

Communauté de Communes de la Côte d’Emeraude
Programme Local de l’Habitat
Un Programme d’actions inscrit dans le cadre d’une possible
délégation de compétences en matière d’aides à la pierre
Document de synthèse

Objectifs généraux du PLH

- Arrêter les processus en cours tels que la cherté du foncier et l’inadaptation de l’offre à la demande,
- Développer une offre de logements aidés, du locatif à l’accession,
- Mener une action transversale (habitat-emploi-services),
- Mettre en œuvre une intervention forte des collectivités pour inverser les tendances lourdes de ségrégation du territoire : générations, revenus...

Orientation n°1 :

Diversifier la production de logements dans une gestion raisonnée et maîtrisée du territoire dans l’objectif d’un rajeunissement de la population.

Action 1 : Mettre en place une stratégie en faveur de la mixité sociale et générationnelle dans les nouveaux programmes de logements

- Contenu :

Cette action se traduit par la mise en place d’un objectif en faveur de la mixité sociale pour les nouveaux programmes de logements en fonction de leur ampleur.

- o Pour les programmes de 5 à 10 logements :
 - Offre sociale (PLAI, PLUS, PLS, PSLA) : 30%,
 - Offre privée sans finalité sociale : 70%
- o Pour les programmes de 10 logements et plus :

| | PLUS, PLAI (offre sociale classique) | PLS, PSLA (offre intermédiaire et de diversification) | Privé sans finalité sociale |
|--|--------------------------------------|---|-----------------------------|
| Ploubalay, Pleurtuit | 15% | 15% | 70% |
| Secteur littoral (La Richardais, Lancieux, Le Minihic sur Rance, St Briac et St Lunaire) | 15% | 15% | 70% |
| Secteur rural (Plessix-Balisson et Trégon) | 30% (sauf PLS) | | 70% |

- o Cet objectif se traduit dans le Plan Local d’Urbanisme par :
 - L’instauration de Servitudes de mixité sociale dans les zones urbaines et à urbaniser qui s’appliquera selon deux modalités possibles :
 - Par programme au niveau du permis de construire pour les zones urbaines bâties et non bâties,
 - Pour l’ensemble d’une zone dans le cadre d’opérations groupées de type ZAC, Lotissements... pour les zones à urbaniser.
 - La définition d’orientations particulières pour chaque zone à urbaniser dans le PADD.

- Coût pour la Communauté de Communes Côte d'Émeraude :

Pour les communes n'ayant pas une révision de PLU en cours ou projetée, participation à hauteur de 1500 € par commune pour une révision simplifiée arrêtée **12 mois** après le vote du PLH, soit un budget maximum de 12 000 €

- Modalités Opérationnelles :

- La mise en place de la servitude de mixité sociale dans les Plans Locaux d'urbanisme se traduit par l'instauration d'un article dans les dispositions générales du règlement définissant ses conditions d'application pour les programmes de logements en zones urbaines et à urbaniser dans le cadre d'une Révision Simplifiée du PLU

Cet article spécifique du règlement précisera :

- La définition de la notion de programme de logements concernés par la servitude : de 5 à 10 logements et plus de 10 logements
 - Les pourcentages et catégories de logements concernés par la servitude : PLUS, PLAI, PLS, PSLA.
 - Paiement de la subvention communautaire de 1 500 € à réception de la délibération du Conseil Municipal d'arrêt de la Révision Simplifiée du PLU
- Indicateurs de suivi :
- Bilan de la mise en place de cette servitude dans les PLU
 - Suivi du pourcentage de logements sociaux et intermédiaires par nouveaux programmes de logements
 - Bilan qualitatif et quantitatif de la mise en œuvre de cette mesure forte du PLH par commune

Action 2 : Mettre en place une stratégie foncière

- Contenu :

4 axes d'intervention :

- La mise en place d'un partenariat avec le futur Établissement Public Foncier (EPF) Régional pour un portage foncier et immobilier,
- La mise en place d'un partenariat avec le Conseil Général 35 pour un portage foncier,.

La mise en place de ces partenariats nécessite au préalable la réalisation d'une étude foncière « Habitat » avec deux phases :

- **Identification et spatialisation des unités foncières concernées par un portage**
- **Définition d'un programme de logements par unité foncière**
- La contractualisation avec des promoteurs privés,
- La déclinaison de la maîtrise foncière dans les documents d'urbanisme (ZAC, ZAD, droit de préemption...).

- Coûts pour la Communauté de Communes Côte d'Émeraude

- Étude foncière « Habitat » d'un montant d'environ 30 000 € TTC,

- Financements envisageables :

- Demande de participation financière des conseils généraux à l'étude Foncière « Habitat »

- Participation financière de l'EPF à l'étude foncière au titre de la convention cadre avec une possible co-maîtrise d'ouvrage
 - Financement des frais de portage foncier à la charge des communes et des aménageurs/constructeurs
- Modalités Opérationnelles :
- Lancement d'une consultation pour le choix d'un bureau d'étude pour la réalisation de l'étude foncière « Habitat » en juillet 2007
 - Mise en place d'un programme d'actions foncières avec l'EPF et le Conseil Général d'Ille & Vilaine à compter de 2008 sur 10 ans
 - Elaboration d'une convention –cadre avec les promoteurs fin 2007- début 2008 comprenant au moins les points suivants :
 - Le programme de logements avec en particulier le respect de l'objectif de mixité sociale
 - Les travaux de voirie, réseaux et espaces verts à la charge de l'aménageur
 - Le calendrier de réalisation des travaux de VRD et des programmes de logements
 - Information et formation des élus et responsables des services techniques communaux sur les différentes procédures de maîtrise foncière : Droit de préemption, ZAD, ZAC en 2008 (Mission assurée dans le cadre du suivi-animation du PLH confié à un opérateur)
- Indicateurs de suivi :
- Cartographie des acquisitions foncières pour l'habitat à l'échelle de chaque commune
 - Bilan de la mise en œuvre de la mobilisation de l'offre foncière selon le Programme d'Actions Foncières avec :
 - Un suivi particulier des terrains cédés aux bailleurs sociaux et opérateurs privés
 - Une analyse de la durée de portage des terrains par les communes, l'EPF et le Conseil Général d'Ille et Vilaine
 - Une analyse des équilibres d'opérations au regard du foncier

Action 3 : Mettre en place une politique d'équipement des nouvelles zones d'habitat

- Contenu :

Cette action peut recouvrir 3 volets :

- Une incitation à l'utilisation de procédures d'urbanisme comme le lotissement, la ZAC et la Participation pour Voirie et Réseaux (PVR) pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 1 hectare conformément aux prescriptions du SCOT du Pays de St Malo,
- Une contractualisation avec des promoteurs pour des opérations de lotissements privés,
- Une aide communautaire à la charge foncière pour les logements locatifs sociaux.
(cf. action 5)

- Coûts pour la Communauté de Communes Côte d'Emeraude :

Cela concerne le financement d'études de faisabilité préalables à la mise en place de procédures comme la ZAC, le lotissement et la PVR avec un cahier des charges à définir. Deux études par an pourraient être financées à hauteur de 20% de leur coût, avec un plafonnement à 2000 € d'aides par étude, soit un budget annuel de 4000€ avec une proposition d'intervention sur 3 ans renouvelable.

- Modalités Opérationnelles :

- o Etablissement d'un cahier des charges des études préalables à la mise en place de procédures d'urbanisme opérationnelles : ZAC, PVR fin 2007-début 2008
- o Décision de financement des 2 études annuelles par le Conseil Communautaire sur la base d'une programmation établie à partir des demandes des communes

- Indicateurs de suivi :

- o Bilan qualitatif et quantitatif des études préalables de procédures d'urbanisme
- o Adéquation dans le temps entre équipement et urbanisation des zones pour le territoire communautaire et par commune

Action 4 : Favoriser des formes d'habitat moins consommatrices d'espace

- Contenu :

Cette action se traduit par une modification ou une révision des documents d'urbanisme pour inscrire les objectifs de densité minimale suivants :

| | Densité moyenne (Nb.Logements/ha) |
|--|--------------------------------------|
| Ploubalay, Pleurtuit | 12 à 16 |
| Secteur littoral (La Richardais, Lancieux, Le Minihic sur Rance, St Briac et St Lunaire) | 10 à 14 |
| Secteur rural (Plessix-Balisson et Trégon) | 8 à 12 |

- Coûts pour la Communauté de Communes Côte d'Emeraude :

Ils correspondent à une participation de 1500 € par commune, pour la révision d'un document d'urbanisme définie dans l'action n°1.

- Modalités Opérationnelles :

- o Objectifs de densité minimale à intégrer dans les dispositions générales du règlement des PLU lors de la Révision Simplifiée

- Indicateurs de suivi :

- o Bilan de la mise en place de ces objectifs de densité dans les règlements des PLU
- o Suivi de l'application de ces objectifs dans l'urbanisation des communes

Orientation n°2 :

Développer et diversifier l'offre d'habitat à vocation sociale dans une logique d'aménagement du territoire.

Action 5 : Développer l'offre sociale et intermédiaire en location et en accession à la propriété avec une meilleure répartition territoriale

- Contenu :

- o Objectifs quantitatifs sur 6 ans : 412 logements dont :

| | PLUS | PLAI | PLS | PSLA |
|--|------------|-----------|-----------|------------|
| Secteur Littoral (La Richardais, Lancieux, Le Minihic sur Rance, St Briac et St Lunaire) | 105 | 18 | 48 | 75 |
| Secteur Intérieur(Pleurtuit, Plessix-Balisson, Ploubalay et Trégon) | 59 | 24* | 36* | 47 |
| TOTAL | 164 | 42 | 84 | 122 |

* : logements situés à pleurtuit et à Ploubalay

Les objectifs en faveur de l'accession sociale à la propriété dans le cadre du PSLA seront complétés par l'expérimentation du dispositif du Pass-Foncier en partenariat avec le Conseil Général d'Ille et Vilaine

- o Répartition par année :

| Année | Offre Sociale (PLAI, PLUS) | Offre Intermédiaire (PLS, PSLA) | Total |
|--------------|-------------------------------|------------------------------------|------------|
| 2008 | 15 | 15 | 30 |
| 2009 | 23 | 23 | 46 |
| 2010 | 33 | 33 | 66 |
| 2011 | 40 | 40 | 80 |
| 2012 | 45 | 45 | 90 |
| 2013 | 50 | 50 | 100 |
| Total | 206 | 206 | 412 |

- o Obligations thématiques et objectifs par type de logements :
 - Logements accessibles : 2 par tranche de 10 logements et par organisme (cf. action 6),
 - Logements d'intégration : (cf. action 8),
 - Répartition construction neuve / acquis-amélioré : pour favoriser l'amélioration du parc, une aide majorée sera versée pour l'acquisition amélioration avec une obligation de réaliser 1 logement en acquisition amélioration pour 10 logements neufs produits.

o Modalités de travail avec les organismes HLM :

Elles s'organiseront selon la procédure suivante :

- Lancement d'un appel à candidature dans le deuxième semestre 2007 pour la mise en place d'un partenariat dans le cadre des objectifs du PLH avec les trois nouveaux principes de l'intervention des organismes :
 - ✓ l'acquisition du foncier ou de l'immobilier par l'organisme,
 - ✓ les modalités d'intervention financière d'aide à la charge foncière et à la production de logements de la Communauté de Communes
 - ✓ la nécessité que l'organisme prévoit en moyenne au moins 10% de fonds propres ;

- Établissement d'un accord-cadre dans le deuxième semestre 2007 avec chaque organisme partenaire définissant les engagements de l'organisme : respect des 3 principes de réalisation des opérations, qualité des opérations (respect de la certification « Habitat & environnement »), attribution des logements, gestion et entretien des logements, délai de réalisation des opérations : programmation et financements ;

- Sur la base d'une programmation annuelle ou pour deux ans, consultation des organismes par la Communauté de Communes en relation avec les communes d'implantation avec des délais à respecter afin de tenir les objectifs du PLH.

- Coûts pour la Communauté de Communes Côte d'Emeraude :

- o Mise en place d'une aide à la charge foncière de logements locatifs sociaux pour les communes des Côtes d'Armor en compensation de la bonification de l'aide du Conseil Général 35
 - **hypothèses : 50% des logements sociaux réalisés sur des terrains communaux avec une aide de 4 000 € par logement**

| Communes concernées | Financement communautaire | | |
|-----------------------------------|---|--|---------------------------------|
| | Nombre de logements Sociaux (PLUS-PLAI) sur 6 ans | Nombre de logements Sociaux (PLUS-PLAI) sur des terrains communaux | Montant de l'aide communautaire |
| Communes des Côtes d'Armor | | | |
| Lancieux | 28 | 14 | 56 000 € |
| Plessix-Balisson | 2 | 1 | 4 000 € |
| Ploubalay | 17 | 9 | 36 000 € |
| Trégon | 4 | 2 | 8 000 € |
| Total général sur 6 ans | 51 | 26 | 104 000 € |
| Total général annuel | 9 | 4 | 17 333 € |

- Mise en place de deux aides à la production de logements locatifs sociaux pour les organismes HLM :

- **Aide à la production de logements d'intégration (PLAI) :**

| Type de logement | Financement envisageable | | | |
|-------------------------------|--|--|---------------------------|----------------------------|
| | Aide Communauté de Communes - Communes des Côtes d'Armor | Aide Communauté de Communes - Communes d'Ille et Vilaine | Nombre de logements PLAII | Montant aide communautaire |
| PLAI Acquisition-Amélioration | 3 000 € | 2 500 € | 4 | 10 500 € |
| PLAI Neuf | 2 000 € | 1 500 € | 38 | 60 500 € |
| Récapitulatif global | | | | |
| Total sur 6 ans | | | 42 | 71 000 € |
| Total annuel | | | 7 | 11 833 € |

- **Aide à la production de logements sociaux durables avec une certification Habitat & Environnement :**
 - Aide de 1 000 € par logement

| Type de logement | Financement envisageable | | |
|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|------------------|
| | Aide Communauté de Communes | Nombre de logements PLUS & PLAII | Montant total |
| PLAI Acquisition-Amélioration et neuf | 1 000 € | 42 | 42 000 € |
| PLUS Acquisition-Amélioration et neuf | 1 000 € | 164 | 164 000 € |
| Récapitulatif global | | | |
| Total sur 6 ans | | 206 | 206 000 € |
| Total annuel | | 34 | 34 333 € |

- **Récapitulatif des aides à la charge foncière et à la production de logements :**

| Type de financement | Montant sur 6 ans | Montant annuel |
|---|-------------------|-----------------|
| Aide à la charge foncière des communes des Côtes d'Armor | 104 000 € | 17 333 € |
| Aide à la production de logements d'intégration | 71 000 € | 11 833 € |
| Aide à la production de logements sociaux durable | 206 000 € | 34 333 € |
| TOTAL GENERAL | 381 000 € | 63 500 € |

- Financements et agréments sur la durée du PLH (6 ans) :
 - o Etat (pour les communes d'Ille et Vilaine dans le cadre de la délégation de compétence du Conseil général) :
 - **Subventions PLUS et PLAI : 672 000 €**
 - **Agréments PLS et PSLA : 206 logements, soit 35 par an**
 - **PLS : 84 agréments, soit 14 par an**
 - **PSLA : 122 agréments, soit 20 à 21 par an**
 - o Caisse des Dépôts et Consignations : **12 740 000 €**
 - **PLUS : 70 000 €par logement, soit 11 480 000 €**
 - **PLAI : 30 000 €par logement, soit 1 260 000 €**
 - o Financements complémentaires des départements des Côtes d'Armor et d'Ille et Vilaine, ainsi que de la Région Bretagne

- Modalités Opérationnelles :

- o Etablissement d'une pré-programmation pluriannuelle des logements sociaux et intermédiaires à l'issue de l'étude foncière « Habitat » à partir d'une identification du potentiel de logements aidés par commune (foncier et immobilier communal et privé) avec différents niveaux de disponibilité : immédiate, court- terme (2-3 ans), moyen terme (5-10 ans)

Cette pré-programmation permettra de planifier les financements à mobiliser pour la production de logements aidés :

- Au titre du foncier dans le cadre de l'expérimentation départementale pour les communes d'Ille et Vilaine et sur fonds propres pour les communes des Côtes d'Armor
- Au titre de la production de logements pour les logements d'intégration et la certification Habitat & Environnement
- o En octobre de l'année n-1, établissement avec les communes d'une programmation opérationnelle des logements aidés pour l'année n sur des terrains publics et privés
- o Consultation des organismes HLM partenaires à travers un accord-cadre sur les projets à réaliser sur des terrains communaux avec une information sur des projets à réaliser sur des terrains privés
- o Choix d'un organisme HLM par opération avec établissement de l'acte de cession du terrain par la commune concernée avec intervention d'un notaire si nécessaire

Le paiement des aides à la charge foncière au titre de l'expérimentation départementale en Ille et Vilaine et sur fonds propres pour les Côtes d'Armor pourrait intervenir sur présentation de l'acte de cession du terrain d'assiette de l'opération

- o S'agissant de l'aide à l'habitat durable, les modalités de travail seront définies en concertation avec l'organisme certificateur et les organismes HLM au cours du 2^{ème} semestre 2007
- o Les modalités de règlement des aides communautaires à la production de logements aidés pourraient être les suivantes :
 - Demande de financement auprès de la Communauté de Communes à transmettre en même temps que les dossiers de financement auprès de l'Etat et des Conseils Généraux
 - Paiement de l'aide communautaire :

- A la livraison du logement pour l'aide au PLAI
- A la réception de la certification Habitat & Environnement du Cerqual pour l'aide à l'habitat durable

- Indicateurs de suivi :

- Evaluation annuelle du parc social à l'échelle du territoire et de chaque commune
- Bilans annuels de la mise en œuvre du scénario d'un point de vue qualitatif et quantitatif
- Suivi annuel par bailleur des productions effectuées par type de logement
- Bilan de l'engagement et de la consommation des crédits Communautaire y compris au titre de l'expérimentation avec le Conseil Général d'Ille et Vilaine

Orientation n°3 :

Développer un parc de logements et d'hébergements adapté aux besoins des populations spécifiques

Action 6 : Accroître l'offre de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées dans la production nouvelle

- Contenu :

- Parc social :
 - Obligation de production avec 2 nouveaux logements adaptés par tranche de 10 nouveaux logements sociaux et intermédiaires, soit potentiellement 82 sur 6 ans (14 par an).
 - Incitation à l'adaptation des logements existants dans le parc social
- Parc privé : (cf Action 11 parc privé)

- Coûts pour la Communauté de Communes Côte d'Emeraude :

- Parc social : aide communautaire spécifique à la production de logements sociaux neufs (PLUS & PLAI) pour un objectif de 41 logements :

| Type de logement | Financement communautaire | | |
|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Aide par logement | Nombre de logements publics | Montant total |
| PLAI Acquisition-Amélioration | 900 € | 1 | 900 € |
| PLAI Neuf | 750 € | 8 | 6 000 € |
| PLUS Acquisition-Amélioration | 450 € | 2 | 900 € |
| PLUS Neuf | 375 € | 30 | 11 250 € |
| Récapitulatif global | | | |
| Total sur 6 ans | | 41 | 19 050 € |
| Total annuel | | 7 | 3 175 € |

- Parc privé : intégrés dans l'action 11 aux coûts pour la requalification du parc privé

- Modalités Opérationnelles :

- Obligation de production avec 2 nouveaux logements adaptés par tranche de 10 nouveaux logements sociaux et intermédiaires à inscrire dans les accords-cadre avec les organismes HLM
- Les modalités de règlement de l'aide communautaire à la production de logements adaptés pourraient être les suivantes :
 - Demande de financement auprès de la Communauté de Communes à transmettre en même temps que les dossiers de financement auprès de l'Etat et des Conseils Généraux
 - Paiement de l'aide communautaire à la livraison du logement
- Indicateurs de suivi :
 - Parc social : intégré dans les bilans du parc social, (cf. action 5)
 - Adaptation du parc privé : intégré dans le tableau de bord de la requalification du parc privé ancien, (cf. action 11)
 - Bilan par organisme HLM et par type d'opération : Construction neuve, Acquisition-Amélioration

Action 7 : Développer la capacité d'hébergements spécifiques pour les personnes âgées dépendantes

- Contenu :
 Cette action s'inscrit dans une négociation sur la prise en compte des besoins avec les Conseils Généraux des Côtes d'Armor et d'Ille et Vilaine dans le cadre des Schémas Gérontologiques Départementaux.
- Coûts pour la Communauté de Communes Côte d'Emeraude :
 Pas de coût spécifique.
- Modalités Opérationnelles :
 - Réunions de concertation avec les Conseils Généraux des Côtes d'Armor et d'Ille et Vilaine dans le deuxième semestre 2008
- Indicateurs de suivi :
 - Bilan de la négociation avec les Conseils généraux concernant les possibilités d'adaptation de l'offre existante ou de création d'une offre nouvelle

Action 8 : Développer l'offre de logements adaptés pour les personnes défavorisées

- Contenu :
 Cette action peut recouvrir 3 volets :
 - **Le logement d'intégration** : ratio de 10 % logements d'intégration sur la production de nouveaux logements sociaux pour un total maximum de **7 logements par an soit 42 logements à l'échéance du PLH** sur les communes de plus de 2000 habitants pour favoriser l'accès aux services et commerces :
 - Pleurtuit: 16 logements,
 - Ploubalay : 8 logements,
 - Secteur littoral : 18 logements à raison de 6 logements par commune pour La Richardais, St Briac sur Mer et St Lunaire.
 - **L'hébergement d'urgence : Création de 4 hébergements d'urgence de proximité** :
 - Ploubalay & Pleurtuit : 1 logement par commune,

- Zone littorale: 2 hébergements à répartir entre Lancieux, La Richardais, St Briac sur Mer et St Lunaire
- **Le développement de solutions d'accompagnement** pour sortir du logement d'urgence avec des formules comme la sous location et le bail glissant avec, comme principe, l'accès à un logement autonome à terme. Compte tenu de la difficulté d'évaluer les besoins, **une expérimentation sur 5 logements** pourrait être réalisée. La gestion de ces logements et hébergements pour personnes défavorisées nécessite la mise en place d'un partenariat avec une association intermédiaire professionnelle et les CCAS des communes pour l'accompagnement des ménages accueillis.
- Coûts pour la Communauté de Communes Côte d'Emeraude :
 - Aide à la création des logements et hébergements :
 - Logement d'intégration : cf Action 5,
 - Hébergement d'urgence : aide de 5000€ par hébergement soit un budget total de 20000 €
 - Pour les logements en sous-location ou bail glissant : financement par la Communauté de Communes d'une garantie de loyer au bailleur en cas de vacance supérieure à 6 mois du ou des logement(s) via une subvention correspondant à 50% du loyer et versée à l'association intermédiaire qui gèrera les logements du logement, soit un montant de 4500 € par an maximum
- Modalités Opérationnelles :
 - Logements d'intégration : cf action 5
 - Hébergement d'urgence : 4 étapes
 - Recherche foncière et immobilière dans le cadre de l'étude foncière « Habitat »
 - Mise en œuvre des projets d'hébergements d'urgence pour une durée d'occupation de 3 mois maximum avec une inscription dans le réseau du 115
 - Réalisation de chaque hébergement d'urgence avec le paiement de l'aide communautaire à la livraison de l'hébergement
 - Gestion de l'hébergement confiée à une association intermédiaire ou un CCAS
 - Logements en sous-location ou bail glissant :
 - Négociation avec les organismes HLM sur la réservation de logements dans le cadre des accords-cadre
 - Mise en place d'une intermédiation avec des organismes intermédiaires pour les objectifs suivants :
 - 3 logements sur les Côtes d'Armor
 - 2 logements sur l'Ille et Vilaine
 - Paiement de l'aide communautaire pour compenser la vacance de logements au début de l'année suivante sur la base d'un bilan d'activités qualitatifs et quantitatifs
- Indicateurs de suivi :
 - Bilan-résultats annuels de la production de logements d'intégration d'un point de vue qualitatif et quantitatif
 - Evaluation de la production d'hébergement d'urgence d'un point de vue qualitatif et quantitatif
 - Bilan du fonctionnement des hébergements d'urgence avec :

- Durée moyenne d'occupation des hébergements
- Caractéristiques des ménages accueillis
- Raisons d'occupation d'un hébergement d'urgence ...
- Bilan du parc en sous location comprenant :
 - Le nombre et le type de logements
 - La localisation des logements
 - bilan social de la population accueillie

Action 9 : Favoriser l'accueil et l'accès au logement des jeunes

- Contenu : 2 volets :

- Volet n°1: Création d'un Foyer-Soleil de 15 logements convertibles pour 20 places pour l'association Ty Al Levenez de St Malo sur trois sites avec le calendrier suivant :
 - 3 logements respectivement à St Briac et à St Lunaire pour une livraison en 2009
 - 9 logements à Pleurtuit en 2011
- Volet n°2: Application du système de la sous-location et du bail glissant géré par un organisme intermédiaire dans 5 logements du parc social pour accéder à l'autonomie (cf. fiche action 8)

- Coûts pour la Communauté de Communes Côte d'Emeraude :

- Volet n°1 :
Intervention financière pour la création du Foyer Soleil sur la Côte d'Emeraude comprenant deux parts :
 - Une aide à la production foncière pour la commune d'implantation intégrée dans l'action 5
 - Une subvention d'investissement à l'association Ty Al Levenez de St Malo d'un maximum de **25 000 € en fonction de l'équilibre de l'opération**

Il est à noter qu' une aide communautaire pour couvrir la vacance de logements n'est pas envisagée.

- Volet n°2 : cf action 8

- Modalités Opérationnelles :

- Volet n°1 :
 - Recherche foncière et immobilière pour l'implantation des logements jeunes dans un premier temps sur St Briac et St Lunaire, puis à Pleurtuit
 - Mise au point du dossier de création de l'offre de logements jeunes avec l'association Ty Al Levenez de St Malo
 - Paiement de la subvention communautaire sur la base d'un plan de financement prévisionnel investissement et mobilier
- Volet n°2 : cf action 8

- Indicateurs de suivi :

- Evaluation annuelle de la mise en œuvre du projet logement pour les jeunes
- Bilan social annuel de la population jeune accueillie

Action 10 : Développer une offre d'habitat et d'accueil adapté pour les gens du voyage**- Contenu :**

Acquisition des terrains, travaux de raccordement et aménagement des parcelles:

- Pour les aires d'accueil correspondant à un total de 16 emplacements répartis de la façon suivante :
 - 10 emplacements sur Pleurtuit,
 - 6 emplacements sur Ploubalay.
 - Pour les rassemblements estivaux, avec une surface prévue de 4 à 5 ha
- Coûts estimatifs pour la Communauté de Communes Côte d'Émeraude :**

Coût total du projet : 1 058 276€HT, répartis en :

- Acquisition des terrains : 34 500 €HT
 - Aménagement des emplacements : 1 023 776 €
- Montage financier prévisionnel :**

| Financeurs | Montant prévisionnel |
|--|----------------------|
| Etat – Aide GV | 341 472 € |
| Région- Contrat de Pays | 264 569 € |
| Conseil Général 35 – Contrat de Territoire | 131 400 € |
| Conseil Général 22 | 15 000 € |
| Communauté de Communes | 305 835 € |
| TOTAL | 1 058 276 € |

- Indicateurs de suivi :

- Evaluation annuelle du fonctionnement des aires d'accueil
- Bilan annuel de la population accueillie dans les aires d'accueil

Orientation n°4 :**Requalifier le parc privé ancien****Action 11 : Mettre en place un PIG de Cohésion Sociale****- Contenu :**

Le Programme d'Intérêt Général vise à améliorer des immeubles ou des logements de plus de 15 ans. Il permet aux propriétaires s'engageant dans des travaux d'amélioration, de bénéficier d'aides financières.

La Communauté de communes Côte d'Émeraude pourrait mettre en place une participation complémentaire aux aides de l'ANAH, des départements et du Conseil régional, en cohérence avec la politique d'amélioration de l'habitat actuellement menée.

- Objectifs qualitatifs :

La mise en place d'un Programme Intérêt Général de Cohésion Sociale sur 3 ans éventuellement renouvelable aurait les objectifs suivants:

- Adapter le parc au vieillissement des occupants,

- Résorber les situations d’habitat indigne,
- Développer une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés,
- Poursuivre l’amélioration de l’habitat sur le territoire communautaire.

○ Objectifs quantitatifs sur 3 ans :

| | Objectifs | | Enveloppe à prévoir au titre de l'ANAH | |
|---|------------|-----------|--|-----------------|
| | pour 3 ans | par an | pour 3 ans | par an |
| Adaptation des logements | 30 | 10 | 75 000 € | 12 500 € |
| Amélioration du parc PO | 60 | 20 | 126 000 € | 21 000 € |
| Amélioration du parc PB | 15 | 5 | 47 250 € | 7 875 € |
| Production de logements à loyer conventionné | 10 | 3 | 110 000 € | 18 333 € |
| Production de logements à loyer intermédiaire | 10 | 3 | 75 000 € | 12 500 € |
| Résorption de l'habitat indigne PO | 7 | 2 | 91 000 € | 15 167 € |
| Résorption de l'habitat indigne PB | 4 | 1 | 60 000 € | 10 000 € |
| Total | 136 | 44 | 584 250 € | 97 375 € |

- Coûts estimatifs pour la Communauté de Communes Côte d'Émeraude :

- o Dispositif d'abondement des aides aux propriétaires :

| | | | Aides et Subventions | | | | | |
|---------------------------------|-----------------------|---|-----------------------------|--------------------|-----------------|----|-----------------|------------------|
| | | | A.N.A.H | CC Côte d'Émeraude | Conseil Général | | Région Bretagne | Total |
| | | | | | 35 | 22 | | |
| Adaptation du logement | | | 70% | | forfait | - | - | 70 % |
| Résorption de l'habitat indigne | | | 55% | 5% | - | - | - | 60 % |
| Loyers maîtrisés | Loyers conventionnés | B | 55% | 5% | 10% (1) | - | 5%(3) | 75 % |
| | | C | 35% | 20% | 10%(1) | - | 5%(3) | 70 % |
| | Loyers intermédiaires | B | 35% | | 10%(2) | - | 5%-(4) | 50% |
| | | C | 25% | | 15% à 25% (2) | - | 5%-(4) | 45% à 55% |

(1) aide départementale plafonnée à 10 000 € par logement

(2) aide départementale plafonnée à 7 500 € par logement

(3) aide régionale plafonnée à 2 000 € par logement

(4) aide régionale plafonnée à 1 500 € par logement

- Coûts estimés pour la Communauté de Communes Côte d'Émeraude:

- Résorption de l'habitat indigne : 12 100 € soit 1100 € par logement,

- Conventionnement (8 logements en zone B; 2 en zone C) : 32 800 € soit 3280 € par logement.

Budget total pour 3 années d'intervention : 44 900 € soit 14 967 € par an

- o Suivi-animation axé prioritairement sur les 2 volets retenus :

Environ 23 920 € TTC par an, soit 71 160 € TTC pour les 3 ans

- Financements :

- o Suivi animation : Subvention de l'ANAH : 30% du coût HT : 18 000 €

- Modalités Opérationnelles :

- o Négociation des objectifs et enveloppes de crédits avec l'Etat et les Conseils Généraux dans le premier semestre 2008
- o Etablissement du cahier des charges pour la mission de suivi-animation du PIG de Cohésion Sociale début 2008
- o Engagement d'une consultation d'opérateur pour la mission de suivi-animation du PIG de Cohésion Sociale dans le premier semestre 2008

- Indicateurs de suivi :

- o Bilan annuel qualitatif et quantitatif des logements financés par thématique au regard des objectifs
- o Bilan annuel des engagements et consommations de crédits ANAH et Communauté de Communes

Orientation n°5 :

Mettre en place les services nécessaires au développement résidentiel de la Côte d'Émeraude

Cette orientation ne peut pas se traduire en actions concrètes dans le cadre du PLH mais cet enjeu apparaît dans la charte de territoire mise en place par la collectivité. Malgré tout, quelques pistes peuvent être avancées :

- Poursuivre l'accompagnement des personnes en difficulté en lien avec les services départementaux,
- Favoriser le transport collectif vers St Malo et Dinard avec la création d'aires de covoiturage à proximité des grands axes de communication et/ou la mise en place une bourse favorisant le co-voiturage sur le site Internet communautaire (dès sa création...), Négocier des lignes rapides vers le pôle d'emploi de Dinard/St Malo avec le département d'Ille et Vilaine,
- Accompagner l'accueil résidentiel d'une politique de développement des services et des activités socio-culturelles.

Orientation n°6 :

Mettre en place un dispositif opérationnel de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat

Action 12 : Mettre en place un dispositif opérationnel de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat

- Contenu : Le diagnostic du PLH a permis de déterminer les bases de données mobilisables. Deux étapes restent à franchir pour répondre à l'objectif de suivi-évaluation de la politique de l'habitat :
 - o La mise en place d'un dispositif local d'observation de l'habitat
 - 3 éléments incontournables :
 - des bases de données pérennes et fiables,
 - des traitements homogènes,
 - des analyses régulières et largement diffusées.
 - 5 étapes :
 - Identification des cibles d'observation réalisées lors de la phase de diagnostic,
 - Identification des fournisseurs de données,
 - Méthode de traitements et d'analyse,
 - Définition d'outils de publication,
 - Montage du partenariat avec l'Etat, les Conseils Généraux et les fournisseurs de données
 - o La mise en place d'un dispositif inter-partenarial de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat : 2 phases
 - La présentation d'un tableau de bord sur le marché de l'habitat avec une évaluation de la mise en œuvre du programme d'actions à un Comité de suivi associant l'ensemble des partenaires de la politique locale de l'habitat
 - La délibération annuelle du Conseil Communautaire sur l'état d'avancement du programme d'actions du PLH et son éventuel réajustement
- Coûts pour la Communauté de communes Côte d'Émeraude pour cette mission de suivi-évaluation.:

- Prestations assurées par un bureau d'études pour un coût moyen de 12 000 €HT par an soit 72 000 € HT (86 112 € TTC) sur la durée du PLH avec 3 050 € d'aide prévisionnelle du Conseil Général d'Ille et Vilaine
- Modalités Opérationnelles :
 - Etablissement d'un cahier des charges pour la mission de suivi-animation du PLH de 2008 à 2013 dans le deuxième semestre 2007
 - Consultation de bureaux d'études pour la mission de suivi-animation du PLH dans le dernier trimestre 2007

Récapitulatif des coûts prévisionnels pour la Communauté de Communes

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT BUDGET 2008-2013

| ACTION | Affectation budgétaire | MONTANT TOTAL | MONTANT DE FINANCEMENTS INDUITS |
|------------------------|------------------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| 1 | Fonctionnement | 12 000 € | - € |
| 2 | Investissement | 24 000 € | |
| 3 | Fonctionnement | 12 000 € | - € |
| 4 | | - € | - € |
| 5 | Investissement | 381 000 € | 13 412 000 € |
| 6 | Investissement | 19 050 € | - € |
| 7 | | - € | - € |
| 8 | Investissement & Fonctionnement | 47 000 € | 13 200 € |
| 9 | Investissement | 25 000 € | 33 000 € |
| 10 | Investissement | 305 835 € | - € |
| 11 | Investissement & Fonctionnement | 98 660 € | 584 250 € |
| 12 | Fonctionnement | 83 062 € | - € |
| TOTAL | | 1 007 607 € | 14 042 450 € |
| Dont Fonctionnement | | 187 222 € | |
| Dont Investissement | | 820 385 € | |