

Objet de la délibération

**PLH - DEFINITION DE L'ACCESSION A
PRIX ENCADRE**

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS**

DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

**Séance Publique du
27 Juin 2017**

Suite à la convocation du 19 Juin 2017, la séance est ouverte à 17h00 à la Maison de l'Agglomération, Salle du Conseil, sous la présidence de M. Norbert METAIRIE, Président de Lorient Agglomération.

Etaients présents :

Roger Thomazo, Pascal Le Doussal, Gérard Falquerho, Pascale Le Oué, Patrick Evanno (suppléant), Dominique Le Vouedec, Loïc Quéguiner (suppléant), Dominique Yvon, Jo Daniel, Françoise Ballester, André Hartereau, Marie-Françoise Cerez, Serge Gerbaud, Jean-Louis Le Masle, Armelle Nicolas, Jean-Marc Léauté, Thérèse Thiéry, Myrienne Coché, Alain L'Hénoret, Morgane Hémon, Pascal Flégeau, Joël Izar, Patricia Kerjouan, François Le Louer, Serge Gagneux, Nathalie Le Magueresse, Marie-Christine Baro, Olivier Le Lamer, Emmanuelle Williamson, Marie-Christine Détraz, Jean-Paul Aucher, Karine Rigole, Jean-Paul Solaro, Gaël Le Saout, Nadyne Duriez, Tristan Douard, Fabrice Loher, Maria Colas, Téaki Dupont, Loïc Tonnerre, Isabelle Le Riblair, Dominique Quintin, Daniel Le Lorrec, Jacques Le Nay, Pierrik Nevannen, Daniel Martin, Marc Boutruche, Marc Cozilis, Gisèle Guilbart, Jean-Michel Bonhomme.

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Jean-Michel Jacques donne pouvoir à André Hartereau
Robert Hénault donne pouvoir à Olivier Le Lamer
Frédéric Toussaint donne pouvoir à Marie-Françoise Cérez
Caroline Balssa donne pouvoir à Jean-Marc Léauté
Olivier Le Maur donne pouvoir à Thérèse Thiéry
Brigitte Melin donne pouvoir à Victor Tonnerre
Agathe Le Gallic donne pouvoir à Marie-Christine Baro
Jean Le Bot donne pouvoir à Fabrice Loher
Ronan Loas donne pouvoir à Téaki Dupont
Céline Legendre donne pouvoir à Marc Boutruche

Absents représentés :

Alain Nicolazo
Michel Dagorne

Absente excusée :

Noëlle Piriou

Envoyé en préfecture le 05/07/2017

Reçu en préfecture le 05/07/2017

Affiché le

ID: 056-20004274-20170827-DEL_2017200-DE

Arrivées de Delphine Alexandre et Victor Tonnerre au cours de l'examen de la question n°5

Arrivée de Laurent Tonnerre au cours de l'examen de la question n°7

Arrivées de Brigitte Melin et Yann Syz au cours de l'examen de la question 10

Départ de Myrienne Coché au cours de l'examen de la question n°19 (pouvoir donné à Morgane Hémon)

Départ de Pierrick Nevannen au cours de l'examen de la question n°33

Départ de Loïc Tonnerre au cours de l'examen de la question n°45 (pouvoir donné à Isabelle Le Riblair)

Départ de Jo Daniel et de Françoise Ballester au cours de l'examen de la question n°46

Départ de Laurent Tonnerre au cours de l'examen de la question n°50

Départ de Gaël Le Saout au cours de l'examen de la question n°54

Morgane Hémon et Françoise Ballester sont désignées secrétaires de séance.

PLH - DEFINITION DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE A PRIX ENCADRE

Dans le cadre de la politique de l'habitat définie dans son Programme local de l'habitat adopté le 7 février dernier, Lorient Agglomération soutient le développement d'une offre en accession à la propriété à prix encadré de façon à être en meilleure adéquation avec le budget des ménages locaux (fiche action 8). En effet, l'étude de la capacité d'accession à la propriété des ménages, notamment les jeunes ménages, a mis en évidence que les prix de vente des logements s'avèrent en décalage avec leurs revenus. C'est particulièrement vrai pour la production neuve.

Cette préoccupation rejoint les enjeux démographiques de l'agglomération et des communes. L'accession à prix encadré doit permettre le maintien sur le territoire des habitants aux revenus modestes mais aussi d'attirer des jeunes ménages et de favoriser l'installation de familles.

Pour favoriser la production d'une telle offre, le PLH prévoit que chaque commune de l'agglomération ait un pourcentage (qui s'échelonne entre 10 % et 30%) de sa programmation neuve à produire en accession à prix encadré (cf. tableau joint).

Il est maintenant nécessaire que le Conseil Communautaire définisse précisément cette offre en accession dite à prix encadré qui pourra être en tant que de besoin réactualisée, notamment en ce qui concerne les prix de vente, et ce après concertation avec les lotisseurs, les promoteurs privés et sociaux et les communes.

Cette accession à prix encadré se décompose en deux types (tableau joint) :

- l'accession à prix abordable est destinée à des ménages notamment avec enfant(s) aux revenus modestes (plafonds de ressources prêt social location accession - PSLA) ;
- l'accession à prix maîtrisé est une offre intermédiaire destinée à des ménages notamment avec enfant(s) aux revenus un peu supérieurs (plafond de ressources Prêt à taux zéro - PTZ).

Au regard du prix médian des acquisitions par ces ménages au cours de l'année 2016, il est proposé que la référence pour établir le prix total d'acquisition de logements à prix encadré soit de 180 000 TTC maximum sauf pour les communes de Lorient, Lanester, Ploemeur et Larmor-Plage pour lesquelles ce prix total pourra aller jusqu'à 190 000€ TTC en raison de frais de transport réduits du fait d'un réseau dense de transport en commun et de la forte valeur patrimoniale des biens acquis.

Les principes définis s'appliquent à toutes les opérations dont les permis d'aménager ou de construire seront déposés postérieurement à la délibération.

LE CONSEIL, après en avoir délibéré,

Vu la délibération du 7 février 2017 approuvant le Plan Local de l'Habitat,
Vu l'avis de la Commission de l'aménagement, des mobilités et de l'habitat,
Vu l'avis du Bureau,

Article 1 : **VALIDE** la définition de l'accession à la propriété à prix encadré, les critères qui en découlent pour les accédants ainsi que les prix d'acquisition maxima retenus tels que décrits ci-dessus et au tableau annexé.

Envoyé en préfecture le 05/07/2017
Reçu en préfecture le 05/07/2017
Affiché le 05/07/2017
N° 2017-00003-DE

Article 2 : **MANDATE M.** le Président ou son représentant pour **prendre toutes les mesures** nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Délibération adoptée à l'unanimité par 62 voix pour et 2 abstentions (Delphine Alexandre, Serge Gerbaud).

Le registre dûment signé
Pour extrait certifié conforme
Le Président,



Norbert MÉTAIRIE

Programme local de l'habitat 2017-2022 - Définition de l'accèsion à prix encadré
A noter que la distinction prix abordable / prix maîtrisé n'a d'impact que pour les logements en VEFA.

Produit		Prix de vente TTC	Critères d'attribution
INDIVIDUEL SUR LOT LIBRE en accèsion à prix encadré	Individuel privé sur lot prix abordable ou à prix maîtrisé	<p>Le prix de vente maximum des lots sera de :</p> <p>45 000 € et 140 €/m² max. dans les communes de Lorient, Lanester, Caudan, Quéven, Hennebont</p> <p>45 000 € et 180 €/m² max. dans les communes de Larmor-Plage, Ploemeur et Guidel</p> <p>45 000 € et 120 €/m² max. pour les autres communes</p>	<p>Ce principe s'applique pour toutes les opérations en lots libres de 20 lots et plus.</p> <p>Le pourcentage de ce type d'accèsion est compris entre 10 à 30 % selon les communes (cf. tableau joint).</p> <p>Les surfaces de terrains devront être inférieures ou égales à 450 m².</p> <p>Ils seront vendus à des accédants répondant aux critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ressources : plafonds PTZ - jeunes ménages (au sens INSEE)* de moins de 40 ans** - les primo-accédants sont prioritaires <p>Des clauses anti spéculatives au profit du lotisseur pourront être intégrées dans l'acte de vente.</p> <p>Les lotisseurs s'engagent à fournir un bilan des acquisitions à Lorient Agglomération.</p>
VEFA (= Igt construit par un promoteur) Accèsion à prix abordable	Maisons ou appartements vendues en état futur d'achèvement (VEFA) pour une accèsion à prix abordable	<p>Le prix de vente maximum des logements sera de :</p> <p>2000 € TTC/m² de surface habitable (hors garage boxé et parking en sous-sol)</p>	<p>Ce principe s'applique pour toutes les opérations de 30 logements et plus.</p> <p>Les maisons seront au minimum des T3 et les appartements devront avoir une superficie supérieure ou égale à 62 m² de surface habitable.</p> <p>Ils seront vendus à des accédants répondant aux critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ressources : plafonds PSLA - jeunes ménages (au sens INSEE) de moins de 40 ans* - les primo-accédants seront prioritaires <p>Ces logements à prix abordable peuvent être construits et commercialisés par les promoteurs privés. Lorsqu'ils sont réalisés en Prêt social location accèsion (PSLA), ils le seront par des bailleurs sociaux***.</p> <p>Des clauses anti spéculatives au profit du promoteur pourront être intégrées dans l'acte de vente.</p> <p>Les promoteurs publics et éventuellement privés s'engagent à organiser une réunion avec les élus de la commune et des représentants de Lorient Agglomération pour définir des critères d'attribution plus précis et à fournir un bilan des acquisitions.</p>

Envoyé en préfecture le 05/07/2017
 Reçu en préfecture le 05/07/2017
 Affiché le
 ID: 056-200042174-20170627-DEL-2017200-DE

VEFA (= lgt construit par un promoteur) Accession à prix maîtrisé	Maisons ou appartements vendues en état futur d'achèvement (VEFA) pour une accession à prix maîtrisé	Le prix de vente maximum des logements sera de : 2400 € TTC/m ² de surface habitable (hors garage boxé et parking en sous-sol)	Ce principe s'applique pour toutes les opérations de 30 logements et plus. Les maisons seront au minimum des T3 et les appartements devront avoir une superficie supérieure ou égale à 62 m ² de surface habitable. Ils seront vendus à des accédants répondant aux critères suivants : - ressources : plafonds PTZ - jeunes ménages (au sens INSEE) de moins de 40 ans* - les primo-accédants seront prioritaires Des clauses anti spéculatives au profit du promoteur pourront être intégrées dans l'acte de vente. Les promoteurs s'engagent à organiser une réunion avec les élus de la commune et des représentants de Lorient Agglomération pour définir des critères d'attribution plus précis et à fournir un bilan des acquisitions.
--	---	--	---

* Un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être composé d'une seule personne.

** Pour les couples, l'un des 2 membres devra avoir moins de 40 ans

*** Lorsqu'un promoteur vend en VEFA des logements à un bailleur social pour qu'il les commercialise en PSLA, leur prix de vente doit permettre au bailleur social de les revendre à 2000 €/m² de SH

A noter : répartition entre produits VEFA à prix abordable (2000 €/m² SH) et à prix maîtrisé (2400 €/m² SH)

Lorsque le % d'accession à prix encadré est de 20 %, il est proposé que 10 % soit réalisé à 2000 €/m² SH et 10 % à 2400 €/m²SH.

Lorsque le % d'accession à prix encadré est compris entre 10 % et 15 %, il y a plusieurs possibilités :

- Le choix entre un seul ou 2 niveaux de prix de vente sera effectuée par la commune et Lorient agglomération en fonction du marché local et de la taille de l'opération.
- Les logements sont vendus à 2400 € uniquement dès lors que ce prix est inférieur à plus de 20 % du prix du marché local.

A noter d'une commune peut souhaiter des pourcentages supérieurs à ceux définis dans le PLH

TABLEAU :

Objectifs de production de logements en accession à prix encadrés

		%	Nombre minimum de lgts en accession à prix encadrés sur la durée du PLH	Soit par an
Classe 1	Brandérion	20%	3	0,5
	Calan	20%	12	2
Classe 2	Bubry	30%	27	4,5
	Inguiniel	30%	25	4
	Lanvaudan	30%	14	2
	Quistinic	30%	18	3
Classe 3	Hennebont	20%	103	17
	Lanester	20%	119	20
	Lorient	20%	259	43
Classe 4	Gestel	10%	4	0,6
	Guidel	10%	90	15
	Pont-Scorff	20%	48	8
Classe 5	Larmor-plage	10%	30	5
	Ploemeur	10%	54	9
Classe 6	Gâvres	10%	3	0,5
	Groix	25%	15	2,5
	Port-Louis	10%	9	1,5
Classe 7	Caudan	10%	33	5,5
	Locmiquélic	10%	17	3
	Quéven	10%	37	6
	Riantec	10%	41	7
Classe 8	Cléguer	20%	22	4
	Inzinzac-Lochrist	20%	60	10
	Languidic	20%	42	7
	Plouay	15%	23	4
Lorient Agglomération			1108	184

TABLEAU PLAFONDS DE RESSOURCES

PLAFONDS PSLA

Plafonds de ressources 2017

Nbre de personnes occupant le logement	Revenu Fiscal de Référence	Revenu mensuel équivalent
1	23 878 €	2 211 €
2	31 841 €	2 948 €
3	36 831 €	3 410 €
4	40 812 €	3 779 €
5	44 782 €	4 146 €

PLAFONDS PTZ

Plafonds de ressources 2017

Nbre de personnes occupant le logement	Revenu Fiscal de Référence	Revenu mensuel équivalent
1	27 000 €	2 500 €
2	37 800 €	3 500 €
3	45 900 €	4 250 €
4	54 000 €	5 000 €
5	62 100 €	5 750 €

Envoyé en préfecture le 05/07/2017
 Reçu en préfecture le 05/07/2017
 Affiché le
 ID : 056-200042174-20170627-DEL_2017200-DE

Envoyé en préfecture le 05/07/2017

Reçu en préfecture le 05/07/2017

Affiché le

ID : 056-200042174-20170627-DEL_2017200-DE