COMMUNE DE LANGUEUX
Côtes d'Armor

EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 24 février 2020

L'an deux mille vingt, le vingt-quatre février à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame Thérèse JOUSSEAUME, Maire de la Ville de Langueux

Etaient présents	Mesdames Thérèse JOUSSEAUME, Françoise HURSON, Françoise ALLANO, Marie-Hélène BISEUL, Brigitte MERLE, Claudine LE BOUEC, Chantal ROUILLE, Nadège PICOLO, Isabelle ETIEMBLE, Caroline BAGOT-SIMON
	Messieurs Alain LE CARROU, Michel BOUGEARD, Jean-Pierre REGNAULT, Claude DESANNEAUX, Patrick BELLEBON, Jean BELLEC, Eric LE BARS, Adrien ARNAUD, Eric TOULGOAT, Olivier LE CORVAISIER, Richard HAAS, Yann SOULABAIL
Absents excusés	Madame Gwénaëlle TUAL (pouvoir donné à Claudine LE BOUEC)
	Messieurs Daniel LE JOLU (pouvoir donné à Michel BOUGEARD), Bertrand BAUDET (pouvoir donné à Jean-Pierre REGNAULT), Jean-Louis ROUAULT (pouvoir donné à Claude DESANNEAUX), Pierre-Marie CARSIN (pouvoir donné à Thérèse JOUSSEAUME), Cédric HERNANDEZ (pouvoir donné à Eric TOULGOAT)
Secrétaire	Madame Claudine LE BOUEC
Secrétaire Adjoint	Monsieur Olivier LE CORVAISIER
Secrétaire auxiliaire	Monsieur Yannick RAULT, Directeur Général des Services

Rapport n° 2020-31

DISPOSITIF D'AIDE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS

Rapporteur : Madame Thérèse JOUSSEAUME, Maire de la Ville de Langueux

Par délibération du 24 février 2014, le Conseil Municipal a adopté le dispositif d'aide à la charge foncière auprès des bailleurs sociaux.

Ce dispositif, élaboré en concertation entre Saint-Brieuc Armor Agglomération, les communes et les bailleurs sociaux, permet d'atténuer la charge foncière dans le montant des opérations réalisées par les bailleurs sociaux. Il a ainsi été prévu une répartition entre l'Agglomération, la commune d'implantation et le bailleur social.

Chaque subvention versée au bailleur social fait ensuite l'objet d'une délibération spécifique.

Seules les catégories de logements sociaux financées par un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), et bénéficiant d'un agrément de l'Etat (aide à la pierre) sont concernées par le dispositif d'aide.

En séance du 20 décembre 2018, Saint-Brieuc Armor Agglomération a adopté un nouveau programme d'aides en vue de l'application du PLH 32 2019-2024.

Désormais, le dispositif d'aide évolue afin d'accentuer les interventions financières sur l'habitat existant, ou en centralité, et sur les logements financés en PLAI.

L'aide de Saint-Brieuc Armor Agglomération est déclenchée après accord de l'aide communale au moins équivalente à celle prévue par Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Les logements PLUS et PLAI construits dans le cadre de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) dont les logements bénéficiant du NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) sont désormais également concernés par le dispositif d'aide.

L'aide de Saint-Brieuc Armor Agglomération étant adossée à une aide au moins équivalente de la Commune, il y a lieu de délibérer sur ce nouveau dispositif d'aide et sur les nouveaux montants d'aide que la Commune devra apporter par logement.

<u>Le nouveau dispositif de financement</u> :

	Dispositif d'aide 2014	**Dispositif d'aide 2020**	
		PLUS	PLAI
Parcelle bâtie de centre urbain à des fins d'acquisition amélioration	5000 € / logt	10% du coût total de l'opération	
Parcelle bâtie de centre urbain à des fins de démolition-construction	9000 € / logt	11 500 € / logt	12 000 € / logt
Parcelle nue en dent creuse	7000 € / logt	9 500 € / logt	10 000 € / logt
Extension urbaine en 1AU et 2 AUh dans l'enveloppe urbaine	5000 € / logt	7500 € / logt	8000 € / logt
VEFA *(Vente en l'Etat Futur d'Achèvement)*	5000 € / logt	7500 € / logt	8000 € / logt
Extension urbaine en 1 AU et 2 AU hors enveloppe urbaine	5000 € / logt	5000 € / logt	5 500 € / logt

Si l'opération est financée en **PLAI-adapté** A destination des ménages fragiles rencontrant des difficultés non seulement économiques, mais aussi sociales et dont la situation nécessite la proposition d'un habitat à loyer / redevance et charges maîtrisés, ainsi qu'une gestion locative adaptée et, le cas échéant, d'un accompagnement.	Une **aide forfaitaire de 2000 € par logement** complétera l'aide délivrée en PLAI.

<u>Définitions des catégories</u> :

<u>Extension urbaine</u> : nouveau quartier, en périphérie et/ou hors enveloppe bâtie du centre urbain, et zoné « à urbaniser » au document d'urbanisme -1 AU ou 2AU.

L'opérateur d'habitat social achètera un terrain viabilisé dont le coût d'acquisition de l'emprise foncière dédiée à son opération ne devra pas dépasser le montant suivant :

Localisation	Prix HT
Binic-Etables, Langueux, Plérin, Ploufragan, Pordic, Saint-Brieuc, Saint-Quay-Portrieux, Trégueux	70 € / m²
Hillion, La Méaugon, Plaintel, Plédran, Saint-Julien, Trémuson, Yffiniac	60 € / m²
Le Bodéo, La Harmoye, Lanfains, Lantic, Le Foeil, Le Leslay, Le vieux-bourg, Plaine Haute, Ploeuc-l'Hermitage, Plourhan, Quintin, Saint-Bihy, Saint-Brandan, Saint-Carreuc, Saint-Donan, Saint-Gildas, Tréveneuc	40 € / m²

Le respect de ce montant conditionne l'intervention de la Commune et de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Enveloppe urbaine au sens du SCOT :

« L'enveloppe urbaine correspond aux espaces bâtis appartenant aux espaces agglomérés du territoire. La vocation de ces espaces bâtis n'est pas un facteur discriminant afin d'appartenir à l'enveloppe urbaine. Ainsi, les zones d'activités, les zones d'équipements collectifs, les infrastructures routières et ferroviaires liées à une agglomération sont intégrées à l'enveloppe urbaine. »

Parcelle nue en dent creuse :

Espace urbain non bâti, situé entre deux zones bâties à distance réduite et/ou inséré dans le tissu construit du centre urbain, et zoné « zone urbaine – U » au document d'urbanisme.

En VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) :

Le prix d'acquisition est fixé au maximum à **1.650 € HT/ m² de surface habitable**.

Bénéficiaires :

Ces subventions pourront être attribuées :

1° aux offices publics de l'habitat, aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés anonymes de coordination ;

2° aux sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L 481-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ;

3° aux communes membres de Saint-Brieuc Armor Agglomération agissant en tant que Maître d'Ouvrage de logements locatifs sociaux conformément au Code de la Construction et de l'Habitation ;

4° aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L 365-2 du CCH, sous réserve que les opérations réalisées comprennent majoritairement des logements mentionnés au II de l'article D 331-1 du CCH.

Conditions d'éligibilité :

1) Les aides de la Commune et de Saint-Brieuc Armor Agglomération s'appliquent pour tout logement social inscrit dans le cadre des opérations de production de logement social d'intérêt communautaire, financées en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)

familiaux et Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et bénéficiant d'un agrément de l'Etat (aide à la pierre, ANRU).

2) Le respect du coût d'acquisition maximum de l'emprise foncière mentionné ci-dessus au paragraphe « Définition des Catégories ».

3) La présentation du projet aux services communaux accompagnée d'un plan d'aménagement et d'un plan de financement prévisionnel.

Date d'effet du nouveau dispositif :

Les mesures du nouveau dispositif seront effectives à partir du 1er mars 2020 (pour toute demande déposée à partir de cette échéance).

Modalités de versement :

Le versement de la subvention communale devra être sollicité par écrit par l'opérateur.

Une délibération du Conseil Municipal spécifique à chaque projet devra être adoptée préalablement au versement de la subvention.

Hors VEFA, le versement pourra intervenir en deux fois :

- Un premier versement, limité à 50 % du montant total de la subvention, pourra être accordé aux organismes bénéficiaires, dès l'acquisition du terrain ou du bâti sur présentation :

    - De l'acte d'acquisition du terrain ou du bien immobilier ;
    - Et du plan de financement prévisionnel.

- Le règlement du solde sera quant à lui versé à la livraison des logements, sur présentation :

    - Du plan de financement définitif
    - Et de la déclaration d'achèvement des travaux.

En VEFA, le versement de la subvention se fera en une seule fois, à la livraison des logements.

NB : les listes des documents à fournir n'est pas exhaustive : le service instructeur pourra demander les pièces complémentaires qu'il juge nécessaires à l'étude du dossier.

Résumé des nouvelles dispositions :

- L'augmentation des participations forfaitaires ;
- La différenciation entre les logements PLUS et PLAI, avec une aide plus marquée aux PLAI ;
- Le subventionnement des opérations en ANRU ;
- L'appui aux opérations consommant moins de foncier.

Aussi,

Vu l'article L 2254-1 du Code Général des Collectivités Territoriales sur les interventions en faveur du logement social ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 24 février 2014 adoptant le dispositif d'aide à la charge foncière auprès des bailleurs sociaux ;

Vu la délibération DB-365-2018 du Conseil d'Agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération du 20 décembre 2018 adoptant le guide des aides habitat 2019 ;

Vu la délibération DB-172-2019 du Conseil d'Agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération du 11 juillet 2019 adoptant le Programme Local de l'Habitat (PLH 32)

Je vous propose :

→ d'adopter le nouveau dispositif d'aide à la production de logements locatifs sociaux tel que présenté ci-dessus ;

→ de retenir le principe de l'inscription des crédits nécessaires au budget de la commune pour 2020 et les années suivantes ;

→ d'autoriser Madame la Maire, ou son représentant, à prendre toutes dispositions pour assurer l'exécution de la présente délibération.

Le présent rapport, mis aux voix, est ADOPTE à l'unanimité.