



VILLE DE PLOEMEUR
MORBIHAN

Envoyé en préfecture le 05/07/2017
Reçu en préfecture le 05/07/2017
Affiché le - 5 JUIL. 2017
ID : 056-215801626-20170628-DB20170618-DE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNE DE PLOEMEUR

Séance Publique du
Mercredi 28 Juin 2017

**BILAN TRIENNAL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX 2014-2016 ET
ENGAGEMENT DU PLAN DE RATTRAPAGE DE LA PERIODE 2017-2019
PAR LA COMMUNE DE PLOEMEUR**

Etalent présents : Ronan LOAS, Teaki DUPONT, Antoine GOYER, David DREGOIRE, Hélène BOLEIS, Patricia QUERO-RUEN, Pascaline ALNO, Serge LECUYER, Claudie LE BIHAN, Patrick GOUELLO, Bernard CLERGEON, Dominique QUINTIN, Jean-Luc MADEC, Anne-Valerie RODRIGUES, Philippe DONIES, Martine YVON, Pierre-Yves CAINJO, Isabelle LE RIBLAIR, Armelle GEGOUSSE, Dominique DAUGES, Loïc TONNERRE, Michel ROUALO, Daniel LE LORREC, Irène BELLEC, Michel LE MESTRALLAN, Yolande ALLANIC, Nolwenn DELALEE, Jean-Guillaume GOURLAIN, Sylvain BRITEL.

Absents excusés avant donné pouvoir : Katherine GIANNI à Hélène BOLEIS, Christelle CAINJO à Isabelle LE RIBLAIR, Dominique SAURAY à Loïc TONNERRE, Thierry LE FLOCH à Michel LE MESTRALLAN.

Secrétaire de séance : Anne-Valérie RODRIGUES

**Présents : 29
Pouvoirs : 4**

**DIRECTION AMENAGEMENT
URBANISME FONCIER**

**BILAN TRIENNAL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX 2014-2016 ET
ENGAGEMENT DU PLAN DE RATTRAPAGE DE LA PERIODE 2017-2019
PAR LA COMMUNE DE PLOEMEUR**

Rapporteur : Pascaline ALNO

Conformément aux dispositions des articles L302-8 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH), un bilan de la réalisation des logements locatifs sociaux est effectué, tous les 3 ans, sur les communes soumises à l'obligation légale de disposer de 20 % de logements sociaux.

A ce titre, Monsieur le Préfet du Morbihan a adressé, par courrier du 10 février 2017, reçu par la commune le 15 février 2017, le bilan quantitatif et qualitatif 2014-2016 réalisé par ses services et comportant :

- l'objectif quantitatif triennal assigné en début de période ;
- le bilan entre le 1er janvier 2014 et le 1er janvier 2016 qui comprend aussi bien les mises en services que les logements en projet, tout en retirant les logements déjà pris en compte dans un précédent bilan ;
- le bilan de réalisation qualitatif qui doit respecter un minimum de 30 % de logements financés en PLA-i et 30 % maximum en PLS.

Ce bilan triennal de production de logements locatifs sociaux 2014-2016 (ci-annexé), fait apparaître pour la commune un **taux de réalisation de seulement 50 %**.

Ce taux autorise le cas échéant le préfet à constater un état de carence à l'égard de la commune.

La carence ainsi constatée peut conduire à titre de sanction :

- à la majoration du prélèvement payé par la commune pour déficit de logements locatifs sociaux jusqu'au quintuplement ;
- à la substitution au maire du préfet dans un certain nombre de prérogatives (davant permettre de développer l'offre de logements à destination des ménages modestes sur le territoire communal) qui ne seraient plus du ressort de la commune (exercice du droit de préemption urbain, conventionnement direct avec les bailleurs et organismes avec mise à contribution obligatoire de la commune, délivrance des autorisations d'urbanisme, reprise - depuis la promulgation de la loi récente égalité et citoyenneté - de la gestion du contingent communal de logements sociaux...).

Il convient également de noter que le taux de réalisation est inférieur à l'objectif du PLH de Lorient Agglomération, objectif pourtant inférieur au 25 % de rattrapage légal encore plus drastique assigné à d'autres communes en France.

Dans ces conditions et dans le cadre de l'engagement par ses services d'une procédure de constat de carence au titre de la période triennale 2014-2016 (à propos de laquelle vous trouverez également ci-joint pour information sur les tenants et les aboutissants d'une telle procédure une instruction du Gouvernement du 23 décembre 2016 référencée NOR : LHAL1638006J), Monsieur le Préfet du

Morbihan a demandé à la commune de bien vouloir lui retourner impérativement avant le 10 avril 2017 les observations et commentaires expliquant cette situation.

Cette situation, qui exige un effort plus volontariste pour atteindre d'ici 2025 le nombre minimal de logements locatifs sociaux requis par la réglementation sur la commune, n'est pas sans lien avec la conjonction de plusieurs facteurs tant structurels que conjoncturels, au-delà de l'alternance politique intervenue en 2014 et de la définition puis la mise en œuvre des nouvelles orientations en découlant.

Ces facteurs tiennent autant :

- à l'attractivité de la commune ;
- qu'au coût renchéri par rapport à d'autres communes du foncier ;
- cumulé au renforcement des normes de construction et d'accessibilité ;
- et à la persistance jusqu'à une période récente de la crise de l'immobilier.

Il convient d'y ajouter les multiples contraintes - certes mises en place dans l'intérêt des populations - auxquelles la commune doit faire face plus spécifiquement, que ce soit au titre :

- du périmètre de captage d'eau potable ;
- du plan de prévention des risques littoraux applicable en cours de période ;
- de l'ancien et plus encore du nouveau plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Lorient Lann-Bihoué applicable par anticipation en cours de période et qui a étendu la limite extérieure de la zone C ;
- mais aussi et surtout de la loi littoral, dont certaines dispositions s'appliquent sur l'intégralité du territoire communal, et de l'interprétation jurisprudentielle de plus en plus restrictive qui en est faite, restreignant de fait les secteurs potentiels d'implantation de nouveaux logements y compris locatifs sociaux sur la commune.

A noter que le document d'urbanisme communal en vigueur sur la période, aussi ambitieux qu'il se présente en termes de production potentielle de logement locatif social par rapport à d'autres communes (pourcentage de logements locatifs, emplacements réservés dédiés...), n'a pas cependant suffi, au vu notamment du contexte structurel et conjoncturel ci-dessus exposé, à permettre la réalisation des objectifs triennaux de la période.

En conséquence et en vue de se prémunir d'un constat préfectoral de carence et des conséquences pécuniaires en terme de prélèvement majoré résultant du déficit de logements locatifs sociaux ainsi que de la potentielle substitution au maire du préfet notamment en matière d'exercice du droit de préemption et de délivrance des autorisations d'urbanisme, il est proposé au conseil municipal de prendre acte de ce bilan, d'y réagir et de s'engager en décidant de prendre un certain nombre de mesures en terme de plan d'actions telles que proposées dans le délibéré projeté ci-dessous.

Il convient de préciser enfin que, concernant la prochaine période triennale, l'objectif de la commune sera de 81 logements correspondant à l'objectif assigné à la commune par le PLH de Lorient Agglomération. Toutefois, ces objectifs pourraient être amenés à évoluer en fonction de la nécessaire mise en conformité du PLH de Lorient Agglomération avec les dispositions de la loi égalité et citoyenneté dans un délai de 2 ans.

Vu le Code Général des Collectivités ;

Vu l'avis de la commission Urbanisme et logement en date du 15 juin 2017 ;

Vu l'avis de la commission Finances Ressources Humaines du 16 juin 2007 ;

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

Envoyé en préfecture le 05/07/2017
Reçu en préfecture le 05/07/2017
Affiché le - 5 JUL. 2017
DR 95 215071526 20170225 DB 2017018-DE

- **PREND ACTE** du bilan triennal 2014-2016 de production de logements locatifs sociaux et annexe portant notamment sur la réalisation de seulement 52 logements locatifs sociaux au regard de l'objectif quantitatif triennal assigné en début de période de 105 logements locatifs sociaux prévus sur la période (soit un taux de réalisation de 50 %, en net recul par rapport au bilan triennal précédent sur 2011-2013 pour lequel avait été relevé un taux de réalisation de 132 % et dont l'excédent participe en report en partie au taux de réalisation sur 2014-2016, sans qu'aucun excédent sur 2014-2016 ne puisse participer en report en partie au taux de réalisation sur le prochain bilan triennal 2017-2019).


- **DECIDE** de faire, en lien avec Lorient Agglomération au titre de sa compétence en la matière, ses meilleurs efforts et de mobiliser l'ensemble des moyens (réglementaires notamment dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme communal, d'intervention foncière pour saisir les opportunités foncières et immobilières, ...) pour parvenir, notamment pour les gisements les plus conséquents à l'occasion de la consultation d'opérateurs immobiliers en vue de la cession du terrain de l'ancienne gendarmerie acquis en cours de période en 2015 puis à terme notamment sur les terrains qui seront libérés en centre-ville par les services techniques municipaux, à la réalisation et / ou au financement sur le territoire communal de 81 nouveau logements locatifs sociaux durant la période triennale 2017-2019 (objectif pouvant être amené à évoluer en fonction de la nécessaire mise en conformité du PLH de Lorient Agglomération avec les dispositions de la loi égalité et citoyenneté dans un délai de 2 ans), par le biais de programmes de logements sociaux à taille humaine (d'une dizaine à une quarantaine de logements environ), en neuf comme en acquisition-amélioration d'immeubles existants, répondant à une exigence de qualité environnementale, architecturale, et d'intégration urbaine, en traitant le déficit de 53 logements locatifs sociaux constaté sur la période triennale 2014-2016 à combler de la même manière (soit à un rythme global moyen sur la période minimal non plus de 35 logements locatifs sociaux par an - ramené théoriquement pour l'instant par le nouveau PLH à 27 logements locatifs sociaux par an - mais de 45 logements locatifs sociaux par an réellement tenant compte de ce déficit à combler sur la période précédente).

- **DECIDE** de favoriser l'équilibre financier (et par la même occasion d'atténuer chaque fois que possible le montant de prélèvement versé par la commune pour déficit de logements sociaux : dernier prélèvement net total pour mémoire sur 2016 de 83 790 euros, le prélèvement récemment notifié sur 2017 étant en valeur brute de 126 244 euros ramené en net - mais seulement grâce à des dépenses déductibles remontant à 2013 - à 13 344 euros) des prochaines opérations de logements locatifs sociaux, au sens de l'article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation, qui se réaliseront sur le territoire communal, par le biais, en lien avec Lorient Agglomération au titre de sa compétence en la matière :
 - de l'octroi de subventions au titre de la surcharge foncière ;
 - de l'octroi de garanties d'emprunt ;
 - de la réalisation de travaux de viabilisation de terrains ou de biens immobiliers mis ensuite à disposition pour la réalisation de logements locatifs sociaux ;
 - de la cession à des bailleurs sociaux de terrains, avec une moins-value (correspondant à la différence entre le prix de cession du terrain ou du bien immobilier et sa valeur vénale estimée par le service des domaines) donnant lieu à la réalisation effective de logements locatifs sociaux ;
 - de la conclusion de baux (emphytéotiques, à construction ou à réhabilitation) sur des

terrains ou immeubles, pour la réalisation de logements sociaux.

- **DECIDE** de solliciter l'Etat (via le cas échéant la signature d'un contrat de mixité sociale), l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et Lorient Agglomération (via le cas échéant la signature de conventions de partenariat, de veille et de maîtrise foncière et de portage) au titre de leurs compétences respectives en vue de définir leurs modalités d'intervention pour que la commune puisse être soutenue concrètement et de manière appropriée dans l'effort à déployer en collaboration en particulier avec les bailleurs sociaux pour ce plan de rattrapage par rapport aux obligations qui s'imposent ainsi à la commune.
- **PRECISE** qu'une ampliation de la présente délibération sera notifiée au service urbanisme et habitat de la Direction départementale des territoires et de la mer du Morbihan ainsi qu'à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et à Lorient Agglomération.

Délibération adoptée à la MAJORITE – 4 CONTRE (Loïc Tonnerre – Dominique Sauray – Michel Roualo – Dominique Daugès) – **8 ABSTENTIONS** (Daniel Le Lorrec – Sylvain Britel – Irène Bellec – Michel Le Mestrallan – Thierry Le Floch – Jean-Guillaume Gurlain – Yolande Allanic – Nolwenn Delalee)


Le registre dûment signé.
Pour extrait certifié conforme.
Ronan LOAS,
Maire

Loi SRU | Bilan triennal 2014/2016

Ville de Ploemeur

Envoyé en préfecture le 05/07/2017
 Recu en préfecture le 05/07/2017
 ID : 056-215601626-20170628-DB20170818-DE 13/20

Objectifs quantitatifs de réalisation

(1) 105

Objectif annuel de production (PLH Lorient Agglomération 2012-2017) : 35 logements

Bilan triennal

(2) = (a) + (b) + (c) - (d) - (e) 52

+ Variation du nombre de logements locatifs sociaux décomptés aux inventaires des 1^{er} janvier 2013 et 2016 142 (a)

Inventaire au 1^{er} janvier 2013 : 872
 Inventaire au 1^{er} janvier 2016 : 1 014

+ Ajout des logements reportés dans le cadre d'une précédente procédure de bilan 36 (b)

Bilan triennal précédent 147 / 111 (132%)

+ Ajout des logements financés sur la période 2014-2016 non décomptés à l'inventaire 2016 36 (c)

Année de financement	Bailleur	Programme	Adresse	Nombre de logements
2015	Bretagne Sud Habitat	Rue de Larmor	Rue de Larmor	18
2016	Bretagne Sud Habitat	Résidence Kernova		10
2016	Le Logis Breton	Résidence l'Aérogare		8

- Retrait des logements comptabilisés sur la période 2011-2013 et dont les opérations ont été annulées 0 (d)

Année de financement	Bailleur	Programme	Adresse	Nombre de logements
Néant				

- Retrait des logements financés et comptabilisés sur la période 2011-2013 et décomptés à l'inventaire 2016 162 (e)

Les logements mis en service avant 2016 mais non prévus au bilan triennal 2011-2013 ne sont pas comptabilisés.

Année de financement	Bailleur	Programme	Adresse	Nombre de logements
2015	Le Logis Breton	Beg Er Lann	15 impasse Beg Er Lann	7
2015	Le Foyer d'Armor	Belle Fontaine	3 rue des Lavois	7
2015	Armorique Habitat	Briantec	1-3 rue Martin Luther King	23
2014	Armorique Habitat	Briantec - îlots 103 à 108	Rue René Cassin	6
2014	Espace Habitat	Résidence Ty Lann	Rue Lann Er Roch	13
2016	Armorique Habitat	Briantec - îlots 138 à 143	10 à 20 rue Martin Luther King	6
2014	Le Logis Breton	Villa Rivages	56 rue de Sainte-Anne	8
2015	ADAPEI 56	Kerdret	9 rue Dupuy de Lôme	40
2016	Bretagne Sud Habitat	Les Jardins de Gaïa - Breuzent	Rue de l'Aérogare	36
2016	Armorique Habitat	Les Marronniers	4-6 rue du Fort Bloqué	9
2016	Aiguillon Construction	Résidence Cybele	2 ^{ter} rue des Pommiers	7

Taux de réalisation

(2)/(1) 50%

Objectifs qualitatifs de réalisation

Reçu en préfecture le 05/07/2017

Affiché le **5 JUIL 2017**

ID : 058-215601626-20170628-DB20170618-DE

Maximum de 30 % PLS

État qualitatif des réalisations

Nombre de logements agréés ou conventionnés sur les années 2014 à 2016

Année de réalisation	Opérateur	Programme	Nombre de logements	dont PLS	dont PLA-I ou assimilés
2015	Bretagne Sud Habitat	Rue de Larmor	18		6
2016	Bretagne Sud Habitat	Résidence Karnova	10		3
2016	Le Logis Breton	Résidence l'Aérogare	8		3
			36	0	12

Nombre de logements agréés ou conventionnés antérieurement à 2014 et ayant fait l'objet d'un report vers le bilan 2017

Nombre de logements	dont PLS	dont PLA-I ou assimilés
36	0	0

Comparaison des objectifs qualitatifs

Comparaison maximum 30 % PLS	0%
Comparaison minimum 30 % PLA-I	20%

Report de logements sur le prochain bilan triennal

(2)-(1)	0
dont logements en PLA-I	0