Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 035-243500741-20251215-CC_2025_203-DE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du 15/12/2025
Délibération n°9

L'an deux mille vingt-cinq, lundi quinze décembre à dix-huit heures, se sont réunis, les membres du conseil communautaire de REDON Agglomération, sous la présidence de M. Jean-François MARY, Président, dûment convoqués le mercredi trois du mois de décembre deux mille vingt-cinq.

Nombre de membres du conseil	
En exercice	63
Présents	48
Votants	57
Vote	
Pour	57
Contre	0
Abstention	0

En présence de l'ensemble des membres du Conseil Communautaire à l'exception de :
Bernard RYO, Maire de Béganne, donne Pouvoir à Patrick GICQUEL Laetitia BARREAU, délégué de Fégréac, donne Pouvoir à Jérôme RICORDEL, Karen LANSON, déléguée de Redon, donne Pouvoir à Géraldine DENIGOT, Marie-Claire BONHOMME, déléguée de Rieux, donne Pouvoir à Thierry POULAIN, Fabienne COTTAIS, Maire de Saint-Ganton, donne Pouvoir à Jean-Yves COLLEAUX, Delphine PENOT, déléguée de Redon, donne Pouvoir à Jean-François MARY, Béatrice STEVANT, déléguée de Saint-Jacut-les-Pins, donne Pouvoir à Didier GUILLOTIN, Daniel MAHE, Maire de Saint-Just, donne Pouvoir à Lionel JOUNEAU, Fabrice SANCHEZ, Maire de Massérac, donne Pouvoir à Aurélie MEZIERE, Marzhina BILLON, déléguée d'Avessac, Patrick BAUDY, Maire de Renac, Emmanuelle LE BRUN, déléguée de Béganne, Jacqueline CHALET, déléguée de Plessé, Nadège NIEL, déléguée de Saint-Vincent-sur-Oust, Isabelle DERUYTER, déléguée de Peillac

Secrétaire de séance : Maryse PARIS

AMENAGEMENT - ATTRIBUTION D'AIDE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LE CADRE DE L'ACTION 1 DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT - BRUC SUR AFF, REDON, SAINTE MARIE

La présente délibération a pour objet d'attribuer une aide pour cinquante-huit logements locatifs sociaux à des bailleurs sociaux ou à des communes.

Rapport de Monsieur Thierry POULAIN, Vice-président

L'action 1 du Programme Local de l'Habitat prévoit un soutien financier à la production de logements locatifs sociaux, en neuf ou en acquisition-amélioration. Les logements produits sont agréés par le délégataire local en charge de gérer les crédits du fonds national d'aides à la pierre, à savoir les Conseils départementaux pour les parties bretillienne et ligérienne de la collectivité, et par le Préfet du Morbihan (Délégation départementale des territoires et de la mer du Morbihan) pour la partie morbihannaise. L'agrément permet de déclencher les financements dédiés, les subventions et les prêts, dont l'aide de REDON Agglomération.

Le règlement communautaire d'attribution des aides en fixe les modalités de versement. Elles sont modulées selon le financement du logement, PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) ou PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), et selon ses modalités de production, neuf ou renouvellement urbain.
Par renouvellement urbain, on entend la production en acquisition-amélioration, ou la production neuve dès lors qu'elle engage des coûts substantiels de déconstruction et/ou de dépollution portés par le maître d'ouvrage.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 035-243500741-20251215-CC_2025_203-DE

Les montants alloués par logement sont :

	PLAI	PLUS	PLS
Neuf	4 000 €	1 300 €	0 €
Renouvellement urbain	8 000 €	3 000 €	0 €

REDON - BSB Les Foyers - résidence intergénérationnelle

Un projet a été présenté par la SA HLM BSB Les Foyers, qui a reçu un avis favorable de la commission « Habitat - Urbanisme Opérationnel et Accueil des Gens du Voyage » du 18 septembre 2025.

BSB Les Foyers a acheté à la Ville de Redon un ensemble de bâtiments cadastré AE 433, composé d'un bâtiment et d'un ancien parking dépollué par la Ville de Redon. Le projet vise essentiellement à réhabiliter les bâtiments existants en résidence foyer de jeunes travailleurs (vingt-cinq logements) et à construire un bâtiment neuf à vocation de résidence séniors (vingt-sept logements). A la jonction des deux, une partie du bâtiment existant sera démolie pour reconstruire en neuf des logements pour partie jeunes travailleurs et pour partie séniors.

Une aile de la partie foyer de jeunes travailleurs sera surélevée pour produire sept logements FJT neufs. Le règlement d'attribution des aides distingue les simples logements neufs de ceux qui ont été construits après des coûts substantiels de déconstruction ou de dépollution à la charge du maitre d'ouvrage. Il ne spécifie rien pour la surélévation. Cependant considérant les surcoûts importants d'une telle opération, la commission « Habitat - Urbanisme Opérationnel et Accueil des Gens du Voyage » du 18 septembre 2025 a donné un avis favorable pour financer ces sept logements au niveau du renouvellement urbain (8 000 € au lieu de 4 000 € par logement).

Les logements neufs sur la partie séniors ont été construits sur un terrain dépollué. Mais comme les coûts ont été supportés par la Ville de Redon, et non par le maître d'ouvrage, ils ne sont pas pris en compte. Les logements sont donc financés au niveau du neuf.

La proposition de subvention est de 231 100 € décomposée comme suit

Foyer de jeunes travailleurs		
Renouvellement urbain		
Seize logements PLAI en acquisition amélioration	16 x 8 000 =	128 000 €
Sept logements PLAI neufs en surélévation(*)	7 x 8 000 =	56 000 €
Deux logements PLAI neufs après démolition à charge de BSB Les Foyers	2 x 8 000 € =	16 000 €
Neuf		
Non concerné		-
	TOTAL	200 000 €
Résidence séniors		
Renouvellement urbain		
Trois logements PLUS neufs après démolition à charge de BSB Les Foyers	3 x 3 000 =	9 000 €
Neuf		
Dix-sept logements PLUS neuf après dépollution à la charge de la Ville de Redon	17 x 1 300 =	22 100 €
Sept logements PLS neuf après dépollution à la charge de la Ville de Redon	7 x 0 =	0 €
	TOTAL	31 100 €
TOTAL général		**231 100 €**

(*) : au lieu de 28 000 €si on avait considéré la surélévation comme du logement neuf

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 035-243500741-20251215-CC_2025_203-DE

Le coût TTC de l'opération est de 7 235 729 €, dont 4 087 098 € pour la résidence séniors et 3 148 631 € pour le foyer de jeunes travailleurs, décomposé comme suit.

Postes	Résidence séniors	Foyer de jeunes travailleurs
Charge foncière	373 821 €	357 524 €
Construction	2 994 487 €	2 387 698 €
Honoraires	548 399 €	281 662 €
Actualisation	170 391 €	121 747 €
TOTAL	**4 087 098 €**	**3 148 631 €**

L'opération est financée comme suit :

Financeur	Financement	Résidence séniors	Foyer de jeunes travailleurs
SUBVENTIONS			
Etat	PLUS	20 €	
	PLAI		210 000 €
	Bonus recyclage foncier	60 000 €	75 000 €
	Bonus résidence sociale		69 625 €
	Fonds Vert		443 460 €
Conseil départemental	Contrat départ de solidarité	204 355	155 627 €
	PLUS neuf	140 000 €	
REDON Agglomération	Action 1 PLH	31 100 €	200 000 €
Caisse d'allocation familiale			100 000 €
Action Logement	Action Cœur de Ville		115 290 €
TOTAL SUBVENTIONS		435 475 € (11%)	1 369 002 € (43%)
AUTOFINANCEMENT			
Emprunts		3 103 623 €	1 529 629 €
Fonds propre		548 000 €	250 000 €
TOTAL AUTOFINANCEMENT		3 651 623 € (89%)	1 779 629 € (57%)
TOTAL		**4 087 098 €**	**3 148 631 €**

Les vingt-cinq logements jeunes travailleurs sont vingt-et-un T1 de 18,09 à 25,06 m² et quatre T1bis de 30,01 à 33,85 m².

Les vingt-sept logements séniors sont vingt-quatre T2 de 46,08 à 53,24 m² et trois T3 de 62,99 à 72,14 m². Les PLS sont tous T2 de 46,32 à 50,54 m².

BSB Les Foyers a reçu pour cette opération le 1er décembre 2025 deux agréments du Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine, délégataire local des aides à la pierre, un agrément n°20250916034 pour la partie foyer de jeunes travailleurs et n° 20250919009 pour la partie résidence séniors.

BRUC-SUR-AFF - Néotoa - Lotissement impasse des Cercliers

Un projet a été présenté par Néotoa, qui a reçu un avis favorable de la commission « Habitat - Urbanisme Opérationnel et Accueil des Gens du Voyage » du 13 novembre 2025.

La Commune de Bruc-sur-Aff a cédé à Néotoa un terrain déconstruit et viabilisé. Néotoa veut y construire cinq pavillons - quatre T4 et un T3 - pour lesquels elle demande un agrément au délégataire des aides à la pierre (deux agréments PLAI et trois agréments PLUS).

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 035-243500741-20251215-CC_2025_203-DE

La proposition de subvention est de 11 900 € décomposée comme suit :

Modalité	Produit	Subvention /logement	Nbre logements	Subvention
Renouvellement urbain	PLAI	8 000 €	-	
	PLUS	3 000 €	-	
	PLS	0 €	-	
Neuf	PLAI	4 000 €	2	8 000 €
	PLUS	1 300 €	3	3 900 €
	PLS	0 €	-	
			TOTAL	11 900 €

Le coût TTC de l'opération est de 900 239,93 € décomposé comme suit :

Postes	Montants
Charge foncière	179 729,56 €
Construction	700 885,89 €
Honoraires	19 624,48 €
Actualisation	-
TOTAL	**900 239,93 €**

L'opération est financée comme suit :

Financeur	Financement	Montants
SUBVENTIONS		
Etat	FNAP	13 573,00 €
Conseil départemental	Logement social	45 000,00 €
	Convention avec le bailleur	90 023,99 €
REDON Agglomération	Action 1 PLH	11 900,00 €
TOTAL SUBVENTIONS		160 496,99 € (18%)
AUTOFINANCEMENT		
Emprunts		649 719,00 €
Fonds propre		90 023,94 €
TOTAL AUTOFINANCEMENT		739 742,94 € (82%)
TOTAL		**900 239,93 €**

Néotoa a reçu pour cette opération le 25 septembre 2025 un agrément n°20250701051 du Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine, délégataire local des aides à la pierre.

SAINTE-MARIE - Commune de Sainte-Marie - projet rue Abbé Daniel

Un projet a été présenté par la Commune de Sainte-Marie, qui a reçu un avis favorable de la commission « Habitat - Urbanisme Opérationnel et Accueil des Gens du Voyage » du 13 novembre 2025.

La Commune de Sainte-Marie a acquis un ensemble immobilier en cœur de bourg, par le biais de l'Etablissement public foncier de Bretagne. Le projet vise essentiellement à réhabiliter une cellule commerciale. Une partie est dédiée à du logement. La Commune crée un T3 PLUS à l'étage du commerce, pour lequel elle demande un agrément au délégataire des aides à la pierre. Elle est en discussion avec des bailleurs sociaux pour construire un petit collectif sur le terrain derrière le commerce.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 035-243500741-20251215-CC_2025_203-DE

La proposition de subvention est de 3 000 € décomposée comme suit :

Modalité	Produit	Subvention /logement	Nbre logements	Subvention
Renouvellement urbain	PLAI	8 000 €	-	-
	PLUS	3 000 €	1	3 000 €
	PLS	0 €	-	
Neuf	PLAI	4 000 €	-	
	PLUS	1 300 €	-	
	PLS	0 €	-	
			TOTAL	3 000 €

Le coût TTC de l'opération est de 315 675,69 € décomposé comme suit :

Postes	Montants
Charge foncière	20 272,17 €
Construction	284 827,54 €
Honoraires	46 575,98 €
Actualisation	-
TOTAL	**315 675,69 €**

L'opération est financée comme suit :

Financeur	Financement	Montants
SUBVENTIONS		
Etat	FNAP	3 001,00 €
	DSIL	41 040,00 €
Conseil départemental	Logement social	12 000,00 €
	Ambitions Communes	30 780,00 €
	Contrat de solidarité territoriale	10 000 €
Conseil régional	Bien vivre partout en Bretagne	54 213,75 €
REDON Agglomération	Action 1 PLH	3 000,00 €
	Action 17 PLH	20 000,00 €
	Fonds de concours	12 036,82 €
TOTAL SUBVENTIONS		186 071,57 € (59%)
AUTOFINANCEMENT		
Emprunts		100 500,00 €
Fonds propre		29 604,12€
TOTAL AUTOFINANCEMENT		129 604,12 € (41%)
TOTAL		**315 675,69 €**

La Commune de Sainte-Marie a reçu pour cette opération le 02 décembre 2025 un agrément n°20251009051 du Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine, délégataire local des aides à la pierre.

Considérant ces différents projets, il est proposé au Conseil Communautaire d'attribuer les subventions demandées en application de l'action 1 du Programme Local de l'Habitat de REDON Agglomération pour la période 2024-2030.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5216-5 ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L. 302-1 à L. 302-4 et R. 302-1 à R. 302-13 ;

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 035-243500741-20251215-CC_2025_203-DE

VU l'arrêté préfectoral n°35-2023-11-06-00003 en date du 6 novembre 2023 et rectifié le 8 décembre 2023 modifiant les statuts de REDON Agglomération ;

VU la délibération du Conseil Communautaire CC_2024_147 du 30 septembre 2024 adoptant définitivement le projet de Programme Local de l'Habitat 2024-2030 ;

VU les agréments du Conseil départemental de d'Ille-et-Vilaine pour ces projets.

Sur ce rapport, le Conseil communautaire décide :

- **d'approuver l'attribution d'une subvention de 231 100 € à BSB Les Foyers pour le projet exposé ci-dessus ;**
- **d'approuver l'attribution d'une subvention de 11 900 € à Néotoa pour le projet exposé ci-dessus ;**
- **d'approuver l'attribution d'une subvention de 3 000 € à la Commune de Sainte-Marie pour le projet exposé ci-dessus ;**
- **d'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à signer tout document afférent à cette décision.**

LES CONCLUSIONS MISES AUX VOIX SONT ADOPTEES A 57 VOIX POUR.

Fait et délibéré en séance le 15/12/2025

La Secrétaire de séance,
Maryse PARIS

Le Président,
Jean-François MARY

REDON Agglomération
3 Charles Sillard
35 605 REDON
Tél : 02 99 70 34 34