

Pour des logements locatifs sociaux plus abordables, le dispositif « bas loyers » de Quimper Communauté

*sur un chantier de logements concernés par ce dispositif :
« Green Park », rue de Stang Bihan à Quimper,
une opération de l'OPAC de Quimper Cornouaille*

CONTACT PRESSE

HÔTEL DE VILLE ET
D'AGGLOMERATION
CS 26004
29107 QUIMPER CEDEX

TÉL. 02 98 98 89 71
FAX 02 98 95 37 02

PLUS D'INFOS

www.quimper-communaute.fr



SOMMAIRE

- 3 Améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande de logement social
- 4 Le dispositif « PLUS-LM »
- 6 Bas-loyers : l'OPAC s'engage aux côtés de Quimper Communauté
- 7 Un exemple concret avec l'opération de l'OPAC à Stang Bihan
- 8 PLUS, PLAI... quelques repères
- 9 La politique communautaire en faveur du logement social en quelques chiffres

Améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande de logement social

Quimper Communauté a décidé de faire évoluer ses aides en faveur des opérations de logements locatifs sociaux et a créé en 2015 un dispositif appelé « PLUS-LM » (Prêt Locatif à usage Social - Loyer Minoré) visant à améliorer l'adéquation entre les niveaux de loyer des logements locatifs publics produits et les ressources des demandeurs.

Ce nouveau dispositif a été institué, dans le cadre du bilan à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat 2011-2016, par délibération du conseil communautaire du 26 mars 2015.

Pourquoi cet objectif ?

La catégorie de logements qui bénéficie de la subvention d'Etat au logement la plus forte (PLAI*) ne représente que 20% des nouveaux logements financés au niveau national (30% au niveau local) alors que 66% des entrants dans le logement social (80% au niveau local) remplissent les conditions de ressources du PLAI (11.058 € de revenu fiscal maximum pour une personne seule, soit moins de 1.000 € par mois).

Sur le territoire de Quimper Communauté, plus des ¾ demandeurs de logement social ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI.

Il apparaîtrait donc logique de rechercher à produire une majorité de logements PLAI dans l'offre nouvelle. Or l'Etat impose depuis plusieurs années un taux maximal de 30 % de PLAI dans le total PLUS-PLAI des programmations annuelles.

De ce fait, **l'offre nouvelle n'est pas en adéquation avec les ressources des ménages demandeurs et la question du niveau des loyers du parc public devient une véritable préoccupation**, en particulier sur le territoire de Quimper Communauté où le parc locatif social, bien que conséquent (plus de 6.000 logements) se caractérise par sa récence (peu de logements d'avant 1977 hors secteur de Kermoysan), donc par des niveaux de loyers sociaux relativement élevés.

L'ensemble des acteurs locaux reconnaît la nécessité, sinon l'urgence, à répondre effectivement à la demande des ménages les plus défavorisés.

Ils reconnaissent également que malgré la part croissante des PLAI dans la production neuve de logements publics, celle-ci demeure insuffisante. C'est pourquoi il est apparu nécessaire aux élus communautaires, dans le cadre du bilan à mi-parcours du PLH mené en 2014-2015, d'élaborer de nouveaux outils permettant d'améliorer cette réponse sur le territoire communautaire.

Le dispositif « PLUS-LM »

Le régime des aides aux opérations de logement social de Quimper Communauté est défini par son PLH, sur la base de 1.500 € par logement PLUS créé et 4.500 € par logement PLAI. Le « PLUS-LM », c'est la possibilité de délivrer une subvention communautaire plus importante (10.000 €) pour des logements agréés en PLUS, mais dont le loyer de sortie serait fixé, par convention entre le bailleur et Quimper Communauté, au niveau du loyer PLAI.

Cette disposition innovante vise à tendre vers 50% de « bas loyers » dans la ville-centre afin de mieux répondre à la demande sociale et de proposer des logements dont les loyers sont plus en adéquation avec les faibles ressources des ménages.

Une phase-test en 2015 sur 109 logements

Ce dispositif PLUS-LM a fait l'objet en 2015 d'une « phase-test » expérimentale, permettant de vérifier avec les bailleurs la pertinence du dispositif en l'appliquant concrètement à des opérations en cours de montage dans le cadre de la programmation annuelle 2015 de logements locatifs sociaux.

Quatre opérations représentant 109 logements locatifs étaient ainsi concernées :

- « Stang Bihan » portée par l'OPAC de Quimper Cornouaille (32 logements) ;
- « Clos St Antoine, rue Brizeux », portée par Aiguillon Construction (8 logements) ;
- « Linéostic » portée par Aiguillon Construction (30 logements) ;
- « Les Alpilles » portée par le Logis Breton (24 logements) ;
- « Maison de Santé – Kermoyan » portée par l'OPAC de Quimper Cornouaille (15 logements).

La faisabilité et le montage financier de ces opérations ont donc été étudiés dans les conditions suivantes : 70% de logements financés en PLUS et 30% de logement financés en PLAI-O, tout en proposant 50% des logements à des loyers de sortie de niveau PLUS et 50% à des loyers de sortie de niveau PLAI-O. Il ressort des plans de financements ainsi établis et étudiés, pour l'ensemble de ces opérations, que la subvention communautaire majorée « PLUS-LM », complétée par l'apport de fonds propres des opérateurs, permet l'équilibre de ces opérations.

Pour ces opérations de la programmation 2015, 18 logements font donc l'objet d'un financement « PLUS-LM » en 2015. **Grâce à ce dispositif, 50% de ces 109 logements seront proposés à bas niveau de loyer lors de leur mise en service au lieu des 30% autorisés par l'Etat.**

Il ressort plus largement des échanges menés durant cette phase-test l'accueil très favorable et le grand intérêt porté par les bailleurs à ce dispositif permettant véritablement d'améliorer l'adéquation offre-demande.

153 000 € engagés par Quimper Communauté en 2015

En termes financiers, chaque logement « PLUS-LM » représente une subvention supplémentaire pour Quimper Communauté de 8.500 €. Au titre de la programmation 2015, ce sont donc **153.500 € que Quimper Communauté a engagés en faveur de ces bas-loyers.**

Les bailleurs sociaux complètent également les financements nécessaires à l'équilibre de ces opérations avec l'apport de fonds propres supplémentaires.

1,5 mois de loyer en moins par an pour les locataires

Concrètement, le gain mensuel généré par ce montage pour les ménages locataires est d'environ 47 € pour un T3 et de 57 € pour un T4, ce qui représente sur une année une économie d'un loyer mensuel et demi.

Dans le budget contraint d'un ménage aux ressources très modestes, cette économie peut être déterminante.

Le dispositif sera reconduit en 2016

Le conseil communautaire du 9 octobre 2015 a approuvé la reconduction de ce dispositif pour l'année 2016. A titre indicatif, 140 logements locatifs sociaux sont aujourd'hui envisagés sur la ville de Quimper en programmation prévisionnelle 2016 ; 28 d'entre eux pourraient donc faire l'objet d'un financement « PLUS-LM » afin que la moitié de l'offre nouvelle quimpéroise agréée en 2016 puisse être elle aussi conventionnée à bas-loyers.

Afin de mettre en œuvre de ce dispositif, Quimper Communauté conclut pour chacune des opérations concernées une convention spécifique avec le bailleur. Cette convention précise la liste des logements concernés et l'engagement de l'opérateur à pratiquer un loyer de niveau « PLAI ». Cette convention-type a été approuvée par le conseil communautaire du 9 octobre.

Bas-loyers : l'OPAC s'engage aux côtés de Quimper Communauté

Partageant pleinement l'objectif de la communauté d'agglomération en matière de modération des loyers, l'OPAC de Quimper-Cornouaille a décidé d'aller plus loin et de compléter les financements apportés par Quimper Communauté.

L'office augmente ainsi fortement ses fonds propres sur ses opérations quimpéroises, permettant que la totalité des logements livrés sur Quimper soient mis en service à des loyers de sortie de niveau PLAI.

Cette décision, approuvée par le conseil d'administration de l'office le 24 juin 2015, représente un engagement financier important : en 2015, les fonds propres que l'OPAC investit au titre du développement de son offre locative s'élèvent à 3,2 millions d'€ ; sans l'augmentation pour faire baisser les loyers, ils se seraient élevés à 2,3 millions d'€.

En effet, l'OPAC investit « classiquement » 20.000 euros par logement sur ses fonds propres ; pour permettre que les logements PLUS soient loués à des loyers PLAI, cette somme est portée à 40.000 €.

Un exemple concret avec l'opération « Green Park » à Quimper

Figurant à la programmation 2015 de logements locatifs sociaux de Quimper Communauté, cette opération est l'une des plus importantes concernées par la mise en œuvre du « PLUS-LM ». Avec l'apport complémentaire de l'OPAC, la totalité des 32 logements locatifs publics qui seront construits au 8 bis, rue de Stang Bihan seront mis en service avec des bas-loyers.

Une opération mixte

L'opération « Green Park », réalisée par la société Pierreval sur le site de Stang Bihan, comprendra en tout 97 logements individuels et collectifs. Si la plupart sont proposés par le promoteur en accession à la propriété, la mixité sociale sur cette opération d'ampleur est mise en œuvre par l'engagement de l'OPAC de Quimper-Cornouaille qui dans le cadre d'une VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) se rend propriétaire de 32 logements.

Située au nord du centre-ville, cette opération bénéficie d'un environnement agréable, à proximité des commerces, services et transports en commun. Aux normes RT 2012, chaque logement bénéficiera de prestations soignées : ascenseur, terrasse ou balcon, salon-séjour lumineux, nombreux rangements, cave, place de parking privée. L'opération devrait être livrée courant 2017.

Sur ces 32 logements locatifs sociaux :

- 11 sont financés en PLAI,
- 21 sont financés en PLUS, dont 5 en « PLUS-LM » et 16 avec des fonds propres majorés de l'OPAC,
- la totalité sera ainsi proposée à des loyers de niveau PLAI.

Les financements permettant l'équilibre de cette opération :

Coût de l'opération : 3,6 M€

- Subvention Etat : 64.283 €,
- Subvention Quimper Communauté : 123.500 € (dont majoration PLUS-LM : 42.500 €),
- Subvention Conseil départemental du Finistère : 54.550 €,
- Fonds propres non récupérables de l'OPAC : 960.000 € (dont majoration pour atteindre 100% de bas-loyers : 320.000 €),
- Solde : emprunts conventionnés (Caisse de Dépôts et Consignations).

Les loyers

Les loyers qui seront pratiqués pour tous les logements de cette opération s'établiront aux montants suivants : 345 € pour un T3, 395 € pour un T4.

Sans les efforts financiers conjoints de Quimper Communauté et de l'OPAC, seuls 30% des logements auraient pu être loués à ces montants ; pour les 70% restants, les loyers auraient alors été plus élevés : 392 € pour un T3, 452 € pour un T4.

PLUS, PLAI... quelques repères

Pour chaque opération de logement locatif social, la définition du programme est déclinée en différents « produits », lesquels sont fonction du type de population accueillie. Ainsi parle-t-on de logement PLUS, PLAI, PLS... Ces sigles correspondent en réalité au nom du prêt conventionné qui permet de les financer. Les produits de logements s'étant succédés les uns aux autres au gré des réformes successives, le nombre d'appellations et sigles est considérable (HLM, PLI, PLA, etc.).

Néanmoins ils se sont toujours développés autour de trois grandes classifications dont les formes actuelles sont, du plus au moins social : PLAI, PLUS et PLS. A chaque produit correspond un plafond de loyer et un plafond de ressources pour les locataires.

Plafonds de ressources pour l'accès au logement social au 1^{er} janvier 2015

Composition du foyer	PLAI	PLUS	PLS
1 pers.	11.058 €	20.107 €	26.139 €
2 pers.	16.112 €	26.851 €	34.906 €
3 pers.	19.374 €	32.291 €	41.978 €
4 pers.	21.558 €	38.982 €	50.677 €
5 pers.	25.223 €	45.858 €	59.615 €
6 pers.	28.425 €	51.682 €	67.187 €
Par pers. sup.	+ 3.170 €	+ 5.765 €	+ 7.495 €
LOYER PLAFOND au m²	4,56 €	5,14 €	8,31 €

Le PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) est le plus « social » des produits du logement social. Il est destiné à accueillir les ménages ayant des ressources particulièrement faibles. Afin de permettre un niveau de loyers le plus bas possible, le PLAI bénéficie du prêt conventionné à taux le plus bas et de subventions importantes (entre 5.840 € et 8.400 € de dotation unitaire de l'Etat et entre 4.500 € et 11.000 € de Quimper Communauté).

Le PLUS (Prêt locatif à usage social) est communément considéré comme le produit « standard » du logement social (ex-HLM). Il fait l'objet d'une dotation très réduite de l'Etat (1 € en 2015) et 1.500 € de Quimper Communauté. Dans les faits on constate que ce produit ne permet pas véritablement de répondre à la demande sociale, avec des demandeurs aux ressources de plus en plus faibles.

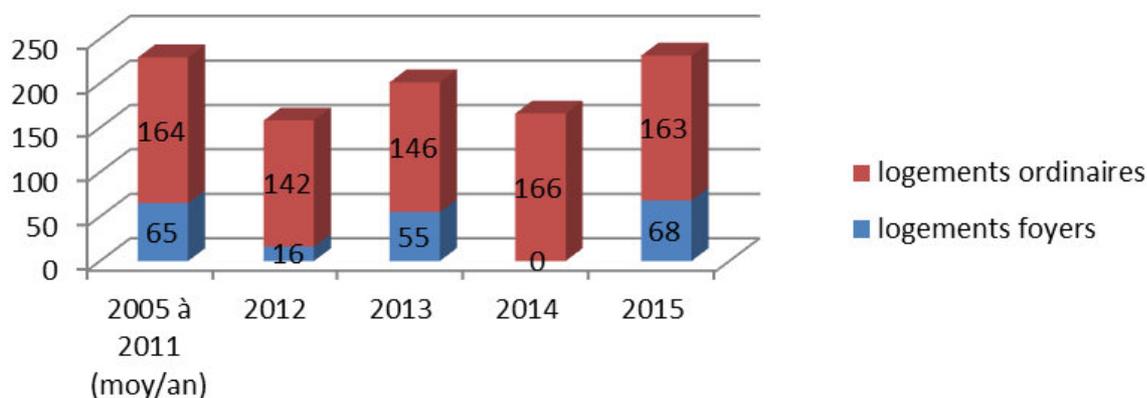
Le PLS (Prêt locatif social) correspond à un loyer dit « intermédiaire », plus élevé. Sur le territoire de Quimper Communauté, le PLS n'est plus considéré comme un produit répondant aux besoins car le loyer PLS est aujourd'hui équivalent au loyer de marché. De ce fait, le PLS n'apparaît plus ou prou dans les programmations. Il ne bénéficie d'aucune subvention de l'Etat ou de Quimper Communauté.

La politique communautaire en faveur du logement social en quelques chiffres

Depuis 2000, la communauté d'agglomération contribue au soutien financier des opérations de logements sociaux sur le territoire communautaire.

En outre depuis 2012, Quimper Communauté assure la délégation des aides à la pierre par convention signée avec l'Etat et gère, dans ce cadre, les agréments et subventions de l'Etat aux opérations de logement social.

Evolution de la production de logements locatifs sociaux depuis 2005



Objectif annuel issu du Programme local de l'habitat 2011-2016 de Quimper Communauté (actualisé en 2015) : **142 logements ordinaires/an.**

NB : le terme de « logements ordinaires », aussi appelés « logements familiaux », désigne les maisons et appartements destinés aux ménages, par distinction avec les logements « foyers » qui se rapportent aux logements créés dans des structures d'hébergement (maison de retraites, foyers de jeunes travailleurs, etc.)

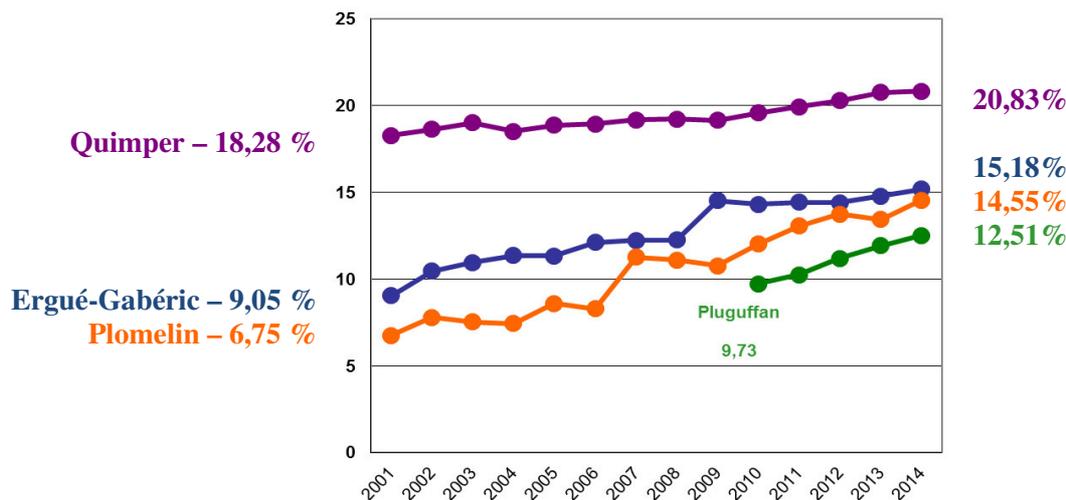
Les aides versées par Quimper Communauté aux opérateurs

Année de programmation	2012	2013	2014	2015
Montant des aides communautaires	432.000 €	508.500 €	428.000 €	872.850 €

Les « taux SRU »

Quatre communes de Quimper Communauté sont assujetties à l'obligation, issue de l'article 55 de la loi SRU, d'atteindre 20% de logements sociaux sur leur territoire : Quimper, Ergué-Gabéric, Plomelin et Pluguffan (depuis 2013 pour cette dernière).

Grâce aux efforts continus de ces communes et au soutien de de la communauté d'agglomération, chacune voit son taux augmenter de manière régulière depuis 2001.



L'offre et la demande locatives sociales

Au 1^{er} janvier 2014, on recense **6.340 logements locatifs sociaux** sur le territoire de Quimper Communauté, soit 73 de plus que l'année précédente.

Source : RPLS.

La demande locative sociale est stable :

Au 1^{er} janvier 2015 : 2.208 demandes en cours

- dont 1.374 externes et 834 locataires HLM.
- dont 1.901 pour Quimper et 307 pour les autres communes de l'agglomération.

Au 1^{er} janvier 2014 : 2.187 demandes en cours

- dont 1.377 externes et 810 locataires HLM.
- dont 1.900 pour Quimper et 287 pour les autres communes de l'agglomération.

Source : FCDLS29-Creha Ouest.

Pour des logements locatifs sociaux plus abordables, le dispositif « bas loyers » de Quimper Communauté

*sur un chantier de logements concernés par ce dispositif :
« Green Park », rue de Stang Bihan à Quimper,
une opération de l'OPAC de Quimper Cornouaille*

CONTACT PRESSE

HÔTEL DE VILLE ET
D'AGGLOMERATION
CS 26004
29107 QUIMPER CEDEX

TÉL. 02 98 98 89 71
FAX 02 98 95 37 02

PLUS D'INFOS

www.quimper-communaute.fr



SOMMAIRE

- 3 Améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande de logement social
- 4 Le dispositif « PLUS-LM »
- 6 Bas-loyers : l'OPAC s'engage aux côtés de Quimper Communauté
- 7 Un exemple concret avec l'opération de l'OPAC à Stang Bihan
- 8 PLUS, PLAI... quelques repères
- 9 La politique communautaire en faveur du logement social en quelques chiffres

Améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande de logement social

Quimper Communauté a décidé de faire évoluer ses aides en faveur des opérations de logements locatifs sociaux et a créé en 2015 un dispositif appelé « PLUS-LM » (Prêt Locatif à usage Social - Loyer Minoré) visant à améliorer l'adéquation entre les niveaux de loyer des logements locatifs publics produits et les ressources des demandeurs.

Ce nouveau dispositif a été institué, dans le cadre du bilan à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat 2011-2016, par délibération du conseil communautaire du 26 mars 2015.

Pourquoi cet objectif ?

La catégorie de logements qui bénéficie de la subvention d'Etat au logement la plus forte (PLAI*) ne représente que 20% des nouveaux logements financés au niveau national (30% au niveau local) alors que 66% des entrants dans le logement social (80% au niveau local) remplissent les conditions de ressources du PLAI (11.058 € de revenu fiscal maximum pour une personne seule, soit moins de 1.000 € par mois).

Sur le territoire de Quimper Communauté, plus des ¾ demandeurs de logement social ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI.

Il apparaîtrait donc logique de rechercher à produire une majorité de logements PLAI dans l'offre nouvelle. Or l'Etat impose depuis plusieurs années un taux maximal de 30 % de PLAI dans le total PLUS-PLAI des programmations annuelles.

De ce fait, **l'offre nouvelle n'est pas en adéquation avec les ressources des ménages demandeurs et la question du niveau des loyers du parc public devient une véritable préoccupation**, en particulier sur le territoire de Quimper Communauté où le parc locatif social, bien que conséquent (plus de 6.000 logements) se caractérise par sa récence (peu de logements d'avant 1977 hors secteur de Kermoysan), donc par des niveaux de loyers sociaux relativement élevés.

L'ensemble des acteurs locaux reconnaît la nécessité, sinon l'urgence, à répondre effectivement à la demande des ménages les plus défavorisés.

Ils reconnaissent également que malgré la part croissante des PLAI dans la production neuve de logements publics, celle-ci demeure insuffisante. C'est pourquoi il est apparu nécessaire aux élus communautaires, dans le cadre du bilan à mi-parcours du PLH mené en 2014-2015, d'élaborer de nouveaux outils permettant d'améliorer cette réponse sur le territoire communautaire.

Le dispositif « PLUS-LM »

Le régime des aides aux opérations de logement social de Quimper Communauté est défini par son PLH, sur la base de 1.500 € par logement PLUS créé et 4.500 € par logement PLAI. Le « PLUS-LM », c'est la possibilité de délivrer une subvention communautaire plus importante (10.000 €) pour des logements agréés en PLUS, mais dont le loyer de sortie serait fixé, par convention entre le bailleur et Quimper Communauté, au niveau du loyer PLAI.

Cette disposition innovante vise à tendre vers 50% de « bas loyers » dans la ville-centre afin de mieux répondre à la demande sociale et de proposer des logements dont les loyers sont plus en adéquation avec les faibles ressources des ménages.

Une phase-test en 2015 sur 109 logements

Ce dispositif PLUS-LM a fait l'objet en 2015 d'une « phase-test » expérimentale, permettant de vérifier avec les bailleurs la pertinence du dispositif en l'appliquant concrètement à des opérations en cours de montage dans le cadre de la programmation annuelle 2015 de logements locatifs sociaux.

Quatre opérations représentant 109 logements locatifs étaient ainsi concernées :

- « Stang Bihan » portée par l'OPAC de Quimper Cornouaille (32 logements) ;
- « Clos St Antoine, rue Brizeux », portée par Aiguillon Construction (8 logements) ;
- « Linéostic » portée par Aiguillon Construction (30 logements) ;
- « Les Alpilles » portée par le Logis Breton (24 logements) ;
- « Maison de Santé – Kermoyan » portée par l'OPAC de Quimper Cornouaille (15 logements).

La faisabilité et le montage financier de ces opérations ont donc été étudiés dans les conditions suivantes : 70% de logements financés en PLUS et 30% de logement financés en PLAI-O, tout en proposant 50% des logements à des loyers de sortie de niveau PLUS et 50% à des loyers de sortie de niveau PLAI-O. Il ressort des plans de financements ainsi établis et étudiés, pour l'ensemble de ces opérations, que la subvention communautaire majorée « PLUS-LM », complétée par l'apport de fonds propres des opérateurs, permet l'équilibre de ces opérations.

Pour ces opérations de la programmation 2015, 18 logements font donc l'objet d'un financement « PLUS-LM » en 2015. **Grâce à ce dispositif, 50% de ces 109 logements seront proposés à bas niveau de loyer lors de leur mise en service au lieu des 30% autorisés par l'Etat.**

Il ressort plus largement des échanges menés durant cette phase-test l'accueil très favorable et le grand intérêt porté par les bailleurs à ce dispositif permettant véritablement d'améliorer l'adéquation offre-demande.

153 000 € engagés par Quimper Communauté en 2015

En termes financiers, chaque logement « PLUS-LM » représente une subvention supplémentaire pour Quimper Communauté de 8.500 €. Au titre de la programmation 2015, ce sont donc **153.500 € que Quimper Communauté a engagés en faveur de ces bas-loyers.**

Les bailleurs sociaux complètent également les financements nécessaires à l'équilibre de ces opérations avec l'apport de fonds propres supplémentaires.

1,5 mois de loyer en moins par an pour les locataires

Concrètement, le gain mensuel généré par ce montage pour les ménages locataires est d'environ 47 € pour un T3 et de 57 € pour un T4, ce qui représente sur une année une économie d'un loyer mensuel et demi.

Dans le budget contraint d'un ménage aux ressources très modestes, cette économie peut être déterminante.

Le dispositif sera reconduit en 2016

Le conseil communautaire du 9 octobre 2015 a approuvé la reconduction de ce dispositif pour l'année 2016. A titre indicatif, 140 logements locatifs sociaux sont aujourd'hui envisagés sur la ville de Quimper en programmation prévisionnelle 2016 ; 28 d'entre eux pourraient donc faire l'objet d'un financement « PLUS-LM » afin que la moitié de l'offre nouvelle quimpéroise agréée en 2016 puisse être elle aussi conventionnée à bas-loyers.

Afin de mettre en œuvre de ce dispositif, Quimper Communauté conclut pour chacune des opérations concernées une convention spécifique avec le bailleur. Cette convention précise la liste des logements concernés et l'engagement de l'opérateur à pratiquer un loyer de niveau « PLAI ». Cette convention-type a été approuvée par le conseil communautaire du 9 octobre.

Bas-loyers : l'OPAC s'engage aux côtés de Quimper Communauté

Partageant pleinement l'objectif de la communauté d'agglomération en matière de modération des loyers, l'OPAC de Quimper-Cornouaille a décidé d'aller plus loin et de compléter les financements apportés par Quimper Communauté.

L'office augmente ainsi fortement ses fonds propres sur ses opérations quimpéroises, permettant que la totalité des logements livrés sur Quimper soient mis en service à des loyers de sortie de niveau PLAI.

Cette décision, approuvée par le conseil d'administration de l'office le 24 juin 2015, représente un engagement financier important : en 2015, les fonds propres que l'OPAC investit au titre du développement de son offre locative s'élèvent à 3,2 millions d'€ ; sans l'augmentation pour faire baisser les loyers, ils se seraient élevés à 2,3 millions d'€.

En effet, l'OPAC investit « classiquement » 20.000 euros par logement sur ses fonds propres ; pour permettre que les logements PLUS soient loués à des loyers PLAI, cette somme est portée à 40.000 €.

Un exemple concret avec l'opération « Green Park » à Quimper

Figurant à la programmation 2015 de logements locatifs sociaux de Quimper Communauté, cette opération est l'une des plus importantes concernées par la mise en œuvre du « PLUS-LM ». Avec l'apport complémentaire de l'OPAC, la totalité des 32 logements locatifs publics qui seront construits au 8 bis, rue de Stang Bihan seront mis en service avec des bas-loyers.

Une opération mixte

L'opération « Green Park », réalisée par la société Pierreval sur le site de Stang Bihan, comprendra en tout 97 logements individuels et collectifs. Si la plupart sont proposés par le promoteur en accession à la propriété, la mixité sociale sur cette opération d'ampleur est mise en œuvre par l'engagement de l'OPAC de Quimper-Cornouaille qui dans le cadre d'une VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) se rend propriétaire de 32 logements.

Située au nord du centre-ville, cette opération bénéficie d'un environnement agréable, à proximité des commerces, services et transports en commun. Aux normes RT 2012, chaque logement bénéficiera de prestations soignées : ascenseur, terrasse ou balcon, salon-séjour lumineux, nombreux rangements, cave, place de parking privée. L'opération devrait être livrée courant 2017.

Sur ces 32 logements locatifs sociaux :

- 11 sont financés en PLAI,
- 21 sont financés en PLUS, dont 5 en « PLUS-LM » et 16 avec des fonds propres majorés de l'OPAC,
- la totalité sera ainsi proposée à des loyers de niveau PLAI.

Les financements permettant l'équilibre de cette opération :

Coût de l'opération : 3,6 M€

- Subvention Etat : 64.283 €,
- Subvention Quimper Communauté : 123.500 € (dont majoration PLUS-LM : 42.500 €),
- Subvention Conseil départemental du Finistère : 54.550 €,
- Fonds propres non récupérables de l'OPAC : 960.000 € (dont majoration pour atteindre 100% de bas-loyers : 320.000 €),
- Solde : emprunts conventionnés (Caisse de Dépôts et Consignations).

Les loyers

Les loyers qui seront pratiqués pour tous les logements de cette opération s'établiront aux montants suivants : 345 € pour un T3, 395 € pour un T4.

Sans les efforts financiers conjoints de Quimper Communauté et de l'OPAC, seuls 30% des logements auraient pu être loués à ces montants ; pour les 70% restants, les loyers auraient alors été plus élevés : 392 € pour un T3, 452 € pour un T4.

PLUS, PLAI... quelques repères

Pour chaque opération de logement locatif social, la définition du programme est déclinée en différents « produits », lesquels sont fonction du type de population accueillie. Ainsi parle-t-on de logement PLUS, PLAI, PLS... Ces sigles correspondent en réalité au nom du prêt conventionné qui permet de les financer. Les produits de logements s'étant succédés les uns aux autres au gré des réformes successives, le nombre d'appellations et sigles est considérable (HLM, PLI, PLA, etc.).

Néanmoins ils se sont toujours développés autour de trois grandes classifications dont les formes actuelles sont, du plus au moins social : PLAI, PLUS et PLS. A chaque produit correspond un plafond de loyer et un plafond de ressources pour les locataires.

Plafonds de ressources pour l'accès au logement social au 1^{er} janvier 2015

Composition du foyer	PLAI	PLUS	PLS
1 pers.	11.058 €	20.107 €	26.139 €
2 pers.	16.112 €	26.851 €	34.906 €
3 pers.	19.374 €	32.291 €	41.978 €
4 pers.	21.558 €	38.982 €	50.677 €
5 pers.	25.223 €	45.858 €	59.615 €
6 pers.	28.425 €	51.682 €	67.187 €
Par pers. sup.	+ 3.170 €	+ 5.765 €	+ 7.495 €
LOYER PLAFOND au m²	4,56 €	5,14 €	8,31 €

Le PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) est le plus « social » des produits du logement social. Il est destiné à accueillir les ménages ayant des ressources particulièrement faibles. Afin de permettre un niveau de loyers le plus bas possible, le PLAI bénéficie du prêt conventionné à taux le plus bas et de subventions importantes (entre 5.840 € et 8.400 € de dotation unitaire de l'Etat et entre 4.500 € et 11.000 € de Quimper Communauté).

Le PLUS (Prêt locatif à usage social) est communément considéré comme le produit « standard » du logement social (ex-HLM). Il fait l'objet d'une dotation très réduite de l'Etat (1 € en 2015) et 1.500 € de Quimper Communauté. Dans les faits on constate que ce produit ne permet pas véritablement de répondre à la demande sociale, avec des demandeurs aux ressources de plus en plus faibles.

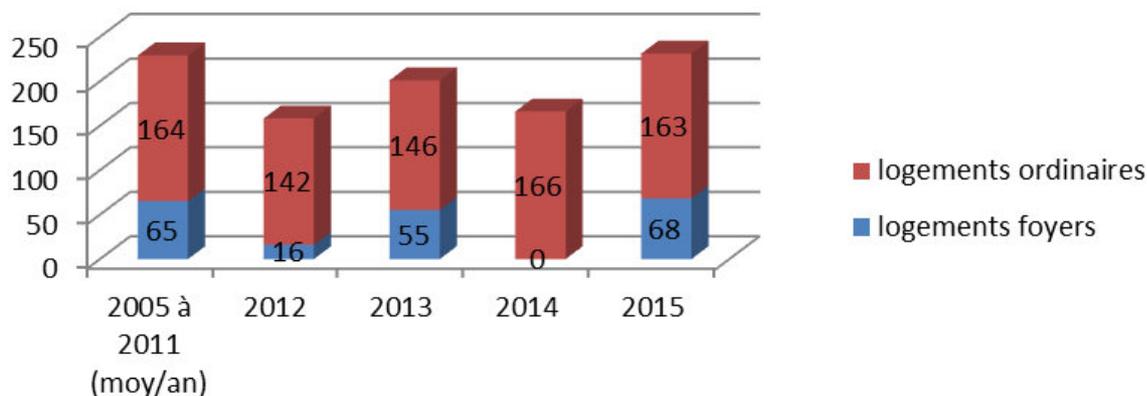
Le PLS (Prêt locatif social) correspond à un loyer dit « intermédiaire », plus élevé. Sur le territoire de Quimper Communauté, le PLS n'est plus considéré comme un produit répondant aux besoins car le loyer PLS est aujourd'hui équivalent au loyer de marché. De ce fait, le PLS n'apparaît plus ou prou dans les programmations. Il ne bénéficie d'aucune subvention de l'Etat ou de Quimper Communauté.

La politique communautaire en faveur du logement social en quelques chiffres

Depuis 2000, la communauté d'agglomération contribue au soutien financier des opérations de logements sociaux sur le territoire communautaire.

En outre depuis 2012, Quimper Communauté assure la délégation des aides à la pierre par convention signée avec l'Etat et gère, dans ce cadre, les agréments et subventions de l'Etat aux opérations de logement social.

Evolution de la production de logements locatifs sociaux depuis 2005



Objectif annuel issu du Programme local de l'habitat 2011-2016 de Quimper Communauté (actualisé en 2015) : **142 logements ordinaires/an.**

NB : le terme de « logements ordinaires », aussi appelés « logements familiaux », désigne les maisons et appartements destinés aux ménages, par distinction avec les logements « foyers » qui se rapportent aux logements créés dans des structures d'hébergement (maison de retraites, foyers de jeunes travailleurs, etc.)

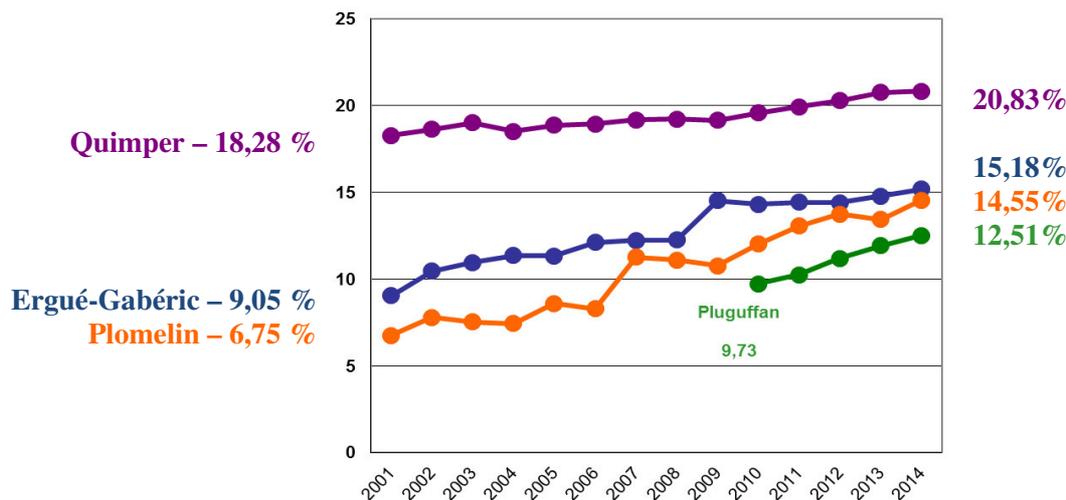
Les aides versées par Quimper Communauté aux opérateurs

Année de programmation	2012	2013	2014	2015
Montant des aides communautaires	432.000 €	508.500 €	428.000 €	872.850 €

Les « taux SRU »

Quatre communes de Quimper Communauté sont assujetties à l'obligation, issue de l'article 55 de la loi SRU, d'atteindre 20% de logements sociaux sur leur territoire : Quimper, Ergué-Gabéric, Plomelin et Pluguffan (depuis 2013 pour cette dernière).

Grâce aux efforts continus de ces communes et au soutien de de la communauté d'agglomération, chacune voit son taux augmenter de manière régulière depuis 2001.



L'offre et la demande locatives sociales

Au 1^{er} janvier 2014, on recense **6.340 logements locatifs sociaux** sur le territoire de Quimper Communauté, soit 73 de plus que l'année précédente.

Source : RPLS.

La demande locative sociale est stable :

Au 1^{er} janvier 2015 : 2.208 demandes en cours

- dont 1.374 externes et 834 locataires HLM.
- dont 1.901 pour Quimper et 307 pour les autres communes de l'agglomération.

Au 1^{er} janvier 2014 : 2.187 demandes en cours

- dont 1.377 externes et 810 locataires HLM.
- dont 1.900 pour Quimper et 287 pour les autres communes de l'agglomération.

Source : FCDLS29-Creha Ouest.

Pour des logements locatifs sociaux plus abordables, le dispositif « bas loyers » de Quimper Communauté

*sur un chantier de logements concernés par ce dispositif :
« Green Park », rue de Stang Bihan à Quimper,
une opération de l'OPAC de Quimper Cornouaille*

CONTACT PRESSE

HÔTEL DE VILLE ET
D'AGGLOMERATION
CS 26004
29107 QUIMPER CEDEX

TÉL. 02 98 98 89 71
FAX 02 98 95 37 02

PLUS D'INFOS

www.quimper-communaute.fr



SOMMAIRE

- 3** Améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande de logement social
- 4** Le dispositif « PLUS-LM »
- 6** Bas-loyers : l'OPAC s'engage aux côtés de Quimper Communauté
- 7** Un exemple concret avec l'opération de l'OPAC à Stang Bihan
- 8** PLUS, PLAI... quelques repères
- 9** La politique communautaire en faveur du logement social en quelques chiffres

Améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande de logement social

Quimper Communauté a décidé de faire évoluer ses aides en faveur des opérations de logements locatifs sociaux et a créé en 2015 un dispositif appelé « PLUS-LM » (Prêt Locatif à usage Social - Loyer Minoré) visant à améliorer l'adéquation entre les niveaux de loyer des logements locatifs publics produits et les ressources des demandeurs.

Ce nouveau dispositif a été institué, dans le cadre du bilan à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat 2011-2016, par délibération du conseil communautaire du 26 mars 2015.

Pourquoi cet objectif ?

La catégorie de logements qui bénéficie de la subvention d'Etat au logement la plus forte (PLAI*) ne représente que 20% des nouveaux logements financés au niveau national (30% au niveau local) alors que 66% des entrants dans le logement social (80% au niveau local) remplissent les conditions de ressources du PLAI (11.058 € de revenu fiscal maximum pour une personne seule, soit moins de 1.000 € par mois).

Sur le territoire de Quimper Communauté, plus des ¾ demandeurs de logement social ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI.

Il apparaîtrait donc logique de rechercher à produire une majorité de logements PLAI dans l'offre nouvelle. Or l'Etat impose depuis plusieurs années un taux maximal de 30 % de PLAI dans le total PLUS-PLAI des programmations annuelles.

De ce fait, **l'offre nouvelle n'est pas en adéquation avec les ressources des ménages demandeurs et la question du niveau des loyers du parc public devient une véritable préoccupation**, en particulier sur le territoire de Quimper Communauté où le parc locatif social, bien que conséquent (plus de 6.000 logements) se caractérise par sa récence (peu de logements d'avant 1977 hors secteur de Kermoysan), donc par des niveaux de loyers sociaux relativement élevés.

L'ensemble des acteurs locaux reconnaît la nécessité, sinon l'urgence, à répondre effectivement à la demande des ménages les plus défavorisés.

Ils reconnaissent également que malgré la part croissante des PLAI dans la production neuve de logements publics, celle-ci demeure insuffisante. C'est pourquoi il est apparu nécessaire aux élus communautaires, dans le cadre du bilan à mi-parcours du PLH mené en 2014-2015, d'élaborer de nouveaux outils permettant d'améliorer cette réponse sur le territoire communautaire.

Le dispositif « PLUS-LM »

Le régime des aides aux opérations de logement social de Quimper Communauté est défini par son PLH, sur la base de 1.500 € par logement PLUS créé et 4.500 € par logement PLAI. Le « PLUS-LM », c'est la possibilité de délivrer une subvention communautaire plus importante (10.000 €) pour des logements agréés en PLUS, mais dont le loyer de sortie serait fixé, par convention entre le bailleur et Quimper Communauté, au niveau du loyer PLAI.

Cette disposition innovante vise à tendre vers 50% de « bas loyers » dans la ville-centre afin de mieux répondre à la demande sociale et de proposer des logements dont les loyers sont plus en adéquation avec les faibles ressources des ménages.

Une phase-test en 2015 sur 109 logements

Ce dispositif PLUS-LM a fait l'objet en 2015 d'une « phase-test » expérimentale, permettant de vérifier avec les bailleurs la pertinence du dispositif en l'appliquant concrètement à des opérations en cours de montage dans le cadre de la programmation annuelle 2015 de logements locatifs sociaux.

Quatre opérations représentant 109 logements locatifs étaient ainsi concernées :

- « Stang Bihan » portée par l'OPAC de Quimper Cornouaille (32 logements) ;
- « Clos St Antoine, rue Brizeux », portée par Aiguillon Construction (8 logements) ;
- « Linéostic » portée par Aiguillon Construction (30 logements) ;
- « Les Alpilles » portée par le Logis Breton (24 logements) ;
- « Maison de Santé – Kermoyan » portée par l'OPAC de Quimper Cornouaille (15 logements).

La faisabilité et le montage financier de ces opérations ont donc été étudiés dans les conditions suivantes : 70% de logements financés en PLUS et 30% de logement financés en PLAI-O, tout en proposant 50% des logements à des loyers de sortie de niveau PLUS et 50% à des loyers de sortie de niveau PLAI-O. Il ressort des plans de financements ainsi établis et étudiés, pour l'ensemble de ces opérations, que la subvention communautaire majorée « PLUS-LM », complétée par l'apport de fonds propres des opérateurs, permet l'équilibre de ces opérations.

Pour ces opérations de la programmation 2015, 18 logements font donc l'objet d'un financement « PLUS-LM » en 2015. **Grâce à ce dispositif, 50% de ces 109 logements seront proposés à bas niveau de loyer lors de leur mise en service au lieu des 30% autorisés par l'Etat.**

Il ressort plus largement des échanges menés durant cette phase-test l'accueil très favorable et le grand intérêt porté par les bailleurs à ce dispositif permettant véritablement d'améliorer l'adéquation offre-demande.

153 000 € engagés par Quimper Communauté en 2015

En termes financiers, chaque logement « PLUS-LM » représente une subvention supplémentaire pour Quimper Communauté de 8.500 €. Au titre de la programmation 2015, ce sont donc **153.500 € que Quimper Communauté a engagés en faveur de ces bas-loyers.**

Les bailleurs sociaux complètent également les financements nécessaires à l'équilibre de ces opérations avec l'apport de fonds propres supplémentaires.

1,5 mois de loyer en moins par an pour les locataires

Concrètement, le gain mensuel généré par ce montage pour les ménages locataires est d'environ 47 € pour un T3 et de 57 € pour un T4, ce qui représente sur une année une économie d'un loyer mensuel et demi.

Dans le budget contraint d'un ménage aux ressources très modestes, cette économie peut être déterminante.

Le dispositif sera reconduit en 2016

Le conseil communautaire du 9 octobre 2015 a approuvé la reconduction de ce dispositif pour l'année 2016. A titre indicatif, 140 logements locatifs sociaux sont aujourd'hui envisagés sur la ville de Quimper en programmation prévisionnelle 2016 ; 28 d'entre eux pourraient donc faire l'objet d'un financement « PLUS-LM » afin que la moitié de l'offre nouvelle quimpéroise agréée en 2016 puisse être elle aussi conventionnée à bas-loyers.

Afin de mettre en œuvre de ce dispositif, Quimper Communauté conclut pour chacune des opérations concernées une convention spécifique avec le bailleur. Cette convention précise la liste des logements concernés et l'engagement de l'opérateur à pratiquer un loyer de niveau « PLAI ». Cette convention-type a été approuvée par le conseil communautaire du 9 octobre.

Bas-loyers : l'OPAC s'engage aux côtés de Quimper Communauté

Partageant pleinement l'objectif de la communauté d'agglomération en matière de modération des loyers, l'OPAC de Quimper-Cornouaille a décidé d'aller plus loin et de compléter les financements apportés par Quimper Communauté.

L'office augmente ainsi fortement ses fonds propres sur ses opérations quimpéroises, permettant que la totalité des logements livrés sur Quimper soient mis en service à des loyers de sortie de niveau PLAI.

Cette décision, approuvée par le conseil d'administration de l'office le 24 juin 2015, représente un engagement financier important : en 2015, les fonds propres que l'OPAC investit au titre du développement de son offre locative s'élèvent à 3,2 millions d'€ ; sans l'augmentation pour faire baisser les loyers, ils se seraient élevés à 2,3 millions d'€.

En effet, l'OPAC investit « classiquement » 20.000 euros par logement sur ses fonds propres ; pour permettre que les logements PLUS soient loués à des loyers PLAI, cette somme est portée à 40.000 €.

Un exemple concret avec l'opération « Green Park » à Quimper

Figurant à la programmation 2015 de logements locatifs sociaux de Quimper Communauté, cette opération est l'une des plus importantes concernées par la mise en œuvre du « PLUS-LM ». Avec l'apport complémentaire de l'OPAC, la totalité des 32 logements locatifs publics qui seront construits au 8 bis, rue de Stang Bihan seront mis en service avec des bas-loyers.

Une opération mixte

L'opération « Green Park », réalisée par la société Pierreval sur le site de Stang Bihan, comprendra en tout 97 logements individuels et collectifs. Si la plupart sont proposés par le promoteur en accession à la propriété, la mixité sociale sur cette opération d'ampleur est mise en œuvre par l'engagement de l'OPAC de Quimper-Cornouaille qui dans le cadre d'une VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) se rend propriétaire de 32 logements.

Située au nord du centre-ville, cette opération bénéficie d'un environnement agréable, à proximité des commerces, services et transports en commun. Aux normes RT 2012, chaque logement bénéficiera de prestations soignées : ascenseur, terrasse ou balcon, salon-séjour lumineux, nombreux rangements, cave, place de parking privée. L'opération devrait être livrée courant 2017.

Sur ces 32 logements locatifs sociaux :

- 11 sont financés en PLAI,
- 21 sont financés en PLUS, dont 5 en « PLUS-LM » et 16 avec des fonds propres majorés de l'OPAC,
- la totalité sera ainsi proposée à des loyers de niveau PLAI.

Les financements permettant l'équilibre de cette opération :

Coût de l'opération : 3,6 M€

- Subvention Etat : 64.283 €,
- Subvention Quimper Communauté : 123.500 € (dont majoration PLUS-LM : 42.500 €),
- Subvention Conseil départemental du Finistère : 54.550 €,
- Fonds propres non récupérables de l'OPAC : 960.000 € (dont majoration pour atteindre 100% de bas-loyers : 320.000 €),
- Solde : emprunts conventionnés (Caisse de Dépôts et Consignations).

Les loyers

Les loyers qui seront pratiqués pour tous les logements de cette opération s'établiront aux montants suivants : 345 € pour un T3, 395 € pour un T4.

Sans les efforts financiers conjoints de Quimper Communauté et de l'OPAC, seuls 30% des logements auraient pu être loués à ces montants ; pour les 70% restants, les loyers auraient alors été plus élevés : 392 € pour un T3, 452 € pour un T4.

PLUS, PLAI... quelques repères

Pour chaque opération de logement locatif social, la définition du programme est déclinée en différents « produits », lesquels sont fonction du type de population accueillie. Ainsi parle-t-on de logement PLUS, PLAI, PLS... Ces sigles correspondent en réalité au nom du prêt conventionné qui permet de les financer. Les produits de logements s'étant succédés les uns aux autres au gré des réformes successives, le nombre d'appellations et sigles est considérable (HLM, PLI, PLA, etc.).

Néanmoins ils se sont toujours développés autour de trois grandes classifications dont les formes actuelles sont, du plus au moins social : PLAI, PLUS et PLS. A chaque produit correspond un plafond de loyer et un plafond de ressources pour les locataires.

Plafonds de ressources pour l'accès au logement social au 1^{er} janvier 2015

Composition du foyer	PLAI	PLUS	PLS
1 pers.	11.058 €	20.107 €	26.139 €
2 pers.	16.112 €	26.851 €	34.906 €
3 pers.	19.374 €	32.291 €	41.978 €
4 pers.	21.558 €	38.982 €	50.677 €
5 pers.	25.223 €	45.858 €	59.615 €
6 pers.	28.425 €	51.682 €	67.187 €
Par pers. sup.	+ 3.170 €	+ 5.765 €	+ 7.495 €
LOYER PLAFOND au m²	4,56 €	5,14 €	8,31 €

Le PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) est le plus « social » des produits du logement social. Il est destiné à accueillir les ménages ayant des ressources particulièrement faibles. Afin de permettre un niveau de loyers le plus bas possible, le PLAI bénéficie du prêt conventionné à taux le plus bas et de subventions importantes (entre 5.840 € et 8.400 € de dotation unitaire de l'Etat et entre 4.500 € et 11.000 € de Quimper Communauté).

Le PLUS (Prêt locatif à usage social) est communément considéré comme le produit « standard » du logement social (ex-HLM). Il fait l'objet d'une dotation très réduite de l'Etat (1 € en 2015) et 1.500 € de Quimper Communauté. Dans les faits on constate que ce produit ne permet pas véritablement de répondre à la demande sociale, avec des demandeurs aux ressources de plus en plus faibles.

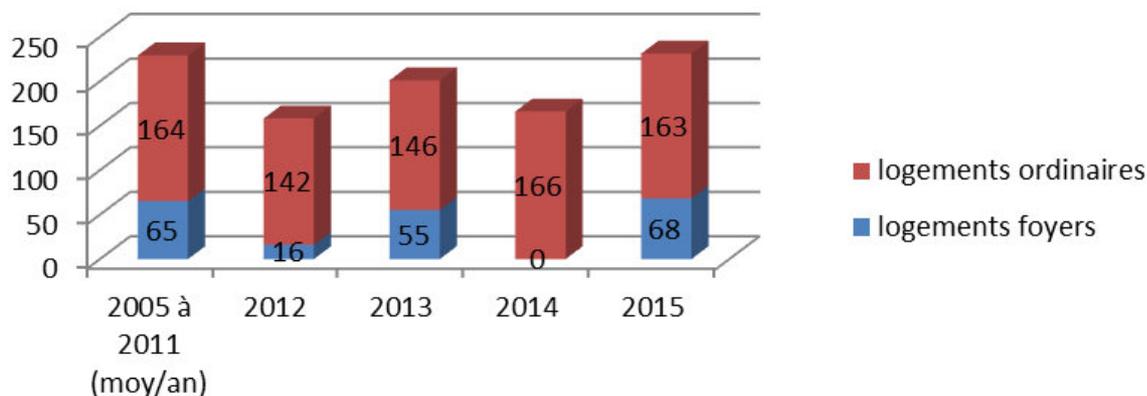
Le PLS (Prêt locatif social) correspond à un loyer dit « intermédiaire », plus élevé. Sur le territoire de Quimper Communauté, le PLS n'est plus considéré comme un produit répondant aux besoins car le loyer PLS est aujourd'hui équivalent au loyer de marché. De ce fait, le PLS n'apparaît plus ou prou dans les programmations. Il ne bénéficie d'aucune subvention de l'Etat ou de Quimper Communauté.

La politique communautaire en faveur du logement social en quelques chiffres

Depuis 2000, la communauté d'agglomération contribue au soutien financier des opérations de logements sociaux sur le territoire communautaire.

En outre depuis 2012, Quimper Communauté assure la délégation des aides à la pierre par convention signée avec l'Etat et gère, dans ce cadre, les agréments et subventions de l'Etat aux opérations de logement social.

Evolution de la production de logements locatifs sociaux depuis 2005



Objectif annuel issu du Programme local de l'habitat 2011-2016 de Quimper Communauté (actualisé en 2015) : **142 logements ordinaires/an.**

NB : le terme de « logements ordinaires », aussi appelés « logements familiaux », désigne les maisons et appartements destinés aux ménages, par distinction avec les logements « foyers » qui se rapportent aux logements créés dans des structures d'hébergement (maison de retraites, foyers de jeunes travailleurs, etc.)

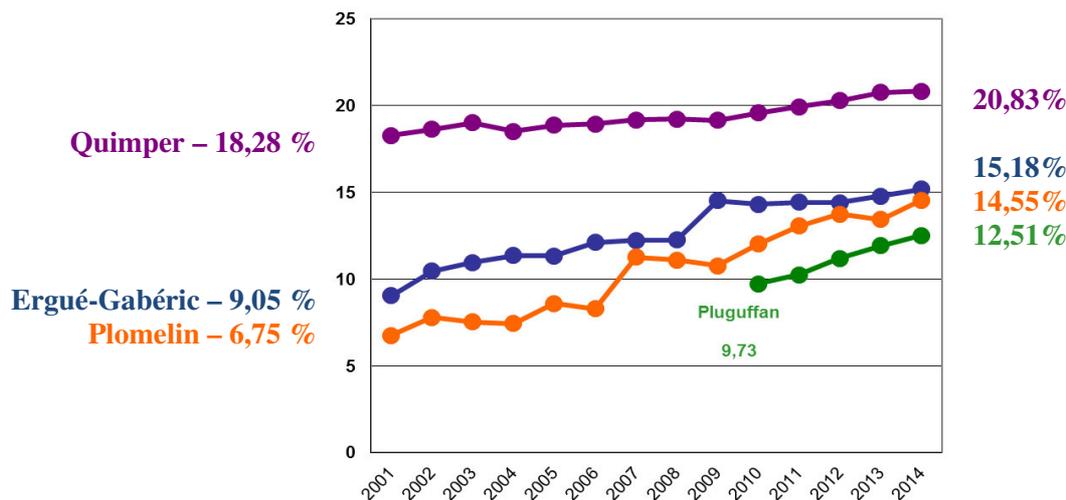
Les aides versées par Quimper Communauté aux opérateurs

Année de programmation	2012	2013	2014	2015
Montant des aides communautaires	432.000 €	508.500 €	428.000 €	872.850 €

Les « taux SRU »

Quatre communes de Quimper Communauté sont assujetties à l'obligation, issue de l'article 55 de la loi SRU, d'atteindre 20% de logements sociaux sur leur territoire : Quimper, Ergué-Gabéric, Plomelin et Pluguffan (depuis 2013 pour cette dernière).

Grâce aux efforts continus de ces communes et au soutien de de la communauté d'agglomération, chacune voit son taux augmenter de manière régulière depuis 2001.



L'offre et la demande locatives sociales

Au 1^{er} janvier 2014, on recense **6.340 logements locatifs sociaux** sur le territoire de Quimper Communauté, soit 73 de plus que l'année précédente.

Source : RPLS.

La demande locative sociale est stable :

Au 1^{er} janvier 2015 : 2.208 demandes en cours

- dont 1.374 externes et 834 locataires HLM.
- dont 1.901 pour Quimper et 307 pour les autres communes de l'agglomération.

Au 1^{er} janvier 2014 : 2.187 demandes en cours

- dont 1.377 externes et 810 locataires HLM.
- dont 1.900 pour Quimper et 287 pour les autres communes de l'agglomération.

Source : FCDLS29-Creha Ouest.

Pour des logements locatifs sociaux plus abordables, le dispositif « bas loyers » de Quimper Communauté

*sur un chantier de logements concernés par ce dispositif :
« Green Park », rue de Stang Bihan à Quimper,
une opération de l'OPAC de Quimper Cornouaille*

CONTACT PRESSE

HÔTEL DE VILLE ET
D'AGGLOMERATION
CS 26004
29107 QUIMPER CEDEX

TÉL. 02 98 98 89 71
FAX 02 98 95 37 02

PLUS D'INFOS

www.quimper-communaute.fr



SOMMAIRE

- 3 Améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande de logement social
- 4 Le dispositif « PLUS-LM »
- 6 Bas-loyers : l'OPAC s'engage aux côtés de Quimper Communauté
- 7 Un exemple concret avec l'opération de l'OPAC à Stang Bihan
- 8 PLUS, PLAI... quelques repères
- 9 La politique communautaire en faveur du logement social en quelques chiffres

Améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande de logement social

Quimper Communauté a décidé de faire évoluer ses aides en faveur des opérations de logements locatifs sociaux et a créé en 2015 un dispositif appelé « PLUS-LM » (Prêt Locatif à usage Social - Loyer Minoré) visant à améliorer l'adéquation entre les niveaux de loyer des logements locatifs publics produits et les ressources des demandeurs.

Ce nouveau dispositif a été institué, dans le cadre du bilan à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat 2011-2016, par délibération du conseil communautaire du 26 mars 2015.

Pourquoi cet objectif ?

La catégorie de logements qui bénéficie de la subvention d'Etat au logement la plus forte (PLAI*) ne représente que 20% des nouveaux logements financés au niveau national (30% au niveau local) alors que 66% des entrants dans le logement social (80% au niveau local) remplissent les conditions de ressources du PLAI (11.058 € de revenu fiscal maximum pour une personne seule, soit moins de 1.000 € par mois).

Sur le territoire de Quimper Communauté, plus des ¾ demandeurs de logement social ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI.

Il apparaîtrait donc logique de rechercher à produire une majorité de logements PLAI dans l'offre nouvelle. Or l'Etat impose depuis plusieurs années un taux maximal de 30 % de PLAI dans le total PLUS-PLAI des programmations annuelles.

De ce fait, **l'offre nouvelle n'est pas en adéquation avec les ressources des ménages demandeurs et la question du niveau des loyers du parc public devient une véritable préoccupation**, en particulier sur le territoire de Quimper Communauté où le parc locatif social, bien que conséquent (plus de 6.000 logements) se caractérise par sa récence (peu de logements d'avant 1977 hors secteur de Kermoysan), donc par des niveaux de loyers sociaux relativement élevés.

L'ensemble des acteurs locaux reconnaît la nécessité, sinon l'urgence, à répondre effectivement à la demande des ménages les plus défavorisés.

Ils reconnaissent également que malgré la part croissante des PLAI dans la production neuve de logements publics, celle-ci demeure insuffisante. C'est pourquoi il est apparu nécessaire aux élus communautaires, dans le cadre du bilan à mi-parcours du PLH mené en 2014-2015, d'élaborer de nouveaux outils permettant d'améliorer cette réponse sur le territoire communautaire.

Le dispositif « PLUS-LM »

Le régime des aides aux opérations de logement social de Quimper Communauté est défini par son PLH, sur la base de 1.500 € par logement PLUS créé et 4.500 € par logement PLAI. Le « PLUS-LM », c'est la possibilité de délivrer une subvention communautaire plus importante (10.000 €) pour des logements agréés en PLUS, mais dont le loyer de sortie serait fixé, par convention entre le bailleur et Quimper Communauté, au niveau du loyer PLAI.

Cette disposition innovante vise à tendre vers 50% de « bas loyers » dans la ville-centre afin de mieux répondre à la demande sociale et de proposer des logements dont les loyers sont plus en adéquation avec les faibles ressources des ménages.

Une phase-test en 2015 sur 109 logements

Ce dispositif PLUS-LM a fait l'objet en 2015 d'une « phase-test » expérimentale, permettant de vérifier avec les bailleurs la pertinence du dispositif en l'appliquant concrètement à des opérations en cours de montage dans le cadre de la programmation annuelle 2015 de logements locatifs sociaux.

Quatre opérations représentant 109 logements locatifs étaient ainsi concernées :

- « Stang Bihan » portée par l'OPAC de Quimper Cornouaille (32 logements) ;
- « Clos St Antoine, rue Brizeux », portée par Aiguillon Construction (8 logements) ;
- « Linéostic » portée par Aiguillon Construction (30 logements) ;
- « Les Alpilles » portée par le Logis Breton (24 logements) ;
- « Maison de Santé – Kermoyan » portée par l'OPAC de Quimper Cornouaille (15 logements).

La faisabilité et le montage financier de ces opérations ont donc été étudiés dans les conditions suivantes : 70% de logements financés en PLUS et 30% de logement financés en PLAI-O, tout en proposant 50% des logements à des loyers de sortie de niveau PLUS et 50% à des loyers de sortie de niveau PLAI-O. Il ressort des plans de financements ainsi établis et étudiés, pour l'ensemble de ces opérations, que la subvention communautaire majorée « PLUS-LM », complétée par l'apport de fonds propres des opérateurs, permet l'équilibre de ces opérations.

Pour ces opérations de la programmation 2015, 18 logements font donc l'objet d'un financement « PLUS-LM » en 2015. **Grâce à ce dispositif, 50% de ces 109 logements seront proposés à bas niveau de loyer lors de leur mise en service au lieu des 30% autorisés par l'Etat.**

Il ressort plus largement des échanges menés durant cette phase-test l'accueil très favorable et le grand intérêt porté par les bailleurs à ce dispositif permettant véritablement d'améliorer l'adéquation offre-demande.

153 000 € engagés par Quimper Communauté en 2015

En termes financiers, chaque logement « PLUS-LM » représente une subvention supplémentaire pour Quimper Communauté de 8.500 €. Au titre de la programmation 2015, ce sont donc **153.500 € que Quimper Communauté a engagés en faveur de ces bas-loyers.**

Les bailleurs sociaux complètent également les financements nécessaires à l'équilibre de ces opérations avec l'apport de fonds propres supplémentaires.

1,5 mois de loyer en moins par an pour les locataires

Concrètement, le gain mensuel généré par ce montage pour les ménages locataires est d'environ 47 € pour un T3 et de 57 € pour un T4, ce qui représente sur une année une économie d'un loyer mensuel et demi.

Dans le budget contraint d'un ménage aux ressources très modestes, cette économie peut être déterminante.

Le dispositif sera reconduit en 2016

Le conseil communautaire du 9 octobre 2015 a approuvé la reconduction de ce dispositif pour l'année 2016. A titre indicatif, 140 logements locatifs sociaux sont aujourd'hui envisagés sur la ville de Quimper en programmation prévisionnelle 2016 ; 28 d'entre eux pourraient donc faire l'objet d'un financement « PLUS-LM » afin que la moitié de l'offre nouvelle quimpéroise agréée en 2016 puisse être elle aussi conventionnée à bas-loyers.

Afin de mettre en œuvre de ce dispositif, Quimper Communauté conclut pour chacune des opérations concernées une convention spécifique avec le bailleur. Cette convention précise la liste des logements concernés et l'engagement de l'opérateur à pratiquer un loyer de niveau « PLAI ». Cette convention-type a été approuvée par le conseil communautaire du 9 octobre.

Bas-loyers : l'OPAC s'engage aux côtés de Quimper Communauté

Partageant pleinement l'objectif de la communauté d'agglomération en matière de modération des loyers, l'OPAC de Quimper-Cornouaille a décidé d'aller plus loin et de compléter les financements apportés par Quimper Communauté.

L'office augmente ainsi fortement ses fonds propres sur ses opérations quimpéroises, permettant que la totalité des logements livrés sur Quimper soient mis en service à des loyers de sortie de niveau PLAI.

Cette décision, approuvée par le conseil d'administration de l'office le 24 juin 2015, représente un engagement financier important : en 2015, les fonds propres que l'OPAC investit au titre du développement de son offre locative s'élèvent à 3,2 millions d'€ ; sans l'augmentation pour faire baisser les loyers, ils se seraient élevés à 2,3 millions d'€.

En effet, l'OPAC investit « classiquement » 20.000 euros par logement sur ses fonds propres ; pour permettre que les logements PLUS soient loués à des loyers PLAI, cette somme est portée à 40.000 €.

Un exemple concret avec l'opération « Green Park » à Quimper

Figurant à la programmation 2015 de logements locatifs sociaux de Quimper Communauté, cette opération est l'une des plus importantes concernées par la mise en œuvre du « PLUS-LM ». Avec l'apport complémentaire de l'OPAC, la totalité des 32 logements locatifs publics qui seront construits au 8 bis, rue de Stang Bihan seront mis en service avec des bas-loyers.

Une opération mixte

L'opération « Green Park », réalisée par la société Pierreval sur le site de Stang Bihan, comprendra en tout 97 logements individuels et collectifs. Si la plupart sont proposés par le promoteur en accession à la propriété, la mixité sociale sur cette opération d'ampleur est mise en œuvre par l'engagement de l'OPAC de Quimper-Cornouaille qui dans le cadre d'une VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) se rend propriétaire de 32 logements.

Située au nord du centre-ville, cette opération bénéficie d'un environnement agréable, à proximité des commerces, services et transports en commun. Aux normes RT 2012, chaque logement bénéficiera de prestations soignées : ascenseur, terrasse ou balcon, salon-séjour lumineux, nombreux rangements, cave, place de parking privée. L'opération devrait être livrée courant 2017.

Sur ces 32 logements locatifs sociaux :

- 11 sont financés en PLAI,
- 21 sont financés en PLUS, dont 5 en « PLUS-LM » et 16 avec des fonds propres majorés de l'OPAC,
- la totalité sera ainsi proposée à des loyers de niveau PLAI.

Les financements permettant l'équilibre de cette opération :

Coût de l'opération : 3,6 M€

- Subvention Etat : 64.283 €,
- Subvention Quimper Communauté : 123.500 € (dont majoration PLUS-LM : 42.500 €),
- Subvention Conseil départemental du Finistère : 54.550 €,
- Fonds propres non récupérables de l'OPAC : 960.000 € (dont majoration pour atteindre 100% de bas-loyers : 320.000 €),
- Solde : emprunts conventionnés (Caisse de Dépôts et Consignations).

Les loyers

Les loyers qui seront pratiqués pour tous les logements de cette opération s'établiront aux montants suivants : 345 € pour un T3, 395 € pour un T4.

Sans les efforts financiers conjoints de Quimper Communauté et de l'OPAC, seuls 30% des logements auraient pu être loués à ces montants ; pour les 70% restants, les loyers auraient alors été plus élevés : 392 € pour un T3, 452 € pour un T4.

PLUS, PLAI... quelques repères

Pour chaque opération de logement locatif social, la définition du programme est déclinée en différents « produits », lesquels sont fonction du type de population accueillie. Ainsi parle-t-on de logement PLUS, PLAI, PLS... Ces sigles correspondent en réalité au nom du prêt conventionné qui permet de les financer. Les produits de logements s'étant succédés les uns aux autres au gré des réformes successives, le nombre d'appellations et sigles est considérable (HLM, PLI, PLA, etc.).

Néanmoins ils se sont toujours développés autour de trois grandes classifications dont les formes actuelles sont, du plus au moins social : PLAI, PLUS et PLS. A chaque produit correspond un plafond de loyer et un plafond de ressources pour les locataires.

Plafonds de ressources pour l'accès au logement social au 1^{er} janvier 2015

Composition du foyer	PLAI	PLUS	PLS
1 pers.	11.058 €	20.107 €	26.139 €
2 pers.	16.112 €	26.851 €	34.906 €
3 pers.	19.374 €	32.291 €	41.978 €
4 pers.	21.558 €	38.982 €	50.677 €
5 pers.	25.223 €	45.858 €	59.615 €
6 pers.	28.425 €	51.682 €	67.187 €
Par pers. sup.	+ 3.170 €	+ 5.765 €	+ 7.495 €
LOYER PLAFOND au m²	4,56 €	5,14 €	8,31 €

Le PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) est le plus « social » des produits du logement social. Il est destiné à accueillir les ménages ayant des ressources particulièrement faibles. Afin de permettre un niveau de loyers le plus bas possible, le PLAI bénéficie du prêt conventionné à taux le plus bas et de subventions importantes (entre 5.840 € et 8.400 € de dotation unitaire de l'Etat et entre 4.500 € et 11.000 € de Quimper Communauté).

Le PLUS (Prêt locatif à usage social) est communément considéré comme le produit « standard » du logement social (ex-HLM). Il fait l'objet d'une dotation très réduite de l'Etat (1 € en 2015) et 1.500 € de Quimper Communauté. Dans les faits on constate que ce produit ne permet pas véritablement de répondre à la demande sociale, avec des demandeurs aux ressources de plus en plus faibles.

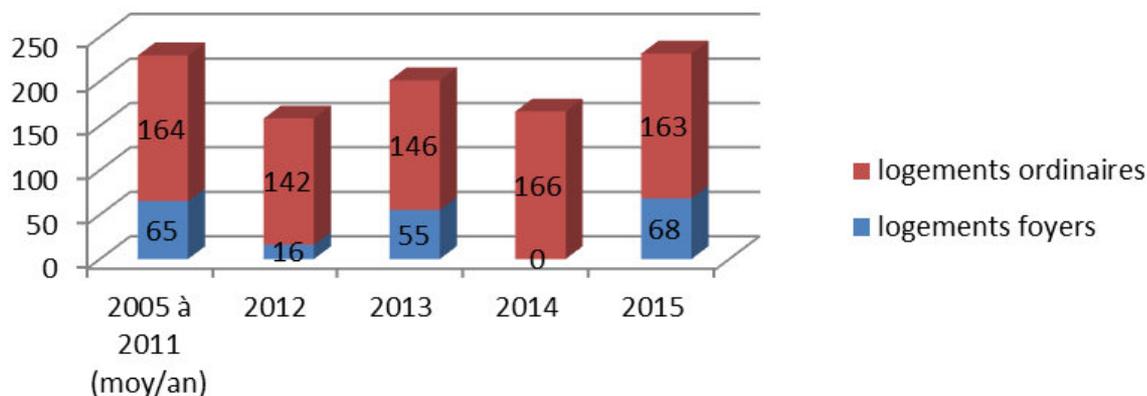
Le PLS (Prêt locatif social) correspond à un loyer dit « intermédiaire », plus élevé. Sur le territoire de Quimper Communauté, le PLS n'est plus considéré comme un produit répondant aux besoins car le loyer PLS est aujourd'hui équivalent au loyer de marché. De ce fait, le PLS n'apparaît plus ou prou dans les programmations. Il ne bénéficie d'aucune subvention de l'Etat ou de Quimper Communauté.

La politique communautaire en faveur du logement social en quelques chiffres

Depuis 2000, la communauté d'agglomération contribue au soutien financier des opérations de logements sociaux sur le territoire communautaire.

En outre depuis 2012, Quimper Communauté assure la délégation des aides à la pierre par convention signée avec l'Etat et gère, dans ce cadre, les agréments et subventions de l'Etat aux opérations de logement social.

Evolution de la production de logements locatifs sociaux depuis 2005



Objectif annuel issu du Programme local de l'habitat 2011-2016 de Quimper Communauté (actualisé en 2015) : **142 logements ordinaires/an.**

NB : le terme de « logements ordinaires », aussi appelés « logements familiaux », désigne les maisons et appartements destinés aux ménages, par distinction avec les logements « foyers » qui se rapportent aux logements créés dans des structures d'hébergement (maison de retraites, foyers de jeunes travailleurs, etc.)

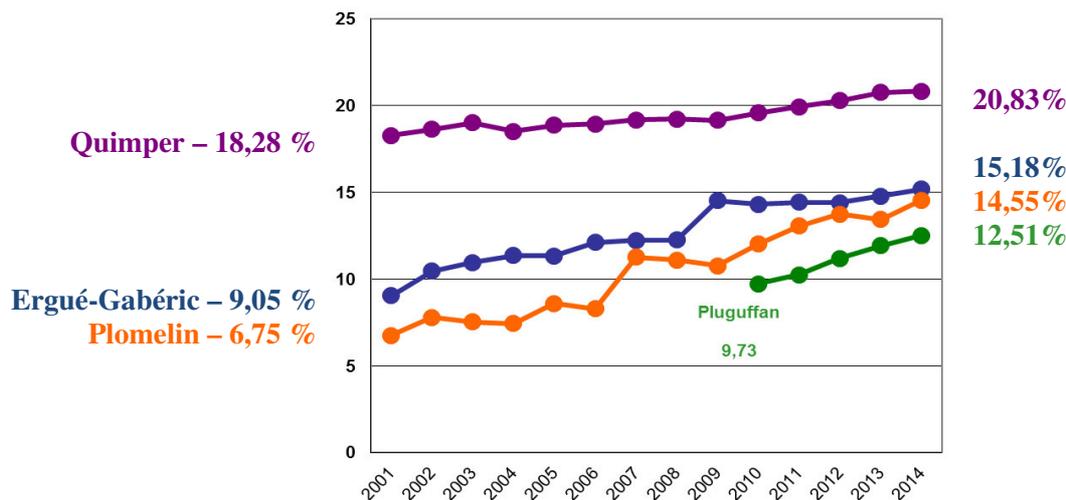
Les aides versées par Quimper Communauté aux opérateurs

Année de programmation	2012	2013	2014	2015
Montant des aides communautaires	432.000 €	508.500 €	428.000 €	872.850 €

Les « taux SRU »

Quatre communes de Quimper Communauté sont assujetties à l'obligation, issue de l'article 55 de la loi SRU, d'atteindre 20% de logements sociaux sur leur territoire : Quimper, Ergué-Gabéric, Plomelin et Pluguffan (depuis 2013 pour cette dernière).

Grâce aux efforts continus de ces communes et au soutien de de la communauté d'agglomération, chacune voit son taux augmenter de manière régulière depuis 2001.



L'offre et la demande locatives sociales

Au 1^{er} janvier 2014, on recense **6.340 logements locatifs sociaux** sur le territoire de Quimper Communauté, soit 73 de plus que l'année précédente.

Source : RPLS.

La demande locative sociale est stable :

Au 1^{er} janvier 2015 : 2.208 demandes en cours

- dont 1.374 externes et 834 locataires HLM.
- dont 1.901 pour Quimper et 307 pour les autres communes de l'agglomération.

Au 1^{er} janvier 2014 : 2.187 demandes en cours

- dont 1.377 externes et 810 locataires HLM.
- dont 1.900 pour Quimper et 287 pour les autres communes de l'agglomération.

Source : FCDLS29-Creha Ouest.

Pour des logements locatifs sociaux plus abordables, le dispositif « bas loyers » de Quimper Communauté

*sur un chantier de logements concernés par ce dispositif :
« Green Park », rue de Stang Bihan à Quimper,
une opération de l'OPAC de Quimper Cornouaille*

CONTACT PRESSE

HÔTEL DE VILLE ET
D'AGGLOMERATION
CS 26004
29107 QUIMPER CEDEX

TÉL. 02 98 98 89 71
FAX 02 98 95 37 02

PLUS D'INFOS

www.quimper-communaute.fr



SOMMAIRE

- 3 Améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande de logement social
- 4 Le dispositif « PLUS-LM »
- 6 Bas-loyers : l'OPAC s'engage aux côtés de Quimper Communauté
- 7 Un exemple concret avec l'opération de l'OPAC à Stang Bihan
- 8 PLUS, PLAI... quelques repères
- 9 La politique communautaire en faveur du logement social en quelques chiffres

Améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande de logement social

Quimper Communauté a décidé de faire évoluer ses aides en faveur des opérations de logements locatifs sociaux et a créé en 2015 un dispositif appelé « PLUS-LM » (Prêt Locatif à usage Social - Loyer Minoré) visant à améliorer l'adéquation entre les niveaux de loyer des logements locatifs publics produits et les ressources des demandeurs.

Ce nouveau dispositif a été institué, dans le cadre du bilan à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat 2011-2016, par délibération du conseil communautaire du 26 mars 2015.

Pourquoi cet objectif ?

La catégorie de logements qui bénéficie de la subvention d'Etat au logement la plus forte (PLAI*) ne représente que 20% des nouveaux logements financés au niveau national (30% au niveau local) alors que 66% des entrants dans le logement social (80% au niveau local) remplissent les conditions de ressources du PLAI (11.058 € de revenu fiscal maximum pour une personne seule, soit moins de 1.000 € par mois).

Sur le territoire de Quimper Communauté, plus des ¾ demandeurs de logement social ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI.

Il apparaîtrait donc logique de rechercher à produire une majorité de logements PLAI dans l'offre nouvelle. Or l'Etat impose depuis plusieurs années un taux maximal de 30 % de PLAI dans le total PLUS-PLAI des programmations annuelles.

De ce fait, **l'offre nouvelle n'est pas en adéquation avec les ressources des ménages demandeurs et la question du niveau des loyers du parc public devient une véritable préoccupation**, en particulier sur le territoire de Quimper Communauté où le parc locatif social, bien que conséquent (plus de 6.000 logements) se caractérise par sa récence (peu de logements d'avant 1977 hors secteur de Kermoysan), donc par des niveaux de loyers sociaux relativement élevés.

L'ensemble des acteurs locaux reconnaît la nécessité, sinon l'urgence, à répondre effectivement à la demande des ménages les plus défavorisés.

Ils reconnaissent également que malgré la part croissante des PLAI dans la production neuve de logements publics, celle-ci demeure insuffisante. C'est pourquoi il est apparu nécessaire aux élus communautaires, dans le cadre du bilan à mi-parcours du PLH mené en 2014-2015, d'élaborer de nouveaux outils permettant d'améliorer cette réponse sur le territoire communautaire.

Le dispositif « PLUS-LM »

Le régime des aides aux opérations de logement social de Quimper Communauté est défini par son PLH, sur la base de 1.500 € par logement PLUS créé et 4.500 € par logement PLAI. Le « PLUS-LM », c'est la possibilité de délivrer une subvention communautaire plus importante (10.000 €) pour des logements agréés en PLUS, mais dont le loyer de sortie serait fixé, par convention entre le bailleur et Quimper Communauté, au niveau du loyer PLAI.

Cette disposition innovante vise à tendre vers 50% de « bas loyers » dans la ville-centre afin de mieux répondre à la demande sociale et de proposer des logements dont les loyers sont plus en adéquation avec les faibles ressources des ménages.

Une phase-test en 2015 sur 109 logements

Ce dispositif PLUS-LM a fait l'objet en 2015 d'une « phase-test » expérimentale, permettant de vérifier avec les bailleurs la pertinence du dispositif en l'appliquant concrètement à des opérations en cours de montage dans le cadre de la programmation annuelle 2015 de logements locatifs sociaux.

Quatre opérations représentant 109 logements locatifs étaient ainsi concernées :

- « Stang Bihan » portée par l'OPAC de Quimper Cornouaille (32 logements) ;
- « Clos St Antoine, rue Brizeux », portée par Aiguillon Construction (8 logements) ;
- « Linéostic » portée par Aiguillon Construction (30 logements) ;
- « Les Alpilles » portée par le Logis Breton (24 logements) ;
- « Maison de Santé – Kermoyan » portée par l'OPAC de Quimper Cornouaille (15 logements).

La faisabilité et le montage financier de ces opérations ont donc été étudiés dans les conditions suivantes : 70% de logements financés en PLUS et 30% de logement financés en PLAI-O, tout en proposant 50% des logements à des loyers de sortie de niveau PLUS et 50% à des loyers de sortie de niveau PLAI-O. Il ressort des plans de financements ainsi établis et étudiés, pour l'ensemble de ces opérations, que la subvention communautaire majorée « PLUS-LM », complétée par l'apport de fonds propres des opérateurs, permet l'équilibre de ces opérations.

Pour ces opérations de la programmation 2015, 18 logements font donc l'objet d'un financement « PLUS-LM » en 2015. **Grâce à ce dispositif, 50% de ces 109 logements seront proposés à bas niveau de loyer lors de leur mise en service au lieu des 30% autorisés par l'Etat.**

Il ressort plus largement des échanges menés durant cette phase-test l'accueil très favorable et le grand intérêt porté par les bailleurs à ce dispositif permettant véritablement d'améliorer l'adéquation offre-demande.

153 000 € engagés par Quimper Communauté en 2015

En termes financiers, chaque logement « PLUS-LM » représente une subvention supplémentaire pour Quimper Communauté de 8.500 €. Au titre de la programmation 2015, ce sont donc **153.500 € que Quimper Communauté a engagés en faveur de ces bas-loyers.**

Les bailleurs sociaux complètent également les financements nécessaires à l'équilibre de ces opérations avec l'apport de fonds propres supplémentaires.

1,5 mois de loyer en moins par an pour les locataires

Concrètement, le gain mensuel généré par ce montage pour les ménages locataires est d'environ 47 € pour un T3 et de 57 € pour un T4, ce qui représente sur une année une économie d'un loyer mensuel et demi.

Dans le budget contraint d'un ménage aux ressources très modestes, cette économie peut être déterminante.

Le dispositif sera reconduit en 2016

Le conseil communautaire du 9 octobre 2015 a approuvé la reconduction de ce dispositif pour l'année 2016. A titre indicatif, 140 logements locatifs sociaux sont aujourd'hui envisagés sur la ville de Quimper en programmation prévisionnelle 2016 ; 28 d'entre eux pourraient donc faire l'objet d'un financement « PLUS-LM » afin que la moitié de l'offre nouvelle quimpéroise agréée en 2016 puisse être elle aussi conventionnée à bas-loyers.

Afin de mettre en œuvre de ce dispositif, Quimper Communauté conclut pour chacune des opérations concernées une convention spécifique avec le bailleur. Cette convention précise la liste des logements concernés et l'engagement de l'opérateur à pratiquer un loyer de niveau « PLAI ». Cette convention-type a été approuvée par le conseil communautaire du 9 octobre.

Bas-loyers : l'OPAC s'engage aux côtés de Quimper Communauté

Partageant pleinement l'objectif de la communauté d'agglomération en matière de modération des loyers, l'OPAC de Quimper-Cornouaille a décidé d'aller plus loin et de compléter les financements apportés par Quimper Communauté.

L'office augmente ainsi fortement ses fonds propres sur ses opérations quimpéroises, permettant que la totalité des logements livrés sur Quimper soient mis en service à des loyers de sortie de niveau PLAI.

Cette décision, approuvée par le conseil d'administration de l'office le 24 juin 2015, représente un engagement financier important : en 2015, les fonds propres que l'OPAC investit au titre du développement de son offre locative s'élèvent à 3,2 millions d'€ ; sans l'augmentation pour faire baisser les loyers, ils se seraient élevés à 2,3 millions d'€.

En effet, l'OPAC investit « classiquement » 20.000 euros par logement sur ses fonds propres ; pour permettre que les logements PLUS soient loués à des loyers PLAI, cette somme est portée à 40.000 €.

Un exemple concret avec l'opération « Green Park » à Quimper

Figurant à la programmation 2015 de logements locatifs sociaux de Quimper Communauté, cette opération est l'une des plus importantes concernées par la mise en œuvre du « PLUS-LM ». Avec l'apport complémentaire de l'OPAC, la totalité des 32 logements locatifs publics qui seront construits au 8 bis, rue de Stang Bihan seront mis en service avec des bas-loyers.

Une opération mixte

L'opération « Green Park », réalisée par la société Pierreval sur le site de Stang Bihan, comprendra en tout 97 logements individuels et collectifs. Si la plupart sont proposés par le promoteur en accession à la propriété, la mixité sociale sur cette opération d'ampleur est mise en œuvre par l'engagement de l'OPAC de Quimper-Cornouaille qui dans le cadre d'une VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) se rend propriétaire de 32 logements.

Située au nord du centre-ville, cette opération bénéficie d'un environnement agréable, à proximité des commerces, services et transports en commun. Aux normes RT 2012, chaque logement bénéficiera de prestations soignées : ascenseur, terrasse ou balcon, salon-séjour lumineux, nombreux rangements, cave, place de parking privée. L'opération devrait être livrée courant 2017.

Sur ces 32 logements locatifs sociaux :

- 11 sont financés en PLAI,
- 21 sont financés en PLUS, dont 5 en « PLUS-LM » et 16 avec des fonds propres majorés de l'OPAC,
- la totalité sera ainsi proposée à des loyers de niveau PLAI.

Les financements permettant l'équilibre de cette opération :

Coût de l'opération : 3,6 M€

- Subvention Etat : 64.283 €,
- Subvention Quimper Communauté : 123.500 € (dont majoration PLUS-LM : 42.500 €),
- Subvention Conseil départemental du Finistère : 54.550 €,
- Fonds propres non récupérables de l'OPAC : 960.000 € (dont majoration pour atteindre 100% de bas-loyers : 320.000 €),
- Solde : emprunts conventionnés (Caisse de Dépôts et Consignations).

Les loyers

Les loyers qui seront pratiqués pour tous les logements de cette opération s'établiront aux montants suivants : 345 € pour un T3, 395 € pour un T4.

Sans les efforts financiers conjoints de Quimper Communauté et de l'OPAC, seuls 30% des logements auraient pu être loués à ces montants ; pour les 70% restants, les loyers auraient alors été plus élevés : 392 € pour un T3, 452 € pour un T4.

PLUS, PLAI... quelques repères

Pour chaque opération de logement locatif social, la définition du programme est déclinée en différents « produits », lesquels sont fonction du type de population accueillie. Ainsi parle-t-on de logement PLUS, PLAI, PLS... Ces sigles correspondent en réalité au nom du prêt conventionné qui permet de les financer. Les produits de logements s'étant succédés les uns aux autres au gré des réformes successives, le nombre d'appellations et sigles est considérable (HLM, PLI, PLA, etc.).

Néanmoins ils se sont toujours développés autour de trois grandes classifications dont les formes actuelles sont, du plus au moins social : PLAI, PLUS et PLS. A chaque produit correspond un plafond de loyer et un plafond de ressources pour les locataires.

Plafonds de ressources pour l'accès au logement social au 1^{er} janvier 2015

Composition du foyer	PLAI	PLUS	PLS
1 pers.	11.058 €	20.107 €	26.139 €
2 pers.	16.112 €	26.851 €	34.906 €
3 pers.	19.374 €	32.291 €	41.978 €
4 pers.	21.558 €	38.982 €	50.677 €
5 pers.	25.223 €	45.858 €	59.615 €
6 pers.	28.425 €	51.682 €	67.187 €
Par pers. sup.	+ 3.170 €	+ 5.765 €	+ 7.495 €
LOYER PLAFOND au m²	4,56 €	5,14 €	8,31 €

Le PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) est le plus « social » des produits du logement social. Il est destiné à accueillir les ménages ayant des ressources particulièrement faibles. Afin de permettre un niveau de loyers le plus bas possible, le PLAI bénéficie du prêt conventionné à taux le plus bas et de subventions importantes (entre 5.840 € et 8.400 € de dotation unitaire de l'Etat et entre 4.500 € et 11.000 € de Quimper Communauté).

Le PLUS (Prêt locatif à usage social) est communément considéré comme le produit « standard » du logement social (ex-HLM). Il fait l'objet d'une dotation très réduite de l'Etat (1 € en 2015) et 1.500 € de Quimper Communauté. Dans les faits on constate que ce produit ne permet pas véritablement de répondre à la demande sociale, avec des demandeurs aux ressources de plus en plus faibles.

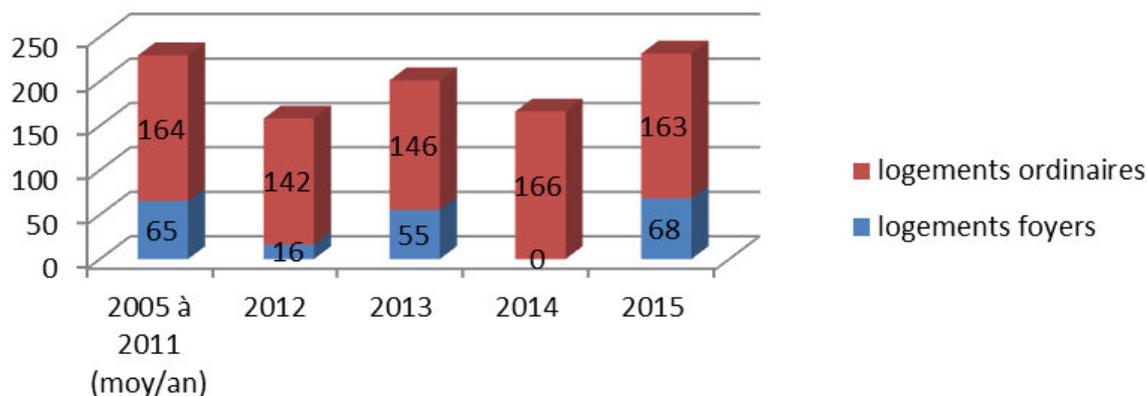
Le PLS (Prêt locatif social) correspond à un loyer dit « intermédiaire », plus élevé. Sur le territoire de Quimper Communauté, le PLS n'est plus considéré comme un produit répondant aux besoins car le loyer PLS est aujourd'hui équivalent au loyer de marché. De ce fait, le PLS n'apparaît plus ou prou dans les programmations. Il ne bénéficie d'aucune subvention de l'Etat ou de Quimper Communauté.

La politique communautaire en faveur du logement social en quelques chiffres

Depuis 2000, la communauté d'agglomération contribue au soutien financier des opérations de logements sociaux sur le territoire communautaire.

En outre depuis 2012, Quimper Communauté assure la délégation des aides à la pierre par convention signée avec l'Etat et gère, dans ce cadre, les agréments et subventions de l'Etat aux opérations de logement social.

Evolution de la production de logements locatifs sociaux depuis 2005



Objectif annuel issu du Programme local de l'habitat 2011-2016 de Quimper Communauté (actualisé en 2015) : **142 logements ordinaires/an.**

NB : le terme de « logements ordinaires », aussi appelés « logements familiaux », désigne les maisons et appartements destinés aux ménages, par distinction avec les logements « foyers » qui se rapportent aux logements créés dans des structures d'hébergement (maison de retraites, foyers de jeunes travailleurs, etc.)

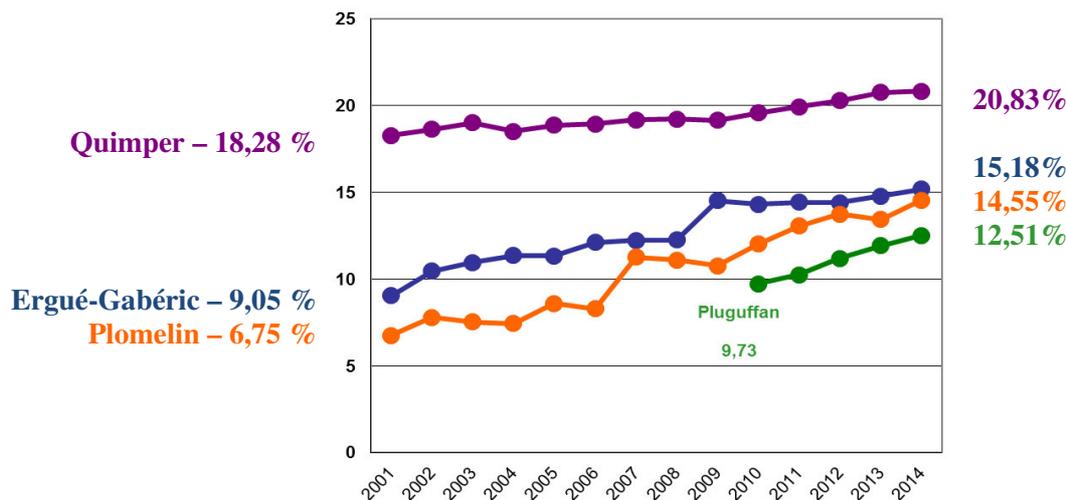
Les aides versées par Quimper Communauté aux opérateurs

Année de programmation	2012	2013	2014	2015
Montant des aides communautaires	432.000 €	508.500 €	428.000 €	872.850 €

Les « taux SRU »

Quatre communes de Quimper Communauté sont assujetties à l'obligation, issue de l'article 55 de la loi SRU, d'atteindre 20% de logements sociaux sur leur territoire : Quimper, Ergué-Gabéric, Plomelin et Pluguffan (depuis 2013 pour cette dernière).

Grâce aux efforts continus de ces communes et au soutien de de la communauté d'agglomération, chacune voit son taux augmenter de manière régulière depuis 2001.



L'offre et la demande locatives sociales

Au 1^{er} janvier 2014, on recense **6.340 logements locatifs sociaux** sur le territoire de Quimper Communauté, soit 73 de plus que l'année précédente.

Source : RPLS.

La demande locative sociale est stable :

Au 1^{er} janvier 2015 : 2.208 demandes en cours

- dont 1.374 externes et 834 locataires HLM.
- dont 1.901 pour Quimper et 307 pour les autres communes de l'agglomération.

Au 1^{er} janvier 2014 : 2.187 demandes en cours

- dont 1.377 externes et 810 locataires HLM.
- dont 1.900 pour Quimper et 287 pour les autres communes de l'agglomération.

Source : FCDLS29-Creha Ouest.

Pour des logements locatifs sociaux plus abordables, le dispositif « bas loyers » de Quimper Communauté

*sur un chantier de logements concernés par ce dispositif :
« Green Park », rue de Stang Bihan à Quimper,
une opération de l'OPAC de Quimper Cornouaille*

CONTACT PRESSE

HÔTEL DE VILLE ET
D'AGGLOMERATION
CS 26004
29107 QUIMPER CEDEX

TÉL. 02 98 98 89 71
FAX 02 98 95 37 02

PLUS D'INFOS

www.quimper-communaute.fr



SOMMAIRE

- 3 Améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande de logement social
- 4 Le dispositif « PLUS-LM »
- 6 Bas-loyers : l'OPAC s'engage aux côtés de Quimper Communauté
- 7 Un exemple concret avec l'opération de l'OPAC à Stang Bihan
- 8 PLUS, PLAI... quelques repères
- 9 La politique communautaire en faveur du logement social en quelques chiffres

Améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande de logement social

Quimper Communauté a décidé de faire évoluer ses aides en faveur des opérations de logements locatifs sociaux et a créé en 2015 un dispositif appelé « PLUS-LM » (Prêt Locatif à usage Social - Loyer Minoré) visant à améliorer l'adéquation entre les niveaux de loyer des logements locatifs publics produits et les ressources des demandeurs.

Ce nouveau dispositif a été institué, dans le cadre du bilan à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat 2011-2016, par délibération du conseil communautaire du 26 mars 2015.

Pourquoi cet objectif ?

La catégorie de logements qui bénéficie de la subvention d'Etat au logement la plus forte (PLAI*) ne représente que 20% des nouveaux logements financés au niveau national (30% au niveau local) alors que 66% des entrants dans le logement social (80% au niveau local) remplissent les conditions de ressources du PLAI (11.058 € de revenu fiscal maximum pour une personne seule, soit moins de 1.000 € par mois).

Sur le territoire de Quimper Communauté, plus des ¾ demandeurs de logement social ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI.

Il apparaîtrait donc logique de rechercher à produire une majorité de logements PLAI dans l'offre nouvelle. Or l'Etat impose depuis plusieurs années un taux maximal de 30 % de PLAI dans le total PLUS-PLAI des programmations annuelles.

De ce fait, **l'offre nouvelle n'est pas en adéquation avec les ressources des ménages demandeurs et la question du niveau des loyers du parc public devient une véritable préoccupation**, en particulier sur le territoire de Quimper Communauté où le parc locatif social, bien que conséquent (plus de 6.000 logements) se caractérise par sa récence (peu de logements d'avant 1977 hors secteur de Kermoysan), donc par des niveaux de loyers sociaux relativement élevés.

L'ensemble des acteurs locaux reconnaît la nécessité, sinon l'urgence, à répondre effectivement à la demande des ménages les plus défavorisés.

Ils reconnaissent également que malgré la part croissante des PLAI dans la production neuve de logements publics, celle-ci demeure insuffisante. C'est pourquoi il est apparu nécessaire aux élus communautaires, dans le cadre du bilan à mi-parcours du PLH mené en 2014-2015, d'élaborer de nouveaux outils permettant d'améliorer cette réponse sur le territoire communautaire.

Le dispositif « PLUS-LM »

Le régime des aides aux opérations de logement social de Quimper Communauté est défini par son PLH, sur la base de 1.500 € par logement PLUS créé et 4.500 € par logement PLAI. Le « PLUS-LM », c'est la possibilité de délivrer une subvention communautaire plus importante (10.000 €) pour des logements agréés en PLUS, mais dont le loyer de sortie serait fixé, par convention entre le bailleur et Quimper Communauté, au niveau du loyer PLAI.

Cette disposition innovante vise à tendre vers 50% de « bas loyers » dans la ville-centre afin de mieux répondre à la demande sociale et de proposer des logements dont les loyers sont plus en adéquation avec les faibles ressources des ménages.

Une phase-test en 2015 sur 109 logements

Ce dispositif PLUS-LM a fait l'objet en 2015 d'une « phase-test » expérimentale, permettant de vérifier avec les bailleurs la pertinence du dispositif en l'appliquant concrètement à des opérations en cours de montage dans le cadre de la programmation annuelle 2015 de logements locatifs sociaux.

Quatre opérations représentant 109 logements locatifs étaient ainsi concernées :

- « Stang Bihan » portée par l'OPAC de Quimper Cornouaille (32 logements) ;
- « Clos St Antoine, rue Brizeux », portée par Aiguillon Construction (8 logements) ;
- « Linéostic » portée par Aiguillon Construction (30 logements) ;
- « Les Alpilles » portée par le Logis Breton (24 logements) ;
- « Maison de Santé – Kermoyan » portée par l'OPAC de Quimper Cornouaille (15 logements).

La faisabilité et le montage financier de ces opérations ont donc été étudiés dans les conditions suivantes : 70% de logements financés en PLUS et 30% de logement financés en PLAI-O, tout en proposant 50% des logements à des loyers de sortie de niveau PLUS et 50% à des loyers de sortie de niveau PLAI-O. Il ressort des plans de financements ainsi établis et étudiés, pour l'ensemble de ces opérations, que la subvention communautaire majorée « PLUS-LM », complétée par l'apport de fonds propres des opérateurs, permet l'équilibre de ces opérations.

Pour ces opérations de la programmation 2015, 18 logements font donc l'objet d'un financement « PLUS-LM » en 2015. **Grâce à ce dispositif, 50% de ces 109 logements seront proposés à bas niveau de loyer lors de leur mise en service au lieu des 30% autorisés par l'Etat.**

Il ressort plus largement des échanges menés durant cette phase-test l'accueil très favorable et le grand intérêt porté par les bailleurs à ce dispositif permettant véritablement d'améliorer l'adéquation offre-demande.

153 000 € engagés par Quimper Communauté en 2015

En termes financiers, chaque logement « PLUS-LM » représente une subvention supplémentaire pour Quimper Communauté de 8.500 €. Au titre de la programmation 2015, ce sont donc **153.500 € que Quimper Communauté a engagés en faveur de ces bas-loyers.**

Les bailleurs sociaux complètent également les financements nécessaires à l'équilibre de ces opérations avec l'apport de fonds propres supplémentaires.

1,5 mois de loyer en moins par an pour les locataires

Concrètement, le gain mensuel généré par ce montage pour les ménages locataires est d'environ 47 € pour un T3 et de 57 € pour un T4, ce qui représente sur une année une économie d'un loyer mensuel et demi.

Dans le budget contraint d'un ménage aux ressources très modestes, cette économie peut être déterminante.

Le dispositif sera reconduit en 2016

Le conseil communautaire du 9 octobre 2015 a approuvé la reconduction de ce dispositif pour l'année 2016. A titre indicatif, 140 logements locatifs sociaux sont aujourd'hui envisagés sur la ville de Quimper en programmation prévisionnelle 2016 ; 28 d'entre eux pourraient donc faire l'objet d'un financement « PLUS-LM » afin que la moitié de l'offre nouvelle quimpéroise agréée en 2016 puisse être elle aussi conventionnée à bas-loyers.

Afin de mettre en œuvre de ce dispositif, Quimper Communauté conclut pour chacune des opérations concernées une convention spécifique avec le bailleur. Cette convention précise la liste des logements concernés et l'engagement de l'opérateur à pratiquer un loyer de niveau « PLAI ». Cette convention-type a été approuvée par le conseil communautaire du 9 octobre.

Bas-loyers : l'OPAC s'engage aux côtés de Quimper Communauté

Partageant pleinement l'objectif de la communauté d'agglomération en matière de modération des loyers, l'OPAC de Quimper-Cornouaille a décidé d'aller plus loin et de compléter les financements apportés par Quimper Communauté.

L'office augmente ainsi fortement ses fonds propres sur ses opérations quimpéroises, permettant que la totalité des logements livrés sur Quimper soient mis en service à des loyers de sortie de niveau PLAI.

Cette décision, approuvée par le conseil d'administration de l'office le 24 juin 2015, représente un engagement financier important : en 2015, les fonds propres que l'OPAC investit au titre du développement de son offre locative s'élèvent à 3,2 millions d'€ ; sans l'augmentation pour faire baisser les loyers, ils se seraient élevés à 2,3 millions d'€.

En effet, l'OPAC investit « classiquement » 20.000 euros par logement sur ses fonds propres ; pour permettre que les logements PLUS soient loués à des loyers PLAI, cette somme est portée à 40.000 €.

Un exemple concret avec l'opération « Green Park » à Quimper

Figurant à la programmation 2015 de logements locatifs sociaux de Quimper Communauté, cette opération est l'une des plus importantes concernées par la mise en œuvre du « PLUS-LM ». Avec l'apport complémentaire de l'OPAC, la totalité des 32 logements locatifs publics qui seront construits au 8 bis, rue de Stang Bihan seront mis en service avec des bas-loyers.

Une opération mixte

L'opération « Green Park », réalisée par la société Pierreval sur le site de Stang Bihan, comprendra en tout 97 logements individuels et collectifs. Si la plupart sont proposés par le promoteur en accession à la propriété, la mixité sociale sur cette opération d'ampleur est mise en œuvre par l'engagement de l'OPAC de Quimper-Cornouaille qui dans le cadre d'une VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) se rend propriétaire de 32 logements.

Située au nord du centre-ville, cette opération bénéficie d'un environnement agréable, à proximité des commerces, services et transports en commun. Aux normes RT 2012, chaque logement bénéficiera de prestations soignées : ascenseur, terrasse ou balcon, salon-séjour lumineux, nombreux rangements, cave, place de parking privée. L'opération devrait être livrée courant 2017.

Sur ces 32 logements locatifs sociaux :

- 11 sont financés en PLAI,
- 21 sont financés en PLUS, dont 5 en « PLUS-LM » et 16 avec des fonds propres majorés de l'OPAC,
- la totalité sera ainsi proposée à des loyers de niveau PLAI.

Les financements permettant l'équilibre de cette opération :

Coût de l'opération : 3,6 M€

- Subvention Etat : 64.283 €,
- Subvention Quimper Communauté : 123.500 € (dont majoration PLUS-LM : 42.500 €),
- Subvention Conseil départemental du Finistère : 54.550 €,
- Fonds propres non récupérables de l'OPAC : 960.000 € (dont majoration pour atteindre 100% de bas-loyers : 320.000 €),
- Solde : emprunts conventionnés (Caisse de Dépôts et Consignations).

Les loyers

Les loyers qui seront pratiqués pour tous les logements de cette opération s'établiront aux montants suivants : 345 € pour un T3, 395 € pour un T4.

Sans les efforts financiers conjoints de Quimper Communauté et de l'OPAC, seuls 30% des logements auraient pu être loués à ces montants ; pour les 70% restants, les loyers auraient alors été plus élevés : 392 € pour un T3, 452 € pour un T4.

PLUS, PLAI... quelques repères

Pour chaque opération de logement locatif social, la définition du programme est déclinée en différents « produits », lesquels sont fonction du type de population accueillie. Ainsi parle-t-on de logement PLUS, PLAI, PLS... Ces sigles correspondent en réalité au nom du prêt conventionné qui permet de les financer. Les produits de logements s'étant succédés les uns aux autres au gré des réformes successives, le nombre d'appellations et sigles est considérable (HLM, PLI, PLA, etc.).

Néanmoins ils se sont toujours développés autour de trois grandes classifications dont les formes actuelles sont, du plus au moins social : PLAI, PLUS et PLS. A chaque produit correspond un plafond de loyer et un plafond de ressources pour les locataires.

Plafonds de ressources pour l'accès au logement social au 1^{er} janvier 2015

Composition du foyer	PLAI	PLUS	PLS
1 pers.	11.058 €	20.107 €	26.139 €
2 pers.	16.112 €	26.851 €	34.906 €
3 pers.	19.374 €	32.291 €	41.978 €
4 pers.	21.558 €	38.982 €	50.677 €
5 pers.	25.223 €	45.858 €	59.615 €
6 pers.	28.425 €	51.682 €	67.187 €
Par pers. sup.	+ 3.170 €	+ 5.765 €	+ 7.495 €
LOYER PLAFOND au m²	4,56 €	5,14 €	8,31 €

Le PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) est le plus « social » des produits du logement social. Il est destiné à accueillir les ménages ayant des ressources particulièrement faibles. Afin de permettre un niveau de loyers le plus bas possible, le PLAI bénéficie du prêt conventionné à taux le plus bas et de subventions importantes (entre 5.840 € et 8.400 € de dotation unitaire de l'Etat et entre 4.500 € et 11.000 € de Quimper Communauté).

Le PLUS (Prêt locatif à usage social) est communément considéré comme le produit « standard » du logement social (ex-HLM). Il fait l'objet d'une dotation très réduite de l'Etat (1 € en 2015) et 1.500 € de Quimper Communauté. Dans les faits on constate que ce produit ne permet pas véritablement de répondre à la demande sociale, avec des demandeurs aux ressources de plus en plus faibles.

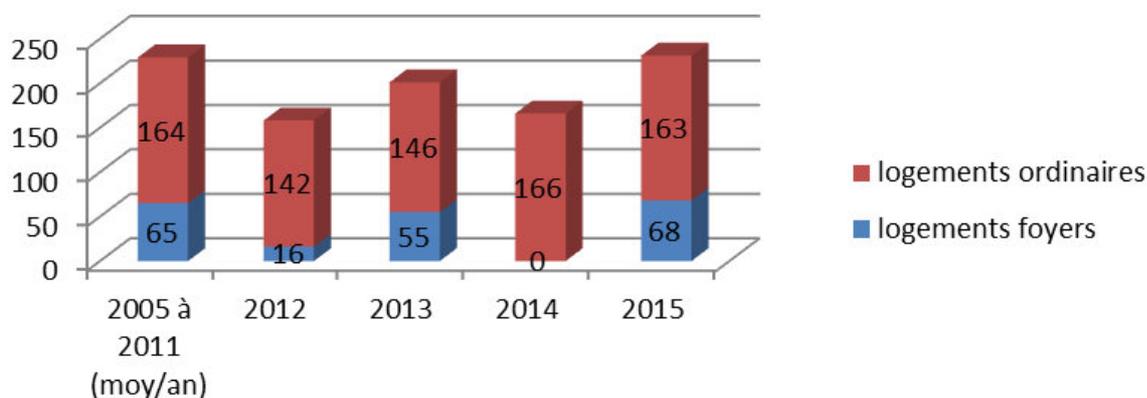
Le PLS (Prêt locatif social) correspond à un loyer dit « intermédiaire », plus élevé. Sur le territoire de Quimper Communauté, le PLS n'est plus considéré comme un produit répondant aux besoins car le loyer PLS est aujourd'hui équivalent au loyer de marché. De ce fait, le PLS n'apparaît plus ou prou dans les programmations. Il ne bénéficie d'aucune subvention de l'Etat ou de Quimper Communauté.

La politique communautaire en faveur du logement social en quelques chiffres

Depuis 2000, la communauté d'agglomération contribue au soutien financier des opérations de logements sociaux sur le territoire communautaire.

En outre depuis 2012, Quimper Communauté assure la délégation des aides à la pierre par convention signée avec l'Etat et gère, dans ce cadre, les agréments et subventions de l'Etat aux opérations de logement social.

Evolution de la production de logements locatifs sociaux depuis 2005



Objectif annuel issu du Programme local de l'habitat 2011-2016 de Quimper Communauté (actualisé en 2015) : **142 logements ordinaires/an.**

NB : le terme de « logements ordinaires », aussi appelés « logements familiaux », désigne les maisons et appartements destinés aux ménages, par distinction avec les logements « foyers » qui se rapportent aux logements créés dans des structures d'hébergement (maison de retraites, foyers de jeunes travailleurs, etc.)

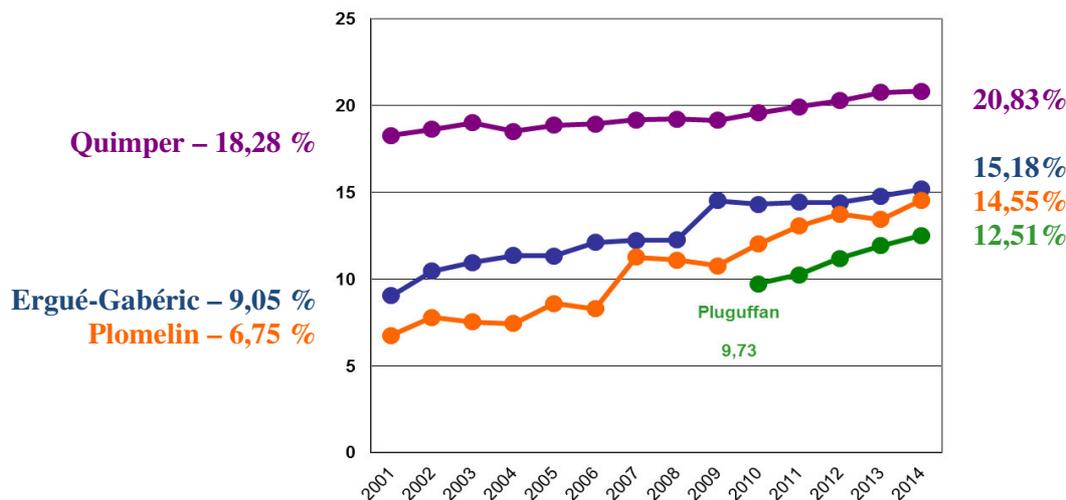
Les aides versées par Quimper Communauté aux opérateurs

Année de programmation	2012	2013	2014	2015
Montant des aides communautaires	432.000 €	508.500 €	428.000 €	872.850 €

Les « taux SRU »

Quatre communes de Quimper Communauté sont assujetties à l'obligation, issue de l'article 55 de la loi SRU, d'atteindre 20% de logements sociaux sur leur territoire : Quimper, Ergué-Gabéric, Plomelin et Pluguffan (depuis 2013 pour cette dernière).

Grâce aux efforts continus de ces communes et au soutien de de la communauté d'agglomération, chacune voit son taux augmenter de manière régulière depuis 2001.



L'offre et la demande locatives sociales

Au 1^{er} janvier 2014, on recense **6.340 logements locatifs sociaux** sur le territoire de Quimper Communauté, soit 73 de plus que l'année précédente.

Source : RPLS.

La demande locative sociale est stable :

Au 1^{er} janvier 2015 : 2.208 demandes en cours

- dont 1.374 externes et 834 locataires HLM.
- dont 1.901 pour Quimper et 307 pour les autres communes de l'agglomération.

Au 1^{er} janvier 2014 : 2.187 demandes en cours

- dont 1.377 externes et 810 locataires HLM.
- dont 1.900 pour Quimper et 287 pour les autres communes de l'agglomération.

Source : FCDLS29-Creha Ouest.

Pour des logements locatifs sociaux plus abordables, le dispositif « bas loyers » de Quimper Communauté

*sur un chantier de logements concernés par ce dispositif :
« Green Park », rue de Stang Bihan à Quimper,
une opération de l'OPAC de Quimper Cornouaille*

CONTACT PRESSE

HÔTEL DE VILLE ET
D'AGGLOMERATION
CS 26004
29107 QUIMPER CEDEX

TÉL. 02 98 98 89 71
FAX 02 98 95 37 02

PLUS D'INFOS

www.quimper-communaute.fr



SOMMAIRE

- 3** Améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande de logement social
- 4** Le dispositif « PLUS-LM »
- 6** Bas-loyers : l'OPAC s'engage aux côtés de Quimper Communauté
- 7** Un exemple concret avec l'opération de l'OPAC à Stang Bihan
- 8** PLUS, PLAI... quelques repères
- 9** La politique communautaire en faveur du logement social en quelques chiffres

Améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande de logement social

Quimper Communauté a décidé de faire évoluer ses aides en faveur des opérations de logements locatifs sociaux et a créé en 2015 un dispositif appelé « PLUS-LM » (Prêt Locatif à usage Social - Loyer Minoré) visant à améliorer l'adéquation entre les niveaux de loyer des logements locatifs publics produits et les ressources des demandeurs.

Ce nouveau dispositif a été institué, dans le cadre du bilan à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat 2011-2016, par délibération du conseil communautaire du 26 mars 2015.

Pourquoi cet objectif ?

La catégorie de logements qui bénéficie de la subvention d'Etat au logement la plus forte (PLAI*) ne représente que 20% des nouveaux logements financés au niveau national (30% au niveau local) alors que 66% des entrants dans le logement social (80% au niveau local) remplissent les conditions de ressources du PLAI (11.058 € de revenu fiscal maximum pour une personne seule, soit moins de 1.000 € par mois).

Sur le territoire de Quimper Communauté, plus des ¾ demandeurs de logement social ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI.

Il apparaîtrait donc logique de rechercher à produire une majorité de logements PLAI dans l'offre nouvelle. Or l'Etat impose depuis plusieurs années un taux maximal de 30 % de PLAI dans le total PLUS-PLAI des programmations annuelles.

De ce fait, **l'offre nouvelle n'est pas en adéquation avec les ressources des ménages demandeurs et la question du niveau des loyers du parc public devient une véritable préoccupation**, en particulier sur le territoire de Quimper Communauté où le parc locatif social, bien que conséquent (plus de 6.000 logements) se caractérise par sa récence (peu de logements d'avant 1977 hors secteur de Kermoysan), donc par des niveaux de loyers sociaux relativement élevés.

L'ensemble des acteurs locaux reconnaît la nécessité, sinon l'urgence, à répondre effectivement à la demande des ménages les plus défavorisés.

Ils reconnaissent également que malgré la part croissante des PLAI dans la production neuve de logements publics, celle-ci demeure insuffisante. C'est pourquoi il est apparu nécessaire aux élus communautaires, dans le cadre du bilan à mi-parcours du PLH mené en 2014-2015, d'élaborer de nouveaux outils permettant d'améliorer cette réponse sur le territoire communautaire.

Le dispositif « PLUS-LM »

Le régime des aides aux opérations de logement social de Quimper Communauté est défini par son PLH, sur la base de 1.500 € par logement PLUS créé et 4.500 € par logement PLAI. Le « PLUS-LM », c'est la possibilité de délivrer une subvention communautaire plus importante (10.000 €) pour des logements agréés en PLUS, mais dont le loyer de sortie serait fixé, par convention entre le bailleur et Quimper Communauté, au niveau du loyer PLAI.

Cette disposition innovante vise à tendre vers 50% de « bas loyers » dans la ville-centre afin de mieux répondre à la demande sociale et de proposer des logements dont les loyers sont plus en adéquation avec les faibles ressources des ménages.

Une phase-test en 2015 sur 109 logements

Ce dispositif PLUS-LM a fait l'objet en 2015 d'une « phase-test » expérimentale, permettant de vérifier avec les bailleurs la pertinence du dispositif en l'appliquant concrètement à des opérations en cours de montage dans le cadre de la programmation annuelle 2015 de logements locatifs sociaux.

Quatre opérations représentant 109 logements locatifs étaient ainsi concernées :

- « Stang Bihan » portée par l'OPAC de Quimper Cornouaille (32 logements) ;
- « Clos St Antoine, rue Brizeux », portée par Aiguillon Construction (8 logements) ;
- « Linéostic » portée par Aiguillon Construction (30 logements) ;
- « Les Alpilles » portée par le Logis Breton (24 logements) ;
- « Maison de Santé – Kermoyan » portée par l'OPAC de Quimper Cornouaille (15 logements).

La faisabilité et le montage financier de ces opérations ont donc été étudiés dans les conditions suivantes : 70% de logements financés en PLUS et 30% de logement financés en PLAI-O, tout en proposant 50% des logements à des loyers de sortie de niveau PLUS et 50% à des loyers de sortie de niveau PLAI-O. Il ressort des plans de financements ainsi établis et étudiés, pour l'ensemble de ces opérations, que la subvention communautaire majorée « PLUS-LM », complétée par l'apport de fonds propres des opérateurs, permet l'équilibre de ces opérations.

Pour ces opérations de la programmation 2015, 18 logements font donc l'objet d'un financement « PLUS-LM » en 2015. **Grâce à ce dispositif, 50% de ces 109 logements seront proposés à bas niveau de loyer lors de leur mise en service au lieu des 30% autorisés par l'Etat.**

Il ressort plus largement des échanges menés durant cette phase-test l'accueil très favorable et le grand intérêt porté par les bailleurs à ce dispositif permettant véritablement d'améliorer l'adéquation offre-demande.

153 000 € engagés par Quimper Communauté en 2015

En termes financiers, chaque logement « PLUS-LM » représente une subvention supplémentaire pour Quimper Communauté de 8.500 €. Au titre de la programmation 2015, ce sont donc **153.500 € que Quimper Communauté a engagés en faveur de ces bas-loyers.**

Les bailleurs sociaux complètent également les financements nécessaires à l'équilibre de ces opérations avec l'apport de fonds propres supplémentaires.

1,5 mois de loyer en moins par an pour les locataires

Concrètement, le gain mensuel généré par ce montage pour les ménages locataires est d'environ 47 € pour un T3 et de 57 € pour un T4, ce qui représente sur une année une économie d'un loyer mensuel et demi.

Dans le budget contraint d'un ménage aux ressources très modestes, cette économie peut être déterminante.

Le dispositif sera reconduit en 2016

Le conseil communautaire du 9 octobre 2015 a approuvé la reconduction de ce dispositif pour l'année 2016. A titre indicatif, 140 logements locatifs sociaux sont aujourd'hui envisagés sur la ville de Quimper en programmation prévisionnelle 2016 ; 28 d'entre eux pourraient donc faire l'objet d'un financement « PLUS-LM » afin que la moitié de l'offre nouvelle quimpéroise agréée en 2016 puisse être elle aussi conventionnée à bas-loyers.

Afin de mettre en œuvre de ce dispositif, Quimper Communauté conclut pour chacune des opérations concernées une convention spécifique avec le bailleur. Cette convention précise la liste des logements concernés et l'engagement de l'opérateur à pratiquer un loyer de niveau « PLAI ». Cette convention-type a été approuvée par le conseil communautaire du 9 octobre.

Bas-loyers : l'OPAC s'engage aux côtés de Quimper Communauté

Partageant pleinement l'objectif de la communauté d'agglomération en matière de modération des loyers, l'OPAC de Quimper-Cornouaille a décidé d'aller plus loin et de compléter les financements apportés par Quimper Communauté.

L'office augmente ainsi fortement ses fonds propres sur ses opérations quimpéroises, permettant que la totalité des logements livrés sur Quimper soient mis en service à des loyers de sortie de niveau PLAI.

Cette décision, approuvée par le conseil d'administration de l'office le 24 juin 2015, représente un engagement financier important : en 2015, les fonds propres que l'OPAC investit au titre du développement de son offre locative s'élèvent à 3,2 millions d'€ ; sans l'augmentation pour faire baisser les loyers, ils se seraient élevés à 2,3 millions d'€.

En effet, l'OPAC investit « classiquement » 20.000 euros par logement sur ses fonds propres ; pour permettre que les logements PLUS soient loués à des loyers PLAI, cette somme est portée à 40.000 €.

Un exemple concret avec l'opération « Green Park » à Quimper

Figurant à la programmation 2015 de logements locatifs sociaux de Quimper Communauté, cette opération est l'une des plus importantes concernées par la mise en œuvre du « PLUS-LM ». Avec l'apport complémentaire de l'OPAC, la totalité des 32 logements locatifs publics qui seront construits au 8 bis, rue de Stang Bihan seront mis en service avec des bas-loyers.

Une opération mixte

L'opération « Green Park », réalisée par la société Pierreval sur le site de Stang Bihan, comprendra en tout 97 logements individuels et collectifs. Si la plupart sont proposés par le promoteur en accession à la propriété, la mixité sociale sur cette opération d'ampleur est mise en œuvre par l'engagement de l'OPAC de Quimper-Cornouaille qui dans le cadre d'une VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) se rend propriétaire de 32 logements.

Située au nord du centre-ville, cette opération bénéficie d'un environnement agréable, à proximité des commerces, services et transports en commun. Aux normes RT 2012, chaque logement bénéficiera de prestations soignées : ascenseur, terrasse ou balcon, salon-séjour lumineux, nombreux rangements, cave, place de parking privée. L'opération devrait être livrée courant 2017.

Sur ces 32 logements locatifs sociaux :

- 11 sont financés en PLAI,
- 21 sont financés en PLUS, dont 5 en « PLUS-LM » et 16 avec des fonds propres majorés de l'OPAC,
- la totalité sera ainsi proposée à des loyers de niveau PLAI.

Les financements permettant l'équilibre de cette opération :

Coût de l'opération : 3,6 M€

- Subvention Etat : 64.283 €,
- Subvention Quimper Communauté : 123.500 € (dont majoration PLUS-LM : 42.500 €),
- Subvention Conseil départemental du Finistère : 54.550 €,
- Fonds propres non récupérables de l'OPAC : 960.000 € (dont majoration pour atteindre 100% de bas-loyers : 320.000 €),
- Solde : emprunts conventionnés (Caisse de Dépôts et Consignations).

Les loyers

Les loyers qui seront pratiqués pour tous les logements de cette opération s'établiront aux montants suivants : 345 € pour un T3, 395 € pour un T4.

Sans les efforts financiers conjoints de Quimper Communauté et de l'OPAC, seuls 30% des logements auraient pu être loués à ces montants ; pour les 70% restants, les loyers auraient alors été plus élevés : 392 € pour un T3, 452 € pour un T4.

PLUS, PLAI... quelques repères

Pour chaque opération de logement locatif social, la définition du programme est déclinée en différents « produits », lesquels sont fonction du type de population accueillie. Ainsi parle-t-on de logement PLUS, PLAI, PLS... Ces sigles correspondent en réalité au nom du prêt conventionné qui permet de les financer. Les produits de logements s'étant succédés les uns aux autres au gré des réformes successives, le nombre d'appellations et sigles est considérable (HLM, PLI, PLA, etc.).

Néanmoins ils se sont toujours développés autour de trois grandes classifications dont les formes actuelles sont, du plus au moins social : PLAI, PLUS et PLS. A chaque produit correspond un plafond de loyer et un plafond de ressources pour les locataires.

Plafonds de ressources pour l'accès au logement social au 1^{er} janvier 2015

Composition du foyer	PLAI	PLUS	PLS
1 pers.	11.058 €	20.107 €	26.139 €
2 pers.	16.112 €	26.851 €	34.906 €
3 pers.	19.374 €	32.291 €	41.978 €
4 pers.	21.558 €	38.982 €	50.677 €
5 pers.	25.223 €	45.858 €	59.615 €
6 pers.	28.425 €	51.682 €	67.187 €
Par pers. sup.	+ 3.170 €	+ 5.765 €	+ 7.495 €
LOYER PLAFOND au m²	4,56 €	5,14 €	8,31 €

Le PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) est le plus « social » des produits du logement social. Il est destiné à accueillir les ménages ayant des ressources particulièrement faibles. Afin de permettre un niveau de loyers le plus bas possible, le PLAI bénéficie du prêt conventionné à taux le plus bas et de subventions importantes (entre 5.840 € et 8.400 € de dotation unitaire de l'Etat et entre 4.500 € et 11.000 € de Quimper Communauté).

Le PLUS (Prêt locatif à usage social) est communément considéré comme le produit « standard » du logement social (ex-HLM). Il fait l'objet d'une dotation très réduite de l'Etat (1 € en 2015) et 1.500 € de Quimper Communauté. Dans les faits on constate que ce produit ne permet pas véritablement de répondre à la demande sociale, avec des demandeurs aux ressources de plus en plus faibles.

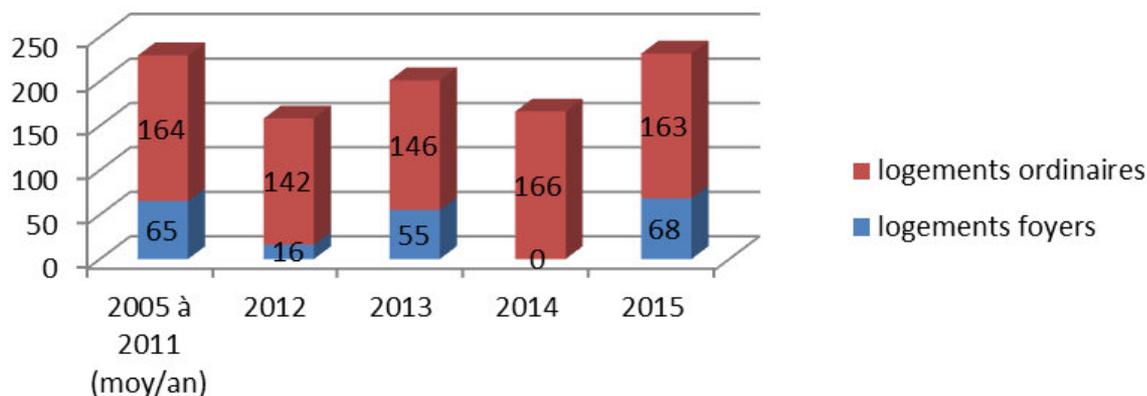
Le PLS (Prêt locatif social) correspond à un loyer dit « intermédiaire », plus élevé. Sur le territoire de Quimper Communauté, le PLS n'est plus considéré comme un produit répondant aux besoins car le loyer PLS est aujourd'hui équivalent au loyer de marché. De ce fait, le PLS n'apparaît plus ou prou dans les programmations. Il ne bénéficie d'aucune subvention de l'Etat ou de Quimper Communauté.

La politique communautaire en faveur du logement social en quelques chiffres

Depuis 2000, la communauté d'agglomération contribue au soutien financier des opérations de logements sociaux sur le territoire communautaire.

En outre depuis 2012, Quimper Communauté assure la délégation des aides à la pierre par convention signée avec l'Etat et gère, dans ce cadre, les agréments et subventions de l'Etat aux opérations de logement social.

Evolution de la production de logements locatifs sociaux depuis 2005



Objectif annuel issu du Programme local de l'habitat 2011-2016 de Quimper Communauté (actualisé en 2015) : **142 logements ordinaires/an.**

NB : le terme de « logements ordinaires », aussi appelés « logements familiaux », désigne les maisons et appartements destinés aux ménages, par distinction avec les logements « foyers » qui se rapportent aux logements créés dans des structures d'hébergement (maison de retraites, foyers de jeunes travailleurs, etc.)

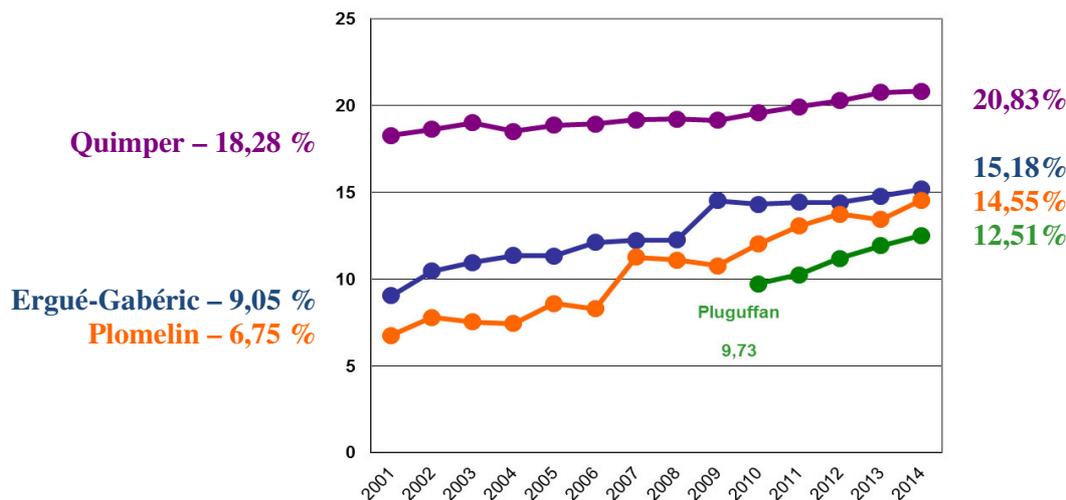
Les aides versées par Quimper Communauté aux opérateurs

Année de programmation	2012	2013	2014	2015
Montant des aides communautaires	432.000 €	508.500 €	428.000 €	872.850 €

Les « taux SRU »

Quatre communes de Quimper Communauté sont assujetties à l'obligation, issue de l'article 55 de la loi SRU, d'atteindre 20% de logements sociaux sur leur territoire : Quimper, Ergué-Gabéric, Plomelin et Pluguffan (depuis 2013 pour cette dernière).

Grâce aux efforts continus de ces communes et au soutien de de la communauté d'agglomération, chacune voit son taux augmenter de manière régulière depuis 2001.



L'offre et la demande locatives sociales

Au 1^{er} janvier 2014, on recense **6.340 logements locatifs sociaux** sur le territoire de Quimper Communauté, soit 73 de plus que l'année précédente.

Source : RPLS.

La demande locative sociale est stable :

Au 1^{er} janvier 2015 : 2.208 demandes en cours

- dont 1.374 externes et 834 locataires HLM.
- dont 1.901 pour Quimper et 307 pour les autres communes de l'agglomération.

Au 1^{er} janvier 2014 : 2.187 demandes en cours

- dont 1.377 externes et 810 locataires HLM.
- dont 1.900 pour Quimper et 287 pour les autres communes de l'agglomération.

Source : FCDLS29-Creha Ouest.

Pour des logements locatifs sociaux plus abordables, le dispositif « bas loyers » de Quimper Communauté

*sur un chantier de logements concernés par ce dispositif :
« Green Park », rue de Stang Bihan à Quimper,
une opération de l'OPAC de Quimper Cornouaille*

CONTACT PRESSE

HÔTEL DE VILLE ET
D'AGGLOMERATION
CS 26004
29107 QUIMPER CEDEX

TÉL. 02 98 98 89 71
FAX 02 98 95 37 02

PLUS D'INFOS

www.quimper-communaute.fr



SOMMAIRE

- 3 Améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande de logement social
- 4 Le dispositif « PLUS-LM »
- 6 Bas-loyers : l'OPAC s'engage aux côtés de Quimper Communauté
- 7 Un exemple concret avec l'opération de l'OPAC à Stang Bihan
- 8 PLUS, PLAI... quelques repères
- 9 La politique communautaire en faveur du logement social en quelques chiffres

Améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande de logement social

Quimper Communauté a décidé de faire évoluer ses aides en faveur des opérations de logements locatifs sociaux et a créé en 2015 un dispositif appelé « PLUS-LM » (Prêt Locatif à usage Social - Loyer Minoré) visant à améliorer l'adéquation entre les niveaux de loyer des logements locatifs publics produits et les ressources des demandeurs.

Ce nouveau dispositif a été institué, dans le cadre du bilan à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat 2011-2016, par délibération du conseil communautaire du 26 mars 2015.

Pourquoi cet objectif ?

La catégorie de logements qui bénéficie de la subvention d'Etat au logement la plus forte (PLAI*) ne représente que 20% des nouveaux logements financés au niveau national (30% au niveau local) alors que 66% des entrants dans le logement social (80% au niveau local) remplissent les conditions de ressources du PLAI (11.058 € de revenu fiscal maximum pour une personne seule, soit moins de 1.000 € par mois).

Sur le territoire de Quimper Communauté, plus des ¾ demandeurs de logement social ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI.

Il apparaîtrait donc logique de rechercher à produire une majorité de logements PLAI dans l'offre nouvelle. Or l'Etat impose depuis plusieurs années un taux maximal de 30 % de PLAI dans le total PLUS-PLAI des programmations annuelles.

De ce fait, **l'offre nouvelle n'est pas en adéquation avec les ressources des ménages demandeurs et la question du niveau des loyers du parc public devient une véritable préoccupation**, en particulier sur le territoire de Quimper Communauté où le parc locatif social, bien que conséquent (plus de 6.000 logements) se caractérise par sa récence (peu de logements d'avant 1977 hors secteur de Kermoysan), donc par des niveaux de loyers sociaux relativement élevés.

L'ensemble des acteurs locaux reconnaît la nécessité, sinon l'urgence, à répondre effectivement à la demande des ménages les plus défavorisés.

Ils reconnaissent également que malgré la part croissante des PLAI dans la production neuve de logements publics, celle-ci demeure insuffisante. C'est pourquoi il est apparu nécessaire aux élus communautaires, dans le cadre du bilan à mi-parcours du PLH mené en 2014-2015, d'élaborer de nouveaux outils permettant d'améliorer cette réponse sur le territoire communautaire.

Le dispositif « PLUS-LM »

Le régime des aides aux opérations de logement social de Quimper Communauté est défini par son PLH, sur la base de 1.500 € par logement PLUS créé et 4.500 € par logement PLAI. Le « PLUS-LM », c'est la possibilité de délivrer une subvention communautaire plus importante (10.000 €) pour des logements agréés en PLUS, mais dont le loyer de sortie serait fixé, par convention entre le bailleur et Quimper Communauté, au niveau du loyer PLAI.

Cette disposition innovante vise à tendre vers 50% de « bas loyers » dans la ville-centre afin de mieux répondre à la demande sociale et de proposer des logements dont les loyers sont plus en adéquation avec les faibles ressources des ménages.

Une phase-test en 2015 sur 109 logements

Ce dispositif PLUS-LM a fait l'objet en 2015 d'une « phase-test » expérimentale, permettant de vérifier avec les bailleurs la pertinence du dispositif en l'appliquant concrètement à des opérations en cours de montage dans le cadre de la programmation annuelle 2015 de logements locatifs sociaux.

Quatre opérations représentant 109 logements locatifs étaient ainsi concernées :

- « Stang Bihan » portée par l'OPAC de Quimper Cornouaille (32 logements) ;
- « Clos St Antoine, rue Brizeux », portée par Aiguillon Construction (8 logements) ;
- « Linéostic » portée par Aiguillon Construction (30 logements) ;
- « Les Alpilles » portée par le Logis Breton (24 logements) ;
- « Maison de Santé – Kermoyan » portée par l'OPAC de Quimper Cornouaille (15 logements).

La faisabilité et le montage financier de ces opérations ont donc été étudiés dans les conditions suivantes : 70% de logements financés en PLUS et 30% de logement financés en PLAI-O, tout en proposant 50% des logements à des loyers de sortie de niveau PLUS et 50% à des loyers de sortie de niveau PLAI-O. Il ressort des plans de financements ainsi établis et étudiés, pour l'ensemble de ces opérations, que la subvention communautaire majorée « PLUS-LM », complétée par l'apport de fonds propres des opérateurs, permet l'équilibre de ces opérations.

Pour ces opérations de la programmation 2015, 18 logements font donc l'objet d'un financement « PLUS-LM » en 2015. **Grâce à ce dispositif, 50% de ces 109 logements seront proposés à bas niveau de loyer lors de leur mise en service au lieu des 30% autorisés par l'Etat.**

Il ressort plus largement des échanges menés durant cette phase-test l'accueil très favorable et le grand intérêt porté par les bailleurs à ce dispositif permettant véritablement d'améliorer l'adéquation offre-demande.

153 000 € engagés par Quimper Communauté en 2015

En termes financiers, chaque logement « PLUS-LM » représente une subvention supplémentaire pour Quimper Communauté de 8.500 €. Au titre de la programmation 2015, ce sont donc **153.500 € que Quimper Communauté a engagés en faveur de ces bas-loyers.**

Les bailleurs sociaux complètent également les financements nécessaires à l'équilibre de ces opérations avec l'apport de fonds propres supplémentaires.

1,5 mois de loyer en moins par an pour les locataires

Concrètement, le gain mensuel généré par ce montage pour les ménages locataires est d'environ 47 € pour un T3 et de 57 € pour un T4, ce qui représente sur une année une économie d'un loyer mensuel et demi.

Dans le budget contraint d'un ménage aux ressources très modestes, cette économie peut être déterminante.

Le dispositif sera reconduit en 2016

Le conseil communautaire du 9 octobre 2015 a approuvé la reconduction de ce dispositif pour l'année 2016. A titre indicatif, 140 logements locatifs sociaux sont aujourd'hui envisagés sur la ville de Quimper en programmation prévisionnelle 2016 ; 28 d'entre eux pourraient donc faire l'objet d'un financement « PLUS-LM » afin que la moitié de l'offre nouvelle quimpéroise agréée en 2016 puisse être elle aussi conventionnée à bas-loyers.

Afin de mettre en œuvre de ce dispositif, Quimper Communauté conclut pour chacune des opérations concernées une convention spécifique avec le bailleur. Cette convention précise la liste des logements concernés et l'engagement de l'opérateur à pratiquer un loyer de niveau « PLAI ». Cette convention-type a été approuvée par le conseil communautaire du 9 octobre.

Bas-loyers : l'OPAC s'engage aux côtés de Quimper Communauté

Partageant pleinement l'objectif de la communauté d'agglomération en matière de modération des loyers, l'OPAC de Quimper-Cornouaille a décidé d'aller plus loin et de compléter les financements apportés par Quimper Communauté.

L'office augmente ainsi fortement ses fonds propres sur ses opérations quimpéroises, permettant que la totalité des logements livrés sur Quimper soient mis en service à des loyers de sortie de niveau PLAI.

Cette décision, approuvée par le conseil d'administration de l'office le 24 juin 2015, représente un engagement financier important : en 2015, les fonds propres que l'OPAC investit au titre du développement de son offre locative s'élèvent à 3,2 millions d'€ ; sans l'augmentation pour faire baisser les loyers, ils se seraient élevés à 2,3 millions d'€.

En effet, l'OPAC investit « classiquement » 20.000 euros par logement sur ses fonds propres ; pour permettre que les logements PLUS soient loués à des loyers PLAI, cette somme est portée à 40.000 €.

Un exemple concret avec l'opération « Green Park » à Quimper

Figurant à la programmation 2015 de logements locatifs sociaux de Quimper Communauté, cette opération est l'une des plus importantes concernées par la mise en œuvre du « PLUS-LM ». Avec l'apport complémentaire de l'OPAC, la totalité des 32 logements locatifs publics qui seront construits au 8 bis, rue de Stang Bihan seront mis en service avec des bas-loyers.

Une opération mixte

L'opération « Green Park », réalisée par la société Pierreval sur le site de Stang Bihan, comprendra en tout 97 logements individuels et collectifs. Si la plupart sont proposés par le promoteur en accession à la propriété, la mixité sociale sur cette opération d'ampleur est mise en œuvre par l'engagement de l'OPAC de Quimper-Cornouaille qui dans le cadre d'une VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) se rend propriétaire de 32 logements.

Située au nord du centre-ville, cette opération bénéficie d'un environnement agréable, à proximité des commerces, services et transports en commun. Aux normes RT 2012, chaque logement bénéficiera de prestations soignées : ascenseur, terrasse ou balcon, salon-séjour lumineux, nombreux rangements, cave, place de parking privée. L'opération devrait être livrée courant 2017.

Sur ces 32 logements locatifs sociaux :

- 11 sont financés en PLAI,
- 21 sont financés en PLUS, dont 5 en « PLUS-LM » et 16 avec des fonds propres majorés de l'OPAC,
- la totalité sera ainsi proposée à des loyers de niveau PLAI.

Les financements permettant l'équilibre de cette opération :

Coût de l'opération : 3,6 M€

- Subvention Etat : 64.283 €,
- Subvention Quimper Communauté : 123.500 € (dont majoration PLUS-LM : 42.500 €),
- Subvention Conseil départemental du Finistère : 54.550 €,
- Fonds propres non récupérables de l'OPAC : 960.000 € (dont majoration pour atteindre 100% de bas-loyers : 320.000 €),
- Solde : emprunts conventionnés (Caisse de Dépôts et Consignations).

Les loyers

Les loyers qui seront pratiqués pour tous les logements de cette opération s'établiront aux montants suivants : 345 € pour un T3, 395 € pour un T4.

Sans les efforts financiers conjoints de Quimper Communauté et de l'OPAC, seuls 30% des logements auraient pu être loués à ces montants ; pour les 70% restants, les loyers auraient alors été plus élevés : 392 € pour un T3, 452 € pour un T4.

PLUS, PLAI... quelques repères

Pour chaque opération de logement locatif social, la définition du programme est déclinée en différents « produits », lesquels sont fonction du type de population accueillie. Ainsi parle-t-on de logement PLUS, PLAI, PLS... Ces sigles correspondent en réalité au nom du prêt conventionné qui permet de les financer. Les produits de logements s'étant succédés les uns aux autres au gré des réformes successives, le nombre d'appellations et sigles est considérable (HLM, PLI, PLA, etc.).

Néanmoins ils se sont toujours développés autour de trois grandes classifications dont les formes actuelles sont, du plus au moins social : PLAI, PLUS et PLS. A chaque produit correspond un plafond de loyer et un plafond de ressources pour les locataires.

Plafonds de ressources pour l'accès au logement social au 1^{er} janvier 2015

Composition du foyer	PLAI	PLUS	PLS
1 pers.	11.058 €	20.107 €	26.139 €
2 pers.	16.112 €	26.851 €	34.906 €
3 pers.	19.374 €	32.291 €	41.978 €
4 pers.	21.558 €	38.982 €	50.677 €
5 pers.	25.223 €	45.858 €	59.615 €
6 pers.	28.425 €	51.682 €	67.187 €
Par pers. sup.	+ 3.170 €	+ 5.765 €	+ 7.495 €
LOYER PLAFOND au m²	4,56 €	5,14 €	8,31 €

Le PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) est le plus « social » des produits du logement social. Il est destiné à accueillir les ménages ayant des ressources particulièrement faibles. Afin de permettre un niveau de loyers le plus bas possible, le PLAI bénéficie du prêt conventionné à taux le plus bas et de subventions importantes (entre 5.840 € et 8.400 € de dotation unitaire de l'Etat et entre 4.500 € et 11.000 € de Quimper Communauté).

Le PLUS (Prêt locatif à usage social) est communément considéré comme le produit « standard » du logement social (ex-HLM). Il fait l'objet d'une dotation très réduite de l'Etat (1 € en 2015) et 1.500 € de Quimper Communauté. Dans les faits on constate que ce produit ne permet pas véritablement de répondre à la demande sociale, avec des demandeurs aux ressources de plus en plus faibles.

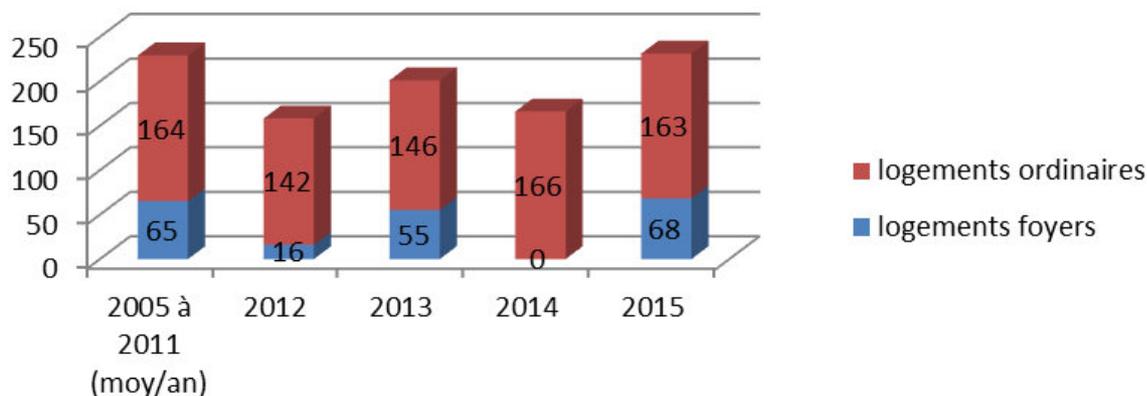
Le PLS (Prêt locatif social) correspond à un loyer dit « intermédiaire », plus élevé. Sur le territoire de Quimper Communauté, le PLS n'est plus considéré comme un produit répondant aux besoins car le loyer PLS est aujourd'hui équivalent au loyer de marché. De ce fait, le PLS n'apparaît plus ou prou dans les programmations. Il ne bénéficie d'aucune subvention de l'Etat ou de Quimper Communauté.

La politique communautaire en faveur du logement social en quelques chiffres

Depuis 2000, la communauté d'agglomération contribue au soutien financier des opérations de logements sociaux sur le territoire communautaire.

En outre depuis 2012, Quimper Communauté assure la délégation des aides à la pierre par convention signée avec l'Etat et gère, dans ce cadre, les agréments et subventions de l'Etat aux opérations de logement social.

Evolution de la production de logements locatifs sociaux depuis 2005



Objectif annuel issu du Programme local de l'habitat 2011-2016 de Quimper Communauté (actualisé en 2015) : **142 logements ordinaires/an.**

NB : le terme de « logements ordinaires », aussi appelés « logements familiaux », désigne les maisons et appartements destinés aux ménages, par distinction avec les logements « foyers » qui se rapportent aux logements créés dans des structures d'hébergement (maison de retraites, foyers de jeunes travailleurs, etc.)

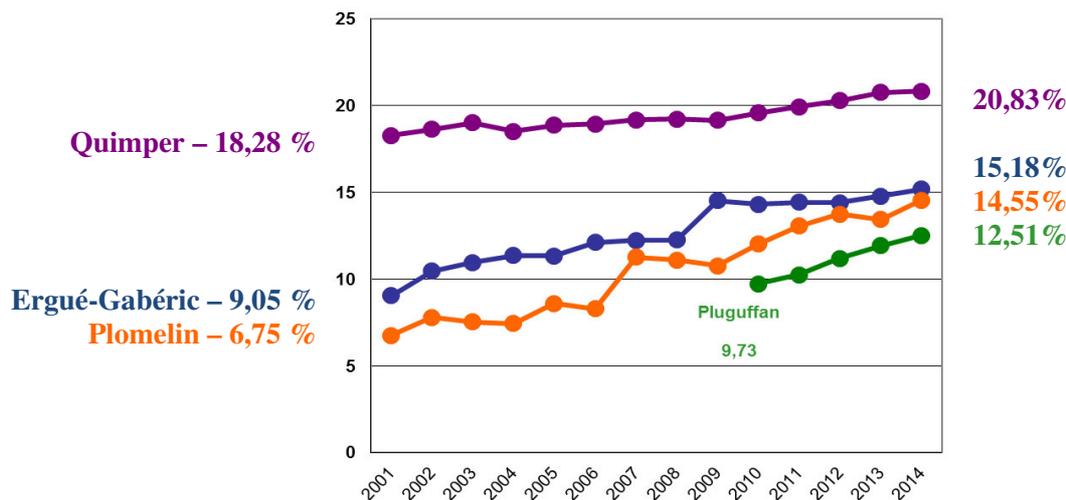
Les aides versées par Quimper Communauté aux opérateurs

Année de programmation	2012	2013	2014	2015
Montant des aides communautaires	432.000 €	508.500 €	428.000 €	872.850 €

Les « taux SRU »

Quatre communes de Quimper Communauté sont assujetties à l'obligation, issue de l'article 55 de la loi SRU, d'atteindre 20% de logements sociaux sur leur territoire : Quimper, Ergué-Gabéric, Plomelin et Pluguffan (depuis 2013 pour cette dernière).

Grâce aux efforts continus de ces communes et au soutien de de la communauté d'agglomération, chacune voit son taux augmenter de manière régulière depuis 2001.



L'offre et la demande locatives sociales

Au 1^{er} janvier 2014, on recense **6.340 logements locatifs sociaux** sur le territoire de Quimper Communauté, soit 73 de plus que l'année précédente.

Source : RPLS.

La demande locative sociale est stable :

Au 1^{er} janvier 2015 : 2.208 demandes en cours

- dont 1.374 externes et 834 locataires HLM.
- dont 1.901 pour Quimper et 307 pour les autres communes de l'agglomération.

Au 1^{er} janvier 2014 : 2.187 demandes en cours

- dont 1.377 externes et 810 locataires HLM.
- dont 1.900 pour Quimper et 287 pour les autres communes de l'agglomération.

Source : FCDLS29-Creha Ouest.