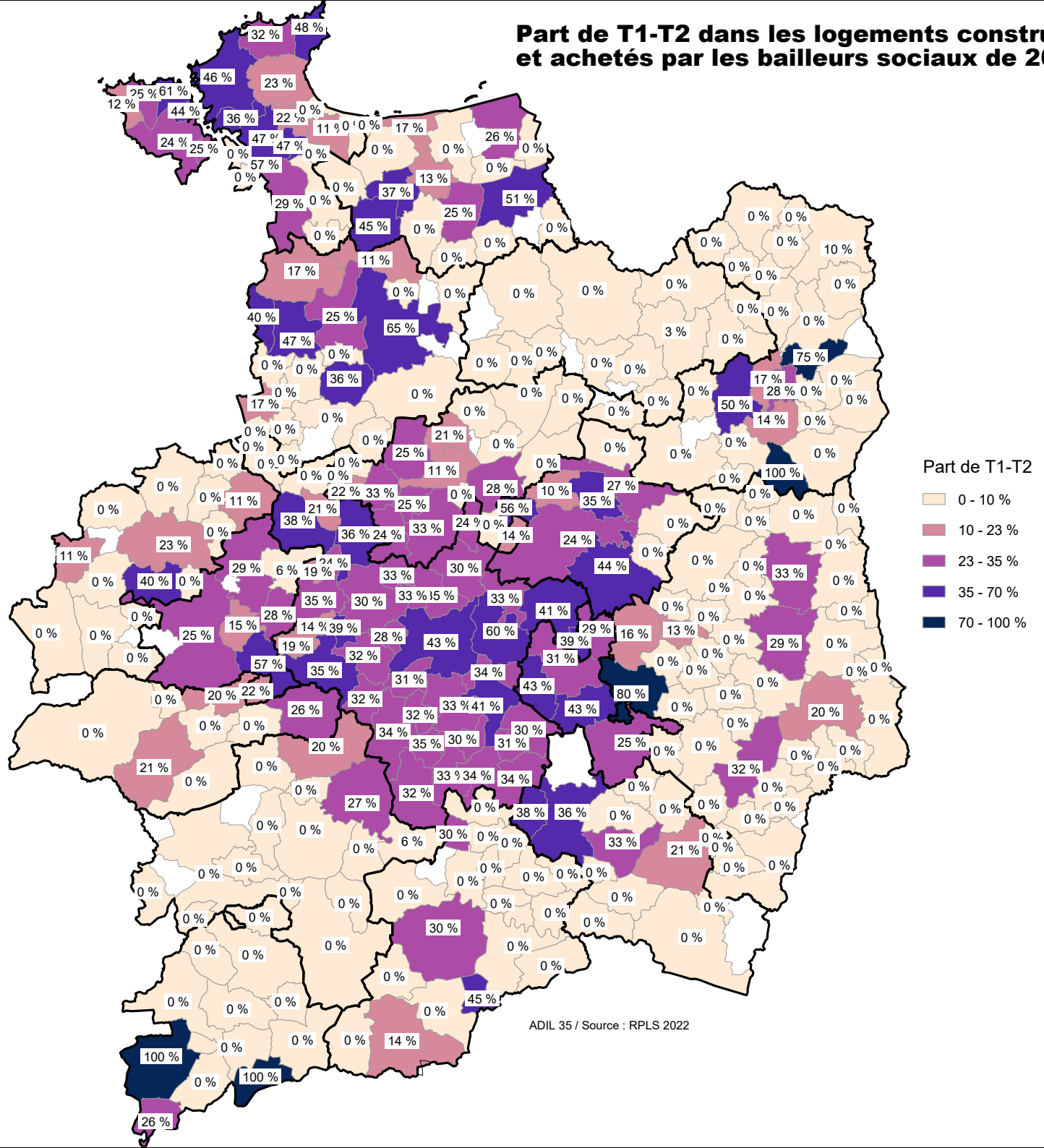
Répartition des logements construits et achetés par les bailleurs sociaux selon la typologie de 2011 à 2021



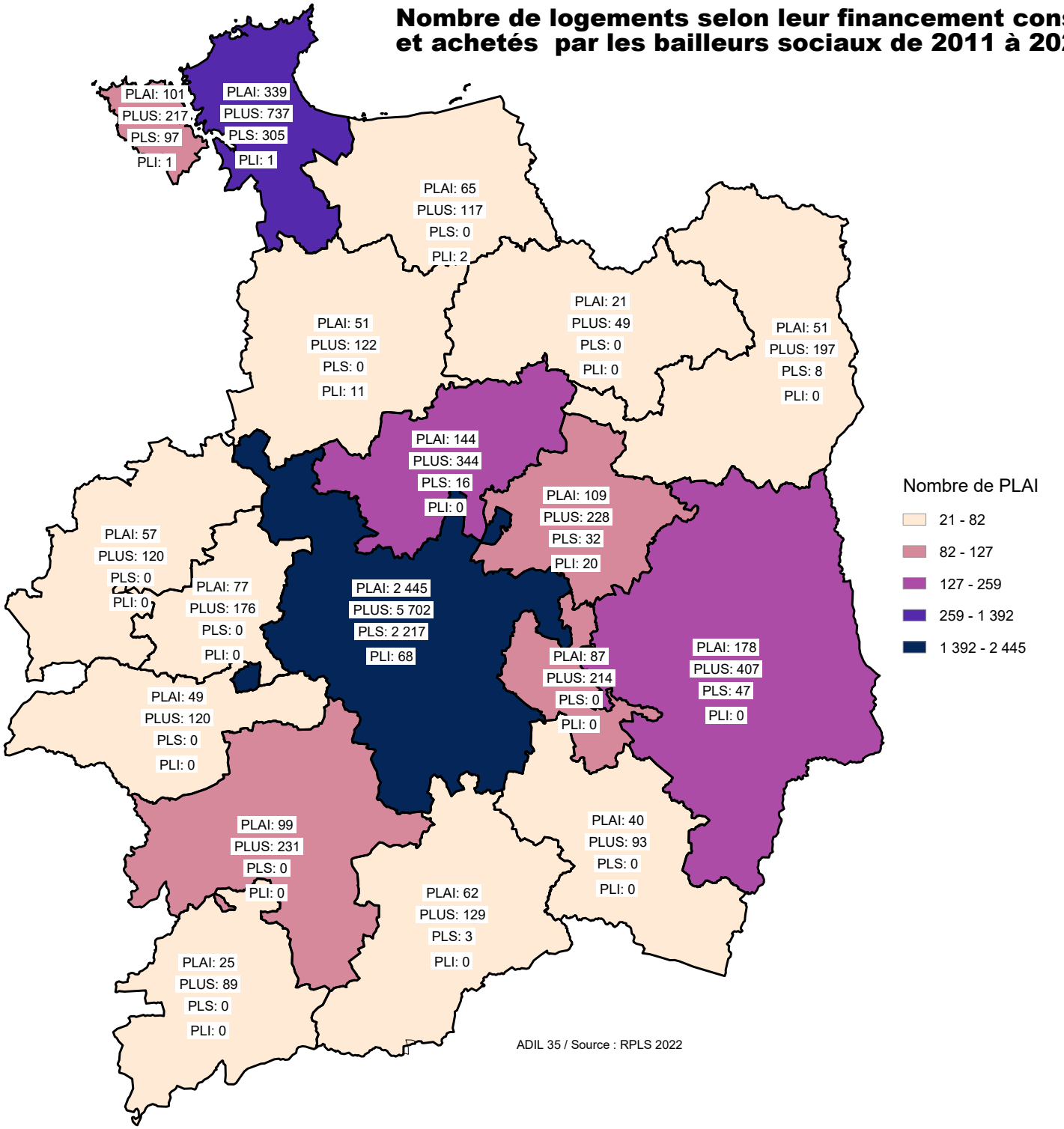
Nombre de logements T1-T2 construits et achetés par les bailleurs sociaux de 2011 à 2021



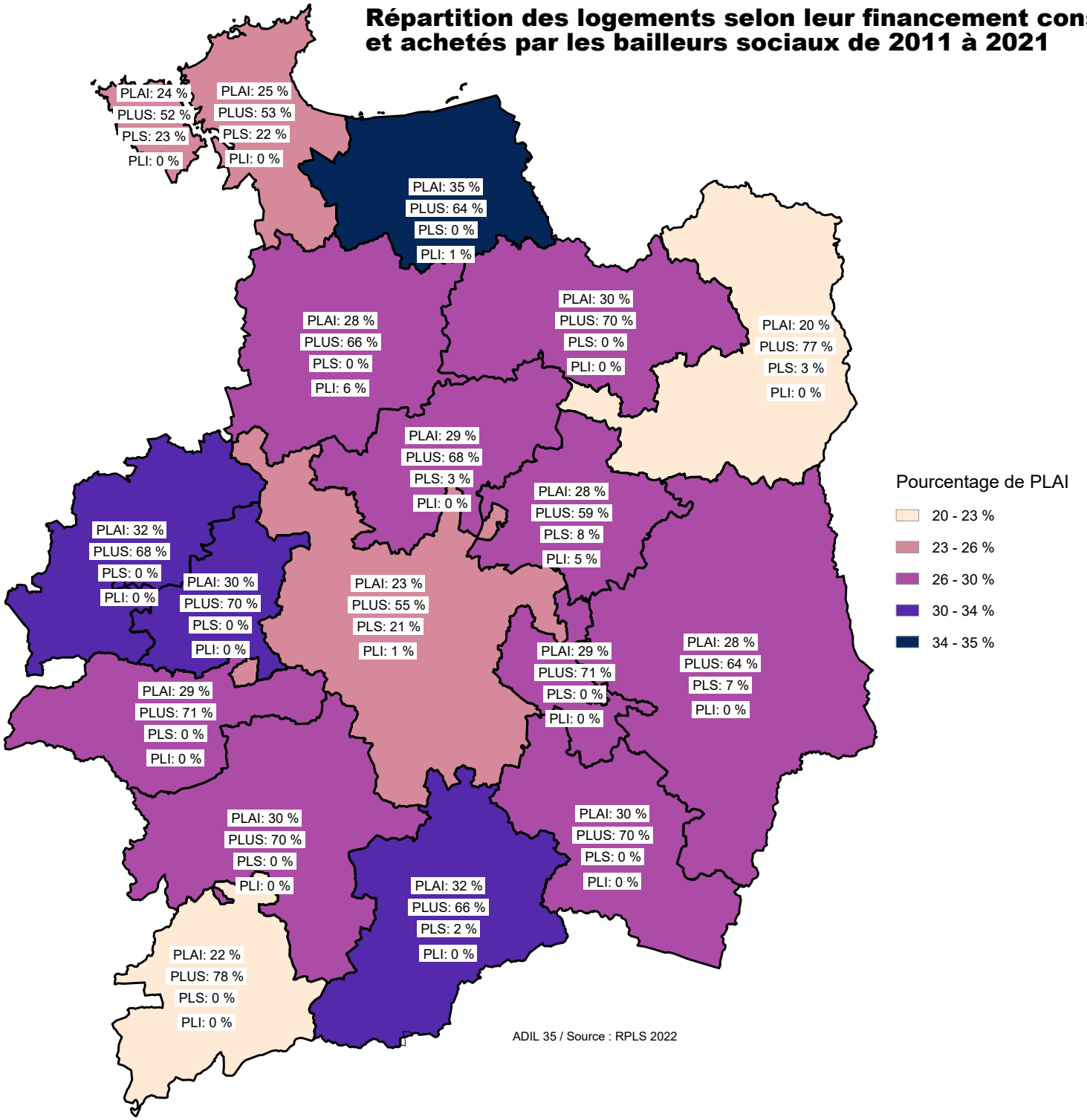
Part de T1-T2 dans les logements construits et achetés par les bailleurs sociaux de 2011 à 2021



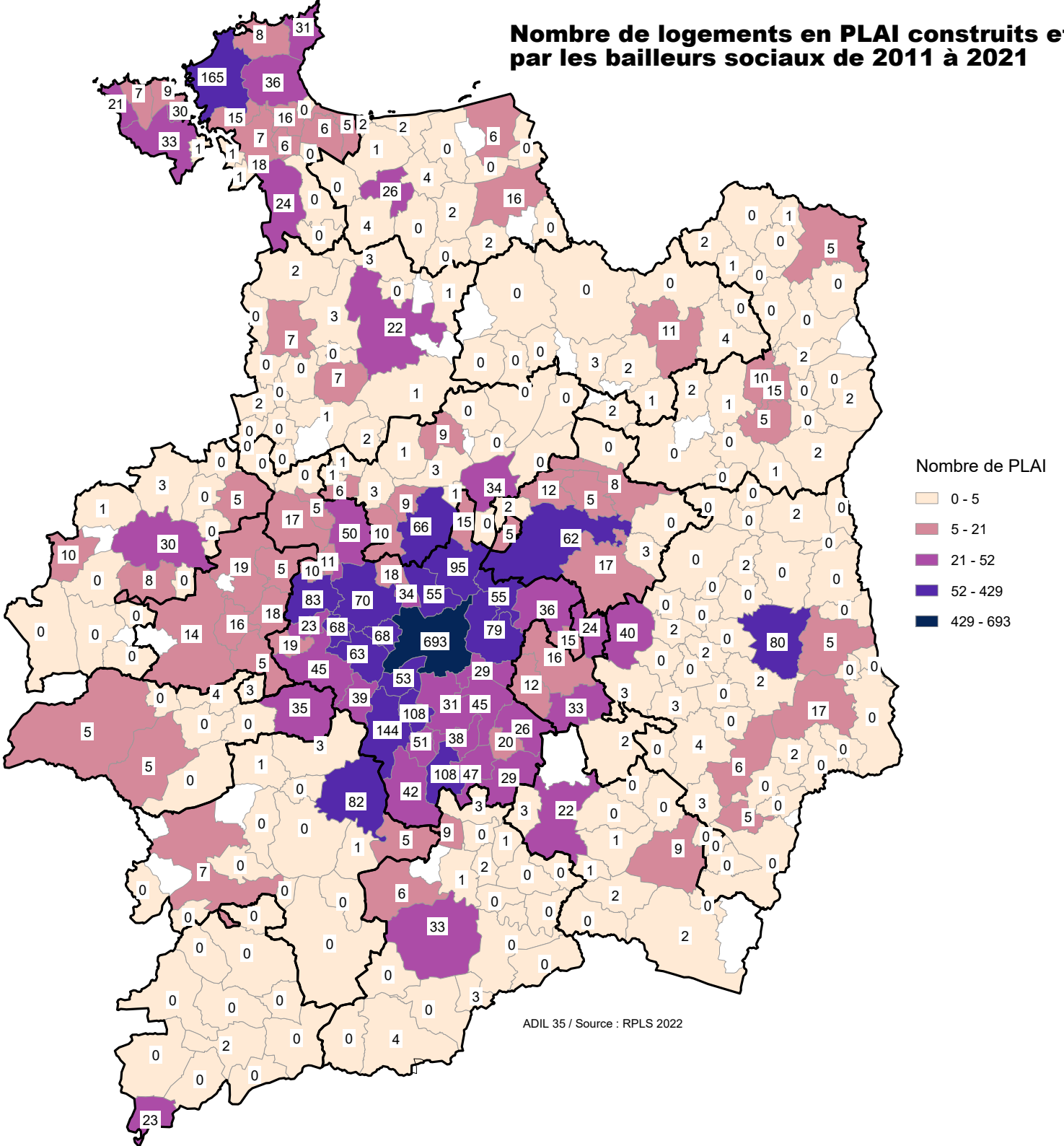
Nombre de logements selon leur financement construits et achetés par les bailleurs sociaux de 2011 à 2021



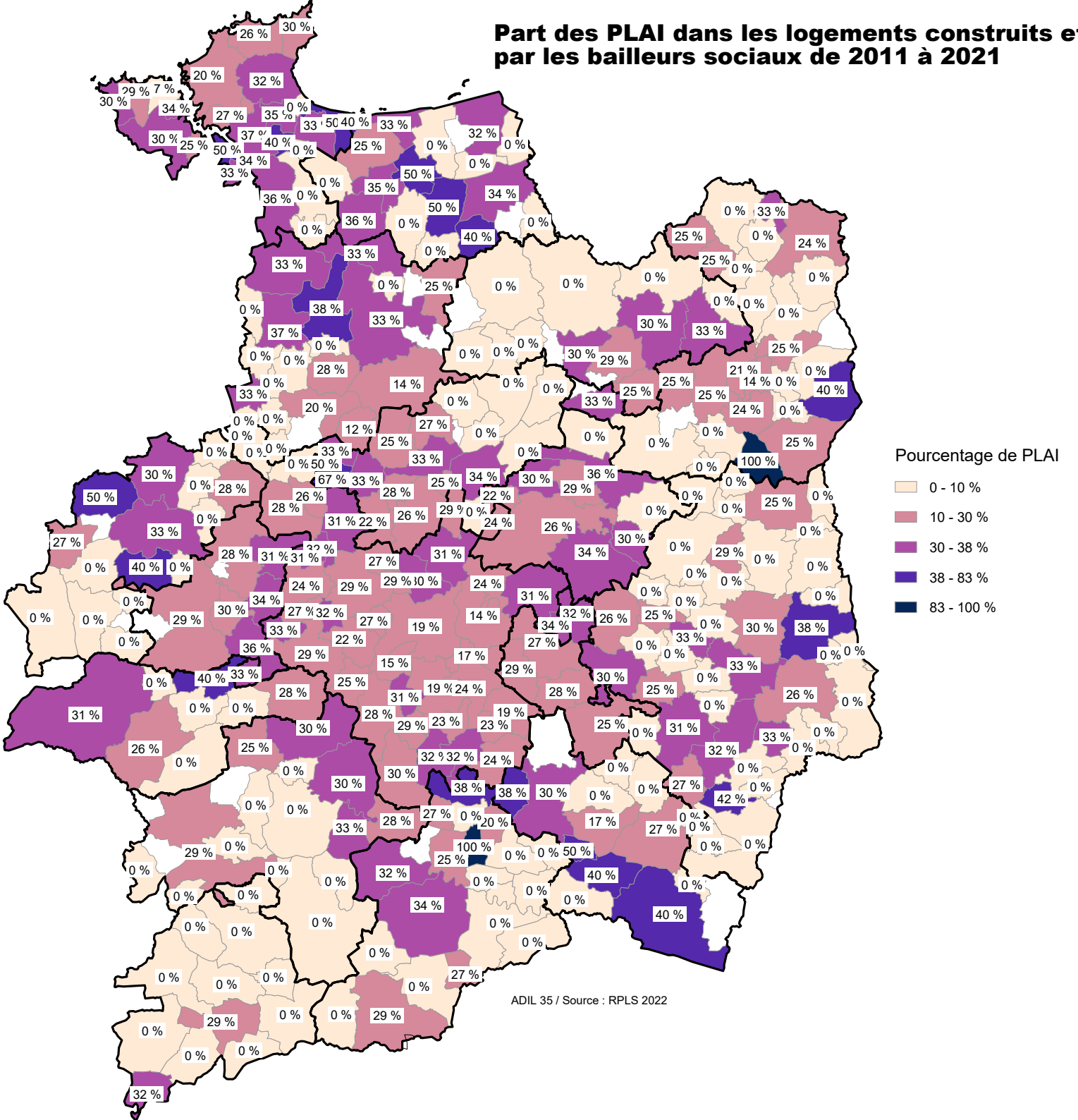
Répartition des logements selon leur financement construits et achetés par les bailleurs sociaux de 2011 à 2021



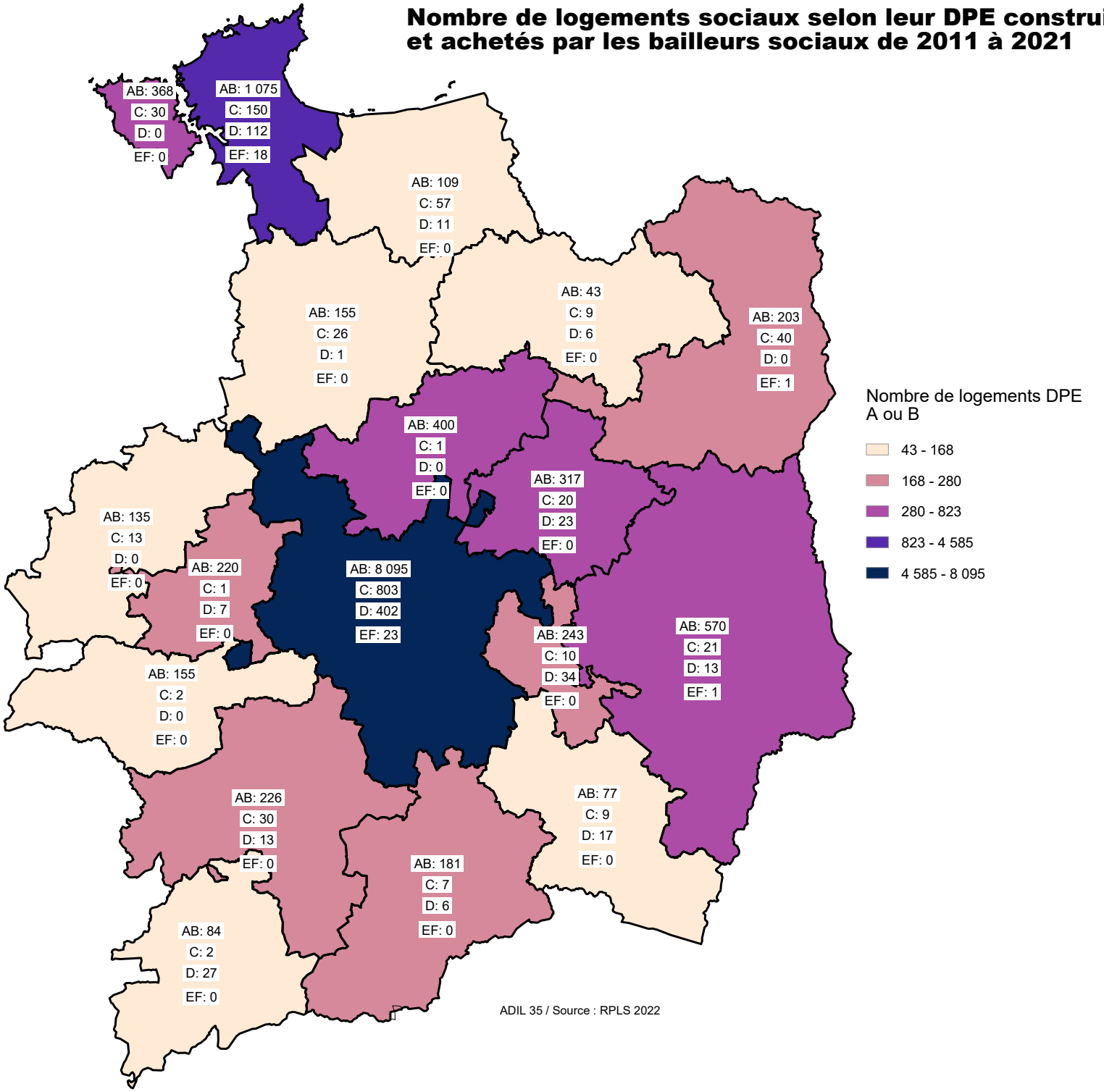
Nombre de logements en PLAI construits et achetés par les bailleurs sociaux de 2011 à 2021



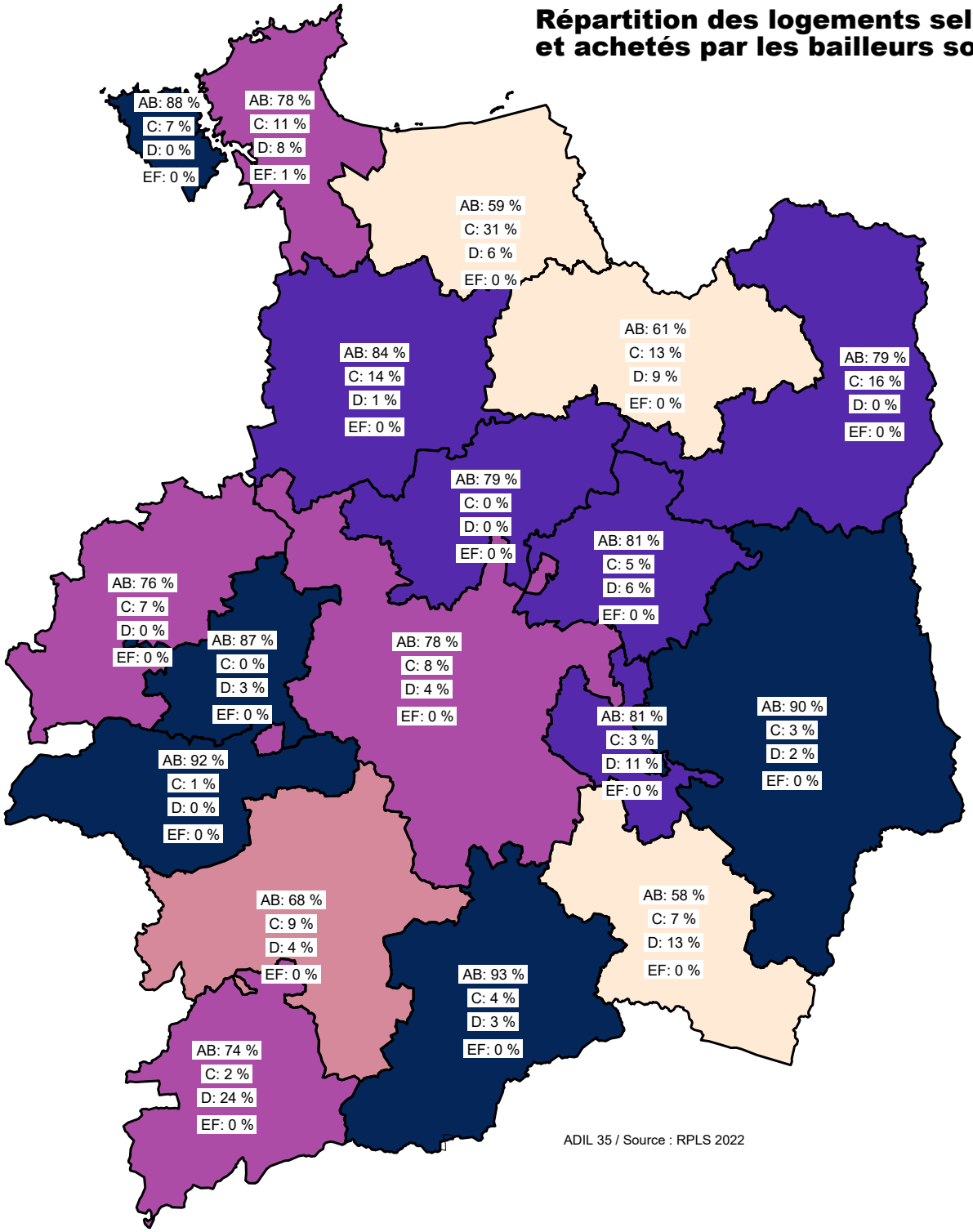
Part des PLAI dans les logements construits et achetés par les bailleurs sociaux de 2011 à 2021



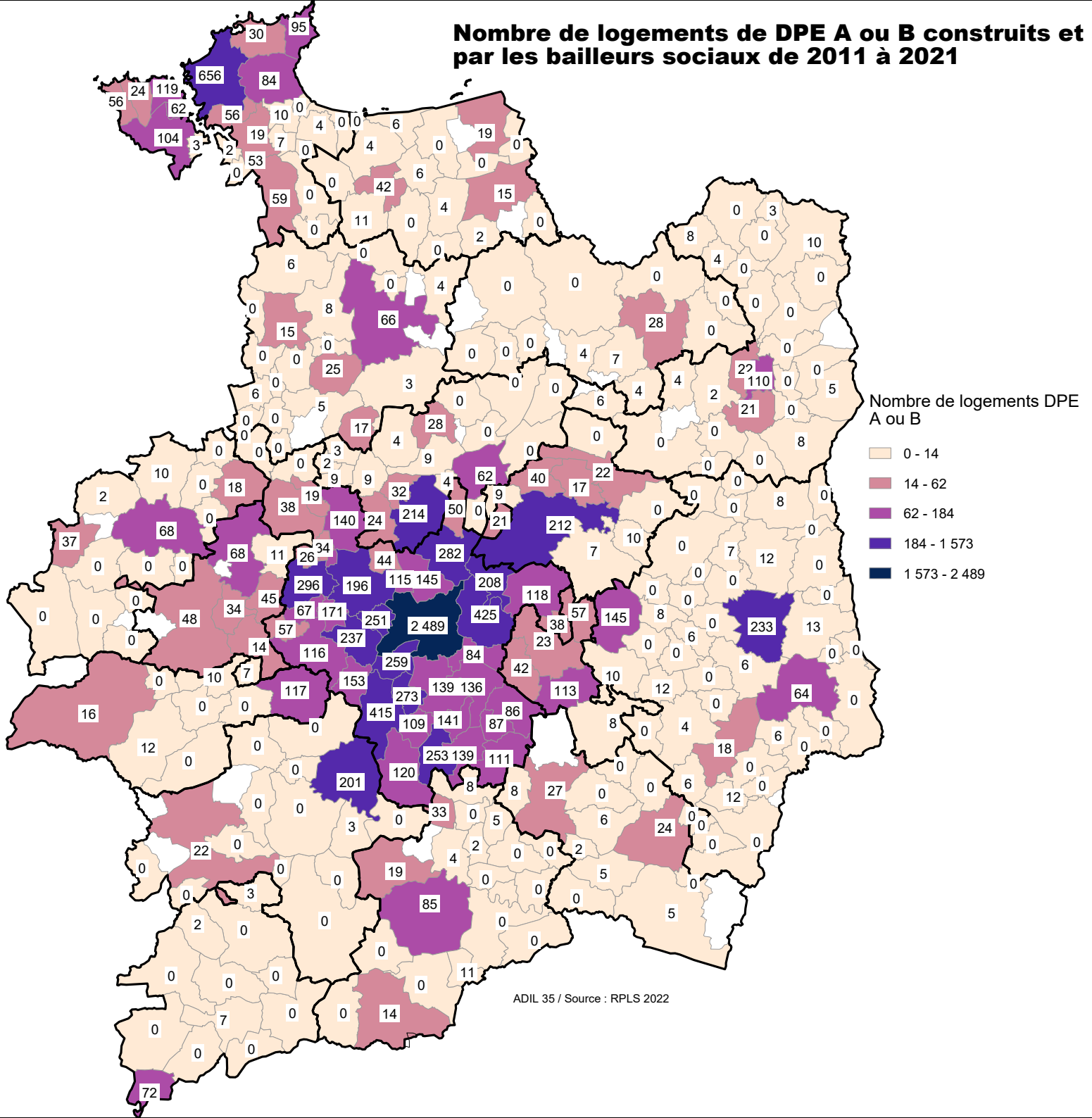
Nombre de logements sociaux selon leur DPE construits et achetés par les bailleurs sociaux de 2011 à 2021



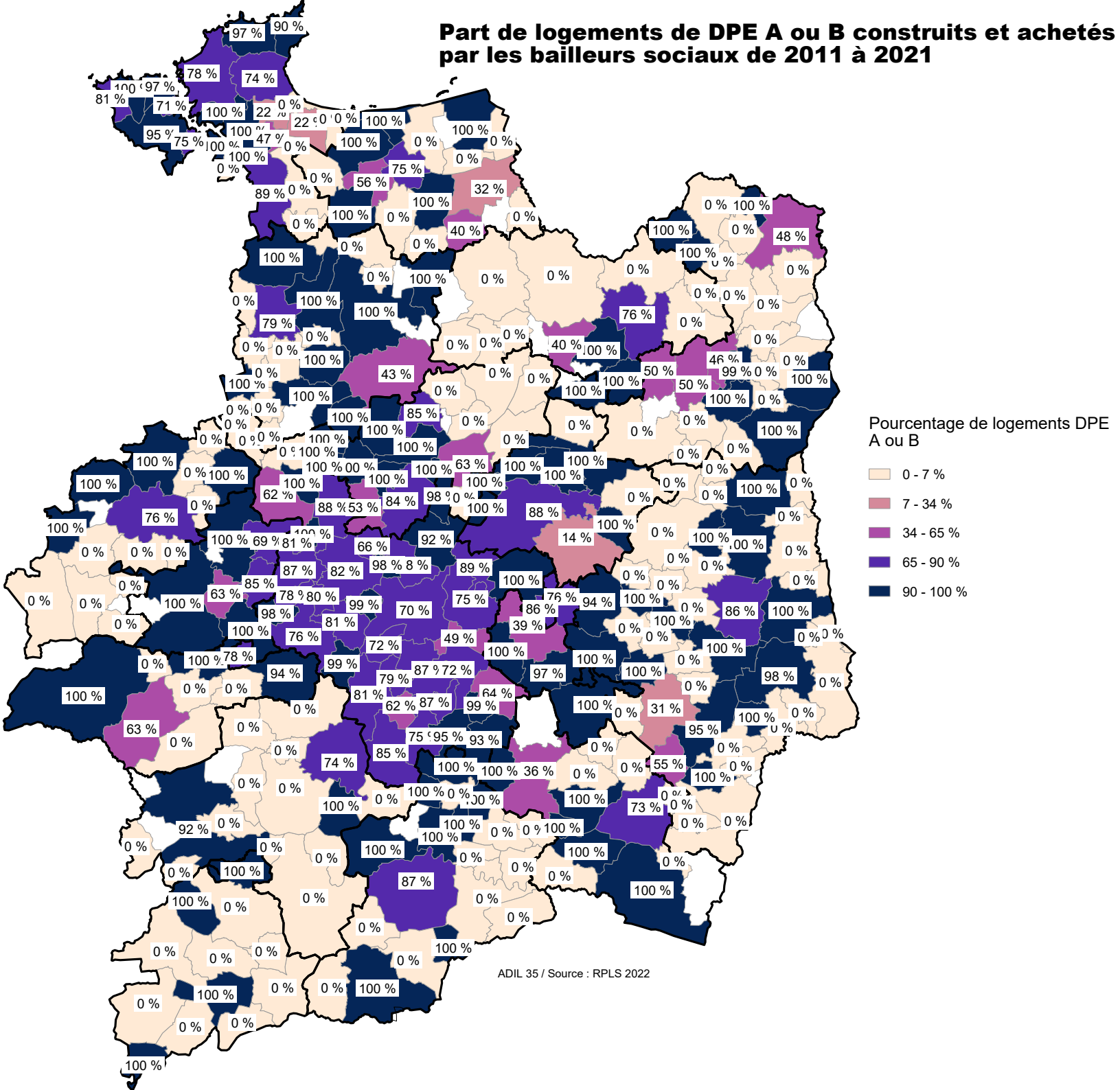
Répartition des logements selon leur DPE construits et achetés par les bailleurs sociaux de 2011 à 2021



Nombre de logements de DPE A ou B construits et achetés par les bailleurs sociaux de 2011 à 2021



Part de logements de DPE A ou B construits et achetés par les bailleurs sociaux de 2011 à 2021



C- Le parc des logements conventionnés APL État des communes et Epci Situation en 2023

Source : Ecoloweb 2023 – DDTM 35 SEHCV

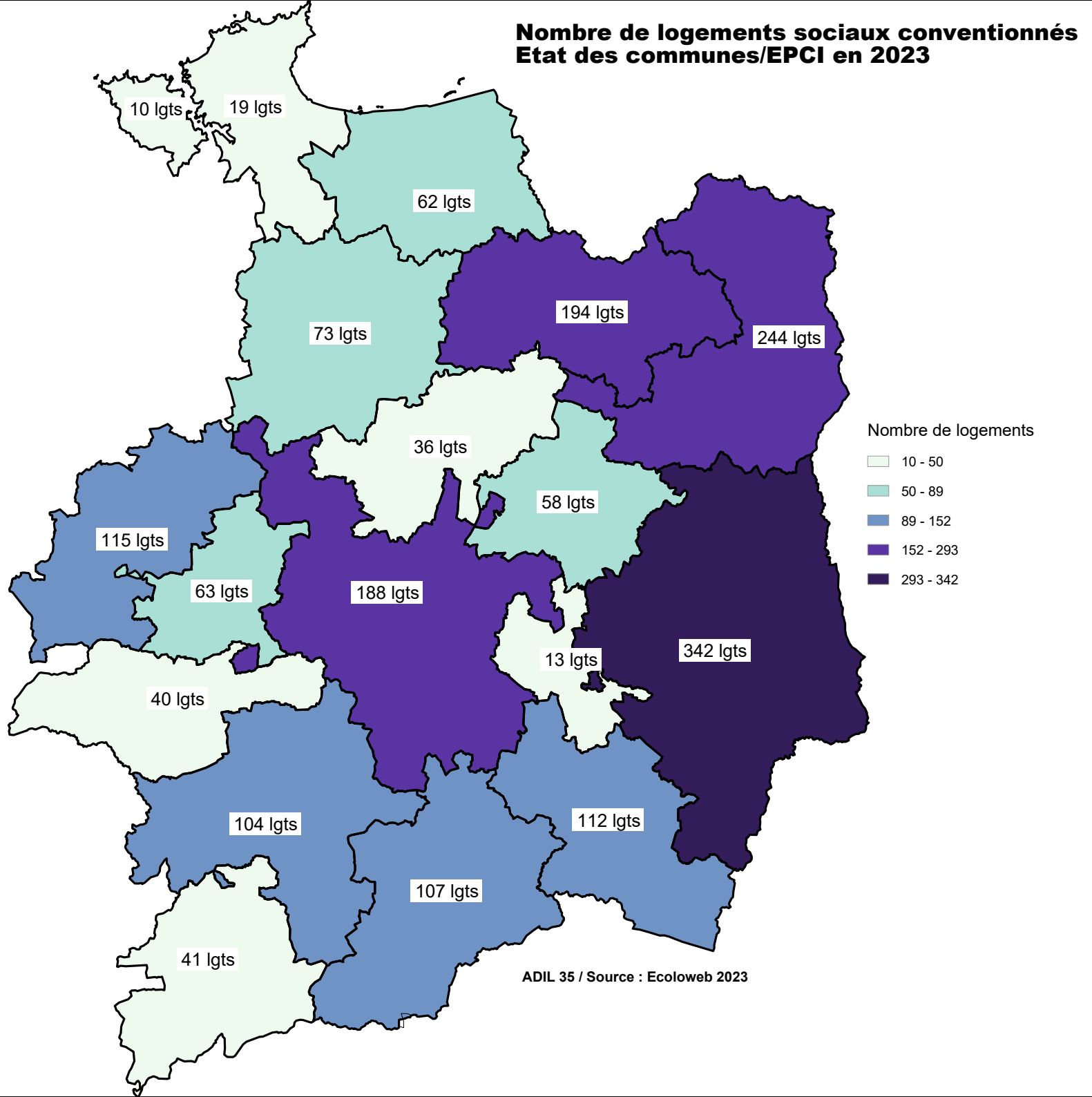
Cartes

- Nombre de logements conventionnés APL par EPCI
- Nombre de logements conventionnés APL par commune

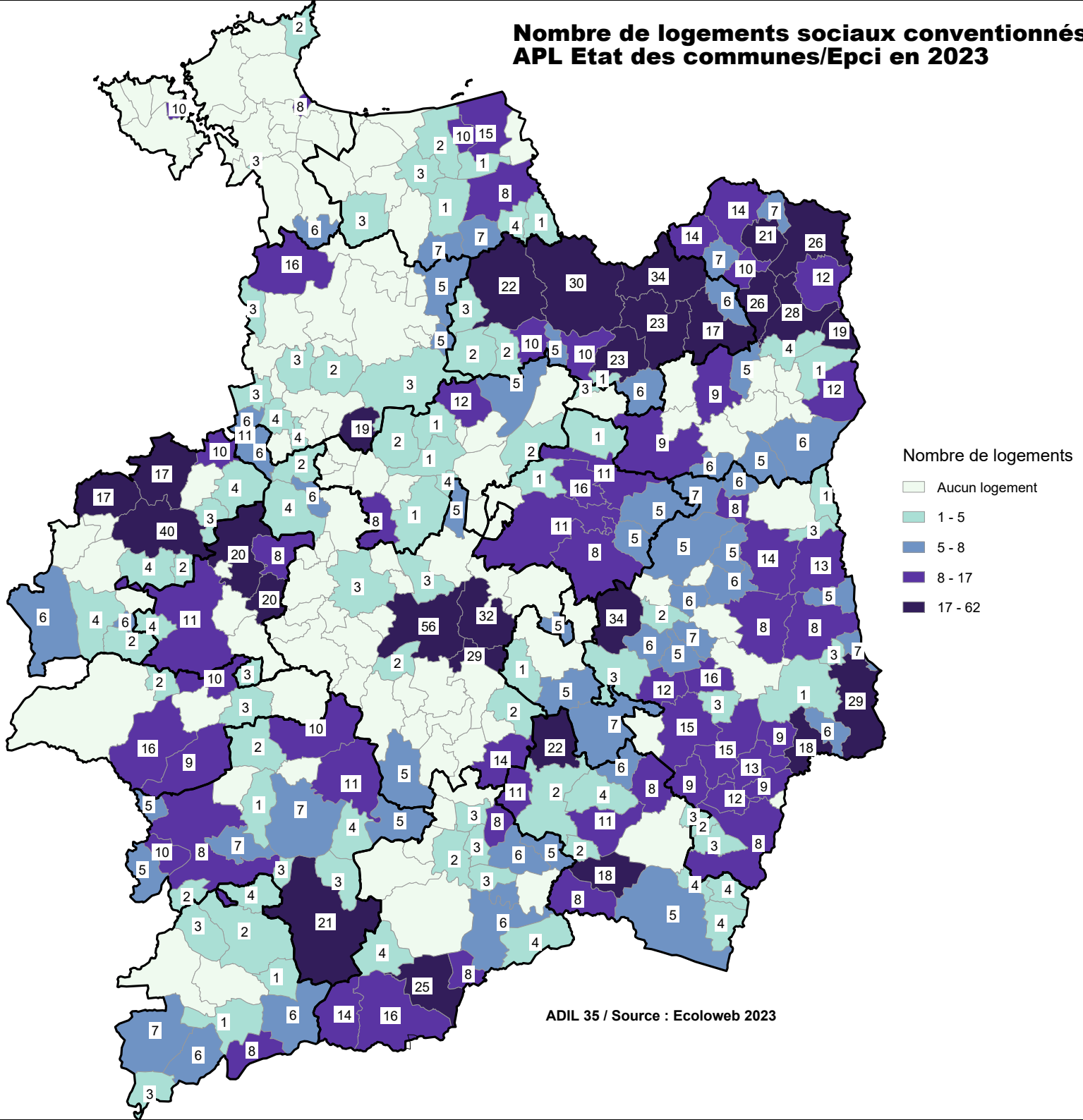
- Part des logements conventionnés APL par type (individuel/collectif) par EPCI
- Part de logements collectifs conventionnés APL par commune

- Nombre de logements conventionnés APL par typologie (nb de pièce) par EPCI
- Taux de logements conventionnés APL par typologie (nb de pièce) par EPCI
- Taux de T1-T2 par commune
- Taux de T3-T4 par commune
- Taux de T5+ par commune

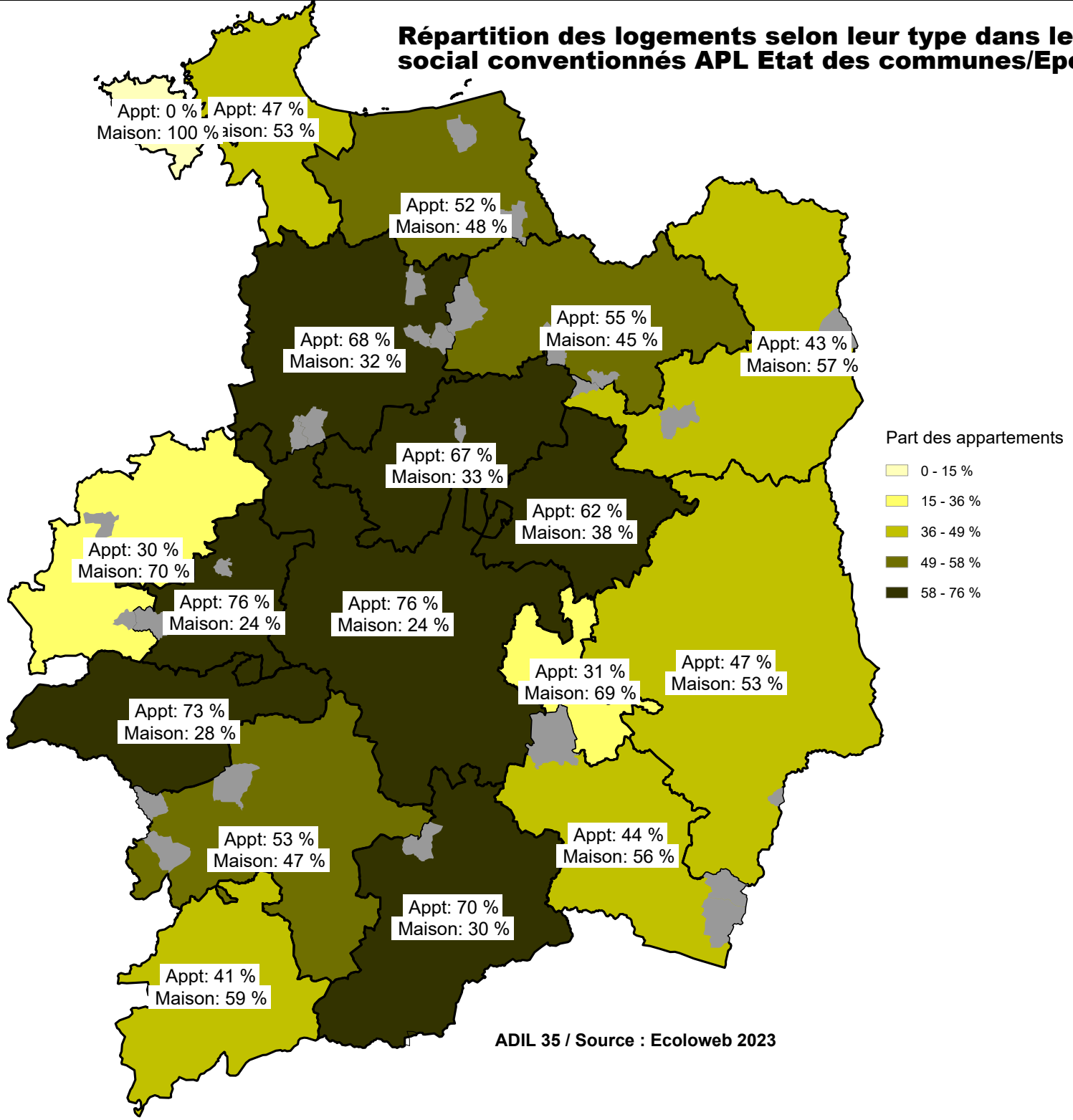
- Nombre de logements conventionnés APL par financement (PLAI/PLUS/PLS/PLI) par EPCI


Nombre de logements sociaux conventionnés
Etat des communes/EPCI en 2023
10 lgts
19 lgts
62 lgts
73 lgts
194 lgts
244 lgts
36 lgts
58 lgts
115 lgts
63 lgts
188 lgts
342 lgts
13 lgts
40 lgts
104 lgts
112 lgts
107 lgts
41 lgts
Nombre de logements
10 - 50
50 - 89
89 - 152
152 - 293
293 - 342
ADIL 35 / Source : Ecoloweb 2023

Nombre de logements sociaux conventionnés
APL Etat des communes/Epci en 2023

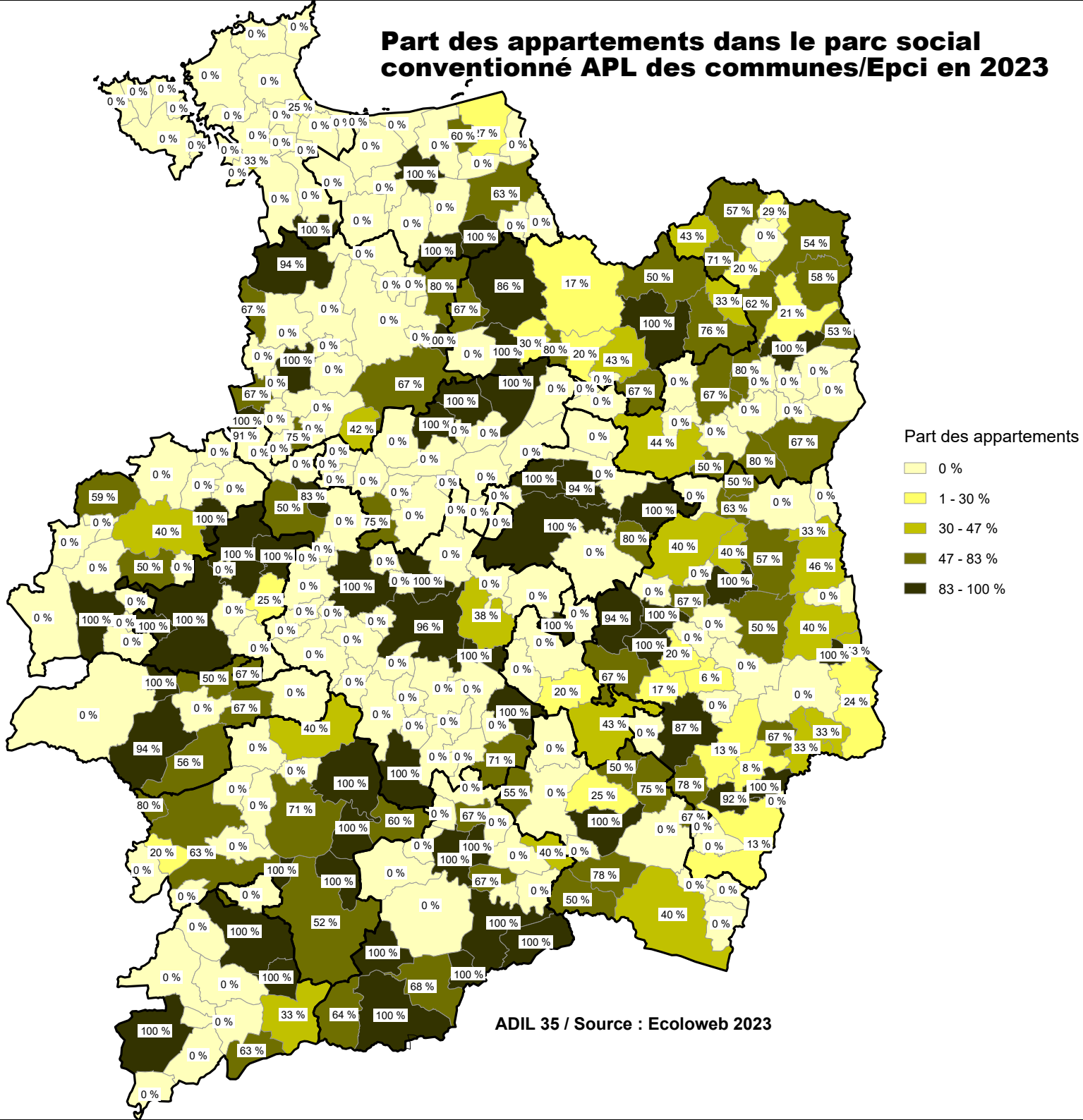


Répartition des logements selon leur type dans le parc social conventionnés APL Etat des communes/Epci en 2023



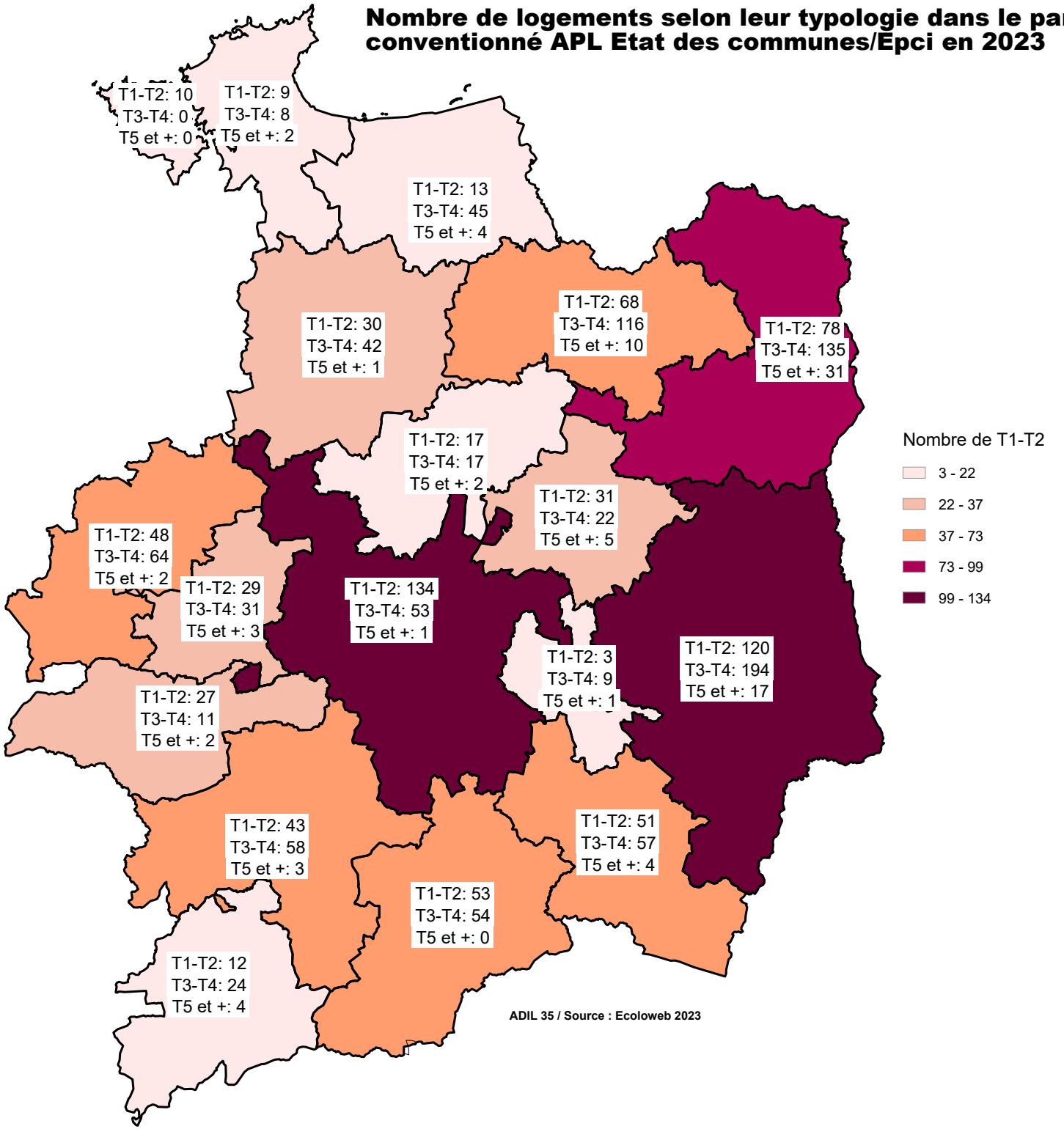
ADIL 35 / Source : Ecoloweb 2023

Part des appartements dans le parc social conventionné APL des communes/Epci en 2023



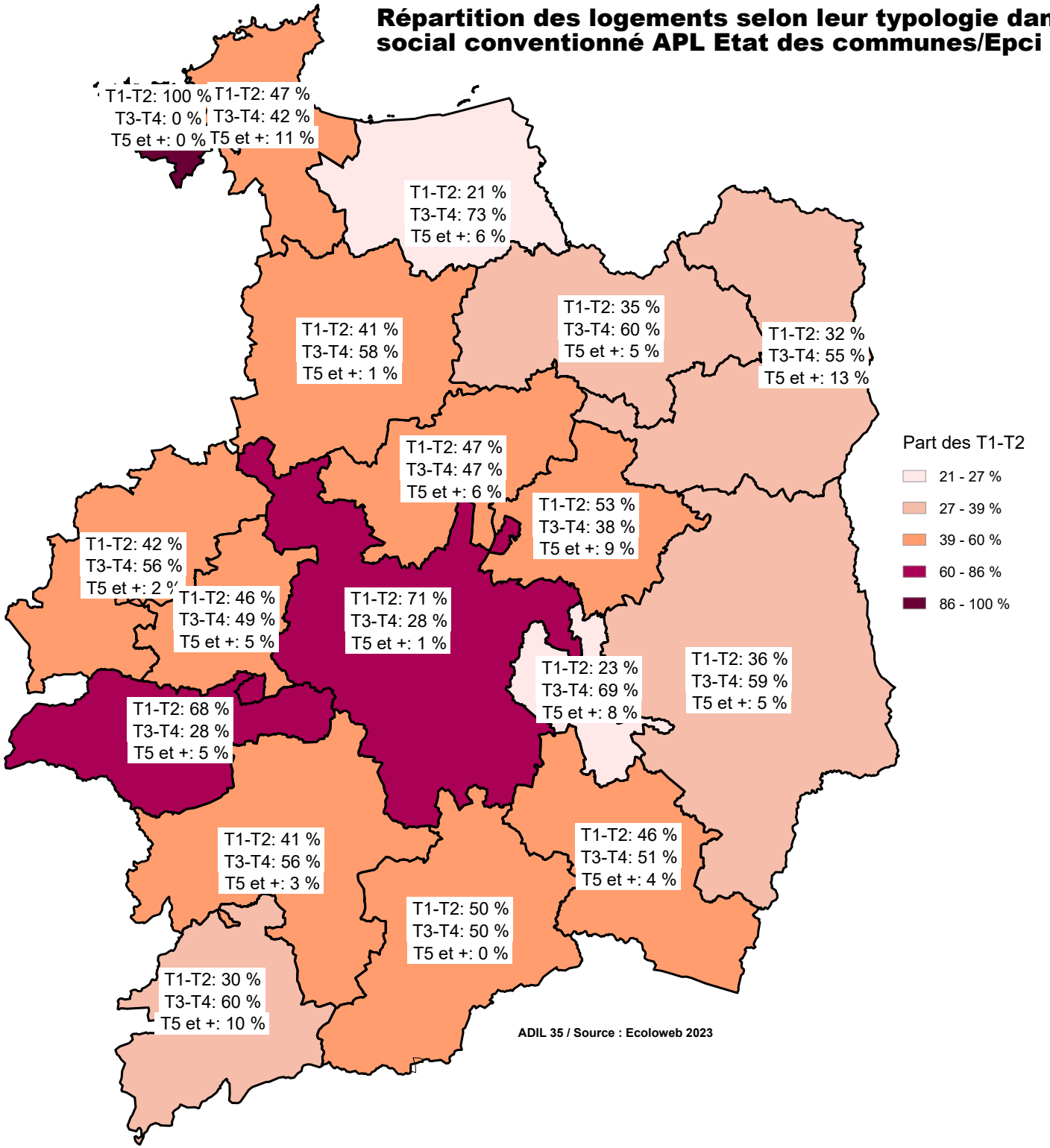
ADIL 35 / Source : Ecoloweb 2023

Nombre de logements selon leur typologie dans le parc social conventionné APL Etat des communes/Epci en 2023



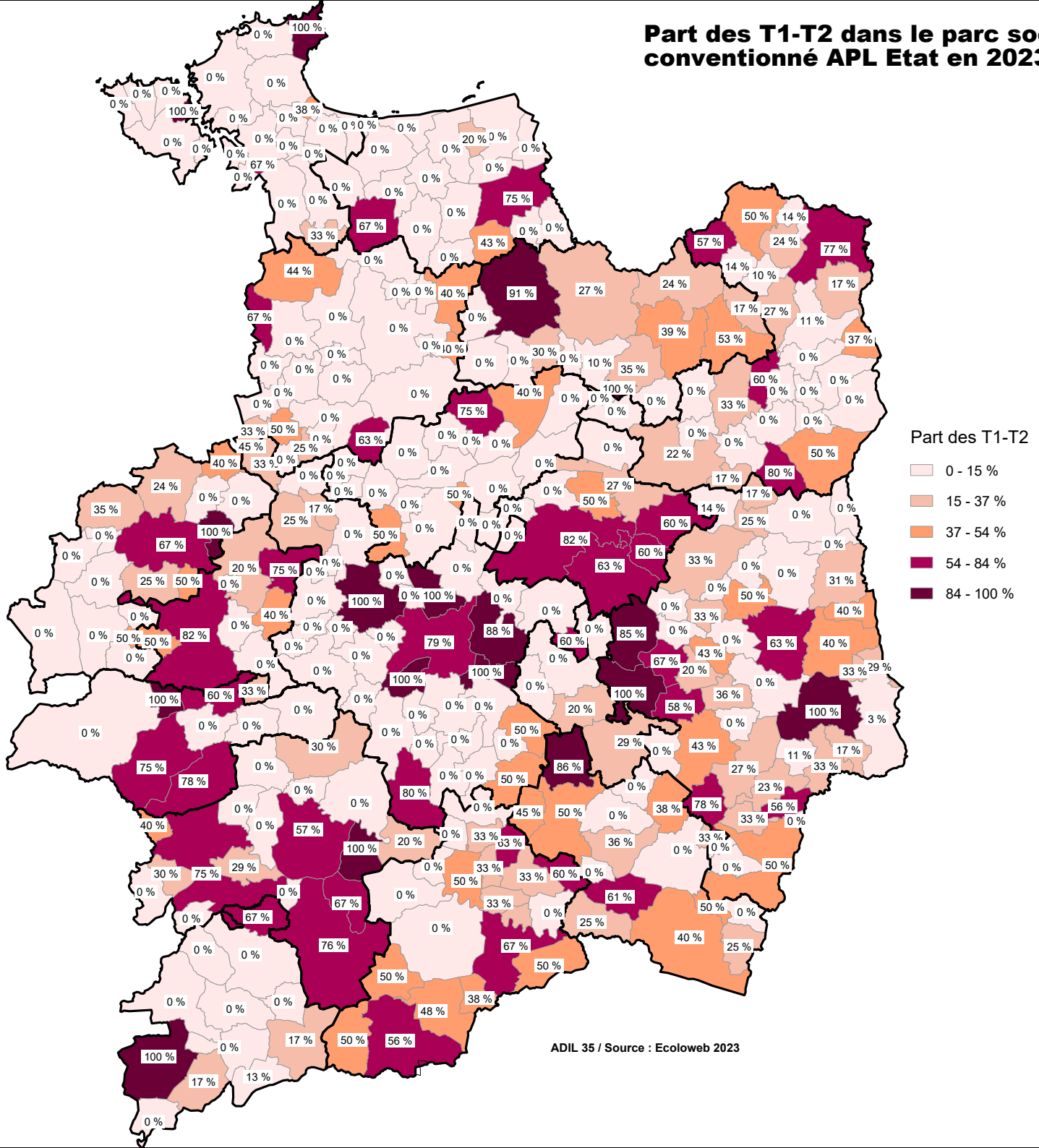
ADIL 35 / Source : Ecoloweb 2023

Répartition des logements selon leur typologie dans le parc social conventionné APL Etat des communes/Epci en 2023

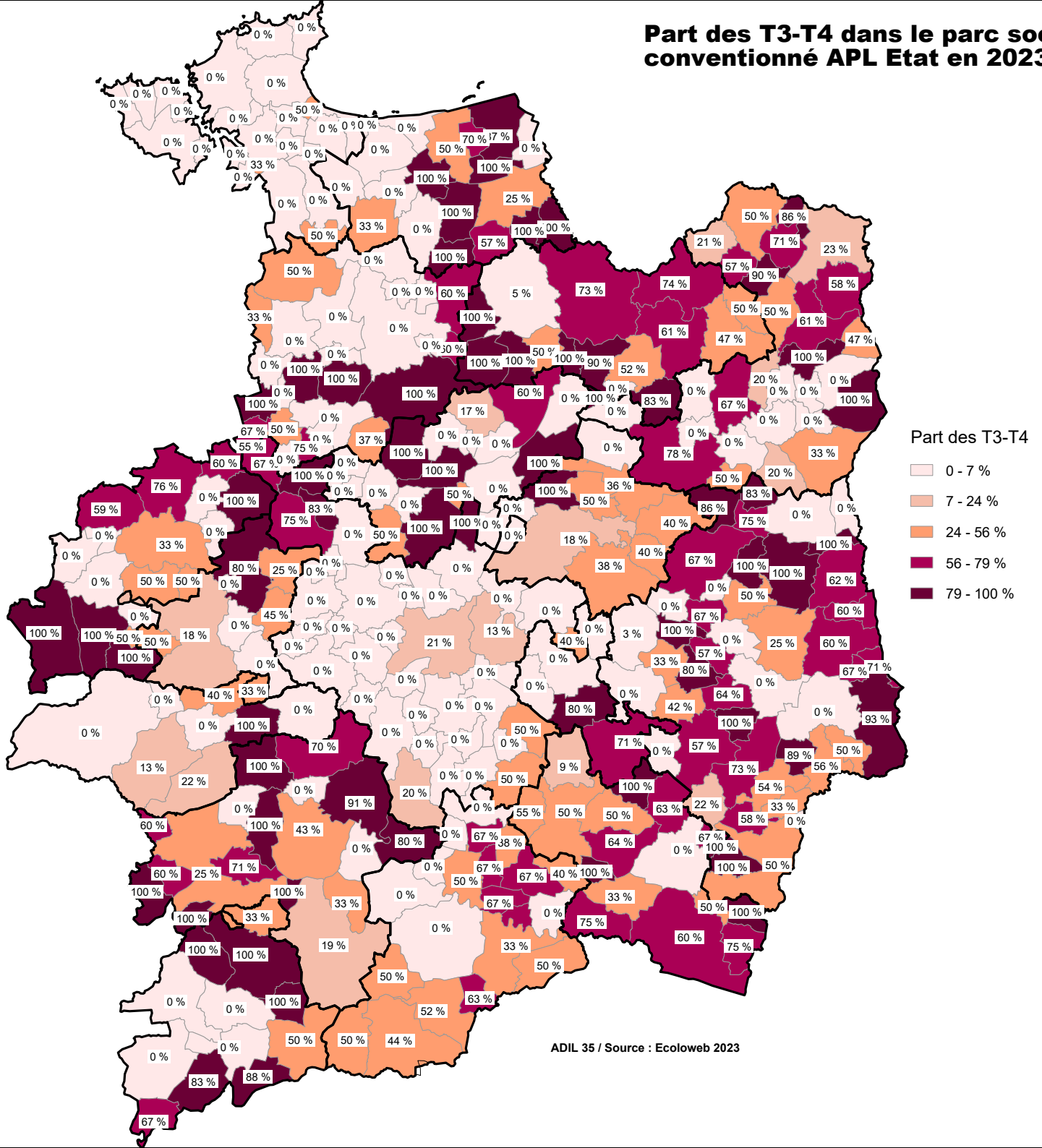


ADIL 35 / Source : Ecoloweb 2023

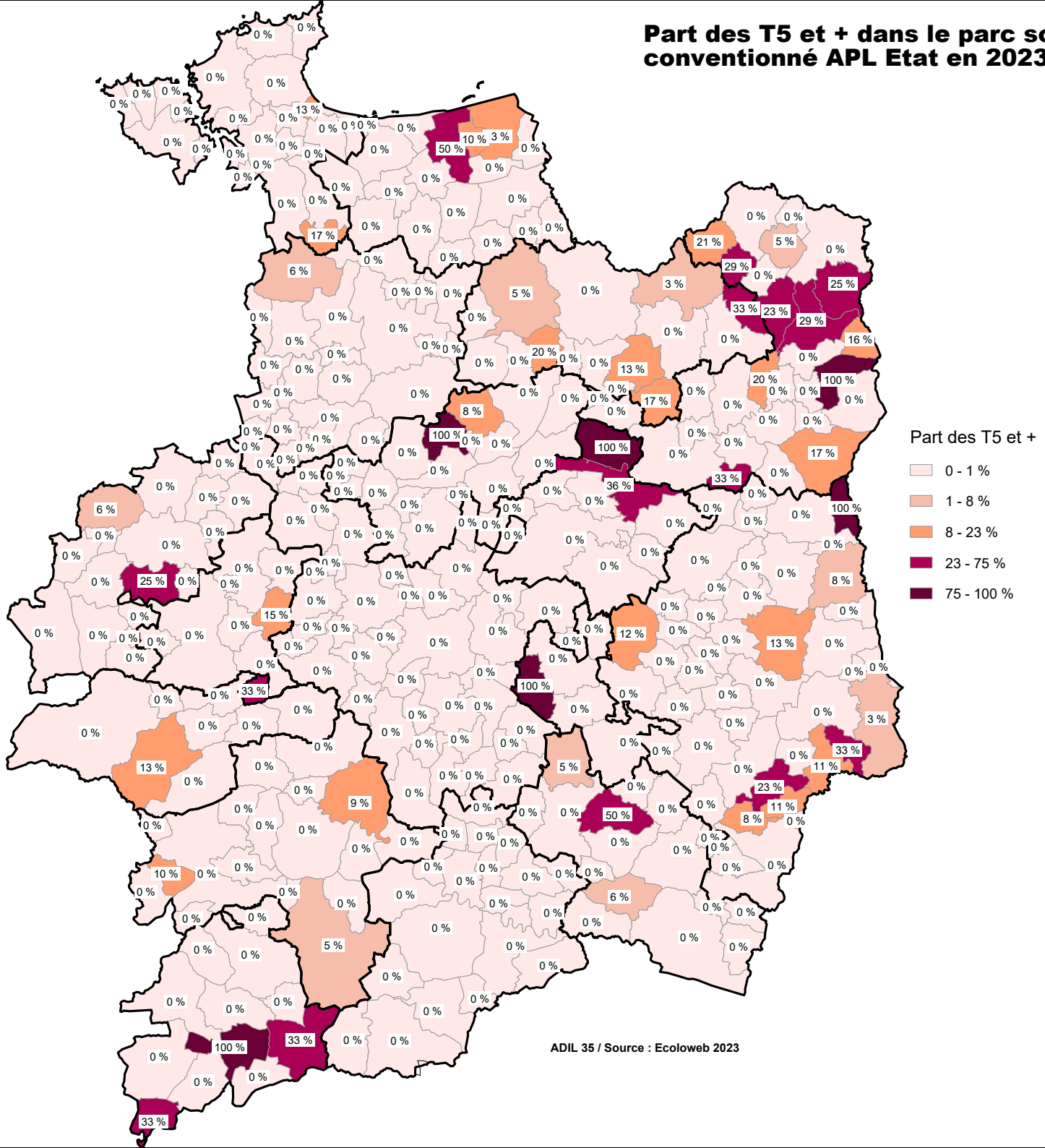
Part des T1-T2 dans le parc social conventionné APL Etat en 2023



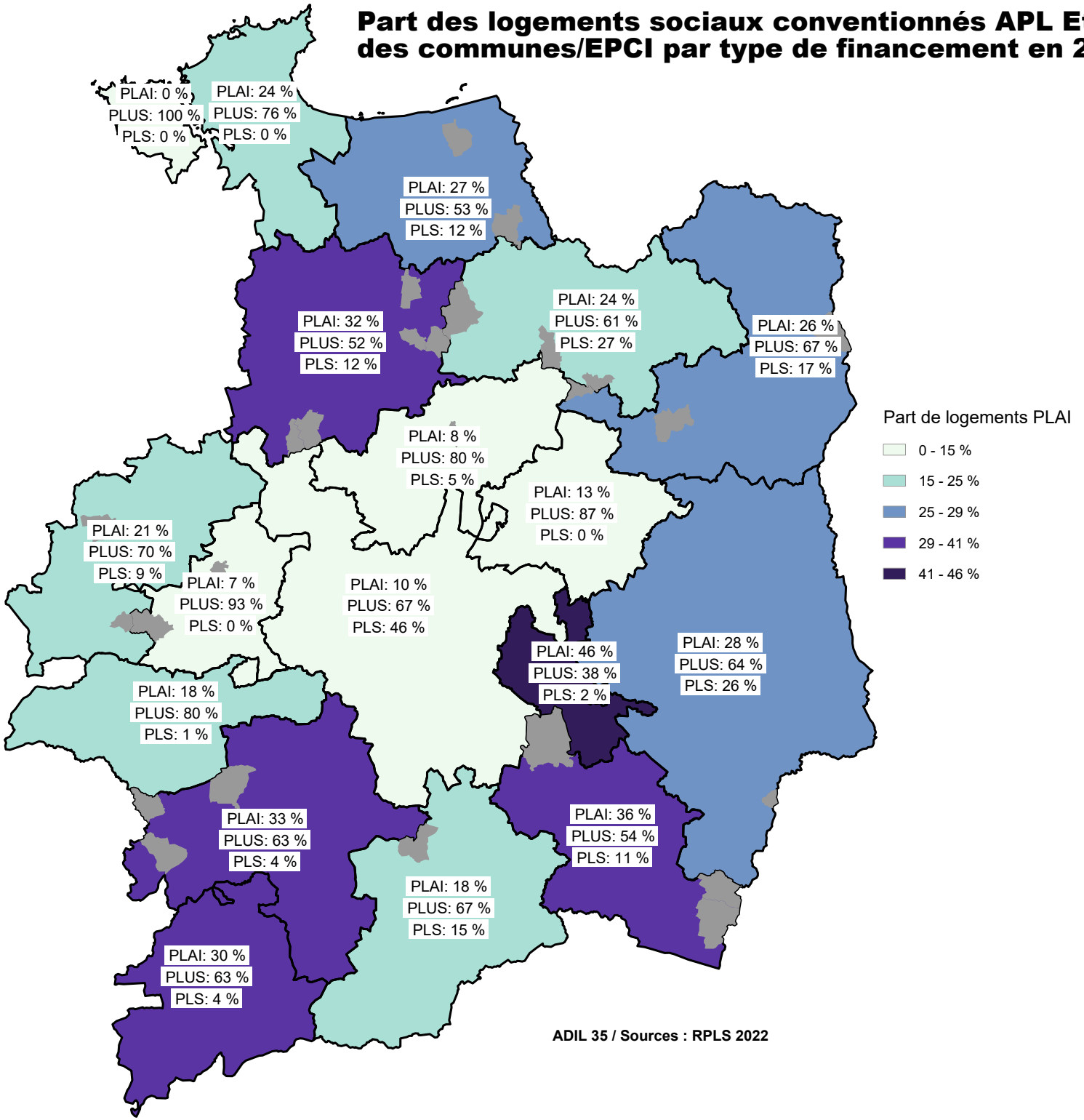
Part des T3-T4 dans le parc social conventionné APL Etat en 2023



Part des T5 et + dans le parc social conventionné APL Etat en 2023



Part des logements sociaux conventionnés APL Etat des communes/EPCI par type de financement en 2022



Comptes-rendus des auditions

Table des matières

Audition ARO HLM 408
Audition Espacil Habitat 414
Audition Emeraude Habitation 419
Audition Vitré Communauté 425
Audition Rennes Métropole 430
Audition Néotoa 436
Audition Associations des Maires et Maires Ruraux d'Ille-et-Vilaine 440
Audition Roche aux Fées Communauté 447
Audition Préfecture / DDTM 35 450
Audition Aiguillon Construction 454
Audition Confédération Nationale du Logement 459

AUDITION ARO HLM BRETAGNE

22 février 2024

Membres de la mission présents :

Béatrice DUGUEPEROUX-HONORE, Jean-Michel LE GUENNEC, Marcel LE MOAL, Céline ROCHE, Caroline ROGER-MOIGNEU et Laurence ROUX

Personnes auditionnées pour l'ARO HLM :

Pauline URIEN, Directrice Générale de l'ARO HLM Bretagne

1. **Pouvez-vous présenter vos missions et actions dans le domaine du logement locatif social ?**

L'ARO HLM BRETAGNE est une association régionale qui représente le mouvement HLM auprès des pouvoirs publics, des collectivités locales et des partenaires. Elle compte 32 adhérents dont 18 qui font du logement locatif social, le reste se compose de coopératives qui se tournent vers l'accession par exemple. Seuls les organismes dont le siège social est sur le territoire breton peuvent faire partie de l'association, ainsi, les grands groupes nationaux ne sont pas membres.

Les quatre grandes missions de l'association sont les suivantes :

- La représentation régionale du mouvement HLM,
- La capitalisation,
- L'animation de réseaux,
- La communication notamment auprès des pouvoirs publics et des citoyens, afin de « dédiaboliser » le logement social.

Sur cette dernière mission, un vrai sujet émerge : la montée forte du nombre de recours sur les permis de construire. Ces contestations témoignent d'une crispation des habitants à accueillir du logement social. Or, pour être éligible à un logement PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), les revenus peuvent monter jusqu'à 2 000 euros nets par mois, ainsi, beaucoup de français ont accès au logement social. La mission de l'association est de montrer que « le logement social loge tout le monde ».

L'association soutient les organismes HLM pour créer des « synergies » et les représenter facilement. L'équipe est composée de 7 personnes dont plusieurs chargé.es de missions : maîtrise d'ouvrage, développement neuf, gestion locative, innovation (domaine pour lequel les organismes démontrent un fort intérêt avec une nécessité d'avancer en groupe), ou encore du lobbying et de la représentation avec des liens directs avec :

- DREAL,
- Préfecture,
- Membre du Club Décentralisation et Habitat (club des acteurs de l'Habitat de Bretagne) ; l'ARO HLM met à disposition du Club un poste à temps partiel.

Il y a un lien constant entre les délégataires à la pierre mais aussi avec d'autres partenaires.

2. **Concernant la recherche et développement, pouvez-vous nous exposer vos actions en la matière ? Quel est votre rôle vis-à-vis des bailleurs sociaux ? Par exemple dans l'amélioration de leurs pratiques ou encore la prise en compte de l'utilisation de matériaux écologiques pour la construction des bâtiments ?**

L'objectif affiché par l'association est d'opérer une massification de la commande grâce au regroupement des organismes, afin de lancer des commandes communes et faire baisser les coûts. En complément d'une baisse des coûts, le regroupement des organismes permet de rassurer les entreprises sur le territoire ; ce qui pousse l'innovation.

Pour décarboner le parc locatif social et avoir des logements en étiquette A, B et C en 2050, soit une réhabilitation de 2 500 logements chaque année en Bretagne, une massification de la réhabilitation doit être mise en place. Un projet, dispositif Energie Sprong, porte actuellement sur la massification de la rénovation énergétique par la passation de groupement de commande inter-bailleurs et la préfabrication de l'isolation par l'extérieure ; cette technique permet, entre autres, un gain de temps dans la mise en œuvre du chantier sur site (travaux dits en site occupé, c'est à dire que les locataires sont présents dans leur logement le temps des travaux). Une opération d'appels d'offres communs avec des achats groupés est actuellement en cours (Néotoa y participe).

Par ailleurs, pour ses lycées, la Région serait intéressée par ce projet de rénovation énergique par préfabrication.

Concernant l'accompagnement des organismes à ce sujet :

L'ARO HLM assure l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le compte des organismes HLM et prend en charge un prestataire afin de les accompagner pour le montage d'opération. Ainsi, les coûts de départ ne sont plus supportés par les organismes mais par l'association.

Concernant la recherche et le développement sur les nouveaux matériaux :

La règle est de toujours travailler au local, ce qui peut parfois poser quelques problématiques. A titre d'information, un seul couvreur répond aux appels d'offre dans le Finistère. Entre la volonté et la réalité économique, il est parfois compliqué de répondre aux exigences d'urgence et de quantité. Le biosourcé illustre cette difficulté : son utilisation revient *à minima* 25 % plus cher sur une opération.

L'association conclut avec regret qu'en raison du contexte actuel de crise du logement, les organismes sont obligés de faire des choix qui vont à l'encontre de leurs valeurs.

3. **Comment les bailleurs sociaux vivent-ils la situation actuelle ?**

L'association observe que les organismes ont une réelle envie de faire mieux, notamment concernant une totale décarbonation de leur parc. Pour autant, l'objectif de production et de maintien des coûts ne leur permet pas de suivre cette trajectoire. Le constat est clair : leurs budgets s'amenuisent avec des coûts qui explosent. L'équilibre doit être tenu, et pourtant, pour la quasi-totalité des bailleurs, les résultats d'exploitation qui portent sur les résultats issus des loyers sont à 0 en 2023 et en négatif en 2024 ; les résultats d'exploitation n'incluant pas les ventes qui rentrent dans les résultats exceptionnels.

Le dispositif portant sur la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) a plongé les bailleurs dans une grande difficulté financière : ce sont 156 millions d'euros en moins pour les organismes bretons sur ces cinq dernières années. Cela représente une année de programmation de logements que les organismes HLM ne peuvent pas financer. Les équilibres des opérations

passant par le loyer, l'obligation de compenser la baisse des Aides Personnalisées au Logement (APL) correspond à un gros manque à gagner.

Ainsi, pour accompagner et aider les organismes HLM, l'ARO HLM Bretagne accroit ses partenariats pour une acculturation des problématiques du logement social, afin que tous les partenaires prennent connaissance des difficultés, dans le but de favoriser le dialogue et le compromis les uns envers les autres.

Des groupes de travail et groupes métier au sein des organismes sont animés à tous niveaux. La directrice de l'ARO HLM rencontre les directeurs généraux dans le cadre de temps d'échange où plusieurs sujets sont évoqués : la modification du modèle économique, les partenariats possibles, ou encore des échanges d'idées et d'informations. Tout est fait pour faciliter l'entente entre les organismes afin de travailler ensemble.

4. Quels sont les enjeux actuels pour les bailleurs sociaux ?

Concernant le modèle économique et les types de produits pouvant être proposés dans le cadre d'une obligation d'équilibre des opérations

Revoir le modèle économique et son fonctionnement fait partie des envies des organismes et de l'association. Le modèle économique de 1945 ne fonctionne plus en 2024.

Revoir les produits du logement social est également évoqué. Les logements PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) sont la cible initiale mais le logement PLS (Prêt Locatif Social), en tant qu'entrée de loyers supérieurs, offre la possibilité d'équilibrer des opérations avec des logement PLUS et PLAI. La volonté de construire davantage de logements PLS est donc présente.

La logique est la même pour la production de LLI (logement locatif intermédiaire), qui ne sont pourtant pas des produits du logement social. Ce produit apparait comme une solution apportée aux entreprises sur le territoire breton afin d'accompagner les salariés à intégrer un logement, sans recours à la commission d'attribution ni plafond de ressources. Néanmoins, seuls 3 % des demandeurs peuvent payer un loyer des logements LLI.

Avec ces solutions, les organismes s'écartent de leur cible, on assiste à une perte de sens du logement social. Mais un principe les rattrape : l'équilibre des opérations est au cœur des préoccupations.

Lorsqu'il s'agit de construire dans des petites communes rurales, la production de petites quantités n'est plus possible. Il faut désormais au minimum 8 logements pour équilibrer ce type d'opération.

Cette problématique de coût de construction et de difficulté à équilibrer les opérations s'applique également pour les logements de petites tailles. Or, si avant le logement social répondait aux demandes des familles, désormais 50 % des demandeurs sont des personnes seules et 78 % des demandeurs ne possèdent qu'un seul revenu (dont familles monoparentales). Pour autant, construire un petit logement (T1/T2) coûte presque aussi cher qu'un grand (T3/T4).

De plus, dans un contexte de parcours résidentiel avec peu de rotation, la question de proposer de plus grandes typologies aux jeunes actifs se pose, dans un objectif d'anticipation de l'arrivée d'un enfant et de pérennisation dans un logement plus digne et plus grand. Il en est de même pour les personnes âgées, en leur proposant des T2 et non des T1, afin de leur permettre une séparation entre l'espace de vie et la chambre.

Enfin, l'augmentation de la demande de petits logements est à mettre en perspective avec l'obtention difficile d'un logement. En effet, malgré les demandes de T1 ou T2, ces petites typologies sont particulièrement difficiles à commercialiser car elles sont souvent demandées pour multiplier les chances d'avoir un logement mais elles ne correspondent finalement pas aux besoins. Pour l'ARO HLM, les petits logements sont vraiment spécifiques et ne peuvent cibler qu'un certain public, comme les étudiants ou les séniors dans des résidences.

Concernant la rotation et les nouvelles constructions

Une autre difficulté à laquelle doivent faire face les organismes HLM est la « panne » de la rotation, rotation qui fait pourtant vivre le parc HLM. Les chiffres sont inquiétants car le taux tombe sous les 7 %. Or, pour que le parcours résidentiel fonctionne, une rotation de 12 % est nécessaire.

Actuellement, la construction ne peut être la réponse pour pallier ce ralentissement de rotation. En raison des coûts, des différentes crises économiques et sociales ou encore des nombreux recours, une période de 48 mois s'écoule désormais en moyenne entre la déposition de l'agrément et la commercialisation du logement, contre 24 mois il y a 5 ans. Et, pendant que les collaborateurs des organismes travaillent sur ces opérations qui n'avancent pas, ils ne peuvent pas se projeter sur de nouvelles opérations.

5. Quelles sont vos relations avec l'Etat, les délégataires et le bloc communal ?

L'Etat n'est pas le premier financeur, bien au contraire, il y a un gros désengagement de sa part. L'Etat ne répond pas à la demande des plus démunis et pousse les organismes à aller vers de la vente, alors que ce n'est pas une stratégie à terme pour un bailleur. Ce sont les personnes les plus démunies qui financement les logements des plus démunis.

En plus de ce positionnement sur le financement, l'ARO HLM constate que l'Etat limite également pour la Bretagne le nombre d'agréments possibles, tant en logements ordinaires qu'en logements étudiants.

L'ARO HLM Bretagne souligne que ses interlocuteurs privilégiés demeurent les EPCI et les Départements avec qui le partenariat de longue date a toujours porté ses fruits. D'autant plus que le territoire dénombre beaucoup d'Offices Publics de l'Habitat (OPH), au sein desquels les élus locaux siègent dans la gouvernance.

La participation des collectivités bretonnes représente entre 4 à 25 % du financement de l'investissement de nouvelles opérations de logements locatifs sociaux, contre seulement 11 % en moyenne au niveau national ; pour autant, on ne leur accorde pas suffisamment de capacité d'agir.

Concernant la place de la Région Bretagne

Bien que la Région Bretagne ne soit pas délégataire des aides à la pierre, elle est très active sur sa compétence en aménagement du territoire et en développement économique. Sa volonté d'aller sur l'habitat alors qu'elle n'a pas la compétence pose question ; elle initie des études mais les solutions qui sortiront des études seront-elles opérationnelles ?

Le mouvement HLM représentant plus d'un milliard d'euros sur le territoire est le premier opérateur de la commande publique. De plus, la production de logements sociaux génère 11 000 emplois bretons dans le secteur du Bâtiment et des Travaux Publics (BTP). L'ARO HLM et le mouvement HLM attendent la Région sur ses compétences économiques : structuration des filières, formation des entreprises du BTP. La Région n'est pas compétente

en matière de logement social mais pourrait également constituer une aide financière non négligeable sous le prisme de subventions.

6. La vente du patrimoine pourrait impacter positivement l'équilibre recherché mais cela provoque une crispation notamment de la part des collectivités qui voient partir les logements sociaux de leur territoire. Que pouvez-vous nous dire à ce sujet ?

La vente HLM est inévitable, notamment en raison des dispositifs mis en place par l'Etat, bloquant l'investissement et la construction (taux du livret A à 3 %, Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) trop élevée…). Vendre du parc aux locataires HLM permet également le parcours résidentiel. Ainsi, cette opération n'est pas toujours à redouter et à craindre. Il arrive que la vente se fasse comme une vente privée, notamment sur le littoral où la vente semble plus compliquée, principalement en raison du prix du foncier qui explose et de la volonté de bénéficier d'une revente avec une plus-value à chaque fois. Pour l'ARO HLM, en secteur tendu, la vente du parc HLM doit se faire en Bail Réel Solidaire (BRS) pour éviter les plus-values à la revente.

Concernant le Bail Réel Solidaire (BRS), cette solution est poussée par différents acteurs mais elle ne va pas régler la crise du logement selon l'ARO HLM. Dans les faits, il y a peu d'opérations en BRS à ce jour. De plus, ces dernières années, les taux d'emprunts sont tels que la vente HLM se fait principalement au profit de personnes déjà propriétaires ou ayant reçu un apport par soutien familial, ce qui limite l'objectif initial de la vente HLM aux locataires HLM. On n'est plus tout à fait dans la logique d'aider les personnes les plus démunies.

Le BRS, par la dissociation de propriété entre le sol et les murs permet à des ménages modestes d'accéder à la propriété. Pour autant, il est nécessaire d'être attentif au niveau de redevance fixé ; c'est-à-dire au montant de redevance que les ménages payent chaque mois pour "louer" le foncier sur lequel est leur logement.

Ces solutions, poussées par l'Etat, notamment la vente HLM, permettent certes une rentrée d'argent mais cela constitue « juste un pic » sur une opération mais aucunement une pérennisation de l'équilibre.

7. Quelles seraient vos attentes envers les pouvoirs publics et les autres acteurs du logement social et de la construction, afin de répondre aux enjeux actuels ? Quels leviers pourraient être activés pour tenter d'améliorer la situation ?

Plusieurs leviers sont évoqués par ARO HLM Bretagne :

Le désengagement de l'Etat est mis en lumière, la participation de ce dernier est de 2 % dans la part du financement du logement social. De plus, l'Etat diminue le nombre d'agréments : les délégataires des aides à la pierre bretons ont fait remonter un besoin de 7 600 logements, et seuls 5 800 agréments ont été accordés par le FNAP (Fonds national d'aide à la pierre). Selon les chiffres de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH), l'Etat dépense 36 milliards d'euro mais en gagne 96 milliards.

- Il y a une attente forte envers la future étape de décentralisation avec une volonté de donner les moyens aux collectivités de soutenir les organismes HLM. L'ARO HLM Bretagne évoque l'idée de territorialiser la PEEC (Participation de l'Employeur à l'Effort de Construction) afin de faciliter la redistribution sur l'ensemble du territoire et éviter la centralisation francilienne des moyens. De plus, cela renforcerait le sens de ce dispositif pour les entreprises si la rétribution était faite sur leur territoire.

- Revoir le modèle économique avec les loyers comme entrée d'argent, et grâce auxquels, les organismes peuvent réinvestir. Ce modèle ne fonctionne plus car il n'est plus soutenu.
- Jouer sur le changement de zonage à l'échelle décentralisée pour tenter de rééquilibrer la situation et de mieux considérer les zones en tension.
- La pluralité des produits permet de diversifier l'offre (mais opération difficile à équilibrer).
- L'acquisition-amélioration des logements vacants dans les centres-bourgs dans un contexte de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) est un levier ; travailler avec les Architectes des Bâtiments de France (ABF) pour qu'ils puissent évoluer dans leurs prescriptions, parfois coûteuses et difficiles à mettre en œuvre (impossibilité de faire de l'isolation par l'extérieur, mais l'isolation par l'intérieur diminue la surface du logement et donc le loyer). Les organismes tentent de faire de l'acquisition-amélioration mais ils sont en difficulté pour présenter des opérations à l'équilibre.

8. Quelles sont les relations avec les demandeurs/locataires et bailleurs ?

Les délais d'attribution explosent, les temps d'attente vont de 21 à 24 mois. Il y a une explosion des demandes.

Seuls 14,5 % des demandeurs sont au chômage et 45 % des locataires sont des personnes en emploi ; les HLM logent des travailleurs.

Les employeurs ne parviennent plus à recruter car il n'y a pas de logements. Dans certains cas, l'Usufruit Locatif Social est un produit qui peut être proposé. Néanmoins, si une entreprise fait ce montage avec un bailleur, elle a la possibilité au bout de 15 ans de récupérer le bien pour y loger qui elle veut. En effet, l'Usufruit Locatif Social est un montage où il y a un démembrement entre la propriété (investisseur privé qui bénéficie des avantages fiscaux liés au logement locatif social) et la jouissance du bien par le bailleur social pendant 15 ans pour y loger des personnes éligibles au logement locatif social. Au bout des 15 ans, le propriétaire reprend son bien, les locataires HLM doivent partir, le bailleur doit être en capacité de proposer des solutions de relogement (difficile compte tenu du faible taux de rotation et de la difficulté à produire de nouveaux logements).

Emeraude Habitation a prévu d'en sortir 8 sur l'année 2024.

Selon l'ARO HLM, pour l'Etat la crise du logement étudiant est conjoncturelle car il y a un pic démographique actuellement sur cette population mais dans 10 ans il n'y aura plus de problème.

Les organismes tentent de sécuriser les résidents de leur parc social et de suivre le parcours résidentiel des locataires. Depuis plusieurs années, les travailleurs sociaux sont de plus en plus nombreux au sein des équipes des organismes HLM. Par ailleurs, l'ARO HLM crée des formations afin d'accompagner les collaborateurs dans une meilleure gestion des différentes situations et d'éviter des situations d'impayés ou d'expulsions. Cela passe par une meilleure anticipation avec des agents de proximité.

Néanmoins, les travailleurs sociaux des Organismes de Logement Social peuvent aider mais dès lors qu'ils sont confrontés à des difficultés plus complexes, ils doivent se coordonner avec les autres travailleurs sociaux compétents en la matière (ceux des collectivités et tout particulièrement du Département).

Concernant les impayés, pour l'ARO HLM c'est un non sujet sur le territoire breton. Ce sont les charges, notamment en énergie, qui suscitent une forte mobilisation du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL).

AUDITION ESPACIL HABITAT

22 février 2024

Membres de la commission présents :

Béatrice DUGUEPEROUX-HONORE, Jean-Michel LE GUENNEC, Marcel LE MOAL, Céline ROCHE et Laurence ROUX

Personnes auditionnées pour Espacil Habitat :

Julia Lagadec, Directrice Générale d'Espacil Habitat

1. **Pouvez-vous présenter vos activités, particulièrement les actions qui entrent dans le champ du périmètre de la mission, à savoir le logement locatif social ?**

Espacil, filiale d'Action Logement, est composée de deux entités :

- Espacil Habitat, une Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) avec un parc comportant 26 700 logements sociaux ; dont 6 700 logements locatifs sociaux à destination des jeunes de moins de 30 ans en gestion directe ;
- Espacil Accession, une coopérative pour l'accession sociale.

La majorité du parc d'Espacil Habitat se trouve sur le territoire bretillien mais la filiale intervient également sur l'ensemble de la Bretagne, la Loire-Atlantique et l'Ile-de-France.

2. **Quelle est votre situation économique ?**

La situation économique est fragile. Espacil Habitat a un potentiel économique de plus de 80 millions d'euros à terminaison des opérations, mais actuellement avec 3 200 agréments à concrétiser avec la signature des ordres de services de démarrage des travaux, ce potentiel risque de baisser à 1 million d'euros. Cependant, elle ne pourra plus rester sur ce rythme de production. En effet, Espacil Habitat bénéficie d'une assise financière historique confortable mais qui va disparaitre : l'ESH sera contraint de passer de plus de 1 000 logements produits par an à 500 ou 600 logements. La situation à court-terme est préoccupante comme celle à moyen terme : les résultats d'exploitation sont négatifs, il n'y a plus de rentabilité basée sur l'exploitation courante, c'est-à-dire les loyers ; il existe donc une nécessité de recourir aux résultats exceptionnels (vente, exonération…), ce qui modifie le paradigme économique.

L'équilibre est dur à tenir, les seuls moyens pouvant le favoriser sont la diversité des produits accompagnée d'un rythme effréné de recherches de subventions.

3. **Comment se fait le choix de la localisation de votre production de logement social ?**

Aujourd'hui, Espacil Habitat développe sa production en tenant compte de la demande. Espacil Habitat a la volonté d'aller partout en Ille-et-Vilaine, sauf où La Rance est présente car c'est l'autre filiale d'Action Logement.

Sur certains territoires, l'équilibre ne se trouve pas, et il est difficile de présenter des opérations à perte en Conseil d'Administration. La taille critique d'une opération permettant l'équilibre est de 15 logements pour Espacil Habitat. Comme c'est de plus en plus difficile économiquement, Espacil Habitat oriente sa production de logement locatif social dans des centralités et où le bloc local accorde des subventions.

Il y a un enjeu autour de l'engagement des collectivités sur la production de logement et le soutien financier qu'elles peuvent apporter car c'est devenu un paramètre clé pour permettre la réalisation de projets sur les territoires. Pour chercher l'équilibre de manière plus générale, Espacil Habitat met parfois en place des opérations mixtes d'accession et de location. C'est un travail de dentelle mené par les développeurs, à l'opération, en étant dans la négociation avec la Commune pour regarder le cas échéant, les nouveaux modes constructifs, mixes de produits, jouer sur l'assiette foncière...

Trois critères sont exigés afin de s'assurer de la réalisation d'une opération :

- 7 à 8 % d'autofinancement à 37 ans pour garantir la réhabilitation,
- Part de fonds propres limités,
- Autofinancement positif et recouvrement des fonds propres à 47 ans.

Une dérogation est rare, mais possible en l'absence de certains des critères, dans des cas particuliers :

- Engagement fort avec la collectivité dans un projet dont l'ordre de service tarde à sortir,
- Opérations permettant de tester de nouveaux modèles comme la Réglementation énergétique 2028.

Il y a une forte volonté d'Action Logement de développer les logements en Bretagne pour répondre aux besoins des entreprises ; Espacil Habitat, pour répondre à son actionnaire principal, va donc être pro-actif pour développer des opérations sur les bassins d'emplois.

4. Comment pourriez-vous qualifier vos rapports avec les autres acteurs du logement social dans le processus de décision ?

Espacil Habitat évoque la tentative de trouver des terrains d'entente entre les acteurs, et si aucune solution commune n'est trouvée, le projet n'aboutit pas. La volonté d'écouter la commune est forte car elle connait les besoins des habitants mais la réalité de la production peut les rattraper.

Concernant le travail à faire en termes de collaboration et d'information auprès des collectivités, Espacil Habitat admet que ces dernières sont prises dans des injonctions parfois peu évidentes, et même avec le foncier à zéro euro, certaines opérations ne s'équilibrent pas.

Quand le projet ne s'équilibre pas malgré les efforts consentis par les collectivités, il est difficile de leur faire comprendre la mauvaise situation dans laquelle les organismes HLM se trouvent. Cela implique beaucoup de temps avec un travail à bilan ouvert de vulgarisation de la situation.

Parfois, certaines collectivités ne financent pas et n'ont pas de Programme Local de l'Habitat (PLH), ainsi, sans subvention de leur part, il est impossible de se développer sur leur territoire.

5. Les évolutions du modèle d'habitat (espaces partagés, types de stationnement, locaux pour vélos et déchets, …) et des exigences règlementaires, pour s'adapter au contexte social, urbain, environnemental et aux nouveaux modes de vie, ont-elles un impact sur l'économie des projets ? Sur quoi travaillez-vous actuellement ?

Actuellement, Espacil Habitat explore les modèles constructifs en 3D via des modules construits hors site. Bien que les coûts de construction restent les mêmes, le délai de délivrance est bien plus rapide.

Espacil Habitat travaille également sur :

- La réversibilité des logements : exploiter les solutions pour changer de typologie ;
- L'exploration du co-living avec des espaces communs y compris en accession (marché embryonnaire à inscrire dans la tension actuelle du marché) ;
- Solution « hippocampe » pour les ménages qui se séparent : un espace pouvant être aménagé en chambre (espace dont la surface est insuffisante pour être qualifiée de chambre) pour la garde partagée, tout en conservant un loyer modeste.
- Enjeu du vieillissement :
    - Produits spécifiques à proposer avec une réversibilité possible pour ensuite accueillir des familles par exemple ;
    - Modèle des Maisons Helena pose maintenant la question de l'accompagnement de la dépendance des personnes vieillissantes et de la fin de vie.

Aujourd'hui les entreprises bretilliennes ont la capacité de répondre à ces nouveaux modèles d'habitat mais les prix demeurent très élevés.

Concernant les différents produits construits (PLAI, PLUS, PLS et LLI) :

Il est plus difficile de produire des logements PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) que des logements PLS (Prêt Locatif Social). En 2023, les logements PLS représentaient 40 % des agréments.

Concernant les logements locatifs intermédiaires (LLI), c'est une nouveauté pour Espacil Habitat, qui conçoit cette offre comme un complément et non une substitution. Le LLI n'est pas un logement social mais une grande partie des locataires PLS pourraient être éligibles à ce type de logement intermédiaire. Le LLI est une demande des actionnaires qui souhaitent développer ce produit en réponse aux besoins des entreprises de loger leurs salariés. Ces logements n'ont pas les mêmes niveaux de loyers et donc pas les mêmes visées économiques. Néanmoins, le LLI demeure marginal et en complément d'une offre déjà existante. Cela a été fait dans le cadre du rachat en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), de programmes de promoteurs privés ne se commercialisant pas dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt d'Action Logement.

Pour autant, Espacil Habitat continue à produire du PLUS et du PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

Sur les 4 prochaines années, Espacil Habitat va développer 800 logements ordinaires (hors structure) sur le territoire bretillien à destination des jeunes, c'est-à-dire pouvant être attribué prioritairement à des moins de 30 ans.

6. Quelle est votre stratégie concernant la vente HLM ?

Espacil Habitat souhaite augmenter le volume de ventes (nouveau plan de vente en cours d'élaboration) car cela constitue la seule possibilité de maintenir leur production. 40 ventes par an sont recensées par la filiale d'Action Logement, pour un objectif de 160 ventes par an. La vente (sociale classique et en Bail Réel Solidaire) permet de dégager une plus-value à réinvestir pour construire. Mais une vente doit générer plus de 60 000 € de plus-value pour permettre d'injecter des fonds propres pour faire 2 à 3 nouveaux logements.

De plus, jusqu'ici, 84 % des ventes sociales d'Espacil Habitat ont été faites à des habitants du parc locatif social.

L'ESH se veut rassurant : la vente est suivie d'une reconstruction qui doit se faire sur le territoire (au sens de l'intercommunalité voire plus large ; la reconstitution à l'échelle d'une commune est plus difficile). Néanmoins, si les ventes augmentent ce schéma ne tiendra plus.

7. Comment vous percevez l'élargissement du Bail Réel Solidaire (BRS) ?

Espacil Habitat perçoit de manière positive le dispositif BRS comme réponse pour développer une nouvelle offre et maîtriser la dépense. Néanmoins, pour l'organisme, le BRS ne fonctionne que s'il y a une péréquation entre le BRS et l'ensemble de l'activité coopérative Espacil Accession à 4 200 € / m².

La vocation du BRS n'est pas de se substituer au PSLA (Prêt Social Location-Accession) ; c'est un produit complémentaire.

8. Comment qualifieriez-vous la relation que vous entretenez avec les autres acteurs du logement social ?

Espacil Habitat souligne qu'en tant que filiale d'Action Logement, elle a une relation particulière avec le monde économique. Il y a une forte volonté de leurs actionnaires de répondre aux besoins des entreprises, ce qui donne lieu à un partenariat peut-être plus fort.

Concernant l'Etat, elle indique que sa relation est la même que pour les autres organismes HLM, leur lien avec Action Logement ne change rien.

9. Malgré leurs loyers moyens élevés, Espacil Habitat ne parvient pas à équilibrer les opérations, quelles pourraient être les solutions ?

Espacil Habitat rappelle que c'est une Entreprise Sociale de l'Habitat (ESH) et que par conséquent, elle applique classiquement les augmentations de loyers telles que permises par le législateur. Ce n'est pas le cas des d'Offices Publics de l'Habitat (OPH), ce qui explique l'écart de loyers. Ensuite, l'âge du parc permet d'appliquer des niveaux de loyers de conventions plus avantageux.

Mais bien que leurs niveaux de loyer soient supérieurs, l'ESH explique avoir été impactée comme tous les organismes HLM par la Réduction de Loyer de solidarité (RLS), avec une perte de plus de 8,6 millions d'euros en 2023, 9 millions d'euros en 2024 (équivalent en fonds propres mis pour la production de 200 logements/an). De plus, la RLS a été mise en place à une période où les taux du Livret A étaient bas.

L'impact de la remontée des taux du livret A est de 12 millions d'euros sur le résultat.

10. Quel est l'entretien de votre patrimoine immobilier ? Quels sont vos programmes de travaux et de réhabilitation ? Les locataires sont-ils associés ?

Espacil Habitat a un plan stratégique de patrimoine avec un rythme de 550 logements réhabilités par an. Le traitement des logements d'étiquettes F et G est priorisé. L'ensemble du parc a fait l'objet d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) nouvelle formule, ce qui va permettre de revoir le Plan Stratégique de Patrimoine en 2024. L'ESH va également poursuivre ses efforts de décarbonation.

Il n'y a plus de prévision de démolition : reconstruire là où il y a eu démolition est compliqué, le travail est donc plutôt axé sur la réhabilitation et la densification du parc actuel, y compris par de la surélévation. D'autant plus que les opérations de relogement sont devenues compliquées compte-tenu du faible taux de rotation.

Des concertations des locataires avec des réunions publiques sont mises en place.

Le parc est couvert par un entretien constant, avec une politique volontariste d'accompagnement et d'entretien.

Dans le cadre de la politique d'adaptation du parc, 456 000 euros ont été dépensés en 2023. L'adaptation du parc se couple à un accompagnement au parcours résidentiel et au relogement des situations en sous-occupation.

Concernant la rotation au sein du parc :

L'ESH observe un taux de rotation de 6,5 % sur son parc et seulement 5,9 % sur Rennes Métropole. Ces taux sont très bas, ce qui contribue à la tension forte.

Il existe une tension forte sur les grands logements, beaucoup de personnes seules se retrouvent dans des grands logements. La demande existe mais la commercialisation est parfois plus complexe. De plus, le turnover dans ces grands logements est moins important ; ils ne sont pas libérés rapidement pour des demandeurs aux besoins de grands logements.

Néanmoins, la gestion des attributions et des mutations est facilitée par un partenariat fort inter-bailleurs mais également avec la politique facilitatrice de Rennes Métropole. Des objectifs d'attributions inter-bailleurs sont fixés.

11. Au regard des éléments que vous venez d'exposer sur le logement social, quelle(s) solution(s) attendriez-vous des acteurs du logement social et de la construction ? Quels seraient les freins à lever, les leviers à actionner et les acteurs à mobiliser ?

- Les premières attentes de l'ESH portent sur les enjeux autour de la fiscalité : la RLS, la TVA mais également le taux du livret A.
- Pour l'organisme, il y a également un enjeu autour de la sensibilisation des collectivités territoriales sur la situation et l'impasse productive dans laquelle se trouve le secteur du logement : il y a un besoin de participation financière de leur part. Il y a une nécessité de subventions supplémentaires pour garder le même rythme de production. Une politique foncière volontariste aiderait les organismes, qui ne peuvent pas faire le poids face à des promoteurs privés.
- L'ESH ne souhaite pas choisir entre construction et réhabilitation pour garantir des charges basses et la durabilité du parc.
- Il y a un enjeu concernant la gestion de flux et la reprise en main des attributions de l'Etat : une attention particulière doit être portée sur le public prioritaire. Le coût de l'accompagnement social augmente, les organismes HLM doivent recruter de plus en plus de travailleurs sociaux au sein de leurs équipes.
- Concernant les zonages, désormais il est possible d'identifier des micro-besoins partout et même sur les territoires les plus éloignés des zones métropolitaines. Pour autant, il est difficile de développer et d'équilibrer des opérations rurales (taille réduite de l'opération mais coûteuse, pas de politique de l'habitat financée, pas de politique du foncier gratuit ou peu cher …).
- Enfin, il existe une forme de pression qui force les organismes à la rapidité et à l'urgence avec des exigences de calendriers serrés, tandis que les opérations sont de plus en plus longues et coûteuses et font l'objet de recours de plus en plus nombreux. La question de l'acceptabilité est soulevée.

AUDITION EMERAUDE HABITATION

22 février 2024

Membres de la commission présents :

Béatrice DUGUEPEROUX-HONORE, Jean-Michel LE GUENNEC, Marcel LE MOAL, Céline ROCHE et Laurence ROUX

Personnes auditionnées pour Emeraude Habitation :

Marylin Bourquin, Directrice Générale d'Emeraude Habitation

1. **Pouvez-vous présenter vos activités, particulièrement les actions qui entrent dans le champ du périmètre de la mission, à savoir le logement locatif social ?**

Emeraude Habitation est l'Office Public de l'Habitat (OPH) de Saint-Malo Agglomération opérant sur trois secteurs historiques du Pays de Saint-Malo : Saint-Malo Agglomération, Communauté de communes Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel et la Communauté de communes Côte d'Emeraude. Le parc social est composé de 6 800 logements et l'activité de l'OPH est basée sur trois piliers :

- La construction ;
- La réhabilitation ;
- L'accession.

"Nous sommes le Petit Poucet des OPH."

2. **Quelle est votre situation économique ?**

La situation économique de l'OPH est très tendue avec un résultat d'exploitation déficitaire, essentiellement dû au relèvement du taux du livret A (qui a été multiplié par 6 ces dernières années). Sans évolution significative de ses activités, Emeraude Habitation assiste ainsi à une hausse de sa dette de 1,8 millions d'euros entre 2023 et 2024, assise sur le taux de livret A à hauteur de 80 %.

L'OPH observe une chute de l'autofinancement qui s'accroit du fait des éléments extérieurs (accès à la main d'œuvre, coûts élevés des matières premières…) ; l'OPH essaie de « tenir le cap » selon les mots de la directrice mais la dégradation budgétaire et financière est réelle.

3. **Quelle part de votre budget annuel consacrez-vous à la construction, à l'entretien courant de votre patrimoine et à sa rénovation (au total et part sur le département d'Ille-et-Vilaine) ?**

Le budget se divise en trois parties :

- 25 millions d'euros sont consacrés à la production neuve : perspective 2024, 220 constructions de logements dont 10 pour de l'accession sociale et 2 structures ;
- Entre 9 et 10 millions d'euros pour l'entretien courant du patrimoine ;
- 1,5 millions d'euros en réhabilitation.

Cela représente des sommes importantes pour l'économie locale, avec un budget engagé de 35 millions par an. Emeraude Habitation souhaite maintenir ses efforts et ses ambitions, notamment avec une opération en requalification urbaine qui pèse fortement sur les finances de l'office (dans le secteur du Nouveau programme national de renouvellement urbain, NPNRU, d'Alsace-Poitou à Saint-Malo).

Pour ce qui est de l'étiquette énergétique des logements : aucun logement en G et 4 sont en F ; l'essentiel des logements en E vont être requalifiés. 65 % des logements se trouvent en A, B ou C. Néanmoins, la campagne de Diagnostic de Performance Energétique (DPE) nouvelle génération n'est pas encore finalisée et pourrait venir modifier ces chiffres.

Pour maintenir ses objectifs, le volet vente s'est développé aujourd'hui. l'OPH dit ne plus pouvoir se passer de ces ventes sur le plan économique.

4. Comment équilibrez-vous les opérations ? Quels leviers activez-vous ?

La notion d'équilibre est ambigüe car les opérations ne sont pas rentables, elles sont déficitaires sur un temps long, avec des durées d'emprunt qui s'allongent.

Une opération se finance par l'emprunt, les subventions et les fonds propres.

Concernant la recherche de fonds propres, après la vente, d'autres leviers sont activés tels que :

- La comparaison des meilleures offres commerciales auprès des banques avec un taux fixe sans garantie d'emprunt (actuellement 80 % de la dette sur des prêts règlementés) ;
- La recherche de subventions avec une équipe mobilisée sur la recherche de ces aides.

5. Quelle est votre stratégie concernant la vente HLM ?

Le plan de vente est « timide » car le parc de logements sociaux de l'organisme se situe en zone tendue, cependant les objectifs de vente ont été revues à la hausse pour améliorer la capacité d'autofinancement de l'organisme.

Plusieurs critères permettent de choisir les logements mis à la vente :

- Critère financier : les logements sont amortis ;
- Critères d'attractivité ;
- Au grès des libération de logements.

Emeraude Habitation souhaite réviser son plan de vente car dans le plan de vente actuel, peu de locataires peuvent ou souhaitent se porter acquéreurs et la moyenne d'âge des locataires des logements inscrits est élevée.

La vente HLM se fait en Bail Réel Solidaire (BRS) dans l'ancien : cela permet de pérenniser l'accession sociale de résidences principales. Trois ventes de ce type ont été réalisée sur Dinard en 2023 sans difficulté.

6. Comment se fait le choix de la localisation de votre production de logement social ?

La stratégie de développement du conseil d'administration est de se concentrer sur les 3 EPCI historiques. Par exemple, ils ont été sollicités pour une opération sur le secteur de Lamballe et ne vont pas y donner suite. Cela s'explique en particulier par la volonté d'être en proximité de gestion, être à ¾ d'heures d'intervention du patrimoine. L'OPH a des agences à St-Malo, Dinard et Dol-de-Bretagne.

7. **Comment se fait le choix du produit (PLAI, PLUS ou PLS), du public ciblé (jeunes, personnes âgées, …), de la forme urbaine ou encore de la typologie ?**

En termes de types de logements, l'OPH se concentre sur les logements PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), selon les prescriptions des Programmes Locaux de l'Habitat soit 1/3 de PLAI et 2/3 de PLUS.

Concernant la typologie, la production est adaptée à la demande constatée. Majoritairement, il y a une demande forte de petits logements ou de logements familiaux. Cela se décide également en fonction des besoins exprimés par les collectivités, ou en raison des besoins spécifiques pour certains publics comme les séniors par exemple.

Aujourd'hui, 37 % des locataires de leur parc ont plus de 60 ans et 17 % ont plus de 70 ans.

Pour ce public âgé, l'OPH a également développé une offre "Maison Emeraude" avec deux niveaux d'adaptation Senior et Senior+. Ces Maisons disposent aussi d'une salle d'animation.

Cette demande est également prise en compte pour les réhabilitations : l'OPH adapte le logement à la perte d'autonomie ou il fait au locataire une proposition de relogement en mutation.

8. **Comment pourriez-vous qualifier vos rapports avec les autres acteurs du logement social dans le processus de décision ? Quel est le rôle de chacun ?**

L'OPH évoque un fonctionnement avec les collectivités au travers de partenariats très forts. L'OPH a conscience d'être au service d'un territoire et de collectivités, ce qui donne lieu à beaucoup d'échanges. De plus, il est rare que la demande exprimée par les collectivités ne corresponde pas aux besoins réels. Ensemble, ils définissent un programme pour co-construire les projets ; ils déterminent le produit, puis, le montage de l'opération et la faisabilité sont étudiés par l'OPH.

Concernant les petites opérations en acquisition-amélioration ayant pour objectif de revitaliser les centres-bourgs, ce sont des opérations à petite échelle avec un ou deux logements uniquement : l'arbitrage se fait au cas par cas, car l'équilibre est différent et plus difficile à atteindre. Néanmoins, le Conseil d'administration de l'OPH a fait le choix d'augmenter sa part de fonds propres de 22 à 25 %, afin de soutenir ces projets quand elle est de 18 % pour les autres opérations.

De plus, les EPCI et le Conseil Départemental ont un régime d'aide pouvant appuyer certaines opérations. Pour autant, l'OPH souligne que cela se fait au cas par cas en fonction des collectivités et des leviers activés (par exemple : subventions ou don du foncier).

Concernant l'absence de Programme Local de l'Habitat (PLH) sur certains EPCI, cela ne pose pas nécessairement de problème pour l'OPH car la présence d'un PLH ne se traduit pas forcément par une harmonisation des pratiques et des stratégies entre toutes les communes.

9. **Quelles sont les particularités de votre situation géographique, à savoir la frange littorale ?**

Sur le littoral, quelques difficultés se présentent :

- Le manque de foncier ;
- Les normes de construction liées aux zones submersibles et autres, ce qui augmente les coûts de construction ;

- L'acceptabilité de la densification et de la construction en hauteur, en particulier par les propriétaires de résidences secondaires : le nombre de recours sur les opérations est important sur le littoral.

10. Comment accompagnez-vous les nouvelles façons d'habiter dans les logements ?

Désormais, les locaux vélos sont systématiques, les celliers sont extérieurs afin d'avoir plus de surface habitable dans le logement.

Une expérience de cohabitation pour le logement de jeunes saisonniers va prendre forme en 2024, à partir d'un grand logement transformé en colocation avec trois chambres et espaces communs.

Il y a également de l'habitat partagé sur le Mont-Dol et de l'habitat participatif à Dol-de-Bretagne avec des logements sociaux en location et des logements en accession via le Prêt Social Location-Accession (PSLA).

11. Est-il pris en compte l'utilisation de matériaux écologiques pour la construction des bâtiments ?

Oui, Emeraude Habitation à l'exemple de l'opération dans la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de Lorette dont le cahier des charges est très exigeant en matière environnementale.

Emeraude Habitation ajoute, concernant les coûts de construction, que le dialogue avec les entreprises du bâtiment n'est pas toujours concluant. L'OPH a tenté de travailler en partenariat avec les fédérations du bâtiment, à travers une expérimentation à St-Malo mais cela n'a pas porté ses fruits. Les effets de spéculation sont toujours présents et impactent le coût des matériaux. Malgré les efforts de l'OPH pour passer à des prix révisables sur leurs marchés publics, cela n'a pas abouti. Emeraude Habitation évoque une difficulté avec les entreprises privées du bâtiment.

12. Quelle est votre politique d'adaptation des logements hors opération de rénovation globale du parc ? Dans l'offre nouvelle, prévoyez-vous un taux d'accessibilité supérieur au taux réglementaire ?

L'accessibilité est la norme obligatoire.

L'organisme a une politique volontariste d'adaptation des logements en Séniors et Séniors +.

13. Sur quels critères bâtissez-vous votre programme pluriannuel de travaux ?

L'âge du bâtiment et les réhabilitations antérieures sont les principaux critères pris en compte.

14. Comment associez-vous les locataires aux programmes de réhabilitation ?

L'organisme mène une enquête auprès des locataires.

15. En moyenne, le montant de vos loyers est plus bas que celui des autres bailleurs, envisagez-vous leur augmentation afin de répondre aux exigences d'équilibre ?

En effet, Emeraude Habitation propose en moyenne des loyers plus bas que les autres bailleurs mais cela vient en réponse aux ressources souvent très modestes des ménages locataires dans leur parc. De plus, 57 % de leurs logements sont des logements dits très

sociaux, et donc aux loyers plus bas. Ainsi, leur politique des loyers se veut en adéquation avec les revenus des locataires. Mais, en effet, en raison de la situation financière de l'organisme HLM, une légère augmentation est en cours. Cela est mis en œuvre par de légers ajustements afin que cela ne pèse pas trop sur les locataires.

L'OPH indique avoir « une bonne gestion de l'impayé » qui s'élève à 600 000 €, somme qui se maintient en raison du niveau des loyers et de la crainte exprimée des locataires de perdre leur logement.

16. Quelle est votre politique en matière d'attribution de logement social ? Avez-vous une gestion différenciée des demandes des locataires déjà logés dans le parc social et des demandes externes ? Quelle est votre stratégie pour les ménages dits « prioritaires » ?

L'attribution des logements est très réglementée, en cours de réforme avec la « cotation » et la « gestion en flux ».

Emeraude Habitation émet un point de vigilance quant à la gestion en flux ; c'est une hyper spécialisation du logement social vers les publics les plus défavorisés avec le risque accru d'une hyper paupérisation.

17. Quelle est l'évolution des rotations au sein de votre parc social ? Le logement social joue-t-il toujours son rôle dans le parcours résidentiel ?

Le taux de rotation est en chute ; il stagne à 7-8 %. Ce taux très faible grippe le parcours résidentiel.

Un autre moyen de participer au parcours résidentiel, c'est la production de logements pour de l'accession sociale (Prêt Social Location-Accession, Bail Réel Solidaire, vente HLM…).

L'organisme est également sollicité par des entreprises privées pour loger leurs salariées. Emeraude Habitation regrette le manque d'outils mis en place pour répondre à cette demande. En raison des attributions réglementées, ils ne peuvent pas se faire aider par les privés car une entreprise qui financerait un bailleur ne pourrait pas se voir attribuer des places en priorité. Malgré des contacts qui se nouent, la seule réponse apportée serait du Prêt Locatif Social (PLS) pour les salariés, ou peut-être du Bail Réel Solidaire (BRS). Il n'existe pas encore de produit permettant un partenariat public-privé de type Usufruit Locatif Social (ULS) d'entreprises, qui pourrait pourtant être un produit intéressant.

18. Comment l'organisme se structure-t-il pour l'accompagnement social des locataires ?

L'organisme à une équipe de conseillères sociales, dont 1 en charge des séniors, une chargée de relogement et une équipe en matière de prévention des impayés.

19. Quelle est l'évolution des impayés de loyer ? Comment les locataires sont-ils accompagnés, y compris en prévention ?

L'équipe de prévention de l'impayé obtient de très bons résultats, avec une baisse constante des impayés. Le total des impayés était de 860 000 € en 2022 contre 640 000 € en 2023 (tout confondu, précontentieux, contentieux et personnes morales).

20. Des communes vous délèguent-elles la gestion locative de leur parc communal ?

Non, excepté des logements au Tronchet où Emeraude Habitation a racheté 7 logements.

21. Au regard des éléments que vous venez d'exposer sur le logement social, quelle(s) solution(s) attendriez-vous des acteurs du logement social et de la construction ? Quels seraient les freins à lever, les leviers à actionner et les acteurs à mobiliser ?

- Emeraude Habitation se tourne dans un premier temps vers le Gouvernement car l'OPH indique qu'à tous les échelons locaux les efforts sont faits : Communes, Intercommunalités, département et Région montrent une réelle volonté d'accompagner la production ;

- La demande porte en priorité sur la réduction de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) à 5,5 %, voire à 2,10 %, considérant que le logement social est un produit de première nécessité dans son ensemble. La deuxième attente concerne la Réduction de Loyer de solidarité (RLS) qui a eu des effets « étouffants » pour les organismes avec une perte de recette de plus de 5 millions pour l'office depuis sa mise en place (non recette de 1,5 million d'euro par an), soit un nombre très important de logements non construits. La dernière exigence formulée porte sur le taux du livret A, avec le souhait d'une baisse de ce dernier pour regagner en visibilité et en projection sur le budget ;

- Une intervention forte du bloc local, tant en matière de subvention que de politique foncière, les aides à la pierre de l'Etat ne suffisent pas. Sans les subventions du bloc local, les opérations ne sortiraient pas ; pour l'OPH, localement, les efforts doivent se concentrer sur le foncier, afin de pouvoir le mobiliser et garder cette maîtrise du foncier durablement. Le Bail Réel Solidaire (BRS) est une réponse mais n'a pas vocation à se développer sur l'ensemble du territoire ;

- Une révision du zonage qui n'est plus en adéquation avec la réalité de terrain (exemple de la carte de la tension de la DREAL qui est une spécificité bretonne) ;

- Concernant le Conseil Départemental 35, il lui est demandé de réviser les marges locales des loyers pour qu'elles représentent une aide significative. Les bases d'aujourd'hui sont obsolètes. Il faut combattre l'idée reçue que les marges locales appliquées renchérissent les niveaux de loyer de manière démesurée ;

- Emeraude Habitation souligne un bon état général du parc social breton, avec peu de logements présentant des étiquettes F et G. Cette spécificité bretonne est due à une politique anticipatrice et volontariste. Or, les dispositifs de l'Etat se focalisent sur les F et G ; les organismes bretons risquent de perdre cette avance, d'être le bon élève sanctionné. Il faut donc un dispositif « breton » pour permettre de poursuivre les réhabilitations (la réhabilitation donne du pouvoir d'achat pour les locataires in fine) et maintenir également le bon équilibre entre la production neuve et la réhabilitation.

L'office, comme les autres offices bretons, fait les efforts nécessaires pour maintenir une production neuve et des réhabilitations ambitieuses, afin de répondre aux objectifs de décarbonation. Néanmoins, c'est au prix d'une dégradation des capacités d'autofinancement de l'office. Ces efforts peuvent se concevoir sur un temps court. Sur un temps long, c'est l'asphyxie de l'office.

Il faut combattre l'idée des « dodus dormants » car les offices ne sont pas assis sur un tas d'or. Si l'office dégage un résultat d'exploitation, il est totalement réinvesti dans son activité de construction, de réhabilitation et d'entretien.

Emeraude Habitation est un office public, un outil au service du territoire, sans actionnaires, dont les membres de son conseil d'administration sont des élus.

AUDITION VITRE COMMUNAUTE

29 février 2024

Membres de la mission présents :

Béatrice DUGUEPEROUX-HONORE, Jeanne FERET, Jean Michel LE GUENNEC, Marcel LE MOAL, Céline ROCHE et Laurence ROUX

Personnes auditionnées pour Vitré Communauté :

Christian OLIVIER, Vice-Président de Vitré Communauté en charge de l'habitat
Marine DUBOIS, Coordinatrice habitat à Vitré Communauté
Camille Gouëset, Responsable du service habitat de Vitré Communauté

1. **Pouvez-vous nous présenter votre politique en matière de logement social du parc public sur le territoire de Vitré Communauté ainsi que la relation entretenue avec les autres acteurs du logement social ?**

Vitré Communauté a travaillé sur l'élaboration de son troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) de janvier 2022 à février 2024 avec une large concertation rassemblant l'ensemble des partenaires de l'habitat (bailleurs, communes, etc.). Ce PLH3 fixe l'objectif de 3 180 logements à produire dont 720 logements sociaux, soit 22 % de la production. Parmi cela, 2 % sont en conventionné privé APL (Aide Personnalisée au Logement). Au-delà d'un objectif quantitatif, une obligation de production de PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) à hauteur de 30 à 40 % et un plafond maximal de 20 % de PLS (Prêt Locatif Social) sont instaurés. Avec une production de 110 logements locatifs sociaux par an, ce PLH se veut plus ambitieux que les précédents.

Concernant le territoire de l'EPCI, il est composé de 36 communes dont une ville centre de 18 000 habitants : Vitré. Le territoire est organisé autour de 4 pôles centres sur 4 secteurs différents :

- Le secteur ouest : près de Châteaubourg ;
- Le secteur centre : proche de la 4 voies et son attractivité pour les mobilités ;
- Et les secteurs intermédiaires Nord et Sud avec des communes plus petites (1 000 à 3 000 habitants) et plus en difficulté au niveau de l'habitat, en situation de déprise. Le PLH a pour souhait de relancer et dynamiser ces communes.

L'enveloppe pour ce PLH est plus importante et s'élève à 10 850 000 euros pour la partie investissement et 705 000 euros pour le fonctionnement. Cela correspond à 1,9 millions d'euros par an soit 22,15 euros par habitant par an. L'ancien PLH prévoyait 10 euros par habitant par an ; l'augmentation de l'enveloppe budgétaire dédiée témoigne de l'engagement marqué dans ce nouveau PLH.

Cet objectif et ce rythme seront portés par différents partenaires dont Néotoa, l'Association pour l'Insertion Sociale (AIS 35) ou encore Espoir 35, afin de répondre à des besoins clairement identifiés sur le territoire en termes de logements inclusifs.

Sur le territoire de l'EPCI, seule la commune de Vitré respecte les exigences de la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) et atteint le niveau de 20 % de logements sociaux. Ce n'est pas encore le cas pour les trois autres communes du territoire concernées par le cadre SRU ; c'est pourquoi l'agglomération soutient l'effort fourni pour rattraper ce retard.

Vitré Communauté ne dispose pas de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), mais une réflexion est en cours pour aller dans ce sens.

2. Quel budget de la collectivité est alloué à la construction et à la rénovation des logements sociaux ?

Le PLH renforce son intervention dans le financement de la réhabilitation énergétique des logements sociaux avec une augmentation de l'enveloppe et un nouveau dispositif de droit commun qui remplace le dispositif précédent sous forme d'appel à projet. Concernant les réhabilitations, Vitré communauté se porte aussi garant à 100 % pour les emprunts contractés auprès de la banque des territoires : cela garantit le financement d'une centaine de logements réhabilités.

3. Quelle est votre politique par rapport à la mise en vente de logements sociaux ?

Dès lors qu'il y a un programme de mise en vente, Vitré Communauté exige que la commune soit avertie, afin de mettre en place un échange avec le bailleur et de discuter d'un éventuel échelonnement dans le temps.

Afin de maintenir une certaine maîtrise du programme de vente, des rencontres sont régulièrement organisées avec les bailleurs pour échanger sur leur plan stratégique de gestion du patrimoine. Après réhabilitation, il y a un maintien obligatoire des logements dans leur patrimoine pendant au moins 15 ans, ne leur permettant pas de vendre directement les logements rénovés. Sur 50 logements vendus par Néotoa, une trentaine de logements se situent dans le parc social de communes rurales (tissu pavillonnaire). L'EPCI a une réelle volonté d'encadrer la vente par la reconstitution dans le même bassin de vie : s'il y a vente, il y a reconstruction pour que le niveau de logement social, soit, au minimum le même. Un suivi annuel des ventes est mis en œuvre.

Pourtant, une balance défavorable entre vente et reconstitution est observée sur le patrimoine de Néotoa : la vente ne faiblit pas mais la construction oui. Une convention de partenariat a pris forme depuis 4 ans avec Néotoa qui possède 70 % du parc social, présent également dans les zones rurales.

4. Quelle relation entretenez-vous avec les bailleurs ?

Un échange est mis en place avec les différents bailleurs mais Néotoa est un organisme très présent sur Vitré ; c'est le seul bailleur présent dans les zones rurales selon Vitré Communauté. Espacil Habitat et Aiguillon Construction ne sont présents que dans les plus grandes villes. Les échanges entre Néotoa et les maires se passent bien, il y a un souhait commun de rétablir la production sur l'ensemble du territoire.

L'agglomération évoque une plus grande difficulté dans la communication avec les autres bailleurs qui sont aussi plus réticents à intervenir sur l'ensemble du territoire. En effet, si la valeur du patrimoine est un élément important, il n'est pas toujours aisé pour les petites communes de mettre en œuvre une politique foncière forte et incitative pour les bailleurs.

5. Quelle relation entretenez-vous avec les autres acteurs du logement social ?

Afin de garantir la création de logement social à travers une stratégie foncière, un lien est entretenu entre certaines communes et l'Etat, sous le prisme d'un contrat de mixité sociale en cours d'élaboration avec Foncier de Bretagne. En effet, les communes sont confrontées à des opérations de plus en plus complexes, qui n'aboutissent pas toujours. L'accessibilité du foncier

est une forte contrainte, la hausse exponentielle des recours ainsi que des difficultés techniques viennent lourdement impacter la durée de réalisation des projets. L'agglomération affirme que Néotoa a vu plusieurs de ses opérations gelées. Ainsi, pour produire du logement social dans certaines communes, même avec une mise à disposition du foncier, cela n'est pas toujours suffisant.

La consultation des habitants n'est pas encore mise en œuvre mais il y a un véritable enjeu dans la discussion ouverte en amont des opérations, afin de répondre à ce problème d'acceptabilité. La consultation fait alors partie des leviers que Vitré Communauté souhaite mettre en place.

6. Comment garantissez-vous l'équilibre territorial ?

Afin d'accompagner l'accession à la propriété, l'agglomération met en place une aide de 4 000 euros pour les lotissements en souffrance, qui ne parviennent pas à se vendre depuis au moins 7 années. Cette politique a porté ses fruits car une quarantaine de logements a été vendue, ce qui a permis de fluidifier le parcours résidentiel en facilitant l'accession à la propriété.

Vitré Communauté explique un changement de paradigme dans les modalités d'obtention de subventions. S'il était question d'une enveloppe forfaitaire (avec une bonification de la subvention pour une opération de renouvellement urbain), dorénavant, le montant des enveloppes est déterminé à l'aide d'une grille de points. Vitré Communauté a mis en œuvre un soutien différencié de la construction de logement social, avec notamment, une aide plus importante pour les communes les plus excentrées. Par ailleurs, les critères ne sont pas identiques pour l'ensemble du territoire : les opérations en zones rurales et en extension urbaine sont davantage soutenues financièrement.

La mise en place de cette grille est très récente, aussi n'est-il pas encore possible d'évaluer les résultats ; néanmoins, Vitré Communauté réaffirme sa volonté de mettre des moyens financiers sur les zones en souffrance.

De plus, en vue de faciliter l'équilibre financier des opérations, le plancher de subvention a été doublé par rapport au PLH2, allant désormais de 8 000 à 20 000 euros. Vitré Communauté espère que cela pourra soulager les bailleurs et débloquer certaines situations.

7. Comment se fait le choix de la commune sur laquelle le bailleur social construit du logement social ? Quel est votre rôle dans le processus de décision ?

En raison de l'attractivité de Vitré, où la production de logements est plus conséquente, une concertation est souhaitée entre la ville et les autres communes afin de créer un équilibre territorial. C'est donc fait à l'échelle de la ville de Vitré et non à celle de l'EPCI. La commune de Vitré travaille une péréquation avec les bailleurs dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville (dans ce secteur, le prix du mètre carré oscille entre 3 000 et 4 000 euros). Les bailleurs s'engagent à investir des coûts importants en réhabilitation et en contrepartie la ville permet de faciliter des opérations dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

Vitré Communauté déplore l'absence d'aide de la part de l'Etat, qui n'est pas facilitateur pour obtenir du fonds friche dans ce programme Action Cœur de Ville. Action Logement est le principal financeur de ce dispositif, jusqu'à 1 000 euros de subventions par mètre carré ; cet organisme apporte une aide significative. Néanmoins, Vitré Communauté regrette que les communes Petites Villes de Demain ne soient pas éligibles aux aides d'Action Logement.

Un travail avec les communes est entamé pour cartographier leurs projets en renouvellement urbain dans le PLH ; cela s'applique également dans les communes rurales. Les agréments

et conventions APL (Aide Personnalisée au Logement) permettent un cumul de subventions et de dispositifs pour équilibrer et sortir les projets en renouvellement urbain.

8. Comment garantissez-vous la mixité ? Comment se fait le choix du produit (PLAI, PLUS ou PLS), du public ciblé (jeunes, …), de la typologie ou encore de la forme urbaine ?

Les logements T3-T4 constituent une part importante du parc social du territoire. C'est pourquoi, le PLH3 acte la volonté de redynamiser la production de T1-T2 mais également de T5, logements en tension et plus coûteux, avec un bonus financier fixé à 2 000 euros. L'Etat avait tenté de mettre en œuvre un bonus pour la construction des T2, néanmoins, cela n'ayant existé qu'une seule année, il n'est pas possible d'avoir une vision éclairée sur l'efficacité de cette aide comme effet levier pour la construction de petites typologies.

9. La production de logements sociaux intermédiaires dits « PLS » est-elle en augmentation sur votre territoire ?

Selon Vitré Communauté, Néotoa n'envisage pas le Bail Réel Solidaire en maîtrise foncière dans une opération en renouvellement urbain ou pour équilibrer les opérations PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) / PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), car le bailleur ne souhaite pas avoir des frais de gestion supérieurs à ceux de la vente classique. Vitré Communauté expose tout de même que le PLSA (Prêt Social Location-Accession) se commercialise plutôt correctement, même lorsqu'il est en collectif.

Le produit PLS (Prêt Locatif Social) augmente. Sur la période 2016-2018, les PLS investisseurs portés par des personnes privées n'était que peu relayé par les banques et les bailleurs produisaient peu de ces produits (jusqu'à 30 logements par an agréés). Désormais, les PLS représentent une part importante des logements dans les opérations des bailleurs sociaux, parfois jusqu'à 50 %, dans un but d'équilibre d'opérations. L'agglomération s'inquiète du discours véhiculé : « s'il n'y a pas de PLS, il n'y a pas d'opération ». C'est pourquoi, Vitré communauté a introduit un nouveau dispositif d'aide avec un plancher de subventions : l'agglomération finance les opérations où les PLS représentent au maximum 20 % des logements.

10. Quelle est votre politique spécifique sur le foncier ? Quelle mobilisation du foncier public ?

Dans le PLH, une petite enveloppe financière est prévue pour l'acquisition par les communes de fonciers stratégiques dans le cadre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ; cette action reste à construire. En effet, la communauté d'agglomération estime que c'est à la commune de définir sa stratégie foncière et de la mettre en œuvre.

L'agglomération intervient sur la question de la maîtrise foncière avec la mise en place d'une aide à l'accession à la propriété dans une logique de parcours résidentiel ; elle propose un bonus de subvention lorsque ce foncier est en maîtrise publique. Sur les zones attractives, Vitré Communauté observe une tradition forte de construction de lotissements communaux où la main a été donnée aux aménageurs privés. Sur les communes les plus éloignées, ces lotissements restent portés par les communes. Il y a une volonté d'avoir une proportion de logements locatifs sociaux dans ces lotissements communaux mais parfois cela soulève quelques difficultés.

11. Quelle est l'évolution des rotations dans le parc de logements sociaux sur votre territoire ? Quelle est la durée moyenne d'attente ?

Bien que le délai d'attente varie en fonction des communes, ce dernier ne cesse d'augmenter sur l'ensemble de l'EPCI. Il se situe aux alentours de 10 mois pour les demandes qui ne concernent pas la demande de pavillon ; pour les pavillons, il est encore plus faible.

12. Constatez-vous une évolution des profils des ménages entrant dans le parc locatif "et/ou" demandeur d'un logement social ?

La Maison du logement mise en place sur l'agglomération permet l'accompagnement des ménages et des communes du territoire. Ce service permet notamment d'enregistrer les demandes de l'ensemble de l'agglomération, d'accompagner le parcours des usagers, de mieux les orienter et d'apporter une plus grande lisibilité et fluidité. La Maison du logement accueille les permanences de différents partenaires : les bailleurs, l'Agence Départementale d'Information sur le Logement de l'Ille-et-Vilaine (ADIL 35), Action Logement, le Conseil en Architecture et Urbanisme d'Ille-et-Vilaine (CAU35), France Rénov, Tremplin, etc. Depuis une vingtaine d'années, cet endroit favorise des échanges riches avec les partenaires et les usagers, ce qui est très apprécié sur le territoire.

De plus, face au vieillissement de la population, le nouveau PLH accompagne les résidences pour séniors, mais il n'existe pas de politique spécifique à proprement parler. Certaines communes réalisent des opérations fléchées sur le public sénior et Vitré Communauté finance les « Maison Helena », résidences dédiées aux séniors, développées par Espacil Habitat.

13. Au regard des éléments que vous venez d'exposer sur le logement social, quelle(s) réponse(s)/attente(s) attendriez-vous des acteurs du logement social et de la construction ? Quels seraient les freins à lever, les leviers à actionner et les acteurs à mobiliser ?

Vitré Communauté regrette la disparition du Prêt à taux zéro (PTZ) qui représentait un levier important sur le territoire : l'accession à la propriété pour les salariés aux revenus modestes est compliquée et pourtant l'accession permet de fluidifier le parcours résidentiel.

Les règles des Architectes des Bâtiments de France (ABF) pénalisent parfois certaines communes dans leur capacité à produire du logement social. L'agglomération souhaiterait un assouplissement de règles des ABF car cela implique toujours plus de coûts ou des difficultés à faire de la verticalité.

De plus, le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) complique également la production de logements sociaux ; l'agglomération essaie de développer le concept BIMBY (« Build in My Back Yard » ou « construire dans mon jardin ») mais fait face à des difficultés de rétention foncière. La densité est un vrai levier, notamment en raison du prix du foncier, mais la question de l'acceptabilité demeure. D'ailleurs, la verticalité se développe sur les villes comme Vitré mais c'est plus difficile pour les communes en retrait. Selon Vitré Communauté, les collectifs intermédiaires sont difficiles à équilibrer pour les bailleurs, or, cela constitue la meilleure typologie pour les communes et centres-bourgs.

Vitre Communauté s'inquiète de la qualité résidentielle des logements produits sur le long terme, lorsqu'en raison d'une réduction des coûts de sortie, la qualité est parfois revue à la baisse. Concernant la majoration des loyers, l'agglomération l'a faite évoluer selon le même modèle que le Département. Le critère dépendant de l'avis d'un architecte du CAU 35 est assez peu mobilisé et est parfois mal perçu par les bailleurs ; ils craignent un renchérissement des coûts s'il y a des prescriptions particulières.

AUDITION RENNES METROPOLE

29 février 2024

Membres de la mission présents :

Béatrice DUGUEPEROUX-HONORE, Jeanne FERET, Jean Michel LE GUENNEC, Marcel LE MOAL, Céline ROCHE et Laurence ROUX

Personnes auditionnées pour Rennes Métropole :

Honoré PUIL, Vice-Président de Rennes Métropole en charge du logement, de l'habitat et des gens du voyage
Nathalie DEMESLAY, Responsable service habitat à Rennes Métropole

1. **Pouvez-vous nous présenter votre politique en matière de logement social du parc public sur le territoire de Rennes Métropole, ainsi que la relation entretenue avec les autres acteurs du logement social ?**

Rennes Métropole est composée de 43 communes regroupant un peu plus de 450 000 habitants. Le territoire compte près de 220 000 logements dont 43 231 logements sociaux (hors PLS (Prêt Locatif Social) dont la production est en progression ces dernières années). En effet, Rennes Métropole ne souhaite pas considérer le logement PLS comme un produit du logement social, bien que cela soit inclus dans la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU). Le nombre de logements sociaux a beaucoup progressé ces dernières années et les objectifs du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté en 2023, vont dans ce sens également. Le nouveau PLH prévoit une production de logements sociaux à hauteur de 25 % du volume total de production de logements, qui est fixé à 5 000 logements tout confondu par an. 10 % de ces 5 000 logements sont en recyclage immobilier (immeubles de bureaux à muter ou surélévation par exemple).

Aujourd'hui, sur le territoire de Rennes Métropole, ce sont 29 000 personnes qui sont en attente d'un logement social (demandes de mutation interne comprises). Ce chiffre est à la hausse depuis de longues années et le contexte actuel de crise de l'immobilier est venu accentuer la demande, amenant Rennes Métropole à encourager un volume de production plus important.

2. **Quelle relation entretenez-vous avec les autres acteurs du logement social ?**

La relation avec les acteurs du logement social fonctionne dans un cadre bien établi depuis longtemps. 5 bailleurs, pour l'essentiel, produisent sur Rennes Métropole dont Néotoa. La politique mise en œuvre se fait notamment, par la signature de contrats avec chacune des communes de la Métropole ainsi qu'avec les bailleurs présents sur le territoire.

L'engagement de l'Etat à ce sujet est faible. Rennes Métropole prend l'exemple d'un programme récemment inauguré, lorsque la Métropole met un million, l'Etat ne met que 64 000 euros.

Les coûts de production augmentant très fortement, la Métropole investit davantage afin de maintenir la construction de logement social. Ainsi, dans leur nouveau PLH, le budget alloué à la politique locale de l'habitat est doublé et atteint une enveloppe de 300 millions d'euros jusqu'en 2028. Les besoins sont présents et le constat est partagé par tous : le PLH a été adopté sans opposition particulière, même de la part des conseillers membres de la minorité.

3. Que va apporter à votre politique de l'habitat le nouveau statut d'Autorité Organisatrice de l'Habitat (AOH) ?

Rennes Métropole est la deuxième collectivité territoriale française dotée de ce statut, juste après Brest Métropole. La collectivité peut avoir ce statut car elle remplit les différents critères nécessaires :

- Avoir approuvé un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ;
- Être dotée d'un programme local de l'habitat exécutoire ;
- Avoir conclu une convention intercommunale d'attribution ;
- Être délégataire des aides à la pierre.

La Métropole n'a connu aucune difficulté pour obtenir ce statut, mais cette dernière qualifie ce statut de coquille vide pour le moment. C'est pourquoi plusieurs propositions ont été formulées pour donner de la substance aux Autorités Organisatrices de l'Habitat, notamment sur la question du zonage, qui permettrait de limiter les distorsions entre différentes communes, ou de mieux y répondre. Les propositions portent donc sur le zonage ABC au titre de l'investissement locatif et sur le zonage 1, 2 et 3 pour les niveaux de loyers des logements locatifs sociaux. Il y a également une réflexion à mener autour du plafonnement des loyers et sur la rénovation énergétique et thermique des logements. Ces propositions ont été formulées avec l'Association France Urbaine et l'Assemblée des Communautés de France.

Néanmoins, toutes ces réflexions s'inscrivent dans un contexte plus global de la décentralisation et de la politique du logement et de l'habitat : c'est au gouvernement de trancher sur ce qu'il souhaite décentraliser, et de quelle manière. Rennes Métropole alerte sur la nécessité de donner ce statut à des acteurs agissant réellement sur la politique habitat.

4. Quel budget de la collectivité est alloué à la construction et à la rénovation des logements sociaux ?

Le budget alloué à la construction est de 43 millions d'euros par an et le nouveau PLH prévoit 300 millions sur 6 ans. L'essentiel de ce budget est consacré à la construction neuve.

Le parc métropolitain est plutôt récent et en bonne santé. Néanmoins, il reste un effort à fournir quant à la rénovation. La Métropole continue donc d'accompagner et de soutenir financièrement les bailleurs : l'objectif est fixé à 600 logements rénovés par an. La politique du loyer unique mise en place en 2018 s'est couplée d'une demande forte auprès des bailleurs pour qu'ils s'engagent dans cette action de rénovation. Ainsi, il ne reste que très peu de logements mal classés. Chaque année, Rennes Métropole porte une attention particulière aux plans de gestion stratégique de patrimoine des bailleurs sociaux afin de veiller à ce que les volumes de réhabilitation et de production soient inscrits au programme.

5. Comment garantissez-vous l'équilibre territorial ? Comment se fait le choix de la commune sur laquelle le bailleur social construit du logement social ? Quel est votre rôle dans le processus de décision ?

L'équilibre territorial et le choix des communes se font par la contractualisation, dans le cadre du PLH. Les communes se sont engagées sur un volume global de production avec des exigences qualitatives. Les communes les plus grandes doivent accueillir entre 30 % de logement social et jusqu'à 15 % pour les petites communes. A l'échelle de la métropole, il doit y avoir en moyenne 25 % de logement social PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) / PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) dans le flux de production globale.

Chaque opération d'aménagement est déclinée au travers d'une contractualisation d'opération, dès la captation foncière, afin de déterminer sa programmation et percevoir les aides de la Métropole. La contractualisation globale est donc suivie, pour chaque opération, d'une convention d'application qui définit sa programmation. Ce dispositif, avec les communes, est mis en œuvre depuis 2005. Si l'une d'entre elles ne respecte pas ses engagements et les objectifs fixés et contractualisés, elle s'engage alors à rembourser les aides versées par la Métropole et à sortir du PLH. Toute la chaine est donc contractualisée, selon différents critères.

Ce système de contractualisation permet également de garantir aux bailleurs un volume de production sur le territoire : 30 % pour Archipel Habitat, 25 % pour Néotoa et 20 % pour les Entreprises Sociales de l'Habitat. Néanmoins, la commune conserve le choix du bailleur intervenant sur l'opération.

Rennes Métropole finance davantage la production nouvelle que la rénovation car elle considère que cette dernière doit être financée par les bailleurs avec les fonds issus des loyers. Néanmoins, la Métropole subventionne tout de même des réhabilitations lourdes (énergétiques, adaptation au vieillissement, adaptation aux usagers, …) et accompagne des réhabilitations globales.

6. Comment garantissez-vous la mixité ? Comment se fait le choix du produit (PLAI, PLUS ou PLS), du public ciblé (jeunes, …), de la typologie ou encore de la forme urbaine ?

Avec les loyers uniques, le parc a été reclassé. En effet, 50 % des ménages demandeurs étant des personnes seules très précarisées, l'objectif a été de faire en sorte que les T1 représentent 10 % du parc. Pour y parvenir, les petits T2 ont été reclassés et sont loués comme des T1, appelés ici des L1. Ce mécanisme n'est pas toujours visible dans les chiffres. Ce reclassement a été effectué sur l'ensemble des communes et avec les cinq bailleurs. Si historiquement le T1 est plutôt un produit de ville, avec ce reclassement, il est possible d'observer des niveaux de loyer T1 dans toutes les communes. Ce reclassement des petites typologies n'apparait pas dans les données disponibles ; aussi la Métropole souhaite-t-elle mettre en garde concernant l'exploitation de ces données.

L'objectif est d'avoir des loyers moins importants sur les L1, tout en ayant d'autres loyers qui augmentent afin d'être à masse de loyers constante pour les bailleurs. Pour exemple, auparavant Cesson-Sévigné avait des loyers plus faibles que Brécé malgré le zonage Aide Personnalisée au Logement (APL) 2 et 3 ; maintenant la situation s'est inversée avec le loyer unique. Néanmoins, comme en zone 3 les APL sont plus faibles qu'en zone 2, la poursuite des objectifs de mixité social se complexifie si le loyer est plus élevé avec des APL plus basses.

Les critères du zonage définis par l'Etat ne sont plus pertinents selon Rennes Métropole et cette incohérence impacte fortement l'APL.

Pour en revenir à la politique du loyer unique, ce loyer n'est pas fixé selon la surface mais en fonction de la typologie du logement. Une évaluation du loyer unique va être menée prochainement. Le loyer du logement social est désormais vu comme une notion de tarif public du parc social et non plus comme le prisme de l'attribution des marchés : Rennes Métropole est passée d'un loyer avec des critères de marché, tels que la localisation, le caractère récent… à un tarif du logement social en tant que service public. La Métropole explique que le niveau de loyer identique, quelle que soit la situation géographique du logement, n'a pas été simple à faire accepter, notamment aux associations de locataires. Ce loyer unique a changé la manière d'appréhender les attributions et surtout les questions de peuplement : la

collectivité investit dans la rénovation urbaine des quartiers et doit prendre en compte la question de la population y résidant ; c'est chose faite notamment au travers de cette politique du loyer unique. Pour autant, la mise en œuvre du loyer unique prend du temps car il ne s'applique qu'en cas de départ d'un locataire, or le taux de rotation est particulièrement bas ces dernières années.

Pour certains bailleurs, ce loyer unique peut avoir un impact important, si jusqu'à présent, ils appliquaient une évolution des loyers à la relocation. Le loyer unique se présente donc comme une réponse pour s'opposer à ce loyer à la relocation qui présentait parfois une très forte augmentation, notamment pratiquée par les Entreprise Sociale de l'Habitat (ESH), alors que les subventions de Rennes Métropole sont attribuées de la même manière à tous les bailleurs (y compris pour Archipel Habitat son Office Public de l'Habitat).

Pour Rennes Métropole, financer du logement social a pour but de viser un loyer soutenable pour les locataires. L'objectif principal de ce loyer unique demeure dans la nécessité de remettre de la dynamique et de l'attractivité dans tous les quartiers ; la Métropole insiste sur sa volonté d'éviter l'assignation à résidence des plus fragiles afin que chacun puisse prétendre à des logements sur l'ensemble de la Métropole.

7. Participez-vous à la sélection des logements inscrits au programme pluriannuel de travaux ?

La liberté est laissée aux bailleurs pour construire leur programme stratégique ; Rennes Métropole n'intervient qu'au niveau des financements.

8. Quelle est votre politique par rapport à la mise en vente de logements sociaux ?

Rennes Métropole n'autorise pas la vente du parc social PLAI/PLUS car il y a un besoin total du parc, qui ne peut être réduit. Ainsi, en dehors des situations exceptionnelles ou des produits PLS, la vente n'est pas admise.

9. La production de logements sociaux dits « PLS » est-elle en augmentation sur votre territoire ?

Sur les produits spécifiques tels que les résidences étudiantes ou séniors, ces produits sont en augmentation, néanmoins, le PLS en logement familial reste peu développé sur le territoire.

10. Quelle est votre politique spécifique sur le foncier ? Quelle mobilisation du foncier public ?

Depuis les années 60, la stratégie d'acquisition foncière de la Métropole est forte et s'inscrit dans une continuité. Rennes Métropole souhaite faire en sorte que le foncier devienne un bien commun afin de mener une politique locale de l'habitat solide avec des actions anti spéculatives. La collectivité a également établi une stratégie pour l'accession sociale. Cependant, au mois de décembre dernier, le vote de la loi finances est venu chambouler cette réflexion en augmentant les plafonds de ressources pour l'accession sociale à la propriété ; ce sont désormais 80 à 90 % des habitants de Rennes Métropole qui sont éligibles à l'accession sociale.

Les organismes fonciers solidaires de France ont agréé 1 000 logements ; ainsi, Rennes Métropole entend étendre son champ d'intervention à 31 communes qui souhaitent faire partie du programme stratégique d'accession sociale. Cela représenterait 600 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) aidés par la Métropole chaque année.

La collectivité souhaite ainsi transformer les produits intermédiaires en produits BRS avec une tarification différente afin de maîtriser le foncier sur une très longue période et de proposer des logements à moindre coûts (Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) à 5,5%). Cela serait très intéressant pour les ménages, par conséquent, la Métropole souhaiterait doubler la production en BRS non aidée, avec des tarifications différentes.

Ce produit ne fonctionne que s'il y a une politique foncière active et que l'Office Foncier Solidaire (OFS) a pu acheter le foncier à un coût bas pour que la redevance reste accessible. L'OFS métropolitain n'a pas recours à l'emprunt pour permettre un niveau faible de redevance, les achats se font grâce aux subventions. « Demain, celui qui détient la richesse, est celui qui détient la terre ».

Rennes Métropole explique que le dispositif d'office foncier est cadré par la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) qui prévoit que celles et ceux qui occupent le foncier payent une redevance, à l'office foncier. Le BRS est aussi cadré et très protecteur pour l'acquéreur et l'office foncier. C'est un produit qui fait consensus à l'échelle nationale par tous ceux qui développent cette politique. Dans le cas des PLSA (Prêt Social Location-Accession), un appartement pouvait faire « la culbute » en quelques mois, tandis que pour le BRS, l'investissement va profiter à une pluralité de ménages sur des générations. Néanmoins, cela ne peut fonctionner que si l'office public a pu acheter ce foncier à un prix raisonnable afin de ne pas demander des redevances trop élevées.

Un autre mécanisme est mis en place par Rennes Métropole : la différenciation sur tous les fonciers publics. La Métropole va opérer une dissociation du foncier et du bâti pendant 20 ans pour les fonciers publics. Cette expérimentation locale a pour objectif de contrôler la trajectoire de la revente des fonciers et la spéculation.

Le PLH a défini des niveaux de charges foncières avec des péréquations entre opérations. A la fin de ce nouveau PLH, il n'y aura plus d'accompagnement financier de la Métropole pour les opérations en extension, afin de redéployer les moyens sur le renouvellement urbain.

Pour autant, la politique foncière de Rennes Métropoles est conduite avec un budget différent de celui de l'habitat : le budget portage.

Pour résumer, Rennes Métropole insiste sur le fait qu'il ne peut y avoir de politique d'accession sociale s'il n'y a pas de politique du foncier (en tant que bien commun).

11. Quelle est votre politique en matière d'attribution de logement social ? Avez-vous une gestion différenciée des demandes des locataires déjà logés dans le parc social, des demandes externes ? Quelle est votre gestion des attributions dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ? Quelle est votre stratégie pour les ménages dits « prioritaires » ?

Depuis 2018, la Métropole dispose de tous les documents concernant la question des attributions. Le cadre global est bien en place à travers notamment des conventions intercommunales des attributions. Ces politiques d'attributions sont définies avec imhoweb à l'échelle de la Métropole et mises en œuvre à l'échelle communale.

Une révision est à prévoir en 2024 en raison des évolutions législatives et du souhait de mieux prendre en compte les situations des travailleurs salariés. Rennes Métropole travaille sur un nouveau dispositif : la « location choisie », afin de lutter contre le nombre de refus des demandeurs aux propositions de logements. Selon Rennes Métropole, bien qu'il y ait beaucoup de demandeurs, il y a également beaucoup de refus, même dans les logements neufs. Ainsi, l'idée serait de demander aux demandeurs inscrits, de repréciser leur attente en

termes de logement, en amont du passage de leur dossier en commission d'attribution. Rennes Métropole utilisera Imhoweb mais cela nécessite une plus grande réactivité de l'ensemble des parties prenantes. Cette expérimentation est portée par la volonté de reconfirmer et réactualiser les choix des demandeurs car, compte tenu du délai d'attente, les conditions de vie des demandeurs peuvent évoluer.

Dans leur politique d'attribution, des points de priorité ont d'ores et déjà été définis : la situation sociale, économique ou encore l'ancienneté. Néanmoins, ce ne sont pas les mêmes cotations qui seront appliquées entre les demandes externes et les demandes de mutations internes.

Rennes Métropole reconnait que ce système peut paraitre rigide pour les communes mais cela se justifie par une volonté de lutter contre le clientélisme et de se munir d'un système plus réactif et efficient. L'objectif serait de faire de « l'aller-vers » et de travailler sur la question des dossiers complets et à jour afin de fluidifier les propositions et attributions.

12. Constatez-vous une évolution des profils des ménages entrant dans le parc locatif "et/ou" demandeur d'un logement social ?

Depuis 2014, Rennes Métropole observe de fortes évolutions sociologiques avec un desserrement des ménages, et un nombre décroissant de personnes par ménage. Par rapport aux années 70, cela implique de doubler le nombre de logements pour loger le même nombre de personnes. Le vieillissement et la paupérisation des ménages sont des enjeux auxquels la collectivité est désormais confrontée de manière plus importante. Il y a désormais une obligation de construire des volumes de logements favorables au vieillissement dans le PLH.

Rennes Métropole observe à la fois une forte file d'attente de personnes aux faibles revenus, mais également l'apparition dans le parc social de personnes aux revenus plus élevés, en raison d'une plus forte difficulté des salariés à se loger dans le parc privé.

Un autre élément conjoncturel vient compliquer la situation : la baisse des taux de rotation dans les logements. Sur Rennes Métropole, le taux de rotation s'élève à 5 ou 6 % : ainsi il faut plus de logements. Le difficile accès au parc privé, l'explosion des demandes, la décroissance du nombre d'attribution en raison de cette absence de rotation ne facilitent pas la situation. En 2022, 22 000 demandes étaient formulées contre presque 30 000 à ce jour. Aujourd'hui, le parcours résidentiel est bloqué.

13. Au regard des éléments que vous venez d'exposer sur le logement social, quelle(s) réponse(s)/attente(s) attendriez-vous des acteurs du logement social et de la construction ? Quels seraient les freins à lever, les leviers à actionner et les acteurs à mobiliser ?

Rennes Métropole a déjà beaucoup travaillé avec l'ensemble des acteurs, que ce soit les bailleurs ou les promoteurs, qui ont été associés à l'élaboration du PLH : c'est un fonctionnement en chaine avec la nécessité d'associer tous les maillons. Rennes Métropole souhaite partager ses objectifs mais attend de la réactivité de la part de tous les acteurs, compte tenu du contexte difficile. Pour la métropole, la réussite d'un PLH dépend d'une pluralité de facteurs. Les collectivités territoriales doivent prendre ce sujet à bras le corps, notamment les maires et les intercommunalités.

Cette territorialisation de l'habitat doit être approfondie selon la collectivité, avec une diminution des politiques nationales parfois inutiles ou incohérentes pour les réalités locales. De plus, cette politique du logement est parfois difficile à porter au niveau national car selon Rennes Métropole, cette question n'apparait que rarement dans les grands débats nationaux ou dans les programmes électoraux nationaux.

AUDITION NEOTOA

7 mars 2024

Membres de la commission présents :

Aymar DE GOUVION SAINT CYR, Béatrice DUGUEPEROUX-HONORE, Jeanne FERET, Jean-Michel LE GUENNEC, Marcel LE MOAL, Denez MARCHAND, Céline ROCHE et Laurence ROUX

Personnes auditionnées pour NEOTOA :

Sophie DONZEL, Directrice Générale de NEOTOA
Philippe SCOUARNEC, Directeur Général Adjoint de NEOTOA

1. **Pouvez-vous présenter vos activités, particulièrement les actions qui entrent dans le champ du périmètre de la mission, à savoir le logement locatif social ?**

Le parc de Néotoa se compose de 22 759 logements et est présent dans 272 communes. Etant l'Office Public de l'Habitat (OPH) rattaché au Département d'Ille-et-Vilaine, l'essentiel de son activité est concentré sur le territoire. Le chiffre d'affaires locatif s'élève à 103 millions d'euros avec un peu plus de 2 000 attributions par an. Ces chiffres traduisent la baisse de la rotation (2 500 en 2021) : Néotoa attribut moins de logements malgré la construction de nouveaux logements chaque année.

En termes d'entretiens courants et de remise en état des lieux (entre les locataires), les coûts représentent 16,5 millions d'euros sur le territoire.

Le volume des investissements est le même que le quittancement, 100 millions d'euros sont investis chaque année dans la construction neuve et la réhabilitation. Les ¾ des fournisseurs de tous les secteurs confondus sont bretons, ainsi, ces investissements bénéficient à l'économie locale.

Néanmoins, Néotoa fait acte d'une situation économique compliquée avec des conditions d'investissement bouleversées, en raison d'une conjugaison de facteurs : la Réduction de Loyer Solidarité (RLS), le taux du livret A élevé, les taux de Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA), le relèvement des cotisations de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS), la crise économique ou encore la bulle inflationniste, ont un impact sur les activités de Néotoa mais également sur le pouvoir d'achat des locataires. Ces facteurs ont un effet ciseau redoutable qui rend difficile l'équilibre des opérations et leur concrétisation.

Désormais, Néotoa est durablement déficitaire et emprunte jusqu'à 70 ans pour équilibrer les opérations, contre 40 ou 50 ans il y a encore 5 ans.

Pour continuer à produire du logement locatif social neuf, la vente de logements locatifs sociaux est désormais indispensable pour se constituer des fonds propres.

2. **Quelle est votre stratégie de développement de la vente ? Cette vente suscite parfois l'inquiétude des communes ? Qu'en est-il de la vente des logements anciens ?**

Dans les projections, la vente dans le patrimoine ancien représente 70 unités par an et en accession neuve à la propriété, 150 ventes en 2024.

En 2023, 27 % des acquéreurs des logements HLM de Néotoa étaient locataires dans le parc social (tous bailleurs confondus), contre 45 % en 2022.

Au vu de la conjoncture, faire du prévisionnel sur la vente n'est pas évident. En effet, si l'activité locative est sur un cycle très long, la vente et l'accession sont des schémas plus rapides mais aussi plus volatils, en raison de la difficulté d'obtenir des prêts et de la paupérisation du parc. La trajectoire résidentielle est aujourd'hui de plus en plus compliquée, et, de moins en moins de locataires peuvent devenir acquéreurs. Malgré cela, Néotoa se fixe un nombre de ventes plus important pour se constituer une source de fonds propres et d'autofinancement. Si la situation économique pousse les bailleurs à développer la vente, qui devient indispensable à leur fonctionnement, Néotoa ne souhaite pas vendre n'importe quand, à n'importe quel prix ; le parcours résidentiel des locataires demeurant au cœur de sa mission.

Le choix des logements mis en vente se fait en fonction de l'amortissement de l'emprunt et du capital restant dû. Ainsi, une partie des logements PLS (Prêt Locatif Social) aura pour vocation la vente, à compter de la quinzième année du logement ; pour les autres produits du logement social, le choix est plus compliqué.

La vente est interdite pour un logement en étiquette F ou G. Ainsi, bien que les logements soient parfois anciens, aucune passoire thermique n'est vendue. Néanmoins, une véritable question se pose sur la vente des logements en étiquette E. Le bailleur a la possibilité de réhabiliter des logements en E sur ses fonds propres et avec des aides publiques (appel à projet de réhabilitation) mais en contrepartie, la vente n'est pas autorisée avant 15 ans. Par conséquent, dans les logiques de vente actuelles, Néotoa préfère vendre en l'état des logements en étiquette E.

Le Bail Réel Solidaire (BRS) fonctionne bien, cela ne constitue pas un obstacle à l'acquisition pour l'acquéreur et est un gain de pouvoir d'achat. Le BRS représente une véritable solution avec des conditions encadrées, qui garantissent un p roduit non spéculatif sur le long terme. Le BRS peut être une réponse pour le parcours résidentiel, notamment lorsque le taux de rotation diminue considérablement (7,8 % pour Néotoa).

3. Comment se fait le choix du produit (PLAI, PLUS ou PLS), du public ciblé (jeunes, …), de la typologie ou encore de la forme urbaine ?

Pour Néotoa, le PLS (Prêt Locatif Social) n'est pas un produit très répandu sur le territoire, car il ne recueille pas l'appétence des élu.es. Néanmoins, Néotoa invite à se saisir de ce sujet car leur production augmente : le PLS représente un tiers des agréments en 2023, il ne faudrait pas que ce produit évince le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

Concernant la typologie et le public ciblé, il faut s'adapter aux besoins de plus en plus diversifiés : vieillissement, premiers logements des jeunes, logements inclusifs… 78,5 % des ménages ne possèdent qu'un seul revenu et 49 % des ménages sont des personnes seules ; il faut alors s'adapter pour satisfaire ces nouveaux besoins avec des équilibres d'opération de plus en plus difficiles à trouver.

4. Comment se fait le choix de la localisation de votre production de logement social ? Comment expliquer la proportion plus forte de la construction Néotoa sur Rennes Métropole ?

Rennes Métropole est un territoire avec de nombreux enjeux pour Néotoa : il est possible d'y faire de l'accession afin de diversifier le chiffre d'affaires, tout en prenant en compte la dissociation quasi-générale du foncier et du bâti. Rennes Métropole dispose d'un zonage plus

favorable, éligible aux prêts GAIA de la Banque des Territoires, contrairement au reste du territoire départemental (excepté Saint-Malo Agglomération). Il est donc nécessaire de penser le portage foncier avec une autre ingénierie que les prêts GAIA de la Banque des Territoires pour éviter les problématiques de financement du foncier.

5. Face à la difficulté pour les communes de faire venir des opérations et ce contexte de densification, quel produit pourrait leur être proposé ? Quid du R+2/R+3 ?

Néotoa affirme que les coûts de construction des petits collectifs R+2 et R+3 sont plus élevés. L'OPH explique que le collectif est un modèle qui coûte plus cher que l'individuel ; pour néotoa, l'individuel permet en effet d'avoir recours à des prototypes. C'est pourquoi, sur les communes où l'équilibre des opérations n'est déjà pas simple à trouver, l'individuel peut être favorisé. Concernant les performances thermiques, la réglementation énergétique RE2020 va produire des effets de coûts qui ne sont pas encore mesurés. Face à la pression du marché, Néotoa craint pour la soutenabilité par les entreprises.

6. Au regard des éléments que vous venez d'exposer sur le logement social, quelle(s) solution(s) attendriez-vous des acteurs du logement social et de la construction ? Quels seraient les freins à lever, les leviers à actionner et les acteurs à mobiliser ?

Avant de formuler des propositions, Néotoa a souhaité souligner les défis collectifs à relever :

- Frugalité foncière avec le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) : surélévation, seconde vie du bâtiment etc. ;
- Décarbonisation du patrimoine ;
- Production nouvelle : il faut continuer à avoir un investissement fort ;
- Face à la paupérisation de la demande : il faut proposer des typologies et produits adaptés : de petits logements en PLAI et PLUS. Le PLUS s'effondre : moitié moins de PLUS produits en 2023 que l'année précédente ;
- Il faut veiller à l'objectif de mixité sociale : les Logements Locatifs Intermédiaires (LLI) ne sont pas soumis à agrément (les LLI ne sont pas des logements sociaux), pour autant, ils se développent et sont plus chers que le PLS. Il faut éviter le piège de la spécialisation sociale du parc, notamment en raison de la conception universelle du logement social en France : selon l'OPH, il est important de veiller à ne pas le spécialiser sur les publics "ultra prioritaires" ni à produire trop de logements intermédiaires aux loyers plus élevés. Il faut couvrir l'ensemble du spectre des locataires et donc maintenir la complémentarité des acteurs de l'habitat sur ce sujet.

Pour donner suite à ces constats, l'OPH a formulé plusieurs propositions ; les attentes du niveau national sont fortes :

- Suppression de la Réduction de Loyer de solidarité (RLS) ;
- TVA à 5,5 % pour les produits PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) ;
- Suppression des zonages trop anciens et éloignés de la réalité. Pour Néotoa, il n'y a plus de zone détendue en Bretagne et la rotation s'effondre partout ;
- Augmentation des aides à la pierre ;
- Préservation de l'article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain.

Pour Néotoa, il est également essentiel d'agir localement :

- Soutenir l'OPH départemental à travers une convention en faveur de l'investissement sur le territoire de délégation : tant en construction nouvelle qu'en réhabilitation, pour relayer les fonds propres ;
- Favoriser le déclenchement de marges locales avec un objectif de 15 %. Le loyer réglementaire de la zone 3 (zonage Aide Personnalisée au Logement, APL) n'est pas assez élevé pour Néotoa, d'autant plus que les coûts continuent d'augmenter. Ainsi, la majoration du loyer avec les marges locales permet, selon l'OPH, de jouer sur les recettes de quittancement. Ces marges locales sont un levier activé par le Département ; Néotoa a conscience que cela suscite des craintes concernant la soutenabilité pour les locataires mais insiste sur le fait que les marges locales constituent un outil d'équilibrage des opérations. Les marges locales sont conditionnées (critères qualitatifs) et s'appliquent à de plus en plus d'opérations ;
- Soutenir les opérations atypiques : dont le logement inclusif malgré les difficultés pour le financer ;
- Penser la place du PLS (Prêt Locatif Social) ;
- Porter une vision équilibrée de l'occupation du parc social à l'occasion des conventions de gestion de flux. Un resserrement de la posture de l'Etat sur les ménages « ultra prioritaires » est observé. Les attributions de Néotoa aux publics prioritaires représentent 65 % des attributions et les ultra prioritaires représentent 13 à 15 % des attributions. Néotoa s'inquiète de la priorisation de ce public par tous les autres réservataires, à l'instar de l'Etat. En effet, cela pourrait entrainer une spécialisation du logement social et aller à l'encontre du caractère universel du logement social français et ainsi délaisser d'autres ménages, également en demande et en besoin de logement locatif social. Le public fonctionnaire est une nouvelle cible du parc social, leur employeur étant souvent détenteur d'un contingent ; néanmoins Néotoa invite les réservataires à faire vivre la gestion en flux et à éviter la spécialisation en fléchant les attributions vers un seul public ;
- Adapter le soutien à la décarbonation à la réalité du patrimoine local : chez Néotoa, les logements en étiquette F et G constituent moins d'1 % du parc social, pour autant, l'Etat ne subventionne que la réhabilitation de logements présentant des étiquettes EFG. Ainsi, l'enjeu demeure dans la complémentarité des financeurs afin que l'effort porte également sur la rénovation des logements en D. Il faut une adaptation locale des aides, plutôt que la déclinaison d'un dispositif national qui ne correspond pas aux réalités bretonnes ;
- Que le Département encourage le bloc communal :
    - A octroyer des aides à la pierre locales ; ces aides ont pris le relais de l'Etat et sont déterminantes ;
    - A apporter du foncier pour faciliter les opérations. Néotoa fait mention également de la nécessité d'une action forte des collectivités territoriales pour aider le bailleur à faire face à un promoteur privé par exemple ;
    - A exonérer totalement ou partiellement les opérations de logement locatif social de la taxe d'aménagement.

Pour Néotoa, une plus grande concertation des acteurs locaux du logement social pourrait constituer une caisse de résonnance aux revendications des Organismes de Logement Social, plus forte et plus dynamique, afin d'amener l'Etat à modifier certains dispositifs nationaux.

AUDITION Association des Maires d'Ille-et-Vilaine (AMF 35) et Association des Maires Ruraux d'Ille-et-Vilaine (AMR 35)

7 mars 2024

Membres de la commission présents :

Béatrice DUGUEPEROUX-HONORE, Jeanne FERET, Jean-Michel LE GUENNEC, Marcel LE MOAL, Denez MARCHAND, Céline ROCHE et Laurence ROUX

Personnes auditionnées pour AMF/AMR :

Marielle MURET-BEAUDOUIN, Présidente de l'Association des Maires (AMF 35) et Maire de Noyal-sur-Vilaine
Isabelle SEVIN, Directrice (AMF 35)
Louis PAUTREL, Président de l'Association des Maires Ruraux (AMR 35) et Maire du FERRÉ

L'AMF 35 remercie l'invitation à cette audition car le sujet du logement social est crucial pour les communes et connait de fortes mutations, au vu du contexte actuel.

Le logement social est un modèle à porter, à défendre et soutenir dans toutes les communes, quelle que soit leur situation géographique. Il est nécessaire de travailler également sur la mobilité pour les communes et leur capacité à être reliées les unes aux autres. L'AMF 35 a sollicité ses adhérents en amont de l'audition.

L'AMR 35 souligne que la terminologie « logement locatif » est préférable à « logement social », qui est stigmatisante en milieu rural.

1. **Quelle politique avez-vous mise en place pour favoriser le développement du logement social dans votre/les commune(s) ? Comment évolue la construction de logements sociaux dans votre/les commune(s) et quelles sont les perspectives de construction ? Quel est le rôle de la commune dans le processus de décision ?**

Le logement est un sujet qui interpelle l'ensemble des citoyen.nes et qui fait partie des préoccupations des communes. Aujourd'hui, de nombreuses difficultés apparaissent, notamment pour accéder à la propriété ou à un logement social.

Le logement social est un modèle à soutenir par les maires mais ils se heurtent à des difficultés.

Les communes éligibles à l'article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) ont des obligations qui les portent plus ou moins, tandis que les communes plus rurales ont du mal à rencontrer les bailleurs sociaux. Or, le constat est que toutes les communes ont besoin de logement locatif social sur leur territoire, peu importe leur taille

La volonté des élu.es à produire du logement locatif social ne suffit pas toujours : les questions financières et foncières indispensables à l'équilibre des opérations ne sont pas toujours aisées à résoudre. Néanmoins, selon l'AMF et l'AMR, l'entièreté du territoire a besoin de logement social.

L'AMF remarque que les jeunes sont plus nombreux à demander un logement social car l'accès au parc privé est de plus en plus compliqué, notamment en l'absence de garant ; les niveaux de loyer du parc privé explosent.

Pour la commune de Noyal-sur-Vilaine, située dans la métropole, elle a donc un Programme Local de l'Habitat (PLH) qui donne des objectifs en termes de logements sociaux. C'est bienvenu car, vu l'augmentation des prix au m² en lots libres, il est indispensable de produire des logements accessibles aux catégories suivantes : jeunes actifs, familles monoparentales, personnes âgées avec peu de revenus. Il est nécessaire de citer ces catégories car on réduit le logement social trop souvent à des "cas". De plus, ces personnes constituent souvent une partie des « petites mains contractuelles » essentielles au fonctionnement de nos communes.

Les zones en tension au niveau des prix ne sont pas l'apanage des communes de Rennes Métropole. L'ensemble des communes du pays de Rennes, de Vitré et du pays malouin doivent connaitre des évolutions similaires, ainsi que les villes centres des intercommunalités. A titre d'exemple, un adjoint de la commune de Montauban-de-Bretagne rapportait que les nouveaux montalbanais sont des rurbains venant de la zone rennaise pour beaucoup d'entre eux, alors que ceux qui travaillent au sein des usines de l'agro-alimentaire vivent loin de Montauban-de-Bretagne, où les prix au m² élevés sont trop élevés. Pour lui, cela renforce le sentiment de relégation et donc les votes qui vont avec.

2. **Comment évolue la construction de logements sociaux dans votre/les commune(s) et quelles sont les perspectives de construction ?**

Pour le cas de Noyal-sur-Vilaine, Archipel Habitat va lancer deux constructions neuves de 7 logements, soit 14 au total. Cette opération est une première depuis longtemps. Ces logements seront vite remplis. La commune avait également un projet en renouvellement urbain mais qui ne verra sans doute jamais le jour, au vu de son coût trop élevé. Par ailleurs, Néotoa a déjà un parc de 15 logements qui mériterait une rénovation, une refonte, dans les années à venir.

3. **Comment se fait le choix d'un produit (PLAI, PLUS ou PLS), du public ciblé (jeunes, ...), de la typologie ou encore de la forme urbaine ? Quel est le rôle de la commune dans le processus de décision ?**

Certains produits promus par Rennes Métropole ne correspondaient pas aux réalités des communes de 3ème couronne. Elles ont fait valoir leurs spécificités.

4. **Comment qualifieriez-vous votre relation avec les bailleurs, en termes de communication et de choix opérationnels pour la construction de logement social dans votre/les commune(s) ?**

Certaines communes s'interrogent quant à la création de logement social, puisqu'une opération ne peut se faire sans la mise à disposition gratuite de foncier. La nécessité d'accompagner et d'aider les bailleurs est intégrée par les communes, néanmoins, pour l'AMF, le modèle économique des bailleurs doit être questionné.

Aujourd'hui, peu importe le territoire, l'AMR estime que tout le territoire est en zone tendue, voire très tendue. Quotidiennement des demandes de logement social sont refusées, même les plus urgentes.

Pour la commune, l'argument auprès des bailleurs sociaux pour la construction de nouveaux logements locatifs sociaux est de maintenir la population dans l'ensemble des territoires urbains, comme ruraux. De plus, la commune est dans son rôle d'accompagnement social de

la population en répondant à la demande de logement social. Le logement social permet de maintenir la population et de conserver les classes dans les écoles ; le logement locatif social joue un rôle d'équilibre de développement de la commune.

Pour le cas de Noyal-sur-Vilaine, les relations sont bonnes avec Archipel Habitat (Métropole oblige). Néotoa a été consulté et a semblé intéressé mais n'a pas donné de suite.

5. Une mobilisation du foncier public en faveur du logement social serait-elle une politique envisageable sur les communes ?

C'est indispensable !

En milieu rural, il peut être difficile de convaincre un bailleur social de construire du logement locatif social. Les bailleurs sociaux demandent du foncier gratuit alors que la commune a déjà engagé des frais pour la viabilisation. La commune doit également s'engager à payer les espaces verts. Ce n'est pas tenable pour les communes, aussi, le modèle économique doit-il être requestionné.

Pour les maires ruraux, les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et les Plans Locaux de l'Urbanisme Intercommunaux (PLUi) sont non adaptés ; il faut laisser de la liberté aux petites communes. Il en va de même pour la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) qui ne fait que créer de la réunionite.

Pour un maire, le projet de faire du logement social est un parcours du combattant sur du long terme : il faut six ans entre le souhait et la livraison.

La revitalisation des centres-bourgs et la reconquête du bâti ancien est un enjeu important. Le Département et l'Etat se sont emparés du sujet. Le ministère du logement organise actuellement des auditions sur le sujet de la reconquête du bâti en milieu rural. Avec l'enjeu du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), pour l'AMR, l'ancien bâti agricole représente un potentiel à mobiliser pour loger des ménages. De même, pour l'AMR, les exploitations agricoles sont de moins en moins nombreuses alors que l'on se heurte à la réglementation pénalisante des 100 mètres. En milieu rural, que l'on habite dans le bourg ou en campagne, le mode de déplacement est la voiture.

En extension urbaine, la commune a la possibilité de vendre du terrain. Avec le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), on bascule sur le renouvellement urbain ; la requalification du centre bourg ne peut pas être portée par la commune, même avec des promoteurs privés. Il va donc falloir aider les communes pour faire du logement locatif social en renouvellement urbain dans le centre bourg.

Dans la Communauté de Communes du Pays de Châteaugiron, seules Noyal-sur-Vilaine et Châteaugiron attirent les bailleurs sociaux. Noyal-sur-Vilaine atteint 20 % de logement locatif social alors qu'elle n'a pas encore d'obligation.

6. Quels retours des élu.es locaux pour aller vers du logement, qu'il soit social ou non ?

Les communes veulent se développer non pas pour grossir mais pour maintenir leurs effectifs.

Les Promoteurs privés ont aussi des difficultés ; ils réduisent la superficie des logements pour rester dans le même prix.

Alors que la capacité à investir des communes rurales ne leur permettrait de financer que 3 à 4 logements dans une opération, les bailleurs privilégient les opérations de 8 à 10 logements minimum ; de ce fait, les communes rurales ne sont pas attractives pour le bailleur social.

Selon l'AMR, pour limiter l'extension urbaine, les communes rurales, jusqu'à présent opposées à la verticalisation, doivent accepter des projets de collectif comprenant un rez-de-chaussée avec deux étages (R+2) ; le bâti devant présenter une architecture de qualité et être parfaitement intégré dans la commune. Pour ne pas stigmatiser le logement social, il est préférable de réaliser des petites structures disséminées dans le centre bourg plutôt qu'une grande opération au vu de la population. Or, les opérations R+2 ou R+3 sont plus coûteuses à construire.

7. Le rapport Rebsamen commandé par le gouvernement Castex évoque une baisse importante des autorisations de construire de la part des maires. Il parle notamment d'une réticence des habitants à la densification liée à la construction de nouveau logements, que pensez-vous de ces conclusions ?

La densification n'est pas simple. Les freins sont assez nombreux : l'obtention de la maitrise du foncier (droit de préemption actif ou non, vision à long terme, moyens financiers communaux, parfois même des biens vacants sans maitres, ou des cas même insolubles comme à Miniac-sous-Bécherel). Il faut également des places de stationnement (deux par logement au minimum) ; ce n'est pas simple à intégrer dans le projet vu le coté serré des bourgs, même si des solutions existent comme des parkings un peu éloignés.

L'intervention des Architectes des Bâtiments de France, assez fréquente dans le cas d'un projet en centre bourg, ne facilite pas les choses non plus.

Il faut également gérer la jungle des droits de passage, les mécontentements des voisins, les géomètres, voire les huissiers, sans parler des éventuels frais d'avocat. Toute cette gestion rallonge les délais de réalisation, et donc les coûts. En revanche, les montants des subventions obtenues ne sont pas réajustables.

Le coût des projets avec les différentes normes est devenu prohibitif. Certaines communes ont fait des prêts excessivement longs ; elles en arrivent à devoir rénover des biens dont le prêt n'est pas fini de payer (cas de Bécherel par exemple). L'idéal est de pouvoir sortir une opération en extension urbaine en parallèle du renouvellement urbain mais encore faut-il être certain de pouvoir conserver les zonages 1AU (ou pire 2AU comme pour Noyal-Châtillon-sur-Seiche).

Certaines friches de centre bourgs recèlent de l'amiante. On peut y ajouter le radon et la crainte de la mérule. Certaines communes ont réussi à acheter des friches à l'euro symbolique (exemple de Guipel avec une ancienne coopérative, à cause de l'amiante).

8. Constatez-vous une évolution des profils des ménages entrant dans le parc locatif "et/ou" demandeur d'un logement social ? Comment s'organise la rotation au sein du parc social dans les communes ?

Les élu.es communaux ont bien conscience que la demande de logement locatif social est aujourd'hui principalement faite par des personnes seules et des familles monoparentales. En cas de séparation, les deux ex-conjoints peuvent demander un logement chacun pour accueillir les enfants. Une personne seule peut occuper un grand logement alors que la commune est contrainte de refuser des familles qui voudraient s'installer.

9. Quelle est la politique des maires en matière d'attribution de logement social ? Avez-vous une gestion différenciée des demandes des locataires déjà logés dans le parc social, des demandes externes ? Quelle est votre stratégie pour les ménages dits « prioritaires » ?

Les maires connaissent leurs habitants ; il existe une liste des demandeurs. Certains ménages sont sur cette liste mais refusent toutes les propositions car ils ne sont pas prêts ; ils s'inscrivent « au cas où ». D'autres refusent parfois un logement pour des raisons mineures. Face à ces ménages inscrits depuis longtemps sur la liste des demandeurs, et donc prioritaires au vu de l'ancienneté, les maires peuvent être confrontées à des situations urgentes (séparation par exemple) pour des ménages demandeurs avec des enfants scolarisés sur la commune, mais inscrits depuis peu sur la liste.

Dans la commission d'attribution, le maire est une voix parmi d'autre ; il n'a pas de pouvoir de décision supplémentaire, ce qui est à déplorer selon l'AMF et l'AMR. Dans des situations où des ménages demandeurs sont en situation urgente, alors qu'ils sont non prioritaires, il est nécessaire de bien s'entendre avec le bailleur ; certains dérogent à la règle et d'autres non. Il serait nécessaire de retravailler le rôle des maires dans les commissions d'attribution et de mieux prendre en compte le travail des Centres Communaux d'Action Sociale.

On rencontre également des situations où certaines personnes venant d'autres régions, souhaitent ensuite faire venir leur père ou mère ésseulé(e) ; cependant le critère du regroupement familial n'est pas pris en compte par la Métropole. On voit néanmoins qu'il existe une demande de logement social liée au souhait des familles de rester soudées géographiquement.

10. Comment faites-vous face à la stratégie de vente de logements sociaux des bailleurs dans votre/les commune(s) ?

Bien que la vente d'un logement social soit réservée en priorité au locataire occupant, c'est peu souvent celui-ci qui se porte acquéreur ; et la plupart du temps, ce n'est pas non plus un ménage du parc public.

La commune est bien informée de la vente, sans aucune concertation préalable, et elle ne peut pas s'y opposer. Alors qu'il est important de conserver les logements sociaux en centre-ville, c'est généralement ces logements bien placés, voire même des maisons individuelles, qui sont mis en vente.

La commune de Noyal-sur-Vilaine a mis en place le Bail Réel Solidaire (BRS) pour stopper la vente. La commune a ainsi accepté pour éviter de perdre du logement social sur la commune qu'Espacil Habitat fasse de la vente en BRS sur l'ancien.

Avec la vente, la commune voit son parc diminuer alors qu'elle n'a pas la capacité financière pour produire de nouveaux logements locatifs sociaux, au vu des exigences des bailleurs sociaux.

A noter que les maires n'ont pas la vision des difficultés rencontrées par les bailleurs sociaux ; néanmoins, les communes ont également des difficultés et ne peuvent pas être sur tous les fronts.

Pour faire du logement locatif social, la commune achète le bien, le détruit ; tous les raccordements sont à sa charge ainsi que les aménagements des trottoirs et espaces verts. La Communauté de Commune donne 4 000 euros par logement. La commune n'a pas de retour sur investissement et la taxe d'habitation a été supprimée.

11. Que pensez-vous de la délégation à un bailleur social de la gestion du parc locatif communal ? Quelles sont les difficultés de gérer en propre les logements sociaux pour une commune ?

Certains maires ne sont pas favorables à la délégation de la gestion locative à un bailleur social, invoquant pour principale raison la perte de vision dans les attributions.

Avoir quelques logements au titre de la commune peut être intéressant. Mais les bailleurs disposent de services d'accompagnement, de solutions en cas de conflit, qui sont intéressantes. De plus, ce sont les bailleurs sociaux qui supportent les investissements initiaux, les travaux de remise en état et d'adaptation.

En délégant la gestion locative, les communes pourraient pourtant s'appuyer sur les bailleurs pour le recouvrement des loyers ; les impayés de loyer constituant la principale difficulté rencontrée par la commune. Pour rassurer les maires, un mandat de gestion bien cadré pourrait se faire.

Question ouverte

12. Au regard des éléments que vous venez d'exposer sur le logement social, quelle(s) réponse(s)/attente(s) attendriez-vous des acteurs du logement social et de la construction ? Quels seraient les freins à lever, les leviers à actionner et les acteurs à mobiliser ?

L'AMF a probablement un rôle à jouer pour présenter des retours d'expériences positifs. Des échanges commune/bailleur social et de la sensibilisation sont nécessaires pour mettre à plat les réalités économiques de chacun.

Avoir la maîtrise foncière pour des projets ciblés de logement social est essentiel.

Tout au long de la vie d'une opération, alors que les interlocuteurs sur le terrain, ne sont pas si nombreux, la commune n'a pas d'interlocuteur référent. La multitude des intervenants, qui changent selon l'état d'avancement du projet ou de la problématique, rend les échanges commune/bailleur nébuleux.

Les populations venant dans les logements sociaux permettent de faire vivre les centralités et le logement social permet de répondre au manque cruel de logement.

En revanche, pour l'AMF35, ce sont des populations qui nécessitent un accompagnement social (permanences des Centres Départementaux d'Action Sociale ou associations œuvrant dans le domaine social, voire des banques alimentaires). Ce n'est pas le cas dans certaines communes ; elles construisent du logement social mais ne mettent rien en face au niveau accompagnement de ses populations. La commune doit également mettre en place des services comme le transport en commun ou du moins rendre accessibles ces transports, comme par exemple le transport à la demande mis en place dans la com communauté de communes Saint-Méen Montauban.

Il est essentiel de bien doser le nombre de logements sociaux par rapport à la taille de la commune et à sa capacité d'accueil.

L'AMR de France a des revendications concernant différents sujets.

Pour les modalités de désignation des Autorités Organisatrices de l'Habitat (AOH) et de leurs compétences, le principe de libre organisation du bloc communal doit être respecter. Il ne doit pas y avoir de fléchage imposé pour désigner d'office une communauté de communes ou une communauté d'agglomération comme AOH.

Concernant la construction des nouveaux logements, les revendications portent sur trois points :

- Permettre aux communes rurales de participer à la réalisation des objectifs du contrat de mixité sociale passé par leur EPCI afin de faciliter la construction de logements sociaux dans les communes rurales ;
- Modifier les dispositions actuelles du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) relatives aux biens sans maître afin de permettre aux communes rurales (peu denses et très peu denses), hors des Zones de Revitalisation Rurale (ZRR), d'acquérir des biens en état manifeste d'abandon au bout de 10 ans (au lieu de 30 ans actuellement) ;
- Modifier le code de l'urbanisme afin que dans les communes rurales en déprise démographique, en cas de demande de changement de destination d'un bâti agricole en habitation ou local commercial, la Commission De Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) rende un avis simple.

Pour la réhabilitation et l'amélioration de l'habitat :

- Créer un réel « Plan Marshall » de réhabilitation du bâti ancien dans les communes rurales ;
- Instaurer à la demande du conseil municipal une Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants progressive, réellement contraignante à l'égard des propriétaires de logements vacants ;
- Etendre le bénéfice du bail à réhabilitation à tous les logements communaux (et non aux seuls logements sociaux communaux) ainsi qu'aux bâtiments mixtes (logement et commerce).

Modification des leviers fiscaux :

- Revoir les critères de classement du zonage ABC afin de s'attaquer aux difficultés rencontrées par les communes rurales classées en zone détendue alors qu'elles n'ont plus aucun logement à proposer aux nouveaux habitants. Cette situation doit être étudiée à l'aune du nouvel objectif Zéro Artificialisation Nette. L'attractivité touristique, la paupérisation des occupants du parc social, la disponibilité du foncier pourraient être des facteurs à prendre en compte ;
- Mobiliser le Prêt à Taux Zéro (PTZ) pour l'achat dans des immeubles neufs dans les zones détendues.

L'AMRF est en désaccord sur la Conférence Intercommunale du Logement. Les communes rurales souhaitent conserver la liberté d'actions et ne pas être mis sous une tutelle quelconque ; avec l'objectif Zéro Artificialisation Nette, la Gestion du bâti ancien agricole abandonné, vacant est un véritable enjeu.

AUDITION ROCHE AUX FEES COMMUNAUTE

7 mars 2024

Membres de la commission présents :

Béatrice DUGUEPEROUX-HONORE, Jeanne FERET, Jean-Michel LE GUENNEC, Marcel LE MOAL, Denez MARCHAND, Céline ROCHE et Laurence ROUX

Personne auditionnée pour Roche aux Fées Communauté :

Daniel BORDIER, Maire de Thourie, Vice-Président en charge de l'Urbanisme, de l'Habitat et des Mobilités de Roche aux Fées Communauté

1. **Pouvez-vous nous présenter votre politique en matière de logement social du parc public sur le territoire de Roche aux Fées communauté ainsi que la relation entretenue avec les autres acteurs du logement social ?**

Roche aux Fées Communauté regroupe 16 communes et un peu plus de 27 000 habitants. Elle est structurée autour de trois « communes pôles » : Janzé, Retiers et Martigné-Ferchaud. La quatre-voies traverse l'EPCI qui est également desservi par la voie ferrée, ce qui lui permet d'être plus attractif et relié au reste du territoire.

La communauté de communes a adopté son 3ème Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2022-2028. Cet outil, bien que non obligatoire, permet à l'intercommunalité d'échanger avec l'ensemble des communes, qui semblent satisfaites des objectifs qui leur ont été fixés. Si le PLH2 était plus axé sur la rénovation et a permis de sortir les logements des étiquettes énergétiques F et G du parc HLM, le PLH3 s'oriente plutôt vers les constructions neuves. Bien que Roche aux Fées n'ait pas de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), des journées d'acculturation sont organisées auprès des élu.es du territoire pour aller dans ce sens.

L'EPCI recueille une assez forte demande : 379 demandes de logements sociaux avec un délai d'attente moyen de 19 mois. Le territoire recense 513 logements locatifs sociaux HLM. Parmi ces logements, 52 % sont individuels et 48 % sont collectifs.

Seules 51 attributions ont été faites en 2023. Aucune rotation n'est réellement observée dans le parc public, en raison d'une offre non accessible. Dans le parc privé, peu de logements sont disponibles également.

2. **Comment se fait le choix de la commune sur laquelle le bailleur social construit du logement social ? Quel est votre rôle dans le processus de décision ?**

Sur le territoire de Roche aux Fées Communauté, les logements locatifs sociaux sont prioritairement construits à proximité des communes plus urbaines afin de favoriser la mobilité et l'accès aux transports. L'objectif est de faire venir les bailleurs dans les communes plus conséquentes de la communauté où les moyens de locomotion et les commerces sont majoritairement situés. Ainsi, les petites communes, bien qu'elles n'aient pas beaucoup de logements sociaux, ne sont pas particulièrement la cible de ce nouveau PLH.

3. **Quelle est votre relation avec les différents bailleurs ?**

Un point régulier est organisé avec les bailleurs, les relations sont bonnes. Le PLH a été fait en coopération avec Néotoa, Espacil Habitat, Aiguillon Construction et les Foyers, qui ont par

ailleurs assisté à toutes les réunions. Une convention cadre a été signée avec ces bailleurs dans laquelle sont définis des objectifs quantitatifs localisés. Cette contractualisation existait déjà dans le cadre du PLH2.

Pour autant la question du foncier complique parfois un peu les choses.

4. **Quelle est votre politique spécifique sur le foncier ? Quelle mobilisation du foncier public ?**

Les communes, même les petites, mettent le foncier à disposition des bailleurs gratuitement ou tentent de le vendre peu cher. La participation des communes en cédant le foncier gratuitement ne pose pas de problème pour l'instant, c'est une façon pour les communes de participer à l'opération. Généralement, ce sont des parcelles en extension urbaine mais pas très grandes.

Concernant les perspectives du Zéro artificialisation Nette (ZAN), la réflexion d'un PLUi fait son chemin pour la définition du zonage. Les situations sont très contrastées entre les communes ; certaines comme Martigné-Ferchaud ont, par exemple, des possibilités d'extension. Une acculturation au PLUi est donc mise en place par Roche aux Fées Communauté pour y préparer les communes.

5. **Participez-vous à la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements ? Faites-vous remonter des dossiers ?**

Il n'y a pas de problème particulier souligné. Les maires peuvent faire remonter des situations afin que le Vice-Président présent à la Commission d'attribution prenne en compte les remontées.

6. **Les logements T3/T4 représentent une part importante du parc. Comment se fait le choix du produit (PLAI, PLUS ou PLS), du public ciblé (jeunes, …), de la typologie ou encore de la forme urbaine ? Quel est le format mis en place avec les bailleurs ?**

En effet, lors de l'élaboration du PLH, la communauté de communes a repéré qu'il n'y avait que peu de petits logements alors que beaucoup de travailleurs seuls sont demandeurs d'un logement locatif social. Ainsi, l'objectif du PLH3 est d'accompagner la production de petits logements. Néanmoins, le territoire a également besoin des familles.

Aujourd'hui, en raison de la situation, les demandeurs acceptent tout ce qu'ils trouvent, ce qui compte pour eux est d'avoir un toit : cela viendrait expliquer pour la communauté de communes l'indifférence des demandeurs entre un logement individuel ou collectif.

Le PLH3 prévoit le développement d'une offre axée vers les jeunes ou les séniors.

7. **La production de logements sociaux intermédiaires les Prêts Locatifs Sociaux « PLS », est-elle en augmentation sur votre territoire ?**

Actuellement, le produit PLS (Prêt Locatif Social) n'est pas un sujet sur le territoire de la communauté de communes, il n'y en a pas dans le stock locatif du parc. Pour autant, trois PLS viennent d'être agréés, aussi faut-il garder un œil sur cette évolution dans l'avenir. Par ailleurs, s'il existe une aide de l'intercommunalité pour la construction de PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et de PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), aucune participation n'a été décidée pour les PLS.

8. Au regard des éléments que vous venez d'exposer sur le logement social, quelle(s) réponse(s)/attente(s) attendriez-vous des acteurs du logement social et de la construction ? Quels seraient les freins à lever, les leviers à actionner et les acteurs à mobiliser ?

La principale attente de Roche aux Fées Communauté concerne l'évolution du zonage dit ABC. Si Retiers et Janzé passaient en zone B2 par exemple, cela serait plus simple pour les bailleurs d'équilibrer les opérations et permettrait d'accueillir plus facilement du logement, même privé.

La communauté éprouve de véritables inquiétudes concernant les niveaux de loyers du privé qui ont tendance à augmenter. De plus, il n'y a plus aucun intérêt à faire du conventionné privé avec les aides de l'Agence National de l'Habitat (ANAH), ou à renouveler le conventionnement.

Concernant la vente, un travail est fait au niveau de l'intercommunalité pour formaliser la reconstitution, mais la vérification s'avère parfois difficile. Néanmoins, il semblerait y avoir peu de ventes sur le territoire par rapport aux objectifs inscrits dans les plans de vente.

Le Bail Réel Solidaire n'est pas un sujet évoqué sur le territoire de Roche aux Fées Communauté.

AUDITION PREFECTURE ET DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER D'ILLE-ET-VILAINE

7 mars 2024

Membres de la commission présents :

Béatrice DUGUEPEROUX-HONORE, Jeanne FERET, Jean-Michel LE GUENNEC, Marcel LE MOAL, Denez MARCHAND, Céline ROCHE et Laurence ROUX

Personnes auditionnées pour les services de l'Etat :

Pierre LARREY, Secrétaire Général de la Préfecture d'Ille-et-Vilaine
Clément ALLAIRE, Adjoint à la Cheffe du service logement de la Préfecture et chef du pôle logement à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM 35)

1. Pouvez-vous présenter vos missions et actions dans le domaine du logement locatif social ?

Le contexte sociodémographique a évolué en Ille-et-Vilaine. L'augmentation de la population se poursuit mais ce qui est le plus impactant pour loger la population est la diminution du nombre de personnes par ménage, notamment due aux phénomènes de décohabitation, de séparation et à l'allongement de la durée de vie (personnes seules dans un grand logement qui ont la volonté de rester dans l'habitation qu'elles ont toujours connue). C'est plus ce phénomène qui va caractériser les besoins en logement que l'augmentation de la population.

Le besoin en logement est toujours plus important. En 2020, on dénombre 568 308 logements en Ille-et-Vilaine. Près de 60 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale en 2020 (57,7 % en France) ; acquérir sa résidence principale est un réflexe de vie en France.

L'Ille-et-Vilaine compte 77 100 logements locatifs sociaux dont 48 941 dans la métropole rennaise. La taille des ménages et la pression démographique sont différentes d'un territoire à l'autre. Compte tenu de la part du logement locatif social dans l'ensemble du parc résidentiel, la crise du logement ne peut pas être résolue en agissant uniquement sur le locatif social.

En 2023, le délai d'attribution d'un logement social est de 21.8 mois ; il atteint 26.5 mois en janvier 2024 sur Rennes Métropole. A Saint-Malo, ce délai est par exemple de 18 mois ; on note des disparités territoriales et le fort impact rennais sur les chiffres départementaux.

Il est rappelé que 25 % du contingent de logements des réservataires et des bailleurs sociaux est réservé aux publics prioritaires.

2. Comment l'Etat aide-t-il le logement locatif social ?

En 2023, 2 800 logements sociaux ont été mis en service en Ille-et-Vilaine.

L'Etat aide à la construction de logements locatifs sociaux neufs en intervenant sur trois piliers :

- Les subventions ;
- Les prêts accordés par la caisse des dépôts, indexé sur le livret A ;
- L'exonération de la taxe foncière sur 30 ans.

Pour la rénovation, l'Etat peut financer des travaux d'amélioration, avec la Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale (PALULOS), principalement activée pour les logements communaux.

En Ille-et-Vilaine, l'Etat n'est plus gestionnaire direct des aides à la pierre car tout le territoire est couvert par des délégataires : le Département, Rennes Métropole, Vitré Communauté et encore Saint-Malo Agglomération jusqu'au 31 décembre 2023 (repris par le Département au 1er janvier 2024). En France, seulement 27 Départements ont pris cette délégation. En l'absence de délégataires territoriaux, c'est l'Etat qui assure la délégation.

Pour la rénovation des logements, l'Etat, via l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) injecte des sommes considérables : plus de 21 millions d'euros en 2023.

L'Etat participe également aux programmes de l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU).

L'année dernière, le gouvernement a créé le Fonds Vert ; cet outil n'est pas dédié spécifiquement au logement locatif social mais peut être utilisé à ces fins.

Le dispositif Fonds Friches permet pour le territoire de mobiliser des friches en vue de faire du logement. En Ille-et-Vilaine, l'Etat conditionne cette aide à la création de logement social par la suite.

Dans le cadre de la politique de la ville, dans les quartiers politique de la ville, les bailleurs bénéficient d'un abattement de 30 à 40 %, au-delà des 30 ans du logement, sur la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB), soit un abattement de 0,8 millions d'euros pour Néotoa et 1 million d'euro pour Archipel Habitat par exemple. L'Etat s'interroge sur l'utilisation de cet abattement, normalement il est fait pour compenser un handicap que rencontreraient ces bailleurs dans ces quartiers de la politique de la ville.

Certaines communes de Rennes Métropole et de Saint-Malo Agglomération sont concernées par la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) et son article 55, avec l'obligation d'atteindre 20 % de logements locatifs sociaux dans leurs parcs de logements. Aujourd'hui, sur la métropole, 16 communes de plus de 3 500 habitants respectent et dépassent ce taux de 20 % tandis que 21 communes sont dites déficitaires. L'objectif est que ces communes rattrapent leur retard ; 4 d'entre elles ont un retard considérable et ont donc une majoration de prélèvement au niveau plancher, de 15 000 à 60 000 euros).

3. Comment inscrivez-vous votre rôle dans le contexte économique et social actuel ?

Pour l'année 2024, l'Etat a différentes pistes de travail ayant pour objectif l'accélération de la production de logements neufs :

- Contractualisations à mettre en place avec les bailleurs sociaux ;
- Révision concertée du zonage ABC (dernière révision en octobre 2023) ; les zones en tension peuvent instaurer la taxe sur les logements vacants et la majoration sur les résidences secondaires, outils intéressant dans les zones littorales notamment ;
- Réflexion en cours sur le Logement Locatif Intermédiaire (LLI), notamment dans le cadre du Bail Réel solidaire (BRS) ;
- Propositions de contractualisation avec l'Etat ;
- Des travaux régionaux et nationaux.

4. Quelles sont vos relations avec le bloc local et les bailleurs sociaux ?

En Ille-et-Vilaine, onze intercommunalités ont un Programme Local de l'Habitat (PLH) exécutoire ; ce document stratégique de programmation donne de la visibilité à l'Etat sur la programmation prévisionnelle des logements sociaux dans les intercommunalités.

Avec le Département, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM 35) a élaboré le Plan départemental de l'habitat (PDH), en associant les intercommunalités ayant des PLH. Ce document stratégique n'est pas programmatique comme les PLH mais mériterait d'être plus valorisé.

Pour la Préfecture, l'intercommunalité est plus au fait des réalités territoriales mais si le Département donne des aides à la construction du logement locatif social, il est logique de l'associer aux travaux de l'Etat.

Il est important pour l'intercommunalité de mettre en place une contractualisation, notamment avec les bailleurs. Selon l'Etat, Néotoa se rapproche de la métropole rennaise et tend à abandonner son rôle d'aménageur. Il est important de requestionner le rôle de l'Office Public de l'Habitat rattaché au Département.

Ce bailleur, comme tous les autres opérateurs, connait de grandes difficultés pour boucler certaines opérations, d'autant plus en milieu rural.

5. Comment articulez-vous votre action avec le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) ?

Le CRHH est l'instance de dialogue et le niveau de mise en œuvre régional pour le logement.

6. Comment expliquez-vous l'absence de prise en compte de l'échelon départementale dans les « Contrats Territoriaux pour le Logement Social » que le ministre souhaitait mettre en place entre les préfectures et les EPCI, sans les Départements ni les délégataires ?

Maintenant que le Département est délégataire sur le territoire de Saint-Malo Agglomération, le Département va être associé aux « Contrats Territoriaux pour le Logement Social ». La DDTM vient de recevoir le contrat type et va commencer à travailler avec les partenaires. Néanmoins, le contrat territorialisé prend en compte le logement dans son ensemble et pas seulement le segment du logement social.

7. Quelles sont les réflexions issues des Assises du logement pour le niveau régional ?

La Bretagne est attractive et les difficultés pour se loger existent partout en Bretagne. A l'occasion des Assises du logement à Quimper, début 2024, beaucoup d'idées ont été émises afin de relancer le logement en Bretagne ; une multitude de sujets sont à traiter et vont nécessiter un effort collectif des collectivités territoriales et de l'Etat afin d'activer une multitude de leviers.

Les Assises du logement ont permis de partager de nombreux constats sur le logement social et un certain nombre de propositions qui pourraient être accordées sur régime dérogatoire.

8. **Des propositions, notamment de la part du mouvement HLM, sont formulées en faveur d'une détermination locale du zonage et non plus centralisée, comment vous positionnez-vous par rapport à cela ?**

Le préfet a proposé une conférence du zonage pour travailler sur une nouvelle carte régionale des tensions. L'idée est d'expérimenter en Bretagne un dispositif dans lequel les collectivités territoriales seraient plus impliquées pour adapter les politiques du logement aux réalités territoriales ; c'est en attente de la validation par le Ministère. L'Etat prend acte de la demande des collectivités territoriales pour être parties prenantes à la décision. L'attente est très forte en Bretagne mais c'est également le cas dans un bon nombre de territoires.

Néanmoins, les zonages (ABC et Aides Personnalisées au Logement, APL) ayant un impact sur la fiscalité, l'Etat est très attentif aux évolutions de ces zonages.

9. **Quel modèle économique serait à privilégier pour équilibrer financièrement les opérations de logement social ?**

Le modèle économique actuel ne fonctionne plus. La difficulté pour produire du logement locatif social dans certains territoires plus ruraux est réelle ; il faut être vigilant à ne pas mettre dos à dos les acteurs, notamment les communes et les bailleurs sociaux.

Pour des opérations d'une quinzaine de logements, les communes se tournent en premier lieu vers Néotoa, bailleur le plus implanté en milieu rural. Les communes déplorent alors le fait de devoir mettre à disposition du bailleur le foncier gratuitement et de prendre en charge les coûts de viabilisation. Pour les communes ce n'est pas tenable mais l'Etat n'est pas en mesure d'intervenir.

Selon la Préfecture, il faut réfléchir avec les bailleurs à la manière d'équilibrer les opérations, peut-être avec des produits catalogues de moindre qualité, de 20 logements au minimum ?

AUDITION AIGUILLON CONSTRUCTION

7 mars 2024

Membres de la mission présents :

Béatrice DUGUEPEROUX-HONORE, Jeanne FERET, Jean-Michel LE GUENNEC, Marcel LE MOAL, Denez MARCHAND, Céline ROCHE et Laurence ROUX

Personnes auditionnées pour Aiguillon Construction :

Thierry Hevyang Directeur Général d'Aiguillon Construction
Mickaël Lehardy Directeur Général Adjoint d'Aiguillon Construction en charge de la gestion locative

1. **Pouvez-vous présenter vos activités, particulièrement les actions qui entrent dans le champ du périmètre de la mission, à savoir le logement locatif social ?**

Aiguillon Construction est une Entreprise Sociale de l'Habitat (ESH) bretonne historique. Son parc comprend près de 11 000 logements ordinaires en Ille-et-Vilaine répartis sur 15 intercommunalités et 70 communes, dont 30 communes du territoire de délégation.

Pour des questions d'organisation, Aiguillon Construction a vendu son patrimoine situé dans l'est du département à Fougères Habitat, il y a huit ans.

Aiguillon Construction comprend Aiguillon Résidence, une coopérative HLM nommée IMOJA. Une structure associée à Aiguillon Construction a remporté l'appel d'offre pour la gestion locative de l'ensemble des logements de l'armée.

2. **Quelle est votre situation économique ?**

Comme tous les bailleurs, Aiguillon Construction est chahuté par le contexte avec une situation économique en tension. Avec la hausse du taux du livret A, Aiguillon Construction a une réduction de résultat de 550 000 euros en 2023 pour un chiffre d'affaire de 12,5 millions d'euros. L'ESH a la volonté de pouvoir continuer à produire 650 logements neufs par an et à réhabiliter 100 logements par an. Aiguillon Construction a un Plan pluriannuel à 10 ans qui reste toujours offensif, malgré le contexte difficile.

Ce n'est plus le résultat d'exploitation qui permet d'équilibrer les comptes mais les ventes qui permettent de générer des fonds propres pour investir. Il est alors nécessaire de vendre 50 à 70 logements par an (sur un patrimoine de 18 000 logements locatifs sociaux) pour en produire 600 par an.

Globalement 50 % des ventes sont faites aux locataires, excepté en 2023 où seulement 24 ventes aux locataires ont été réalisées.

Pour Aiguillon Construction, le logement social est une vision à long terme ; le logement est indispensable à la santé ; aussi l'ESH a-t-elle travaillé sur un produit « logement santé labellisé ». Le label inclut la qualité du bâti : qualité de l'air, clarté et accès aux services (comme l'accès à la télémédecine ou autre) ; ce label est l'ADN que promeut Aiguillon Construction sur ses constructions neuves aujourd'hui.

Aiguillon Construction va également travailler sur un label du même type pour la réhabilitation du parc de logements actuels.

3. **Quelle part de votre budget annuel consacrez-vous à la construction, à l'entretien courant de votre patrimoine et à sa rénovation (au total et part sur le département d'Ille-et-Vilaine) ?**

Seulement moins de 3 % des logements du parc ont une étiquette énergétique E, F ou G ; c'est anecdotique, pour autant ces logements seront traités.

4. **Combien de logements construisez-vous et réhabilitez-vous chaque année (au total et part sur le département d'Ille-et-Vilaine) ?**

Le budget pour la construction neuve est de 100 millions d'euros ; 40 % des loyers sont consacrés à la maintenance, soit 30 millions d'euros.

En 2022, en Ille-et-Vilaine, ont été construits 236 logements locatifs sociaux, 84 logements pour de l'accession et 51 logements ont été réhabilités.

5. **Quelle est votre politique d'adaptation des logements hors opération de rénovation globale du parc ? Dans l'offre nouvelle, prévoyez-vous un taux d'accessibilité supérieur au taux réglementaire ?**

Dans le neuf, le label santé prévoit que 50 % des logements doivent être accessibles. L'ESH travaille avec des ergothérapeutes pour établir un diagnostic chez les personnes âgées afin de proposer des adaptations dans le logement (principalement des salles de bain). Ces diagnostics se font à la demande des locataires ; le budget alloué est de 100 000 euros par an. Une enveloppe supplémentaire de 100 000 euros, obtenu auprès de la CARSAT (Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé Au Travail), est également dédiée à l'adaptation.

Le Groupe Arcade-VYV investit dans le développement des logements inclusifs.

6. **Comment l'organisme se structure-t-il pour l'accompagnement social des locataires ?**

Au cœur de la politique d'Aiguillon Construction, le pôle développement social déploie une équipe de travailleurs sociaux.

Ils mènent des actions en pieds d'immeuble : deux chargés de développement social travaillent à de l'accompagnement collectif, notamment sur la fracture numérique ou encore autour de jardins partagés animés, ou sur le bon usage des équipements.

Trois travailleurs sociaux prennent également en charge les troubles de l'habitat (expertise centralisée au siège) quand il s'agit de situations complexes. Il s'agit de détecter la capacité à habiter en amont des Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

L'accompagnement et la prévention des impayés est assurée par deux conseillers sociaux en agences locales.

7. **Des communes vous délèguent-elles la gestion locative de leur parc communal ?**

Non

8. **Comment se fait le choix de la localisation de votre production de logement social ?**

Les développeurs vont dans les communes où la volonté de faire du logement locatif social existe. Aiguillon Construction se développe de préférence dans Rennes et Vitré, en Ille-et-Vilaine et dans les métropoles bretonnes.

Cet opérateur est un constructeur historique et conserve donc la volonté de limiter la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA). Aiguillon Construction pratique plutôt de la co-production avec des aménageurs (permis conjoints) : 15 à 30 % des logements selon les années. L'acquisition en VEFA est néanmoins pratiquée sur Rennes Métropole, dans le cas de désaccords sur le poids de la charge foncières par exemple.

9. **Comment se fait le choix du produit (PLAI, PLUS ou PLS), du public ciblé (jeunes, personnes âgées, …), de la forme urbaine ou encore de la typologie ? Est-il pris en compte la demande réelle des personnes en attente de logements pour le calibrage de la taille des logements, notamment plus de T1 ou de possibilité de diviser un logement devenu trop grand ?**

Le choix des logements, des produits et du public ciblé, se fait en fonction des volontés des collectivités. Le pôle étude d'Aiguillon Construction permet d'objectiver les besoins, notamment en s'appuyant sur les données de l'observatoire du CREHA Ouest. Le pôle étude analyse également les niveaux de loyers pour les optimiser selon les plafonds des Aides Personnalisées pour le Logement (APL), sécurisant ainsi la perception des loyers.

Avec le nouveau calcul des APL sur les 12 mois filants, une perte de 5 points est à intégrer dans les études de faisabilité.

Dans le cadre des CALEOL (Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements) et seulement sous certaines conditions, Aiguillon Construction à la capacité d'imposer aux locataires en sous occupation de quitter les logements.

Le taux de rotation est de 8,5 % dans le parc d'Aiguillon Construction. La seule vacance existante est à la relocation ou dans les cas de grosses réhabilitations.

Depuis la mise en œuvre du dispositif de Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), l'ESH enregistre une perte de 5 millions d'euros.

10. **Est-il pris en compte l'utilisation de matériaux écologiques pour la construction des bâtiments ?**

Actuellement l'objectif est d'être au niveau de la norme.

Une réflexion est menée sur les réemplois de matériaux avec la question des Document Technique Unifié (DTU) et les assurances spécifiques générées.

11. Les évolutions du modèle d'habitat (espaces partagés, types de stationnement, locaux pour vélos et déchets, …) et des exigences règlementaires, pour s'adapter au contexte social, urbain, environnemental et aux nouveaux modes de vie, ont-elles un impact sur l'économie des projets ?

Les évolutions du modèle d'habitat ont bien un impact sur l'économie des projets. On a parfois des ensembles de 15 logements quand la taille critique serait de 20 logements ; néanmoins, de la contrainte nait la créativité.

Le vrai sujet est le renouvellement urbain et la densification, dont la surélévation. Ces opérations sont plus chères et présentent des contraintes qui ne sont pas encore toutes appréhendées, pour passer à de la massification. La surélévation pose la question de la distribution et des équipements, comme l'ajout d'ascenseur qui deviennent obligatoires ; on change alors de classe en matière de risque incendie.

La réalisation des travaux en coprésence des locataires est également un véritable frein.

12. Quelle est votre stratégie concernant la vente HLM ?

Aiguillon Construction intègre le fait que dans une opération de 20 logements, un à deux logements puissent être vendus à l'horizon de 5 ans.

En Ille-et-Vilaine, 150 logements sont inscrits au plan de vente.

13. Sur quels critères bâtissez-vous votre programme pluriannuel de travaux ?

275 logements du parc sont en étiquette E, F ou G sur le territoire bretillien.

Seulement 10 % du parc actuel d'Aiguillon Construction est en étiquette A ou B, alors que la décarbonation nécessite l'atteinte de ces étiquettes. L'intensité de l'effort pour passer de C à A est très conséquent et est un sujet essentiel.

Ces questions se posent d'autant plus dans les cas de copropriétés ; ce qui représente 20 à 25 % du parc d'Aiguillon Construction. L'ESH a donc monté un syndic solidaire spécifique pour y faire face et accompagner les copropriétés.

14. Comment associez-vous les locataires aux programmes de réhabilitation ?

Les locataires sont associés au stade de la définition du projet, en phase d'étude diagnostic. Ils peuvent faire des propositions, participer aux choix et aux priorisations.

Au cours de la phase chantier, des problématiques sociales sont parfois découvertes. Aiguillon Construction a un projet d'accompagnement social et collectif pour aider aux changements d'habitudes. L'ESH met en place des moyens spécifiques pour que la réhabilitation puisse être bien vécue et rendre les nuisances supportables.

15. Quelle est votre politique en matière d'attribution de logement social ? Avez-vous une gestion différenciée des demandes des locataires déjà logés dans le parc social et des demandes externes ? Quelle est votre stratégie pour les ménages dits « prioritaires » ?

La politique d'attribution fait l'objet d'une charte écrite : c'est le modèle généraliste pour un équilibre et une mixité sociale, prenant en compte les contraintes règlementaires nationales et locales des attributions.

60 à 70 % des attributions sont faites à des ménages présentant des revenus inférieurs aux plafonds du logement locatif très social (PLAI). La précarisation des occupants est forte.

16. Quelle est l'évolution des rotations au sein de votre parc social ? Le logement social joue-t-il toujours son rôle dans le parcours résidentiel ?

Le taux de rotation dans le parc bretillien d'Aiguillon Construction est actuellement à 8,5 %, voire 7,5 % si l'on enlève les mutations, contre 12 % en 2016. Le phénomène est présent dans tous les territoires ; la tension s'accrue partout.

La mutation est un objectif, mais il est difficile à atteindre car il n'y a pas toujours l'offre nécessaire au sein du parc, d'où la pratique de la mutation inter-bailleurs.

L'ESH doit de plus en plus traiter l'urgence, tant dans la demande externe que dans la demande de mutation.

17. Quelle est l'évolution des impayés de loyer ? Comment les locataires sont-ils accompagnés, y compris en prévention ?

Aiguillon Construction a mis en place un fonds pour accompagner les situations d'impayés dont le montant global est de 180 000 euros. Les situations de loyers impayés ne sont pas en augmentation. Néanmoins, pour les locataires concernés, ces situations s'installent dans le temps.

Le Fonds de solidarité pour le logement (FSL maintien) a mobilisé 217 000 euros tous territoires confondus.

Les impayés liés au bâti sont à la marge (exemple de logements au sein du château de Châteaugiron, énergivores mais difficiles à réhabiliter).

18. Comment qualifieriez-vous la relation que vous entretenez avec vos locataires ?

Dans la dernière enquête de satisfaction conduite par l'ESH, la note est 8,8 sur 10. Il est essentiel pour l'ESH d'avancer avec les locataires.

Question ouverte

19. Au regard des éléments que vous venez d'exposer sur le logement social, quelle(s) solution(s) attendriez-vous des acteurs du logement social et de la construction ? Quels seraient les freins à lever, les leviers à actionner et les acteurs à mobiliser ?

Pour l'ESH, dans ce contexte difficile, il est important de « ne pas ajouter de la contrainte à la contrainte ». Il est demandé aux collectivités territoriales de rester dans le cadre normatif existant.

Concernant la question des grands logements, pour Aiguillon construction, plutôt que de les transformer en petits logements, de façon très ponctuelle, la possibilité de travailler à la collocation serait à développer.

AUDITION CONFEDERATION NATIONALE DU LOGEMENT (ASSOCIATION DES LOCATAIRES)

23 avril 2024

Membres de la mission présents :

DE GOUVION SAINT-CYR Aymar, DUGUEPEROUX-HONORE Béatrice, LE GUENNEC Jean-Michel, LE MOAL Marcel, ROCHE Céline, ROUSSET Emmanuelle, ROUX Laurence

Personnes auditionnées pour la Confédération Nationale du Logement d'Ille-et-Vilaine (CNL) :

Maguy Gaillard Présidente de la Confédération Nationale du Logement d'Ille-et-Vilaine (CNL) et Administratrice de Néotoa
Armelle LEVREL Confédération Nationale du Logement d'Ille-et-Vilaine (CNL) et Administratrice d'Aiguillon Construction

1. **Quelle est votre perception du contexte économique actuel pour le logement social ?**

La situation de l'immobilier est critique et les difficultés se répercutent sur le logement social. Le choc de l'offre n'a pas été au rendez-vous.

Le contexte inflationniste, notamment engendré par la guerre en Ukraine ainsi que l'augmentation des taux d'intérêts diminuent considérablement les possibilités d'accéder à la propriété pour un très grand nombre de ménages.

Avec la crise du pouvoir d'achat, le nombre de demandeurs d'un logement social s'est envolé. Le nombre de demandeurs d'un logement locatif social ne cesse d'augmenter sur Rennes Métropole, tout comme dans les secteurs de Saint-Malo Agglomération et Vitré Communauté ; la demande est présente dans tous les territoires.

Depuis 2017, de nombreuses décisions gouvernementales n'ont faits qu'aggraver la situation des organismes de logement social.

Le constat est sans appel ; le développement du logement locatif social est indispensable dans toutes les communes, même dans les plus petites.

2. **Quelle est votre perception de la situation du parc de logements locatifs sociaux vis-à-vis de ses performances énergétiques**

La réhabilitation thermique des logements sociaux est indispensable pour diminuer les charges des locataires et leur redonner un peu de pouvoir d'achat.

Globalement, les performances énergétiques des logements du parc social sont meilleures que celles des logements du parc privé. Les bailleurs font des efforts depuis plusieurs années pour réhabiliter leur parc de logements. Les programmes de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) y contribuent également dans certains territoires comme Rennes ou encore Saint-Malo Agglomération.

Néanmoins, certains territoires ont hérité d'un nombre important de logements locatifs sociaux pavillonnaires, difficiles à réhabiliter.

3. Vous parlez de pavillons, pensez-vous que ce modèle d'habitat soit toujours adapté aux territoires ?

Depuis de nombreuses années le rêve de la plupart des citoyen.nes est de vivre dans un pavillon et cet état d'esprit persiste aujourd'hui.

De plus, on constate lors des attributions de logement social, que certaines populations ne parviennent pas à adapter leur mode de vie dans un logement collectif.

Néanmoins, avec l'objectif de la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, il va falloir réfléchir différemment et proposer de nouveaux modes d'habitat aux ménages.

4. Quel est votre regard sur le décalage entre le profil des ménages demandeurs et la constitution du parc de logements sociaux ? Les ménages sont aujourd'hui majoritairement constitués d'une ou deux personnes tandis qu'un grand nombre important de logements sociaux sont au minimum des T3 ?

Il y a quelques années, c'étaient les familles qui faisaient une demande de logement social, alors qu'aujourd'hui ce sont des jeunes qui vivent seuls.

La diminution du nombre de personnes par ménage est un phénomène de société et la CNL en prend acte. On n'a peut-être pas vu venir cette évolution sociétale. Pour les nouveaux programmes, il est donc important de se projeter sur la situation dans 10 ans.

Pour la CNL, le phénomène d'isolement est aujourd'hui très important dans le parc social (personnes seules, familles monoparentales), à Rennes comme en milieu rural. Cette évolution est à prendre en compte.

Concernant la taille des logements à construire, il est difficile de trancher entre le T2 et le T3. On a besoin de petites typologies pour loger les personnes âgées et les jeunes. On peut souhaiter que les jeunes constituent ensuite une famille et aient besoin d'un plus grand logement.

Il arrive que des personnes âgées, désormais seules, occupent de grands logements mais changer de logement pour un plus petit n'est pas souvent accepté ; ce changement doit se préparer très en amont. De plus, il arrive que ces personnes soient solidaires et hébergent de la famille.

La CNL précise qu'économiquement, les T1 et T2 coûtent plus chers à produire. Il faudrait faire évoluer les modes d'habitat pour répondre aux besoins.

5. Comment considérez-vous la vente des logements locatifs sociaux ?

La CNL est fondamentalement contre la vente des logements locatifs sociaux mais elle comprend que les organismes de logement social aient besoins de fonds propres. Les recettes des offices de logement social sont essentiellement basées sur les loyers ; or on leur demande de diminuer leurs loyers. Néanmoins, ce n'est pas la solution et la vente devrait rester exceptionnelle, même si elle peut apporter de la mixité sociale dans certains cas.

6. Que pensez-vous du loyer unique ?

A la mise en place du loyer unique, la CNL était contre ; certains organismes de logement social s'y sont retrouvés, d'autres pas.

Le loyer unique peut entrainer une augmentation de loyer qui n'est pas justifiée pour certains logements anciens.

C'est une expérimentation qui évolue ; aujourd'hui le niveau de loyer unique est modulé selon quatre situations, au regard d'un zonage. Le loyer unique est mis en application à la relocation. Certains locataires restent plus de dix ans dans leur logement et n'ont donc pas encore le loyer unique. La CNL reste vigilante sur ces évolutions.

7. Quelle est votre perception du bail Réel Solidaire (BRS) ?

Le BRS est pertinent au vu de l'évolution du prix du foncier. Pour le moment, la CNL n'a pas beaucoup de retours sur le BRS ; il est important d'avoir une veille sur les projets déjà sortis.

8. Que pouvez-vous nous dire concernant le fonctionnement des Commissions d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) ?

La CNL souligne que les membres des CALEOL sont très vigilants quant au respect des règles pour l'attribution des logements sociaux. Le système de cotation est opérant. Il existe une liste des situations prioritaires et l'ancienneté est également prise en compte. Ce qui pose problème, c'est de traiter « la priorité des priorités dans les priorités ! ».

La CALEOL est souveraine. La CNL s'inquiète du projet de loi qui renforcerait le rôle du maire dans la CALEOL.

9. Que pensez-vous de l'intégration de publics spécifiques, les gens du voyage par exemple, dans les logements sociaux ?

Il n'y a pas d'accompagnement des bailleurs sociaux pour l'intégration de ces nouvelles populations dans les logements. On apprend à vivre ensemble ; un temps d'adaptation est nécessaire puis la cohabitation fonctionne, mais on ne peut pas dire que c'est facile. Autrefois, tous les locataires semblaient vivre selon le même rythme et cela facilitait le voisinage, tandis qu'aujourd'hui ce n'est plus le cas ; les rythmes de vie sont très différents les uns des autres et à chaque déménagement, apparait la crainte du nouveau voisin.

10. Au regard des éléments que vous venez d'exposer sur le logement social, quelle(s) solution(s) attendriez-vous des acteurs du logement social et de la construction ? Quels seraient les freins à lever, les leviers à actionner et les acteurs à mobiliser ?

La CNL est inquiète de la situation financière des bailleurs sociaux. Elle est attachée aux petits offices de logement social. La CNL s'est opposée à la suppression de la Réduction de Loyer de solidarité (RLS) lors du congré de l'USH et de la mise en place de la baisse de l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

Elle s'inquiète du projet de loi Kasbarian qui prévoit de sortir des logements sociaux les ménages dont les revenus sont supérieurs aux plafonds ; elle précise que les locataires fournissent leurs avis d'imposition tous les ans. Par cette loi, il semblerait que l'Etat recherche des moyens pour ne pas construire. Pour la CNL, cette loi conduit le logement à devenir un outil de précarisation quand il devrait être un moyen pour sécuriser les parcours de vie.

La CNL demande de sanctuariser la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) et non de la démanteler en intégrant dans les décomptes SRU le logement intermédiaire. Elle n'est également pas favorable à la mesure qui prévoit de donner aux maires le pouvoir de décider des premières attributions.