Envoyé en préfecture le 06/01/2025
Reçu en préfecture le 06/01/2025
Publié le
ID : 035-243500667-20250106-DEL_2024_236-DE

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 10 décembre 2024

Date de convocation : 04/12/2024 **Date d'affichage :** 04/12/2024	Nombre de conseillers En exercice : Présents : Votants :	 37 30 35

L'an deux mille vingt quatre, le dix décembre, à 19 Heures 00, à la LANGOUET (salle polyvalente - 19, rue des Chênes), le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni sous la présidence de **Monsieur Claude JAOUEN, Président de la Communauté de Communes Val d'Ille – Aubigné.**

Présents :
GELY-PERNOT Aurore, VASNIER Pascal, FOUGLE Alain, LAVASTRE Isabelle, JOUCAN Isabelle, ALMERAS Loïc, KECHID Marine, BERNABE Valérie, GUERIN Patrice, GORIAUX Pascal, DUBOIS Jean-Luc, MACE Marie-Edith, DUMAS Patrice, MESTRIES Gaëlle, LOREE Michel, FERRAND Marc-Olivier, JAOUEN Claude, OBLIN Anita, EON-MARCHIX Ginette, TAILLARD Yvon, BOUGEOT Frédéric, COUMAILLEAU Pascal, RICHARD Jacques, LARIVIERE-GILLET Yannick, DESMIDT Yves, SENTUC Véronique, LECONTE Yannick, BOURNONVILLE Noël, HOUITTE Daniel, DEWASMES Pascal

Absents :
LEGENDRE Bertrand, MOREL Gérard

Absents ayant donné pouvoir :
LE DREAN-QUENEC'HDU Sophie donne procuration à MACE Marie-Edith
HENRY Lionel donne procuration à OBLIN Anita
MASSON Josette donne procuration à RICHARD Jacques
HAMON Carole donne procuration à BOUGEOT Frédéric
BLAISE Laurence donne procuration à HOUITTE Daniel

Secrétaire de séance : Monsieur DUBOIS Jean-Luc

Envoyé en préfecture le 06/01/2025
Reçu en préfecture le 06/01/2025
Publié le
ID : 035-243500667-20250106-DEL_2024_236-DE

N° DEL_2024_236

Objet **Habitat**

Règlement d'intervention en faveur du logement social - ouverture aux communes

Projet de territoire : AXE 3 Un territoire à vivre pour tous - Permettre l'accueil des familles par l'habitat et les services

Le « Règlement d'intervention en faveur du logement social » de la communauté de communes actuellement en vigueur a été adopté le 13 juin 2019. Ce règlement d'intervention a pour objectif de favoriser la création de logement sociaux (LLS) grâce à une aide communautaire versée aux bailleurs sociaux. Il s'agit d'un des leviers concourant à l'atteinte des objectifs du PLH en matière de production de logements locatifs sociaux sur le territoire.

Pour rappel, ce règlement prévoit les conditions de financement et les critères suivants :

	Type de logement	Montant de la prime par logement (maximum)	Critères
AIDE BASE	Aide en extension	20% aide du Département	
	Aide en renouvellement urbain	8 000 €	Au moment de son acquisition, le foncier était situé : - au sein de la tâche urbaine, dans les secteurs déjà aménagés et urbanisés de la commune, - et en zone "U" au PLU ou PLUi (Uc, Ue, etc.), - et en agglomération (de panneau à panneau).

	Type de logement	Montant de la prime par logement (maximum)	Critères
AIDE BONUS	Réhabilitation d'un bâti ancien	Majoration de l'aide de base de +100%	La majoration ne s'applique qu'aux logements locatifs sociaux créés dans le bâti ancien
	Opération sur les pôles intermédiaires de proximité et les pôles de proximité	Majoration de l'aide de base de +20%	Toutes les communes exceptées Melesse, La Mézière, St Aubin d'Aubigné, Montreuil sur Ille
	Opération de 5 LLS ou -	Majoration de l'aide de base de +10%	
	Performance énergétique et environnementale	Majoration de l'aide de base de +20%	- Construction de logements neufs à énergie positive ou performance E3C1 minimum dans le cadre du label E+C- - ou Réhabilitation niveau "BBC rénovation" - ou Utilisation d'éco-matériaux et matériaux biosourcés dans une part significative de la construction (isolation + une partie du système constructif)

Depuis l'approbation de ce règlement d'intervention en 2019, la communauté de communes a accompagné plusieurs projets portés par les bailleurs sociaux. Cependant, au regard du bilan à mi-parcours du PLH réalisé fin 2022, il a été mis en avant :

- une disparité territoriale de la construction de LLS, plutôt concentrée sur les communes jouant le rôle de centralité, qui perdure malgré une volonté affirmée d'assurer une couverture territoriale plus homogène (avec notamment une majoration de l'aide communautaire de 20 % pour la construction sur les communes "pôles de proximité" et "pôles intermédiaires de proximités", et de 10 % pour les opérations de moins de 5 logements)
- la difficulté pour plusieurs communes, en particulier les pôles de proximité, à faire intervenir les bailleurs sociaux, bien que déjà implantés sur le territoire. Plusieurs communes se sont emparées de cette difficulté et ont développé un parc de logements communal que l'on pourrait qualifier de social, du fait de loyers modérés.

Envoyé en préfecture le 06/01/2025
Reçu en préfecture le 06/01/2025
Publié le
ID : 035-243500667-20250106-DEL_2024_236-DE

Dans ce contexte, plusieurs communes ont sollicité la communauté de communes en af[illegible] ouverture de cet accompagnement aux communes souhaitant réaliser du logement locatif social.

Au vu de ces constats, il est proposé de faire évoluer le règlement d'intervention en faveur du logement social de la manière suivante :

- Principe :
  - Ouverture du règlement d'intervention aux communes du territoire souhaitant créer de nouveaux logements sociaux.
  - Accompagnement sous la forme d'un fonds de concours spécifique avec ses modalités particulières, calculé sur les mêmes bases et sur les mêmes critères que pour les bailleurs sociaux.

- Conditions spécifiques aux communes :
  - Présenter le refus d'au moins un bailleur social sur le projet de création de logements sociaux objet de la demande d'aide communautaire.
  - S'engager à conventionner les logements créés et donc à obtenir un agrément initial du Département.
  - Adhérer à Imhoweb et s'engager à former a minima une personne à ce logiciel.
  - Répondre aux modalités et conditions particulières du fonds de concours : le reste à charge de la commune devra être d'au moins 20 % HT du coût du projet et devra être supérieur au montant du fonds de concours allouée par la communauté de communes. Le versement du fonds de concours ne pourra s'effectuer qu'en fin d'opération, une fois les logements achevés.
  - Produire une délibération présentant le projet (emplacement, plan, nombre et typologie de logements, type de logements sociaux) et le plan de financement équilibré faisant apparaître les recettes et le reste à charge de la commune.

Monsieur le Président propose d'approuver cette évolution du règlement d'intervention en faveur du logement social » de la communauté de communes.

Vu la délibération DEL_2019_233 du conseil communautaire du 13 juin 2019, adoptant le règlement d'intervention d'Aides au Logement social

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire **à l'unanimité :**

APPROUVE l'évolution du règlement d'intervention en faveur du logement social de la communauté de communes, selon les principes suivants :

- Ouverture du règlement d'intervention aux communes du territoire souhaitant créer de nouveaux logements sociaux.
- Accompagnement sous la forme d'un fonds de concours spécifique avec ses modalités particulières, calculé sur les mêmes bases et sur les mêmes critères que pour les bailleurs sociaux.

PRÉCISE les conditions spécifiques aux communes suivantes :

- Présenter le refus d'au moins un bailleur social sur le projet de création de logements sociaux objet de la demande d'aide communautaire.
- S'engager à conventionner les logements créés et donc à obtenir un agrément initial du Département
- Adhérer à Imhoweb et s'engager à former a minima une personne à ce logiciel.
- Répondre aux modalités et conditions particulières du fonds de concours : le reste à charge de la commune devra être d'au moins 20 % HT du coût du projet et devra être supérieur au montant du fonds de concours allouée par la communauté de communes. Le versement du fonds de concours ne pourra s'effectuer qu'en fin d'opération, une fois les logements achevés.
- Produire une délibération présentant le projet (emplacement, plan, nombre et typologie de logements, type de logements sociaux) et le plan de financement équilibré faisant apparaître les recettes et le reste à charge de la commune.

AUTORISE le Président à appliquer le règlement modifié.

Acte rendu exécutoire après envoi en Préfecture et publication par voie électronique
Le 06/01/2025
Le/la secrétaire de séance,
Monsieur DUBOIS Jean-Luc

Le *06/01/2025,*
Le Président,
Claude Jaouen