

- II -

# ORIENTATIONS & PROGRAMME D' ACTIONS

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT  
DE LA COMMUNAUTE DE  
COMMUNES ERDRE & GESVRES  
2015 – 2021



*CASSON*

*FAY-DE-BRETAGNE*

*GRANDCHAMP-DES-FONTAINES*

*HERIC*

*NORT-SUR-ERDRE*

*NOTRE-DAME-DES-LANDES*

*PETIT-MARS*

*SAINT-MARS-DU-DESERT*

*SUCE-SUR-ERDRE*

*LES TOUCHES*

*TREILLIERES*

*VIGNEUX-DE-BRETAGNE*

## **ORIENTATION 1 /**

**Diversifier l'offre de logements destinée aux ménages à revenus moyens ou faibles, éprouvant des difficultés à rester ou s'installer durablement sur le territoire, en raison des conditions actuelles du marché**

➤ **DES OBJECTIFS QUANTITATIFS PROPICES A UNE DIVERSIFICATION DURABLE DE L'OFFRE ET DONC A UNE PLUS GRANDE MIXITE SOCIALE**

Le schéma de secteur, déclinaison du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) à l'échelle de l'intercommunalité, a été adopté par une délibération du Conseil communautaire du 14 décembre 2011. En matière d'habitat, dans une perspective de développement maîtrisé et équilibré du territoire, il fixe à 10 000 maximum le nombre de nouveaux logements à construire sur la période 2011 / 2030, soit 500 en moyenne par an. Il comprend en outre cinq objectifs opérationnels, dont celui de « promouvoir de nouvelles formes urbaines économes en espace et intégrées à leur environnement ».

Cet objectif implique notamment que soient respectées des densités de construction, variables selon les communes, de sorte que les quartiers urbains de demain soient moins consommateurs d'espace par rapport aux années passées. Quatre familles de communes sont distinguées en fonction du nombre de logements minimum à construire à l'hectare. Cet objectif de densification est complété de deux autres objectifs tout aussi ambitieux. Celui consistant à ce que 30 % du développement urbain futur puissent se réaliser en renouvellement urbain et que 30 % de la production totale de logements soient constitués de logements à « vocation sociale » au sens large (locatif social financé avec un Prêt Locatif à Usage Social - PLUS ou un Prêt Locatif Aidé d'Intégration – PLAI, accession sociale à la propriété), avec au minimum 20 % de locatifs sociaux en renouvellement urbain pour toutes les communes.

Le PLH doit être compatible avec le schéma de secteur ; ce sont donc les objectifs quantitatifs de ce dernier qui sont repris :

***Nombre maximum de logements à produire par commune  
et répartition entre renouvellement urbain et extensions urbaines***

| Production maximale de logements par commune |                                                   |                                                             |                                                                                             |                                                                                      |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Communes                                     | Familles de bourgs<br>identifiées dans le<br>PADD | Nombre maximal de<br>logements à construire<br>d'ici 20 ans | Nombre de<br>logements à produire en<br>renouvellement urbain d'ici<br>20 ans (zone U) * ** | Nombre maximal de<br>logements à produire en<br>extension d'ici 20 ans<br>(zone AU)* |
| Casson                                       | Famille 4                                         | 400                                                         | 120                                                                                         | 280                                                                                  |
| Petit Mars                                   |                                                   | 500                                                         | 150                                                                                         | 350                                                                                  |
| Notre Dame des Landes                        |                                                   | 400                                                         | 120                                                                                         | 280                                                                                  |
| Les Touches                                  |                                                   | 400                                                         | 120                                                                                         | 280                                                                                  |
| Fay de Bretagne                              |                                                   | 600                                                         | 180                                                                                         | 420                                                                                  |
| Grandchamp des Fontaines                     | Famille 3                                         | 800                                                         | 240                                                                                         | 560                                                                                  |
| Saint Mars du Désert                         |                                                   | 800                                                         | 240                                                                                         | 560                                                                                  |
| Vigneux de Bretagne                          |                                                   | 700                                                         | 210                                                                                         | 490                                                                                  |
| Héric                                        |                                                   | 800                                                         | 240                                                                                         | 560                                                                                  |
| Sucé sur Erdre                               | Famille 2                                         | 1200                                                        | 360                                                                                         | 840                                                                                  |
| Treillières                                  | Famille 1                                         | 1700                                                        | 510                                                                                         | 1190                                                                                 |
| Nort sur Erdre                               |                                                   | 1700                                                        | 510                                                                                         | 1190                                                                                 |
|                                              |                                                   | 10000                                                       | 3 000                                                                                       | 7000                                                                                 |

\* les chiffres donnés sont des chiffres maximum calculés sur la capacité maximale de développement de la CCEG fixée à 500 logements

\*\* renouvellement/réinvestissement urbain : tout permis de construire d'habitation déposé à l'intérieur du bourg résultant de la démolition reconstruction, du comblement de dents creuses, réinvestissement d'espace public, division parcellaire, modification et adaptation du bâti existant...

Les objectifs en matière de densité varient selon la famille de communes :

- Famille 1 : 27 logements / ha
- Famille 2 : 23 logements / ha
- Famille 3 : 19 logements / ha (sauf Belle-Etoile à Grandchamp-des-Fontaines : 27 log.)
- Famille 4 : 15 logements / ha

Pour rappel, le Schéma de secteur précise que ces densités se rapportent à l'ensemble des zones AU dédiées à l'habitat. « La densité de l'habitat dans le schéma de secteur correspond à une densité moyenne minimale à respecter dans les nouvelles opérations à vocation d'habitat en extension » (...) S'agissant de la densité moyenne évaluée sur une période de plusieurs années, elle pourra varier d'une opération à l'autre ; toutefois, aucune opération ne pourra avoir une densité inférieure à 15 logements par hectare, quelle que soit la famille à laquelle appartient la commune. » (Voir Document d'Orientations Générales – DOG, pages 21 à 29.)

La diversification de l'offre nouvelle doit permettre l'accueil de nouveaux ménages, notamment ceux disposant de ressources moyennes ou modestes. Elle doit aussi donner à ceux déjà présents la possibilité de s'inscrire dans un véritable parcours résidentiel, sans avoir à se tourner vers l'agglomération nantaise pour le locatif ou vers le nord d'Erdre & Gesvres pour les candidats à l'accession à la propriété. Les objectifs en matière de production de logements à vocation sociale (accession sociale et locatifs sociaux) sont également prévus par le schéma de secteur :

| Commune                  | Famille | Production annuelle totale | dont locatif social | dont accession sociale | dont autres (accession non aidée, locatif privé) |
|--------------------------|---------|----------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------------------------------|
| Casson                   | 4       | 20                         | 2 (10,00%)          | 3 (15,00%)             | 15 (75,00%)                                      |
| Fay-de-Bretagne          | 4       | 30                         | 4 (13,33%)          | 3 (10,00%)             | 23 (76,66%)                                      |
| N. Dame-des-Landes       | 4       | 20                         | 2 (10,00%)          | 2 (10,00%)             | 16 (80,00%)                                      |
| Petit-Mars               | 4       | 25                         | 4 (16,00%)          | 4 (16,00%)             | 17 (68,00%)                                      |
| Les Touches              | 4       | 20                         | 2 (10,00%)          | 3 (15,00%)             | 15 (75,00%)                                      |
| Grandchamp-des-Fontaines | 3       | 40                         | 6 (15,00%)          | 5 (12,50%)             | 29 (72,50%)                                      |
| Héric                    | 3       | 40                         | 6 (15,00%)          | 6 (15,00%)             | 28 (70,00%)                                      |
| St Mars-du-Désert        | 3       | 40                         | 6 (15,00%)          | 5 (12,50%)             | 29 (72,50%)                                      |
| Vigneux-de-Bretagne      | 3       | 35                         | 5 (14,28%)          | 5 (14,28%)             | 25 (71,44%)                                      |
| Sucé-sur-Erdre           | 2       | 60                         | 19 (31,66%)         | 6 (10,00%)             | 35 (58,33%)                                      |
| Nort-sur-Erdre           | 1       | 85                         | 23 (27,05%)         | 10 (11,76%)            | 52 (61,17%)                                      |
| Treillières              | 1       | 85                         | 23 (27,05%)         | 10 (11,76%)            | 52 (61,17%)                                      |
| <b>TOTAL</b>             |         | <b>500</b>                 | <b>102 (20,40%)</b> | <b>62 (12,40%)</b>     | <b>336 (67,20%)</b>                              |

## ➤ INFLUER SUR L'OFFRE FONCIERE A VOCATION D'HABITAT

Les opérations à vocation d'habitat sont engagées par les communes ou par des maîtres d'ouvrage privés. Les documents d'urbanisme applicables au territoire (Scot, schéma de secteur et PLU, bientôt PLUI) et le PLH fixent les règles et objectifs qui doivent permettre le développement d'une offre de logements diversifiée, notamment locative sociale, en adéquation avec les besoins et à proximité des équipements publics et des services. Les prix élevés du foncier, notamment dans les centres-villes, en secteur de renouvellement urbain, et les travaux préalables indispensables pour rendre ces terrains constructibles (ex : démolitions, dépollution) constituent autant d'obstacles à la construction de programmes de locatifs sociaux, dont l'équilibre financier est tributaire d'un coût de foncier modéré. Dans les conditions actuelles du marché et sans intervention publique, les prix de vente du foncier viabilisé ne permettent que très difficilement la réalisation de programmes locatifs sociaux ou les capacités financières des primo-accédants. Il est donc nécessaire de **développer une offre foncière compatible avec la production de logements financièrement abordables (action n°1).**

## ➤ DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS « DE DROIT COMMUN »

Le parc locatif social financé à l'aide d'un PLUS ou d'un PLAI (ou leurs équivalents des périodes passées) compte en 2014 environ 810 logements, contre 433 en 2005. Malgré cette forte augmentation, il ne représente toujours qu'une très faible part du parc des résidences principales de la CCEG (3,5 %), la part à l'échelle du Scot de la Métropole Nantes - St Nazaire se situant à 16,4 % (moyenne départementale : 12,5 %). Environ 650 demandes sont recensées dans le fichier de la demande locative sociale. Indispensable à la fluidité des parcours résidentiels, le parc locatif social, auquel près de 50 % de la population actuelle d'Erdre & Gesvres peut accéder eu égard à ses ressources, répond à une multitude de situations à différents moments de la vie de chacun : décohabitation de jeunes issus du territoire, séparations, personnes âgées voulant se rapprocher des services du centre-ville, etc. Il convient donc de continuer à **produire des locatifs sociaux de qualité, adaptés aux besoins et d'améliorer les conditions d'accès des ménages à ce parc (action n°2)**. Cet effort doit notamment être soutenu dans les communes les mieux dotées en équipements publics et transports en commun. Un travail doit être fait afin de faire mieux correspondre la structure par taille de l'offre nouvelle avec les besoins tels qu'ils ressortent du fichier commun de la demande. En effet, un certain décalage est notable entre la structure du parc de locatifs sociaux et la répartition des demandes. La tendance forte est à la construction de T3 (50 % des locatifs sociaux en service) alors qu'ils sont recherchés par « seulement » 38 % des demandeurs. A l'inverse, 32 % des demandeurs cherchent un T2, alors qu'ils ne représentent que 22 % du parc. Les conditions d'accès au parc social devront également être améliorées, de même que l'information des demandeurs et l'efficacité de la gestion des demandes. La loi ALUR de 2014 (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) prévoit la mise en place d'un plan partenarial de gestion de la demande locative sociale à l'échelle des EPCI disposant d'un PLH (en attente de décrets d'application).

Entre 2006 et 2012, 154 logements ont été financés avec un PASS-Foncier ou un Prêt Social Location-Accession (PSLA), à peine plus de 4 % de la production neuve de cette période. Pour rappel, l'objectif du PLH était de 360 logements en accession sociale sur 6 ans (13 % de la production). L'accession sociale dans sa définition telle que retenue dans le 1<sup>er</sup> PLH, à savoir logements acquis à l'aide d'un PASS-FONCIER ou d'un PSLA, n'a pas été à la hauteur des objectifs. Les perspectives de construction de logements en location-accession PSLA pour la période 2013 / 2018 sont relativement bonnes (219 logements programmés, soit 36 / an) mais n'atteindront pas l'objectif du schéma de secteur (62 par an, 12,4 %). Il s'agit en outre de prévisions mais il est à craindre que certains programmes ne voient pas le jour. Il en va ainsi :

- Dans toutes les communes : des petits programmes PSLA (< 5 logements) que les maîtres d'ouvrage peinent à équilibrer financièrement ;
- De ceux prévus dans certaines communes, où le foncier est moins cher et où par conséquent, au sein d'une même opération d'aménagement, le différentiel est potentiellement très faible, voire inexistant, entre le coût cumulé d'une maison en « individuel pur » et de son lot à bâtir et celui d'un logement individuel groupé PSLA. Ceci rend peu attractif le PSLA pour les candidats à l'accession qui optent prioritairement, à prix final équivalent, pour la construction d'une maison individuelle plutôt que pour l'achat sur plan d'une maison en individuel groupé.

Dans certaines communes d'Erdre & Gesvres où le foncier reste relativement accessible aux ménages à revenus moyen, ainsi que parfois dans certaines opérations excentrées réalisées dans des communes plus chères (globalement les communes du sud, voisines de la communauté urbaine de Nantes), l'impossibilité de produire des logements en accession sociale PSLA résulte donc du refus des maîtres d'ouvrages potentiels (principalement les sociétés et coopératives HLM) de venir y construire. Cette insuffisance du nombre de PSLA ne signifie toutefois pas que des ménages primo-accédants à ressources moyennes sont exclus de l'accession en Erdre et Gesvres : entre 2006 et 2012, 36 % des logements neufs ont été financés avec un Prêt à Taux Zéro (PTZ), soit largement plus que les objectifs du PLH.

Le second PLH doit continuer à soutenir **la production de logements neufs en accession à la propriété, à destination des ménages à revenus moyens, notamment aux primo-accédants (action n°3)**. Dans les opérations et programmes situés dans les secteurs centraux des communes à marché reconnu comme « tendu » (zonage B2), notamment ceux situés à proximité des arrêts de transports en commun (tram-train), la location-accession PSLA sera l'outil privilégié de développement de l'accession sociale, notamment en ce qu'elle permet une meilleure densité (collectif, individuel groupé). Dans les autres communes et les secteurs périphériques des communes tendues, si le comparatif avec le prix des lots libres le justifie et en l'absence de maître d'ouvrage disposé à venir construire des logements en location-accession PSLA, l'accession sociale pourra prendre la forme d'une vente de biens abordables, logements ou terrains, à un prix inférieur de 10 à 20% au prix du marché, réservés aux bénéficiaires d'un PTZ +. Celui-ci est en effet, depuis 2012 et à la différence de sa « version » antérieure, soumis à des conditions de ressources dont les plafonds sont sensiblement équivalents à ceux du PSLA.

Le parc locatif privé ne représente dans la CCEG que 15,3 % des résidences principales, alors que sa part est de 26,3 % dans la métropole Nantes - St Nazaire. Corolaire de la rareté de l'offre, le prix de marché était en 2011 de 9,16 €/m<sup>2</sup> en moyenne, avec une différence importante entre les appartements (10,33 €/m<sup>2</sup>) et les maisons (8,49 €/m<sup>2</sup>). L'écart est important entre loyer de marché et loyer du locatif social (3 à 4 € par m<sup>2</sup>). La CCEG est identifiée comme l'un des 3 territoires les plus tendus de la région Pays de la Loire pour ce segment du marché. L'insuffisance du parc locatif privé constitue un frein à l'accueil de populations nouvelles, notamment de jeunes actifs qui ne peuvent pas ou ne souhaitent pas accéder à la propriété et pour lesquels le locatif social ne constitue pas une solution (profil non prioritaire, délais d'attribution, etc). Il apparaît par conséquent nécessaire de favoriser la **production de logements locatifs privés dans les centres-villes des communes d'Erdre et Gesvres (action n°4)**. Les 5 communes du sud de la CCEG limitrophes de la communauté urbaine de Nantes (Vigneux-de-Bretagne, Grandchamp-des-Fontaines, Treillières, Sucé-sur-Erdre et Saint-Mars-du-Désert), ainsi que Nort-sur-Erdre, pôle structurant d'Erdre & Gesvres, ont été depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2014 reclassées en B2. Chacune d'elles a sollicité un agrément préfectoral permettant de bénéficier du dispositif d'investissement locatif Duflot / Pinel. Les demandes seront examinées au début de l'année 2015. L'obtention de cet agrément devrait y favoriser la venue d'investisseurs et donc le développement d'une offre locative intermédiaire.

## **ORIENTATION 2 /**

**Améliorer la qualité de l'habitat, pour un meilleur confort de vie des ménages, réduire leurs charges et préserver les ressources**

## ➤ METTRE A NIVEAU ET ADAPTER LE PARC EXISTANT

Le parc d'avant 1989 est fort de 12 600 logements (62 % du parc des résidences principales). Il est d'une manière générale potentiellement concerné par des travaux de rénovation thermique, lorsque les logements n'ont pas fait l'objet de travaux d'isolation après leur construction, les premières réglementations thermiques datant de 1974 et 1988. Le parc le plus ancien - d'avant 1949 (5 740 logements, 28,2 % des résidences principales) est susceptible de présenter davantage de désordres.

Entre le 1er janvier 2013 et le 31 août 2014, un Programme d'Intérêt Général (PIG) de lutte contre la précarité énergétique a été mis en œuvre dans le cadre du programme national Habiter Mieux. Environ 110 logements ont fait l'objet de travaux de rénovation thermique. Parallèlement, une étude pré-opérationnelle d'OPAH, a été réalisée. Elle a conclu à la pertinence d'engager une phase opérationnelle d'au moins 3 ans, dans le but de **soutenir les particuliers dans leurs projets d'amélioration ou d'adaptation de l'habitat (action n°5)** et plus particulièrement les projets de résorption de l'habitat indigne, d'amélioration de la performance énergétique et de mise en accessibilité et d'adaptation à la perte d'autonomie (propriétaires occupants et bailleurs dans le cadre d'un conventionnement).

## ➤ AMENAGER DES QUARTIERS MIEUX INTEGRES A LEUR ENVIRONNEMENT ET EN ADEQUATION AVEC LES MODES DE VIE ACTUELS

Dans le cadre du 1er PLH et de l'action intitulée « Favoriser la qualité urbaine et paysagère des projets. Améliorer la densité des opérations urbaines », la communauté de communes, avec l'aide du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE), a élaboré un « Guide de l'habitat en Erdre & Gesvres, de nouvelles formes urbaines pour un nouveau quartier », à destination des aménageurs et lotisseurs, outil d'aide à la décision et à la rédaction du cahier des charges des extensions urbaines. Il apparaît important de poursuivre le travail entrepris, dans un souci de progrès constant en matière de conception des nouveaux quartiers de villes.

La forte hausse des prix du foncier a pour conséquence, depuis une décennie, une baisse significative de la surface moyenne des lots à bâtir commercialisés. Le nombre de divisions parcellaires a de son côté fortement augmenté, de façon spontanée et sans maîtrise publique, car en grande partie en secteur « diffus ». La division parcellaire va toutefois dans le sens d'une rationalisation de l'utilisation du sol, aujourd'hui recherchée par les pouvoirs publics. Erdre & Gesvres doit poursuivre dans la voie d'un urbanisme en phase avec les attentes des habitants actuels et futurs, mais aussi solidaire et soucieux de l'impact sur l'environnement et des ressources naturelles. En référence aux objectifs de son schéma de secteur, le territoire s'engage donc dans la poursuite de son action visant à **créer ou améliorer des quartiers d'habitat qui répondent aux aspirations des habitants et aux nécessités de densification et de renouvellement urbain (action n°6).**

### **ORIENTATION 3 /**

**Répondre aux besoins en hébergement et en logement de ménages qui, en raison d'une situation sociale, familiale, professionnelle ou d'un mode de vie particulier, ne trouvent pas de solution adaptée dans le parc de droit commun**

## ➤ FAIRE UNE PLUS GRANDE PLACE AUX JEUNES

Tous les moins de 30 ans, simplement parce qu'ils sont jeunes, n'ont pas nécessairement besoin d'un type de logement particulier. Les logements de droit commun leur sont accessibles, notamment le locatif social, au même titre qu'à tout autre demandeur.

Il n'existe pas sur le territoire d'établissements d'enseignement supérieur, la question du logement étudiant ne s'y pose donc pas.

Pour ceux qui jouissent d'une certaine stabilité professionnelle et qui désirent rester de façon plus durable sur le territoire, le développement en cours d'une offre de petits logements locatifs sociaux, jusqu'alors presque inexistante, et dans une moindre mesure de l'accession sociale à la propriété, est la réponse apportée.

Les jeunes en difficulté (précarité, rupture familiale) qui veulent rester sur le territoire et s'engagent dans un parcours d'insertion peuvent quant à eux, s'ils adhèrent à l'accompagnement logement proposé et à ses contraintes, être hébergés dans un logement temporaire (« d'urgence ») le temps de trouver une solution sur le plus long terme, là encore au même titre que les autres publics confrontés à des difficultés sociales. Les jeunes les plus éloignés de l'insertion parce que trop désocialisés, en errance, sans projet personnel ou professionnel, peuvent être orientés vers les associations et structures d'accueil collectives spécialisées, situées dans l'agglomération nantaise.

Mais la majorité des jeunes n'entre pas dans ces catégories et ne trouve pas de solution dans la CCEG, en raison de l'inexistence d'offre d'hébergement adaptée, à savoir ceux qui se trouvent dans une situation professionnelle instable (contrats précaires), temporairement sur le territoire ou encore dans un parcours de formation (stage, apprentissage) qui ne leur permet pas de s'engager auprès d'un bailleur ou de meubler un logement avec en outre, parfois, le problème de la double résidence (lieu d'enseignement et lieu de formation en entreprise). Des entreprises peuvent, de leur côté, connaître des difficultés dans leurs recrutements (ex : saisonniers, apprentis, CDD) en raison de l'absence de solutions d'hébergement temporaire.

Ce constat amène Erdre & Gesvres à s'investir dans le **développement de solutions d'hébergement et de logement temporaire des jeunes, plus particulièrement ceux en situation de mobilité professionnelle (action n°7)**. Les solutions possibles (hébergement chez l'habitant et structure collective de type Résidence sociale habitat jeunes) pouvant en outre répondre aux besoins de publics plus âgés, également en situation de mobilité (adultes en formation, conversion professionnelle, en contrat de courte durée, stage, etc).

## ➤ PROPOSER DES SOLUTIONS ET DES ALTERNATIVES AUX PERSONNES VIEILLISSANTES ET A MOBILITE REDUITE

Le public âgé en perte d'autonomie et les personnes en situation de handicap moteur présentent aussi des caractéristiques propres qui font de la question de leur logement une priorité. Même si les plus de 75 ans ne représentent « que » 5,2 % de la population d'Erdre & Gesvres, taux inférieur à ce qu'il est en moyenne dans le département (7,9 %), cela représente 2 800 personnes, dont les besoins en matière de logement ne doivent pas être ignorés. 77 % des plus de 55 ans du département déclarent vouloir vieillir « à domicile » (enquête 2009 du CODERPA 44 – Comité Départemental des Retraités et Personnes Agées). La priorité affichée dans le

PLH est d'accompagner la mise en accessibilité et l'adaptation des logements pour **permettre aux personnes âgées et / ou à mobilité réduite qui le souhaitent et le peuvent de continuer à vivre chez elles (action n°8).**

Mais bien que la grande majorité des personnes âgées ou à mobilité réduite souhaite continuer à vivre à domicile, il faut parfois pour certaines envisager un déménagement, en raison de l'isolement, de l'éloignement des services ou encore de ressources faibles rendant impossibles la réalisation de travaux d'accessibilité ou d'adaptation. Ceci justifie par conséquent que le territoire soit en mesure de **proposer des logements accessibles et / ou adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite qui ne peuvent ou ne souhaitent pas continuer à vivre chez elles (action n°9).**

#### ➤ **RENFORCER LA SOLIDARITE ENVERS LES PERSONNES ET LES FAMILLES EN GRANDE DIFFICULTE SOCIALE**

En réponse à des situations sociales difficiles de ménages dépourvus de logement (ex : séparation, personnes sans ressources temporairement hébergées dans la famille, chez un ami ou à la rue), les communes lors du 1<sup>er</sup> PLH ont fortement augmenté leur offre dite de « logements d'urgence », à raison d'au moins un par commune (2 ou 3 dans les plus importantes).

Ces logements, destinés à l'hébergement de ménages à ressources très modestes, sont jusqu'à maintenant conventionnés à l'Allocation Logement Temporaire (ou ALT) qui assure au gestionnaire (CCAS ou association agréée) des ressources propres à équilibrer la gestion du logement. Les occupants, dans la plupart des cas, bénéficient d'une mesure d'accompagnement social de plusieurs mois, financée par le Fonds de Solidarité Logement, dans le but généralement de les aider à accéder à un logement pérenne dans parc locatif social ou privé, voire d'une place dans une structure d'hébergement.

Quatorze logements de ce type existent à ce jour en Erdre et Gesvres, dont 7 mis en service depuis 2006. S'y ajoutent 2 logements « de secours » (studios) pour une occupation de très courte durée (3 jours) réservés prioritairement aux personnes sans domicile fixe. Malgré cette très bonne couverture du territoire, la demande reste forte et des besoins subsistent, en témoignent les taux d'occupation observés (près de 90 % en 2013 pour les logements temporaires). Ce constat amène Erdre & Gesvres à **renforcer le dispositif d'hébergement des ménages en grande difficulté sociale (action n°10).**

#### ➤ **COMPLETER L'OFFRE DESTINEE AUX GENS DU VOYAGE, DE PASSAGE OU ANCRES LOCALEMENT**

La Communauté de communes est propriétaire et gère 3 aires permanentes d'accueil des gens du voyage itinérants (Nort-sur-Erdre, Sucé-sur-Erdre et Treillières) pour une capacité totale de 17 emplacements conventionnés (1 emplacement = 1 famille). Ces aires d'accueil ont vocation à accueillir les voyageurs sur des durées allant de quelques jours à quelques mois. Des phénomènes d'ancrage y sont observés, des familles s'installant tous les ans sur la même aire d'accueil et pendant toute l'année scolaire. D'autres sont présentes sur de très longues périodes pour des raisons médicales nécessitant un traitement de très longue durée.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2010 – 2016 prévoit la réalisation d'une aire permanente d'accueil de 16 places de caravanes (8 emplacements) à Vigneux-de-Bretagne pour les ménages itinérants. La loi du 5 juillet 2000 dispose que les communes de plus de 5 000 habitants doivent réaliser une aire d'accueil. Deux nouvelles communes d'Erdre & Gesvres seront donc probablement inscrites au futur schéma (Héric et Grandchamp-des-Fontaines).

Il n'existe pas dans la communauté de communes d'offre de logements spécifiquement adaptés au mode de vie de ménages issus de la « communauté des gens du voyage » ; les Plans Locaux d'Urbanisme n'autorisent généralement pas « l'habitat-caravane » dans les zones U et AU. Le 1<sup>er</sup> PLH prévoyait d'accompagner l'accueil des gens du voyage par une réflexion sur l'habitat adapté et les terrains familiaux, mais ceci n'a pas pu être réalisé. Le schéma départemental fixe à 4 les logements adaptés à créer sur le territoire, pour les ménages de voyageurs ancrés localement souhaitant se sédentariser.

Dans ce 2<sup>nd</sup> PLH il est donc nécessaire de poursuivre le travail engagé depuis 2006 et de **développer l'offre de stationnement et d'habitat adapté, destinée aux des gens du voyage (action n°11).**

# PROGRAMME D' ACTIONS

- ❖ ACTION N°1 : DEVELOPPER UNE OFFRE DE TERRAINS COMPATIBLE AVEC LA PRODUCTION DE LOGEMENTS FINANCIEREMENT ABORDABLES
- ❖ ACTION N°2 : PRODUIRE DES LOCATIFS SOCIAUX DE QUALITE ADAPTES AUX BESOINS ET AMELIORER LES CONDITIONS D'ACCES DES MENAGES A CE PARC
- ❖ ACTION N°3 : PRODUIRE DES LOGEMENTS NEUFS EN ACCESSION A LA PROPRIETE, A DESTINATION DES MENAGES A REVENUS MOYENS, NOTAMMENT AUX PRIMO-ACCEDANTS
- ❖ ACTION N°4 : PRODUIRE DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVES DANS LES CENTRES-VILLES DES COMMUNES
- ❖ ACTION N°5 : SOUTENIR LES PARTICULIERS DANS LEURS PROJETS D'AMELIORATION OU D'ADAPTATION DE L'HABITAT
- ❖ ACTION N°6 : CREER OU AMELIORER DES QUARTIERS D'HABITAT QUI REpondent AUX ASPIRATIONS DES HABITANTS ET AUX NECESSITES DE DENSIFICATION ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN
- ❖ ACTION N°7 : DEVELOPPER DES SOLUTIONS D'HEBERGEMENT ET DE LOGEMENT TEMPORAIRE DES JEUNES, PLUS PARTICULIEREMENT CEUX EN SITUATION DE MOBILITE PROFESSIONNELLE
- ❖ ACTION N°8 : PERMETTRE AUX PERSONNES AGEES ET / OU A MOBILITE REDUITE QUI LE SOUHAITENT ET LE PEUVENT DE CONTINUER A VIVRE CHEZ ELLES
- ❖ ACTION N°9 : PROPOSER DES LOGEMENTS ACCESSIBLES ET / OU ADAPTES AUX PERSONNES AGEES OU A MOBILITE REDUITE QUI NE PEUVENT OU NE SOUHAITENT PAS CONTINUER A VIVRE CHEZ ELLES
- ❖ ACTION N°10 : RENFORCER LE DISPOSITIF D'HEBERGEMENT DES MENAGES EN GRANDE DIFFICULTE SOCIALE
- ❖ ACTION N°11 : DEVELOPPER L'OFFRE DE STATIONNEMENT ET D'HABITAT ADAPTE, DESTINEE AUX DES GENS DU VOYAGE
- ❖ ACTION N° 12 : MISE EN PLACE D'UN DISPOSITIF D'OBSERVATION DE L'HABITAT

**Orientation n°1 /**

**Diversifier l'offre de logements destinée aux ménages à revenus moyens ou faibles, éprouvant des difficultés à rester ou s'installer durablement sur le territoire, en raison des conditions actuelles du marché**

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                |                |                |                |                |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Action n°1</b>                            | <b>Développer une offre de terrains compatible avec la production de logements financièrement abordables</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                |                |                |                |                |
| <b>Maître d'ouvrage de l'action</b>          | CCEG et communes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                |                |                |                |
| <b>Partenaires</b>                           | Agence Foncière de Loire-Atlantique, Département, organismes HLM, aménageurs, promoteurs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                |                |                |                |                |
| <b>Objectifs</b>                             | Créer les conditions pour que les communes atteignent le niveau de production de logements financièrement abordables (locatifs sociaux et accession sociale à la propriété) demandés dans le schéma de secteur. Diminuer le coût global de production du foncier constructible, en secteur de renouvellement urbain notamment, de façon à limiter la part de la charge foncière dans les opérations à vocation sociale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                |                |                |                |                |
| <b>Outils mobilisables</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Portage foncier par la CCEG</b> dans le cadre de son Programme d'Action Foncière*, recentré sur des acquisitions en secteur de renouvellement urbain (U et 1AU), en cohérence avec les objectifs de densification des documents d'urbanisme.</li> <li>• <b>Recours à l'Agence Foncière de Loire Atlantique (AFLA)</b> par exemple pour les portages fonciers complexes (ex : friches industrielles avec travaux de démolition et/ou dépollution, ceux d'un montant dépassant les capacités financières de la CCEG ou qui ne sont pas en relation directe avec une compétence exercée par elle.</li> <li>• <b>Insertion dans les PLU / le PLUI de dispositions visant à obtenir des maîtres d'ouvrage la réalisation de logements aidés</b>, locatifs sociaux ou en accession sociale (ex : Orientations d'Aménagement et de Programmation, servitudes de mixité sociale.)</li> </ul> <p style="text-align: right;"><i>*Les nouvelles règles de fonctionnement du Programme d'Action Foncière feront, si nécessaire, l'objet d'une délibération distincte</i></p> |                |                |                |                |                |
| <b>Possibilités de financements externes</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Subventions du contrat de territoire départemental</b> destinées à minorer le coût du foncier dans les programmes de locatifs sociaux (rappel : actuellement aide de 50% du coût du foncier destiné au locatif social et aide de 50% des coûts de viabilisation des locatifs sociaux.)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                |                |                |                |                |
| <b>Calendrier de réalisation</b>             | <b>Année 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Année 2</b> | <b>Année 3</b> | <b>Année 4</b> | <b>Année 5</b> | <b>Année 6</b> |
|                                              | ✓                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ✓              | ✓              | ✓              | ✓              | ✓              |

|                 |                |              |                   |
|-----------------|----------------|--------------|-------------------|
| <b>Priorité</b> | <b>Moyenne</b> | <b>Forte</b> | <b>Très forte</b> |
|                 |                | ✓            |                   |

|                                                               |                |                |                |                |                |                |               |
|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| <b>Coût prévisionnel CCEG</b>                                 | <b>Année 1</b> | <b>Année 2</b> | <b>Année 3</b> | <b>Année 4</b> | <b>Année 5</b> | <b>Année 6</b> | <b>Total</b>  |
| Budget acquisitions foncières                                 | 1 000 000 €    | 1 000 000 €    | 1 000 000 €    | 1 000 000 €    | 1 000 000 €    | 1 000 000 €    | 6 000 000 €   |
| Subv. CG44 + revente du foncier acquis les années précédentes | - 1 000 000 €  | - 1 000 000 €  | - 1 000 000 €  | - 1 000 000 €  | - 1 000 000 €  | - 1 000 000 €  | - 6 000 000 € |
| Coût final pour la collectivité                               | 0 €            | 0 €            | 0 €            | 0 €            | 0 €            | 0 €            | 0 €           |
|                                                               | Personnel CCEG |                |                |                |                |                |               |



**Orientation n°1 /**

***Diversifier l'offre de logements destinée aux ménages à revenus moyens ou faibles, éprouvant des difficultés à rester ou s'installer durablement sur le territoire, en raison des conditions actuelles du marché***

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                |                |                |                |                |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Action n°3</b>                            | <b>Produire des logements neufs en accession à la propriété, à destination des ménages à revenus moyens, notamment aux primo-accédants</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                |                |                |                |                |
| <b>Maître d'ouvrage de l'action</b>          | Communes, avec l'appui de la CCEG.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                |                |                |                |                |
| <b>Partenaires</b>                           | Organismes HLM, aménageurs, promoteurs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                |                |                |                |                |
| <b>Objectifs</b>                             | <p>La location-accession financée avec un PSLA présente des avantages certains pour l'accédant (TVA à taux réduit, exonération de taxe foncière, garantie de rachat et de relogement en cas de difficultés) et la collectivité (consommation foncière moindre, possibilité de créer des fronts bâtis plus cohérent, unité architecturale des programmes, prix réglementé et plafonné). Il n'a toutefois sa place que dans les zones tendues.</p> <p>L'objectif de cette action est de garantir que les ménages primo-accédants à ressources moyennes puissent continuer à accéder à la propriété dans la CCEG, et ce dans toutes les communes qui la composent.</p> <p>Les programmes en PSLA seront naturellement à privilégier là où ils se justifient, à savoir dans les secteurs centraux des communes, où les prix élevés du foncier et de l'immobilier conjugués à des enjeux de densification conduisant à la nécessaire construction de logements collectifs ou individuels groupés (communes limitrophes de l'agglomération nantaises, centre de Nort-sur-Erdre).</p> |                |                |                |                |                |
| <b>Outils mobilisables</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Subvention</b> aux primo-accédants dans le cadre de programmes en location-accession PSLA.</li> <li>• <b>Réservation dans les opérations d'aménagement (ex : ZAC, lotissement) de lots à bâtir</b> compatibles avec les ressources des primo-accédants bénéficiant d'un PTZ+ (de l'ordre de 100 € / m<sup>2</sup> maximum).</li> <li>• <b>Participation à la programmation des opérations</b> communales et des opérations d'aménagement privées, de façon à définir le dispositif le plus pertinent (location-accession et/ou lots à bâtir réservés aux bénéficiaires du PTZ+).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                |                |                |                |                |
| <b>Possibilités de financements externes</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                |                |                |                |                |
| <b>Calendrier de réalisation</b>             | <b>Année 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Année 2</b> | <b>Année 3</b> | <b>Année 4</b> | <b>Année 5</b> | <b>Année 6</b> |
|                                              | ✓                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ✓              | ✓              | ✓              | ✓              | ✓              |

|                 |                |              |                   |
|-----------------|----------------|--------------|-------------------|
| <b>Priorité</b> | <b>Moyenne</b> | <b>Forte</b> | <b>Très forte</b> |
|                 | ✓              |              |                   |

|                               |                |                |                |                |                |                |              |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| <b>Coût prévisionnel CCEG</b> | <b>Année 1</b> | <b>Année 2</b> | <b>Année 3</b> | <b>Année 4</b> | <b>Année 5</b> | <b>Année 6</b> | <b>Total</b> |
| Subventions accédants PSLA    | 40 000 €       | 40 000 €       | 40 000 €       | 40 000 €       | 40 000 €       | 40 000 €       | 200 000 €    |
|                               | Personnel CCEG |                |                |                |                |                |              |

**Orientation n°1 /**

***Diversifier l'offre de logements destinée aux ménages à revenus moyens ou faibles, éprouvant des difficultés à rester ou s'installer durablement sur le territoire, en raison des conditions actuelles du marché***

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                |                |                |                |                |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Action n°4</b>                            | <b>Produire des logements locatifs privés dans les centres-villes des communes</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                |                |                |                |                |
| <b>Maître d'ouvrage de l'action</b>          | Communes, CCEG.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                |                |                |                |                |
| <b>Partenaires</b>                           | Etat (DDTM, Anah), aménageurs, promoteurs, propriétaires bailleurs privés.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                |                |                |                |                |
| <b>Objectifs</b>                             | <p>Développer l'offre locative privée, prioritairement dans les programmes collectifs engagés dans les centres-villes, mixant différents types de logements (locatif social, propriétaires occupants, locatif privé) ainsi qu'éventuellement des surfaces destinées à d'autres usages (bureaux, commerces).</p> <p>Offrir une alternative à l'achat aux ménages hors plafonds HLM, à ceux qui ne souhaitent pas acheter ou aux jeunes non fixés professionnellement.</p> <p>Attirer des investisseurs en créant les conditions d'un meilleur équilibre financier des opérations / programmes.</p>                                                                                                                                                                  |                |                |                |                |                |
| <b>Outils mobilisables</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Obtention de l'agrément au dispositif Duflot</b> (Pinel) pour les 6 communes classées en B2 à compter d'octobre 2014 (Grandchamp-des-Fontaines, Nort-sur-Erdre, St Mars du Désert, Sucé-sur-Erdre, Treillières et Vigneux-de-Bretagne.)</li> <li>• <b>Négociation auprès de l'Etat l'agrément au PLS</b> de programmes dans les communes non éligibles au dispositif Duflot / Pinel (programmes de logements collectifs dans les centres-bourgs.)</li> <li>• <b>Volet « Production de logements locatifs conventionnés » dans le parc existant du PIG multi-thèmes</b> (voir action n°5) ; objectif de 110 logements conventionnés avec aide financière de la CCEG (conventionnement avec ou sans travaux).</li> </ul> |                |                |                |                |                |
| <b>Possibilités de financements externes</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour le conventionnement dans le parc existant : subventions Etat, Anah, Région pour le financement du suivi-animation du PIG (voir action n°5)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                |                |                |                |                |
| <b>Calendrier de réalisation</b>             | <b>Année 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Année 2</b> | <b>Année 3</b> | <b>Année 4</b> | <b>Année 5</b> | <b>Année 6</b> |
|                                              | ✓                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ✓              | ✓              | ✓              | ✓              | ✓              |

|                 |                |              |                   |
|-----------------|----------------|--------------|-------------------|
| <b>Priorité</b> | <b>Moyenne</b> | <b>Forte</b> | <b>Très forte</b> |
|                 | ✓              |              |                   |

|                               |                |                |                |                |                |                |              |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| <b>Coût prévisionnel CCEG</b> | <b>Année 1</b> | <b>Année 2</b> | <b>Année 3</b> | <b>Année 4</b> | <b>Année 5</b> | <b>Année 6</b> | <b>Total</b> |
|                               | Personnel CCEG |                |                |                |                |                |              |

**Orientation n°2 /**  
**Améliorer la qualité de l'habitat, pour un meilleur confort de vie des ménages, réduire leurs charges et préserver les ressources**

| Action n°5                                  | Soutenir les particuliers dans leurs projets d'amélioration ou d'adaptation de l'habitat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |         |         |         |         |         |                         |                  |                 |   |                      |   |                    |    |         |     |       |     |                          |     |                         |                  |                 |   |                      |    |                             |    |                                             |    |       |    |                               |    |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|-------------------------|------------------|-----------------|---|----------------------|---|--------------------|----|---------|-----|-------|-----|--------------------------|-----|-------------------------|------------------|-----------------|---|----------------------|----|-----------------------------|----|---------------------------------------------|----|-------|----|-------------------------------|----|
| Maître d'ouvrage de l'action                | CCEG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |         |         |         |         |                         |                  |                 |   |                      |   |                    |    |         |     |       |     |                          |     |                         |                  |                 |   |                      |    |                             |    |                                             |    |       |    |                               |    |
| Partenaires                                 | Anah, Communes, CCAS, Département, Agence Régionale de Santé (ARS), Espace Info Energie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |         |         |         |         |         |                         |                  |                 |   |                      |   |                    |    |         |     |       |     |                          |     |                         |                  |                 |   |                      |    |                             |    |                                             |    |       |    |                               |    |
| Objectifs                                   | <div>Les objectifs quantitatifs sont les suivants (accompagnement de 475 projets de travaux, dans 438 logements, essentiellement de propriétaires occupants) :</div> <table><tr><th>Propriétaires occupants</th><th>Objectifs totaux</th></tr><tr><td>Habitat indigne</td><td>8</td></tr><tr><td>Habitat très dégradé</td><td>7</td></tr><tr><td>Autonomie/handicap</td><td>90</td></tr><tr><td>Energie</td><td>300</td></tr><tr><td>TOTAL</td><td>405</td></tr><tr><td>Total sans double compte</td><td>368</td></tr></table><br><table><tr><th>Propriétaires bailleurs</th><th>Objectifs totaux</th></tr><tr><td>Habitat indigne</td><td>6</td></tr><tr><td>Habitat très dégradé</td><td>20</td></tr><tr><td>Habitat moyennement dégradé</td><td>10</td></tr><tr><td>Economies d'énergie sur habitat peu dégradé</td><td>34</td></tr><tr><td>TOTAL</td><td>70</td></tr><tr><td>Conventionnement sans travaux</td><td>40</td></tr></table> |         |         |         |         |         | Propriétaires occupants | Objectifs totaux | Habitat indigne | 8 | Habitat très dégradé | 7 | Autonomie/handicap | 90 | Energie | 300 | TOTAL | 405 | Total sans double compte | 368 | Propriétaires bailleurs | Objectifs totaux | Habitat indigne | 6 | Habitat très dégradé | 20 | Habitat moyennement dégradé | 10 | Economies d'énergie sur habitat peu dégradé | 34 | TOTAL | 70 | Conventionnement sans travaux | 40 |
| Propriétaires occupants                     | Objectifs totaux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |         |         |         |         |         |                         |                  |                 |   |                      |   |                    |    |         |     |       |     |                          |     |                         |                  |                 |   |                      |    |                             |    |                                             |    |       |    |                               |    |
| Habitat indigne                             | 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |         |         |         |         |                         |                  |                 |   |                      |   |                    |    |         |     |       |     |                          |     |                         |                  |                 |   |                      |    |                             |    |                                             |    |       |    |                               |    |
| Habitat très dégradé                        | 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |         |         |         |         |                         |                  |                 |   |                      |   |                    |    |         |     |       |     |                          |     |                         |                  |                 |   |                      |    |                             |    |                                             |    |       |    |                               |    |
| Autonomie/handicap                          | 90                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |         |         |         |         |                         |                  |                 |   |                      |   |                    |    |         |     |       |     |                          |     |                         |                  |                 |   |                      |    |                             |    |                                             |    |       |    |                               |    |
| Energie                                     | 300                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |         |         |         |         |         |                         |                  |                 |   |                      |   |                    |    |         |     |       |     |                          |     |                         |                  |                 |   |                      |    |                             |    |                                             |    |       |    |                               |    |
| TOTAL                                       | 405                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |         |         |         |         |         |                         |                  |                 |   |                      |   |                    |    |         |     |       |     |                          |     |                         |                  |                 |   |                      |    |                             |    |                                             |    |       |    |                               |    |
| Total sans double compte                    | 368                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |         |         |         |         |         |                         |                  |                 |   |                      |   |                    |    |         |     |       |     |                          |     |                         |                  |                 |   |                      |    |                             |    |                                             |    |       |    |                               |    |
| Propriétaires bailleurs                     | Objectifs totaux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |         |         |         |         |         |                         |                  |                 |   |                      |   |                    |    |         |     |       |     |                          |     |                         |                  |                 |   |                      |    |                             |    |                                             |    |       |    |                               |    |
| Habitat indigne                             | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |         |         |         |         |                         |                  |                 |   |                      |   |                    |    |         |     |       |     |                          |     |                         |                  |                 |   |                      |    |                             |    |                                             |    |       |    |                               |    |
| Habitat très dégradé                        | 20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |         |         |         |         |                         |                  |                 |   |                      |   |                    |    |         |     |       |     |                          |     |                         |                  |                 |   |                      |    |                             |    |                                             |    |       |    |                               |    |
| Habitat moyennement dégradé                 | 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |         |         |         |         |                         |                  |                 |   |                      |   |                    |    |         |     |       |     |                          |     |                         |                  |                 |   |                      |    |                             |    |                                             |    |       |    |                               |    |
| Economies d'énergie sur habitat peu dégradé | 34                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |         |         |         |         |                         |                  |                 |   |                      |   |                    |    |         |     |       |     |                          |     |                         |                  |                 |   |                      |    |                             |    |                                             |    |       |    |                               |    |
| TOTAL                                       | 70                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |         |         |         |         |                         |                  |                 |   |                      |   |                    |    |         |     |       |     |                          |     |                         |                  |                 |   |                      |    |                             |    |                                             |    |       |    |                               |    |
| Conventionnement sans travaux               | 40                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |         |         |         |         |                         |                  |                 |   |                      |   |                    |    |         |     |       |     |                          |     |                         |                  |                 |   |                      |    |                             |    |                                             |    |       |    |                               |    |
| Outils mobilisables                         | <ul style="list-style-type: none"><li>Mise en œuvre du PIG multi-thèmes (phase opérationnelle de 3 ans engagée le 1er septembre de 2014.)</li><li>Mise en place d'un dispositif de subventions à destination des propriétaires (voir délibération du 02/07/2014 en annexe).</li><li>Poursuite du soutien au fonctionnement de l'Espace Info Energie (rôle de conseil et d'orientation de tous les particuliers ayant un projet de rénovation thermique.)</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |         |         |         |         |                         |                  |                 |   |                      |   |                    |    |         |     |       |     |                          |     |                         |                  |                 |   |                      |    |                             |    |                                             |    |       |    |                               |    |
| Possibilités de financements externes       | <ul style="list-style-type: none"><li>Subventions Anah pour le suivi-animation / ingénierie du PIG.</li><li>Subventions Région (contrat de territoire) pour le suivi-animation / ingénierie du PIG.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |         |         |         |         |                         |                  |                 |   |                      |   |                    |    |         |     |       |     |                          |     |                         |                  |                 |   |                      |    |                             |    |                                             |    |       |    |                               |    |
| Calendrier de réalisation                   | Année 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Année 2 | Année 3 | Année 4 | Année 5 | Année 6 |                         |                  |                 |   |                      |   |                    |    |         |     |       |     |                          |     |                         |                  |                 |   |                      |    |                             |    |                                             |    |       |    |                               |    |
|                                             | ✓                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ✓       | ✓       |         |         |         |                         |                  |                 |   |                      |   |                    |    |         |     |       |     |                          |     |                         |                  |                 |   |                      |    |                             |    |                                             |    |       |    |                               |    |

|                 |                |              |                   |
|-----------------|----------------|--------------|-------------------|
| <b>Priorité</b> | <b>Moyenne</b> | <b>Forte</b> | <b>Très forte</b> |
|                 |                | ✓            |                   |

| <b>Coût prévisionnel CCEG</b> | <b>Année 1</b> | <b>Année 2</b> | <b>Année 3</b> | <b>Année 4</b> | <b>Année 5</b> | <b>Année 6</b> | <b>Total</b> |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| Suivi-animation (prestataire) | 135 000 €      | 300 000 €      | 100 000 €      | —              | —              | —              | 535 000 €    |
| Subventions aux particuliers  | 160 500 €      | 215 000 €      | —              | —              | —              | —              | 375 500 €    |
|                               | Personnel CCEG |                |                |                |                |                |              |

**Orientation n°2 /**

**Améliorer la qualité de l'habitat, pour un meilleur confort de vie des ménages, réduire leurs charges et préserver les ressources**

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                |                |                |                |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Action n°6</b>                            | <b>Créer ou améliorer des quartiers d'habitat qui répondent aux aspirations des habitants et aux nécessités de densification et de renouvellement urbain</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                |                |                |                |                |
| <b>Maître d'ouvrage de l'action</b>          | Communes et CCEG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                |                |                |                |                |
| <b>Partenaires</b>                           | CAUE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |                |                |                |                |
| <b>Objectifs</b>                             | <p>Trouver des réponses aux enjeux environnementaux posés par la nécessité de construire plus de nouveaux logements (limitation de la consommation foncière, préservation des espaces agricoles et naturels en limitant l'artificialisation des sols, développement de la ville sur elle-même, etc.).</p> <p>Accompagner le phénomène de densification, pour améliorer la qualité de vie des occupants futurs des logements. Certains quartiers pavillonnaires existants sont susceptibles d'offrir des possibilités en matière de « réaménagement ». Les communes constatent souvent des problèmes induits liés à une mauvaise conception des projets (construction en « 2<sup>ème</sup> rideau » avec accès à la voirie non satisfaisants, implantation des nouvelles constructions ne tenant pas compte des vues et de l'intimité des occupants).</p>                   |                |                |                |                |                |
| <b>Outils mobilisables</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Organisation de visites de nouveaux quartiers</b> (dans et hors CCEG) pour capitaliser les expériences et améliorer les quartiers futurs (suites du Guide habitat de la CCEG).</li> <li>• <b>Accompagner les communes dans leur objectif de renouvellement urbain</b> (ex : recensement du potentiel foncier urbanisable, portage du foncier, identification de secteurs d'habitat susceptibles d'être densifiés).</li> <li>• <b>Etudier, avec les communes intéressées, la faisabilité d'une opération de réaménagement d'un quartier pavillonnaire existant</b> peu dense, potentiellement concerné par des divisions parcellaires.</li> <li>• <b>Accompagner, faciliter l'émergence de projets d'habitat « partagé », « coopératifs »</b> (ex : portage foncier, lots dédiés dans les opérations d'aménagement).</li> </ul> |                |                |                |                |                |
| <b>Possibilités de financements externes</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Subventions Région ou Département</b> (contrats territoriaux) pour les études urbaines.</li> <li>• <b>Subventions dans le cadre du programme Leader</b> (Europe)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                |                |                |                |                |
| <b>Calendrier de réalisation</b>             | <b>Année 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Année 2</b> | <b>Année 3</b> | <b>Année 4</b> | <b>Année 5</b> | <b>Année 6</b> |
|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ✓              | ✓              | ✓              |                |                |

|                 |                |              |                   |
|-----------------|----------------|--------------|-------------------|
| <b>Priorité</b> | <b>Moyenne</b> | <b>Forte</b> | <b>Très forte</b> |
|                 | ✓              |              |                   |

|                                                |                |                |                |                |                |                |              |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| <b>Coût prévisionnel CCEG</b>                  | <b>Année 1</b> | <b>Année 2</b> | <b>Année 3</b> | <b>Année 4</b> | <b>Année 5</b> | <b>Année 6</b> | <b>Total</b> |
| Etude de faisabilité réaménagement lotissement | –              | –              | 10 000 €       | –              | –              | –              | 10 000 €     |
|                                                | Personnel CCEG |                |                |                |                |                |              |

**Orientation n°3 /**

**Répondre aux besoins en hébergement et en logement de ménages qui, en raison d'une situation sociale, familiale, professionnelle ou d'un mode de vie particulier, ne trouvent pas de solution adaptée dans le parc de droit commun**

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |         |         |         |         |         |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Action n°7                            | Développer des solutions d'hébergement et de logement temporaire des jeunes, plus particulièrement ceux en situation de mobilité professionnelle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |         |         |         |         |
| Maître d'ouvrage de l'action          | CCEG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |         |         |         |         |         |
| Partenaires                           | Associations pour le logement des jeunes (ex : l'Odyssée, le 102 Gambetta), Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (URHAJ), Mission Locale, Communautés de communes voisines (Pays de Blain, Loire et Sillon).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |         |         |         |         |
| Objectifs                             | Développer une offre d'hébergement à destination des jeunes présents temporairement sur le territoire dans le cadre de leur parcours professionnel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |         |         |         |         |
| Outils mobilisables                   | <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Evaluation de l'expérience de l'hébergement chez l'habitant</b>, en vue de sa pérennisation si jugée satisfaisante.</li><li>• <b>Réfléchir à la création d'une association locale porteuse des projets et actions en faveur de l'hébergement et du logement des jeunes.</b></li><li>• <b>Etude sur la pertinence et la faisabilité d'une structure de type résidence sociale / résidence Habitat jeunes / « foyer soleil »</b> (partenariat envisagé avec la C.C. du Pays de Blain), ouverte éventuellement à d'autres publics plus âgés en situation de mobilité professionnelle.</li></ul> |         |         |         |         |         |
| Possibilités de financements externes | <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Co-financement de l'étude par la C.C. de la Région de Blain.</b></li><li>• <b>Subventions Région ou Département</b> (contrats territoriaux) pour l'étude.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |         |         |         |         |
| Calendrier de réalisation             | Année 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Année 2 | Année 3 | Année 4 | Année 5 | Année 6 |
|                                       | ✓                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ✓       | ✓       | ✓       | ✓       | ✓       |

|                 |                |              |                   |
|-----------------|----------------|--------------|-------------------|
| <b>Priorité</b> | <b>Moyenne</b> | <b>Forte</b> | <b>Très forte</b> |
|                 | ✓              |              |                   |

|                                        |                |                |                |                |                |                |              |
|----------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| <b>Coût prévisionnel CCEG</b>          | <b>Année 1</b> | <b>Année 2</b> | <b>Année 3</b> | <b>Année 4</b> | <b>Année 5</b> | <b>Année 6</b> | <b>Total</b> |
| Etude de faisabilité résidence         | –              | 15 000 €       | –              | –              | –              | –              | 15 000 €     |
| Hébergement des jeunes chez l'habitant | 6 000 €        | 6 000 €        | 6 000 €        | 6 000 €        | 6 000 €        | 6 000 €        | 36 000 €     |
|                                        | Personnel CCEG |                |                |                |                |                |              |

**Orientation n°3 /**

**Répondre aux besoins en hébergement et en logement de ménages qui, en raison d'une situation sociale, familiale, professionnelle ou d'un mode de vie particulier, ne trouvent pas de solution adaptée dans le parc de droit commun**

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         |         |         |         |         |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Action n°8                            | Permettre aux personnes âgées et / ou à mobilité réduite qui le souhaitent et le peuvent de continuer à vivre chez elles                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |         |         |         |         |
| Maître d'ouvrage de l'action          | CCEG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |         |         |         |         |         |
| Partenaires                           | CCAS, CLIC, Département.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |         |         |         |         |
| Objectifs                             | Accompagner les projets de mise en accessibilité et d'adaptation au handicap ou au vieillissement des logements.                                                                                                                                                                                                                                                                             |         |         |         |         |         |
| Outils mobilisables                   | <ul style="list-style-type: none"><li>Volet « maintien à domicile » du PIG multi-thèmes (financement de l'accompagnement technique et administratif) avec un objectif de 90 propriétaires accompagnés dans leurs travaux de mise en accessibilité et / ou d'adaptation du logement et subvention CCEG pour les travaux de mise en accessibilité et d'adaptation (voir action n°5).</li></ul> |         |         |         |         |         |
| Possibilités de financements externes | <ul style="list-style-type: none"><li>Subventions Anah et Région pour le suivi-animation du PIG.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |         |         |         |         |
| Calendrier de réalisation             | Année 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Année 2 | Année 3 | Année 4 | Année 5 | Année 6 |
|                                       | ✓                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ✓       | ✓       |         |         |         |

|                 |                |              |                   |
|-----------------|----------------|--------------|-------------------|
| <b>Priorité</b> | <b>Moyenne</b> | <b>Forte</b> | <b>Très forte</b> |
|                 |                | ✓            |                   |

|                               |                |                |                |                |                |                |              |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| <b>Coût prévisionnel CCEG</b> | <b>Année 1</b> | <b>Année 2</b> | <b>Année 3</b> | <b>Année 4</b> | <b>Année 5</b> | <b>Année 6</b> | <b>Total</b> |
| Voir action n° 5              | –              | –              | –              | –              | –              | –              | –            |
|                               | Personnel CCEG |                |                |                |                |                |              |

| Orientation n°3 / Répondre aux besoins en hébergement et en logement de ménages qui, en raison d'une situation sociale, familiale, professionnelle ou d'un mode de vie particulier, ne trouvent pas de solution adaptée dans le parc de droit commun |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |         |         |         |            |         |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|------------|---------|-------|
| Action n°9                                                                                                                                                                                                                                           | Proposer des logements accessibles et / ou adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite qui ne peuvent ou ne souhaitent pas continuer à vivre chez elles                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |         |         |            |         |       |
| Maître d'ouvrage de l'action                                                                                                                                                                                                                         | Communes, CCEG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |         |         |            |         |       |
| Partenaires                                                                                                                                                                                                                                          | CCAS, CLIC, associations pour le logement intergénérationnel, Département, Union Sociale de l'Habitat (USH), professionnels de l'immobilier.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |         |         |         |            |         |       |
| Objectifs                                                                                                                                                                                                                                            | Offrir des solutions alternatives intermédiaires, dans un parcours résidentiel, entre le domicile et les structures médicalisées comme l'EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) ou les foyers destinés aux personnes en situation de handicap.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |         |         |         |            |         |       |
| Outils mobilisables                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Accompagnement des communes qui souhaitent réaliser des programmes de logements locatifs accessibles et facilement adaptables</b> (portage du foncier, aide à la définition des besoins, du programme, etc.).</li><li>• <b>Travail sur la mise en relation de la demande exprimée (personnes âgées, handicapées) avec l'offre</b> locative accessible et adaptée recensée par les bailleurs sociaux voire le secteur privé (agents immobiliers, notaires).</li><li>• <b>Accompagnement des initiatives locales pour le développement de pratiques nouvelles en matière d'habitat</b> (ex : logement intergénérationnel, colocation entre seniors).</li></ul> |         |         |         |            |         |       |
| Possibilités de financements externes                                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Subventions dans le cadre du programme Leader</b> (Europe)</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |         |         |         |            |         |       |
| Calendrier de réalisation                                                                                                                                                                                                                            | Année 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Année 2 | Année 3 | Année 4 | Année 5    | Année 6 |       |
|                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ✓       | ✓       |         |            |         |       |
| Priorité                                                                                                                                                                                                                                             | Moyenne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |         | Forte   |         | Très forte |         |       |
|                                                                                                                                                                                                                                                      | ✓                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |         |         |            |         |       |
| Coût prévisionnel CCEG                                                                                                                                                                                                                               | Année 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Année 2 | Année 3 | Année 4 | Année 5    | Année 6 | Total |
|                                                                                                                                                                                                                                                      | Personnel CCEG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |         |         |            |         |       |

**Orientation n°3 /**

**Répondre aux besoins en hébergement et en logement de ménages qui, en raison d'une situation sociale, familiale, professionnelle ou d'un mode de vie particulier, ne trouvent pas de solution adaptée dans le parc de droit commun**

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                |                |                |                |                |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Action n°10</b>                           | <b>Renforcer le dispositif d'hébergement des ménages en grande difficulté sociale</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                |                |                |                |                |
| <b>Maître d'ouvrage de l'action</b>          | Communes, CCEG.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                |                |                |                |                |
| <b>Partenaires</b>                           | Association assurant l'ALI (Accompagnement Logement Individualisé), Département (Direction Habitat, Fond de Solidarité pour le Logement - FSL), services de l'Etat (DDCS, DDTM).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |                |                |                |                |
| <b>Objectifs</b>                             | <p>Poursuivre la création de nouveaux logements là où les besoins sont identifiés (5 à 6 logements supplémentaires prévus à Héric, Nort, Treillières, Grandchamp-des-Fontaines, Vigneux-de-Bretagne).</p> <p>Faciliter un fonctionnement « en réseau » de ces logements, développer le travail partenarial pour optimiser l'adéquation entre l'offre et les besoins identifiés (taille, mode de gestion, etc).</p>                                                                                     |                |                |                |                |                |
| <b>Outils mobilisables</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Accompagnement par la CCEG au montage des projets communaux</b> de création de nouveaux logements (+ 6 d'ici 2016).</li> <li>• <b>Travail avec les associations assurant l'accompagnement social et les communes</b> sur des solutions alternatives, adaptées aux situations non couvertes (mise à l'abri de femmes victimes de violence, jeunes en errance); ex : logements d'urgence « passerelles » vers logement temporaire, sous-location.</li> </ul> |                |                |                |                |                |
| <b>Possibilités de financements externes</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pour la création de logements : subvention contrat de territoire départemental</b> (actuellement 50 % du coût d'opération).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                |                |                |                |                |
| <b>Calendrier de réalisation</b>             | <b>Année 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Année 2</b> | <b>Année 3</b> | <b>Année 4</b> | <b>Année 5</b> | <b>Année 6</b> |
|                                              | ✓                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ✓              | ✓              | ✓              | ✓              | ✓              |

|                 |                |              |                   |
|-----------------|----------------|--------------|-------------------|
| <b>Priorité</b> | <b>Moyenne</b> | <b>Forte</b> | <b>Très forte</b> |
|                 | ✓              |              |                   |

|                               |                |                |                |                |                |                |              |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| <b>Coût prévisionnel CCEG</b> | <b>Année 1</b> | <b>Année 2</b> | <b>Année 3</b> | <b>Année 4</b> | <b>Année 5</b> | <b>Année 6</b> | <b>Total</b> |
|                               | Personnel CCEG |                |                |                |                |                |              |

**Orientation n°3 /**

**Répondre aux besoins en hébergement et en logement de ménages qui, en raison d'une situation sociale, familiale, professionnelle ou d'un mode de vie particulier, ne trouvent pas de solution adaptée dans le parc de droit commun**

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                |                |                |                |                |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Action n°11</b>                           | <b>Développer l'offre de stationnement et d'habitat adapté, destinée aux des gens du voyage</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                |                |                |                |                |
| <b>Maître d'ouvrage de l'action</b>          | CCEG, éventuellement bailleurs sociaux, associations agréées.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                |                |                |                |                |
| <b>Partenaires</b>                           | Communes, Etat (DDTM), Département (Direction Solidarité), associations (Le Relais, les Forges, ADGVC 44).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                |                |                |                |                |
| <b>Objectifs</b>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réalisation d'une aire d'accueil de 16 places (8 emplacements) à Vigneux-de-Bretagne.</b></li> <li>• <b>Anticiper sur la réalisation de 2 aires d'accueil à Héric et Grandchamp-des-Fontaines</b> (si inscription au futur schéma départemental / capacité non connue à ce jour ; prévision 12 places / aire).</li> <li>• <b>Créer 4 logements adaptés.</b></li> </ul>                                                                                                                                                          |                |                |                |                |                |
| <b>Outils mobilisables</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale lancée par le département et l'Etat en 2014</b> pour l'accompagnement des collectivités dans la création de logements adaptés.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                |                |                |                |                |
| <b>Possibilités de financements externes</b> | <p><b>Investissement aires d'accueil :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Subvention de l'Etat</b> (70 % de la dépense, plafonnée à 15 245 € / place en 2014 soit subvention de 10 671,50 € / place)</li> <li>• <b>Subvention contrat de territoire départemental</b> (10 000 € / place au CTD 2013 – 2015)</li> </ul> <p><b>Investissement habitat adapté :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Prêts locatifs sociaux (PLAI) / maîtrise d'ouvrage à définir :</b> intercommunalité, bailleurs sociaux, associations agréées ?</li> </ul> |                |                |                |                |                |
| <b>Calendrier de réalisation</b>             | <b>Année 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Année 2</b> | <b>Année 3</b> | <b>Année 4</b> | <b>Année 5</b> | <b>Année 6</b> |
|                                              | ✓                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ✓              | ✓              | ✓              | ✓              | ✓              |

|                 |                |              |                   |
|-----------------|----------------|--------------|-------------------|
| <b>Priorité</b> | <b>Moyenne</b> | <b>Forte</b> | <b>Très forte</b> |
|                 |                | ✓            |                   |

|                               |                |                |                |                |                |                |              |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| <b>Coût prévisionnel CCEG</b> | <b>Année 1</b> | <b>Année 2</b> | <b>Année 3</b> | <b>Année 4</b> | <b>Année 5</b> | <b>Année 6</b> | <b>Total</b> |
| Aires d'accueil               | 260 000 €      | 260 000 €      | –              | (420 000 €)    | (420 000 €)    | –              | 1 360 000 €  |
|                               | Personnel CCEG |                |                |                |                |                |              |

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |         |         |         |            |         |       |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|------------|---------|-------|
| Action n°12                           | Mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |         |         |            |         |       |
| Maître d'ouvrage de l'action          | CCEG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |         |         |            |         |       |
| Partenaires                           | Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), autres fournisseurs de données                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |         |         |         |            |         |       |
| Objectifs                             | <p>La mise en place d'un observatoire de l'habitat dans le cadre d'un PLH est une obligation réglementaire :</p> <p>L'article L 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH) dispose que « <i>le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire</i> ».</p> <p>L'article R302-1-4 précise : « <i>Le dispositif d'observation de l'habitat mentionné au septième alinéa de l'article L. 302-1 porte notamment sur :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>l'analyse de la conjoncture du marché immobilier ;</i></li><li>- <i>le suivi de la demande de logement locatif social ;</i></li><li>- <i>le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.</i></li></ul> <p><i>Les services de l'Etat mettent à la disposition des gestionnaires du dispositif d'observation les informations utiles dont ils disposent.</i></p> <p>Concrètement, l'observatoire est à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Un « lieu » de recueil et de traitement de données, d'indicateurs (démographie, revenus, logement, etc.) et de leur évolution dans le temps ;</li><li>- Un outil d'aide à la décision (observer pour agir) : engager de nouvelles actions, réorienter ou arrêter celles qui sont engagées ?</li><li>- Un outil d'évaluation de la politique et des actions engagées, de leurs effets sur le territoire (la démographie, la composition sociale, la structure du parc de logements, etc).</li><li>- Une base de données disponibles pour l'analyse et la production de bilans ou d'études, régulières ou ponctuelles, destinées à être partagée / diffusées (auprès des élus ou des usagers).</li></ul> <p>Voir ci-après la liste des indicateurs qui feront l'objet d'une actualisation annuelle (si données disponibles).</p> |         |         |         |            |         |       |
| Outils mobilisables                   | <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Données transmises par la DREAL</b> (gratuit) chaque année dans le cadre d'une convention (en 2014 : 553 indicateurs répartis sur 33 thématiques – voir liste synthétique en annexe)</li><li>• <b>Données produites</b> par la CCEG</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |         |         |            |         |       |
| Possibilités de financements externes | <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Subventions Anah et Région</b> pour le suivi-animation du PIG.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |         |         |            |         |       |
| Calendrier de réalisation             | Année 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Année 2 | Année 3 | Année 4 | Année 5    | Année 6 |       |
|                                       | ✓                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ✓       | ✓       |         |            |         |       |
| Priorité                              | Moyenne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |         | Forte   |         | Très forte |         |       |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |         | ✓       |         |            |         |       |
| Coût prévisionnel CCEG                | Année 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Année 2 | Année 3 | Année 4 | Année 5    | Année 6 | Total |
|                                       | –                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | –       | –       | –       | –          | –       | –     |
|                                       | Personnel CCEG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |         |         |         |            |         |       |

### Liste des indicateurs proposés dans le cadre de l'observatoire habitat (indicative)

| Domaine             | Indicateurs<br>(actualisation chaque année,<br>en fonction de leur disponibilité) | Source         | Niveau<br>d'observation |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------|
| Démographie         | 1 - Population sans double compte (légale)                                        | Recensement    | Communal                |
|                     | 2 - Taux de croissance annuel de la population                                    | Recensement    | Communal                |
|                     | 3 - Evolution des soldes naturel et migratoire                                    | Etat civil     | Intercommunal           |
|                     | 4 - Nombre de personnes par ménage                                                | Recensement    | Intercommunal           |
|                     | 5 - Indice de jeunesse (20 ans / 60 ans)                                          | Recensement    | Communal                |
|                     | 6 - Part des moins des 18- 30 ans                                                 | Recensement    | Intercommunal           |
|                     | 7 - Part des 65 ans et plus                                                       | Recensement    | Intercommunal           |
| Revenus             | 8 - Revenu brut moyen déclaré par ménage                                          | Filocom        | Communal                |
|                     | 9 - Part des ménages non imposables                                               | Filocom        | Communal                |
|                     | 10 - Part des ménages sous le seuil de pauvreté                                   | Filocom        | Communal                |
|                     | 11 - Part des ménages avec revenus < 100% des plafonds HLM                        | Filocom        | Intercommunal           |
| Parc de logements   | 12 - Parc total de logements                                                      | Filocom        | Communal                |
|                     | 13 - Part des résidences principales (RP)                                         | Filocom        | Communal                |
|                     | 14 - Part des logements vacants                                                   | Filocom        | Communal                |
|                     | 15 - Part des logements individuels / collectifs                                  | Filocom        | Intercommunal           |
|                     | 16 - Part des RP occupées par un propriétaire                                     | Filocom        | Communal                |
|                     | 17 - Part des RP occupées par un locataire parc privé et                          | Filocom        | Communal                |
|                     | 18 - Part des RP occupées par un locataire parc HLM                               | Filocom        | Communal                |
|                     | 19 – Surface moyenne de terrain consommée par logement                            | DREAL / Perval | Intercommunal           |
|                     | 20 - Nombre total de logements HLM                                                | RPLS           | Communal                |
|                     | 21 - Nombre de demandes de logement locatif social                                | Fichier commun | Intercommunal           |
| Construction        | 22 - Nombre total de logements commencés                                          | Sitadel        | Communal                |
|                     | 23 - Nombre total de logements autorisés                                          | Sitadel        | Communal                |
| Financement         | 24 – Nombre de locatifs sociaux financés                                          | Sisal          | Communal                |
|                     | 25 - Part des PLAI dans les locatifs sociaux financés                             | Sisal          | Intercommunal           |
|                     | 26 – Nombre de logements financés en PSLA                                         | Sisal          | Communal                |
|                     | 27 – Nombre de logements neufs financés avec un PTZ                               | PTZ            | Communal                |
| Marchés du logement | 28 – Coût moyen des logements anciens (individuel)                                | Perval         | Communal (partiel)      |
|                     | 29 – Coût moyen du terrain par m <sup>2</sup> (constructions individuelles)       | EPTB           | Communal (partiel)      |
|                     | 30 - Coût global moyen des constructions neuves de particuliers                   | EPTB           | Communal (partiel)      |
| Logements d'urgence | 31 – Nombre de ménages accueillis                                                 | CCEG           | Intercommunal           |
|                     | 32 – Taux d'occupation des logements                                              | CCEG           | Intercommunal           |
| Logement jeunes     | 33 – Nombre de jeunes accueillis (hébergement chez l'habitant)                    | CCEG           | Intercommunal           |
|                     | 34 – Nombre de nuitées hébergement chez l'habitant                                | CCEG           | Intercommunal           |
| Gens du voyage      | 35 – Taux d'occupation des aires d'accueil                                        | CCEG           | 3 communes              |

## Approche financière prévisionnelle pour Erdre & Gesvres (en € courants)

### DEPENSES

|                                                      | Dépenses (prévisionnel)                                      | Année 1            | Année 2            | Année 3            | Année 4            | Année 5            | Année 6            | Total              |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Action n° 1                                          | Acquisitions foncières                                       | 1 000 000 €        | 1 000 000 €        | 1 000 000 €        | 1 000 000 €        | 1 000 000 €        | 1 000 000 €        | 6 000 000 €        |
| Action n°2                                           | Subventions bailleurs                                        | 120 000 €          | 120 000 €          | 120 000 €          | 120 000 €          | 120 000 €          | 120 000 €          | 720 000 €          |
|                                                      | Enquête locataires                                           | –                  | 5 000 €            | –                  | –                  | –                  | –                  | 5 000 €            |
| Action n°3                                           | Subventions accédants PS LA                                  | 40 000 €           | 40 000 €           | 40 000 €           | 40 000 €           | 40 000 €           | 40 000 €           | 240 000 €          |
| Action n°4                                           | –                                                            | –                  | –                  | –                  | –                  | –                  | –                  | 0 €                |
| Action n°5                                           | Suivi-animation PIG (prestataire)                            | 135 000 €          | 300 000 €          | 100 000 €          | –                  | –                  | –                  | 535 000 €          |
|                                                      | Subventions aux particuliers                                 | 160 500 €          | 215 000 €          | –                  | –                  | –                  | –                  | 375 500 €          |
| Action n°6                                           | Etude de faisabilité réaménagement lotissement               | –                  | –                  | 10 000 €           | –                  | –                  | –                  | 10 000 €           |
| Action n°7                                           | Etude de faisabilité résidence                               | –                  | 15 000 €           | –                  | –                  | –                  | –                  | 15 000 €           |
|                                                      | Hébergement des jeunes chez l'habitant                       | 6 000 €            | 6 000 €            | 6 000 €            | 6 000 €            | 6 000 €            | 6 000 €            | 36 000 €           |
| Action n°8                                           | –                                                            | –                  | –                  | –                  | –                  | –                  | –                  | 0 €                |
| Action n°9                                           | –                                                            | –                  | –                  | –                  | –                  | –                  | –                  | 0 €                |
| Action n°10                                          | –                                                            | –                  | –                  | –                  | –                  | –                  | –                  | 0 €                |
| Action n°11                                          | Construction aire d'accueil de Vigneux                       | 260 000 €          | 260 000 €          | –                  | –                  | –                  | –                  | 520 000 €          |
|                                                      | Construction aires d'accueil de d'Héric et Grandchamp des F. | –                  | –                  | –                  | –                  | 420 000 €          | 420 000 €          | 840 000 €          |
| Personnel CCEG (poste habitat + 0,25 ETP assistante) |                                                              | 60 000 €           | 60 000 €           | 60 000 €           | 60 000 €           | 60 000 €           | 60 000 €           | 360 000 €          |
| <b>TOTAL</b>                                         |                                                              | <b>1 781 500 €</b> | <b>2 021 000 €</b> | <b>1 336 000 €</b> | <b>1 226 000 €</b> | <b>1 646 000 €</b> | <b>1 646 000 €</b> | <b>9 656 500 €</b> |

### RECETTES

|              | Recettes (prévisionnel)                                      | Année 1            | Année 2            | Année 3            | Année 4            | Année 5            | Année 6            | Total              |
|--------------|--------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Action n°1   | Subv. CG44 + revente foncier acquis les années précédentes   | 1 000 000 €        | 1 000 000 €        | 1 000 000 €        | 1 000 000 €        | 1 000 000 €        | 1 000 000 €        | 6 000 000 €        |
| Action n°2   | Enquête locataires                                           | –                  | 2 500 €            | –                  | –                  | –                  | –                  | 2 500 €            |
| Action n°5   | Suivi-animation PIG (prestataire)                            | 80 000 €           | 160 000 €          | 60 000 €           | –                  | –                  | –                  | 300 000 €          |
| Action n°6   | Etude de faisabilité réaménagement lotissement               | –                  | –                  | 5 000 €            | –                  | –                  | –                  | 5 000 €            |
| Action n°7   | Etude de faisabilité résidence                               | –                  | 7 500 €            | –                  | –                  | –                  | –                  | 7 500 €            |
| Action n°11  | Construction aire d'accueil de Vigneux                       | 165 372 €          | 165 372 €          | –                  | –                  | –                  | –                  | 330 744 €          |
|              | Construction aires d'accueil de d'Héric et Grandchamp des F. | –                  | –                  | –                  | –                  | 248 058 €          | 248 058 €          | 496 116 €          |
| <b>TOTAL</b> |                                                              | <b>1 245 372 €</b> | <b>1 335 372 €</b> | <b>1 065 000 €</b> | <b>1 000 000 €</b> | <b>1 248 058 €</b> | <b>1 248 058 €</b> | <b>7 141 860 €</b> |

|                                             |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                    |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| <b>Coût prévisionnel final pour la CCEG</b> | <b>536 128 €</b> | <b>685 628 €</b> | <b>271 000 €</b> | <b>226 000 €</b> | <b>397 942 €</b> | <b>397 942 €</b> | <b>2 514 640 €</b> |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|

## **ANNEXES**

- 1. Règlement de l'aide aux bailleurs sociaux pour la construction de logements locatifs sociaux**
- 2. Délibération du 20/04/2011 relative à l'aide aux accédants à la propriété dans le cadre d'un PSLA**
- 3. Délibération du 02/07/2014 relative au Programme d'Intérêt Général multi-thèmes et créant le dispositif d'aides pour travaux en faveur des propriétaires privés**



## AIDE AUX LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (PLUS / PLA-I)

### CONDITIONS D'OCTROI

Délibérations du Conseil de communauté des 28/06/2006, 28/03/2007, 24/02/2010, 22/05/2013

#### OBJECTIF DE L'AIDE

Soutenir le développement d'une offre de logements locatifs sociaux de qualité sur le territoire de la communauté de communes.

#### BENEFICIAIRES

Bailleurs sociaux, SEM ou Organismes agréés par l'Etat pour maîtrise d'ouvrage.

#### OPERATIONS CONCERNEES

Construction, acquisition / amélioration et acquisition de logements en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement).

#### LOGEMENTS CONCERNES

Logements financés avec un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ou un Prêt Locatif Aidé d'intégration (PLA-I), uniquement de type collectif ou intermédiaire pour les opérations de construction.

#### CRITERES D'ELIGIBILITE

- Association de la CCEG à l'opération dès la phase d'étude et de négociation avec l'aménageur / le vendeur.
- Dépôt de la demande de subvention avant le commencement des travaux.
- Respect des objectifs de production de locatifs sociaux inscrits dans le PLH.
- Fonds propres du maître d'ouvrage (10% du coût de l'opération au minimum).

#### MODALITES D'INTERVENTION

##### ⇒ Opérations de construction de logements

Dans le cadre du PLH, il a été considéré que, pour équilibrer une opération de construction de logements (PLUS et PLA-I), les bailleurs sociaux ne devaient pas supporter une charge foncière supérieure à 60 € / m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP) développée pour les logements collectifs et intermédiaires et 110 € / m<sup>2</sup> de SP développée pour les logements individuels.

Ces prix, ou « charges foncières de référence », correspondent au prix de terrains viabilisés, c'est-à-dire sans travaux de viabilisation supplémentaires à la charge des bailleurs sociaux, hormis la viabilisation « tertiaire » comme les allées privatives de desserte de garages ou d'annexes par exemple, et tous les travaux faisant partie intégrante du programme de construction des logements. Ces prix de référence sont ceux que les bailleurs sociaux doivent négocier avec les aménageurs.

Pour les logements collectifs et intermédiaires uniquement : si le bailleur social paie le foncier viabilisé à un prix supérieur au prix de référence, il est prévu que la CCEG puisse, après examen du dossier, compenser cette « surcharge foncière » et lui octroyer une aide d'un montant maximum par logement de 3 000 € (centre-bourg, zone U des PLU) ou 1 500 € (autres secteurs), la subvention se calculant de la façon suivante :

((charge foncière payée, plafonnée à 100 ou 85 € / m<sup>2</sup> de SP selon le secteur\* où se situe la commune) – (charge foncière de référence soit 60 € / m<sup>2</sup> de SP) x surface de plancher totale développée

|             | Communes                                                                                                      | Charge foncière maximum      |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Secteur 1*  | Grandchamp-des-Fontaines, Nort-sur-Erdre, St Mars-du-Désert, Sucé-sur-Erdre, Treillères, Vigneux-de-Bretagne. | 100 € / m <sup>2</sup> de SP |
| Secteur 2 * | Casson, Fay-de-Bretagne, Héric, Notre-Dame-des-Landes, Petit-Mars, Les Touches.                               | 85 € / m <sup>2</sup> de SP  |

1/2

La CCEG n'intervient que lorsque le dépassement du prix de référence est justifié par l'existence de contraintes justifiant des surcoûts, principalement dans les cas suivants :

- opérations de construction de logements en centre-bourg (en renouvellement urbain par exemple),
- dans le cadre d'opérations de type ZAC ou lotissement prévoyant une proportion de logements aidés (logements locatifs sociaux PLUS / PLA-I, accession sociale) largement supérieure aux exigences du PLH,
- dans le cadre d'opérations d'aménagement subissant des contraintes particulières, et donc des coûts de viabilisation « exceptionnels » (ex : démolitions, dépollution, contraintes liées à la nature ou au relief du terrain).

*Important : il n'est pas prévu d'aide à la « surcharge foncière » pour les logements de type individuel. En effet, ces logements bénéficient généralement de locaux et surfaces annexes à usage privatif (jardin, garage) dont la location augmente les recettes perçues par le bailleur. Ces recettes supplémentaires, lui permettent d'équilibrer son programme en payant le terrain à un prix de référence plus élevé (110 €/m<sup>2</sup> de SP développée), jugé acceptable pour le vendeur, et qui ne doit donc pas faire l'objet de dépassements.*

#### ⇒ Opérations d'acquisition / amélioration de logements existants

Subvention à hauteur de 10% du coût de l'opération, d'un montant maximum de 3 000 € / logement en centre-bourg, zone U des PLU, et 1 500 € dans les autres secteurs.

#### ⇒ Acquisition de logements dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA)

Subvention à hauteur de 10 % du coût de l'acquisition, d'un montant maximum de 3 000 € / logement en centre-bourg, zone U des PLU, et 1 500 € dans les autres secteurs.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>PIECES A FOURNIR POUR UNE DEMANDE DE SUBVENTION (LISTE INDICATIVE)</b></p> <p><u>POUR TOUTE DEMANDE :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Note descriptive du programme (avec plan masse, plan des logements, SP développée, montant des loyers, y compris loyers accessoires).</li> <li>• Plan de financement et bilan d'exploitation prévisionnels.</li> <li>• Copie de l'agrément financier du Conseil Général.</li> </ul> <p><u>POUR L'AIDE A LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement (si ZAC, lotissement, etc.) et/ou autres éléments permettant d'évaluer l'existence d'un déséquilibre de l'opération d'aménagement et les raisons qui justifient un prix de vente supérieur au prix de référence.</li> <li>• Copie du compromis ou de la promesse de vente du terrain, avec indication du prix.</li> </ul> | <p>Toute autre pièce jugée nécessaire à la compréhension et l'examen du dossier pourra être demandée.</p> <p><b><u>DOSSIER A TRANSMETTRE A :</u></b></p> <p>CCEG<br/>Service HABITAT</p> <p>1 rue Marie Curie, Parc d'Activités La Grande Haie, 44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES</p> <p>TEL : 02 28 02 28 10</p> <p>Mai 2013</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Communauté de Communes



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE DE COMMUNES

Le 20 avril 2011, à 19h00, les membres de la Communauté de Communes se sont réunis au siège de la communauté de communes, en session ordinaire, sur convocation de Monsieur le Président en date du 14 avril 2011, sous la Présidence de Monsieur Jean GOISET.

### ETAIENT PRESENTS

#### Membres titulaires :

FRÉMONT Albert, HOUSAIS Claudia, GRANDIERE Emmanuel, SARDAIS Edith, OLIVIER Bernard, DURAND Jean-Luc, COINTE Isabelle, THIBAUD Dominique, LARDEUX Lionel, HOLOWAN Mireille, LEBASTARD Lucette, GUINOUE Gilles, BORIE Daniel, TESTARD Joseph, GOISET Jean, DAUVÉ Yves, PROVOST Françoise, TREMBLAY Loïc, NAUD Jean Paul, GUÉLLIER Dominique, BUREAU Christian, GAUGEZ Jean-Pierre, MAINDRON Frédéric (quitte la séance à 22 : 02), COULON Armelle, LAUNAY Christiane, CHATELLIER Daniel (arrivée 20 : 35), DESDEVICES Marie Clet, KOGAN Jean Jacques, RINCÉ Mireille, SAVARY Emile, LEPAROUX Thérèse, MICHENOT Dominique, MOREL Martine, TROTTÉ Philippe, CHAUVET Patrice, MIOT Bruno, FORTIER Joël.

#### Délégations de suppléance ou pouvoir :

JOSSEAU Philippe suppléance à PENHOUE Jean Luc  
DAVAL Didier pouvoir à Jean Luc DURAND  
LEBASTARD Jean Pierre suppléance à JULIENNE Denis  
MAILLARD Patrick suppléance à LE LAYEC Ronan  
NOURRY Barbara suppléance à MACÉ Robert  
CHATELLIER Daniel suppléance à MORCH Laurence (19 : 00 à 20 : 35)

#### Membres suppléants :

PAGEAUD Paul, PENHOUE Jean Luc, JULIENNE Denis, GÉNY Didier, LE LAYEC Ronan, BESNIER Jean Luc, MACÉ Robert (quitte la séance à 22 : 02), PATRON Gérard, MORCH Laurence,

### ABSENTS EXCUSES :

#### membres titulaires :

membres suppléants : BOUVIER Sébastien, MITRE Daniel, DRÉAN Serge, HURTAUD Jean Pierre, RUBIN Benoit, SERVANT Louis, PAILLUSSON Chantal, VAUX Yolande, CHARBONNIER Jean Louis, MORICE Jean Michel, MELUC Dominique, LE FLOCH Pierre Yves, RANNOU Gil, BAUD Martine, PLONEIS MENAGER Sandrine.

### ASSISTANTS :

GARNIER Dominique-DGS, HOTTIN Françoise- DGA, BUREAU Axèle - Communication, BREHERET Dimitri - Resp. Finances- DESORMEAU Edith-assistante administrative DANTEC Bertrand - trésorier principal

Secrétaire de séance : MIOT Bruno

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| Nombre de membres : |                                 |
| en exercice         | 42 titulaires,<br>24 suppléants |
| Présents            | 37 titulaires<br>8 suppléants   |
| Votants             | 42                              |

### HABITAT : MODIFICATION DE L'AIDE APPORTÉE A L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIÉTÉ (LOCATION-ACCESSION PSLA)

Monsieur le Président en charge de l'habitat expose :

**Vu** la délibération du Conseil de Communauté du 28 juin 2006 portant approbation du Programme Local de l'Habitat de la CCEG et créant un dispositif d'aides en faveur du logement locatif social et en accession sociale à la propriété,

**Vu** la délibération du Conseil de Communauté du 28 mars 2007 définissant les principes d'intervention financière en matière d'habitat, à l'interface du PLH et du Contrat de territoire départemental,

**Vu** la délibération du Conseil de Communauté du 24 février 2010 ajustant les aides accordées par la CCEG au développement du logement locatif social et en accession sociale à la propriété, et retenant au titre de cette dernière les dispositifs mis en place au niveau national (PASS-FONCIER et location-accession financée avec un PSLA),

**Considérant** la disparition du dispositif du PASS-FONCIER le 31 décembre 2010 et la volonté de faire évoluer l'aide financière de la CCEG en faveur de la location-accession financée avec un PSLA vers une aide directe à l'accédant pour constitution de son apport personnel, et non plus une aide au constructeur,

**Considérant** le budget 2011 dans lequel 180 000 € ont été inscrits pour le financement des aides à l'accession sociale à la propriété (objectif : 60 logements produits),

Accusé de réception en préfecture 044-244400503-20110420-CONSEIL 02 04-DE

Date de signature : -

Date de réception : 19/05/2011

DEL\_AIDE\_PSLA\_20\_04\_11.doc1/2

La commission habitat propose d'adopter les nouveaux critères d'octroi de l'aide à l'accession sociale à la propriété en PSLA, comme suit :

- Bénéficiaire : le ménage candidat à l'accession,
- Engagement de l'aide par la CCEG préalablement à la signature du contrat de location-accession entre le ménage et l'opérateur,
- Versement de l'aide engagée au moment de la levée d'option, c'est-à-dire du passage du statut de locataire à celui d'accédant à la propriété,
- Montant : 3 000 € pour les ménages de 1 à 3 personnes et 4 000 € pour les ménages de 4 personnes et plus,
- Demande d'aide formalisée par le candidat à l'accession dans un formulaire à créer, intégrant un engagement de celui-ci à rembourser l'aide perçue dans l'hypothèse où il viendrait à ne plus occuper le logement à titre de résidence principale dans les 5 ans suivant son versement.

**DÉCISION :**

Le Conseil de communauté, après en avoir délibéré, à l'unanimité de ses membres présents ou représentés,

**APPROUVE** ces modifications qui seront applicables à compter du 1<sup>er</sup> juin 2011.

Le Président : - certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.  
- informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la date soit de sa transmission en Préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification.  
Acte publié le **20 MAI 2011**

Pour extrait certifié conforme

Le Président,  
Jean GOISET



Communauté de communes



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS DU CONSEIL

Le 2 juillet 2014, à 19 : 00, les membres de la Communauté de Communes se sont réunis au siège de la CCEG à Grandchamp des Fontaines, en session ordinaire, sur convocation de Monsieur le Président en date du 26 juin 2014, sous la Présidence de Monsieur Yvon LERAT.

### Nombre de membres :

en exercice 45 titulaires

Présents 38 titulaires

Votants 44

### Membres titulaires :

EUZÉNAT Philippe, HOUSAIS Claudia, BESSON Dominique, LABARRE Claude, CLAVAUD Jean Pierre, THIBAUD Dominique, BURCKEL Christine, DENIS Laurent, LERAY Patrice, CHAILLEUX Marie Odile, JOUTARD Jean Pierre, GIROT Monique, DAUVÉ Yves, LEFEUVRE Sylvain, PROVOST Françoise, METLAINE Aïcha, GUÉRON Bruno, NAUD Jean Paul, KHALDI PROVOST Isabelle, LE LAYEC Ronan, BESNIER Jean Luc, VIEL Jocelyne, MONDAIN Régine, CHARRIER Jean François, NIESCIEREWICK Valérie, CHATELLIER Daniel, HENRY Jean Yves, TESTARD Joseph, GUILLEMIN Laurence, BORIE Daniel, ROYER Alain, LERAT Yvon, CADOU Catherine, RENAudeau Catherine, RENOUX Emmanuel, LAMIABLE Patrick, PLONÉIS MÉNAGER Sandrine, PORTIER Joël.

### Délégations de pouvoir :

GROUSSOLLE Françoise pouvoir à LABARRE Claude  
OUVRARD François pouvoir à THIBAUD Dominique  
NOURRY Barbara pouvoir à EUZÉNAT Philippe  
MAINDRON Frédéric pouvoir à LERAT Yvon  
ALEXANDRE Maryline pouvoir à CHARRIER Jean François  
ROGER Jean Louis pouvoir à NIESCIEREWICK Valérie

### ABSENTS EXCUSES :

BÉZIER Joseph

### ASSISTANTS :

HOTTIN Françoise-DGA- BREHERET Dimitri-Finances – DÉSORMEAU Edith-assistante direction.  
ROLAIN Philippe – trésorier principal.

**SECRÉTAIRE DE SEANCE** : BESSON Dominique.

### PROGRAMME D'INTERET GENERAL MULTI-THEMES D'UNE DUREE DE TROIS ANS (1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2014 / 31 AOUT 2017)

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 327-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et aux Programmes d'Intérêt Général (PIG), en date du 8 novembre 2002,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, adopté par le Conseil général et le Préfet de Loire-Atlantique le 27 juillet 2011,

Vu l'étude pré-opérationnelle réalisée par le bureau d'études Annezan et le Centre de l'Habitat partir du 1<sup>er</sup> juillet 2013 dans le cadre d'un marché de services, dont les conclusions ont été présentées au Bureau communautaire du 19 mars 2014,

Vu l'avis du Bureau communautaire de la CCEG du 19 mars 2014 favorable à l'engagement d'un PIG multi-thèmes et à la préparation de la convention tripartite de PIG entre l'Etat, l'Anah et la CCEG, qui devra être signée, préalablement à son lancement,

Accusé de réception en préfecture  
044-244400503-20140702-CONSEIL\_03\_20-DE  
Date de télétransmission : 23/07/2014  
Date de réception préfecture : 23/07/2014

Considérant le projet de convention avec l'Anah et la Préfecture, préparé à partir des objectifs quantitatifs et du programme d'intervention proposés,

Monsieur le Vice-président expose :

Le 1er juillet 2013 une étude pré-opérationnelle visant à la mise en œuvre d'un programme d'intervention sur le parc de logements privés d'Erdre et Gesvres a été engagée. Elle a fait l'objet d'un rapport remis en mars 2014 comprenant un diagnostic et une proposition de programme d'intervention, dans le cadre d'un PIG dit « multi-thèmes ». Une présentation en a été faite au Bureau du 19 mars 2014 avec une estimation du coût pour la collectivité sur les 3 années opérationnelles.

Ci-dessous les objectifs quantitatifs proposés par thématique prioritaire (total 475 projets de travaux dans 438 logements, un même logement pouvant être concerné par des travaux de nature différente, et 40 conventionnements « sans travaux ») :

| Propriétaires occupants         | Objectifs totaux |
|---------------------------------|------------------|
| Habitat indigne                 | 8                |
| Habitat très dégradé            | 7                |
| Autonomie/handicap              | 90               |
| Energie                         | 300              |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>405</b>       |
| <i>Total sans double compte</i> | <i>368</i>       |

  

| Propriétaires bailleurs                     | Objectifs totaux |
|---------------------------------------------|------------------|
| Habitat indigne                             | 6                |
| Habitat très dégradé                        | 20               |
| Habitat moyennement dégradé                 | 10               |
| Economies d'énergie sur habitat peu dégradé | 34               |
| <b>TOTAL</b>                                | <b>70</b>        |
| <i>Conventionnement sans travaux</i>        | <i>40</i>        |

L'objectif d'une opération de type OPAH ou PIG est d'amener des propriétaires à engager des travaux, sur une période limitée, grâce à la mise à disposition d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) gratuite. Afin d'accentuer l'effet incitatif de cette AMO et des aides financières aux travaux accordées par les partenaires de l'opération (Anah, Etat, Région, Département principalement), il est fortement conseillé de mettre en place un dispositif d'aides complémentaires. L'étude pré-opérationnelle, après analyse des besoins, a abouti aux propositions suivantes en matière d'aides financières en faveur des porteurs de projets.

- A destinations des propriétaires occupants

- Travaux d'amélioration des logements indignes ou très dégradés

Les travaux portant sur des logements indignes ou très dégradés sont généralement d'un coût très élevé. Outre les subventions de l'Anah (50 % d'un montant de travaux plafonné à 50 000 €) les propriétaires peuvent bénéficier d'une subvention du Département sous conditions de ressources (20 % du montant HT de la dépense subventionnable, aide plafonnée à 5 000 ou 10 000 € selon le degré d'insalubrité). Par ailleurs, divers autres financements peuvent être mobilisés selon la situation du propriétaire : caisses de retraite, CAF, fondations, micro-crédit, etc. Néanmoins, les plans de financement sont difficiles à « boucler » et une aide complémentaire de la CCEG faciliterait la concrétisation des projets de travaux des ménages les plus défavorisés.

Pour mieux cibler l'intervention financière, il est proposé une subvention destinée à couvrir le reste à charge une fois déduites les autres aides, avec les caractéristiques suivantes :

Accusé de réception en préfecture  
044-244400503-20140702-CONSEIL\_03\_20-DE  
Date de télétransmission : 23/07/2014  
Date de réception préfecture : 23/07/2014

- o **taux de 50 %, applicable sur le reste à charge TTC,**
- o **plafonnée à 2 500 €,**
- o **à condition que le reste à charge soit supérieur ou égal à 1 000 € TTC.**

**Budget prévisionnel maximum pour 15 dossiers = 37 500 €.**

**- Travaux de rénovation thermique**

Globalement, les restes à charge sont peu élevés grâce à l'aide de l'Anah (35 ou 50 % d'un montant de travaux HT plafonné à 15 000 €) et à l'Aide de Solidarité Ecologique (ASE) prélevée sur le Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART), d'un montant forfaitaire de 3 000 € majoré de 500 € si la collectivité crée elle-même une aide de 500 €. Ces deux aides sont soumises à conditions de ressources et exigent un gain thermique d'au moins 25 % après travaux. La Région apporte également une aide à hauteur de 20 à 50 % du coût des travaux subventionnables, d'un montant maximum allant de 3 à 9 000 € selon les ressources du demandeur, lorsque le gain thermique atteint au moins 40 %.

**Il est donc proposé la création d'une prime forfaitaire de 500 €, montant minimum déclenchant la majoration de l'ASE.**

**Budget prévisionnel maximum pour 300 dossiers = 150 000 €.**

**- Travaux de mise en accessibilité et d'adaptation à la porte de mobilité**

L'Anah (35 ou 50 % d'un montant de travaux HT plafonné à 15 000 €) et le Département (sous conditions de ressources plus contraignantes que l'Anah, 20 % de la dépense subventionnable HT, aide plafonnée à 1 600 €) financent les travaux d'adaptation des logements. Outre ces aides financières, les propriétaires peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt, en fonction des travaux réalisés, et parfois d'une aide de leur caisse de retraite. Cependant, les travaux sont souvent difficiles à financer par les propriétaires à faibles ressources.

**Il est proposé la création d'une prime complémentaire forfaitaire de 1 000 € par dossier financé par l'Anah.**  
**Budget maximum prévisionnel pour 90 dossiers = 90 000 €.**

Outre ces aides spécifiquement destinées au financement des projets de travaux dans le cadre du PIG, il est utile de rappeler que la communauté de commune intervient déjà en faveur des propriétaires réalisant des travaux de mise aux normes d'un système d'assainissement non collectif diagnostiqué « non conforme » ou « non acceptable », en complément de l'intervention du Département. Pour les travaux d'un montant supérieur à 3 000 €, les aides apportées sont les suivantes :

|              | Occupants « très modestes » |                    | Occupants « modestes » |                    |
|--------------|-----------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
|              | Taux                        | Subvention maximum | Taux                   | Subvention maximum |
| CCEG         | 25%                         | 2 500 €            | 15%                    | 1 500 €            |
| CG 44        | 25%                         | 2 500 €            | 15%                    | 1 500 €            |
| <b>TOTAL</b> | <b>50%</b>                  | <b>5 000 €</b>     | <b>30%</b>             | <b>3 000 €</b>     |

Elles pourront bien entendu être mobilisées en faveur de propriétaires visés par le PIG, dans l'hypothèse où, en plus des travaux liés à l'insalubrité, l'énergie ou l'adaptation, ils engageraient des travaux de mise aux normes de leur système d'assainissement.

**• A destination des propriétaires bailleurs**

**- Travaux d'amélioration des logements indignes ou très dégradés**

Il est relativement difficile d'inciter les propriétaires à entreprendre des travaux et à s'engager à modérer leurs loyers. L'aide de l'Anah pour travaux lourds sur un logement indigne ou très dégradé est de 35 % d'un montant de travaux de 1 000 € HT / m<sup>2</sup>, plafonné à 80 000 €. Une prime ASE de 2 000 € peut également être mobilisée pour les travaux de rénovation thermique, à condition que le gain généré atteigne au moins 35 %.

Outre ces aides aux travaux, l'Anah a mis en place une aide complémentaire dite « de réduction de loyer » octroyée aux propriétaires conventionnant un logement d'une surface de 16 à 80 m<sup>2</sup> à

Accusé de réception en préfecture  
044-244400503-20140702-CONSEIL\_03\_20-DE  
Date de télétransmission : 23/07/2014  
Date de réception préfecture : 23/07/2014

condition que la collectivité verse elle-même une prime de 50 € / m<sup>2</sup>. L'ANAH triple alors cette aide. Par exemple, pour un logement de 40 m<sup>2</sup>, la collectivité octroie une subvention de 2 000 €, qui sera complétée par 6 000 € de l'Anah. Toutefois, près de la moitié des logements locatifs privés du territoire sont composés d'un minimum de 4 pièces et ne seront donc pas éligibles à ce dispositif, bien qu'il soit utile que le PIG puisse également contribuer au développement d'un parc locatif de grande taille abordable.

Il est proposé de créer une prime de réduction de loyer, d'un montant de 50 € / m<sup>2</sup>, pour les logements de 16 à 80 m<sup>2</sup>, qui permettra de déclencher l'aide de 150 € / m<sup>2</sup> de l'Anah, ainsi qu'une aide pour les logements de plus de 80 m<sup>2</sup>, à hauteur de 3 000 € par logement amélioré et conventionné. Dans certains cas, les travaux n'entraînant pas une dépense élevée, la prime peut se révéler disproportionnée. Pour éviter tout effet d'aubaine, la prime « réduction de loyer » sera plafonnée pour que les aides publiques ne représentent pas plus de 50 % du montant TTC des travaux. En cas de division de logement, la prime de 3 000 € ne sera accordée que si le logement est situé dans le centre aggloméré de la commune.

Budget prévisionnel pour 26 dossiers avec un montant moyen d'aide de 2 500 € = 65 000 €.

#### - Autres travaux d'amélioration

Dans les logements qui ne sont pas jugés indignes ou très dégradés, l'Anah subventionne les travaux de sécurité, de salubrité et d'autonomie de la personne (35 % d'un montant de travaux de 750 € / m<sup>2</sup>, plafonné à 60 000 €) ainsi que d'amélioration de logements dégradés ou non décent, de la performance énergétique et de changement d'usage (25 % d'un montant de travaux de 750 € / m<sup>2</sup>, plafonné à 60 000 €). Une prime ASE de 2 000 € peut également être mobilisée pour les travaux de rénovation thermique, à condition que le gain généré atteigne au moins 35 %.

Il est proposé de faire bénéficier les propriétaires bailleurs de logements non considérés comme indignes ou très dégradés mais faisant cependant l'objet de travaux éligibles à une subvention de l'Anah, de la même prime de réduction de loyer que celle prévue pour les logements très dégradés à savoir : 50 € / m<sup>2</sup> pour les logements de 16 à 80 m<sup>2</sup> et 3 000 € pour les logements de plus de 80 m<sup>2</sup>. Dans certains cas, les travaux n'entraînant pas une dépense élevée, la prime peut se révéler disproportionnée. Pour éviter tout effet d'aubaine, la prime « réduction de loyer » sera plafonnée pour que les aides publiques ne représentent pas plus de 50 % du montant TTC des travaux. En cas de division de logement, la prime de 3 000 € ne sera accordée que si le logement est situé dans le centre aggloméré de la commune.

Budget prévisionnel pour 44 dossiers avec un montant moyen d'aide de 2 500 € = 110 000 €.

#### - Conventionnement « sans travaux »

Le conventionnement à loyer social et très social « sans travaux », d'une durée de 6 ans, ouvre droit à une déduction fiscale de 60 % sur le revenu foncier brut. Le conventionnement sans travaux ne concerne que les logements répondant aux caractéristiques du logement décent définies par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 mais pas d'exigences en matière de performance énergétique. Ce sont donc a priori des logements qui ne requièrent pas de gros travaux de mise aux normes. Ils peuvent toutefois nécessiter des travaux de « remise en état », par exemple : changement de revêtements de sol, peinture / papier peint, travaux partiels de menuiserie, plomberie ou électricité.

Afin de le rendre plus incitatif le conventionnement « sans travaux » et favoriser une remise en état de ces logements avant leur mise en location, il est proposé de créer une aide de 50 % du montant des travaux de remise en état, plafonnée à 2 000 € par logement, à condition que le logement ait une étiquette Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) « D » au minimum.

Budget prévisionnel maximum pour 40 dossiers avec un montant moyen d'aide de 2 000 € = 80 000 €.

Accusé de réception en préfecture  
044-244400503-20140702-CONSEIL\_03\_20-DE  
Date de télétransmission : 23/07/2014  
Date de réception préfecture : 23/07/2014

Ci-dessous le tableau récapitulatif des aides de la CCEG proposées avec budget estimé :

| Propriétaires occupants                         | Nombre de logements aidés | Montant maximum de l'aide par dossier | Budget prévisionnel total |
|-------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|---------------------------|
| Travaux sur logements indignes ou très dégradés | 15                        | 2 500 €                               | 37 500 €                  |
| Travaux d'amélioration thermique                | 300                       | 500 €                                 | 150 000 €                 |
| Travaux d'accessibilité et d'adaptation         | 90                        | 1 000 €                               | 90 000 €                  |
| <b>Total occupants</b>                          | <b>405</b>                |                                       | <b>277 500 €</b>          |

| Propriétaires bailleurs                                               | Nombre de logements aidés | Montant moyen estimé de l'aide par dossier | Budget prévisionnel total |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------|---------------------------|
| Conventionnement avec travaux sur logements indignes ou très dégradés | 26                        | 2 500 €                                    | 65 000 €                  |
| Conventionnement avec autres travaux d'amélioration                   | 44                        | 2 500 €                                    | 110 000 €                 |
| Conventionnement « sans travaux »                                     | 40                        | 2 000 €                                    | 80 000 €                  |
| <b>Total bailleurs</b>                                                | <b>110</b>                |                                            | <b>255 000 €</b>          |

|                      |            |  |                  |
|----------------------|------------|--|------------------|
| <b>Total général</b> | <b>515</b> |  | <b>532 500 €</b> |
|----------------------|------------|--|------------------|

La mise en œuvre d'un PIG nécessite un suivi-animation (Ingénierie). Son coût comprend :

- une partie forfaitaire et fixe comprenant les missions générales de communication, d'animation du réseau de partenaires, et acteurs locaux, de suivi d'activité et production de bilan et de participation aux réunions ;
- une partie « variable » calculée à partir du prix unitaire de l'accompagnement individualisé (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage) des propriétaires prenant la décision d'engager des travaux.

Le Bureau communautaire du 19 mars 2014 avait émis un avis favorable à l'engagement du PIG et à son plan de financement prévisionnel et mandaté le service habitat pour :

- préparer la convention tripartite de PIG (Etat / Anah / CCEG) qui devra être signée, préalablement à son lancement.
- lancer la consultation visant à désigner un prestataire pour assurer le suivi-animation du programme,

Le projet de convention de PIG de 3 ans (1<sup>er</sup> septembre 2014 – 31 août 2017) est annexé à la présente délibération. Il reprend les engagements financiers de chacun, sur la base des objectifs quantitatifs et du coût prévisionnel de l'ingénierie estimé à 467 000 € HT. Le montant total indiqué correspond au coût de la prestation dans l'hypothèse où les objectifs quantitatifs sont atteints à 100 %. L'ingénierie est subventionnable à hauteur de 266 747 € par l'Etat (programme Habiter Mieux et Anah) et 62 100 € par la Région, soit environ 40 % de son coût TTC.

Suite à la consultation, le Centre de l'Habitat a été retenu pour assurer le suivi-animation, pour un montant de 455 780 € HT. La convention sera actualisée à partir de ce montant et pourra ainsi être signée avant l'engagement du programme.

Accusé de réception en préfecture  
044-244400503-20140702-CONSEIL\_03\_20-DE  
Date de télétransmission : 23/07/2014  
Date de réception préfecture : 23/07/2014

Le coût prévisionnel cumulé pour la CCEG des aides aux particuliers (532 500 €) et de l'ingénierie (546 936 € TTC) s'élève à 1 079 436 €, avant déduction des aides à l'ingénierie qui seront sollicitées.

**DECISION :**

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents :

- Approuve le projet de convention tripartite de Programme d'Intérêt Général entre l'Etat, l'Anah et la CCEG, d'une durée de trois ans (01/09/2014 – 31/08/2017) et autorise le Président à signer la convention définitive à venir,
- Approuve le dispositif d'aides financières proposé à destination des propriétaires occupants et bailleurs,
- Autorise M. le Président à solliciter les aides mobilisables pour le financement du suivi-animation du Programme d'Intérêt Général et à prendre toute autre mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Le Président,  
Yvon LERAT



Le Président :

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,  
- informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la date soit de sa transmission en Préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification.  
Acte publié le

23 JUL. 2014