Communauté de Communes de Grand Lieu

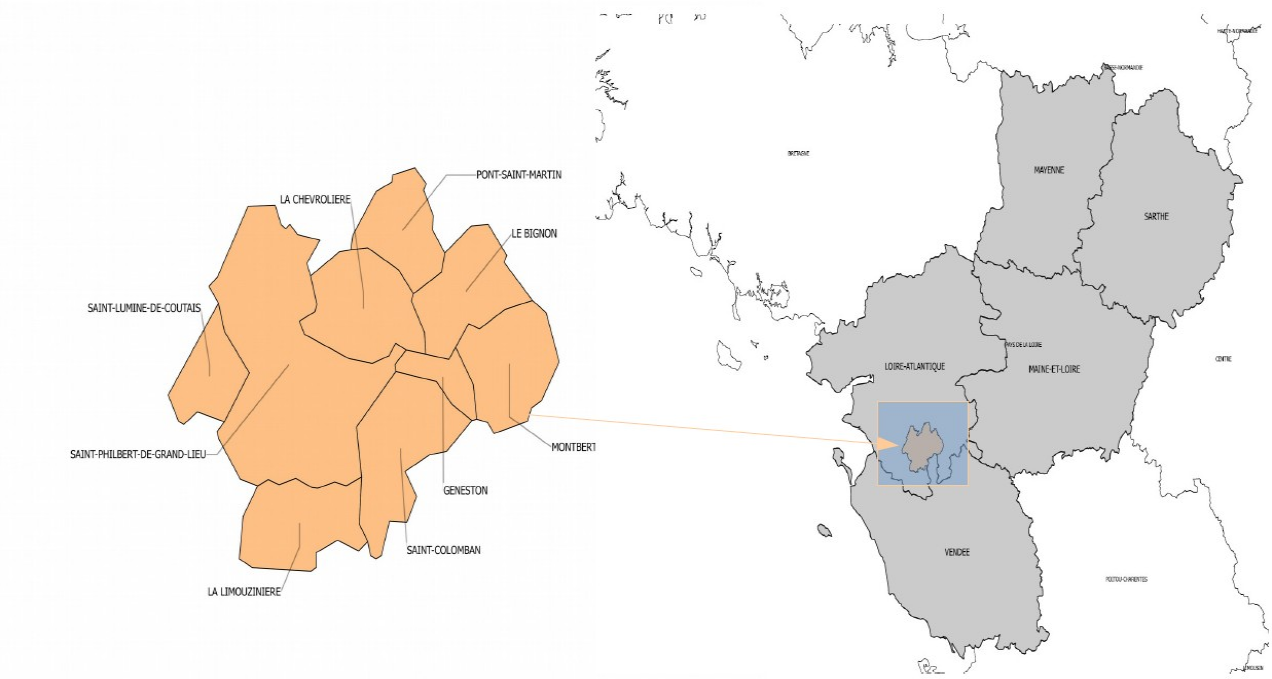
Parc d'activités de Tournebride
1 rue de la Guillauderie
CS 30003 – 44 118 LA CHEVROLIERE
Tél : 02 51 70 91 11
Président : M. Johan BOBLIN

Date de création de l'EPCI : 23 juin 1993
Délibération prescrivant l'élaboration du PLH : 30 octobre 2012
Délibération arrêtant le projet du PLH : 29 mars 2016
Validité du PLH : 2016-2021
Avancement du PLH : **1er PLH** – bilan à mi-parcours
Élaboration : avec l'appui de l'AURAN
Motif d'engagement : volontaire
Bilan présenté en bureau CR2H le 26 novembre 2020

Le territoire la Communauté de Communes de Grand lieu

La Communauté de communes (CC), regroupant 9 communes, est l'un des territoires les plus dynamiques de Loire-Atlantique avec une croissance démographique de + 1,2 % par an (entre 2012 et 2017). La population dépasse les 39 000 habitants (insee 2017).
Le territoire est couvert par

- le SCOT du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013 ;
- le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAGDV) de Loire-Atlantique 2018-2024 ;
- le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) de Loire-Atlantique 2016-2020.



Libellé	*Population municipale (pop légale)*		*Taux de croissance annuel population*	*Parc total de logements*		*Evolution du parc de logements*
millésime	***2012***	***2017***	***2012 – 2017***	***2012***	***2017***	***2012-2017***
source	***Recensement***			***Insee***		
Saint-Philbert-de-Grand Lieu	8 434	8 921	1,13%	3 423	3 684	7,62%
La Chevrolière	5 164	5 589	1,59%	2 128	2 363	11,04%
Geneston	3 592	3 641	0,27%	1 365	1 419	3,96%
La Limouzinière	2 231	2 414	1,59%	825	908	10,06%
Montbert	2 986	3 125	0,91%	1 196	1 287	7,61%
Pont-Saint-Martin	5 658	6 037	1,31%	2 255	2 508	11,22%
Saint-Colomban	3 191	3 355	1,01%	1 273	1 385	8,80%
Saint-Lumine-de-Coutais	1 969	2 162	1,89%	821	907	10,48%
Le Bignon	3 454	3 770	1,77%	1 334	1 553	16,42%
TOTAL	**36 679**	**39 014**	**1,24%**	**14 620**	**16 014**	**9,53%**

Pont-Saint-Martin est la seule commune à être concernée par la loi SRU. Elle appartient à l'unité urbaine de Nantes Métropole, et a une obligation de 25 %. de logements locatifs sociaux.

Les enseignements issus du diagnostic de territoire

Les éléments du diagnostic établi en 2017 :

- Un territoire périurbanisé situé à proximité de pôles d'emplois majeurs (agglomération nantaise), générant des asymétries spatio-économiques (modèle centre/périphérie),
- Un territoire en très forte croissance démographique (+ 689 habitants par an), et qui mise sur un développement plus autocentré de son territoire (fonction résidentielle en développement),
- Des revenus des ménages légèrement supérieurs à ceux du département,
- Une faible diversification de l'habitat (3,2 % de logements collectifs),
- Un parc existant relativement récent mais énergivore en partie (42 % construit après 1989),
- Un parc locatif social faible et principalement concentré sur les communes de St-Philbert-de-Grand-Lieu, La Chevrolière, Le Bignon et Pont-Saint-Martin,
- Une forte attractivité en résidences principales dominée par la maison individuelle (97%),
- Une demande locative sociale supérieure à l'offre et des niveaux de loyers dans le privé qui, bien qu'abordables, restent encore élevés pour une partie de la population locale,
- Une forte augmentation du parc de logements alimentée par une construction neuve dynamique, mais qui connaît un ralentissement depuis 2009 ,
- Des consommations foncières importantes pour l'habitat (22 hectares par an),
- L'accession sociale : un levier encore peu utilisé, mais qui constitue un vivier,
- Une offre insuffisante et peu adaptée du logement des jeunes,
- Un bon niveau d'équipements pour le grand âge mais une accélération à venir du phénomène du vieillissement.

Le bilan à mi-parcours fait état des évolutions suivantes :

- Une forte production de logements neufs sur le territoire de Grand Lieu (moyenne annuelle supérieure à 360 logements autorisés depuis 2017, supérieure à l'objectif annuel du PLH de 295 logements/an) mais une répartition différente des objectifs promus par le PLH, avec une production forte sur 3 communes,
- Un ralentissement de la production en 2020 après l'arrêt dû au confinement et à la période électorale. Mais 129 permis de construire ont été accordés entre le 1er juin et le 1er octobre 2020. Un rattrapage au cours de l'année 2021 est probable,
- Un parc locatif privé peu diversifié : les ménages locataires du parc privé représentent 17 % des occupants des résidences principales (contre 79 % de propriétaires-occupants et 4 % de locataires du parc social),
- Une vacance locative extrêmement faible : en 2018, 331 logements étaient vacants depuis plus de 2 ans sur la CCGL (2 % du parc de logements), soit un nombre inférieur à une année de production de logements neufs,
- Un parc locatif social en croissance dans toutes les communes mais une croissance plus marquée à Pont-St-Martin (54 logements locatifs sociaux livrés sur la période juin 2017 à mai 2020, soit 49 % de la production intercommunale) en raison des objectifs élevés de la loi SRU, une augmentation de la tension locative sociale (7 demandes pour 1 attribution début 2020 contre 4,2 début 2019), un allongement des délais d'attente (20,6 mois début 2020 contre 17,5 début 2019),
- Une hausse continue des transactions immobilières depuis les années 2010 (près de 750 transactions en 2018 contre moins de 425 en 2012),
- en 2019, une hausse de + 20 % du nombre de ventes en primo et secundo accession par rapport à 2016 et de + 10 % des prix d'acquisition des biens concernés (selon Olifa),
- Des prix au m² plus élevés dans les lotissements mais une augmentation plus marquée en diffus,
- Une augmentation à la fois des prix totaux de vente (+26%) et des prix au m² (15 %).

Les orientations du PLH

La CC a arrêté les orientations suivantes dans son PLH :

- mettre en place une politique foncière communautaire
- accompagner le développement du logement social
- optimiser les capacités du parc existant
- prendre en compte les besoins spécifiques
- suivre et animer la politique locale de l'habitat

Le Programme d'action du PLH

1. Définition des besoins en logement

1.1. Les besoins à l'échelle de l'EPCI

Le besoin annuel en logements est de **295 logements par an, soit 1 770 logements sur la durée du PLH.** Cet objectif est en cohérence avec le SCoT du Pays de Retz en retenant un scénario de croissance démographique plus modéré qui préconise, pour la CC, une production annuelle comprise entre 250 et 310 logements. Ce scénario prévisionnel repose également sur :

- une prévision d'évolution démographique de 1,38% par an sur la période 2012-2022 ;
- une prévision de desserrement des ménages de – 0,5% par an, qui n'est envisageable que si les communes continuent de développer une offre de logement « familial » ;
- une réduction des besoins liés à l'optimisation du parc existant estimée à 10 logements/an.

Entre juin 2017 et mai 2020, la CC dénombre 362 logements neufs autorisés par an, soit un nombre supérieur aux objectifs du PLH. Cependant, la répartition des logements est différente des objectifs envisagés dans le PLH avec une production forte sur 3 communes (Pont-Saint-Martin, La Chevrolière et Saint-Lumine-de-Coutais).

1.2. Les besoins territorialisés et par segment

L'objectif de production de LLS a été modifié suite à la demande du préfet de Département de Loire-Atlantique en date du 10 août 2016 (+ 72 logements), ceci afin de répondre à l'objectif de rattrapage du déficit en logements sociaux de la commune de Pont St Martin soumis à l'article 55 de la loi SRU (obligation de 25 % de logements locatifs sociaux), à savoir 342 logements. A noter que la loi Egalité et Citoyenneté, promulguée en janvier 2017, a supprimé la possibilité de mutualiser les obligations de production de 25 % de logements locatifs sociaux de la commune de Pont-Saint-Martin. De ce fait, en accord avec les services de l'État, il a été convenu d'augmenter de façon significative la part du logement locatif social au sein de la construction neuve de la commune de Pont-Saint-Martin, en passant de 33 à 43 %, et d'augmenter cette même part sur plusieurs autres communes de la CCGL, portant la part globale à 19 % sur le territoire.

Le tableau ci-après présente la réalisation des objectifs à la commune sur la première partie du PLH (de juin 2017 à mai 2020). Au regard des logements livrés, les objectifs sont atteints à hauteur de 32 % (dont 39 % de PLAI). Si on y ajoute les prévisions (permis de construire accordés ou déposés au 1er juin 2020), l'objectif final est quasi-atteint (98%).

	Construction neuve (changement de destination non inclus)			Logements locatifs sociaux				
	objectifs logements 2016-2022	nombre de logements accordés	% par rapport à l'objectif PLH	objectifs LLS* (PLUS-PLAI-PLS) 2016-2022	Nombre de LLS livrés	% **LLS livrés** par rapport à l'objectif PLH	**LLS prévus** (PC accordés ou déposés très prochainement)	% **LLS livrés et prévus** par rapport à l'objectif PLH
Saint-Philbert-de-Grand Lieu	390	205	53%	68	17	25 %	52	101 %
La Chevrolière	270	318	118%	56	5	9 %	68	130 %
Geneston	180	57	32%	25	6	24 %	11	68 %
La Limouzinière	90	46	51%	10	0	0 %	4	40 %
Montbert	150	70	47%	17	11	65 %	8	112 %
Pont-Saint-Martin	270	215	80%	115	54	47 %	43	84 %
Saint-Colomban	150	65	43%	16	6	38 %	15	131 %
Saint-Lumine-de-Coutais	90	78	87%	10	0	0 %	6	60 %
Le Bignon	180	32	18%	25	12	48 %	16	112 %
TOTAL	**1 770**	**1 086**	**61%**	**342**	**111**	**32 %**	**223**	**98 %**

* L'objectif de production inscrit dans le tableau ci-dessus ne concerne que les opérations financées en PLS, PLUS et PLAI. Il ne prend pas en compte la création d'une offre locative sociale complémentaire via le conventionnement des logements dans le parc privé (conventionnement ANAH).

NB : en plus des 1 086 logements accordés, 135 logements ont été accordés en changement de destination (transformation de bâtis existants en logements), soit 11 % de la production totale).

2. Volet environnemental

2.1. La gestion économe de l'espace

➔ Les objectifs de densité

L'EPCI entend privilégier le renouvellement par rapport à l'extension urbaine.
Les objectifs de densité moyenne minimale définis dans le SCoT ainsi que la consommation foncière maximale annuelle sont repris au sein du PLH (objectif SCoT : 21,2 hectares par an) :
- 18 à 20 logements à l'hectare pour St Philbert de Grand Lieu ;
- 18 logements à l'hectare pour Pont St Martin ;
- 15 logements à l'hectare pour les autres communes.

L'EPCI s'engage également dans la réduction de la consommation d'espace liée au développement de l'habitat (moins de 19 hectares par an).

Concernant la densité, les objectifs sont atteints à mi-parcours. Quant à la consommation foncière, celle-ci correspond globalement à l'objectif théorique à mi-parcours (54,78 ha).

	Densité		Consommation foncière		
	objectifs PLH (en logts/ha)	nb moyen (lgts/ha)	Surface totale consommée (en ha)	Objectif PLH consommation maximale 2016-2022 (en ha)	% par rapport à l'objectif du PLH
Saint-Philbert-de-Grand Lieu	18 à 20	17,7	11,6	20,52	57 %
La Chevrolière	15	19,4	16,4	18,00	91 %
Geneston	15	15,9	3,6	12,00	30 %
La Limouzinière	15	17,8	2,6	6,00	43 %
Montbert	15	17,7	3,9	10,02	39 %
Pont-Saint-Martin	18	19,3	11,1	15,00	74 %
Saint-Colomban	15	15,2	4,3	10,02	43 %
Saint-Lumine-de-Coutais	15	17,0	4,6	6,00	77 %
Le Bignon	15	16,3	2,0	12,00	17 %
TOTAL	**15,4**	**18,1**	**60,1**	**109,56**	**55 %**

➔ Des formes urbaines innovantes

La CC s'engage à poursuivre la diversification des formes urbaines et à développer des formes alternatives à l'habitat individuel ou renouveler les formes de l'habitat individuel.
Une formation, intitulée « Habiter le territoire de Grand-Lieu » et préparée avec le CAUE, se déroulera sur 2 sessions (en novembre et décembre 2020) et aura pour objectif de faire émerger une culture commune des enjeux autour de l'aménagement durable des nouveaux quartiers et du renouvellement urbain, ainsi que de préparer une charte des bonnes pratiques.

➔ La politique foncière : les outils	La CC propose de mettre en place une politique foncière partenariale autour de différentes actions : • réalisation d'un plan d'action foncières (PAF) avec les partenaires (communes, Agence foncière départementale, aménageurs) ; • mise en place d'une politique de veille foncière (suivi des DIA) au travers un observatoire local du foncier ; • dédier une ligne budgétaire aux acquisitions foncières (budget communal) ; • mettre en place des sessions de formation sur la qualité des aménagements fonciers (convention avec la CAUE) ; • décliner à l'échelle de l'EPCI le contenu de la charte pour la qualité des nouveaux quartiers. L'élaboration du PAF s'est achevée en avril 2019, après 1 an de travaux. Chaque commune de la CCGL a été destinataire d'un document de synthèse comportant une cartographie des différents espaces recensés sur son territoire et une estimation du nombre de logements réalisables. Les modalités d'intervention des partenaires restent à définir, notamment au travers de conventions cadres qui pourraient être signées avec l'AFLA et des aménageurs. On observe que les disponibilités foncières repérées dans les PAF sont consommées au fil des années, notamment les espaces repérés à l'intérieur des enveloppes urbaines (dents creuses, parcelles densifiables). Dans le cadre de la mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier, la CCGL a engagé le suivi statistique et cartographique des DIA sur chacune des communes conduisant au recensement de 1 669 DIA depuis juin 2017. Que ce soit au niveau des ventes de terrains à bâtir ou des ventes de logements, l'ensemble des communes connaissent une augmentation marquée des prix. Le nombre de transactions immobilières augmente de manière continue depuis 2012 sur le territoire de la CCGL. Les 34 acquisitions foncières des communes, d'un montant de 944 373 € (sur les 3,28 M€ budgétés) ne concernent pas seulement des opérations d'habitat. Ainsi, les indicateurs de suivi collectés restent perfectibles pour pouvoir analyser les évolutions et l'impact des acquisitions foncières sur le territoire. De plus, toutes les communes n'ont pas répondu à la sollicitation de la CCGL.
	2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques
	La CC souhaite veiller à l'adaptation des logements en terme de performance énergétique, car une fraction du parc privé de logements est concernée par la précarité énergétique.
➔ La précarité énergétique et Adaptation aux nouvelles normes énergétiques	Depuis 1998, 3 OPAH et un PIG ont permis de réhabiliter 343 logements du parc privé. La CC est active et volontaire pour mettre en place un nouveau dispositif de type PIG ou OPAH à l'échelle du Pays de Retz pour succéder au PIG « énergie et adaptation » crée par le Syndicat de Pays de Grand Lieu, Machecoul, Logne. Le PIG existant couvre la période 2013-2016. Il prévoit des objectifs quantitatifs de réhabilitation visant à améliorer 165 logements privés en 3 ans. Une action est spécifiquement dédiée à la mise en place du futur PIG ou OPAH qui sera multi-thèmes (action 3.1). La prise en charge financière du futur dispositif sera partiellement assurée par la CC. Les élus de la CCGL et plus largement du PETR du Pays-de-Retz ont décidé d'engager un PIG en mars 2018. Celui-ci permet aux particuliers de financer des travaux dans leur logement pour lutter contre la précarité énergétique et favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées. Ce PIG a une durée de trois ans soit jusqu'en 2020. Depuis le 24 mai 2018 une permanence a lieu tous les 1ers et 3es jeudis de chaque mois au siège de la CCGL par Citémétrie. Cet opérateur réalise le diagnostic technique et global prenant en compte le projet initial du propriétaire et ses besoins futurs éventuels. Le propriétaire est accompagné tout au long de son projet (montage administratif et financier, visite de fin de travaux). Dans ce cadre, la CCGL propose des subventions pour les propriétaires occupants d'une maison d'habitation de plus de quinze ans, sous condition de ressources : - Précarité énergétique : 500 €. Entre mars 2018 et mai 2020, 73 dossiers ont été financés pour un objectif de 114 dossiers. L'objectif final devrait être atteint d'ici février 2021. - Maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées : 500 €. Entre mars 2018 et mai 2020, 31 dossiers ont été financés pour un objectif de 45 dossiers. L'objectif final devrait être atteint d'ici février 2021. A noter que les objectifs indiqués ci-dessus ont été augmentés par rapport à ceux définis initialement en mars 2018, en raison de la forte demande sur le territoire de la CCGL.
3. Volet social	
	3.1. Accession sociale à la propriété et investissement locatif privé
	En cohérence avec le SCoT du Pays de Retz, la CC souhaite promouvoir le développement en accession sociale ou « abordable » (prix maîtrisés) pour favoriser le maintien des jeunes ménages locaux sur le territoire et fluidifier leurs parcours résidentiels. La CC propose de réaliser des logements en accession abordable en ayant recours au PSLA encore très peu utilisé (action 2.1). D'autre part, la CC s'engage à veiller à ce que les communes et les bailleurs précisent les conditions de reconstitution de l'offre locative sociale lors de chaque programme de vente HLM sur le territoire (action 2.6). Le bilan ne fait pas état des résultats sur l'accession sociale. L'action visant à préciser les conditions de reconstitution de l'offre locative sociale lors de chaque programme de vente HLM sur le territoire n'a pas encore été engagée.

	3.2. L'offre locative sociale
➔ Rééquilibrer l'offre de logement et promouvoir la mixité sociale	Le parc locatif social est actuellement insuffisant pour répondre aux nombreux besoins sur le territoire de l'EPCI, le PLH vise en cohérence avec le SCoT un développement plus fort du parc social dans l'offre neuve sur l'ensemble des communes du territoire. L'EPCI a mis en place un dispositif de mutualisation sur les 9 communes pour aider la commune de Pont Saint Martin à réaliser son objectifs SRU (342 LLS à produire jusqu'à 2022). Bien qu'il soit conforme au SCoT, l'objectif global de production de logements arrêté par la CC de 270 logements à réaliser sur toute la durée du PLH est inférieur à l'objectif SRU qui incombe à cette dernière. La CC indique que le PLH pourra être révisé lors du bilan à mi-parcours en 2019. La production de LLS sera suivie par la CC via la signature de convention d'objectifs conclues avec les bailleurs et via le bilan annuel du PLH (action 2.1). Par ailleurs, plusieurs actions du PLH sont prévues pour encadrer l'effort de production de logements sociaux : • Prise en charge des garanties d'emprunt sollicitées par les opérateurs par les communes au bénéfice d'opérations de logement social (action 2.2) ; • Inciter les communes à délibérer en faveur de l'exonération de la taxe d'aménagement pour les PSLA, PLS, PLUS (action 2.3) ; • Veiller au renforcement de la mixité sociale dans les documents d'urbanisme (action 2.4) ; • Accorder une aide à l'acquisition-amélioration pour des opérations financées en PLUS et PLAI : la collectivité prévoit un soutien financier aux acquisitions via des aides directes (aide moyenne de 10 000 € par logement)(action 2.5) ; • Encadrer la vente du patrimoine public avec obligation de reconstituer l'offre locative sociale afin de garantir comme ratio : 2 logements neufs pour un logement vendu (action 2.6). Concernant la gestion de la demande locative sociale, l'action 4.1 prévoit de créer un groupe de travail avec les communes pour mieux appréhender l'attribution des logements sociaux. La constitution de ce groupe de travail spécifique sera l'occasion de définir les modalités concrètes d'élaboration et de mise en œuvre d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPG) et d'évaluer l'opportunité de réaliser une Conférence Intercommunale du Logement (cf. annexe 2). La CCGL a mis en place un dispositif de suivi des logements locatifs sociaux (LLS) livrés et prévus sur son territoire, à travers des inventaires actualisés régulièrement. La rédaction d'une convention d'objectifs avec les acteurs du logement social n'a pas encore été engagée. Mais il s'agit d'un axe de travail pour les prochains mois qui permettra ensuite de lancer l'action visant à définir les conditions de diversification et de reconstitution de l'offre locative sociale. La CC indique qu'un accès au fichier départemental de la demande locative sociale serait un atout pour adapter l'offre de logements à la demande sur le territoire. Sur la période de juin 2017 à mai 2020, le montant total des garanties d'emprunt prises en charge par les communes sur les opérations de LLS est estimé à 10 039 788 €, soit 92 108 € par LLS. Les éléments de bilan et de suivi transmis par les communes restent perfectibles pour pouvoir analyser le réel impact de la prise en charge des garanties d'emprunt. Depuis le début du PLH, 38 logements locatifs sociaux (LLS) ont bénéficié de l'exonération de la taxe d'aménagement aux opérations de logements sociaux, confirmant que les communes concernées ont donc bien actionné cet outil pour produire des logements sociaux (aide accordée proche de 600 € par logement). A ce jour, deux communes ont inscrit des servitudes de mixité sociale dans leurs PLU : Pont-St- Martin (PLU approuvé en octobre 2013, avant le lancement du PLH) et St-Philbert-de-Grand Lieu (PLU approuvé en juin 2019). Cette action est portée par chaque commune individuellement laissant la possibilité aux communes de développer leur parc de logements sociaux en définissant des servitudes de mixité sociale. Cette possibilité passe par la révision des documents d'urbanisme. Or seules deux autres communes ont engagé cette révision et pourraient donc y inscrire des servitudes de mixité sociale. Certaines communes, bien que n'ayant pas mis en place de servitude de mixité sociale, ont dans leurs OAP un pourcentage obligatoire dédié aux logements sociaux. Cette action montre le lien à développer entre PLH et PLU notamment dans la perspective de l'élaboration d'un PLUi. À ce jour, le dispositif d'aide à l'acquisition-amélioration a été activé pour un seul dossier. Un travail d'inventaire et de localisation des logements vacants a été réalisé en 2018 dans le cadre des PAF afin de dénombrer le potentiel de remise en marché de ces biens. Depuis, dans le cadre de l'observatoire local du foncier et de l'habitat, un suivi se poursuit chaque année à partir du fichier biscom transmis par la Direction Générale des Finances publiques. L'objectif est de connaître le nombre de bâtis réellement vacants, d'où la nécessité d'analyser minutieusement ces données et de faire ressortir les bâtis réellement vacants depuis au moins 2 ans. En effet, les logements recensés comme étant vacants depuis moins 2 ans dans ce fichier sont généralement des logements en vente ou des nouveaux logements qui viennent d'être construits. Quoiqu'il en soit, le taux de logements vacants reste extrêmement faible depuis 2015.
	3.3. La rénovation du parc existant
➔ Politique de la ville et rénovation urbaine (ANRU)	Sans objet.
➔ Lutte contre l'habitat indigne	Des situations d'habitat indigne et de mal logement ont été repérées sur quelques centres bourgs du territoire : petites surfaces locatives mal isolées ou très dégradées. Il existe un dispositif départemental de lutte contre l'habitat indigne qui court jusqu'à fin 2016. L'objectif est de faire remonter aux élus des situations qui doivent être « traitées » dans le cadre de ce dernier, qu'il s'agisse de propriétaires occupants ou de propriétaires de logements locatifs (action 3.1). Dans le cadre du futur dispositif multi-thèmes, il est prévu un volet spécifiquement dédié à la « lutte contre l'habitat indigne ». L'EPCI précise qu'en 2015 449 logements du parc privé étaient considérés comme potentiellement indignes (données DGI - Filocom). Cependant, le PLH ne précise pas l'avancement du PIG sur le volet « lutte contre l'habitat indigne ».

➔ Les autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé et les financements ANAH	L'action 3.2 indique que l'EPCI souhaite mobiliser une partie des logements du parc privé non utilisée pour soutenir le développement d'une offre locative privée conventionnée ANAH à loyer maîtrisé, en complément du PIG détaillé dans le volet énergétique (voir ci-dessus). Le volet "conseil aux propriétaires bailleurs" est assuré lors de permanences réalisées tous les 1ers jeudis de chaque mois par Citémétrie, l'ADIL 44, le CAUE et l'association Alysée (Espace Info Energie) dans le cadre d'un guichet unique depuis juin 2018. Depuis 2018, aucune demande n'a été déposée. Pour mémoire, des subventions aux propriétaires-bailleurs peuvent être accordées par la CCGL : - Subvention "amélioration de la performance énergétique" : 10 % (plafonnée à 3 000 €) du montant HT des travaux. Dans le cadre du passage d'un logement locatif privé en logement locatif social, une subvention peut être allouée pour les dossiers conventionnés avec l'ANAH (durée de neuf ans minimum). - Subvention pour la réhabilitation des logements moyennement ou très dégradés : 10 % (plafonnée à 3 000 €) du montant HT des travaux ; aide conditionnée au conventionnement du logement avec l'ANAH (durée de neuf ans minimum). - Subvention pour compenser la perte de loyer pour les dossiers liés au transfert d'un logement locatif privé en logement social (plafonnée à 3 000 €). Cette action n'a pas pour l'instant obtenu des résultats aussi probants que l'action destinée aux propriétaires-occupants (via le PIG). Suite au peu de demandes déposées (aucune), la CCGL a décidé de baisser le nombre de dossiers de 9 à 3. Il est également toujours nécessaire d'améliorer l'information à destination des propriétaires-bailleurs.
	3.4. Les réponses aux besoins des populations spécifiques
➔ Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées	Le territoire est assez bien pourvu en hébergement collectif pour les personnes âgées : 409 places en EHPAD, soit un taux d'équipement de 197 places pour 1 000 personnes de 75 ans et plus. Dans le cadre de la dernière OPAH, 70 logements ont été adaptés. Le PIG existant contient un volet maintien à domicile des personnes âgées. Plusieurs projets de logements sociaux, allant de pair avec le développement d'une offre subsidiaire de services (portage de repas à domicile, etc.), répondent déjà à la demande de rapprochement des centres bourgs : logements sociaux spécifiques à Montbert (5 logements), La Chevrolière (20 logements), Le Bignon (28 logements). Dans le cadre de l'action 4.1, la CC s'engage, au travers la création d'un groupe de travail spécifique, à poursuivre la réflexion sur la question du logement des séniors et des personnes handicapées pour anticiper ce phénomène et les accompagner dans leurs parcours résidentiels. L'action 4.1 n'a pas encore été engagée. Mais un diagnostic est en cours de réalisation pour étudier et mieux appréhender le logement des séniors.
➔ Répondre aux besoins des jeunes	Un groupe de travail spécifique sera mis en place mobilisant les acteurs locaux des secteurs de l'habitat et de l'hébergement pour définir des actions concrètes pendant la durée du PLH pour faciliter l'orientation des jeunes vers un début de parcours résidentiel. Constatant que l'offre en petits logements est trop résiduelle sur son territoire, l'EPCI souhaite négocier une part de petits logements (T2) avec les opérateurs de logement social (cf. annexe 1). Parallèlement, un travail de terrain est opéré par l'association Habitat Jeunes pour promouvoir des solutions alternatives (colocation, cohabitation intergénérationnelle, intermédiation locative, etc.). Aucun groupe de travail n'est pour l'instant mis en place. Toutefois, un diagnostic est en cours de réalisation pour étudier et mieux appréhender l'habitat des jeunes travailleurs
➔ Répondre aux besoins des gens du voyage	Le territoire de l'EPCI peut s'appuyer sur l'existence d'un réseau de 2 aires d'accueil : une aire de 20 places à St Philbert de Grand Lieu, une aire de 8 places à Geneston. Après l'abandon d'un projet visant à instaurer une aire d'accueil devant chevaucher les 2 communes de Pont St Martin et de La Chevrolière, la CC s'oriente désormais vers une extension des aires d'accueil existantes pour encadrer la gestion des grands passages des gens du voyage. Le principal défi pour la CC est de trouver un financement ad hoc (par le biais du PLAI) afin d'apporter des réponses aux situations de sédentarisation des familles des gens du voyage (40 familles environ) pour qu'elles accèdent, de façon pérenne, à un logement de droit commun. Sur cet aspect du problème, l'EPCI propose, via la constitution d'un groupe de travail (action 4.1), de raisonner à une échelle plus large qu'au travers son périmètre territorial pour que le maximum de familles en voie de sédentarisation intègre un habitat de droit commun avec ou sans accompagnement. Une MOUS est en cours de création sur la commune de Pont St Martin pour accompagner les ménages concernés dans une démarche de relogement. L'action 4.1 n'a pas été engagée. Toutefois, il convient de mentionner qu'une extension de l'aire d'accueil des gens du voyage de Geneston a été réalisée en 2019. Par ailleurs, depuis le printemps 2020, un diagnostic est en cours de réalisation pour étudier et mieux appréhender l'habitat des gens du voyage.
	3.5. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles
	Le territoire de l'EPCI peut s'appuyer sur l'existence d'une offre en places d'hébergement d'urgence qui recense 11 logements, et 3 logements supplémentaires en projet. La gestion de cette offre est assurée par les communes (CCAS) ou par des associations (ex : TRAJET). Constatant que l'offre dans le logement très social reste actuellement très limitée pour pouvoir loger ce type de public dans l'aire de la CC, elle propose d'intégrer dans le PLH (dans la limite des enveloppes disponibles) une part significative de financements PLAI (au moins 30%) pour augmenter l'offre sur ce segment singulier et créer des logements décents. Parallèlement, l'EPCI travaillera au développement du logement très social dans le parc privé (via le conventionnement ANAH).

	Par ailleurs, un groupe de travail sur l'accès et le maintien dans le logement des ménages défavorisés sera crée. Le groupe de travail n'a pas encore été créé. Mais un diagnostic est en cours de réalisation pour étudier et mieux appréhender le logement d'urgence ou d'extrême urgence.
4. Volet de la gouvernance	
	4.1. La mise en cohérence avec les autres documents d'urbanisme
	Dans le cadre de l'action 5.4, la CC incite à mettre en compatibilité les PLU avec le SCoT et le PLH. La CC a proposé d'assurer aux communes un appui technique pour faciliter la prise en compte dans les PLU « grenellisés » des orientations résidentielles du SCoT et du PLH. La CC s'engage à suivre les phases d'élaboration, de révision et de modification des documents d'urbanisme et à inciter les communes à mobiliser les outils disponibles pour répondre aux objectifs en logements, notamment sociaux du PLH. L'EPCI entend mobiliser les PLU pour réserver des emplacements pour la production de LLS (servitudes de mixité sociale). A ce jour, 1 commune a révisé son PLU (Saint-Philbert-de-Grand-Lieu en juin 2019) et l'a rendu compatible avec le PLH. 2 autres communes ont engagé sa révision : La Chevrolière (prescription mars 2019) et Saint-Lumine du Coutais (prescription 2014 et procédure toujours en cours) . Lors de l'élaboration du PAF, des actions de sensibilisation des communes ont été faites. En 2019, deux commissions intercommunales Urbanisme/Habitat se sont réunies pour sensibiliser les élus aux outils créés par la CCGL depuis le début du PLH : PAF et observatoire foncier/habitat.
	4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH : l'observatoire des PLH
	La CC s'engage à créer un observatoire local de l'habitat et du foncier (action 5.1). Pour faciliter la mise en œuvre opérationnelle du futur PLH et le suivi des actions, il est proposé de s'appuyer utilement sur cette structure pour développer la gouvernance du PLH en s'appuyant sur la définition d'indicateurs. Pour le recueil, le traitement et la diffusion de données, il engagera un partenariat fort avec le comité de suivi constitué par l'EPCI (Voir plus loin). En matière de suivi et d'évaluation du PLH (action 5.2), la CC prévoit de : • dresser une évaluation annuelle en continu de l'état d'avancement du PLH en conseil communautaire ; • communiquer pour avis au préfet et au CR2H un bilan de réalisation du PLH, 3 ans après son adoption et au terme des 6 ans. Suite à la réalisation du PAF, la CCGL a mis en place un observatoire du foncier et de l'habitat. Les communes y ont accès par une interface cartographique (Intragéo). Actuellement, quatre couches de données sont visualisables : - les nouveaux logements accordés depuis 2014, - les logements locatifs sociaux, - les ventes de terrains à bâtir et de logements (données DIA), - les disponibilités foncières (cf. PAF : dents creuses, parcelles densifiables, zones d'opérations planifiées, bâtis vacants ou mobilisables pour du renouvellement urbain). Dans le cadre de son programme partenarial de travail, l'AURAN a mis en place le tableau de bord de suivi du PLH. Les différents indicateurs ont été définis avec la CCGL en 2018. Au fil du temps, des focus thématiques permettent d'enrichir l'analyse des dynamiques du territoire de la CCGL. Après le premier bilan de l'avancement du PLH réalisé en fin d'année 2018, l'AURAN a réalisé un second bilan en fin d'année 2019. Le bilan à mi-parcours, ici présenté, a été réalisé en étroite collaboration avec l'AURAN, afin d'actualiser notamment les données auxquelles la CCGL ne peut avoir accès.
	4. 3. Animation, partenariat et pilotage
	Le pilotage de la politique de l'habitat sera assuré par la CC via la mise en place d'un comité de suivi partenarial dont le choix des membres est laissé à la discrétion des décideurs publics de la CC. L'EPCI propose aussi au travers la création d'un relais local de centraliser progressivement dans un seul lieu l'information portant sur le PLH et les thématiques habitat (action 5.5). Au travers des actions de concertation et de communication, il est proposé, en sus des acteurs et décideurs locaux de l'habitat, d'associer les habitants afin de partager une connaissance fine du territoire et des pratiques qui sont les leurs et de partager la connaissance des phénomènes qui expliquent la diversité des contextes et des problématiques territoriales au sein de l'EPCI à différentes échelles (action 5.6) Un comité de suivi, composé des membres de la commission Urbanisme et Habitat de la CCGL et du service Urbanisme/Habitat, a eu lieu en 2018 et 2019. Le conseil communautaire a ensuite approuvé les 2 tableaux de bord du PLH de la CCGL en début d'année 2019 et 2020. Au préalable, un comité technique a été mis en place avec l'AURAN en septembre 2018. Il s'est réuni quatre fois en 2018 et une fois en 2019 pour réaliser les deux éditions du tableau de bord annuel du PLH. L'ingénierie du PLH a évolué depuis avril 2019 : 1 Etp a en charge la mise en œuvre du PLH. En complément des permanences de Citémétrie, un relais local d'information sur l'habitat a été mis en place. Ainsi l'ADIL, le CAUE et – depuis septembre 2018 – l'association Alysée (Espace info Énergie) sont également présents les 1ers jeudis de chaque mois sur rendez-vous. Le relais a pour but d'accueillir, d'informer et d'orienter toute personne désireuse d'obtenir des informations sur l'habitat. En plus de ces rendez-vous physiques, les 4 opérateurs sont amenés à renseigner les particuliers par téléphone. Concernant les actions de communication : • un "flyer" a été imprimé en 2018 pour informer les habitants sur les actions de réhabilitation des logements à destination des particuliers ; deux points presse ont également été organisés pour relayer l'information, • trois documents sur le PLH ont été publiés en 2019 dans le bulletin intercommunal (présentation du PLH et du PIG, présentation du Programme d'actions foncières et annonce de l'ouverture de l'aire d'accueil des gens du voyage de Geneston),

	• le PLH a par ailleurs fait l'objet d'un article dans la presse locale, • la rubrique Urbanisme-Habitat sur le site Internet de la CCGL permet également d'accéder aux informations sur les actions du PLH à destination des habitants • la parution en juillet 2020 d'une double page sur le magazine intercommunal des actions mises en place depuis 3 ans sur l'habitat.

Évaluation Globale du PLH :

Avis du bureau du CR2H du 30 juin 2016

Le bureau du CR2H partage l'analyse des services de l'État, notamment la demande de modification portant sur l'augmentation de la production de logements locatifs sociaux. Il est souligné la vigilance au regard de l'articulation avec la politique du Conseil départemental.

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

- les résultats des actions menées pour la diversification des modes de production, notamment avec un bilan détaillé concernant les logements conventionnés privés et la rénovation des centres bourgs ;
- un bilan de la gouvernance du dispositif de la mutualisation des objectifs de production de logements locatifs sociaux et du conventionnement avec les bailleurs sociaux, notamment vis-à-vis du contexte foncier et financier ;
- un état d'avancement de la mise en œuvre du volet foncier du PLH et du partenariat développé avec l'AFLA, avec un encouragement à réduire la consommation foncière par logement.

Le bureau du CRH émet un avis favorable sur le PLH de la Communauté de Communes de Grand Lieu dont il est souligné le caractère volontariste et la qualité de la réflexion dans le cadre d'un premier PLH.

Avis du bureau du CR2H du 26 novembre 2020

Le bureau du CR2H souligne la qualité du bilan à mi-parcours et la dynamique de l'EPCI dans la mise en oeuvre de son PLH volontaire. Il encourage la collectivité à poursuivre le développement de sa compétence habitat (dispositif d'animation et de suivi) et de sa stratégie foncière pour la seconde moitié du PLH.

Le bureau du CR2H salue la qualité et la sincérité du bilan à mi-parcours. Il souligne les points de vigilance suivants :

- le développement du logement social via notamment la diversification des modes de production (locatif social public, accession sociale de type PSLA, conventionnement des logements privés) ;
- la mobilisation et le développement de la mise en oeuvre de tous les outils fonciers possibles, notamment l'organisme de foncier solidaire (OFS) et le bail réel solidaire (BRS) ;
- la déclinaison du PLH dans les PLU ;
- la prise en compte des publics spécifiques ;
- le développement du volet « lutte contre l'habitat indigne » du PIG.

Le bureau du CR2H souligne l'enjeu de continuer la communication auprès des habitants et des communes afin qu'ils se saisissent des différents dispositifs et des aides mis en place à l'échelle intercommunale.

De plus, le bureau du CR2H indique à la collectivité que le programme d'actions du PLH devra s'adapter aux impacts de la crise sanitaire liée au COVID-19 sur les marchés du logement.

Le bureau du CR2H émet un avis favorable sur le bilan à mi-parcours du PLH de la Communauté de communes de Grand-Lieu 2016-2022.