

Communauté de communes du Pays de Blain

1, avenue de la Gare - BP29

44130 Blain

Tél. : 02 40 79 09 92

Président : Gérard DRENO

Date de création de l'EPCI : 1^{er} janvier 2001

Délibération sur le bilan à mi-parcours : 27 février 2019

Validité du PLH : 2014-2019

Avancement du PLH : **1^{er} PLH** (les éléments du bilan à mi-parcours figure en couleur)

Élaboration : PLH élaboré avec l'appui de CERUR Groupe reflex, bilan à mi-parcours en régie

Motif d'engagement : volontaire

Bilan à mi-parcours présenté en bureau du CR2H le 15 mars 2019

Le territoire de la CC du Pays de Blain



Le territoire est couvert par le SCOT de la Métropole Nantes Saint-Nazaire exécutoire depuis le 21 février 2017. La CC est composée de 4 communes représentant presque 16 000 habitants pour 213,16 km².

Le territoire est couvert par le plan départemental de l'habitat (PDH) de la Loire-Atlantique 2014-2019 et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2016-2020.

Libellé	Population municipale (pop légale)		Taux de croissance annuel population	Parc total de logements (résidences principales)	Evolution du parc de logements (RP)
	2014	2009	2009 - 2014	2015	2009 - 2015
millésime	2014	2009	2009 - 2014	2015	2009 - 2015
source	Recensement	Recensement	Recensement	filocom	filocom
Blain	9 595	9 284	0,67%	4 385	8,16%
Bouvron	3 075	2 810	1,89%	1 352	8,33%
La Chevallerais	1 546	1 348	2,94%	566	10,55%
Le Gâvre	1 739	1 471	3,64%	814	10,90%
Total	15 955	14 913	1,40%	7 117	8,69%

Les enseignements issus du diagnostic de territoire de 2014

- un des plus forts rythmes de croissance démographique du département ;
- un positionnement géographique stratégique offrant un bon compromis entre accès au littoral et à l'agglomération nantaise, et un cadre de vie rural attractif ;
- une faible diversité de l'habitat : un territoire marqué par la propriété privée, en habitat individuel, et un développement résidentiel porté exclusivement par le privé, en diffus ou via division parcellaire ;
- parmi les 1 000 ménages recensés vivant sous le seuil de pauvreté : la majorité concerne des propriétaires occupants (49%), viennent ensuite les locataires privés (29%) ;
- 340 logements vacants recensés en 2011, soit 5% du parc, une centaine de logements enregistrant une vacance structurelle (supérieure à 3 ans) ;
- 38% du parc de résidences principales a été construit avant les années 50 ;
- une construction neuve à la baisse sur la période 2007-2011 avec 98 logements par an ;
- un territoire attractif pour des projets d'accession, notamment pour des ménages modestes : coûts abordables (foncier, logement), niveaux de prix inférieurs aux territoires voisins ;
- une offre locative de 1 723 logements, dont 393 logements locatifs sociaux, concentrée sur la ville centre (Blain) ;
- les 15-29 ans représentent plus de 2 400 habitants en 2009, soit 16% de la population ;
- plus de 2 725 personnes âgées de 60 ans et plus en 2009 sur le Pays de Blain, soit 23% de la population totale.

Le bilan à mi-parcours reprend les éléments de diagnostic du PLUiH en cours d'élaboration :

- un gain de population en moyenne de 208 habitants chaque année entre 2009 et 2014. Même si la croissance démographique est forte, un ralentissement du rythme est constaté ;
- une évolution du nombre de logements en lien avec cette croissance démographique (+ 84 logements par an entre 2009 et 2014) ;
- des caractéristiques classiques de la deuxième couronne périurbaine de la métropole nantaise, notamment une augmentation de part des propriétaires de résidences principales ;
- une augmentation du nombre de logements locatifs entre 2009 et 2015, mais une proportion moindre dans le parc total lié à l'augmentation plus forte du parc de propriétaires ;
- une concentration des logements locatifs sociaux sur la commune de Blain en raison de la concentration des services et des équipements ;
- un double effet Métropole et Littoral qui influe sur les prix des logements ;
- des prix moyens supérieurs à ceux de la seconde couronne nantaise (Pontchâteau / Région de Nozay) avec un prix moyen des maisons individuelles à 174 000 euros pour l'année 2017 et un prix moyen des terrains à bâtir de 87 euros par mètre carré en moyenne en 2017 ;
- une diminution de la consommation d'espaces qui se poursuit avec 6,3 hectares consommés par an sur la période 2012-2016 contre 14,1 hectares par an sur la période 1999-2004.

Le Programme d'action du PLH

1. Définition des besoins en logements	
	<u>1.1. Les besoins à l'échelle de l'EPCI</u>
	<p>L'objectif de production de l'offre est de 125 logements neufs par an, soit 750 sur la durée du PLH. Un des objectifs est le renforcement du poids de Blain en tant que pôle du territoire. Le PLH prévoit de produire 126 à 138 logements locatifs sociaux sur la durée du PLH.</p> <p>Pour les 3 premières années du PLH, l'objectif théorique de référence est de 375 logements. Le bilan fait état de 222 logements produits sur la période 2015-2017, soit 59 % d'atteinte de l'objectif.</p> <p>L'EPCI souhaite mettre en place un programme expérimental avec le pôle métropolitain « Habitat et périurbain » pour attirer les promoteurs dans le périurbain.</p>
	<u>1.2. Les besoins territorialisés et par segment</u>

Réalisation des objectifs sur la période 2015-2017

	objectif de production 2015-2017	Logements réalisés 2015-2017	atteinte de l'objectif global	dont objectif LLS 2015-2017	Dont LLS réalisés 2015-2017	atteinte de l'objectif LLS
Blain	255	168	66 %	51	38	75 %
Bouvron	60	27	45 %	6	7	117 %
Le Gâvre	30	18	60 %	3	0	0 %
La Chevallerais	30	9	30 %	3	0	0 %
TOTAL	375	222	59 %	63	45	71 %

2. Volet environnemental

2.1. La gestion économe de l'espace

→ Les objectifs de densité

L'action 2 décline un niveau de densité minimale par commune ou secteur, adapté à l'opération :

- Blain : 20 logements/ha et 25 logements/ha en zone urbaine (et plus selon opération) ;
- Bouvron : 20 logements/ha ;
- La Chevallerais : 15 logements/ha ;
- Le Gâvre : 12 logements/ha et 15 logements/ha en centre-bourg.

Le PLH vise à réaliser une partie de la production neuve en renouvellement urbain (30% sur Blain et Bouvron).

Le bilan indique que les densités ont été respectées sur les opérations d'ensemble. Le bilan fait état d'éléments indiquant une diversification des modes de production. La moitié de la construction neuve a été réalisée sur des opérations d'ensemble, même si cette production est localisée principalement sur Blain (73%). La majorité des constructions est localisée dans les centralités des communes. Le bilan indique que ce mode de croissance nécessiterait un accompagnement dans les pratiques des divisions parcellaires et sur les projets.

→ Des formes urbaines innovantes

L'action 2 propose de travailler sur la qualité des opérations en diversifiant les formes urbaines et créant les conditions d'acceptabilité de la densité. Un travail sur l'accompagnement qualitatif des projets est proposé, notamment avec la mission d'un architecte conseil, l'accompagnement du CAUE et la rédaction d'une charte qualité avec la possibilité d'un appui de l'AURAN (l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise).

Les propositions d'actions pour améliorer la qualité des opérations n'ont pas été mises en œuvre. Le bilan propose d'arrêter cette action et renvoie aux réflexions dans le cadre du futur PLUih.

→ La politique foncière : les outils

Afin d'atteindre les objectifs de production en renouvellement urbain, l'action 1 prévoit :

- la mise en place d'une méthodologie de repérage de l'offre foncière et immobilière en renouvellement urbain ;
- la contractualisation avec l'Agence Foncière Départementale pour les opérations complexes via l'établissement d'une convention cadre entre le Pays de Blain et l'Agence, sur la durée du PLH.

La mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier assurant le suivi de la production sur le territoire est aussi une des actions prévues (action 10).

Le bilan fait état d'un manque de moyens de l'intercommunalité pour la gestion et le développement de projet autour de l'habitat et du foncier.

2.2. A d l q u a d p e r f o r m é n é r g é t i q u e

→ La précarité énergétique et l'adaptation aux nouvelles normes énergétiques

L'action 3 prévoit la mise en place d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) « précarité énergétique » avec un volet maintien à domicile. Une étude sera menée dans un premier temps pour définir les d'objectifs d'interventions sur les différentes cibles du PIG précarité énergétique. Sur le territoire, 56 % des maisons individuelles sont antérieures à 1975, et 42 % ont été construites avant 1948. De plus, le territoire dispose d'un parc potentiellement indigne important et 32 % des ménages du territoire sont identifiés comme modestes ou très modestes.

Le Pays de Blain a retenu SOLIHA comme opérateur du PIG. 62 ménages ont été aidés sur la période 2015-2017. Ce dispositif a généré 1,5 million d'euros de travaux pour les artisans locaux.

3. Volet social

3.1. A s à l p

Le Pays de Blain souhaite sensibiliser en amont les candidats potentiels à l'accession sur le coût global d'une opération d'accession (action 11).

Le sujet n'est pas évoqué dans le bilan.

3.2. L'off l s

→ Rééquilibrer l'offre de logement et promouvoir la mixité sociale

Le PLH (action 4) prévoit de contractualiser avec les partenaires pour répondre aux objectifs de production et de diffusion de l'offre locative sociale sur le territoire (signature d'une convention entre l'État, le Département de Loire-Atlantique, les bailleurs sociaux, les communes et le Pays de Blain définissant les engagements de chacun à la réalisation des objectifs du PLH concernant les logements locatifs sociaux).

Le bilan fait état d'un rythme de production relativement satisfaisant avec 70 % de l'objectif atteint et une moyenne de 15 LLS par an principalement localisé sur la commune de Blain.

	<p>Sur les 45 LLS produits, il y a 68 % de PLUS et 32 % de PLAI. L'objectif de conventionner des logements communaux auprès de la DDTM est aussi inscrit dans le PLH (action 9). Cette action n'a pas été menée. Le bilan propose d'arrêter cette action.</p>
	<p><u>3.3. La rénovation du parc privé</u></p>
→ Politique de la ville et rénovation urbaine (ANRU)	<p>Le territoire n'est pas identifié dans la géographie prioritaire de la politique de la ville. Mais le PLH cible des enjeux de réhabilitation du parc social existant, notamment sur le quartier du Pré Saint Laurent à Blain (135 LLS datant des années 60-70).</p>
→ Lutte contre l'habitat indigne	<p>Le Pays de Blain s'engage à intégrer et soutenir les actions menées par la Cellule habitat indigne et à s'impliquer dans le fonctionnement de la Cellule. L'EPCI a intégré la cellule de lutte contre l'habitat indigne, mais le pilotage reste à la mairie de Blain.</p>
→ Les autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé et les financements ANAH	<p>Le Pays de Blain s'engage à développer l'accompagnement des projets des particuliers (action 11). Il est ainsi prévu d'organiser des animations en lien avec l'Espace Info Energie de l'EPCI pour apporter du conseil aux particuliers et de faire le lien avec la mise en place du « service public de la rénovation énergétique ». L'EPCI a participé au salon de l'habitat sur Blain en partenariat avec l'Espace Info Energie dans le cadre du PIG précarité énergétique.</p>
	<p><u>3.4. L'action aux besoins spécifiques</u></p>
→ Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées	<p>L'action 6 traite du logement des seniors et s'inscrit dans le volet gouvernance ou dans le PIG précarité énergétique. Le volet maintien à domicile du PIG a permis d'accompagner 33 ménages. Un nouvel EHPAD a été créé sur la commune de Blain et des travaux ont été réalisés sur un EHPAD existant. Un village retraite a été créé sur la commune de Bouvron (16 logements).</p>
→ Répondre aux besoins des jeunes	<p>L'action 5 apporte une réponse aux besoins des jeunes :</p> <ul style="list-style-type: none"> expérimenter la formule de "l'habitat chez l'habitant" : mis en place sur la CC de Nozay en lien avec son foyer de jeunes travailleurs (FJT) ; expérimenter la mobilisation du parc des résidences secondaires (ou gîtes) pour l'accueil de jeunes, sur de courtes périodes ; encourager le conventionnement de logements locatifs privés, via la mise en place du PIG précarité énergétique. <p>En lien avec la CC d'Erdre et Gesvres, l'EPCI a lancé une étude de faisabilité d'un FJT avec l'URHAJ. Un projet de FJT sur le centre-ville de Blain est en cours de réflexion avec plusieurs partenaires (bailleurs sociaux, association du secteur habitat jeune, etc.).</p>
→ Répondre aux besoins des gens du voyage	<p>Le Pays de Blain gère et finance le fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage installée en périphérie de la commune de Blain, conformément aux dispositions imposées par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Dans le cadre du PLH, il est prévu de formaliser le suivi de l'aire d'accueil avec le prestataire gérant le site. Des travaux sur l'aire d'accueil de Blain ont été réalisés en septembre 2018. Le nouveau schéma d'accueil des gens du voyage ne nécessite pas d'adaptation sur le territoire de l'EPCI.</p>
	<p><u>3.5. L'action aux besoins des personnes défavorisées et vulnérables</u></p>
	<p>La communauté de communes se fixe de formaliser le partenariat entre les communes du Pays de Blain et les structures (CHS : centre hospitalier spécialisé) et les associations de suivi des publics aux problématiques spécifiques, dans le but de favoriser leur accès au logement autonome ou hébergement et de disposer de référent pour gérer les situations complexes (action 7). Deux volets concernés pour cette action :</p> <ul style="list-style-type: none"> la gestion du logement d'urgence (convention entre les communes et l'association Les Eaux Vives) ; la création d'une unité d'accueil pour personnes en souffrance psychique (4 places). <p>Cette action n'a pas été menée. Le bilan propose d'arrêter cette action.</p>
<p>4. Volet de la gouvernance</p>	
	<p><u>4.1. L'intégration des objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme des communes</u></p>
	<p>L'intégration des objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme des communes est ciblée dans l'action 1 et 11, notamment pour la commune de La Chevallerais. La Communauté de communes s'engage à apporter un soutien technique aux communes sur l'urbanisme opérationnel et la planification. En février 2017, les élus du Pays de Blain ont décidé de se lancer dans l'élaboration d'un PLUi tenant lieu de PLH. L'EPCI est accompagné de l'AURAN et du bureau d'études CITTANOVA pour élaborer ce document.</p>
	<p><u>4.2. L'audit et l'évaluation du PLH : l'observatoire du PLH</u></p>
	<p>Le contenu du projet d'observatoire est détaillé dans l'action 10 :</p> <ul style="list-style-type: none"> définir une base d'indicateurs pour le suivi de la politique locale de l'habitat engagée par le Pays de Blain (suivi des actions du PLH) ; produire des bilans annuels des principaux éléments de suivi ;

	<ul style="list-style-type: none"> production d'études thématiques : étude sur le parc vacant, étude sur le parc de résidences secondaires, analyse de la demande locative sociale, étude sur le logement adapté aux personnes âgées ; production d'un bilan annuel des principaux éléments de l'observatoire et des bilans thématiques (foncier, bilan PIG, etc.). <p>Aucune publication spécifique à destination des élus ou du grand public n'a été réalisée. Le bilan indique que de nombreux observatoires existent par ailleurs, mais ils sont spécialisés par thématique. L'EPCI souhaite se saisir de la création d'un observatoire départemental pour s'alimenter.</p>
	<p>4.3.A <i>p</i> <i>et pilotage</i></p>
	<p>Afin d'animer le PLH et de développer une "culture habitat" pour l'ensemble des communes, le PLH propose de :</p> <ul style="list-style-type: none"> organiser de visites de sites ; organiser des "journées d'échanges" avec des professionnels et/ou élus pour travailler sur des thématiques spécifiques ; organiser la communication du PLH auprès des élus, des partenaires et du grand public ; intégrer la Cellule habitat indigne. <p>Pour piloter le PLH, la création d'une commission Urbanisme et Habitat est définie. Plusieurs pistes de réflexion peuvent déjà être avancées : mutualisation des services, étude sur la possibilité de mise en place de ZAC multi-sites, anticiper le PLUi, etc.</p> <p>Le Pays de Blain dispose d'un chargé de mission développement local qui est en charge du suivi de la réalisation du PLH. La mise en œuvre du plan d'actions nécessite un poste d'animation et de coordination, plusieurs pistes sont évoquées dans la fiche action 13 du PLH.</p> <p>Le bilan fait état que l'ensemble des actions n'ont pas pu être menées, notamment en raison de la faible capacité d'ingénierie (1/2 ETP). L'objectif est de servir de la démarche de PLUiH pour conforter le Pays de Blain dans son rôle d'animation et de suivi des enjeux habitat/logement.</p> <p>Une commission « stratégie et aménagement » a été créée afin de suivre le PLH et le PLUi. Mais la commission Habitat et Urbanisme n'a pas été créée. Le bilan propose de poursuivre cet objectif de créer cette commission.</p>

Évaluation Globale du PLH :

Avis du bureau du CRH du 20 novembre 2014

Ce premier PLH affiche la volonté de diversifier les modes de production de l'habitat au regard du phénomène de périurbanisation et d'agir sur le parc existant. La complétude du diagnostic et sa qualité sont soulignées. La mise en œuvre opérationnelle nécessite un accompagnement fort des 4 communes composant le territoire.

Le bureau du CRH souligne l'enjeu sur le parc privé ancien de résorption du phénomène de vacance, de réhabilitation et d'intervention notamment sur le volet du maintien à domicile.

Lors du bilan à mi-parcours, il sera demandé à la collectivité de présenter :

- les résultats des actions menées pour la diversification des modes de production ;
- un bilan de la gouvernance mise en place ;
- l'élaboration d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs pour être en conformité avec la loi ALUR. Ce plan pourra s'inscrire dans l'action 4 du PLH.

Le bureau du CRH émet un avis favorable sur ce premier PLH et encourage la Communauté de Communes du Pays de Blain dans la mise en œuvre du programme d'actions.

Avis du bureau du CR2H du 15 mars 2019

Le bureau du CR2H partage l'analyse des services de l'État et encourage la collectivité à développer sa compétence habitat et à mettre en œuvre une stratégie foncière dans le cadre de son PLUiH en cours d'élaboration.

Le bureau du CR2H souligne la sincérité du bilan à mi-parcours de la CC du Pays de Blain.

Le bureau du CR2H invite la collectivité à élaborer le PLUiH en concertation avec les acteurs de l'habitat et du foncier.

Les points de vigilance pour le futur volet habitat du PLU intercommunal sont :

- le calibrage des objectifs de logement, y compris l'offre locative sociale ;
- le développement des partenariats à inscrire dans le programme d'actions ;
- les conditions de réalisation d'opérations de qualité et peu consommatrices d'espace ;
- les actions menées pour les personnes âgées.

Le bureau du CR2H émet un avis favorable sur le bilan à mi-parcours du PLH de la CC du Pays de Blain.