



---

## PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

### Programme d'actions

Mai 2017

---



## SOMMAIRE

AXE 1 : METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE FONCIERE COMMUNAUTAIRE ....	3
Action 1.1 – Elaborer un programme d’actions foncières .....	4
Action 1.2 – Mettre en place une veille foncière .....	5
Action 1.3 – Dédier une ligne budgétaire aux acquisitions foncières.....	6
Action 1.4 – Former les acteurs locaux à la qualité des aménagements.....	7
Action 1.5 – Valoriser la Charte pour la Qualité des Nouveaux Quartiers .....	8
AXE 2 : ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL.....	9
Action 2.1 – Rédiger une convention d’objectifs avec les acteurs du logement social .....	10
Action 2.2 – Prendre en charge les garanties d’emprunt des opérations de logement social .....	11
Action 2.3 – Accorder l’exonération de taxe d’aménagement aux opérations de logement social.....	12
Action 2.4 – Inscrire des servitudes de mixité sociale dans les documents d’urbanisme.....	13
Action 2.5 – Accorder une aide à l’acquisition-amélioration .....	14
Action 2.6 – Définir des conditions de diversification et de reconstitution de l’offre locative sociale .....	15
AXE 3 : OPTIMISER LES CAPACITES DU PARC EXISTANT .....	16
Action 3.1 – Militer pour la mise en place d’un nouveau dispositif d’amélioration du parc ancien privé .....	17
Action 3.2 – Encourager le conventionnement dans le parc privé .....	18
AXE 4 : PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS SPECIFIQUES.....	19
Action 4.1 – Organiser des groupes de travail thématiques .....	20
AXE 5 : SUIVRE ET ANIMER LA POLITIQUE LOCALE DE L’HABITAT .....	21
Action 5.1 – Construire un observatoire local de l’habitat et du foncier .....	22
Action 5.2 – Faire le bilan du PLH .....	23
Action 5.3 – Mettre en place un comité de suivi du PLH .....	24
Action 5.4 – Accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH .....	25
Action 5.5 – Créer un relais local d’information sur l’habitat .....	26
Action 5.6 – Développer des outils de communication et de concertation.....	27
SYNTHESE DES COUTS POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES.....	28
ANNEXES .....	29

## **AXE 1 : METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE FONCIERE COMMUNAUTAIRE**

## Action 1.1 – Elaborer un programme d’actions foncières

<b>Enjeux</b>	Conserver le dynamisme démographique du territoire. Limiter l’impact de l’urbanisation sur le territoire.
<b>Objectifs</b>	Produire suffisamment de logements pour répondre aux besoins des ménages (295 logements neufs par an). Réduire la consommation d’espace liée au développement de l’habitat (moins de 19 hectares par an).
<b>Orientations</b>	Anticiper les besoins fonciers. Favoriser le renouvellement urbain. Favoriser la densification. Améliorer la qualité des aménagements fonciers.
<b>Modalités de l’action</b>	<p>Recenser le potentiel foncier des communes, en priorité le potentiel de renouvellement urbain (en zone U).</p> <p>Confronter le potentiel recensé aux besoins induits par les objectifs du PLH.</p> <p>Etablir une stratégie foncière intercommunale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hiérarchiser les disponibilités foncières ;</li> <li>• Cibler et prioriser les interventions.</li> </ul> <p>Définir les modalités d’intervention des partenaires pour la mobilisation et l’aménagement du foncier.</p>
<b>Maîtrise d’ouvrage</b>	Communauté de Communes de Grand Lieu.
<b>Partenaires</b>	Communes. Agence Foncière de Loire-Atlantique (AFLA). Aménageurs.
<b>Coûts</b>	<p>Pour la Communauté de Communes : coûts pris en charge dans le cadre de l’animation du PLH</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Animation des réunions et suivi des négociations ;</li> <li>• Convention avec l’Agence foncière de Loire-Atlantique pour définir les modalités du portage foncier et de l’accompagnement technique des communes ;</li> <li>• Convention avec les aménageurs pour définir leurs modalités d’intervention sur le foncier mobilisé.</li> </ul>
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	A partir du dernier trimestre 2017.
<b>Indicateurs de suivi</b>	Rédaction et signature des conventions-cadre et des avenants.

## Action 1.2 – Mettre en place une veille foncière

<b>Enjeux</b>	Conserver le dynamisme démographique du territoire. Limiter l’impact de l’urbanisation sur le territoire.
<b>Objectifs</b>	Produire suffisamment de logements pour répondre aux besoins des ménages (295 logements neufs par an). Réduire la consommation d’espace liée au développement de l’habitat (moins de 19 hectares par an).
<b>Orientations</b>	Anticiper les besoins fonciers. Favoriser le renouvellement urbain. Favoriser la densification. Améliorer la qualité des aménagements fonciers.
<b>Modalités de l’action</b>	Suivi des Déclarations d’Intention d’Aliéner (DIA) pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Repérer les mutations dans les secteurs à enjeux (en priorité dans les secteurs destinés à accueillir du logement social) ;</li> <li>• Alimenter l’observatoire local du foncier (l’observatoire peut dans ce cas constituer un outil d’aide à la négociation avec les propriétaires fonciers).</li> </ul>
<b>Maîtrise d’ouvrage</b>	Communauté de Communes de Grand Lieu.
<b>Partenaires</b>	Communes.
<b>Coûts</b>	<p>Pour les communes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mobilisation des techniciens municipaux pour l’examen et la transmission des DIA à la Communauté de Communes ;</li> <li>• Mobilisation du droit de préemption sur les opportunités qui représentent un enjeu particulier pour la commune (ces opportunités auront été ciblées en amont dans le cadre du programme d’actions foncières).</li> </ul> <p>Pour la Communauté de Communes : coûts pris en charge dans le cadre de l’animation du PLH</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Centralisation et analyse des DIA ;</li> <li>• Transmission des informations vers l’observatoire du foncier et vers les instances décisionnaires.</li> </ul>
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	A partir de 2018 (au terme de l’élaboration du programme d’actions foncières).
<b>Indicateurs de suivi</b>	Bilan annuel des DIA centralisées par la Communauté de Communes.

## Action 1.3 – Dédier une ligne budgétaire aux acquisitions foncières

<b>Enjeux</b>	Conserver le dynamisme démographique du territoire. Limiter l’impact de l’urbanisation sur le territoire.
<b>Objectifs</b>	Produire suffisamment de logements pour répondre aux besoins des ménages (295 logements neufs par an). Réduire la consommation d’espace liée au développement de l’habitat (moins de 19 hectares par an).
<b>Orientations</b>	Anticiper les besoins fonciers. Favoriser le renouvellement urbain. Favoriser la densification. Améliorer la qualité des aménagements fonciers.
<b>Modalités de l’action</b>	<p>Mobilisation par les communes d’une ligne budgétaire dédiée aux acquisitions foncières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit pour une acquisition directe des opportunités foncières dans les secteurs à enjeux (repérées en amont dans le cadre de la veille foncière) ;</li> <li>• soit pour un rachat après portage foncier par l’Agence Foncière de Loire-Atlantique.</li> </ul> <p><i>N.B. : pour financer leurs acquisitions foncières, les communes pourront notamment mobiliser les fonds de concours versés par la Communauté de Communes.</i></p>
<b>Maîtrise d’ouvrage</b>	Communes
<b>Partenaires</b>	Communauté de Communes de Grand Lieu. Agence Foncière de Loire-Atlantique.
<b>Coûts</b>	Pour les communes : budget à définir dans le cadre du programme d’actions foncières.
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	A partir de 2018 (au terme de l’élaboration du programme d’actions foncières).
<b>Indicateurs de suivi</b>	Bilan annuel des disponibilités foncières mobilisées par les communes.

## Action 1.4 – Former les acteurs locaux à la qualité des aménagements

<b>Enjeux</b>	Conserver le dynamisme démographique du territoire. Limiter l’impact de l’urbanisation sur le territoire.
<b>Objectifs</b>	Produire suffisamment de logements pour répondre aux besoins des ménages (295 logements neufs par an). Réduire la consommation d’espace liée au développement de l’habitat (moins de 19 hectares par an).
<b>Orientations</b>	Anticiper les besoins fonciers. Favoriser le renouvellement urbain. Favoriser la densification. Améliorer la qualité des aménagements fonciers.
<b>Modalités de l’action</b>	<p>Mettre en place des sessions de formation sur la qualité des aménagements fonciers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A destination des élus, des techniciens des collectivités, des promoteurs et aménageurs locaux ;</li> <li>• Faire émerger une culture commune de pratiques « vertueuses » en termes de densité, d’aménagement paysager, d’implantation du bâti, de formes urbaines, de lien avec le tissu existant, de gestion des ressources, ... ;</li> <li>• Adapter ces pratiques aux spécificités du contexte local.</li> </ul> <p><i>N.B. : cette action peut être envisagée à l’échelle du PETR<sup>1</sup> du Pays de Retz.</i></p>
<b>Maîtrise d’ouvrage</b>	Communauté de Communes de Grand Lieu.
<b>Partenaires</b>	CAUE <sup>2</sup> de Loire-Atlantique. PETR du Pays de Retz.
<b>Coûts</b>	Pour la Communauté de Communes : convention avec le CAUE pour définir les modalités de la formation.
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	2017 (dernier trimestre), 2018 et 2019.
<b>Indicateurs de suivi</b>	Bilan annuel des formations assurées par le CAUE.

<sup>1</sup> Pôle d’équilibre territorial et rural.

<sup>2</sup> Conseil d’Architecture, d’Urbanisme et de l’Environnement.

## Action 1.5 – Valoriser la Charte pour la Qualité des Nouveaux Quartiers

<b>Enjeux</b>	Conserver le dynamisme démographique du territoire. Limiter l’impact de l’urbanisation sur le territoire.
<b>Objectifs</b>	Produire suffisamment de logements pour répondre aux besoins des ménages (295 logements neufs par an). Réduire la consommation d’espace liée au développement de l’habitat (moins de 19 hectares par an).
<b>Orientations</b>	Anticiper les besoins fonciers. Favoriser le renouvellement urbain. Favoriser la densification. Améliorer la qualité des aménagements fonciers.
<b>Modalités de l’action</b>	<p>Décliner à l’échelle de l’EPCI le contenu de la Charte pour la Qualité des Nouveaux Quartiers.</p> <p>Cette réflexion doit être envisagée à mi-PLH, après capitalisation du vécu et partage des pratiques réglementaires (cf. action 1.4).</p> <p>A terme, le contenu de cette déclinaison sera traduit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dans les démarches opérationnelles (lotissements, ZAC<sup>3</sup>) ;</li> <li>• dans les documents d’urbanisme (via les OAP<sup>4</sup>).</li> </ul> <p><i>N.B. : cette action peut être envisagée à l’échelle du PETR du Pays de Retz. Dans ce cas, la déclinaison de la Charte pourra se faire à l’échelle de chaque EPCI membre.</i></p>
<b>Maîtrise d’ouvrage</b>	Communauté de Communes de Grand Lieu.
<b>Partenaires</b>	Communes. PETR du Pays de Retz et les EPCI membres.
<b>Coûts</b>	<p>Pour la Communauté de Communes : coûts pris en charge dans le cadre de l’animation du PLH</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Animation des réunions et suivi des négociations ;</li> <li>• Rédaction de la charte déclinée à l’échelle communautaire.</li> </ul>
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	A partir de 2020.
<b>Indicateurs de suivi</b>	<p>Rédaction et signature de la charte déclinée à l’échelle communautaire.</p> <p>Bilan de la mise en compatibilité des documents d’urbanisme et des démarches opérationnelles.</p>

<sup>3</sup> Zone d’Aménagement Concerté.

<sup>4</sup> Orientations d’Aménagement et de Programmation.

## **AXE 2 : ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL**

## Action 2.1 – Rédiger une convention d’objectifs avec les acteurs du logement social

<b>Enjeux</b>	Garantir l’équilibre social du territoire. Prévenir les risques de « spécialisation sociale ». Prévenir les risques de repli des ménages défavorisés vers le parc le plus dégradé.
<b>Objectifs</b>	Diversifier le contenu et renforcer la mixité sociale des opérations.
<b>Orientations</b>	Favoriser le développement de l’accession sociale à la propriété. Soutenir la production locative sociale.
<b>Modalités de l’action</b>	Définir la programmation en fonction des objectifs du PLH (cette programmation fera l’objet d’un avenant chaque année) : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réaliser des logements en accession abordable (via le développement des opérations financées en PSLA<sup>5</sup>) ;</li> <li>• Produire 342 logements locatifs sociaux sur la durée du PLH (soit 57 par an), financés en PLS, PLUS et PLAI<sup>6</sup> ;</li> <li>• Produire des logements locatifs sociaux dans toutes les communes (cf. orientations stratégiques).</li> </ul> Inscrire les droits et devoirs de chacune des parties (voir les modalités des actions 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 et 2.6).
<b>Maîtrise d’ouvrage</b>	Communauté de Communes de Grand Lieu.
<b>Partenaires</b>	Communes. Bailleurs sociaux. Promoteurs. Aménageurs.
<b>Coûts</b>	Pour la Communauté de Communes : coûts pris en charge dans le cadre de l’animation du PLH <ul style="list-style-type: none"> <li>• Animation des réunions et suivi des négociations ;</li> <li>• Rédaction d’une convention-cadre ;</li> <li>• Rédaction des avenants (une fois par an).</li> </ul>
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	A partir de 2018.
<b>Indicateurs de suivi</b>	Rédaction et signature de la convention d’objectifs. Bilan annuel des logements financés en PSLA, PLS, PLUS et PLAI.

<sup>5</sup> Prêt Social de Location Accession.

<sup>6</sup> Prêt Locatif Social (PLS), Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), Prêt Locatif Aidé d’Intégration (PLAI).

## Action 2.2 – Prendre en charge les garanties d’emprunt des opérations de logement social

<b>Enjeux</b>	Garantir l’équilibre social du territoire. Prévenir les risques de « spécialisation sociale ». Prévenir les risques de repli des ménages défavorisés vers le parc le plus dégradé.
<b>Objectifs</b>	Diversifier le contenu et renforcer la mixité sociale des opérations.
<b>Orientations</b>	Favoriser le développement de l’accession sociale à la propriété. Soutenir la production locative sociale.
<b>Modalités de l’action</b>	<p>Prise en charge par les communes des garanties d’emprunt nécessaires au montage financier des opérations PSLA, PLS, PLUS et PLAI.</p> <p>En contrepartie de l’octroi de la garantie d’emprunt, une partie des logements (au maximum 20% des logements de chaque programme) est réservée à la collectivité (article R441-5 du code de la construction et de l’habitation).</p> <p>Dans le cadre de la convention d’objectifs, les communes négocieront une contrepartie supplémentaire : en cas de vente de logements locatifs sociaux sur le territoire de la Communauté de Communes, l’opérateur concerné devra majorer son apport en fonds propres dans le montage financier des opérations à venir (l’objectif est de réduire le montant du financement sur lequel porte la garantie d’emprunt).</p>
<b>Maîtrise d’ouvrage</b>	Communes.
<b>Partenaires</b>	Opérateurs du logement social.
<b>Coûts</b>	Pas d’impact sur le budget ou la capacité d’emprunt des communes (cf. articles L2252-1 et L2252-2 du code général des collectivités territoriales).
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	A partir de 2018 (après signature de la convention d’objectifs).
<b>Indicateurs de suivi</b>	Bilan annuel des garanties d’emprunt sollicitées par les opérateurs auprès des communes.

## Action 2.3 – Accorder l’exonération de taxe d’aménagement aux opérations de logement social

<b>Enjeux</b>	Garantir l’équilibre social du territoire. Prévenir les risques de « spécialisation sociale ». Prévenir les risques de repli des ménages défavorisés vers le parc le plus dégradé.
<b>Objectifs</b>	Diversifier le contenu et renforcer la mixité sociale des opérations.
<b>Orientations</b>	Favoriser le développement de l’accession sociale à la propriété. Soutenir la production locative sociale.
<b>Modalités de l’action</b>	Par délibération du conseil municipal, les communes décideront d’accorder ou de ne pas accorder l’exonération de la part communale de la taxe d’aménagement aux opérations de logement social financées en PSLA, PLS ou PLUS.
<b>Maîtrise d’ouvrage</b>	Communes.
<b>Partenaires</b>	Opérateurs du logement social.
<b>Coûts</b>	Pour les communes : perte de recettes fiscales. <i>N.B. : pour un logement de 70 m<sup>2</sup>, la part communale de la taxe d’aménagement s’élève au maximum à 1234 € (avec un taux d’imposition de 5%, valeur annuelle au m<sup>2</sup> de 705 € de 2017).</i>
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	A partir de 2018 (après signature de la convention d’objectifs).
<b>Indicateurs de suivi</b>	Bilan des délibérations des conseils municipaux. Bilan annuel des exonérations accordées par les communes aux opérations de logement social.

## Action 2.4 – Inscrire des servitudes de mixité sociale dans les documents d’urbanisme

<b>Enjeux</b>	Garantir l’équilibre social du territoire. Prévenir les risques de « spécialisation sociale ». Prévenir les risques de repli des ménages défavorisés vers le parc le plus dégradé.
<b>Objectifs</b>	Diversifier le contenu et renforcer la mixité sociale des opérations.
<b>Orientations</b>	Favoriser le développement de l’accession sociale à la propriété. Soutenir la production locative sociale.
<b>Modalités de l’action</b>	<p>En amont : cibler et délimiter les secteurs destinés à accueillir des opérations de logement social. Le choix des secteurs est laissé à la discrétion des communes.</p> <p>Dans les secteurs identifiés : réserver un pourcentage du nombre de logements ou un pourcentage de la surface de l’opération aux opérations de logement social (financées en PSLA, PLS, PLUS, ou PLAI). Le choix du pourcentage et de la taille minimale d’opération dans chacun des secteurs est laissé à la discrétion des communes.</p> <p>Les modalités indiquées ci-dessus se traduiront dans les documents d’urbanisme sous la forme d’orientations d’aménagement et de programmation.</p>
<b>Maîtrise d’ouvrage</b>	Communes.
<b>Partenaires</b>	Aménageurs. Promoteurs. Bailleurs sociaux.
<b>Coûts</b>	Pour les communes : mise en compatibilité des documents d’urbanisme.
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	A partir de 2018 (après signature de la convention d’objectifs).
<b>Indicateurs de suivi</b>	Bilan de la mise en compatibilité des documents d’urbanisme.

**Action 2.5 – Accorder une aide à l’acquisition-amélioration**

<b>Enjeux</b>	Garantir l’équilibre social du territoire. Prévenir les risques de « spécialisation sociale ». Prévenir les risques de repli des ménages défavorisés vers le parc le plus dégradé.
<b>Objectifs</b>	Diversifier le contenu et renforcer la mixité sociale des opérations.
<b>Orientations</b>	Favoriser le développement de l’accession sociale à la propriété. Soutenir la production locative sociale.
<b>Modalités de l’action</b>	<p>En amont : cibler les biens vacants pouvant faire l’objet d’une opération d’acquisition-amélioration. Ce repérage se fera dans le cadre du programme d’actions foncières et de la veille foncière (cf. actions 1.1 et 1.2).</p> <p>Deux modalités d’intervention sont envisageables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La Communauté de Communes verse une aide aux communes pour l’acquisition du bâti. Les travaux nécessaires et la gestion locative sont ensuite confiés à un opérateur par le biais d’un bail à réhabilitation ;</li> <li>• L’acquisition du bâti est faite par un opérateur. La Communauté de Communes verse une aide à l’opérateur pour la réalisation des travaux nécessaires à la remise sur le marché.</li> </ul> <p>L’aide de la Communauté de Communes est réservée aux opérations financées en PLUS et/ou en PLAI. Cette aide sert à compenser une partie des surcoûts engendrés par l’acquisition-amélioration (par rapport à une opération de logement neuf). Cette compensation est censée inciter les opérateurs à réaliser davantage d’opérations en acquisition-amélioration.</p>
<b>Maîtrise d’ouvrage</b>	Communauté de Communes de Grand Lieu.
<b>Partenaires</b>	Communes. Opérateurs du logement social.
<b>Coûts</b>	<p>Pour la Communauté de Communes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Objectif : remise sur le marché de 5 logements par an.</li> <li>• Montant de l’aide : 10% du prix de revient de l’opération.</li> <li>• Aide plafonnée à 10 000€ par logement.</li> <li>• Coût annuel maximal : 50 000€.</li> </ul>
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	A partir de 2018 (après signature de la convention d’objectifs).
<b>Indicateurs de suivi</b>	Bilan des opérations réalisées en acquisition-amélioration.

## Action 2.6 – Définir des conditions de diversification et de reconstitution de l’offre locative sociale

<b>Enjeux</b>	Garantir l’équilibre social du territoire. Prévenir les risques de « spécialisation sociale ». Prévenir les risques de repli des ménages défavorisés vers le parc le plus dégradé.
<b>Objectifs</b>	Diversifier le contenu et renforcer la mixité sociale des opérations.
<b>Orientations</b>	Favoriser le développement de l’accession sociale à la propriété. Soutenir la production locative sociale.
<b>Modalités de l’action</b>	Inscrire dans la convention d’objectifs : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>des conditions de diversification de l’offre</i> : il y sera mentionné, entre autres, que la programmation locative sociale (PLS, PLUS, PLAI) doit comprendre 35% de logements financés en PLAI ;</li> <li>• <i>des conditions de reconstitution de l’offre</i> : il y sera mentionné, entre autres, que 2 nouveaux logements doivent être produits (en neuf et/ou dans l’ancien) pour 1 logement vendu, et qu’au moins la moitié de l’offre reconstituée doit être réalisée dans la commune où le bien a été vendu.</li> </ul>
<b>Maîtrise d’ouvrage</b>	Communauté de Communes de Grand Lieu.
<b>Partenaires</b>	Communes. Opérateurs du logement social.
<b>Coûts</b>	Pour la Communauté de Communes : coûts pris en charge dans le cadre des négociations préalables à la signature de la convention d’objectifs.
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	A partir du dernier trimestre 2017 (avant la signature de la convention d’objectifs).
<b>Indicateurs de suivi</b>	Bilan annuel des opérations de vente et de reconstitution de l’offre. Bilan annuel des financements PLAI dans la programmation locative sociale.

## **AXE 3 : OPTIMISER LES CAPACITES DU PARC EXISTANT**

### Action 3.1 – Militer pour la mise en place d’un nouveau dispositif d’amélioration du parc ancien privé

<b>Enjeux</b>	<p> limiter les besoins en construction neuve. Réduire la consommation des espaces en extension urbaine. Pérenniser l’occupation du parc en luttant contre l’obsolescence des logements.</p>
<b>Objectifs</b>	<p> Optimiser les capacités du tissu existant et du parc ancien (principalement privé).</p>
<b>Orientations</b>	<p> Permettre le maintien des ménages dans le parc ancien (en luttant contre le « mal logement »). Favoriser la reprise du parc vacant. Accompagner la mise aux normes des logements.</p>
<b>Modalités de l’action</b>	<p> Militer pour la mise en place d’un dispositif d’aides à l’amélioration du parc ancien privé (OPAH<sup>7</sup> ou PIG<sup>8</sup>) à l’échelle du Pays de Retz.</p> <p> Ce nouveau dispositif devra prendre le relais de deux dispositifs qui s’achèvent fin 2016 : le PIG départemental « habitat indigne » et le PIG « énergie et adaptation » mis en œuvre par le Pays GML.</p> <p> Ce nouveau dispositif devra donc reprendre (au minimum) les thématiques suivantes : lutte contre l’habitat indigne, lutte contre la précarité énergétique, adaptation des logements à la perte d’autonomie.</p>
<b>Maîtrise d’ouvrage</b>	<p> Communauté de Communes de Grand Lieu.</p>
<b>Partenaires</b>	<p> PETR du Pays de Retz et les EPCI membres.</p>
<b>Coûts</b>	<p> Pour la Communauté de Communes : coûts pris en charge dans le cadre de l’animation du PLH</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans un premier temps : engager une concertation avec les élus du Pays de Retz pour la mise en œuvre d’un dispositif à l’échelle du PETR.</li> <li>• Après la mise en place du nouveau dispositif : envisager des aides aux propriétaires en complément des aides de l’ANAH.</li> </ul>
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	<p> A partir du dernier trimestre 2017 (pour une mise en œuvre du nouveau dispositif en 2018).</p>
<b>Indicateurs de suivi</b>	<p> Bilan des actions de concertation.</p>

<sup>7</sup> Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat.

<sup>8</sup> Programme d’Intérêt Général.

### Action 3.2 – Encourager le conventionnement dans le parc privé

<b>Enjeux</b>	<p> limiter les besoins en construction neuve. Réduire la consommation des espaces en extension urbaine. Pérenniser l’occupation du parc en luttant contre l’obsolescence des logements.</p>
<b>Objectifs</b>	<p> Optimiser les capacités du tissu existant et du parc ancien (principalement privé).</p>
<b>Orientations</b>	<p> Permettre le maintien des ménages dans le parc ancien (en luttant contre le « mal logement »). Favoriser la reprise du parc vacant. Accompagner la mise aux normes des logements.</p>
<b>Modalités de l’action</b>	<p> Mise en œuvre d’un volet « conventionnement » à l’échelle de la Communauté de Communes, pour inciter les propriétaires du parc privé à remettre sur le marché des logements à loyer maîtrisé.</p> <p> Ce volet « conventionnement » comprendra notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Du conseil aux propriétaires bailleurs (apporté par un opérateur spécialisé) : informer sur les droits et devoirs des locataires et des propriétaires, faire le diagnostic technique du logement, simuler une approche fiscale ;</li> <li>• Une aide complémentaire de la Communauté de Communes aux propriétaires bailleurs, en fonction du résultat de l’approche fiscale. Cette aide viendra couvrir la perte de recettes locatives lorsque celle-ci n’est pas entièrement compensée par les avantages fiscaux offerts par le conventionnement.</li> </ul> <p><i>N.B. : Ce volet « conventionnement » pourra éventuellement être intégré au dispositif évoqué dans l’action 3.1. Dans ce cas, l’animation de ce volet et les coûts induits seront pris en charge par le PETR du Pays de Retz.</i></p>
<b>Maîtrise d’ouvrage</b>	<p> Communauté de Communes de Grand Lieu.</p>
<b>Partenaires</b>	<p> PETR du Pays de Retz et les EPCI membres (le cas échéant).</p>
<b>Coûts</b>	<p> Pour la Communauté de Communes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Convention avec un opérateur spécialisé ;</li> <li>• Aide complémentaire aux propriétaires bailleurs ;</li> <li>• Enveloppe globale pour le conventionnement de 10 logements par an : 35 000€ par an.</li> </ul>
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	<p> A partir de 2018.</p>
<b>Indicateurs de suivi</b>	<p> Bilan annuel du volet « conventionnement ».</p>

## **AXE 4 : PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS SPECIFIQUES**

## Action 4.1 – Organiser des groupes de travail thématiques

<b>Enjeux</b>	Assurer le droit au logement pour tous.
<b>Objectifs</b>	Permettre le maintien dans le logement. Faciliter l’accès au logement.
<b>Orientations</b>	Apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques.
<b>Modalités de l’action</b>	<p>Réunir des élus et des techniciens de la Communauté de Communes avec des personnes-ressources possédant une expertise sur une thématique en particulier pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Repérer les besoins et mettre en commun les informations ;</li> <li>• Examiner les actions engagées pour identifier leurs faiblesses ;</li> <li>• Proposer une amélioration des dispositifs existants ou de nouveaux dispositifs (cf. annexe 1) ;</li> <li>• Mettre en synergie des intervenants.</li> </ul> <p>Ces groupes de travail devront aborder les thématiques suivantes (liste non exhaustive) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La demande locative sociale et l’attribution des logements sociaux ;</li> <li>• Le maintien des personnes âgées et/ou handicapées en logement ordinaire ;</li> <li>• L’accès et le maintien dans le logement des ménages défavorisés et des jeunes en début de parcours résidentiel ;</li> <li>• L’accompagnement des gens du voyage dans leur choix d’habitat.</li> </ul>
<b>Maîtrise d’ouvrage</b>	Communauté de Communes de Grand Lieu.
<b>Partenaires</b>	Communes (CCAS), DDCSPP <sup>9</sup> , CLIC <sup>10</sup> , Conseil Départemental, Mission Locale, ADIL <sup>11</sup> , Association Habitat Jeunes, Association Trajet, Tsigane Habitat, ...
<b>Coûts</b>	<p>Pour la Communauté de Communes : coûts pris en charge dans le cadre de l’animation du PLH</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Organiser et animer les groupes de travail ;</li> <li>• Faire les comptes rendus et transmettre les propositions aux instances décisionnaires.</li> </ul>
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	A partir du 2018.
<b>Indicateurs de suivi</b>	Bilan annuel des groupes de travail thématiques.

<sup>9</sup> Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations.

<sup>10</sup> Centre Local d’Information et de Coordination gérontologique.

<sup>11</sup> Agence Départementale d’Information sur le Logement.

## **AXE 5 : SUIVRE ET ANIMER LA POLITIQUE LOCALE DE L’HABITAT**

## Action 5.1 – Construire un observatoire local de l’habitat et du foncier

<b>Enjeu</b>	Faire vivre le PLH.
<b>Objectifs</b>	Faire connaître les objectifs et les dispositifs. Mesurer les effets de la politique mise en œuvre. Être en mesure d’adapter le PLH (le cas échéant).
<b>Orientation</b>	Se doter d’un dispositif d’animation et de suivi du PLH.
<b>Modalités de l’action</b>	En amont : choisir les thématiques et les indicateurs, formaliser les échanges de données avec les partenaires. En continu : actualiser la base de données. En aval : analyser les données, rédiger un document de synthèse (une fois par an), transmettre les informations aux partenaires et aux instances décisionnaires (comité de suivi du PLH). <i>N.B. : la mise en place de l’observatoire peut être envisagée à l’échelle du PETR du Pays de Retz. Une déclinaison de cet observatoire à l’échelle des EPCI doit néanmoins être prévue.</i>
<b>Maîtrise d’ouvrage</b>	Communauté de Communes de Grand Lieu.
<b>Partenaires</b>	AURAN <sup>12</sup> et (le cas échéant) autres fournisseurs de données.
<b>Coûts</b>	Pour la Communauté de Communes : conventionner avec l’AURAN et (le cas échéant) d’autres fournisseurs de données.
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	A partir du dernier trimestre 2017.
<b>Indicateurs de suivi</b>	Rédaction et signature des conventions avec les fournisseurs de données. Edition annuelle d’un document de synthèse de l’observatoire.

<sup>12</sup> Agence d’urbanisme de la région nantaise.

## Action 5.2 – Faire le bilan du PLH

<b>Enjeu</b>	Faire vivre le PLH.
<b>Objectifs</b>	Faire connaître les objectifs et les dispositifs. Mesurer les effets de la politique mise en œuvre. Etre en mesure d’adapter le PLH (le cas échéant).
<b>Orientation</b>	Se doter d’un dispositif d’animation et de suivi du PLH.
<b>Modalités de l’action</b>	En amont : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place les indicateurs de suivi du PLH.</li> <li>• Intégrer ces indicateurs à l’observatoire de l’habitat.</li> </ul> En aval (tous les ans ou tous les 3 ans) : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comparer les résultats aux objectifs ;</li> <li>• Mesurer l’efficacité des dispositifs.</li> </ul> <i>N.B. : le bilan à mi-parcours (après 3 ans de mise en œuvre) et le bilan en fin de PLH (après 6 ans de mise en œuvre) doivent être présentés devant le CRHH<sup>13</sup>.</i>
<b>Maîtrise d’ouvrage</b>	Communauté de Communes de Grand Lieu.
<b>Partenaires</b>	Sans objet.
<b>Coûts</b>	Pour la Communauté de Communes : coûts pris en charge dans le cadre de l’animation du PLH <ul style="list-style-type: none"> <li>• Analyse des données ;</li> <li>• Rédaction d’un document de synthèse (une fois par an ou tous les 3 ans).</li> </ul>
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	Soit tous les ans à partir de 2018. Soit tous les 3 ans
<b>Indicateurs de suivi</b>	Edition d’un bilan annuel ou d’un bilan triennal.

<sup>13</sup> Comité Régional de l’Habitat et de l’Hébergement.

### Action 5.3 – Mettre en place un comité de suivi du PLH

<b>Enjeu</b>	Faire vivre le PLH.
<b>Objectifs</b>	Faire connaître les objectifs et les dispositifs. Mesurer les effets de la politique mise en œuvre. Etre en mesure d’adapter le PLH (le cas échéant).
<b>Orientation</b>	Se doter d’un dispositif d’animation et de suivi du PLH.
<b>Modalités de l’action</b>	Mobiliser les partenaires pour constituer un comité de suivi du PLH qui sera chargé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• D’analyser les données de l’observatoire ;</li> <li>• De prendre connaissance du bilan du PLH ;</li> <li>• Et de proposer (le cas échéant) les ajustements nécessaires aux objectifs, orientations et dispositifs du PLH (en fonction des évolutions du contexte socio-économique, réglementaire, financier, institutionnel, ...).</li> </ul>
<b>Maîtrise d’ouvrage</b>	Communauté de Communes de Grand Lieu.
<b>Partenaires</b>	Le choix des partenaires sera fait par le maître d’ouvrage.
<b>Coûts</b>	Pour la Communauté de Communes : coûts pris en charge dans le cadre de l’animation du PLH <ul style="list-style-type: none"> <li>• Transmettre en amont les informations contenues dans l’observatoire de l’habitat et dans le bilan du PLH ;</li> <li>• Organiser et animer les réunions.</li> </ul>
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	Soit tous les ans à partir de 2018 (après le bilan annuel). Soit tous les 3 ans (après le bilan triennal).
<b>Indicateurs de suivi</b>	Compte-rendu des réunions du comité de suivi du PLH.

## Action 5.4 – Accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH

<b>Enjeu</b>	Faire vivre le PLH.
<b>Objectifs</b>	Faire connaître les objectifs et les dispositifs. Mesurer les effets de la politique mise en œuvre. Etre en mesure d’adapter le PLH (le cas échéant).
<b>Orientation</b>	Se doter d’un dispositif d’animation et de suivi du PLH.
<b>Modalités de l’action</b>	Proposer aux communes de les accompagner dans la mise en œuvre du PLH. Il s’agit notamment de : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Former les élus et les techniciens aux dispositifs du PLH.</li> <li>• Suivre la mise en compatibilité des PLU.</li> </ul> <p><i>N.B. : rappelons que les objectifs et les orientations du PLH s’imposent aux documents d’urbanisme des communes. Les communes doivent donc mettre leur document en compatibilité avec le contenu du PLH.</i></p>
<b>Maîtrise d’ouvrage</b>	Communauté de Communes de Grand Lieu.
<b>Partenaires</b>	Communes.
<b>Coûts</b>	Pour la Communauté de Communes : coûts pris en charge dans le cadre de l’animation du PLH <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivre l’élaboration ou la révision des PLU ;</li> <li>• Engager des actions de communication en direction des élus et techniciens municipaux (a minima : l’adjoint à l’urbanisme et le service urbanisme des communes).</li> </ul>
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	A partir du dernier trimestre 2017.
<b>Indicateurs de suivi</b>	Bilan annuel de la mise en compatibilité des PLU. Bilan annuel des actions de communication.

**Action 5.5 – Créer un relais local d’information sur l’habitat**

<b>Enjeu</b>	Faire vivre le PLH.
<b>Objectifs</b>	Faire connaître les objectifs et les dispositifs. Mesurer les effets de la politique mise en œuvre. Etre en mesure d’adapter le PLH (le cas échéant).
<b>Orientation</b>	Se doter d’un dispositif d’animation et de suivi du PLH.
<b>Modalités de l’action</b>	<p>En amont : centraliser les informations sur l’habitat. La Communauté de Communes devra être capable d’informer à la fois sur le contenu du PLH et sur les aides et les dispositifs proposés par ses partenaires. Elle peut également proposer à ses partenaires de tenir des permanences sur le lieu choisi pour accueillir le public.</p> <p>Le relais local d’information a pour but d’accueillir, d’informer et d’orienter toute personne en quête d’une information sur l’habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les élus et les techniciens des communes ;</li> <li>• Les partenaires et les acteurs locaux de l’habitat ;</li> <li>• Le public, et notamment les demandeurs d’un logement social.</li> </ul> <p><i>N.B. : rappelons que dans le cadre du Plan partenarial de gestion de la demande de logement social (cf. annexe 2), la Communauté de Communes doit définir des modalités d’accueil et d’information des demandeurs de logement social.</i></p> <p>Le relais local d’information peut prendre plusieurs formes : un accueil physique (ce qui implique la mise à disposition d’un lieu adapté) et/ou un accueil téléphonique et/ou des échanges d’information par messagerie électronique. Les modalités d’organisation et de fonctionnement de la structure sont laissées à la discrétion du maître d’ouvrage.</p>
<b>Maîtrise d’ouvrage</b>	Communauté de Communes de Grand Lieu.
<b>Partenaires</b>	Communes, partenaires institutionnels, acteurs locaux de l’habitat (bailleurs sociaux, promoteurs, aménageurs, notaires, agents immobiliers, ...), associations, habitants, ...
<b>Coûts</b>	Pour la Communauté de Communes : coûts pris en charge dans le cadre de l’animation du PLH <ul style="list-style-type: none"> <li>• Organisation et fonctionnement de la structure.</li> </ul>
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	A partir de 2018.
<b>Indicateurs de suivi</b>	Bilan annuel du fonctionnement de la structure.

## Action 5.6 – Développer des outils de communication et de concertation

<b>Enjeu</b>	Faire vivre le PLH.
<b>Objectifs</b>	Faire connaître les objectifs et les dispositifs. Mesurer les effets de la politique mise en œuvre. Etre en mesure d’adapter le PLH (le cas échéant).
<b>Orientation</b>	Se doter d’un dispositif d’animation et de suivi du PLH.
<b>Modalités de l’action</b>	Mise en place d’actions de communication et de concertation pour faire connaître la politique locale de l’habitat : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>A destination des partenaires et des acteurs locaux de l’habitat</i> : organisation d’un séminaire « habitat » (une fois par an), diffusion de la lettre du PLH ;</li> <li>• <i>A destination des habitants du territoire</i> : diffusion d’articles dans la presse et dans les bulletins municipaux, organisation ponctuelle de forums, d’expositions, de réunions publiques, ...</li> </ul>
<b>Maîtrise d’ouvrage</b>	Communauté de Communes de Grand Lieu.
<b>Partenaires</b>	Communes, partenaires institutionnels, acteurs locaux de l’habitat (bailleurs sociaux, promoteurs, aménageurs, notaires, agents immobiliers, ...), associations, habitants, ...
<b>Coûts</b>	Pour la Communauté de Communes : coûts pris en charge dans le cadre de l’animation du PLH <ul style="list-style-type: none"> <li>• Organisation et animation des rencontres ;</li> <li>• Rédaction des documents.</li> </ul>
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	A partir de 2018
<b>Indicateurs de suivi</b>	Bilan annuel des actions de communication et de concertation.

# SYNTHESE DES COUTS POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

Axes	Actions	2017 (à partir du dernier trimestre)	2018	2019	2020	2021	2022
Mettre en place une politique foncière communautaire	Elaborer un programme d'actions foncières	Animation du PLH					
	Mettre en place une veille foncière		Animation du PLH				
	Dédier une ligne budgétaire aux acquisitions foncières		A la charge des communes				
	Former les acteurs locaux à la qualité des aménagements	Convention avec le CAUE					
	Valoriser la Charte pour la Qualité des Nouveaux Quartiers			Animation du PLH			
Accompagner le développement du logement social	Rédiger une convention d'objectifs avec les acteurs du logement social		Animation du PLH				
	Prendre en charge les garanties d'emprunt des opérations de logement social		A la charge des communes				
	Accorder l'exonération de taxe d'aménagement aux opérations de logement social		A la charge des communes				
	Inscrire des servitudes de mixité sociale dans les documents d'urbanisme		A la charge des communes				
	Accorder une aide à l'acquisition-amélioration		50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €
	Définir des conditions de diversification et de reconstitution de l'offre locative sociale	Animation du PLH					
Optimiser les capacités du parc existant	Militer pour la mise en place d'un nouveau dispositif d'amélioration du parc ancien privé	Animation du PLH					
	Encourager le conventionnement dans le parc privé		35 000 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €
Prendre en compte les besoins spécifiques	Organiser des groupes de travail thématiques		Animation du PLH				
Suivre et animer la politique locale de l'habitat	Construire un observatoire local de l'habitat et du foncier	Suivi et animation du PLH : 1/2 équivalent temps plein = 15 000 € par an					
	Faire le bilan du PLH						
	Mettre en place un comité de suivi du PLH						
	Accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH						
	Créer un relais local d'information sur l'habitat						
	Développer des outils de communication et de concertation						
<b>COUT GLOBAL POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES</b>		<b>15 000 €</b>	<b>100 000 €</b>	<b>100 000 €</b>	<b>100 000 €</b>	<b>100 000 €</b>	<b>100 000 €</b>

## ANNEXES

### Annexe 1 – Liste des actions à étudier dans le cadre des groupes de travail thématiques (action 4.1)

Thématiques	Actions à étudier
La demande locative sociale et l’attribution des logements sociaux.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réflexion sur une éventuelle élaboration et suivi du Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d’information aux demandeurs (cf. annexe 2), document facultatif pour les EPCI dont le PLH n’est pas obligatoire</li> <li>• Réflexion sur la mise en place d’une Conférence Intercommunale du Logement (cf. annexe 3).</li> </ul>
Le maintien des personnes âgées et/ou handicapées en logement ordinaire.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer un volet « adaptation » dans le dispositif d’aides à l’amélioration du parc ancien privé (à envisager à l’échelle du Pays de Retz).</li> <li>• Négocier une production dédiée avec les opérateurs du logement social (dans le cadre de la convention d’objectifs).</li> </ul>
L’accès au logement des jeunes en début de parcours résidentiel.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser les actions d’accompagnement de l’Association Habitat Jeunes (notamment la mise en relation propriétaires/locataires).</li> <li>• Négocier une part de petits logements (T2) avec les opérateurs du logement social (dans le cadre de la convention d’objectifs).</li> <li>• Solliciter les dispositifs d’intermédiation locative (ex : SOLIBAIL – cf. annexe 4).</li> <li>• Réflexion sur l’implantation d’une offre de logement proche des zones d’activités.</li> </ul>
L’accès et le maintien dans le logement des ménages défavorisés.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer un volet « habitat indigne et précarité énergétique » dans le dispositif d’aides à l’amélioration du parc ancien privé (à envisager à l’échelle du Pays de Retz).</li> <li>• Créer un annuaire local du logement d’urgence et du logement en ALT<sup>14</sup>.</li> <li>• Créer un logement d’urgence supplémentaire (pour l’ensemble de la Communauté de Communes), et conventionner avec les professionnels de l’hôtellerie.</li> <li>• Réflexion sur la création d’une maison-relais (à envisager à l’échelle du Pays de Retz – cf. annexe 5).</li> </ul>
L’accompagnement des gens du voyage dans leur choix d’habitat.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compléter l’offre en aires d’accueil par une extension de l’offre existante.</li> <li>• Valoriser la MOUS<sup>15</sup> de Pont St Martin (organiser la sédentarisation des ménages) :               <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Mettre en place une action foncière ad hoc.</li> <li>⇒ Solliciter les financements en PLAI « adapté ».</li> <li>⇒ Flécher l’offre « adaptée » dans le parc existant (privé et public).</li> </ul> </li> </ul>

<sup>14</sup> Allocation de Logement Temporaire.

<sup>15</sup> Maîtrise d’œuvre urbaine et sociale.

## **Annexe 2 – Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d’information aux demandeurs**

(article L441-2-8 du Code de la Construction et de l’Habitat, crée par l’article 97 de la loi ALUR).

Les partenaires de ce plan sont : l’EPCI doté d’un PLH, les communes, les bailleurs sociaux, l’Etat et les autres réservataires.

Le plan doit définir des orientations relatives à :

- *La gestion de la demande*
  - Définir les modalités d’enregistrement de la demande.
  - Fixer le délai maximal de réception du demandeur après enregistrement de sa demande.
  - Mettre en place un dispositif de gestion partagée des demandes.
  - Déterminer les moyens favorisant les mutations.
- *L’information au demandeur*
  - Qualifier l’offre de logements sociaux.
  - Estimer le délai moyen d’attribution (par typologie et par secteur géographique).
  - Définir le contenu et modalités de délivrance de l’information aux demandeurs.
  - Mettre en place un service d’information et d’accueil du demandeur.
- *La prise en compte des demandes prioritaires*
  - Lister les demandes qui justifient un examen particulier et indiquer leurs conditions d’examen.
  - Indiquer les conditions de réalisation des diagnostics sociaux et de mobilisation des dispositifs d’accompagnement social pour les publics relevant du PDALHPD<sup>16</sup>.

Les modalités d’approbation et de mise en œuvre sont les suivantes :

- Approbation par l’EPCI après avis des communes membres et avis de la CIL<sup>17</sup>.
- Le plan est d’une durée de 6 ans.
- Un bilan annuel et un bilan triennal (avec un avis de la CIL).
- Une évaluation (6 mois avant la fin du plan) à laquelle est associée la CIL.

---

<sup>16</sup> Plan Départemental d’Action au Logement et à l’Hébergement des Personnes Défavorisées.

<sup>17</sup> Conférence Intercommunale du Logement.

### **Annexe 3 – La Conférence Intercommunale du Logement (CIL)**

(article L441-1-5 du Code de la Construction et de l’Habitat, modifié par l’article 97 de la loi ALUR).

#### **Le rôle de la CIL**

La CIL définit des orientations :

- sur les modalités d’attribution et de mutation dans le parc social ;
- sur les modalités de relogement ;
- sur les modalités de coopération entre bailleurs et réservataires.

La CIL fait des propositions en matière de :

- création d’offres de logement adapté ;
- accompagnement social des personnes.

La CIL suit la mise en œuvre du Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d’information aux demandeurs.

#### **La composition de la CIL**

2 coprésidents (préfet + président EPCI) et 3 collèges de représentants :

- représentants des collectivités territoriales (communes et Département) ;
- représentants des professionnels (bailleurs sociaux, réservataires, ...) ;
- représentants des usagers (associations de locataires, personnes défavorisées, ...).

#### **Le fonctionnement de la CIL**

- Rédaction et adoption d’un règlement intérieur ;
- Réunion des instances politiques pour valider les travaux des instances techniques.

#### **Annexe 4 – Le programme SOLIBAIL**

Les principes du programme :

- Le logement est loué (par convention) à une association agréée par l’Etat.
- L’association sous-loue à un ménage en attente d’une solution pérenne (3 à 18 mois).
- L’association assure le paiement du loyer et des charges, l’entretien et la remise en état du logement (le cas échéant).

Les conditions du programme :

- Le montant du loyer est aligné sur les prix du marché (loyer moyen du secteur).

Les avantages pour le propriétaire :

- Le paiement du loyer est sécurisé (même en cas de vacance).
- Le maintien en état du logement est garanti (en dehors de la vétusté normale)
- La gestion locative est prise en charge.
- Des déductions fiscales sont possibles.

Plusieurs opérateurs sont agréés en Loire-Atlantique :

- ADOMA
- ANEF FERRER
- CDH 44
- EDIT DE NANTES HABITAT JEUNES
- SIRES
- TRAJET 1

## **Annexe 5 – Les maisons-relais**

La mission des maisons-relais est l’accueil sans limitation de durée de personnes au faible niveau de ressources dans une situation d’isolement ou d’exclusion lourde et dont l’accès à un logement autonome apparaît difficile à court terme, sans relever, toutefois, de structures d’insertion de type CHRS<sup>18</sup>.

Les maisons-relais reçoivent un agrément préfectoral suite à la réunion d’un comité régional chargé d’examiner les projets d’ouverture de maisons-relais.

Le public accueilli est principalement composé de personnes isolées, très désocialisées, fréquentant ou ayant fréquenté de façon répétitive les structures d’hébergement provisoire. Autant que possible, les publics doivent présenter des profils et parcours variés pour dynamiser la vie interne de l’établissement.

L’accueil est sans limitation de durée. Le principe de la maison relais est de proposer un habitat pérenne.

L’habitat est composé d’une structure de taille réduite comportant entre 20 et 25 logements, alliant logements privatifs et espaces collectifs.

Le fonctionnement de la structure est assuré par la présence en journée d’un hôte, ou d’un couple d’hôtes, ayant une qualification ou une expérience reconnue dans le domaine social et/ou de l’insertion.

Le financement de l’hôte est assuré par une subvention de la DDCSPP<sup>19</sup>.

---

<sup>18</sup> Centre d’Hébergement et de Réinsertion Sociale.

<sup>19</sup> Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations.