

Adoption par la Commission permanente du 13 mai 2024

Mise à jour des montants à partir de l'avis du 08 février 2024 relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions APL

MAJORATIONS ET LOYERS ACCESSOIRES DEFINIS PAR LE DELEGATAIRE AU PLAN LOCAL

		LOYERS					PLS	PLUS	PLAI			
		Valeur maximum des loyers et des redevances des opérations conventionnées entre le 1er janvier et le 31 décembre 2024 (loyer mensuel en €m ² de surface utile)					9,75 € en B1	Zone III				
							9,34 € en B2	5,76 €	5,11 €			
							8,68 € en C					
(ML)	Critères marges locales	Neuf					Acquisition-Amélioration					
MAJORATIONS DEFINES PAR LE DELEGATAIRE AU PLAN LOCAL	Performance globale	Opérations non soumises à la RE2020 art. R172-1 du CCH		Opérations soumises à la RE2020 art. R172-1 du CCH			Permis initial du bâtiment déposé avant le 01/01/2009					
		Niveau RT 2012 - 5 %	Niveau RT 2012 - 10 %	RE2020 IC _{combustion_max} moyen 2025	RE2020 IC _{combustion_max} moyen 2028	BBIO (RE2020) - 10 % (efficacité énergétique du bâti indépendamment des systèmes énergétiques)		Label HPE rénovation (demande avant 01/01/2024) ou BBC rénovation 2024 - 1ère étape	Label BBC Rénovation (demande avant 01/01/2024) ou BBC rénovation résidentiel 2024	A la demande d'agrément : synthèse étude thermique ou demande de label En clôture : attestation du bureau d'étude ou de l'organisme certificateur		
		4 %	6 %	6 %	8 %	8 %	6 %	8 %				
			Production d'ENR permettant de l'autoconsommation et des diminutions de charges aux locataires à un niveau supérieur à l'atteinte de la RE2020 (hors production de chaleur pour les maisons individuelles dès le 1er janvier 2022 et pour les logements collectifs dès le 1er janvier 2025) 5 %			Production d'ENR permettant de l'autoconsommation et des diminutions de charges aux locataires (hors production de chaleur pour les maisons individuelles) 5 %			synthèse étude thermique concernant la production d'ENR			
			Atteinte des objectifs équivalents au 1er niveau 2013 du label bâtiment biosourcé (y compris pour les opérations en acquisition-amélioration) (42 kg/m ² de surface plancher pour une maison individuelle, 18 kg/m ² de surface de plancher pour les bâtiments collectifs à usage d'habitation, usage d'au moins deux produits de construction biosourcés remplissant des fonctions différentes au sein du bâtiment + calculs et fonctions conformes à l'annexe du contenu et aux conditions d'attribution du label "bâtiment biosourcé") 5 %					Plans et métrés décrivent les ouvrages avec le calcul Au taux d'incorporation de matière biosourcée conformément à l'annexe ou attestation de l'organisme certificateur				
			Présentation à l'architecte conseiller du Département de l'opération suivie d'un avis favorable					Avis favorable du Département au regard de la contribution de l'opération à la transition énergétique et environnementale, à la maîtrise des dépenses des ménages et à l'amélioration de la qualité de service des logements (analyse de la qualité d'usage, insertion urbaine, optimisation de la densité, formes architecturales...)				
			Exigence de l'ABF dans un périmètre historique					justificatif périmètre soumis à ABF				
		Qualité architecturale améliorant la valeur d'usage	Accessibilité handicapé pour les locataires Faciliter l'intégration des personnes en situation de handicap et adapter la société au vieillissement - Au 1er janvier 2024 près de 10 % des demandes de LLS sont liées à un logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie sur le territoire de délégation. En 2040, les ménages, dont la personne de référence est âgée de 65 ans ou plus, représenteront 40 % des ménages bretons. Ascenseur non obligatoire		Pour les immeubles collectifs : mise en accessibilité d'au moins 40 % des logements d'une même opération (application de la marge au logement au-delà de la réglementation) 4 %		Pour les immeubles collectifs : mise en accessibilité d'au moins 60 % des logements d'une même opération (application de la marge au logement au-delà de la réglementation) 6 %		Pour les immeubles collectifs : mise en accessibilité d'au moins 80 % des logements d'une même opération (application de la marge au logement au-delà de la réglementation) 8 %		Mise en accessibilité des logements au-delà de la réglementation (application de la marge au logement) 6 %	PLS : Pas de majoration locale
		Accessibilité améliorant la valeur d'usage	Plans et notice accessibilité PC précisant les logements accessibles									
		Qualité résidentielle valeur d'usage	Locaux Collectifs Résidentiels (LCR) (Avis du 08 février 2024 relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions APL)		$\sqrt{6 \times (S/CLR) - 6 \times (S/CLR) - 0.6} / 1000$			plans et tableaux des surfaces				
		Pour les habitats inclusifs définis à l'art L.281-1 du Code de l'action sociale et des familles : espaces à usages collectifs dans le cadre du projet de vie sociale et partagés : jardin partagé, buanderie, salles d'animation, logements d'hôtes, ... Marge non cumulable avec celle des Locaux Collectifs Résidentiels		Jardins partagés 1%	Espace intérieur à 30 m ² 2%	Espace supérieur à 30 m ² 3%	plans et projet de vie sociale et partage justifiant qu'il s'agit d'un habitat inclusif tel que défini à l'art L.281-1 du Code de l'action sociale et des familles					
		Pour les immeubles collectifs au moins 75 % de logements traversant ou à double orientation (application au logement)		5 % (application de la marge au logement)			plans précisant les logements ciblés pour l'application de cette majoration					
		Opération ayant obtenu le label NF Habitat HOE ou équivalent chez les autres organismes certificateurs comme PROMOTELEC ou PRESTATERRIE avec le critère qualité acoustique		7 %			attestation de l'organisme certificateur					
	Localisation améliorant la valeur d'usage	Accès aux services. Les services doivent être dans un rayon de 500m de l'opération (pour permettre l'accessibilité à pied pour toutes et tous)		Présence d'au moins 2 types différents de services dans 2 catégories distinctes 2 %		Présence d'au moins 4 types de services types différents dans 2 catégories distinctes 4 %		Présence d'au moins 6 types de services types différents dans 2 catégories distinctes 6 %		Demande préalable auprès des services du Département : formulaire complété et pièces permettant une bonne compréhension du projet, justificatif pour le dépôt attestation du Département		
	Renouvellement urbain améliorant la qualité résidentielle	Opération de renouvellement urbain concourant à l'amélioration de la vie de quartier appréciation au cas par cas par les services du Département comprenant des opérations de démolition ou de dépollution ou de déconstruction et permettant une densification		6 %			Demande préalable auprès des services du Département : formulaire complété et pièces permettant une bonne compréhension du projet Justificatif pour le dépôt attestation du Département					
		(ML) Majorations Locales plafonnées réglementairement à : 15 % pour l'ensemble des opérations										
							PLS	PLUS	PLAI			
LOYERS ACCESSOIRES	Terrasses, cours, jardins à jouissance exclusive	de 10 m ² à 50 m ²		18,80 €		11,20 €		10,00 €				
		de 50 m ² à 75 m ²		25,20 €		16,80 €		15,00 €				
		de 75 m ² à 100 m ²		29,40 €		19,60 €		17,50 €				
		> 100 m ²		33,60 €		22,40 €		20,00 €				
		Garage accolé de maison individuelle (1) ou garage en bande		50,60 €		33,73 €		29,93 €				
	Stationnement à jouissance exclusive	Garage fermé en sous-sol dans immeubles collectifs pour les communes de Dinard, Fougères, Redon		65,41 €		43,62 €		38,79 €				
		Garage fermé en sous-sol dans immeubles collectifs pour les autres communes		59,60 €		39,76 €		35,34 €				
		place de parking en sous-sol dans immeubles collectifs		29,66 €		19,79 €		17,66 €				
		Maison individuelle et immeuble collectif place réservée de parking extérieur		20,93 €		13,95 €		12,27 €				
		Loyer plafonné pour les annexes en acquisition-amélioration						26,73 €				

FINANCEMENT PLS	
Loyers mensuels en € par m ² de surface utile	
Zone B1 : 9,75 €	DINARD, SAINT-MALO
Zone B2 : 9,34 €	CANCALE, CHATEAUNEUF-D'ILLE-ET-VILAINE, LA FRESNAY, LA GOUESNÈRE, HREL, LILLEMER, MINAC-MORVAIN, PLEURVIER, SAINT-BENOÎT-DES-ONDES, SAINT-COLOMB, SAINT-GUNOUX, SAINT-JOAN-DES-GUÈRES, SAINT-MELOIR-DES-ONDES, SAINT-PÈRE, SAINT-SULAC, LA VILLE-ES-NOYAS, LE TRONCHET, PLEURVIT, LA RICHARDAIS, SAINT-BRAC-SUR-MER, SAINT-LINAIRE, NOYAL-SUR-VILAINE
Zone C : 8,66 €	Le reste du territoire de délégation du Département d'Ille-et-Vilaine
Éligibilité des opérations en PLS, conditions cumulatives :	
Chaque opération avec du PLS doit être justifiée au regard d'une étude de besoin à fournir. Pour les opérations en Locaux Collectifs Sociaux, l'étude de besoin doit intégrer en plus les modalités de relogement à 15 ans.	
Chaque opération doit respecter une densité globale minimale de 20 PLUS/PLAI à l'hectare pour pouvoir agréer des logements PLS au-delà de cette densité minimum de PLUS/PLAI	
Pour qu'une opération comportant du PLS soit agréée sans respecter la règle précédemment énoncée sur la densité, il est nécessaire d'avoir une opération agréée en PLUS/PLAI sur l'EPCI en année N ou N+1 permettant de respecter ce critère de densité à l'échelle des opérations.	
Pour les opérations situées en Quartier Politique de la Ville ou dans des Communes soumises à la loi SRU, des adaptations pourront être apportées en fonction des obligations à respecter et sur justification.	
Les opérations en PLS investisseuses resteront autorisées au cas par cas suite à une étude préalable.	
Les opérations agréées en structure ne sont pas concernées par ces règles.	

Accès aux services	
Catégories	Types de services
Services publics	Équipement d'enseignement, crèche/multisaccoué/MAM, bibliothèque, fiars-rues, La Poste / agence postale, Mairie / mairie annexe, France Services, Gendarmerie
Commerces	boulangerie, épicerie / multiservice, boucherie / charcuterie, café / presse / tabac, distributeur bancaire, moyennée et grande surface, salon de coiffure / beauté, restaurant
Offre de santé	Médecin, dentiste, pharmacie, infirmier, kinésithérapeute
Mobilité	Amélioration transport urbain, arrêt TER, arrêt car interurbain, arrêt transport à la demande

Surfaces annexes entrant dans le calcul de la surface utile
 (1) garage accolé en maison individuelle en PLUS - PLAI égal ou > à 18 m². Calcul : 6 + ((S-18) / 2) plafonné à 9 m² de surface annexes

Convention de délégation
d'attribution des aides publiques au logement

**Avenant n°1-2024
à la convention de délégation de compétence 2024-2029
relatif aux objectifs et aux moyens initiaux pour l'année 2024**

Le Département d'Ille-et-Vilaine, représenté par son Président, Monsieur Jean-Luc CHENUT,

et

L'État, représenté par Monsieur Philippe GUSTIN, Préfet de la région Bretagne, Préfet d'Ille-et-Vilaine

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment les articles L 301-5-2 et L.435-1,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la loi de finances n°2023-1322 du 29 décembre 2023 pour 2024,

Vu la convention de délégation de compétence, en application de l'article L.301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, en date du 20 décembre 2023,

Vu la délibération de la Commission Permanente du Département en date du 13 mai 2024 autorisant le Président à signer l'avenant n°1-2024 à la convention de délégation des aides à la pierre et les actes subséquents,

Vu la délibération du conseil d'administration du FNAP du 14 décembre 2023,

Vu la lettre du Ministre chargé du logement du 20 mars 2024 concernant la programmation 2024 des

aides à la pierre pour le logement locatif social,

Vu la répartition des objectifs et des moyens établie à l'issue du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) du 19 mars 2024,

Préambule :

Conformément à l'article R.362-2-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement a été consulté sur le projet de répartition des crédits entre délégataires.

Par ailleurs, le bureau du CRHH assurera le suivi spécifique mis en place pour l'année 2024.

Le présent avenant porte sur les objectifs quantitatifs du **parc public.**

Il a été convenu ce qui suit :

A. Les objectifs quantitatifs prévisionnels pour 2024

A.1 – Le développement, l'amélioration et la diversification de l'offre de logements sociaux

Un objectif moyen de 4 % de PLAI A par rapport au nombre total de logements agréés est recherché. Cette valeur peut être modulée selon les capacités et opportunités de chaque opérateur.

a) La réalisation par construction neuve ou par acquisition-amélioration d'un objectif global de logements locatifs sociaux dont :

341 logements PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) répartis comme suit :

- 321 logements PLUS ordinaire
- 20 logements PLUS structure

256 logements PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) répartis comme suit :

- 90 logements PLAI ordinaire
- 121 logements PLAI structure
- 45 logements PSH

171 logements PLS (Prêt Locatif Social) répartis comme suit :

- 73 logements PLS ordinaire
- 23 logements PLS structure
- 75 logements PLS étudiant

La liste des opérations bénéficiant de subventions spécifiques (PLUS CD, PLUS structure, PLAI adapté, PLAI structure, ...) est jointe en annexe 1.

Le tableau des marges locales 2024 en joint en annexe 3.

- b)** La restructuration et réhabilitation lourde de logements sociaux **sans objet**
- c)** La démolition de **13** logements locatifs sociaux
- d)** La réalisation de **137** logements en location-accession (PSLA)
- e)** La création de résidences sociales : **109** logements
- f)** Le traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM) : **sans objet**
- g)** La création et la réhabilitation de places d'hébergement d'urgence : **sans objet**

Ces chiffres ne comprennent pas les logements prévus par les conventions de rénovation urbaine de l'ANRU. Il est également rappelé que les objectifs visés ci-dessus, concernent uniquement la programmation nouvelle faite en 2024, à l'exclusion de tous les objectifs des années antérieures non réalisés au 31 décembre 2023.

A.2 – Conditions de réalisation des objectifs 2024

La réalisation des objectifs PLUS PLAI, tels que présentés ci-dessus est conditionnée à l'obtention de 100% de l'enveloppe allouée au délégataire, telle que définie lors du CRHH du 19 mars 2024. Si des crédits complémentaires étaient attribués à la Bretagne, les objectifs pourraient être revus dans les prochains avenants.

Par ailleurs, le délégataire s'engage au respect de la programmation prévisionnelle sur son territoire dans la limite de la capacité à faire des organismes de logements sociaux et du cadre budgétaire du PDH.

Les objectifs d'interventions prévus ci-dessus sont déclinés en annexe 2.

B. Modalités financières pour 2024

B.1 - Moyens mis à la disposition du délégataire par l'État

Pour 2024, l'enveloppe prévisionnelle allouée au Département d'Ille-et-Vilaine s'élève à **2 521 523 €** pour la production et la démolition de logements locatifs sociaux.

L'enveloppe prévisionnelle a été votée au CRHH du 19 mars 2024.

La répartition de l'enveloppe prévisionnelle est détaillée dans le tableau suivant :

BOP	Fonds de concours	Nature opération	Imputation	Enveloppe prévisionnelle année 2024 (a)	Reliquats constatés (b)	Enveloppe prévisionnelle déléguer en 2024 (a)- (b)	Délégation au 1^{er} avenant
0135-BRET	FDC 1-2-00479	Offre nouvelle	01-17(DC)	2 300 171,00 €	0,00 €	2 300 171,00 €	1 380 103,00 €
0135-BRET	FDC 1-2-00479	Démolition	01-19(DC)	53 352,00 €	0,00 €	53 352,00 €	53 352,00 €
0135-BRET	FDC 1-2-00480	PLAIadapté	01-17(DC)	168 000,00 €	0,00 €	168 000,00 €	168 000,00 €
Total				2 521 523,00 €	0,00 €	2 521 523,00 €	1 601 455,00 €

A la signature du 1^{er} avenant, l'enveloppe à disposition du Département est de 1 601 455 €.

À la signature du 1^{er} avenant, l'enveloppe à disposition du Département est de 1 601 455 €.

- **0 €** (reliquat au 01/01/2024 – fonds de concours 479 'offre nouvelle'),
- **0 €** (reliquat au 01/01/2023– fonds de concours 479 'démolition'),
- **0 €** (reliquat au 01/01/2023– fonds de concours 480 'PLAI adapté'),
- **1 601 455 €** (1^{re} délégation – avenant 1-2024).

À la signature du présent avenant, la somme déléguée correspondant à la première dotation 2024, se répartit ainsi :

- **1 380 103 € typés AE FNAP – fonds de concours n° 1-2-00479 "FNAP offre nouvelle"**, pour la production de logements locatifs sociaux,
- **53 352 € typés AE FNAP – fonds de concours n° 1-2-00479 "FNAP démolition"**,
- **168 000 € typés AE FNAP – fonds de concours n° 1-2-00480 "FNAP PLAI A"**.

Pour 2024, le contingent est de **137 logements PSLA**.

B.2 - Interventions propres du délégataire

Pour 2024, suite au vote du budget primitif, le montant des engagements qu'il affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs **parc public** de la convention s'élève à **7 900 000 €** dont :

- **6 200 000 €** en investissement pour le logement locatif social
- **1 700 000 €** en investissement pour la réhabilitation du parc locatif social

Par ailleurs, le Département d'Ille-et-Vilaine a signé une convention d'objectifs et de moyens avec son Office Public de l'Habitat NEOTOA pour développer l'offre sur l'ensemble du territoire, la diversifier pour répondre aux besoins spécifiques (jeunes, Gens du Voyage, adaptation au vieillissement et au handicap) et accélérer les transitions. Dans ce cadre il est prévu un financement complémentaire en investissement pour la période 2022 – 2025 de 19 900 000 € dont 3 000 000 € pour la réhabilitation.

Enfin le Département est également signataire et financeur des conventions Nouveaux Programmes de Renouvellement Urbain avec Rennes et Saint-Malo.

C. Publication

Le présent avenant sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture et au recueil des actes administratifs du délégataire.

Fait à Rennes en deux exemplaires, le

Le Président
du Département d'Ille-et-Vilaine

Le préfet de la Région Bretagne
Préfet d'Ille-et-Vilaine

Jean-Luc CHENUT

Philippe GUSTIN

Annexe 1

<p>LISTE DES OPERATIONS SPECIFIQUES</p> <p>ANNEE 2024</p>

PLAI structure		
Commune	Adresse	Nombre de logements
MONTFORT-SUR-MEU	RESIDENCE SOCIALE 17 rue de Rennes	15.
SAINT-MALO	MAISON RELAIS rue George Gille	15
LIFFRE	RESIDENCE SOCIALE rue de la Bretonnière	19
ST-AUBIN-DU-CORMIER	HABITAT INCLUSIF allée d'Italie	12
REDON	RESIDENCE SOCIALE HABITAT JEUNE rue Thiers / Fleurimont	25
NOYAL/VILAINE	RESIDENCE SOCIALE Mabilais	35

PSH Structure		
Commune	Type de structure / Adresse	Nombre de logements
SAINT-MALO	CENTRE D'HEBERGEMENT D'URGENCE rue George Gille	45

PLUS Structure		
Commune	Type de structure / Adresse	Nombre de logements
REDON	HABITAT INCLUSIF rue Thiers / Fleurimont	20

PLS Structure		
Commune	Type de structure / Adresse	Nombre de logements
REDON	HABITAT INCLUSIF rue Thiers / Fleurimont	8

DEMOLITION		
Commune	Adresse	Nombre de logements
LE TRONCHET	2 impasse le grand bois	1
BREAL-SOUS-MONTFORT	Groupe 200 - 4,5,6,7,8,9,10,13,15,17,19 rue du Soleil Levant	12

Annexe 2

Objectifs de réalisation de la convention parc public – Tableau de bord

	2024		2025		2026		2027		2028		2029		TOTAL			
	Prévus (avenant 1)	Réalisés		Prévus (avenant 1)	Réalisés		Prévus (avenant 2)	Réalisés		Prévus (avenant 1)	Réalisés		Prévus	Réalisés		
		Financés	Mis en chantier		Financés	Mis en chantier	Financés									
PARC PUBLIC	905															
Locatif	768															
PLAI	256															
PLUS	341															
Total PLUS-PLAI	597															
PLS	171															
démolitions	13															
Accession à la propriété (PSLA)	137															
Droits à engagements Etat pour le parc public	2 521 523															
Autorisation de programme par le Délégué pour l'offre nouvelle parc public	6 200 000															

MAJORATIONS ET LOYERS ACCESSOIRES DEFINIS PAR LE DELEGATAIRE AU PLAN LOCAL

		LOYERS					PLS	PLUS	PLAI		
		Valeur maximum des loyers et des redevances des opérations conventionnées entre le 1er janvier et le 31 décembre 2024 (loyer mensuel en €m ² de surface utile)					9,75 € en B1	Zone III			
							9,34 € en B2	5,76 €	5,11 €		
							8,68 € en C				
(ML)	Critères marges locales	Neuf					Acquisition-Amélioration				
MAJORATIONS DEFINES PAR LE DELEGATAIRE AU PLAN LOCAL	Performance globale	Opérations non soumises à la RE2020 art. R172-1 du CCH		Opérations soumises à la RE2020 art. R172-1 du CCH			Permis initial du bâtiment déposé avant le 01/01/2009				
		Niveau RT 2012 - 5 %	Niveau RT 2012 - 10 %	RE2020 $R_{C_{renov,interior_max}}$ moyen 2025	RE2020 $R_{C_{renov,interior_max}}$ moyen 2028	BBIQ (RE2020) - 10 % (efficacité énergétique du bâti indépendamment des systèmes énergétiques)		Label HPE rénovation (demande avant 01/01/2024) ou BBC rénovation 2024 - 1ère étape	Label BBC Rénovation (demande avant 01/01/2024) ou BBC rénovation résidentiel 2024	A la demande d'agrément : synthèse étude thermique ou demande de label En clôture : attestation du bureau d'étude ou de l'organisme certificateur	
		4 %	6 %	6 %	8 %	8 %	6 %	8 %			
			Production d'ENR permettant de l'autoconsommation et des diminutions de charges aux locataires à un niveau supérieur à l'atteinte de la RE2020 (hors production de chaleur pour les maisons individuelles dès le 1er janvier 2022 et pour les logements collectifs dès le 1er janvier 2025) 5 %			Production d'ENR permettant de l'autoconsommation et des diminutions de charges aux locataires (hors production de chaleur pour les maisons individuelles) 5 %			synthèse étude thermique concernant la production d'ENR		
			Atteinte des objectifs équivalents au 1er niveau 2013 du label bâtiment biosourcé (y compris pour les opérations en acquisition-amélioration) (42 kg/m ² de surface plancher pour une maison individuelle, 18 kg/m ² de surface de plancher pour les bâtiments collectifs à usage d'habitation, usage d'au moins deux produits de construction biosourcés remplissant des fonctions différentes au sein du bâtiment + calculs et fonctions conforme à l'annexe du contenu et aux conditions d'attribution du label "bâtiment biosourcé") 5 %			Plans et métrés décrivent les ouvrages avec le calcul Au taux d'incorporation de matière biosourcée conformément à l'annexe ou attestation de l'organisme certificateur					
			Présentation à l'architecte conseiller du Département de l'opération suivie d'un avis favorable			3 %			Avis favorable du Département au regard de la contribution de l'opération à la transition énergétique et environnementale, à la maîtrise des dépenses des ménages et à l'amélioration de la qualité de service des logements (analyse de la qualité d'usage, insertion urbaine, optimisation de la densité, formes architecturales...)		
			Exigence de l'ABF dans un périmètre historique			2 %			justificatif périmètre soumis à ABF		
		Qualité architecturale améliorant la valeur d'usage	Accessibilité handicapé pour les locataires Faciliter l'intégration des personnes en situation de handicap et adapter la société au vieillissement - Au 1er janvier 2024 près de 10 % des demandes de LLS sont liées à un logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie sur le territoire de délégation. En 2040, les ménages, dont la personne de référence est âgée de 65 ans ou plus, représenteront 40 % des ménages bretons. Ascenseur non obligatoire			Pour les immeubles collectifs : mise en accessibilité d'au moins 40 % des logements d'une même opération (application de la marge au logement au-delà de la réglementation) 4 %	Pour les immeubles collectifs : mise en accessibilité d'au moins 60 % des logements d'une même opération (application de la marge au logement au-delà de la réglementation) 6 %	Pour les immeubles collectifs : mise en accessibilité d'au moins 80 % des logements d'une même opération (application de la marge au logement au-delà de la réglementation) 8 %	Mise en accessibilité des logements au-delà de la réglementation (application de la marge au logement) 6 %	PLS : Pas de majoration locale plans et notice accessibilité PC précisant les logements accessibles	
		Qualité résidentielle valeur d'usage	Locaux Collectifs Résidentiels (LCR) (Avis du 08 février 2024 relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions APL)			$\sqrt{6 \times (SLCR/SU)} - 6 \times (SLCR/SU)^2 - 0.6} / 1000$					plans et tableaux des surfaces
			Pour les habitats inclusifs définis à l'art L.281-1 du Code de l'action sociale et des familles : espaces à usages collectifs dans le cadre du projet de vie sociale et partagés : jardin partagé, buanderie, salles d'animation, logements d'hôtes, ... Marge non cumulable avec celle des Locaux Collectifs Résidentiels			Jardins partagés 1%	Espace intérieur à 30 m ² 2%	Espace supérieur à 30 m ² 3%	plans et projet de vie sociale et partage justifiant qu'il s'agit d'un habitat inclusif tel que défini à l'art L.281-1 du Code de l'action sociale et des familles		
		Pour les immeubles collectifs au moins 75 % de logements traversant ou à double orientation (application au logement)			5 % (application de la marge au logement)					plans précisant les logements ciblés pour l'application de cette majoration	
		Opération ayant obtenu le label NF Habitat HOE ou équivalent chez les autres organismes certificateurs comme PROMOTELEC ou PRESTATERRIE avec le critère qualité acoustique			7 %					attestation de l'organisme certificateur	
	Localisation améliorant la valeur d'usage	Accès aux services. Les services doivent être dans un rayon de 500m de l'opération (pour permettre l'accessibilité à pied pour toutes et tous)		Présence d'au moins 2 types différents de services dans 2 catégories distinctes 2 %	Présence d'au moins 4 types de services types différents dans 2 catégories distinctes 4 %			Présence d'au moins 6 types de services types différents dans 2 catégories distinctes 6 %	Demande préalable auprès des services du Département : formulaire complété et pièces permettant une bonne compréhension du projet, justificatif pour le dépôt attestation du Département		
	Renouvellement urbain améliorant la qualité résidentielle	Opération de renouvellement urbain concourant à l'amélioration de la vie de quartier appréciation au cas par cas par les services du Département comprenant des opérations de démolition ou de dépollution ou de déconstruction et permettant une densification			6 %					Demande préalable auprès des services du Département : formulaire complété et pièces permettant une bonne compréhension du projet Justificatif pour le dépôt attestation du Département	
		(ML) Majorations Locales plafonnées réglementairement à : 15 % pour l'ensemble des opérations									

FINANCIEMENT PLS	
Loyers mensuels en € par m ² de surface utile	
Zone B1 : 9,75 €	DINARD, SAINT-MALO
Zone B2 : 9,34 €	CANCALE, CHATEAUNEUF-D'ILLE-ET-VILAINE, LA FRESNAY, LA GOUESNÈRE, HREL, LILLEMER, MINAC-MORVAIN, PLEURVIER, SAINT-BENOÎT-DES-ONDES, SAINT-COLOMB, SAINT-GUNOUX, SAINT-JOAN-DES-GUÈRES, SAINT-MELOIR-DES-ONDES, SAINT-PÈRE, SAINT-SULAC, LA VILLE-ES-NOYAS, LE TRONCHET, PLEURVIT, LA RICHARDAIS, SAINT-BRAC-SUR-MER, SAINT-LINAIRE, NOYAL-SUR-VILAINE
Zone C : 8,66 €	Le reste du territoire de délégation du Département d'Ille-et-Vilaine
Éligibilité des opérations en PLS, conditions cumulatives :	
Chaque opération avec du PLS doit être justifiée au regard d'une étude de besoin à fournir. Pour les opérations en Locaux Collectifs Sociaux, l'étude de besoin doit intégrer en plus les modalités de relogement à 15 ans.	
Chaque opération doit respecter une densité globale minimale de 20 PLUS/PLAI à l'hectare pour pouvoir agréer des logements PLS au-delà de cette densité minimum de PLUS/PLAI	
Pour qu'une opération comportant du PLS soit agréée sans respecter la règle précédemment énoncée sur la densité, il est nécessaire d'avoir une opération agréée en PLUS/PLAI sur l'EPCI en année N ou N+1 permettant de respecter ce critère de densité à l'échelle des opérations.	
Pour les opérations situées en Quartier Politique de la Ville ou dans des Communes soumises à la loi SRU, des adaptations pourront être apportées en fonction des obligations à respecter et sur justification.	
Les opérations en PLS investisseuses resteront autorisées au cas par cas suite à une étude préalable.	
Les opérations agréées en structure ne sont pas concernées par ces règles.	

Accès aux services	
Catégories	Types de services
Services publics	Équipement d'enseignement, crèche/multisaccue/MAM, bibliothèque, fiars-rues, La Poste / agence postale, Mairie / mairie annexe, France Services, Gendarmerie
Commerces	boulangerie, épicerie / multiservice, boucherie / charcuterie, café / presse / tabac, distributeur bancaire, moyennée et grande surface, salon de coiffure / beauté, restaurant
Offre de santé	Médecin, dentiste, pharmacie, infirmier, kinésithérapeute
Mobilité	Amélioration transport urbain, arrêt TER, arrêt car interurbain, arrêt transport à la demande

Surfaces annexes entrant dans le calcul de la surface utile
 (1) garage accolé en maison individuelle en PLUS - PLAI égal ou > à 18 m². Calcul : 6 + ((S-18) / 2) plafonné à 9 m² de surface annexes

LOYERS ACCESSOIRES		PLS	PLUS	PLAI	
Terrasses, cours, jardins à jouissance exclusive	de 10 m ² à 50 m ²	18,80 €	11,20 €	10,00 €	
	de 50 m ² à 75 m ²	25,20 €	16,80 €	15,00 €	
	de 75 m ² à 100 m ²	29,40 €	19,60 €	17,50 €	
	> 100 m ²	33,60 €	22,40 €	20,00 €	
	Garage accolé de maison individuelle (1) ou garage en bande		50,60 €	33,73 €	29,93 €
	Garage fermé en sous-sol dans immeubles collectifs pour les communes de Dinard, Fougères, Redon		65,41 €	43,62 €	38,79 €
	Garage fermé en sous-sol dans immeubles collectifs pour les autres communes		59,60 €	39,76 €	35,34 €
	place de parking en sous-sol dans immeubles collectifs		29,66 €	19,79 €	17,66 €
	Maison individuelle et immeuble collectif place réservée de parking extérieur		20,93 €	13,95 €	12,27 €
	Loyer plafonné pour les annexes en acquisition-amélioration		26,73 €		

Annexe 4

Imputations budgétaires des versements

Les postes créés seront rattachés à l'engagement juridique N° 2 102 402 611 relatif à la convention de délégation de compétence du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine signée en date du 20 décembre 2023. Les imputations budgétaires des versements prévus par le présent avenant au point B.1 sont les suivantes :

- **Versement au titre de la production de logements locatifs sociaux – offre nouvelle**

Le versement de **1 380 103 €** d'autorisation d'engagement typée fonds de concours FNAP 1-2-00479 au titre du logement locatif social (offre nouvelle) pour le territoire du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine.

Centre financier	Domaine fonctionnel	Code activité	Fonds	Axe ministériel 1	Localisation interministérielle	Projet analytique ministériel
0135-BRET-T035	0135-01-17	13501010102	1-2-00479			

- **Versement au titre de la production de logements locatifs sociaux – PLAI adaptés**

Le versement de **168 000 €** d'autorisation d'engagement typée fonds de concours FNAP 1-2-00480 au titre du « programme national PLAI-A » pour le territoire du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine.

Centre financier	Domaine fonctionnel	Code activité	Fonds	Axe ministériel 1	Localisation interministérielle	Projet analytique ministériel
0135-BRET-T035	0135-01-17	13501010102	1-2-00480			

- **Versement au titre des démolitions de logements locatifs sociaux**

Le versement de **53 352 €** d'autorisation d'engagement typée fonds de concours FNAP 1-2-00479 au titre des opérations de démolition pour le territoire du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine.

Centre financier	Domaine fonctionnel	Code activité	Fonds	Axe ministériel 1	Localisation interministérielle	Projet analytique ministériel
0135-BRET-T035	0135-01-19	13501010104	1-2-00479			