



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 24 AVRIL 2025



25.39.CC - PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT : MODIFICATION DU DISPOSITIF D'AIDE A L'EQUILIBRE DES OPERATIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX D'INTERET COMMUNAUTAIRE

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, le vingt quatre avril à 19h00, les Membres du Conseil Communautaire convoqués le 14 avril 2025, se sont réunis à la Salle du conseil municipal - Hôtel de ville de Guérande - Accès à la salle par l'arrière de l'hôtel de ville (chemin du Guesny), sous la présidence de Monsieur Nicolas CRIAUD, Président de Cap Atlantique.

Sophie DOUCHIN est désigné(e) Secrétaire de séance

CONSEILLERS COMMUNAUTAIRES PRESENTS :

Nicolas CRIAUD, Maire de Guérande Président,
Hubert DELORME, Maire de Saint-Molf Vice-Président,
Joseph DAVID, Maire d'Asserac Vice-Président,
Marie-Catherine LEHUEDE, Maire de Batz-sur-Mer Vice-Présidente,
Bernard LE GUEN, Maire de Camoël Vice-Président,
Nicolas RIVALAN, Maire de Férel Vice-Président,
Christelle CHASSE, Maire de Herbignac Vice-Présidente,
Franck LOUVRIER, Maire de La Baule Vice-Président,
Didier CADRO, Maire de La Turballe Vice-Président,
Michèle QUELLARD, Maire du Croisic Vice-Présidente,
Norbert SAMAMA, Maire du Pouliguen Vice-Président,
Jean-Pierre BERNARD, Maire de Mesquer Vice-Président,
Pascal PUISAY, Maire de Pénestin Vice-Président,
Emmanuelle DACHEUX, Maire de Piriac-sur-Mer Vice-Présidente,
Claude BODET, Maire de Saint-Lyphard Vice-Président,
Rose-Anne MOREAU, Conseillère Municipale de Guérande Conseillère Communautaire,
Laurent CHASSAING, Maire-Adjoint de Guérande Conseiller Communautaire,
Jean-Noël DESBOIS, Conseiller Municipal de Guérande Conseiller Communautaire,
Charles DE KERSABIEC, Conseiller Municipal de Guérande Conseiller Communautaire,
Sonia POIRSON-DUPONT, Maire-Adjointe de Saint-Molf Conseillère Communautaire,
Bruno SCHMIT, Maire-Adjoint de Batz-sur-Mer Conseiller Communautaire,
Gisèle BERTHO, Maire-Adjointe de Férel Conseillère Communautaire,
Claudie LELECQUE, Conseillère Municipale d'Herbignac Conseillère Communautaire,
Christophe MATHIEU, Maire-Adjoint de La Baule Conseiller Communautaire,
Sophie MINSSART, Conseillère Municipale de La Baule Conseillère Communautaire,
Karine CHALLIER, Conseillère municipale de La Baule Conseillère Communautaire,
Bertrand PLOUVIER, Conseiller Municipal de La Baule Conseiller Communautaire,
Sophie DOUCHIN, Conseillère Municipale de La Baule Conseillère Communautaire,
Marina MARCHAIS, Conseillère Municipale de La Baule Conseillère Communautaire,
Erika ETIENNE, Maire-Adjointe du Pouliguen Conseillère Communautaire,
Bruno de SAINT SALVY, Conseiller Municipal du Pouliguen Conseiller Communautaire,
Catherine FOUCAULT, Maire-Adjointe de Mesquer Conseillère Communautaire,
Christiane BRETONNEAU, Maire-Adjointe de Pénestin Conseillère Communautaire,

Philippe GESLAN, Maire-Adjoint de Piriac-sur-Mer Conseiller Communautaire.

CONSEILLERS COMMUNAUTAIRES ABSENTS EXCUSES :

Xavier FOURNIER, Maire-Adjoint de Guérande Conseiller Communautaire *ayant donné pouvoir à Laurent CHASSAING,*
Catherine LACROIX, Maire-Adjointe de Guérande Conseillère Communautaire *ayant donné pouvoir à Nicolas CRIAUD,*
Christine LEVESQUE, Maire-Adjointe d'Assérac Conseillère Communautaire *ayant donné pouvoir à Joseph DAVID,*
Alain FOURNIER, Maire-Adjoint d'Herbignac Conseiller Communautaire *ayant donné pouvoir à Christelle CHASSE,*
Pierre-Luc PHILIPPE, Conseiller Municipal d'Herbignac Conseiller Communautaire *ayant donné pouvoir à Claudie LELECQUE,*
Annabelle GARAND, Maire-Adjointe de La Baule Conseillère Communautaire *ayant donné pouvoir à Christophe MATHIEU,*
Xavier LEQUERRE, Maire-Adjoint de La Baule Conseiller Communautaire *ayant donné pouvoir à Franck LOUVRIER,*
Jacques RENAUD, Conseiller Municipal de La Baule Conseiller Communautaire *ayant donné pouvoir à Marina MARCHAIS,*
Michel THYBOYEAU, Conseiller Municipal de La Turballe Conseiller Communautaire *ayant donné pouvoir à Didier CADRO,*
Jacques BRUNEAU, Maire-Adjoint du Croisic Conseiller Communautaire *ayant donné pouvoir à Michèle QUELLARD,*
Dominique GOULENE-HENRY, Maire-Adjointe de Saint-Lyphard Conseillère Communautaire *ayant donné pouvoir à Claude BODET.*
Frédéric DUNET, Maire-Adjoint de Guérande,
Gwenaëlle MORVAN, Conseillère Municipale de Guérande, Conseillère Communautaire,
Anouk PAOLOZZI DABO, Conseillère Municipale de Guérande, Conseillère Communautaire,
Véronique LE BIHAN, Maire-Adjointe de La Turballe, Conseillère Communautaire,
Françoise THOBIE, Conseillère Municipale du Croisic, Conseillère Communautaire,
Bruno MAHE, Conseiller Municipal de Saint-Lyphard.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA REUNION :

Philippe DEL SOCORRO, Directeur Général de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo
Guillaume BOLLET, Directeur de Cabinet du Président de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo
Carole LE NOAC'H, Directrice de la Communication de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo
Gaëlle LAUMAILLÉ, Directrice Générale Adjointe Ressources de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo
Claire VENOT, Directrice Générale Adjointe de l'Aménagement et du Développement de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo
Tiphaine ALBY, Directrice de la Cohésion Territoriale de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo
Anne-Marie MÉNAGÉ, Directrice de l'Aménagement de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo
Marine LABÉ, Responsable de la Gouvernance Communautaire et Territoriale de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo

25.39.CC - PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT : MODIFICATION DU DISPOSITIF D'AIDE A L'EQUILIBRE DES OPERATIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX D'INTERET COMMUNAUTAIRE

CONTEXTE :

Par délibération en date du 13 décembre 2007, le conseil communautaire a défini les modalités d'un dispositif d'aides en faveur du logement locatif social d'intérêt communautaire, PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), et PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration). Cette aide a fait l'objet d'une première modification par la délibération du 17 décembre 2009 pour prendre en compte les opérations exemplaires, au titre de la consommation énergétique et les surcoûts liés aux contraintes architecturales. Le conseil communautaire du 15 novembre 2012 est ensuite venu modifier le système d'aide pour s'adapter aux évolutions réglementaires de la construction et de financement du logement social. Enfin, le conseil communautaire, par sa délibération du 1^{er} juillet 2021 ajuste de nouveau le système d'aide pour intégrer le BRS (Bail Réel Solidaire) et les logements à destination des travailleurs saisonniers aux logements d'intérêt communautaire, ainsi que pour prendre en compte les surcoûts liés aux spécificités environnementales.

Les échanges avec les communes et les acteurs de l'habitat et du logement durant l'élaboration du 3^e PLH de l'agglomération, ont souligné la nécessité de faire évoluer le dispositif d'aide, afin de prendre en compte à la fois l'augmentation des coûts de construction, les différentes sources de surcoûts, les différences de niveaux de financements mobilisables entre les opérations situées en Loire-Atlantique et celles situées dans le Morbihan, ainsi que les enjeux de qualité du logement inscrit au 3^e PLH. Un nouveau dispositif d'aide à l'équilibre des opérations de logements sociaux d'intérêt communautaire a ainsi été adopté en conseil communautaire du 20 juin 2024.

OBJECTIF POUR LA COLLECTIVITE :

L'instruction des demandes amène à préciser plusieurs éléments relatifs à l'aide à l'équilibre des opérations :

- les logements d'intérêt communautaire,
- les bénéficiaires du dispositif d'aide,
- les conditions d'éligibilité pour les logements BRS,
- la durée de réalisation du programme de logements.

Il est précisé que des bonus liés aux enjeux de qualité des opérations seront mis en œuvre après détermination de critères objectifs. Ces derniers feront l'objet d'une délibération ultérieure.

ENJEU OPERATIONNEL :

Afin d'accompagner la production de logements sociaux sur le territoire, et répondre aux besoins en logements de la population locale, ainsi qu'aux enjeux du 3^e PLH de résidences principales pérennes et abordables, et de qualité du logement, la communauté d'agglomération définit les modalités de son aide à la construction de logements sociaux d'intérêt communautaire comme suit :

Logements d'intérêt communautaire de CapAtlantique la Baule-Guérande Agglo : PLAI, PLUS, BRS

Bénéficiaires de l'aide de CapAtlantique la Baule-Guérande Agglo :

- Les opérateurs privés ou publics habilités à réaliser des logements sociaux,
- Les coopératives HLM habilitées à réaliser des logements en accession sociale,
- En cas d'opérations de BRS réalisées par des opérateurs privés, les offices fonciers solidaires.

Montant de l'aide de CapAtlantique la Baule-Guérande Agglo :

- Aide au logement locatif social PLAI : 8 500 € par logement,
- Aide au logement locatif social PLUS : 7 500 € par logement,
- Aide au logement en accession sociale BRS : 5 500 € par logement.

Les bonifications supplémentaires mobilisables pour les projets situés au sein des enveloppes urbaines :

- 1 000 € par logement pour les opérations soumises à contraintes architecturales particulières. L'opérateur devra fournir un argumentaire explicitant les facteurs de surcoût,
- 2 000 € par logement accompagné dédié à des publics spécifiques (travailleurs saisonniers, jeunes, seniors, notamment). L'opérateur devra fournir le plan de financement prévisionnel, le décompte des redevances du gestionnaire ainsi que les estimations des taux d'occupation prévues,
- 5 000 € par logement réalisé dans le cadre d'une opération en acquisition-amélioration ou bail à réhabilitation,
- 2 000 € par logement situé dans le Morbihan. L'opérateur devra fournir le plan de financement prévisionnel.

Les conditions d'éligibilité à l'aide de CapAtlantique la Baule-Guérande Agglo :

- Pour être subventionnés, les logements PLAI et PLUS doivent avoir l'agrément de l'Etat ou du délégataire des aides à la pierre, les logements BRS doivent avoir l'agrément de l'OFS,
- Les projets en logements devront avoir fait l'objet d'échanges préalables avec les services de l'agglomération sur les enjeux du PLH et les besoins en logements existants sur la commune du projet. Ces échanges devront avoir lieu autant que possible avant le dépôt du permis de construire, au moment de la définition du projet,
- Les projets en logements accompagnés devront par ailleurs faire l'objet d'échanges sur le projet social ou socio-éducatif de la future résidence.

Le cumul des aides et bonifications ne pourra pas dépasser 15 000 € par logement.

L'opérateur dispose de 4 ans pour réaliser le programme de logement social suite à la décision d'octroi de la subvention. Le bénéficiaire s'engage à informer chaque année l'agglomération de l'état d'avancement du projet.

Le présent dispositif fera l'objet d'une évaluation annuelle dans le cadre du bilan annuel du PLH.

ACTION SOUMISE A DECISION :

Vu la délibération du conseil communautaire du 20 juin 2024, modifiant le dispositif d'aide au logement social d'intérêt communautaire,

Le **CONSEIL COMMUNAUTAIRE**, après en avoir délibéré et se prononçant conformément aux dispositions des articles L 5211-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales,

- **ADOpte** les nouvelles modalités d'intervention en faveur de l'équilibre des opérations de logement social d'intérêt communautaire telles que proposées ci-dessus,
- **DIT** que la présente délibération abroge la délibération n° 24.107.CC du conseil communautaire du 20 juin 2024,
- **DIT** que les modalités exposées ci-avant s'appliquent pour toutes demandes de subventions déposées auprès des services de l'agglomération postérieurement à la présente délibération.

Pièce(s), annexée(s) ou consultable(s) : sans objet ☒

Pour Extrait Conforme,

Adopté à l'unanimité