

Nombre de conseillers		DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 05 FEVRIER 2025	
En exercice	35	Date de la convocation	24 janvier 2025
Quorum		Secrétaire de séance	Sandra FRESSER
Présents		N° de la délibération	18 - CA 2025 – 02-05
Représentés		Objet	Point d'actualité sur la CALEOL, les impacts du passage en zone B1 et la gestion en flux
Votants			
Le 05/02/2025 à 14H00, les membres du Conseil d'administration se sont réunis au siège de Morbihan Habitat. 6 avenue Edgar Degas à Vannes, suivant la convocation qui leur a été adressée par Monsieur Le Président.			

Participants (30) : M. Marc BOUTRUCHE, Mme Hortense LE PAPE, M. David ROBO (en visio conférence) Mme Marie-Hélène HERRY (en visio conférence), Mme Annaïck HUCHET (en visio conférence), M Gilles CARRERIC, M Philippe LE RAY (en visio conférence) M. Michel TOULMINET, Mme Marie-Françoise CERESZ, Mme Martine LOHEZIC, M Christian SEBILLE, Mme Morgane LE ROUX, Mme Myrienne COCHE, M. André KERVEADOU, M. Pierre GUEGAN, M. Jean-Noël TEXIER, Mme Marie-Thérèse CABON (vote jusqu'au point n°20), Mme Christine LE STRAT (en visio conférence), Mme Florence VIGNEAU, , M Nicolas JAGOUDET, M. Yves GICQUELLO, Mme Denise LAUSEIG, Mme Yolande HANVIC, Mme Lorette DRIN, Mme Marie-José LE CADRE, M. Donatien TRECANT, Mme Huguette LE CAHEREC, M. Christophe CLOEREC, , Mme Delphine LE MANOUR, Mme Hélène LE GALL.

Excusés ayant donné pouvoir (4) : Mme Soizic PERRAULT (Pouvoir à Mme Marie-Hélène HERRY), M. Pascal BARRET (Pouvoir à Mme Morgane LE ROUX), Mme Marie-Jo LE BRETON (Pouvoir à M. Pierre GUEGAN), Mme Caroline HOUZIAUX (Pouvoir à Mme Hélène LE GALL)

Excusé (1) : M Fabrice LOHER,

La loi Elan de novembre 2018 fait évoluer les missions des commissions d'attribution de logements sociaux en créant une « commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements » en vue d'examiner les conditions d'occupation des logements tous les 3 ans à compter de la date de signature du contrat de location.

Cet examen de certaines situations d'occupation est nécessaire dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande (zones tendues : A bis, A et B1).

Pour le Morbihan, avec les 2 arrêtés du 2 octobre 2023 et du 5 juillet 2024, ce sont 46 communes qui sont reclassées désormais en zone tendue en passant de B2 à B1.

Cette CALEOL sera compétente pour étudier les conditions d'occupation des logements tous les 3 ans dans les situations suivantes :

- Suroccupation,
- Sous-occupation,
- Dépassement du plafond de ressources,
- Besoin d'un logement adapté au handicap ou logement quitté par l'occupant présentant un handicap lorsque ce logement est adapté.

La CALEOL émet un avis dans lequel est défini les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Ce dernier pourra se voir proposer un rendez-vous proposé au locataire par le bailleur.

Pour des raisons de praticité, la CALEOL peut être distincte des commissions d'attribution et permettre ainsi un traitement uniforme au 46 communes concernées.



Mis en ligne du 12-02-2025 au 12-04-2025

I) Impacts du changement de zonage de B2 vers B1

Le changement de zonage pour un certain nombre de communes du Morbihan reconnaît la tension sur le marché immobilier locatif et accession avec un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

Ainsi en matière de gestion locative, et comme vu plus haut, il peut y avoir **une perte du droit au maintien dans les lieux** dans les situations suivantes :

- en cas de sous-occupation après 3 refus de proposition,
- si 2 enquêtes de SLS consécutives montrent un dépassement de plafond e plus de 150 %,
- si absence de réponse à l'enquête SLS durant 2 années consécutives.

Autre conséquence, ce changement de zonage **modifie les plafonds de ressources et de loyers** applicables aux logements intermédiaires.

Enfin, en matière de gestion locative, **les plafonds de loyers des logements PLS sont réévalués** et ce, à compter de l'entrée en vigueur de texte.

En matière d'accession, ce changement de zonage a **des incidences sur les plafonds de revenus et de prix pour les opérations d'accession** (VEFA, PSLA ou BRS) ainsi que **le prêt à taux zéro (PTZ) et certains dispositifs fiscaux** (Loc'Avantages et Pinel)

Annexe

Liste des communes au 1^{er} janvier 2025

Arradon, Arzon, Auray, Baden, Bangor, Belz, Brech, Carnac, Crach, Damgan, Erdeven, Étel, Groix, Guidel, Hennebont, Hoëdic, Île-d'Houat, Kervignac, Lanester, Larmor-Plage, Locmaria, Locmariaquer, Locmiquélic, Lorient, Le Palais, Pénestin, Plescop, Ploemeur, Ploeren, Plouharnel, Plouhinec, Pluneret, Port-Louis, Quiberon, Riantec, Saint-Avé, Saint-Gildas-de-Rhuys, Saint-Philibert, Saint-Pierre-Quiberon, Sarzeau, Sauzon, Séné, Surzur, Theix-Noyal, La Trinité-sur-Mer, Vannes.

II) La Gestion en flux

La convention de gestion en flux a été signée à l'été 2024 avec l'Etat et concerne les 30 % relevant du contingent préfectoral et le contingent fonctionnaire.

La convention avec Action Logement Services est en cours de signature. Calculé sur les mêmes bases, ce sont 18 % des attributions qui seront fléchés vers ce réservataire.

De échanges avec GMVA et Lorient Agglomération sont en cours pour encadrer les 20 % de droit de réservations à destination des collectivités (communes et agglomérations). L'objectif des 2 conventions est de permettre aux agglomérations de bénéficier d'une partie des attributions. Le public visé est différent selon la collectivité, celui des fonctionnaires territoriaux pour GMVA et celui désigné prioritaire par la Commission Logement pour Lorient Agglomération.

A ce jour, aucune autre commune ni aucun réservataire n'ont souhaité passer par une convention pour la gestion en flux.

Le Conseil d'administration, prend acte, à l'UNANIMITE, de cette information.

