Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le
ID : 056-215601626-20260928-DB20260916-DE

PLŒMEUR
PLAÑVOUR

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNE DE PLOEMEUR

Convocation du
Mardi 22 septembre 2026

Séance Publique du
Lundi 28 septembre 2026

MISE EN PLACE D'UNE AIDE POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS FAMILIAUX PUBLICS FINANCES EN PRET LOCATIF A USAGE SOCIAL (PLUS) ET EN PRET LOCATIF AIDE D'INTEGRATION (PLAI)

Etaient présents :

Ronan LOAS, Armelle GEGOUSSE, Anne-Valérie RODRIGUES, Claude ORVOINE, Liliane MARTEVILLE, Cédric ORVOËN, Brigitte LE LIBOUX, Christian PERRIEN, Marie-Christine LE NORMAND, Annie BRUNET, Christian LAURENT, Pascaline ALNO, Pascal GUERIF, Jean-Luc SCIEUX, Isabelle GUSMINI, Christian CHEMOUL, Christine BARETTE, Ludovic JEGO, Aurélie DIRINGER-DAGORNE, Carole DE AMORIM, Liziane LASCOMBES, Marianne POULAIN, Ludovic ILLIEN, Mathieu GAUTHIER LE PRIOL, Aymeric VAZ PIRES, Jack MAIGNAN, Corinne GOADEC, Olivier MAZÉAS, Maïté BRISELET, Lysiane METAYER, Erwan RIBAULT.

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Jean-Guillaume GOURLAIN à Brigitte LE LIBOUX, Thomas EDOUARD à Armelle GEGOUSSE.

Secrétaire de séance : Liliane MARTEVILLE.

Présents	: 31
Pouvoirs	: 02
Absent	: 00

SEDI 30700 UZES (1102) - Réf. 309355

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le
ID : 056-215601626-20260928-DB20260916-DE

n°16

MISE EN PLACE D'UNE AIDE POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS FAMILIAUX PUBLICS FINANCES EN PRET LOCATIF A USAGE SOCIAL (PLUS) ET EN PRET LOCATIF AIDE D'INTEGRATION (PLAI)

Rapporteur : Cédric ORVOËN

En 2002, le taux de logements sociaux par rapport aux résidences principales était de 7.37%. En 2026, la part de logements sociaux est de 13.20%. Les efforts engagés par la commune en faveur de la production de logements locatifs sociaux ont permis de faire progresser le nombre de logements sociaux de **533 logements en 2002 à 1159 logements en 2026**.

Malgré cette progression significative et une démarche volontariste, la commune demeure déficitaire au regard de ses obligations légales.

La commune a mis en place une aide calculée en euros par mètre carré afin de contribuer à l'équilibre financier des opérations portées par les bailleurs sociaux :

- Par délibération du **18 novembre 2010**, le Conseil municipal a ainsi mis en place une subvention destinée aux bailleurs sociaux pour les logements financés en PLUS et en PLAI, sous réserve notamment du respect de critères de performance énergétique. Le bilan des subventions versées au titre de cette délibération fait apparaître un montant total de **206942 €**, correspondant à **87 logements**.

- Par délibération du **4 octobre 2017**, le Conseil municipal a décidé de mettre en place une aide modulable de **35 € par mètre carré** en faveur de la production de logements locatifs publics financés en PLUS et en PLAI. Le bilan des subventions versées au titre de cette délibération fait apparaître un montant total de **326771 €**, correspondant à **161 logements**. À ce montant s'ajoutent les subventions actées mais restant à verser, pour un montant de **366 456 €**, correspondant à **186 logements**.

Les bailleurs sociaux sont confrontés à plusieurs difficultés qui pèsent sur le montage financier des opérations :

- **le coût et la rareté du foncier**;
- **la concurrence avec les opérateurs privés**,;
- **le recours aux opérations en VEFA**, dans lesquelles le bailleur social dépend des conditions économiques et techniques définies par l'opérateur privé ;
- **la diminution des aides publiques d'Etat** mobilisables pour le financement des opérations ;
- **l'augmentation des coûts de construction**, liée notamment à l'évolution du prix des matériaux et au renforcement des exigences réglementaires.

Dans ce contexte, l'intervention financière de la commune répond à un intérêt général consistant à favoriser la production de logements locatifs sociaux, à renforcer la mixité sociale et sont susceptibles, sous réserve du respect des conditions réglementaires applicables, d'être prises en compte au titre des dépenses pouvant être déduites du prélèvement prévu à l'article L. 302-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Il est ainsi proposée une intervention communale ciblée et proportionnée. Le dispositif proposé distingue le niveau de soutien communal en fonction du type d'opération.

SEDI 30700 UZES (1102) - Réf. 309355

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le
ID : 056-215601626-20260928-DB20260916-DE

• Les opérations en acquisition-construction

Lorsque le bailleur social maîtrise l'ensemble de l'opération, il est proposé de porter l'aide à **70 € par mètre carré de surface de plancher des logements**, selon les caractéristiques de l'opération et son niveau de qualité environnementale.
Pour bénéficier de cette aide, le bailleur social devra notamment produire :

- ✓ son plan de financement prévisionnel avec les surfaces de plancher des logement ;
- ✓ une notice environnementale présentant les principes d'écoconstruction et les mesures prévues en faveur de la biodiversité (matériaux durables, sobriété énergétique, confort d'hiver, confort d'été, sobriété carbone, gestion de l'eau, gestion des sols, continuités écologiques, végétalisation...);

• Les opérations en VEFA

Dans le cadre des opérations réalisées en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), le bailleur social est dépendant des conditions de réalisation proposées par l'opérateur privé. Afin de contribuer à l'équilibre de ces opérations, il est proposé de maintenir une aide de **35 € par mètre carré de surface de plancher de logement** pour les logements locatifs familiaux publics financés en PLUS ou en PLAI.
Le bailleur social devra notamment justifier que les logements locatifs sociaux présentent des caractéristiques équivalentes aux logements réalisés en accession au sein de la même opération, notamment en termes de qualité et de prestations.

Cette aide vise ainsi à poursuivre l'accompagnement de la commune en faveur de la production de logements sociaux, tout en tenant compte des contraintes économiques et foncières qui pèsent actuellement sur les opérations.

L'aide est ainsi directement proportionnée aux caractéristiques de l'opération et poursuit un objectif d'intérêt général local : favoriser la production de logements locatifs sociaux, contribuer à la mixité sociale et améliorer les conditions d'équilibre des opérations réalisées sur le territoire communal.

Chaque opération fera l'objet d'une délibération spécifique du Conseil municipal permettant de vérifier les conditions d'éligibilité, de déterminer l'assiette de calcul de l'aide et d'arrêter le montant de la subvention.

Les dépenses ainsi engagées pourront, lorsqu'elles remplissent les conditions prévues par le Code de la construction et de l'habitation, être prises en compte au titre des dépenses susceptibles d'être déduites du prélèvement SRU.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation ;

Vu le Programme local de l'habitat de Lorient Agglomération ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 4 octobre 2017 relative à la mise en place d'une aide modulable en faveur de la production de logements locatifs sociaux financés en PLUS et en PLAI ;

Vu l'avis de la commission 2 « Cadre de vie et territoire » en date du 16 septembre 2026 ;

Vu le rapport présenté en séance du Conseil municipal ;

SEDI 30700 UZES (1102) - Réf. 309355

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le
ID : 056-215601626-20260928-DB20260916-DE

Considérant que la commune de Ploemeur demeure soumise aux obligations de production de logements locatifs sociaux résultant de l'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains ;

Considérant les difficultés rencontrées par les bailleurs sociaux pour équilibrer financièrement les opérations de production de logements locatifs sociaux, notamment en raison du coût et de la rareté du foncier, de l'augmentation du coût des matériaux et de la construction ainsi que de la diminution des aides publiques ;

Considérant que le bilan des aides précédemment accordées par la commune montre que ces dispositifs ont contribué à soutenir la production de logements locatifs sociaux sur le territoire communal ;

Considérant que la commune souhaite poursuivre son soutien à la production de logements locatifs familiaux publics financés en PLUS et en PLAI ;

Considérant qu'il convient, compte tenu des caractéristiques des opérations et du degré de maîtrise du projet par le bailleur social, de différencier le niveau de l'aide accordée ;

Considérant que les opérations réalisées en VEFA placent le bailleur social dans une relation de dépendance à l'égard de l'opérateur privé et présentent des contraintes particulières dans leur équilibre financier ;

Considérant que les opérations en acquisition-construction, dans lesquelles le bailleur social maîtrise directement l'opération, peuvent bénéficier d'un niveau d'aide renforcé, sous réserve du respect des conditions fixées par la commune ;

SEDI 30700 UZES (1102) - Réf. 309355

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le
ID : 056-215601626-20260928-DB20260916-DE

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré :

- **DECIDE** la mise en place d'une aide modulable de 35€ le mètre carré de surface de plancher pour les logements locatifs familiaux publics en PLUS et en PLAI en faveur des opérations en VEFA.
  Pour bénéficier de cette aide, le bailleur social devra notamment justifier que les logements locatifs sociaux intégrés à l'opération présentent des caractéristiques équivalentes, en termes de qualité et de prestations, aux logements réalisés en accession au sein de la même opération.

- **DECIDE** la mise en place d'une aide modulable de 70€ le mètre carré de surface de plancher pour les logements locatifs familiaux publics en PLUS et en PLAI en faveur des opérations acquisition-construction des bailleurs sociaux ;
  Le montant de l'aide sera déterminé en fonction des caractéristiques et de l'équilibre financier de l'opération ainsi que de la qualité environnementale du projet. Le bailleur social devra notamment produire, à l'appui de sa demande :

  - le plan de financement prévisionnel de l'opération ;
  - une notice présentant les caractéristiques environnementales et les principes d'éco-construction retenus ;
  - les dispositions prévues en matière de sobriété énergétique, de confort d'été et d'hiver, de sobriété carbone et de gestion de l'eau et des sols ;
  - les mesures prévues en faveur de la biodiversité et des continuités écologiques.

- **PRECISE** que chaque demande de subvention fera l'objet d'une délibération spécifique précisant notamment le bénéficiaire, la nature de l'opération, le nombre de logements concernés, la surface retenue pour le calcul de l'aide, le montant de la subvention ainsi que les conditions et modalités de son versement.

Délibération adoptée à l'UNANIMITE

Liliane MARTEVILLE,
Secrétaire de séance

Ronan LOAS,
Maire

MAIRIE DE PLOEMEUR (Morbihan)

SEDI 30700 UZES (1102) - Réf. 309355