

Convention de délégation
d'attribution des aides publiques au logement

Avenant n° 3-2024
à la convention de délégation de compétence 2024-2029
relatif aux objectifs et aux moyens définitifs pour l'année 2024

Le Département d'Ille-et-Vilaine, représenté par son Président, Monsieur Jean-Luc CHENUT,
et

L'État, représenté par Monsieur Amaury de SAINT-QUENTIN, Préfet de la région Bretagne, Préfet d'Ille-et-Vilaine

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

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la loi de finances n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 pour 2024,

Vu la convention de délégation de compétence, en application de l'article L.301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, en date du 20 décembre 2023,

Vu la délibération de la Commission Permanente du Département en date du 02 décembre 2024 autorisant le Président à signer l'avenant n°2-2024 à la convention de délégation des aides à la pierre et les actes subséquents,

Vu la délibération du conseil d'administration du FNAP du 14 décembre 2023,

Vu la lettre de la Ministre chargée du logement du 20 mars 2024 concernant la programmation 2024 des aides à la pierre pour le logement locatif social,

Vu la répartition des objectifs et des moyens établie à l'issue du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) du 19 mars 2024 et du 15 octobre 2024,

Préambule :

Conformément à l'article R.362-2-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement a été consulté sur le projet de répartition des crédits entre délégataires.

Par ailleurs, le bureau du CRHH assurera le suivi spécifique mis en place pour l'année 2024.

Le présent avenant porte sur les objectifs quantitatifs du **parc public**.

Il a été convenu ce qui suit :

A. Les objectifs quantitatifs définitifs pour 2024

A.1 – Le développement, l'amélioration et la diversification de l'offre de logements sociaux

Un objectif moyen de 4 % de PLAI A par rapport au nombre total de logements agréés est recherché. Cette valeur peut être modulée selon les capacités et opportunités de chaque opérateur.

a) La réalisation par construction neuve ou par acquisition-amélioration d'un objectif global de **762** logements locatifs sociaux dont :

334 logements PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) répartis comme suit :

- 321 logements PLUS ordinaire
- 5 logements PLUS structure
- 8 logements PALULOS communale

196 logements PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) répartis comme suit :

- 169 logements PLAI O (ordinaires)
- 27 logements PLAI structure
- Dont 15 logements PLAI adapté structure

232 logements PLS (Prêt Locatif Social) répartis comme suit :

- 232 logements PLS ordinaire

La liste des opérations bénéficiant de subventions spécifiques (PLUS CD, PLUS structure, PLAI adapté, PLAI structure, ...) est jointe en annexe 1.

Le tableau des marges locales 2024 est joint en annexe 3.

b) La restructuration et réhabilitation lourde de logements sociaux dans le cadre du plan de relance : **sans objet**

c) La démolition de **13** logements locatifs sociaux

d) La réalisation de **142** logements en location-accession (PSLA)

e) La création de résidences sociales : **15 logements**

f) Le traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM) : **sans objet**

g) La création et la réhabilitation de places d'hébergement d'urgence : sans objet

Ces chiffres ne comprennent pas les logements prévus par les conventions de rénovation urbaine de l'ANRU. Il est également rappelé que les objectifs visés ci-dessus, concernent uniquement la programmation nouvelle faite en 2024, à l'exclusion de tous les objectifs des années antérieures non réalisés au 31 décembre 2023.

A.2 – Conditions de réalisation des objectifs 2024

La réalisation des objectifs PLUS PLAI, tels que présentés ci-dessus est conditionnée à l'obtention de 100% de l'enveloppe allouée au délégataire, telle que définie lors du CRHH du 19 mars 2024 et du 15 octobre 2024.

Par ailleurs, le délégataire s'engage au respect de la programmation prévisionnelle sur son territoire dans la limite de la capacité à faire des organismes de logements sociaux et du cadre budgétaire du PDH.

Les objectifs d'interventions prévus ci-dessus sont déclinés en annexe 2.

B. Modalités financières pour 2024

B.1 - Moyens mis à la disposition du délégataire par l'État

Pour 2024, l'enveloppe définitive allouée au Département d'Ille-et-Vilaine s'élève à 1 794 656 € pour la production et la démolition de logements locatifs sociaux.

À la signature du 1er avenant, la somme déléguée s'élevait à 1 601 455 € :

→ 1 380 103 € typés AE FNAP – fonds de concours n° 1-2-00479 "FNAP offre nouvelle", pour la production de logements locatifs sociaux,

→ 53 352 € typés AE FNAP – fonds de concours n° 1-2-00479 "FNAP démolition"

→ 168 000 € typés AE FNAP – fonds de concours n° 1-2-00480 "FNAP PLAI A".

À la signature du 2^e avenant, la somme déléguée s'élevait à 13 515 € :

→ 13 515 € typés AE FNAP – fonds de concours n° 1-2-00479 "FNAP offre nouvelle", pour la production de logements locatifs sociaux,

Ainsi, à la signature du présent avenant, la somme déléguée correspondant à la 3^e dotation 2024, s'élève à 179 686 € :

→ 179 686 € typés AE FNAP – fonds de concours n° 1-2-00479 "FNAP offre nouvelle", pour la production de logements locatifs sociaux,

Pour la rénovation énergétique du parc social pour l'année 2024 :

Les objectifs de rénovation du parc social sont :

- **69** rénovations de pension de famille, résidences et MOI.

Le montant de la subvention est de **19 000** euros par logement.

A la signature du présent avenant, la somme déléguée pour la rénovation énergétique est la suivante: 1 311 000 euros AE Rénovation énergétique du parc social 0135-01-18 N/A (code activité: 013501010103)

B.2 - Interventions propres du délégataire

Pour 2024, avant décision budgétaire modificative, le montant des engagements qu'il affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs **parc public** de la convention s'élève à **7 900 000 €** dont :

- **6 200 000,00 €** en investissement pour le logement locatif social
- **1 700 000 €** en investissement pour la réhabilitation du parc locatif social

Par ailleurs, le Département d'Ille-et-Vilaine a signé une convention d'objectifs et de moyens avec son Office Public de l'Habitat NEOTOA pour développer l'offre sur l'ensemble du territoire, la diversifier pour répondre aux besoins spécifiques (jeunes, Gens du Voyage, adaptation au vieillissement et au handicap) et accélérer les transitions. Dans ce cadre il est prévu un financement complémentaire en investissement pour la période 2022-2025 de 19 900 000 € dont 3 000 000 € pour la réhabilitation.

Enfin le Département est également signataire et financeur des conventions Nouveaux Programmes de Renouvellement Urbain avec Rennes et Saint-Malo.

C. Publication

Le présent avenant sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture et au recueil des actes administratifs du délégataire.

Fait à Rennes en deux exemplaires, le

Le Président du Département d'Ille-et-Vilaine

Le préfet de la Région Bretagne
Préfet d'Ille-et-Vilaine

Jean-Luc CHENUT

Amaury de SAINT-QUENTIN

Annexe 1

**LISTE DES OPERATIONS SPECIFIQUES
ANNEE 2024**

PLAI structure		
Commune	Adresse	Nombre de logements
SAINT-AUBIN-DU-CORMIER	HABITAT INCLUSIF allée d'Italie	12
MONTFORT-SUR-MEU	RESIDENCE SOCIALE 17 rue de Rennes	15

PLUS Structure		
Commune	Type de structure / Adresse	Nombre de logements
SAINT-MALO	Résidence sociale Association Ty al Levenez-diffus	5

DEMOLITION		
Commune	Adresse	Nombre de logements
LE TRONCHET	2 impasse le grand bois	1
BREAL-SOUS-MONTFORT	Groupe 200 - 4,5,6,7,8,9,10,13,15,17,19 rue du Soleil Levant	12

Annexe 2

Objectifs de réalisation de la convention parc public – Tableau de bord

		2024		2025		2026		2027		2028		2029		TOTAL		
	Prévus (avenant 1)	Réalisés		Prévus (avenant 1)		Réalisés		Prévus (avenant 1)		Réalisés		Prévus		Réalisés		
		Finan-cés	Mis en chan-tier	Fi-nan-cés	Mis en chan-tier	Fi-nan-cés	Mis en chan-tier	Fi-nan-cés	Mis en chan-tier	Fi-nan-cés	Mis en chan-tier	Prévus	Réalisés	Finan-cés	Mis en chan-tier	
PARC PU-BLIC	905															
Locatif	768															
PLAI	256															
PLUS	341															
Total PLUS-PLAI	597															
PLS	171															
démolitions	13															
Accession à la propriété (PSLA)	137															
Droits à engagements État pour le parc public	2 521 523															
Droits à engagements Déléataire pour le parc public	7 900 000															

Annexe 3 - MAJORATIONS ET LOYERS ACCESSOIRES DEFINIS PAR LE DELEGATAIRE AU PLAN LOCAL

		LOYERS							PLS	PLUS	PLAI				
		Valeur maximum des loyers et des redevances des opérations conventionnées entre le 1er janvier et le 31 décembre 2023							9,09 € en B1	Zone 3					
									8,71 € en B2	5,38 €	4,77 €				
									8,08 € en C						
(ML)		Critères marges locales	Neuf			Acquisition-Amélioration		pièces justificatives							
MAJORATIONS DEFINIES PAR LE DELEGATAIRE AU PLAN LOCAL	Performance énergétique et environnementale	Performance globale (Avis du 02 mars 2022 relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions APL)	Opérations non soumises à la RE2020 art. R172-1 du CCH		Opérations soumises à la RE2020 art. R172-1 du CCH			Permis initial du bâtiment déposé avant le 01/01/2006		A la demande: synthèse étude thermique ou demande de label En clôture : attestation du bureau d'étude ou de l'organisme certificateur					
			Niveau RT 2012 - 5 %	Niveau RT 2012 - 10 %	RE2020 I _{Cconstruction_max} moyen 2025	RE2020 I _{Cconstruction_max} moyen 2028	BBIO (RE2020) - 10 % (efficacité énergétique du bâti indépendamment des systèmes énergétiques)		Label HPE rénovation		Label BBC Rénovation				
			4 %	6 %	4 %	6 %	6 %	4 %	6 %						
				Production d'énergie renouvelable au service des locataires			Production d'ENR permettant de l'autoconsommation et des diminutions de charges aux locataires à un niveau supérieur à l'atteinte de la RE2020 (hors production de chaleur pour les maisons individuelles dès le 1er janvier 2022 et pour les logement collectif dès le 1er janvier 2025) 3 %			Production d'ENR permettant de l'autoconsommation et des diminutions de charges aux locataires (hors production de chaleur pour les maisons individuelles) 3 %		synthèse étude thermique concernant la production d'EnR			
				Utilisation de matériaux biosourcés (Avis du 02 mars 2022 relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions APL)	Atteinte des objectifs équivalents au 1er niveau 2013 du label bâtiment biosourcé (42 kg/m ² de surface plancher pour une maison individuelle, 18 kg/m ² de surface de plancher pour les bâtiments collectifs à usage d'habitation, usage d'au moins deux produits de construction biosourcés remplissant des fonctions différentes au sein du bâtiment > calculs et fonctions conforme à l'arrêté du 19 décembre 2012 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label "bâtiment biosourcé") 3 %					Plans et métrés décrivant les ouvrages avec le calcul du taux d'incorporation de matière biosourcée conformément à l'arrêté ou attestation de l'organisme certificateur					
				Présentation à l'architecte conseiller du Département de l'opération suivi d'un avis favorable				2 %		Avis favorable du Département au regard de la contribution de l'opération à la transition énergétique et environnementale, à la maîtrise des dépenses des ménages et à l'amélioration de la qualité de service des logements (analyse de la qualité d'usage, l'insertion urbaine, l'optimisation de la densité, formes architecturales...)					
		Exigence de l'ABF dans un périmètre historique				2 %		justificatif périmètre soumis à ABF							
		Accessibilité handicapé pour les locataires <i>faciliter l'intégration des personnes en situation de handicap et adapter la société au vieillissement</i> (au 1er janvier 2022, 10 % des demandes de LLS liées à un logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie sur le territoire de délégation 40 % des ménages âgées en 2040 en Bretagne)	Pour les immeubles collectifs : mise en accessibilité d'au moins 40 % des logements d'une même opération (application de la marge au logement) 2 %	Pour les immeubles collectifs : mise en accessibilité d'au moins 60 % des logements d'une même opération (application de la marge au logement) 4 %	Pour les immeubles collectifs : mise en accessibilité d'au moins 80 % des logements d'une même opération (application de la marge au logement) 6 %	Mise en accessibilité des logements au-delà de la réglementation (application de la marge au logement) 4 %		plans et notice accessibilité PC précisant les logements accessibles							
		Ascenseurs non obligatoire				4 %		plans							

Qualité résidentielle / valeur d'usage	Locaux Collectifs Résidentiels (LCR) (Avis du 02 mars 2022 relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions APL)	$\sqrt{[6x(SL\text{CR}/SU) - 6x(SL\text{CR}/SU)^2 - 0,6] / 1000}$			plans et tableaux des surfaces		
	Pour les habitats inclusifs définis à l'art .281-1 du Code de l'action sociale et des familles : espaces à usages collectifs dans le cadre du projet de vie sociale et partagée : jardin partagé, buanderies, salles d'animation, logements d'hôtes, ... Marge non cumulable avec celle des Locaux Collectifs Résidentiels	Jardins partagés 1%	Espace inférieur à 30 m ² 2%	Espace supérieur à 30 m ² 3%	plans et projet de vie sociale et partagée		
	Pour les immeubles collectifs au moins 75 % de logements traversant ou à double orientation (application au logement)	3 %			plans		
	Opération ayant obtenu le label NF Habitat HQE (santé, qualité d'usages, bien vivre ensemble, économe en énergies et ressources naturelles, limitation des pollutions et lutte contre le changement climatique, prise en compte de la nature et de la biodiversité)	5 %			attestation de l'organisme certificateur		
Localisation améliorant la valeur d'usage	Opération en Polarité suivant le PDH <i>faciliter l'accès aux services pour les locataires</i>	3 %			Liste des communes communiquée par le Département aux services instructeurs		
	Centre bourg historique appréciation au cas par cas par les services du Département opération concourant à la dynamisation des centres-bourgs historiques (proximité des services, transports, résorption de la vacance...)	3 %			Demande préalable auprès des services du Département : formulaire complété et pièces permettant une bonne compréhension du projet. Justificatif pour le dépôt attestation du Département		
Renouvellement urbain améliorant la qualité résidentielle	Opération de renouvellement urbain concourant à l'amélioration de la vie de quartier appréciation au cas par cas par les services du Département comprenant des opérations de démolition ou de dépollution ou de déconstruction et permettant une densification	6 %			Demande préalable auprès des services du Département : formulaire complété et pièces permettant une bonne compréhension du projet. Justificatif pour le dépôt attestation du Département		
(ML) Majorations Locales plafonnées réglementairement		à 15 % pour l'ensemble des opérations					
LOYERS ACCESSOIRES					PLS	PLUS	PLAI
	Terrasses, cours, jardins à jouissance exclusive	de 10 m ² à 50 m ²			16,80 €	11,20 €	10,00 €
		de 50 m ² à 75 m ²			25,20 €	16,80 €	15,00 €
		de 75 m ² à 100 m ²			29,40 €	19,60 €	17,50 €
		> 100 m ²			33,60 €	22,40 €	20,00 €
	Stationnement à jouissance exclusive	Garage accolé de maison individuelle (1) ou garage en bande			48,84 €	32,56 €	28,89 €
		Garage fermé en sous-sol dans immeubles collectifs pour les communes de - Dinard - Fougères - Redon			63,14 €	42,10 €	37,44 €
		Garage fermé en sous-sol dans immeubles collectifs pour les autres communes			57,53 €	38,38 €	34,11 €
		place de parking en sous-sol dans immeubles collectifs			28,63 €	19,10 €	17,04 €
		Maison individuelle et immeuble collectif place réservée de parking extérieur			20,20 €	13,47 €	11,84 €
Loyer plafonné pour les annexes en acquisition amélioration					26,73 €		

Surfaces annexes entrant dans le calcul de la surface utile

(1) garage accolé en maison individuelle en PLUS - PLAI égal ou > à 18 m² . Calcul : $6 + ((S-18) / 2)$ plafonné à 9 m² de surface annexe

Annexe 4

Imputations budgétaires des versements

Les postes créés seront rattachés à l'engagement juridique N° 2 104 359 030 relatif à la convention de délégation de compétence du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine signée en date du 20 décembre 2023. Les imputations budgétaires des versements prévus par le présent avenant au point B.1 sont les suivantes :

- **Versement au titre de la production de logements locatifs sociaux – offre nouvelle**

Le versement de **179 686 €** d'autorisation d'engagement typée fonds de concours FNAP 1-2-00479 au titre du logement locatif social (offre nouvelle) pour le territoire du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine.

Centre financier	Domaine fonctionnel	Code activité	Fonds	Axe ministériel 1	Localisation interministérielle	Projet analytique ministériel
0135-BRET-T035	0135-01-17	13501010102	1-2-00479			

- **Versement au titre de la production de logements locatifs sociaux – Rénovation énergétique du parc social**

Le versement de **1 311 000 €** d'autorisation d'engagement au titre de la rénovation énergétique du parc social pour le territoire du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine.

Centre financier	Domaine fonctionnel	Code activité	Fonds	Axe ministériel 1	Localisation interministérielle	Projet analytique ministériel
0135-BRET-T035	0135-01-18	13501010103				

N° SIRET du délégataire : 22350001800013

IBAN : FR 92 3000 1006 82C3 5500 0000 084