

Soutien au développement du logement locatif social



Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres

Thierry CHEVALLIER
1 rue Marie Curie
PA la Grand Haie
44 119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES
02 28 02 22 40
thierry.chevallier@cceg.fr

OBJECTIFS ET DESCRIPTIF DE L'ACTION

Faciliter, favoriser le développement de l'offre locative sociale, notamment dans les secteurs centraux et/ou en renouvellement urbain.

TYPE D'AIDE

Subvention

SECTEUR GEOGRAPHIQUE

Communauté de communes d'Erdre et Gesvres.

TYPE DE BENEFICIAIRES

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

CONDITIONS DE L'OCTROI DE L'AIDE

- Opérations de construction, acquisition / amélioration, acquisition de logements en VEFA, amélioration seule de logements dans le cadre d'un bail à réhabilitation, démolition / reconstruction ;
- Association de la CCEG à l'opération dès la phase d'étude et de négociation avec l'aménageur / le vendeur ;
- Dépôt de la demande de subvention avant le commencement des travaux ;
- Respect des objectifs de production de locatifs sociaux inscrits dans le PLH ;
- Fonds propres du maître d'ouvrage à hauteur de 10% du coût de l'opération minimum (construction neuve et VEFA uniquement).
- **SUBVENTION POUR L'ACQUISITION DE FONCIER VIABILISE (aide à la surcharge foncière)**

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

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

Important : il n'est pas prévu d'aide à la « surcharge foncière » pour les logements de type individuel. En effet, ces logements bénéficient généralement de locaux et surfaces annexes à usage privatif (jardin, garage) dont la location augmente les recettes perçues par le bailleur. Ces recettes supplémentaires, lui permettent d'équilibrer son programme en payant le terrain à un prix de référence plus élevé (110 € / m² de SP développée), jugé acceptable pour le vendeur, et qui ne doit donc pas faire l'objet de dépassements.

MONTANT DE L'AIDE (AIDES FORFAITAIRES) OU POURCENTAGE

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

(Charge foncière payée, plafonnée à 100 ou 85 € / m² de SP selon le secteur* où se situe la commune) – (charge foncière de référence soit 60 € / m² de SP) x surface de plancher totale développée

	Communes	Charge foncière maximum
Secteur 1*	Grandchamps-des-Fontaines, Nort-sur-Erdre, St Mars-du-Désert, Sucé-sur-Erdre, Treillières, Vigneux-de-Bretagne	100 €/m ² de SP
Secteur 2*	Casson, Fay-de-Bretagne, Notre-Dame-des-Landes, Petit-Mars, Les Touches	85 €/m ² de SP

- SUBVENTION POUR L'ACQUISITION / AMELIORATION DE LOGEMENTS EXISTANTS ET L'AMELIORATION SEULE DANS LE CADRE D'UN BAIL A REHABILITATION

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

- SUBVENTION POUR L'ACQUISITION DE LOGEMENTS EN VEFA

10 % du coût d'acquisition, d'un montant maximum de 3 000 € / logement :

Dans des programmes comportant une mixité de logements (accession, locatif social) et / ou d'usages (logements, commerces, services)

Pour des programmes de 4 logements et moins ne comportant que des locatifs sociaux.

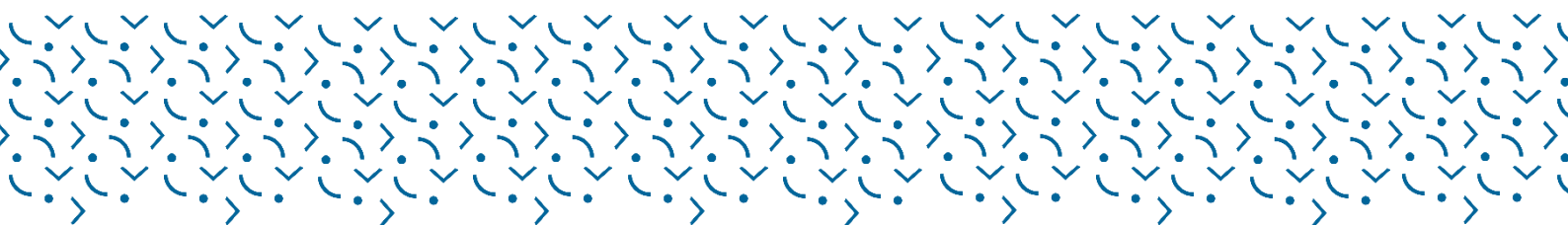
- SUBVENTION POUR LA CONSTRUCTION DE PROGRAMMES LOCATIFS SOCIAUX DE 4 LOGEMENTS ET MOINS (MAITRISE D'OUVRAGE DIRECTE)

10 % du coût d'opération, d'un montant maximum de 3 000 € / logement.

- SUBVENTION POUR LA DEMOLITION / RECONSTRUCTION DE LOCATIFS SOCIAUX

Opérations de démolition / reconstruction de locatifs sociaux justifiés par la dégradation importante des logements et/ou par les nécessités de renouvellement urbain dans la commune.

Subvention égale au maximum au montant des coûts de démolition (y compris dépollution, désamiantage, etc), plafonnée à 3 000 € par logement démoli.



PARTENAIRES FINANCIERS OU CONTRACTUELS

Bailleurs sociaux, Conseil départemental, communes, Etat.

ENVELOPPE BUDGETAIRE AU TITRE DE L'ANNEE EN COURS

Budget 2022 : 80 000 €

BILAN DE L'ANNEE PRECEDENTE

Budget 2021 : 150 000 € inscrits, 18 000 € octroyés (6 logements)