

## Communauté de communes Sèvre et Loire

1, Place Charles de Gaulle

44330 VALLET

Tél. : 02 51 71 92 12

Président : Pierre-André PERROUIN

Date de création de l'EPCI : 1<sup>er</sup> janvier 2017

Délibération sur le PLH : 25 mars 2019

Validité du PLH : 2019-2024

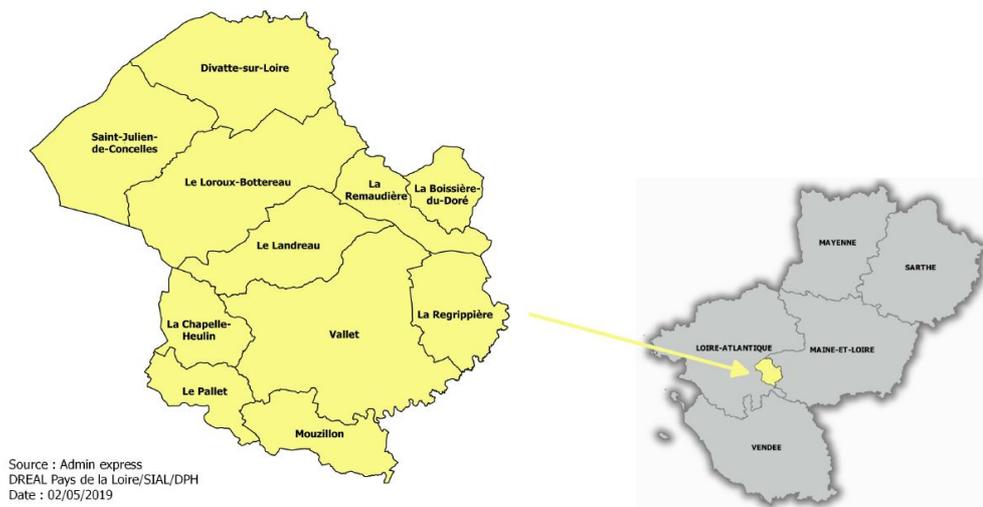
Avancement du PLH : **1<sup>er</sup> PLH**

Élaboration : PLH élaboré en régie

Motif d'engagement : volontaire

Bilan à mi-parcours présenté en bureau du CR2H le 24 mai 2019

### Le territoire de la CC de Sèvre et Loire



Source : Admin express  
DREAL Pays de la Loire/SIAL/DPH  
Date : 02/05/2019

La CC est composée de 11 communes représentant bientôt 46 500 habitants pour 276 km<sup>2</sup>. Cet EPCI, créé le 1er janvier 2017, est issu d'une fusion des CC de Vallet et de Loire-Divatte.

3 axes routiers irriguent le territoire : l'axe Nantes/Cholet (RN249), proximité de l'axe Nantes/Niort (A83) et de l'axe Nantes/Paris (A11). La commune de Pallet dispose d'une desserte ferroviaire et le territoire se situe à proximité des gares de Clisson, La Haye Fouassière, Gorges, Thouaré-sur-Loire, Mauves sur Loire.

Le territoire est couvert par :

- le SCOT du Pays du Vignoble Nantais approuvé le 29 juin 2015 ;
- le plan départemental de l'habitat (PDH) de la Loire-Atlantique 2014-2019 ;
- le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2016-2020.

Aucune commune n'est soumise à l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU).

<i>Libellé</i>	<i>Population municipale (pop légale)</i>	<i>Population municipale (pop légale)</i>	<i>Taux de croissance annuel population</i>	<i>Parc total de logements (résidences principales)</i>	<i>Evolution du parc de logements (RP)</i>
<i>millésime</i>	<i>2014</i>	<i>2009</i>	<i>2009 - 2014</i>	<i>2015</i>	<i>2007 - 2015</i>
<i>source</i>	<i>Recensement</i>	<i>Recensement</i>	<i>Recensement</i>	<i>filocom</i>	<i>filocom</i>
Boissière-du-Doré	1 040	891	3,34%	413	23,7%
Chapelle-Heulin	3 250	2 962	1,94%	1 267	12,1%
Divatte-sur-Loire	6 664	6 363	0,95%	2 801	12,5%
Landreau	2 952	2 915	0,25%	1 222	13,6%
Loroux-Bottereau	8 058	6 635	4,29%	3 414	38,5%
Mouzillon	2 743	2 560	1,43%	1 133	17,0%
Pallet	3 229	2 870	2,50%	1 363	21,8%
Regrippière	1 530	1 528	0,03%	638	8,7%
Remaudière	1 263	1 116	2,63%	498	21,5%
Saint-Julien-de-Concelles	6 807	6 839	-0,09%	2 873	6,5%
Vallet	8 722	8 301	1,01%	3 745	12,8%
<b>Total</b>	<b>46 258</b>	<b>42 980</b>	<b>1,53%</b>	<b>19 367</b>	<b>16,7%</b>

## Les enseignements issus du diagnostic de territoire de 2018

- un espace périurbain au coeur du vignoble nantais qui tire sa croissance du rayonnement de la métropole nantaise ;
- une évolution démographique en baisse sur la période 2009-2014 (1,5% par an contre 2,5% par an sur la période 1999-2009) ;
- une économie résidentielle avec 45% de la population travaillant sur Nantes Métropole ;
- un parc de logements peu diversifié qui se caractérise principalement par des maisons individuelles (92%) et des grands logements (70% de types 4 et plus en 2012). La commune du Loroux-Bottereau se distingue avec 20 % de logements collectifs ;
- une forte production de terrains à bâtir et donc des opérations majoritairement destinées à de l'habitat individuel ;
- une densité de construction inférieure à la moyenne départementale (15,4 logements par hectare sur la période 2009-2019 contre 17,5 au niveau départemental) ;
- un marché du logement globalement tendu avec seulement 4 % de vacance ;
- depuis 2009, une production de logements en baisse, notamment en raison d'une politique de maîtrise du développement inscrite dans le ScoT ;
- un marché de l'accession dans l'ancien très actif, en raison du nombre de mutations et d'une baisse des prix de vente. Il existe un enjeu de production à prix accessible par les jeunes et les ménages à revenus modestes (notamment monoparentaux) ;
- un marché locatif privé qui se caractérise par des prix de loyer importants du fait du manque de produits sur le marché ;
- un nombre de logements locatifs sociaux très faible 5,6% en 2015. Malgré la construction récente de 90 logements locatifs sociaux, la part reste très faible du fait de la construction importante de logements privés. La demande locale est importante avec 64% de la demande qui provient de ménages résidant sur le territoire de la communauté de communes ;
- des réhabilitations faibles autant chez les propriétaires occupants que chez les propriétaires bailleurs (65 logements subventionnés par l'ANAH par an entre 2006 et 2015) ;
- une tendance des jeunes à quitter le territoire par manque d'une offre adaptée. Cependant, deux résidences pour jeunes actifs ont été livrées en 2017/2018 ;
- le public seniors fait état d'un besoin sur le maintien à domicile et d'un besoin de migrations vers les centres bourgs ;
- un accroissement des familles monoparentales, des bénéficiaires des minimas sociaux et des ménages sous les seuils de pauvreté ;
- une sédentarisation des gens du voyage et des occupations illicites qui constituent un enjeu sur le territoire.

## Les orientations du PLH

Le programme local de l'habitat définit 5 orientations stratégiques :

- Adapter l'habitat de demain aux nouveaux enjeux fonciers ;
- Anticiper le développement du territoire et la croissance démographique ;
- Offrir à tous un logement correspondant aux évolutions des besoins de chacun ;
- Etre en capacité de proposer un habitat adapté pour des publics spécifiques ;
- Mettre en valeur la politique de l'habitat développée.

## Le Programme d'action du PLH

<b>1. Définition des besoins en logements</b>	
	<b><u>1.1. Les besoins à l'échelle de l'EPCI</u></b>
	Les objectifs de production de logements neufs sont fixés entre 2 131 et 2 379 logements sur la durée du PLH, soit <b>entre 355 et 397 logements par an</b> . Le SCoT, fixe un objectif de 401 logements par an sur la période 2015-2030. Sur la période 2011-2016, le nombre de logements mis en chantier est en moyenne de 276 logements par an.
	<b><u>1.2. Les besoins territorialisés et par segment</u></b>

		objectif de production de logements / an	dont objectif LLS / an	% de LLS
Pôles centralité d'équilibre structurant	Vallet	78 à 87	16 à 17	20 %
	Loroux-Bottreau	72 à 80	14 à 16	20 %
	Saint-Julien-de-Concelles	56 à 62	11 à 12	20 %
	Divatte-sur-Loire	44 à 49	9 à 10	20 %
Pôles intermédiaires	La Chapelle-Heulin	20 à 23	2	10 %
	Le Pallet	19 à 22	2	10 %
	Le Landreau	20 à 23	2	10 %
Pôles de proximité	Mouzillon	17 à 19	0	0 %
	La Regrippière	10 à 11	0	0 %
	La Remaudière	10 à 11	0	0 %
	La Boissière-du-Doré	9 à 10	0	0 %
<b>TOTAL</b>		<b>355 à 397</b>	<b>56 à 61</b>	<b>15 %</b>

## 2. Volet environnemental

### 2.1. La gestion économe de l'espace

→ Les objectifs de densité	Le PLH reprend les objectifs du ScoT sur la densité, la production de logements dans l'enveloppe urbaine et la consommation maximale en extension.
→ Des formes urbaines innovantes	L'action n°3 prévoit de favoriser un renouvellement urbain et une qualité architecturale et urbaine. Il s'agit notamment d'organiser des visites de sites avec les élus et les habitants, et de proposer un accompagnement auprès des communes dans la définition de programmes d'aménagement et immobiliers.
→ La politique foncière : les outils	<p>L'action n°1 a pour ambition d'observer et d'analyser les dynamiques opérationnelles foncières. Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• créer un observatoire opérationnel du foncier permettant d'analyser les dynamiques du territoire (taille des lots, densité, prix de vente, etc.) ;</li> <li>• réaliser des analyses et prospectives des marchés fonciers ;</li> <li>• conventionner avec les organismes producteurs de données ;</li> <li>• cartographier les mutations immobilières du territoire ;</li> <li>• avoir un suivi précis des consommations foncières à l'intérieur et en dehors des enveloppes urbaines ;</li> <li>• développer une veille foncière au travers des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) ;</li> <li>• localiser les futurs projets d'aménagement des communes ;</li> <li>• développer une veille foncière afin d'identifier les fonciers mobilisables.</li> </ul> <p>L'EPCI souhaite créer l'outil sur l'année 2019-2020, puis le mettre à jour annuellement.</p> <p>L'action n°2 prévoit de définir, avec les communes, un document cadre de stratégie foncière et de conventionner avec celles qui le souhaitent pour un accompagnement à la carte. L'EPCI prévoit 8000 € annuels pour le conventionnement avec l'AFLA et la convention SAFER Vigifoncier pour le compte de la CC et des communes membres. La CC réserve aussi 50 000 € par an pour constituer des réserves foncières.</p>

### 2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques

→ La précarité énergétique et l'adaptation aux nouvelles normes énergétiques	<p>L'action 10 concerne la lutte contre la précarité énergétique. Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• identifier les ménages cibles ;</li> <li>• mettre en place un PIG précarité énergétique en lien avec l'ANAH et le programme national d'aide à la rénovation thermique de logements privés « Habiter Mieux » ;</li> <li>• en lien avec l'action n°4, informer sur le dispositif.</li> </ul> <p>L'EPCI prévoit 33 120 € pour cette action sur les 3 premières années du PLH.</p>
--	--

## 3. Volet social

### 3.1. Accession sociale à la propriété

	<p>L'action n°7 doit permettre aux ménages à revenus modestes d'accéder à la propriété en développant une offre intermédiaire de logements en accession sociale via le PSLA (Prêt Social Location Accession). La CC souhaite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• négocier avec les opérateurs pour proposer une offre de logements en VEFA à prix maîtrisé ;</li> <li>• négocier avec les coopératives HLM la réalisation d'opération d'accession sociale groupées ou en diffus ;</li> <li>• étudier l'uniformisation de l'exonération de la taxe foncière sur les communes ;</li> <li>• lancer une réflexion avec les bailleurs sociaux sur la vente de biens de leur parc.</li> </ul> <p>La CC souhaite aussi développer une offre d'accession libre (action n°8) à travers un partenariat avec la fédération des promoteurs immobiliers (connaître leurs stratégies de développement), des actions de communication auprès des promoteurs privés et une analyse des besoins des communes et des problématiques rencontrées.</p>
--	---

### 3.2. L'offre locative sociale

→ Rééquilibrer	Le PLH prévoit de produire entre 56 et 61 logements locatifs sociaux par an. La production sera localisée dans les
----------------	--

l'offre de logement et promouvoir la mixité sociale	<p>centralités et les pôles intermédiaires.</p> <p>L'action 6 a pour but d'inciter la production de logements locatifs sociaux (LLS). Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>définir une stratégie de partenariat avec les bailleurs sociaux permettant de mieux cibler les demandes locales (quantitativement et qualitativement) ;</li> <li>créer un outil de ciblage territorialisé de la demande ;</li> <li>inciter les bailleurs à produire des PLAI répondant ainsi à la demande locative du territoire ;</li> <li>travailler sur les documents d'urbanisme afin de favoriser la réalisation d'opérations d'habitat social : identifier les potentiels fonciers, varier les formes urbaines (lien action n°4) ;</li> <li>lancer une réflexion sur l'harmonisation des mises à dispositions de terrains aux bailleurs ;</li> <li>identifier les outils incitatifs à l'égard des bailleurs.</li> </ul>
	<p><u>3.3. La rénovation du parc existant</u></p>
→ Politique de la ville et rénovation urbaine(ANRU)	Sans objet
→ Lutte contre l'habitat indigne	<p>L'action 9 concerne la lutte contre le logement insalubre. La CC prévoit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>conventionner avec le Conseil Départemental 44 sur leur Programme d'Intérêt Général (PIG) Insalubrité ;</li> <li>être mobilisé, en tant que partenaire local, pour le repérage des situations d'insalubrité ;</li> <li>participer aux instances de concertation organisées par le Département sur cette thématique ;</li> <li>être un relais pour les communes, CCAS et éventuellement associations du territoire ;</li> <li>analyser, avec le Département, les situations repérées et participer au suivi des actions proposées par les partenaires du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (réalisation de travaux, relogement des occupants, mise en place de procédures coercitives le cas échéant...).</li> </ul>
→ Les autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé et les financements ANAH	<p>Le diagnostic fait état d'un parc relativement récent. Les logements construits avant 1949 représentent seulement 30 % du parc.</p> <p>(voir les éléments sur la lutte contre la précarité énergétique).</p>
	<p><u>3.4. Les réponses aux besoins d'espaces spécifiques</u></p>
→ Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées	<p>L'action 11 a pour objet de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>créer un groupe de travail partenarial "senior" avec les CLIC ;</li> <li>mettre en place un PIG maintien à domicile en lien avec l'ANAH et les associations d'aide au maintien à domicile ;</li> <li>mettre en place un système d'informations dédié aux personnes âgées ;</li> <li>engager un travail partenarial avec les bailleurs sociaux visant au recensement des logements à adapter dans le parc social ;</li> <li>étudier l'opportunité de mettre en place un dispositif d'aide au déménagement.</li> </ul> <p>La CC prévoit 30 600 € pour cette action sur les 3 premières années du PLH.</p> <p>De plus, l'action 12 souhaite développer une offre cohérente de logements adaptés aux personnes âgées. Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>lancer une étude d'opportunité avec le CD44 sur l'implantation de logements seniors ;</li> <li>développer une offre pertinente de logements dédiés aux seniors en accession libre et en locatifs sociaux ;</li> <li>engager un partenariat avec les bailleurs sociaux sur les modalités d'accès aux logements seniors en locatif social ;</li> <li>créer un groupe de travail partenarial "senior" avec les CLIC et les communes</li> <li>intégrer dans les OAP des PLU des programmes spécifiques ;</li> <li>être en capacité d'informer le public sur les projets en cours ;</li> <li>informer largement le public sur la démarche BIMBY en partenariat avec le Pays du Vignoble.</li> </ul> <p>5 000 € sont prévus pour lancer l'étude sur les besoins.</p>
→ Répondre aux	L'action 14 prévoit d'analyser l'utilisation de l'offre de logements temporaires à destination des jeunes travailleurs. Il

besoins des jeunes	s'agit de faire un bilan de l'utilisation des foyers de Vallet et Saint-Julien de Concelles.
→ Répondre aux besoins des gens du voyage	<p>L'action 13 prévoit d'accompagner la sédentarisation des GDV et de lutter contre les occupations illicites. Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• poursuivre le suivi et bilan annuel de la gestion des aires ;</li> <li>• recenser les besoins des voyageurs sédentarisés ;</li> <li>• engager un partenariat avec la DDTM, les communes et les associations locales pour mettre en place un dispositif de communication et de sensibilisation auprès des voyageurs (accompagnement sur les droits et obligations notamment) ;</li> <li>• partager avec les associations et autres territoires les bonnes pratiques ;</li> <li>• réfléchir au développement de logements adaptés ;</li> <li>• être en capacité d'anticiper la sédentarisation des familles et les accompagner dans leur projet.</li> </ul> <p>15 000 € sont prévus pour lancer l'étude sur les besoins.</p>
	<u>3.5. Les réponses aux besoins d'espaces pour les populations défavorisées, les plus fragiles</u>
	Le programme d'actions prévoit d'inciter les bailleurs à produire des PLAI répondant ainsi à la demande locative du territoire.
<b>4. Volet de la gouvernance</b>	
	<u>4.1. La mise en cohérence avec les autres documents d'urbanisme</u>
	Plusieurs actions mettent en avant l'enjeu de compatibilité avec les documents d'urbanisme.
	<u>4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH : l'observatoire des PLH</u>
	<p>L'action n°5 concerne la création d'un observatoire de l'habitat en lien avec l'observatoire du foncier. L'EPCI souhaite développer une politique réactive aux évolutions du marché. L'observatoire devrait permettre de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• définir un référentiel avec les indicateurs à mettre à jour ;</li> <li>• analyser les flux et dynamiques du territoire ;</li> <li>• conventionner avec les organismes producteurs de données.</li> </ul>
	<u>4.3. Animation, partenariat et pilotage</u>
	<p>L'EPCI va étudier l'opportunité de créer un lieu unique d'information (action n°4) à destination des particuliers, entreprises et partenaires de l'habitat. Cela devrait permettre de faciliter l'accès aux aides et de centraliser l'information, notamment pour les nouveaux arrivants.</p> <p>L'action 15 traite de l'animation du PLH. Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• participer aux réunions organisées par les partenaires (exemple : réseau « habitat foncier » organisé par le Département, CADOL, etc.) ;</li> <li>• mettre en oeuvre et évaluer les actions du PLH ;</li> <li>• animer un réseau de l'habitat sur le territoire ;</li> <li>• développer un partenariat privilégié avec les communes.</li> </ul> <p>42 500 € sont prévus annuellement pour cette action (financement d'un poste de chef de projet habitat).</p> <p>Avec l'action n°16, l'EPCI prévoit d'organiser une rencontre annuelle entre élus et partenaires du logement et de créer une lettre d'information annuelle à destination du public (budget annuel de 10 000 € de 2021 à 2024).</p>

## Évaluation Globale du PLH :

Avis du bureau du CR2H du 24 mai 2019

Le bureau du CR2H partage l'analyse des services de l'État et souligne la clarté de ce PLH et son caractère volontaire.

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

- un point sur la mise en place de l'observatoire foncier et de la politique foncière qui en découle ;
- un point sur l'atteinte des objectifs de production de logements par commune avec la part de logements locatifs sociaux ;
- un bilan des partenariats mis en place ;
- un bilan sur les actions dédiées aux personnes âgées.

Le bureau du CR2H émet un avis favorable sur le premier PLH de la CC de Sèvre et Loire.