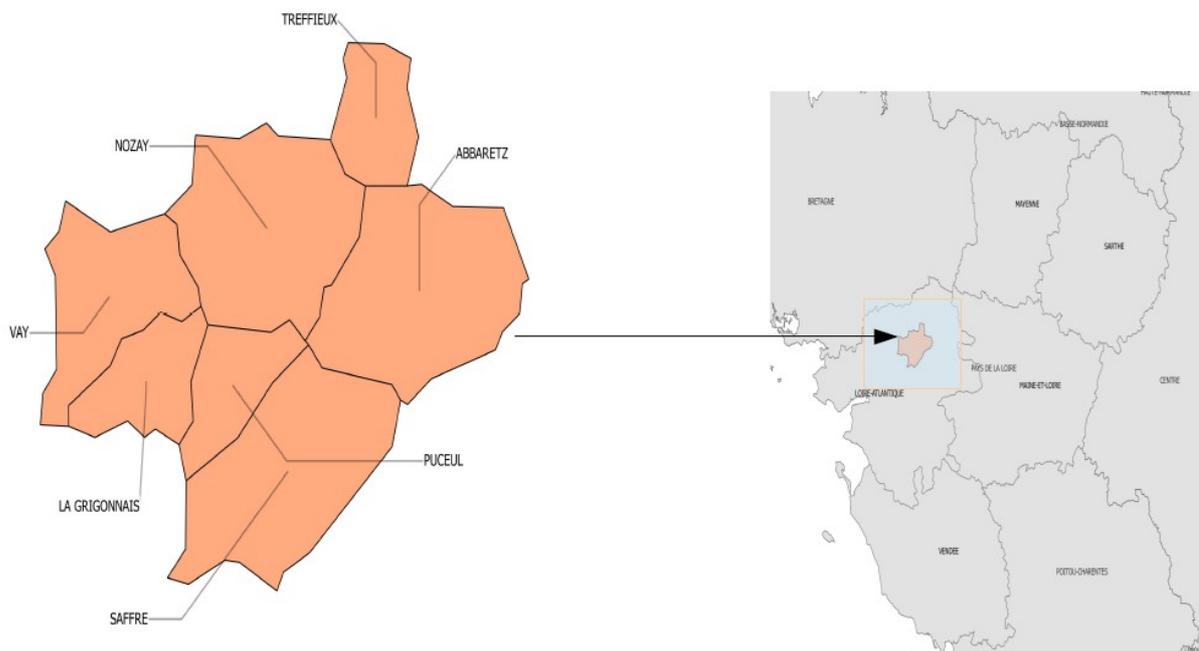


Communauté de Communes de la Région de Nozay

9, rue de l'Eglise
44170 NOZAY
Tél : 02 40 79 51 51
Président : Mme Claire THEVENIAU

Date de création de l'EPCI : 01 janvier 1995
Délibération prescrivant l'élaboration : 20 janvier 2010
Délibération arrêtant le projet le 10 juillet 2013
Délibération d'adoption du PLH par la collectivité le 31 décembre 2013
Validité du PLH : 2013-2019
Avancement du PLH : **1er PLH**
Élaboration : le bureau d'études Cérur
Motif d'engagement : volontariat
PLH présenté en CRH le 27 septembre 2013

Le territoire la Communauté de Communes de la Région de Nozay



Un projet de SCoT est en cours regroupant les 3 CC du Castelbriantais, de la Région de Nozay, et du Secteur de Derval. Le préfet de département a pris un arrêté le 8 juillet 2009 délimitant officiellement le périmètre d'étude du SCoT du Pays de Châteaubriant. La Communauté de communes (CC) est composée de 7 communes. La population a atteint les 14 500 habitants (2010).

Libellé	population municipale (pop légale)		taux de croissance annuel population	parc total de logements	évolution du parc de logements
	2010	1999	1999 - 2010	2011	1999-2011
millésime source	Recensement		Recensement	filocom	filocom
Nozay	3 835	3 156	1,79%	1 831	24,50%
Abbaretz	1 916	1 509	2,19%	899	18,30%
La Grigonnais	1 548	1 101	3,15%	648	35,00%
Puceul	960	631	3,89%	403	39,00%
Saffré	3 537	2 678	2,56%	1 525	26,70%
Treffieux	786	618	2,21%	393	19,10%
Vay	1 940	1 227	4,25%	858	40,70%
TOTAL	14 522	10 920		6 557	

Les enseignements issus du diagnostic de territoire

Le territoire est marqué par :

- Des rythmes d'évolution démographique contrastés selon les communes, plus dynamiques au Sud, plus modérés au Nord et à Nozay,
- Une reprise de la croissance démographique générée par un solde migratoire positif et un solde naturel positif mais assez modeste,
- Une population active qui travaille pour l'essentiel hors du territoire de la CC (vers Châteaubriant et Nantes),
- Une progression de petits ménages et de ménages familiaux, notamment de grandes familles (4 personnes et plus),
- Une très faible proportion de familles monoparentales,
- Une sous-représentation de retraités et des actifs CSP+ mais une sur-représentation des actifs ouvriers et agriculteurs,
- Des ménages aux revenus modestes avec des situations de précarité concentrés dans le Nord,
- Des jeunes encore nombreux et de nombreuses personnes âgées à domicile,
- Des résidences principales essentiellement en individuel et composées de façon prépondérante par des propriétaires,
- Un rythme de construction neuve soutenu jusqu'avant la crise de 2008 et une production largement marquée par l'individuel,
- Une production foncière portée par le privé et une faible pratique d'opérations communales d'aménagement,
- Une accession sociale majoritaire sur la période 2000-2009,
- Un parc privé ancien important concentrant de nombreux enjeux (perte de mobilité, situations d'inconfort,...),
- Une problématique singulière de vacance de logements,
- Une faible production locative sociale mais une demande locative sociale permanente.

Le Programme d'action du PLH

1. Définition des besoins en logement																			
	<u>1.1. Les besoins à l'échelle de l'EPCI</u>																		
	Le besoin annuel en logements est de 130 logements au moins par an. L'objectif moyen est de 820 logements sur la durée du PLH. Cet objectif repose sur un scénario de croissance démographique modéré.																		
	<u>1.2. Les besoins territorialisés et par segment</u> Dans le document d'orientations, les objectifs de logements sociaux (PLUS et PLAI) ne sont ni précisés ni territorialisés par commune.																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Communes</th> <th>Nombre de logements sur la durée du PLH 2013-2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nozay</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td>Abbaretz</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>La Grignonnais</td> <td>90</td> </tr> <tr> <td>Puceul</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>Saffré</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>Treffieux</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Vay</td> <td>90</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>820</td> </tr> </tbody> </table>	Communes	Nombre de logements sur la durée du PLH 2013-2019	Nozay	240	Abbaretz	120	La Grignonnais	90	Puceul	80	Saffré	150	Treffieux	50	Vay	90	Total	820
Communes	Nombre de logements sur la durée du PLH 2013-2019																		
Nozay	240																		
Abbaretz	120																		
La Grignonnais	90																		
Puceul	80																		
Saffré	150																		
Treffieux	50																		
Vay	90																		
Total	820																		
2. Volet environnemental																			
	<u>2.1. La gestion économe de l'espace</u>																		
→ Les objectifs de densité	La CC n'a pas fixé de ratios minimaux et maximaux de densité mais conseille aux communes de fixer un seuil minimal dans les zones u et AU des PLU (action 1.2). La taille des parcelles pour l'individuel varie de 500 m ² à 1250 m ² pour les lots les plus grands. Vay compte les lots les plus grands.																		
→ Des formes urbaines innovantes	Dans l'orientation « renforcer la qualité urbaine des opérations » déclinée dans les actions 1.2 et 4.1, la CC s'engage à promouvoir de nouvelles formes d'habitat. La CC incite les communes à inscrire des prescriptions dans les PLU. Elle pourra apporter un appui en ingénierie pour accompagner les communes dans l'amélioration de la qualité globale des opérations (action 4.1) en partenariat avec le CAUE.																		
→ La politique foncière : les outils	L'émergence de réflexions d'urbanisme durable, tant sur la gestion économe du foncier que sur l'aspect qualitatif des opérations apparaissent à l'échelle du Pays et de la CC (missions de collaboration avec le CAUE (La Grignonnais, Abbaretz, etc.). L'intervention directe (acquisition foncière et/ou repérage des potentiels fonciers) reste encore modeste, l'offre foncière reste majoritairement portée par le secteur diffus. La CC s'engage toutefois à s'impliquer davantage dans une logique de maîtrise foncière pour réduire la consommation foncière (actions 2.1 et 2.2). Elle budgète ainsi un recensement des gisements fonciers sur une zone urbaine et prévoit la définition d'un PAF en partenariat avec l'AFLA.																		
	<u>2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques</u>																		
	Le parc de logement du territoire est ancien, 40% des logements ont été construits avant 1915, et près de 40% du parc antérieur à 1975 est classé en étiquette supérieure à F au classement DPE. La montée d'une situation d'inconfort thermique est d'autant plus problématique que la part des propriétaires occupants très modestes des maisons de plus de 15 ans est de 20 %, celle des modestes de 16 %. Au total, plus de 1 200 propriétaires																		

	occupants seraient éligibles aux aides du programme « habiter mieux » de l'ANAH.
→ La précarité énergétique	Pour lutter contre la précarité énergétique de manière opérationnelle, la CC s'engage à mettre en œuvre via l'action 3.3 un PIG précarité énergétique pour une période de 3 ans, de 2014-2016 qui fixe un objectif de 20 logements subventionnés par an. Un volet suivi-animation de ce dispositif est dédié dans le budget du PLH.
→ Adaptation aux nouvelles normes énergétiques	Dans le cadre de l'application des règles du Grenelle de l'Environnement, la CC incite les communes à inscrire dans les documents d'urbanisme des prescriptions qualitatives relatives à la qualité thermique qui traduisent les objectifs du PLH (action 1.2).
3. Volet social	
	<i>3.1. Accession sociale à la propriété</i>
	En vue de diversifier l'offre de logements (action 3.1), la CC souhaite maintenir une offre pour l'accession à la propriété des ménages les plus modestes afin de favoriser leur maintien sur le territoire et d'accueillir de nouveaux ménages aux revenus modestes. L'offre en accession abordable s'exprime dans le PLH de la façon suivante : <ul style="list-style-type: none"> • Dans l'ensemble des communes pour environ 30 % des lots ; • À un prix maximal de lot de l'ordre de 30 000 € ou maison VEFA à 130 - 140 000€ ; • Éventuellement par des logements construits en Prêt Social Location Accession.
	<i>3.2. L'offre locative sociale</i>
→ Rééquilibrer l'offre de logement et promouvoir la mixité sociale	Dans le cadre de l'action 3.1, la CC s'engage à soutenir le développement d'une offre locative sociale répondant à la demande (enjeu quantitatif) et à la diversité des situations (enjeu qualitatif). A cet effet, la CC invite les communes à développer la mixité sociale au travers des documents d'urbanisme (PLU). L'action 3.2 propose une « Charte d'encadrement du développement de l'offre locative sociale » entre les communes et bailleurs sociaux autour de la production et de la vente de logements locatifs sociaux afin d'assurer la pérennité et le développement de l'offre sur tout le territoire. À cet effet, le PLH fixe l'objectif de garantir les conditions de réalisation de 10 logements locatifs sociaux par an. La mise en place de cette charte devra également permettre de définir : l'implantation des opérations (en articulant habitat-services-transport), la typologie des logements (taille, individuel/semi-collectif/collectif/plain-pied, ...) et les publics ciblés (jeunes ménages, seniors, etc.). L'animation de cette charte sera effectuée par un groupe de travail pour assurer la coordination et la cohérence de la programmation.
	<i>3.3. La rénovation du parc existant</i>
→ La politique de la ville et quartiers ANRU	Sans objet.
→ Lutte contre l'habitat indigne	Partant du constat que le repérage des situations d'habitat indigne est difficile à diagnostiquer et à qualifier (hétérogénéité des situations, complexité technique,...), la CC propose de décliner le traitement de l'habitat indigne au travers du PIG départemental. Ce dernier pourra être accentué selon les discussions au cours des réunions partenariales et les observations éventuelles menés dans le cadre du PIG précarité énergétique 2014-2016.
→ Les autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé et les financements ANAH	Au sein de l'EPCI, le profil des ménages éligibles montre que 60% des ménages éligibles ont plus de 60 ans, dont 36% plus de 75 ans. C'est la raison pour laquelle, dans le cadre du PLH et en vue de maintenir la qualité du parc ancien, l'EPCI entend favoriser le maintien à domicile des personnes âgées par un renforcement du dispositif existant de l'ANAH envers les propriétaires très modestes pour optimiser les possibilités d'intervention sur le parc privé ancien. Le PLH fixe l'objectif de garantir les conditions de réalisation de 10 logements par an concernant le maintien à domicile. Le dispositif sera rattaché au PIG pour assurer son suivi-animation.
	<i>3.4. Les réponses aux besoins des populations spécifiques</i>
→ Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées	Pour répondre aux besoins des personnes âgées, la CC propose d'optimiser le parc existant en mettant en relation personnes âgées et jeunes ayant besoin d'un logement temporaire chez l'habitant. Ceci aura pour avantage en outre de favoriser des expériences de mixité intergénérationnelle et de développer un habitat solidaire. Un groupe de travail sera mis en place selon un mode partenarial pour renforcer les modalités de ce système de logements. En vue de renforcer les contacts avec les propriétaires et les demandeurs potentiels pour optimiser l'offre en hébergements pour les personnes âgées, l'association du FJT, dans le cadre de son volet social, s'appuiera sur un relais des communes et sur le CLIC (centre local d'information et de coordination). Les réponses aux besoins des personnes handicapées ne sont pas évoquées.
→ Répondre aux besoins des jeunes	Pour répondre aux besoins des jeunes, la CC propose de renforcer la connaissance du dispositif du FJT de Nozay pour accroître le potentiel de logements temporaires et interconnecter son réseau local existant au maillage territorial d'autres partenaires sociaux (ex :pôle emploi). De plus, elle entend ouvrir le dispositif à d'autres publics comme les intérimaires ou les saisonniers.
→ Répondre aux besoins des gens du	Pour répondre à cette problématique, la CC s'engage à mettre en réseau des réflexions menées dans chaque commune via un groupe de travail qui aura pour tâches d'organiser des réunions thématiques pour mettre en

voyage	adéquation l'offre par rapport à la demande et poursuivre les réflexions, notamment pour l'amélioration des circuits de décision, en lien avec les instances départementales via le schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage de la Loire-Atlantique. Dans le cadre de l'action 5.2, la CC s'engage à définir des modalités de réponse aux situations de sédentarisation des gens du voyage pour saisir toutes les opportunités : relogement dans parc adapté, zonage ou règlement, offre de terrain, etc.)
	<i>3.5. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles</i>
	Pour apporter des réponses concrètes aux besoins des populations les plus fragiles, l'EPCI propose de renforcer le partenariat avec les bailleurs sociaux sur l'attribution de logements aux publics en difficulté. Pour la mise en œuvre de cet objectif, la CC s'engage à renforcer le partenariat entre les acteurs locaux et les instances départementales et à intégrer cette problématique dans la charte prévue à l'action 3.2. Dans le cadre de groupe de travail, l'EPCI s'engage à améliorer le volet gestion de l'offre d'urgence et le soutien à la création du logement d'urgence dans la ville-centre de Nozay, qui centralise l'essentiel de l'offre et de la demande de ce type de logements (action 5.2).
4. Volet de la gouvernance	
	<i>4.1. La mise en cohérence avec les autres documents d'urbanisme</i>
	Les objectifs de production neuve du PLH (130 logements/an) devront être traduits dans les documents d'urbanisme des communes (action 1.2). A ce titre, la CC propose un accompagnement en ingénierie des communes (action 6.1), notamment sur la maîtrise foncière.
	<i>4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH : l'observatoire des PLH</i>
	La CC s'engage à mettre en place un observatoire de l'habitat.
	<i>4.3. Animation, partenariat et pilotage</i>
	La Communauté de communes entend affirmer sa compétence habitat à travers les points suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Affirmer son rôle de centre de ressources communes en matière d'urbanisme ; • Mise en cohérence des différents projets communaux à travers des réunions d'échanges ; • Assurer la mise en œuvre et le suivi du PLH ; • Animer un réseau de partenaires et poursuivre les réflexions engagées dans le cadre de la démarche de PLH.

Évaluation Globale du PLH :

Le bureau du CRH partage l'analyse des services de l'État et demande à la collectivité de préciser les objectifs sur la production de logements locatifs sociaux notamment très sociaux conformément à l'article L 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Toutefois, il salue la volonté initiée par la collectivité de développer une politique de l'habitat intercommunale et de développer l'accompagnement des petites communes dans l'élaboration de leurs objectifs de production de logements neufs.

Au regard des ambitions affichées par la collectivité, le bureau du CRH a indiqué que le volet opérationnel, notamment le volet foncier, de ce PLH ferait l'objet d'un examen plus soutenu lors du bilan à mi-parcours.

Le bureau du CRH émet un avis favorable le 27 septembre 2013 sur le projet de PLH de la Communauté de communes de la Région de Nozay, sous réserve des modifications demandées sur la production de logement locatif social.

Indicateurs Habitat PLH de la CC de la région de Nozay

La population et les ménages

libellé	Population municipale	Taux de croissance annuel population	indice de jeunesse (20/60)	Nombre de personne moyen par ménage	% population active (15 à 64 ans)	% population active au chômage	% de ménages ayant emménagé depuis moins de 2 ans	Mobilité domicile travail % actifs travaillant dans leur commune	% population 65 – 79 ans
	2011 Recensement	2006 - 2011 Recensement	2011 Recensement	2011 Recensement	2011 Recensement	2011 Recensement	2011 Recensement	2011 Recensement	2011 Recensement
CC de la Région de Nozay	14 735	2,18%	1,61	2,51	79,0%	8,1%	11,7%	27,6%	9,0%
Loire-Atlantique	1 296 364,0	0,99%	1,2	2,2	73,42%	10,48%	14,83%	36,57%	10,73%
Pays de la Loire	3 601 113	0,83%	1,08	2,27	73,79%	10,53%	13,78%	37,47%	11,72%

libellé	Nombre de ménages	% évolution nombre de ménages	% familles mono-parentales	% de ménages				Nombre de demandes locatives sociales	% de demandes internes (HLM)
				non imposables	sous le seuil de pauvreté	avec revenu < 60 % plafond HLM	avec revenu compris entre 60 % et 100 % plafond HLM		
				2013 Filocom	2013 filocom	2013 filocom	2013 filocom		
CC de la Région de Nozay	5 790	11,4%	4,9%	56,4%	18,2%	32,8%	38,1%	111	19,8%
Loire-Atlantique	563 441,97	7,47%	7,24%	41,01%	14,01%	23,82%	30,91%	39 151,00	36,93%
Pays de la Loire	1 549 677	6,62%	6,65%	44,41%	14,85%	25,55%	33,23%	81 946	37,61%

La structure et l'occupation du parc de logements

libellé	parc total de logements	évolution du parc de logements	% logements individuels	% logements collectifs	Nombre de résidences principales	% résidences principales	% résidences secondaires	% logements vacants	% de logements vacants depuis au moins 3 ans
									2013 filocom
									2013 filocom
CC de la Région de Nozay	6 764	31,5%	92,1%	7,9%	6 041	89,3%	3,7%	6,9%	2,7%
Loire-Atlantique	699 042	24,34%	62,09%	37,91%	591 249	84,58%	9,61%	5,81%	1,12%
Pays de la Loire	1 937 503	21,97%	71,27%	28,73%	1 611 766	83,19%	10,12%	6,69%	1,74%

La structure du parc des propriétaires

libellé	nb de RP occupées par leur propriétaire	% de RP occupées par leur propriétaire	évolution du nb de RP occupées par leur propriétaire	nombre de PTZ tous types d'opérations	% de RP construites avant 1949	% de RP construites après 1989	nb de RP en mauvais état (CC 7 et 8)
					2013 filocom	2013 filocom	2 013 filocom
					2013 filocom	2012 PTZ	2013 filocom
CC de la Région de Nozay	4 566	75,6%	43,4%	41	44,2%	31,1%	203
Loire-Atlantique	370 252	62,62%	27,85%	2 429	24,5%	28,8%	10 784
Pays de la Loire	1 036 314	64,30%	27,58%	6 627	29,8%	27,3%	41 188

La structure du parc des locataires

libellé	Parc public			Parc privé		
	nb de logements HLM total	% de RP occupées par un locataire HLM	évolution du nb de RP occupées par un locataire HLM entre 1999 et 2013	nb de RP occupées par un locataire privé	% de RP occupées par un locataire privé	évolution du nb de RP occupées par un locataire privé entre 1999 et 2013
CC de la Région de Nozay	258	3,9%	22,9%	1 121	18,6%	70,6%
Loire-Atlantique	75 896	12,50%	17,76%	139 080	23,52%	32,00%
Pays de la Loire	210 992	12,50%	9,94%	345 782	21,45%	27,47%

La construction neuve et le foncier

libellé	nb de logements autorisés total	nb moyen annuel total de logements commencés	coût global moyen des logements collectifs vendus par promoteurs	Densité de la construction totale (nb de logt pour 1 hectare)	coût global moyen des constructions neuves de particuliers	coût moyen du terrain pour les constructions neuves individuelles	coût moyen du terrain par m ² pour les constructions individuelles						
								2013 SITADEL	2009-2013 SITADEL	2013 ECLN	2009-2013 SITADEL	2012 EPTB	2012 EPTB
								CC de la Région de Nozay	97	89,0	ND	11,2	156 668
Loire-Atlantique	11 610	12 195	188 000	18	200 688	78 598	105						
Pays de la Loire	22 850	26 127	187 000	14	182 940	57 938	70						