

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 18 DÉCEMBRE 2025



25.226.CC - PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT : MODIFICATION DU DISPOSITIF D'AIDE A L'ÉQUILIBRE DES OPÉRATIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX D'INTERET COMMUNAUTAIRE

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, le dix huit décembre à 18h02, les Membres du Conseil Communautaire convoqués le 8 décembre 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.

Catherine LACROIX 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,
Bernard LE GUEN, Maire de Camoël Vice-Président,
Nicolas RIVALAN, Maire de Férel Vice-Président,
Christelle CHASSE, Maire de Herbignac Vice-Présidente,
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,
Gwenaëlle MORVAN, Conseillère Municipale de Guérande Conseillère Communautaire,
Xavier FOURNIER, Maire-Adjoint de Guérande Conseiller Communautaire,
Catherine LACROIX, Maire-Adjointe 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,
Christine LEVESQUE, Maire-Adjointe d'Asserac Conseillère Communautaire,
Bruno SCHMIT, Maire-Adjoint de Batz-sur-Mer Conseiller Communautaire,
Gisèle BERTHO, Maire-Adjointe de Férel Conseillère Communautaire,
Alain FOURNIER, Maire-Adjoint d'Herbignac Conseiller Communautaire,
Claudie LELECQUE, Conseillère Municipale d'Herbignac Conseillère Communautaire,
Pierre-Luc PHILIPPE, Conseiller Municipal d'Herbignac Conseiller Communautaire,
Christophe MATHIEU, Maire-Adjoint de La Baule Conseiller Communautaire,
Xavier LEQUERRE, Maire-Adjoint de La Baule Conseiller 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,
Jacques RENAUD, Conseiller Municipal de La Baule Conseiller Communautaire,

3, avenue des Noëles - BP 64

44503 La Baule Cedex

Tél : 02 51 75 06 80

cap-atlantique.fr



Marina MARCHAIS, Conseillère Municipale de La Baule Conseillère Communautaire,
Michel THYBOYEAU, Conseiller Municipal de La Turballe Conseiller Communautaire,
Jacques BRUNEAU, Maire-Adjoint du Croisic Conseiller Communautaire,
Françoise THOBIE, Conseillère Municipale du Croisic 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,
Dominique GOULENE-HENRY, Maire-Adjointe de Saint-Lyphard Conseillère Communautaire,
Bruno MAHE, Conseiller Municipal de Saint-Lyphard Conseiller Communautaire.

CONSEILLERS COMMUNAUTAIRES ABSENTS EXCUSES :

Franck LOUVRIER, Maire de La Baule Vice-Président *ayant donné pouvoir à Bertrand PLOUVIER*,
Frédéric DUNET, Maire-Adjoint de Guérande Conseiller Communautaire *ayant donné pouvoir à Xavier FOURNIER*,
Sonia POIRSON-DUPONT, Maire-Adjointe de Saint-Molf Conseillère Communautaire *ayant donné pouvoir à Hubert DELORME*,
Annabelle GARAND, Maire-Adjointe de La Baule Conseillère Communautaire *ayant donné pouvoir à Karine CHALLIER*,
Sophie MINSSART, Conseillère Municipale de La Baule Conseillère Communautaire *ayant donné pouvoir à Xavier LEQUERRE*.
Marie-Catherine LEHUEDE, Maire de Batz-sur-Mer, Vice-Présidente,
Anouk PAOLOZZI DABO, Conseillère Municipale de Guérande, Conseillère Communautaire,
Véronique LE BIHAN, Maire-Adjointe de La Turballe, Conseillère Communautaire.

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
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
Gwénaél NICOT, Directeur Finances, Juridique et Commande Publique de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo
Lucile GUYON, Responsable du Service Finances et contrôle de gestion de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo
Marine LABÉ, Responsable de la Gouvernance Communautaire et Territoriale de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo
La Presse

25.226.CC - PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT : MODIFICATION DU DISPOSITIF D'AIDE A L'ÉQUILIBRE DES OPÉRATIONS 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'aide 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'aides pour intégrer le BRS (Bail Réel Solidaire) aux logements d'intérêts communautaires, ainsi que pour prendre en compte les surcoûts liés aux spécificités environnementales et aux opérations à destination des travailleurs saisonniers.

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, l'étendue des 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 a ainsi été adopté en conseil communautaire du 20 juin 2024, puis modifié le 24 avril 2025. Ce dernier ne prenait pas en compte les enjeux de qualité inscrit au 3^e PLH dans l'attente de la réalisation du guide de la qualité du logement prévu en 2025.

OBJECTIF POUR LA COLLECTIVITE :

Suite à la publication du guide de la qualité des opérations de logement en août 2025, il s'agit pour l'Agglomération de compléter le dispositif d'aide à l'équilibre des opérations de logements sociaux d'intérêt communautaire.

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, à la condition qu'une garantie de rachat et de relogement soit proposée aux acquéreurs.

Montant de l'aide socle de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo pour les logements d'intérêt communautaire :

- 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 (ou en proximité immédiate) des enveloppes urbaines (les bonifications par logement ne s'appliquent qu'aux logements bénéficiant de l'aide socle, les bonifications par opération s'appliquent aux opérations comprenant au moins un logement bénéficiant d'une aide socle) :

- 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,
- 2 000 € par logement proposant des baux dédiés au jeunes (article 109 de la loi ELAN), sous condition d'échange sur le besoin avec la commune. L'opérateur devra fournir un justificatif d'accord de la commune au moment du dépôt de la demande, ainsi que la copie de baux lors de la mise en location,
- 2 000 € par logement réalisé dans le cadre d'une opération en acquisition-amélioration, à bail à réhabilitation ou en surélévation,
- 2 000 € par logement situé dans le Morbihan,
- 2 000 € par logement pour les opérations de moins de 8 logements dont la forme d'habitat est en collectif ou intermédiaire. Ces opérations devront démontrer un effort de densification. L'opérateur devra fournir un argumentaire explicitant les efforts de densification qui seront appréciés par les services de l'agglomération au regard des PLU notamment,
- 2 000 € par opération ayant réalisé une étude préalable faune-flore ou un diagnostic biodiversité flash au cours du printemps et éventuellement de l'été. L'opérateur devra fournir l'étude indiquant les dates de réalisation et le résultat des inventaires,
- 2 000 € par opération ayant réalisé un schéma de plantation de 4 strates de végétal comprenant des essences diversifiées et locales. L'opérateur devra fournir le schéma d'implantation comprenant le plan d'implantation, la liste des essences et l'évaluation des coûts de réalisation,
- 2 000 € par opération dont les surfaces de stationnement sont perméables à 75 % et plus. L'opérateur devra fournir le justificatif des surfaces de stationnement imperméables et perméables.

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

- 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 d'un OFS,
- Les logements BRS doivent proposer une garantie de rachat et de relogement aux acquéreurs,
- La grille d'analyse de la qualité des opérations de logements issue du guide publié par CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo devra être fournie à toute demande d'aide. Elle devra être remplie par la commune et le porteur de l'opération,

- 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 avant le dépôt du permis de construire, autant que possible au moment de la définition du projet. Des échanges après dépôt du PC pourront être organisés sur justification du porteur de l'opération,
- 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 13 500 € par logement. Le nombre de bonifications demandé ne pourra dépasser 2 pour une même opération, dont opération mixte PLAI/PLUS/BRS.

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 CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo 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 n° 25.39 du conseil communautaire du 24 avril 2025, modifiant le dispositif d'aide au logement social d'intérêt communautaire,

Vu la délibération n° 25.35 du conseil communautaire du 24 avril 2025 validant la stratégie biodiversité du territoire,

Vu le guide de la qualité des opérations de logements neufs sur le territoire de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo publié en août 2025,

Vu l'avis positif de la commission habitat réunie le 16 octobre 2025, sur les propositions d'adaptation du dispositif d'aide à l'équilibre des opérations de logements sociaux 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° 25.39 du 24 avril 2025,
- **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 ☒

Adopté à l'unanimité

Pour Extrait Conforme,
Signé numériquement le 19/12/2025

Le Président de CAP Atlantique


Nicolas CRIAUD

