

COMMUNE DE LANGUEUX
Côtes d'Armor

EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
séance du 06 septembre 2022

L'an deux mille vingt-deux, le six septembre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni, sous la présidence de Monsieur Richard HAAS, Maire de la Ville de Langueux

Etaient présents Mesdames Malorie MEHEUST, Sylvie GUIGNARD, Isabelle POULAIN-COLANI, Laura BLEVIN, Maryline NIVET, Catherine PEPIN, Angélique STEUNOU, Françoise HURSON, Valérie TRAISSAC, Amandine ANDRE

Messieurs Richard HAAS, Eric TOULGOAT, Hubert HILLION, Guillaume HAMON, Olivier LECORVAISIER, Michaël BAUDET, Jean-Louis SENECHÉAU, Loïc JAMBOU, Sébastien BOUL, Yann SOULABAIL, Jean-Yves HINAULT, Jean BELLEC, Jean-Pierre REGNAULT, Jérôme TRONEL, Christophe MINAUD

Absents excusés Mesdames Isabelle ETIEMBLE (pouvoir donné à Hubert HILLION), Françoise GALLOUET (pouvoir donné à Malorie MEHEUST) Marion BOUCHEVREAU (pouvoir donné à Christophe MINAUD)

Messieurs Christian KERAUTRET (pouvoir donné à Sylvie GUIGNARD)

Secrétaire Madame Malorie MEHEUST

Secrétaire auxiliaire Monsieur Yannick RAULT, Directeur Général des Services

Rapport n° 2022-84

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

Rapporteur : Monsieur Guillaume HAMON – Adjoint à l'Urbanisme, au Patrimoine et à la Sécurité

Par délibération du 5 juillet 2022, le Conseil Municipal a adopté le dispositif d'aide à la charge foncière auprès des bailleurs sociaux. Il est aujourd'hui proposé d'adopter un dispositif d'aide à la production de logements sociaux destiné aux bailleurs privés.

Afin de favoriser davantage la production de logements sociaux de la part des bailleurs privés (particuliers ou sociétés), la Ville pourrait intervenir en complément des subventions octroyées par SBAA pour les projets s'inscrivant dans le guide des aides (prime à la vacance, mise en sécurité, rénovation), et, en tout état de cause, dès lors que le logement fait l'objet d'un conventionnement avec l'Anah

Qu'est-ce que le conventionnement Anah ?

Il s'agit de la conclusion d'une convention entre l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat) et un propriétaire bailleur.

Cette convention engage le bailleur à louer son logement sur une durée de 6 ans (convention avec ou sans travaux) en respectant les plafonds de loyer et de ressources des locataires.

En contrepartie, le bailleur bénéficie d'un avantage fiscal : crédit d'impôts sur les revenus fonciers du logement, et dans certains cas, de subventions aux travaux et/ou d'encouragement à l'intermédiation locative.

Les deux types de conventions, avec ou sans travaux, peuvent être conclues sur trois niveaux de loyers différents : intermédiaire, social ou très social, auxquels sont appliqués une décote par rapport au loyer de marché. A noter que seuls les loyers social et très social sont comptabilisés dans l'inventaire SRU.

Au 1^{er} juillet 2022, 16 logements conventionnés sont en cours sur la Commune de Languoux. D'ici à fin 2025, 9 logements disparaîtront de l'inventaire puisque les conventions seront arrivées à échéance, dont un dès la fin de l'année 2022.

Les avantages du conventionnement Anah

Pour le bailleur, il s'agit d'un avantage fiscal calculé en fonction du niveau de loyer appliqué :

	Décote du loyer par rapport au loyer de marché	Taux de réduction d'impôt sans IML*	Taux de réduction d'impôt avec IML*
Loyer intermédiaire	-15%	15%	20%
Loyer social	-30%	35%	40%
Loyer très social	-45%	Uniquement en IML*	65%

*IML = Intermédiation locative

Accorder une aide supplémentaire aux propriétaires bailleurs privés souhaitant conventionner avec l'Anah sur des logements plafonnés en loyer social et très social uniquement, permettrait à la Ville :

- de compléter l'offre de logement social public,
- d'accroître le nombre de logements dans l'inventaire SRU en développant une offre sociale dans le parc de logements privés (sur la durée de la convention – 6 ans – avec la possibilité pour le bailleur de proroger la durée),
- de tendre vers l'atteinte des objectifs de mixité sociale.

De plus, les aides versées pour l'habitat social privé peuvent également être déduites du prélèvement annuel SRU.

La mise en œuvre d'une aide communale à la production de logements locatifs sociaux privés

Le point d'entrée et le relais principal d'information de cette nouvelle aide pourra être porté par l'Espace Info Habitat (EIH) qui renseigne et oriente les demandeurs selon leur projet.

Pour rappel, l'EIH est un service public mis en place par Saint-Brieuc Armor Agglomération depuis 2018 pour accompagner tout porteur d'un projet habitat. Relais du réseau national France Rénov', il rassemble les principaux acteurs de l'habitat (ALEC, ADIL, CAUE, opérateurs Anah....) pour offrir aux ménages un conseil neutre et gratuit le plus exhaustif possible.

L'accompagnement au montage des dossiers d'aide au conventionnement Anah par le service Habitat de SBAA permettra de garantir la décence des logements, mais aussi leur superficie servant à fixer le montant du loyer conventionné.

La Ville pourrait ainsi venir abonder les aides octroyées par SBAA et l'Anah lors d'opérations accompagnées par l'Espace Info Habitat à hauteur de 2 000 € par logement conventionné en loyer social ou très social uniquement.

Un même logement pourra se voir attribuer une nouvelle aide à chaque renouvellement de convention avec l'Anah (soit au maximum une fois tous les 6 ans).

Une enveloppe budgétaire annuelle de 10 000 € sera allouée à ce dispositif, dans le cadre d'une prochaine délibération portant sur l'exercice budgétaire 2022. Une nouvelle enveloppe budgétaire sera attribuée chaque année au regard des résultats de l'année passée.

Aussi,

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

Vu les articles L301-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu la Délibération DC-001-2022 du Bureau Décisionnel de Saint-Brieuc Armor Agglomération du 20 janvier 2022 adoptant le guide des aides habitat 2022 « volet privé » ;

Je vous propose :

- d'adopter le nouveau dispositif d'aide à la production de logements locatifs sociaux privés tel que présenté ci-dessus, aux conditions fixées dans l'annexe ci-jointe ;
- de retenir le principe de l'inscription des crédits nécessaires au budget de la commune pour 2022 et les années suivantes ;
- d'autoriser le Maire, ou son représentant, à prendre toutes dispositions et signer tout document se rapportant à cette affaire pour assurer l'exécution de la présente délibération.

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

