

Communauté de communes Côte d'Emeraude

Convention-cadre entre la CC Côte d'Emeraude, les organismes HLM et le Foncier Coopératif Malouin intervenant sur son territoire

MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030

RAISON SOCIALE

Communauté de communes Côte d'Emeraude
Numéro SIRET : 243 500 725 00110

ADRESSE

Communauté de communes Côte d'Emeraude
1 esplanade des équipages
Cap Emeraude
35730 Pleurtuit

RESPONSABLES

Madame Delphine BRIAND, Présidente

Madame Josépha ROUGER, Responsable Economie Habitat
Tourisme

CONTACTS

Tel : 02 23 15 13 15

accueil@cote-emeraude.fr

Madame Ariel LE FLOCH, Chargée de mission habitat
a.lefloch@cote-emeraude.fr

Sommaire

Préambule.....	3
Signataires.....	6
Article 1 – Objectifs et durée de la convention	7
Article 2 – Rappels des objectifs du PLH	7
1. Rappel des objectifs quantitatifs de production et leur répartition pour l'ensemble du territoire	8
1.1 Chiffres globaux de production avec répartition territoriale	8
1.2 Objectif de production de logements locatifs sociaux	9
1.3 Définition de l'accession aidée sur la Communauté de communes Côte d'Emeraude.....	11
2. Détermination d'objectifs qualitatifs	11
2.1 Favoriser la production de logements locatifs sociaux d'un parc répondant aux enjeux du PLH	11
2.2 Développer une offre répondant aux besoins spécifiques.....	11
2.3 Importance de la sobriété foncière	12
Article 3 – Production nouvelle	13
1. Objectifs.....	13
2. Collaboration entre le service Habitat et les organismes signataires.....	13
3. Les aides financières de la Communauté de Communes	13
3.1 Soutien aux communes en cas de cession du foncier à un opérateur	13
3.2 Aide à la création d'une nouvelle résidence Habitat Jeunes.....	14
3.3 Aide à la création d'une offre à destination des saisonniers.....	14
3.4 Aide à la création d'une résidence relais.....	14
3.5 Aide à la production de logements locatifs sociaux	15
3.6 Aides communautaires aux logements en accession aidée	15
3.7 Encadrement du prix du foncier et de la VEFA.....	15
Article 4 - Suivi de la convention.....	16
1. Pilotage	16
2. Bilan annuel	16
3. Révision de la convention	16
4. Résiliation de la convention.....	17
Annexes.....	20
Annexe 1 : Aide à la production de logements locatifs sociaux.....	20
Annexe 2 : Aide à la production de logements en accession aidée	20



Préambule

La Communauté de communes Côte d'Emeraude est un territoire de huit communes, situé en Ille-et-Vilaine (6 communes) et dans les Côtes d'Armor (2 communes). Elle fait également partie du Pays de Saint-Malo qui regroupe quatre intercommunalités et 70 communes.

Son périmètre a évolué au fil des ans et regroupe désormais Dinard, La Richardais, Lancieux, Le Minihiac-sur-Rance, Pleurtuit, Saint-Briac-sur-Mer, Saint-Lunaire et Trémereuc.

Le territoire apparaît très dynamique comme en témoigne son accroissement démographique régulier (26 426 habitants en 2009 contre 28 169 habitants en 2020 selon l'INSEE) et l'évolution de son parc de logements (23 160 logements en 2009 et 26 653 en 2020). Aussi, le taux de vacance apparaît faible, soulignant la tension immobilière sur le territoire, état de fait souligné par les prix particulièrement élevés de l'immobilier. Aussi, et dans une démarche volontaire, la Communauté de Communes a souhaité s'emparer de ce sujet depuis maintenant près de deux décennies.

Au vu des difficultés prégnantes des ménages à se loger sur le territoire, elle a décidé d'élaborer un 3ème Programme Local de l'Habitat afin de disposer, pour les six années à venir, d'un document permettant la définition d'une stratégie en matière habitat, visant à la prise en compte des besoins en logements. Ce document s'insère dans le projet stratégique de la collectivité d'un développement équilibré et durable, garantissant l'accès aux services sur l'ensemble du territoire.

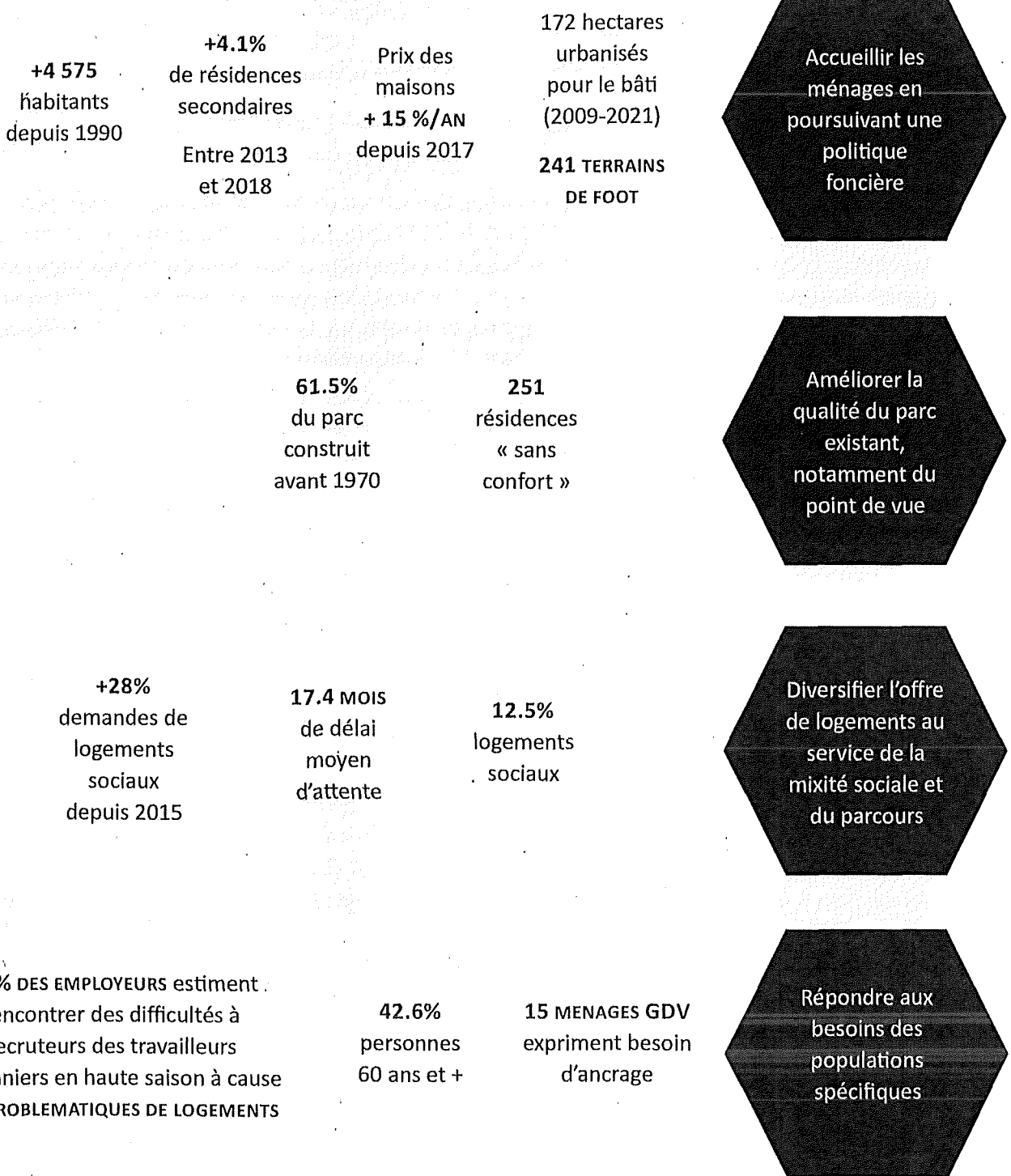
Le PLH 2025-2030, adopté (à l'unanimité) le 27 mars 2025, repose sur un travail collaboratif et la mobilisation de l'ensemble des partenaires. Le travail d'élaboration s'est appuyé sur trois étapes :

- Le diagnostic local de l'habitat sur la Communauté de communes (2022)
- La définition d'objectifs et d'orientations pour une politique locale de l'habitat (2022-2023)
- La proposition d'un programme d'actions territorialisées, avec les moyens à mettre en œuvre (2023)

Au regard de ces différentes phases d'élaboration, d'analyse des grands enjeux en matière d'habitat sur le territoire et du travail partenarial déjà mis en place sur le précédent PLH 2014-2020, cette convention 2025-2030 va déterminer une série de points d'appui, mais aussi des points de vigilance, impliquant et impactant l'ensemble des acteurs. L'objectif de cette convention étant de conforter la politique d'habitat sur le territoire.



LES PRINCIPAUX ENJEUX IDENTIFIES SUITE AUX DIFFERENTS ATELIERS DU PLH 2025-2030



L'analyse ainsi partagée a permis de dégager les grandes orientations en termes de politique communautaire de l'habitat :

1. Adapter la production et la typologie de logements en tenant compte des équilibres territoriaux et du foncier ;
2. Conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques ;
3. Organiser la mixité sociale ;
4. Veiller à l'attractivité et à la qualité du parc de logements existants ;
5. Assurer la gouvernance et la mise en œuvre du PLH.

Dans le cadre de cette stratégie globale à déployer sur le territoire, la présente convention précise les engagements de la Communauté de communes Côte d'Emeraude, des organismes HLM partenaires et du Foncier Coopératif Malouin en termes de production de logements à coût abordable (locatifs sociaux et en accession aidée), de portage foncier des opérations, de financements mobilisables ainsi que des contreparties attendues. La présente convention s'appuie sur un travail partenarial ayant été mené tout au long de l'élaboration du PLH permettant de dégager les enjeux et les grands axes contenus dans ce document. Sa rédaction s'appuie sur des temps d'échanges lors de l'élaboration du PLH de la construction des dispositifs d'aides.

Signataires

ENTRES D'UNE PART :

- La Communauté de communes Côte d'Emeraude, représentée par sa Présidente :
Delphine BRIAND ;

D'AUTRE PART, les organismes HLM dénommés ci-après,

- L'Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) « LA RANCE », représentée par son Directeur :
Frédéric HARDY ;
- L'Office Public de l'Habitat (OPH) « EMERAUDE HABITATION », représenté par sa Directrice :
Marilyn BOURQUIN ;
- L'Office Public de l'Habitat (OPH) « NEOTOA » représenté par sa Directrice :
Sophie DONZEL ;
- La SA HLM « AIGUILLON CONSTRUCTION » représentée par son Directeur :
Thierry HEYVANG ;
- L'entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) « ARMORIQUE HABITAT » représenté par son
Directeur :
Régis ROYER ;
- L'Office Public de l'Habitat (OPH) « TERRES D'ARMOR HABITAT » représenté par son
Directeur :
Jean-Denis MEGE ;
- La coopérative HLM KEREDES PROMOTION IMMOBILIÈRE représentée par la Directrice de la
promotion immobilière :
Sandrine GUEGAN ;

ET D'AUTRE PART :

- L'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) « FONCIER COOPERATIF MALOUIN » et ses opérateurs
agréés représenté par sa Présidente :
Delphine BRIAND ;

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 – Objectifs et durée de la convention

La présente convention est conclue entre la Communauté de communes Côte d'Emeraude, les organismes HLM et le Foncier Coopératif Malouin disposant d'un parc sur son territoire ou d'une programmation en cours. La présente convention cadre a pour objectif de définir les conditions de mise en œuvre opérationnelle du Programme Local de l'habitat 2025-2030. Elle précise les engagements réciproques de la Communauté de Communes et des opérateurs HLM/FCM intervenant sur le territoire **pour la production de logements locatifs sociaux et en accession aidée.**

La Convention cadre a également pour objectif de préciser les engagements quantitatifs mais également qualitatifs des signataires. Les articles suivants précisent :

- Les engagements de chacun des signataires,
- Les modalités de suivi, d'aides et d'évaluation de la présente convention-cadre sur les différents sujets évoqués lors de l'élaboration du PLH.

La présente convention est conclue sur l'ensemble de la durée du Programme Local de l'habitat Communauté de Communes Côte d'Emeraude, à savoir, de 2025 à 2030..

Article 2 – Rappels des objectifs du PLH

Le diagnostic du territoire a souligné un marché particulièrement tendu. Les données récentes montrent une demande de logements importante sur tout le territoire et des prix en hausse. Dans ce contexte immobilier local où la part des résidences secondaires et le nombre de meublés de tourisme sont importants, l'offre est particulièrement tendue au regard de la demande. Soucieuse de permettre aux ménages de son territoire d'effectuer un parcours de vie complet, la collectivité a, dès son premier PLH, fixé des objectifs visant à poursuivre le développement d'une offre de l'habitat, pour tous. L'enjeu principal pour la collectivité est de favoriser un développement équilibré, qualitatif et diversifié de l'habitat, en cohérence avec les capacités des communes à accueillir de nouvelles populations.

Le PLH se base sur un développement dans la poursuite des tendances passées et évalue la croissance démographique à 0,719 %, soit 30 250 habitants à l'horizon 2030. Considérant différentes hypothèses en cohérence avec le SCoT, le besoin en nouveaux logements est de 1908 logements en 6 ans, soit 318 logements par an.

Le volume de nouveaux logements ne constitue pas un plafond mais un objectif qui pourra être adapté à l'occasion des bilans annuels ou du bilan triennal, dans la limite de la compatibilité avec le SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo en vigueur.

Sont comptabilisés dans les logements nouveaux : les constructions neuves ; la remise sur le marché de logements vacants ; les changements d'usage du bâti ; le renouvellement urbain.

1. Rappel des objectifs quantitatifs de production et leur répartition pour l'ensemble du territoire

1.1 Chiffres globaux de production avec répartition territoriale

Déclinaison sur la durée du PLH 205-2030 (6 ans) et annuelle	TOTAL		Locatif public HLM		Accession sociale/aidée		Locatif social privé		Locatif privé		Accession libre	
	Total 6 ans	Par an	Total 6 ans	Par an	Total 6 ans	Par an	Total 6 ans	Par an	Total 6 ans	Par an	Total 6 ans	Par an
Dinard	696	116	174	29	70	12	35	6	139	23	278	46
Lancieux	108	18	27	5	12	2	5	1	21	4	43	7
La Richardais	161	27	40	7	16	3	8	1	32	5	65	11
Le Minihic-sur-Rance	101	17	25	4	10	2	5	1	20	3	41	7
Pleurduit	474	79	118	20	47	8	24	4	95	16	190	32
Saint-Briac-sur-Mer	151	25	38	6	15	3	8	1	30	5	60	10
Saint-Lunaire	170	28	44	7	17	3	8	1	34	6	67	11
Trémereuc	47	8	11	2	5	1	2	-	10	2	19	3
TOTAL	1908	318	477	80	192	32	95	16	381	64	763	127



1.2 Objectif de production de logements locatifs sociaux

Le marché locatif social sur le territoire, jugé tendu, conduit à des délais d'attributions plus longs et des ménages devant se loger dans le parc locatif privé, plus cher. Cette situation témoigne des insuffisances du parc locatif social.

Rappelons que le nombre de constructions à vocation sociale récentes reste inférieur aux objectifs définis lors du PLH précédent qui était de 112 nouveaux logements sociaux par an. Avec une hausse de seulement 305 logements sociaux depuis 2013, il s'est construit en moyenne 38 nouveaux logements sociaux par an, soit 74 logements manquant par année.

La programmation devra ainsi répondre aux besoins du territoire, notamment aux besoins spécifiques tel que le vieillissement de la population et contribuer à favoriser la mixité sociale.

La production de logements sociaux devra se faire par la mobilisation de l'ensemble des moyens de production possibles (parc locatif social, conventionné privé, parc communal conventionné...). Il conviendra d'être particulièrement attentif au développement de l'offre à proximité des commodités et services.

Au sein du parc locatif public HLM (477 LLS/6 ans), il est prévu 45% de logements en PLAI, 45% en PLUS et 10% en PLS.

Le PLH impose également une règle de mixité sociale à l'opération :

- Pour les opérations de 4 à 5 logements, il est attendu 1 logement locatif social minimum.
- Pour les opérations de 6 à 7 logements, il est attendu 2 logements locatifs sociaux minimum.
- Pour les opérations de 8 à 9 logements, il est attendu 3 logements locatifs sociaux minimum.
- Pour les opérations de 10 logements et plus, la production de logements à coût abordable devra représenter minimum 35 %, dont minimum 15 % de logements locatifs sociaux, arrondi à l'entier supérieur. Par logement à coût abordable, le PLH entend la production de logements sociaux et l'accession aidée (BRS/PSLA).

*A titre d'exemple, pour une opération de **25 logements**, cela représente **9 logements à coût abordable minimum, dont 4 logements locatifs sociaux minimum.***

Détail du calcul : $25 \times 35\% = 8.75$ soit 9 logements à coût abordable avec $25 \times 15\% = 3.75$ soit 4 logements locatifs sociaux.

L'offre de logements à coût abordable à réaliser est déclinée comme suit :

Déclinaison sur la durée du PLH 205-2030 (6 ans) et annuelle	Locatif public HLM		Dont PLAI		Dont PLUS		Dont PLS		Locatif social privé		Accession sociale/aidée	
	Total 6 ans	Par an	Total 6 ans	Par an	Total 6 ans	Par an	Total 6 ans	Par an	Total 6 ans	Par an	Total 6 ans	Par an
Dinard	174	29	78	13	78	13	18	3	35	6	70	12
Lancieux	27	5	12	2	12	2	3	-	5	1	12	2
La Richardais	40	7	18	3	18	3	4	-	8	1	16	3
Le Minihic-sur-Rance	25	4	11	2	11	2	3	-	5	1	10	2
Pleurtuit	118	20	53	9	53	9	12	2	24	4	47	8
Saint-Briac-sur-Mer	38	6	17	3	17	3	4	-	8	1	15	3
Saint-Lunaire	44	7	20	3	20	3	4	-	8	1	17	3
Trémereuc	11	2	5	1	5	1	1	-	2	-	5	1
TOTAL	477	80	214	36	214	36	49	8	95	16	192	32

L'atteinte de ces objectifs sera facilitée par la mise en place d'une politique d'aides au logement locatif social HLM et à l'accession aidée (BRS/PSLA) sur l'ensemble du territoire et un accompagnement technique proposé aux communes.

Sur les 668 logements que la collectivité envisage de soutenir, les prévisions en matière de production neuve sont de 600 logements et 68 en reprise de bâtiments vacants.



1.3 Définition de l'accession aidée sur la Communauté de communes Côte d'Emeraude

Face aux forts enjeux d'accès à la propriété sur le territoire, notamment, dans les zones les plus tendues, où le prix du foncier est le plus élevé, le PLH 2025-2030 a mis l'accent sur la production de logements en accession aidée :

- BRS – Bail Réel Solidaire,
- PSLA – Prêt Social Location-Accession, pour les Communes en zone C.

Le BRS est un dispositif permettant de dissocier le foncier, propriété du Foncier Coopératif Malouin, du bâti détenu par le ménage, pour le neuf comme pour l'ancien. L'acquéreur bénéficie, s'il s'agit d'un logement neuf, d'une TVA au taux réduit. La Communauté de communes Côte d'Emeraude s'appuiera sur le Foncier Coopératif Malouin.

Aussi, pour répondre aux objectifs du PLH, les futures opérations devront proposer des produits d'accession sociale. L'enjeu est de proposer aux futurs accédants des produits davantage accessibles et encadrés dans le temps.

2. Détermination d'objectifs qualitatifs

2.1 Favoriser la production de logements locatifs sociaux d'un parc répondant aux enjeux du PLH

La Communauté de communes Côte d'Emeraude souhaite continuer à impulser les opérations de logements sociaux de qualité.

La qualité des opérations proposées engage, d'une part des choix de typologies de logements adaptées au territoire ; d'autres part, une conception s'inscrivant dans un esprit de durabilité et dans la réduction des charges en termes d'énergie et d'eau.

2.2 Développer une offre répondant aux besoins spécifiques

La Communauté de Communes apporte quelques réponses aux logements des publics spécifiques, au travers du parc HLM, de la présence de quelques structures en faveur des jeunes, ainsi qu'en direction des personnes âgées et/ou handicapées (cf. Diagnostic). Toutefois, les réponses, dans un contexte de marché immobilier très tendu, sont insuffisantes et ne sont pas en adéquation avec les niveaux des ressources d'une partie de la population.

Création d'une nouvelle résidence Habitat Jeunes

Les résidences habitat Jeunes sur le territoire répondent aux besoins en termes de typologies, mais n'offrent pas suffisamment de places pour répondre à la demande. Aussi, la collectivité envisage la création d'une nouvelle résidence habitat Jeunes de 15 à 20 places.

Pour soutenir la création de cette nouvelle structure à destination des jeunes, la Communauté de communes Côte d'Emeraude pourrait verser une subvention au bailleur social impliqué.

Création d'une offre à destination des saisonniers

Face aux besoins de logements, la Communauté de communes Côte d'Emeraude souhaite soutenir les initiatives en faveur d'un développement de l'offre à destination des saisonniers. La Communauté de



communes Côte d'Emeraude pourrait ainsi verser une subvention au bailleur social impliqué dans un projet de structure de ce type.

D'autres projets pourraient être soutenus par la Communauté de communes Côte d'Emeraude, de type incitation à la sous-location, mobilisation de chambres chez l'habitants, bourse aux logements... comme cela a pu être évoqué lors des travaux d'élaboration de ce PLH.

Création d'une Résidence Relais

L'accès à un logement autonome n'est pas la réponse adaptée à tous les ménages. La création d'une Résidence Relais permettra d'accueillir un public fragile, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, sans toutefois relever de structure d'insertion type CHRS. La concertation pour l'élaboration de ce PLH a mis en exergue la vigilance accordée à cette problématique et la volonté d'apporter davantage de réponses aux ménages en situation de vulnérabilité liée au logement sur le territoire.

La Communauté de communes Côte d'Emeraude souhaite donc engager un travail visant à créer une Résidence Relais sur le territoire, d'une quinzaine de places.

2.3 Importance de la sobriété foncière

Pour répondre aux objectifs de limitation de la consommation de l'espace qui s'imposent désormais dans les nouveaux documents de planification (SCoT et PLU), il convient de mettre en place une véritable stratégie foncière afin de limiter et optimiser la consommation foncière dans un principe de sobriété foncière et de favoriser le renouvellement urbain et la densification des zones bâties existantes.

En effet, un travail sur la forme urbaine doit être mené en proposant notamment des logements intermédiaires et collectifs, tout en tenant compte des particularités urbaines de chaque site.

La production de logements devra permettre d'atteindre les densités moyennes communales suivantes :

- Dinard : 50 logements/ha
- Pleurtuit : 40 logements/ha
- La Richardais : 35 logements/ha
- Lancieux, Saint-Briac-sur-Mer, Saint-Lunaire : 27 logements/ha
- Le Minihic-sur-Rance, Tréméuc : 24 logements /ha



Article 3 – Production nouvelle

1. Objectifs

La mise en œuvre de la présente convention engage l'ensemble des acteurs associés à participer à la démarche de rééquilibrage territorial de la programmation de logements (LLS et accession aidée). Aussi, les opérateurs s'engagent collectivement à produire sur l'ensemble du territoire.

Les objectifs communautaires de 80 logements locatifs sociaux et de 32 logements en accession aidée par an sont répartis en fonction des besoins sociaux, de l'acuité de la demande, de la tension effective du marché et des enjeux de mixité sociale et générationnelle. Il convient dans ce cadre d'agir sur la localisation des produits.

2. Collaboration entre le service Habitat et les organismes signataires

Les organismes signataires s'engagent auprès de la Communauté de communes Côte d'Emeraude dans le but de réaliser les objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés dans le PLH 2025-2030. Aussi, afin de veiller à la mise en œuvre de la sectorisation définie, les organismes veilleront à faire remonter le plus en amont possible les opérations programmées sur le territoire. L'attribution des subventions est conditionnée par une communication préalable avec la collectivité. Des réunions de programmation seront organisées 2 fois par an, en avril et à l'automne, avec les organismes HLM et le Foncier Coopération Malouin afin de suivre la réalisation des objectifs:

3. Les aides financières de la Communauté de Communes

3.1 Soutien aux communes en cas de cession du foncier à un opérateur

La Communauté de communes Côte d'Emeraude souhaite agir sur le foncier en soutenant les communes lors de la cession du foncier communal à un opérateur (bailleur social, FCM, promoteur...) pour produire du logement locatif social et/ou du logement en accession aidée (BRS/PSLA). Cette aide sera majorée en cas d'opérations « complexes » (conservation du bâti, renouvellement urbain...), de 500 €/logement.

	Logements	Intervention / logement	Engagements
Dinard	226	2 500€	565 000 €
Lancieux	36	2 800€	100 800€
La Richardais	52	2 800€	145 600 €
Le Minihic-sur-Rance	32	2 800€	89 600 €
Pleurtuit	153	2 500€	382 500 €
Saint-Briac-sur-Mer	49	2 800€	137 200 €
Saint-Lunaire	57	2 800€	159 600 €
Trémereuc	15	2 800€	42 000 €
TOTAL	620		1 622 300€



Pour les opérations dites complexes, estimées à 10% de l'ensemble, une aide supplémentaire de 500€ par logement sera attribuée pour un montant total estimé à 31 000 €.

Soit une approche budgétaire pour 620 logements de 1 653 300 € incluant les opérations complexes.

S'y ajoute l'aide au foncier apportée pour les projets de structures ci-après, représentant un engagement de 125 000 €.

L'enveloppe financière allouée sur le temps du PLH représentant environ **1 778 000 €**.

3.2 Aide à la création d'une nouvelle résidence Habitat Jeunes

La Communauté de communes Côte d'Emeraude prévoit une subvention de 200 000 € pour l'opérateur impliqué dans la création d'une résidence Habitat Jeunes. Cette aide est cumulable avec l'aide au foncier (cf. 3.1).

Si plusieurs projets jugés intéressants pour le territoire devaient voir le jour en même temps, les élus se réservent le droit de partager l'enveloppe prévue pour cette action entre plusieurs projets.

L'enveloppe financière allouée représente **200 000 €**.

L'attribution de la subvention et son montant seront évalués en commission, présenté en Bureau et votés par délibération.

3.3 Aide à la création d'une offre à destination des saisonniers

La Communauté de communes Côte d'Emeraude prévoit une aide pour la création d'une nouvelle offre de logements pour saisonniers. Cette aide est cumulable avec l'aide au foncier (cf. 3.1).

Si plusieurs projets jugés intéressants pour le territoire devaient voir le jour en même temps, les élus se réservent le droit de partager l'enveloppe prévue pour cette action entre plusieurs projets.

L'enveloppe financière allouée représente **100 000€**.

L'attribution de la subvention et son montant seront évalués en commission, présenté en Bureau et votés par délibération.

3.4 Aide à la création d'une résidence relais

La Communauté de communes Côte d'Emeraude souhaite engager un travail visant à créer une résidence relais sur le territoire, d'une quinzaine de places. Une aide de 150 000 € est prévue, incluant les coûts d'étude.

Cette aide est cumulable avec l'aide au foncier (cf. 3.1).

L'enveloppe financière allouée représente **150 000 €**.

L'attribution de la subvention et son montant seront évalués en commission, présenté en Bureau et votés par délibération.



3.5 Aide à la production de logements locatifs sociaux

Les opérations de logement social, qu'elles soient réalisées en construction neuve ou en acquisition-amélioration peuvent peiner à trouver un équilibre financier ou générer des loyers de sortie peu adaptés aux besoins identifiés.

La Communauté de communes Côte d'Emeraude s'engage donc à apporter un soutien financier à la production des logements locatifs sociaux, si ces dernières répondent aux critères qualités du règlement en vigueur.

L'enveloppe financière allouée sur le temps du PLH représente **615 000€**.

3.6 Aides communautaires aux logements en accession aidée

L'accession aidée est un dispositif conçu pour permettre aux ménages aux revenus modestes d'accéder à la propriété à des conditions financières avantageuses. Le coût du foncier étant particulièrement élevé sur le territoire, la collectivité souhaite faciliter l'accession à la propriété pour des ménages disposant de ressources moyennes.

La Communauté de communes Côte d'Emeraude s'engage à apporter un soutien financier aux opérations destinées à des logements en accession aidée, si ces dernières répondent aux critères du règlement en vigueur.

Cette aide est cumulable avec l'aide au foncier (cf. 3.1).

L'enveloppe financière allouée sur le temps du PLH représente **300 000€**.

3.7 Encadrement du prix du foncier et de la VEFA

La collectivité envisage d'encadrer le prix d'acquisition du foncier et des logements à destination de logements locatifs social (VEFA).

Cet encadrement fera l'objet de réunions techniques spécifiques avec les partenaires, puis d'un avenant à cette convention le cas échéant.



Article 4- Suivi de la convention

1. Pilotage

Le suivi et l'exécution de la présente convention seront assurés par le comité de pilotage composé des membres suivants :

- Le ou la Vice-Président(e) en charge de l'Habitat,
- Les organismes HLM signataires,
- Le Foncier Coopératif Malouin
- L'ARO HLM Bretagne
- Le département d'Ille-et-Vilaine et la DDTM des Côtes-d'Armor

Le service Habitat de la Communauté de communes Côte d'Emeraude animera cette instance de suivi. Il réalisera en partenariat avec les organismes HLM le travail de suivi des actions réalisées, selon les besoins et environ deux fois par an, sur :

- Le soutien au portage foncier
- La programmation et la production de logements sociaux (logements locatifs sociaux et l'accession sociale)
- Le développement de l'offre répondant aux besoins spécifiques (Habitat Jeunes, saisonniers, résidence relais)

La Communauté de communes Côte d'Emeraude et les organismes HLM pourront réunir en fonction des besoins des groupes de travail supplémentaires.

2. Bilan annuel

En concertation avec les différents signataires de la convention, le service Habitat réalisera un bilan annuel auprès du comité de pilotage. Ce bilan portera sur les thématiques identifiées plus haut. Il sera dressé à partir des tableaux de bord qualitatifs et quantitatifs de l'ensemble de la programmation réalisée sur le territoire.

Ce bilan pourra également être communiqué lors d'un événement avec un public élargi aux acteurs du PLH 2025-2030.

Les organismes signataires s'engagent conjointement à alimenter le dispositif de suivi de la politique locale de l'habitat et l'observatoire intercommunal de l'habitat en transmettant les données en leur possession.

3. Révision de la convention

En fonction des conclusions de l'évaluation annuelle, un ajustement du contenu de la présente convention pourra être demandé :

- Soit après décision conjointe des organismes signataires sous forme de décision de l'ARO;
- Soit après décision de la Communauté de communes Côte d'Emeraude. Elle sera ensuite étudiée au sein du comité de pilotage et ne pourra être valablement modifiée que par voie d'avenant écrit, signé par l'ensemble des parties. Aucune partie ne pourra être considérée comme ayant renoncé implicitement à un droit sauf disposition expresse de la présente convention.



4. Résiliation de la convention

En cas de non-respect par l'une ou l'autre des parties des engagements réciproques inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des parties à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure. La présente convention pourra être résiliée :

- soit après décision conjointe de l'ARO,
- soit après décision de la Communauté de communes Côte d'Emeraude.



AIDE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN ACCESSION AIDEE

ACTION 7.2

Communauté de communes Côte d'Emeraude

PLH 2025-2030

Organisme demandeur : _____

Nom de l'opération : _____

Présentation du projet : _____

Localisation :

Opérations en BRS :

- Dinard
- Lancieux
- La Richardais
- Le Minihic-sur-Rance
- Pleurtuit
- Saint-Briac-sur-Mer
- Saint-Lunaire
- Trémereuc

Opérations en PSLA :

- Le Minihic-sur-Rance
- Trémereuc

Référence(s) cadastrale(s) : _____

Zonage au PLU : _____

CALENDRIER PREVISIONNEL

Démarrage des travaux : ____/____/____

Réception des travaux : ____/____/____



Fiche de demande de subvention - AIDE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN ACCESSION AIDEE
Service Economie/Habitat/Tourisme

1 esplanade des équipages Cap Emeraude, 35750 Pleurtuit

Portage du programme :

<input type="checkbox"/>	Projet public - portage communal (maîtrise foncière/politique)
<input type="checkbox"/>	Projet public - portage par l'EPF Bretagne
<input type="checkbox"/>	Projet privé - obligations liées à la règle de mixité sociale à l'opération
<input type="checkbox"/>	Autre :

Formes urbaines :

<input type="checkbox"/>	Logements collectifs
<input type="checkbox"/>	Maisons individuelles groupées/ mitoyennes
<input type="checkbox"/>	Maisons individuelles

Nb total de logements dans le programme : **Caractéristiques du projet :**

<input type="checkbox"/>	Zone AU / ZAC / lotissement
<input type="checkbox"/>	Zone U / dent creuse / centre-bourg
<input type="checkbox"/>	Autre :

Taille des logements par type :

	Nb
T1	
T2	
T3	
T4	
T5	

Type(s) :

Logements :	Typologies :	Nb
Préciser le type :	BRS	
	PSLA	
	Libre	

Rappel des montants de l'aide :

Dinard, Pleurtuit	Lancieux, La Richardais, Saint-Briac-sur-Mer, Saint-Lunaire	Le Minihic-sur-Rance, Trémereuc
1500€/logt	1700€/logt	1700€/logt
Non éligible	Non éligible	1700€/logt
Non éligible		

Nombre total de logements éligibles : Montant de l'aide demandée :

€

Pièces à fournir :

Demande de subvention :

- Un courrier ou un mail de demande de financement précisant :
 - o L'agrément par le FCM pour le BRS
 - o La décision de réservation de l'agrément pour le PSLA
- La fiche de demande d'aide complétée
- Les plans de situation, plans de l'opération, élévations, à l'échelle adéquate
*La qualité des pièces de présentation sera prise en compte.
Veiller à la bonne lisibilité des plans (annotations, orientation, échelle, qualité graphique)*
- L'échéancier prévisionnel de l'opération (ordre de service / durée des travaux / mise en service)
- Récépissé du dépôt de permis de construire
- Prix de vente du logement ou du lot le cas échéants

Rappel :

Demande de versement :

Montant inférieur à 15 000 €

- **Un courrier ou un mail de demande de financement**
Avec référence du dossier communiqué sur la notification de la CCCE
- + , pour les BRS :**
 - Acte de transfert de propriété au ménage
 - Justificatif des revenus du ménage à la date de la signature de l'avant contrat de vente
- + , pour les PSLA :**
 - Copie du contrat de location-accession signé

Montant supérieur à 15 000 €

- 50% à la moitié de la commercialisation
Après réception de la notification de la CCCE
 - **Un courrier ou un mail de demande de financement**
 - **Copie des contrats (50%)**
 - **Déclaration d'ouverture de chantier (DOC)**
- 50% à l'achèvement des travaux
 - **Un courrier ou un mail de demande de financement**
Avec référence du dossier communiqué sur la notification de la CCCE
 - + , pour les BRS :**
 - Acte de transfert de propriété au ménage
 - Justificatif des revenus du ménage à la date de la signature de l'avant contrat de vente
 - + , pour les PSLA :**
 - Copie du contrat de location-accession signé

FAIT A : _____

SIGNATURE :
et cachet

LE : ____ / ____ / ____



Fiche de demande de subvention - AIDE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN ACCESSION AIDEE
Service Economie/Habitat/Tourisme
1 esplanade des équipages Cap Emeraude, 35750 Pleurtuit

AIDE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Communauté de communes Côte d'Émeraude

PLH 2025-2030

Organisme HLM demandeur : _____

Nom de l'opération : _____

Présentation du projet : _____

Localisation :

- Dinard
- Lancieux
- La Richardais
- Le Minihic-sur-Rance
- Pleurtuit
- Saint-Briac-sur-Mer
- Saint-Lunaire
- Trémérec

Référence (s) cadastrale(s) : _____

Zonage au PLU : _____

CALENDRIER PREVISIONNEL

Démarrage des travaux : ____/____/____

Réception des travaux : ____/____/____

Portage du programme :

<input type="checkbox"/>	Projet public - portage communal (maîtrise foncière/politique)
<input type="checkbox"/>	Projet public - portage par l'EPF Bretagne
<input type="checkbox"/>	Projet privé - obligations liées à la règle de mixité sociale à l'opération
<input type="checkbox"/>	Autre :

Formes urbaines :

<input type="checkbox"/>	Logements collectifs
<input type="checkbox"/>	Maisons individuelles groupées/ mitoyennes
<input type="checkbox"/>	Maisons individuelles

Nb total de logements dans le programme :

Type(s) :

Logements :	Typologies :	Nb
Préciser le type :	PLUS	
	PLUS A.A	
	PLAi	
	PLAi A.A	
	PLAi adapté	
	PLS	

Nombre de logements éligibles :

Complexité d'opérations : Motif(s)	<input type="checkbox"/>	Démolition-reconstruction
	<input type="checkbox"/>	Construction-démolition sur site
	<input type="checkbox"/>	Secteur ABF
	<input type="checkbox"/>	Dépollution (sol, désamiantage)

Montant supplémentaire lié à la complexité de l'opération : €Montant total de l'aide demandée : €

Caractéristiques du projet :

<input type="checkbox"/>	Zone AU / ZAC / lotissement
<input type="checkbox"/>	Zone U / dent creuse / centre-bourg
<input type="checkbox"/>	Autre :

Taille des logements par type :	Nb
T1	
T2	
T3	
T4	
T5	


Rappel des montants de l'aide :

Dinard, Lancieux, La Richardais, Le Minihic-sur-Rance, Pleurtuit, Saint-Briac-sur-Mer, Saint-Lunaire, Tréméuc	
1400€ /logt	
2400€ /logt	
2400€ /logt	
3400€ /logt	
3000€ /logt	
Non éligible	

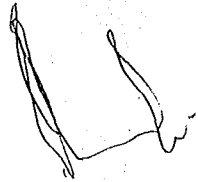
Montant total éligible : €+ 500€/ logt éligible
critères non cumulables

- Fait à Pleurtuit, le 10 / 07 / 2025

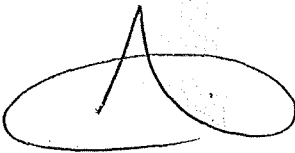
Pour la Communauté de communes Côte d'Emeraude

La Présidente,

Delphine BRIAND

Pour l'Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) « LA RANCE »

Le Directeur,

Frédéric HARDY

Pour l'Office Public de l'Habitat (OPH) « EMERAUDE HABITATION »

La Directrice,

Marilyn BOURQUIN

Pour l'Office Public de l'Habitat (OPH) « NEOTOA »

La Directrice,

Sophie DONZEL



Pièces à fournir :

Demande de subvention :

- Un courrier ou un mail de demande de financement
- La fiche de demande d'aide complétée
- Les plans de situation, plans de l'opération, élévations, à l'échelle adéquate
*La qualité des pièces de présentation sera prise en compte.
Veiller à la bonne lisibilité des plans (annotations, orientation, échelle, qualité graphique)*
- Les pièces justificatives en cas d'opération complexes :

1. Démolition-reconstruction	>>> Arrêté de permis de démolir
2. Construction-démolition sur site	>>> Arrêté de permis de démolir + description du programme de reconstruction
3. Secteur ABF	>>> Avis ABF
4. Dépollution (sol, désamiantage, ...)	>>> Etude certifiée des sites et sols pollués / Etude de sol prescrivant des fondations spécifiques + bilans financiers surcoûts

- L'échéancier prévisionnel de l'opération (ordre de service / durée des travaux / mise en service)
- L'Acte de vente ou avant contrat (dans le cadre des acquisitions-amélioration)

Rappel :

Demande de versement :

Montant inférieur à 15 000 €

- Un courrier ou un mail de demande de financement
Avec référence du dossier communiqué sur la notification de la CCCE
- Décision de financement de l'Etat ou du délégataire
- Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) ou le PV de réception
- Décompte général définitif des travaux
- Attestation de mise en location

Montant supérieur à 15 000 €

50% à l'ouverture du chantier

Après réception de la notification de la CCCE

- Un courrier ou un mail de demande de financement
- Décision de financement de l'Etat ou du délégataire
- Déclaration d'ouverture de chantier (DOC)

50% à l'achèvement des travaux :

- Un courrier ou un mail de demande de financement
- Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) ou le PV de réception
- Décompte général définitif des travaux
- Attestation de mise en location (cerfa 15651*01)

FAIT A : _____

SIGNATURE :
et cachet

LE : ____/____/____

Pour la SA HLM « AIGUILLON CONSTRUCTION »

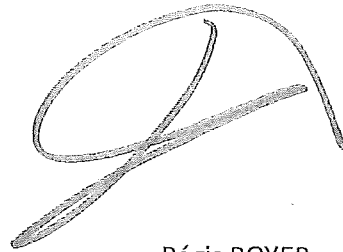
Le Directeur,



Thierry HEYVANG

Pour l'entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH)
« ARMORIQUE HABITAT »

Le Directeur,



Régis ROYER

Pour l'Office Public de l'Habitat (OPH)
« TERRES D'ARMOR HABITAT »

Le Directeur,

Jean-Denis MEGE

Pour la coopérative HLM
KEREDES PROMOTION IMMOBILIÈRE

La Directrice
de la Promotion Immobilière



Sandrine GUEGAN

Pour l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS)
« FONCIER COOPERATIF MALOUIN »
et ses opérateurs agréés

La Présidente,



Delphine BRIAND

Annexes

Annexe 1 : Aide à la production de logements locatifs sociaux

Règlement d'attribution

Annexe 2 : Aide à la production de logements en accession aidée

Règlement d'attribution

