

Conseil Municipal du 19/11/2008

L'équipe municipale lors de la campagne électorale a affirmé parmi ses priorités, la volonté de proposer des solutions pour répondre aux nombreuses demandes de logements venant tant des jeunes ménages que des familles en difficultés ou des personnes âgées.

Lors de la séance du 3 juillet dernier, le Conseil municipal s'est déjà penché sur cette question en adoptant une première délibération décidant pour atteindre les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté d'agglomération, « la réalisation minimum de 25 logements locatifs publics pour toute création de 4 logements nouveaux et plus ».

Aujourd'hui, le Conseil municipal est invité à délibérer sur un programme global en faveur du logement et tout particulièrement du locatifs aidés.

Les dispositions s'appuient notamment sur la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et son article 55 qui concerne les communes de plus de 3.500 habitants et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente moins de 20 % des résidences principales.

A Ploemeur, au 1er janvier 2007, le nombre de logements sociaux est de 607 pour 7.727 résidences principales. La ville devait donc avoir 1545 logements sociaux. 605 étaient réalisés, soit 7,85 % avec donc un déficit de 938 logements.

Les communes concernées, et c'est le cas de Ploemeur, sont soumises à un prélèvement annuel égal à 152,45 € par logement social manquant.

Cependant, ce prélèvement est diminué des dépenses effectuées par la commune en faveur de la production de logement social l'année N – 2 précédente.

Le montant de ce prélèvement est affecté à Cap l'Orient compétent par son PLH pour la réalisation de logements sociaux.

Ainsi pour 2008, le prélèvement aurait dû s'élever à 93.884,42 €, il a été ramené à 14.348,42 €. Il devrait être de 5.808 € en 2009 et de 0 en 2010 en raison de des participations au financement de logement social les années précédentes.

La loi stipule également que les communes concernées par les dispositifs doivent établir un programme triennal de rattrapage qui doit représenter 15 % de l'écart constaté.

Pour la période 2008 – 2018, la commune de Ploemeur doit donc se doter d'un projet prévoyant la réalisation de 140 logements sociaux sur trois ans.

Pour répondre à la demande de logements, nous vous soumettons donc un ensemble d'outils, sous forme de délibérations spécifiques qui devraient nous permettre d'agir efficacement en matière de logements locatifs.

Bordereau n° 2: Objectif triennal de 140 logements sociaux

Nous vous proposons l'adoption d'un plan triennal 2008-2010 de réalisation de 140 logements sociaux conformément aux obligations de la loi SRU et du Code de la construction et de l'habitation.

Ce plan s'il peut paraître ambitieux, au comparatif de réalisation des années précédentes, doit néanmoins être notre objectif à atteindre pour répondre, au-delà de la loi, aux besoins effectifs de la population.

Bordereau n° 3: minimum de 30% de logements aidés par opération nouvelle

Pour atteindre l'objectif fixé, nous devons prendre un certain nombre de dispositions. Nous devons renforcer nos exigences sur les programmes de constructions nouvelles. Ainsi, dans le prolongement de notre délibération du 3 juillet dernier, nous vous proposons de retenir comme objectif à atteindre de passer à 30 % de logements locatifs aidés pour toute opération de plus de 4 logements.

Bordereau n° 4: subvention de 35 €/m² pour les logements en PLUS

Nous vous proposons également, et ceci conformément à notre engagement vers la constitution d'un agenda 21 communal et le développement durable, de soutenir les bailleurs sociaux en les incitant à construire des logements atteignant une certaine performance énergétique soit 50 kWatt/h pour mètre carré par an et par logement. Ceci est d'ailleurs l'objectif fixé par le Grenelle de l'environnement pour 2012. Ces dispositions auront une répercussion directe sur les charges locatives des locataires. Cette aide de 35 €/ m² pour des logements en PLUS viendrait compléter celle déjà accordée par la communauté d'agglomération dans le cadre du son PLH. Le crédit pour la période triennale 2008-2010 s'élèvera à 270 000 €.

Bordereau n° 5 et 6 : exonération de la TLE

Dans ce même esprit, nous vous proposons de généraliser l'exonération de la Taxe Locale d'Équipement pour les logements locatifs aidés. Nous prenons jusqu'à présent des délibérations au cas par cas. Nous vous proposons de prendre une délibération générale pour toutes les opérations de logement social.

Bordereau n° 7: mise en place du Pass Foncier

Dernier outil qui vous est proposé, la mise en place du Pass foncier.

Le pass foncier est un mécanisme de financement qui vient compléter les dispositifs d'accession sociale à la propriété.

Il a pour objet de différer pendant 25 ans minimum l'acquisition de terrains pour consacrer les premières années du remboursement d'emprunt à l'acquisition de la construction.

Il constitue un levier majeur à l'heure où le foncier et notamment sur les communes littorales est devenu le principal frein à l'accession au logement.

De plus, le Pass foncier ouvre droit au prêt à taux zéro majoré.

Avec l'ensemble de ces mesures, la Ville de Ploemeur disposera d'outils efficaces pour soutenir la production de logements sociaux et l'accès sociale à la propriété condition nécessaire pour une véritable mixité sociale.

Par ailleurs, pour compléter ces dispositions, intégrer certaines dispositions législatives et réglementaires, permettre le renforcement de la production de logements locatifs aidés, intégrer les principes de développement durable dans le développement urbain de la commune et d'adapter certains points du règlement du Plan Local d'Urbanisme actuel, nous vous proposons également d'engager **la révision du PLU**.