

## Communauté de communes (CC) de Châteaubriant-Derval

5 Rue Gabriel Delatour  
44 110 CHATEAUBRIANT  
Tel : 02 28 04 06 33  
Président : M. Alain HUNAUT

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

Délibération sur le PLH : 26 septembre 2019

Validité du PLH : 2020-2025

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

Élaboration : PLH élaboré avec l'appui des bureaux d'études Guy Taeib Conseil et Futuroest

Motif d'engagement : obligatoire

PLH présenté en bureau du CR2H le 8 novembre 2019

### Le territoire de la CC de Châteaubriant-Derval



Source : Admin express  
DREAL Pays de la Loire/SIAL/DPH  
Date : 17/09/2019

La communauté de communes (CC) de Châteaubriant-Derval, créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017, compte 26 communes issues de la fusion des 19 communes du Castelbriantais et des 7 communes du secteur de Derval. Le territoire s'étend sur 884 km<sup>2</sup> et regroupe 44 200 habitants en 2016.

Le territoire bénéficie d'un positionnement stratégique et profite d'un réseau ferré et routier bien développé avec l'arrivée du tram-train à Châteaubriant et Issé depuis février 2014, la route départementale 137 à proximité de Derval et la liaison 2x2 voies entre les routes Nantes-Rennes et Rennes-Angers passant par Châteaubriant.

Le territoire est couvert par :

- le ScoT de la CC de Châteaubriant-Derval, approuvé le 18 décembre 2018 et exécutoire depuis le 21 février 2019 ;
- 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 ;
- le schéma départemental de Loire-Atlantique d'accueil et d'hébergement des gens du voyage (SDAHGDV) 2018-2024.

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

Libellé	Population municipale (pop légale)		Taux de croissance annuel population	Parc total de logements		Evolution du parc de logements
	2011	2016	2011 – 2016	2011	2016	2011-2016
source	Recensement			Insee		
Chapelle-Glain	824	816	-0,2%	420	426	1,4%
Châteaubriant	12 007	11 854	-0,3%	6 342	6 390	0,8%
Derval	3 334	3 488	0,9%	1 480	1 578	6,6%
Erbray	2 943	2 983	0,3%	1 207	1 268	5,1%
Fercé	493	483	-0,4%	240	244	1,7%
Grand-Auverné	815	772	-1,1%	424	432	1,9%
Issé	1 837	1 853	0,2%	854	899	5,3%
Jans	1 162	1 342	2,9%	537	598	11,4%
Juigné-des-Moutiers	349	351	0,1%	187	199	6,4%
Louisfert	908	1 020	2,4%	403	433	7,4%
Lusanger	1 020	1 035	0,3%	500	516	3,2%
Marsac-sur-Don	1 477	1 499	0,3%	713	733	2,8%
Meilleraye-de-Bretagne	1 396	1 512	1,6%	649	702	8,2%
Moisdon-la-Rivière	1 929	1 960	0,3%	899	943	4,9%
Mouais	390	384	-0,3%	182	191	4,9%
Noyal-sur-Brutz	585	592	0,2%	236	248	5,1%
Petit-Auverné	429	429	0,0%	228	236	3,5%
Rougé	2 240	2 237	0,0%	1 015	1 053	3,7%
Ruffigné	713	708	-0,1%	363	363	0,0%
Saint-Aubin-des-Châteaux	1 622	1 777	1,8%	760	801	5,4%
Saint-Julien-de-Vouvantes	923	973	1,1%	428	446	4,2%
Saint-Vincent-des-Landes	1 488	1 521	0,4%	643	675	5,0%
Sion-les-Mines	1 694	1 598	-1,2%	874	890	1,8%
Soudan	2 000	2 000	0,0%	965	986	2,2%
Soulvache	396	351	-2,4%	218	223	2,3%
Villepot	647	662	0,5%	326	337	3,4%
<b>TOTAL</b>	<b>43 621</b>	<b>44 200</b>	<b>0,26%</b>	<b>21 093</b>	<b>21 810</b>	<b>3,4%</b>

## Les enseignements issus du diagnostic de territoire

- une évolution démographique en baisse sur la période 2010-2015 (0,47% par an contre 0,85% par an sur la période 1999-2010), liée à la réduction des apports migratoires, avec des disparités selon les communes ;
- une population relativement jeune, notamment à Derval (indice de jeunesse de 1,35 contre 1,01 en région Pays de la Loire) ;
- une taille moyenne des ménages plus élevée que la moyenne nationale (2,33 contre 2,23 sur le territoire national) ;
- un potentiel de décohabitation important, notamment sur la commune de Châteaubriant qui dispose d'une offre en T1, T2 et T3 importante ;
- un revenu médian inférieur de 10% à la moyenne nationale ;
- une proportion de personnes âgées de plus de 75 ans, plus importante que la moyenne départementale (9,3 % contre 7,5 % pour la Loire-Atlantique) impliquant une augmentation des besoins en logements et hébergements adaptés face à un taux d'équipement en établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) inférieur aux moyennes régionale et départementale ;
- un taux de vacance important (10,2 %, soit 2,3 points supérieurs à la moyenne nationale) qui touche le parc le plus ancien (6 logements vacants sur 10 ont été construits avant 1946). Ce phénomène tend à diminuer sur les communes du Châteaubriant et Derval mais se développe sur les autres communes des pôles de proximité ;
- un parc de résidences principales ancien (32 % du parc date d'avant 1945 contre 19,1 % au niveau national) avec beaucoup de grands logements (73 % de type 4 et plus), excepté sur la commune de Châteaubriant qui a un parc plus diversifié ;
- un parc de logements principalement occupé par des propriétaires (75 % contre 58 % au niveau national) ;
- une faible proportion de logements locatifs sociaux (LLS) (8,7%), concentrée pour moitié à Châteaubriant dans le quartier de la Ville aux Roses, classé prioritaire au titre de la politique de la ville ;
- un nombre de demandes de LLS peu élevé si on le rapporte au parc (26 demandes pour 100 logements existants, contre 40 en Pays de la Loire) ou au nombre de demandes satisfaites en 2017 (1,7 demandes pour 1 attribution, contre 3,2 en Pays de la Loire) ;
- un parc locatif privé important (19%) avec des niveaux de loyer du parc privé attractif qui joue un vrai rôle social ;
- 65 copropriétés potentiellement fragiles (toutes localisées à Châteaubriant sauf une à Rougé) ;
- un parc potentiellement indigne très présent (8,7 % du parc contre 3,7% au niveau départemental) ;
- un développement de l'offre d'hébergement pour les jeunes et pour les personnes en difficulté avec des structures déjà bien représentées ;
- une forte baisse de la construction neuve de logements ces dernières années (98 logements en moyenne par an entre 2014 et 2016 contre 197 sur la période 2009-2013) mais une légère reprise perceptible à Châteaubriant ;
- une forte prépondérance de l'individuel pur, sauf à Châteaubriant, avec une surface moyenne des terrains à bâtir 2 fois supérieure à la moyenne départementale (1 316 m<sup>2</sup> contre 591 m<sup>2</sup> en Loire-Atlantique).

## Les orientations du PLH

Le programme local de l'habitat définit 3 orientations stratégiques :

1. valoriser le parc existant, support de l'identité du territoire et du cadre de vie ;
2. organiser le développement de l'habitat de manière plus qualitative ;
3. compléter l'offre de logements et d'hébergement des publics ayant des besoins spécifiques.

## Le programme d'actions du PLH

1. Définition des besoins en logements																																																																																																												
<u>1.1. Les besoins à l'échelle de l'EPCI</u>																																																																																																												
<p>Les objectifs de production de logements neufs sont fixés entre <b>180 et 247 logements par an de 2020 à 2025</b> (dont 24 logements par an en reprise de logements vacants). Cet objectif, identique à celui du ScoT, repose sur les hypothèses suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une projection de croissance démographique annuelle comprise entre +0,53 % et +0,78 %. Les projections Omphale de l'INSEE confirment cette ambition avec, pour la période 2013-2050, un taux de croissance moyen de la population de +0,74% par an pour le territoire constitué des CC Châteaubriant-Derval et de Nozay ;</li> <li>- une diminution de la taille des ménages estimée à 0,33 % par an, comparable à la période 2010-2015 ;</li> <li>- une remise sur le marché de 24 logements vacants par an, permettant de diminuer le taux de vacance de 10,2 % à 8,2 % en moyenne.</li> </ul> <p>Sur la période 2014-2016, 98 logements neufs ont été construits chaque année en moyenne sur le territoire (contre 197 sur la période 2009-2013). Une légère reprise est perceptible à Châteaubriant en 2017 et début 2018 avec 115 logements commencés en 2017 (Sitadel).</p>																																																																																																												
<u>1.2. Les besoins territorialisés et par segment</u>																																																																																																												
<p>Les besoins en logements sont territorialisés par pôle. 27 et 33 logements locatifs sociaux sont programmés par an, dont 12 % réalisé sous forme d'acquisition-amélioration de bâtiments existants (notamment dans le cadre de l'opération Action Coeur de Ville pour Châteaubriant).</p> <p><b>Objectifs pour 2020-2025 exprimés en moyenne annuelle</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">objectif de production global</th> <th colspan="2">% dans la production totale</th> <th colspan="2">dont LLS</th> <th colspan="2">dont Acquisition - Amélioration</th> <th colspan="2">% LLS dans la production communale</th> </tr> <tr> <th>Hyp. Basse</th> <th>Hyp. Haute</th> <th>Hyp. Basse</th> <th>Hyp. Haute</th> <th>Hyp. Basse</th> <th>Hyp. Haute</th> <th>Hyp. Basse</th> <th>Hyp. Haute</th> <th>Hyp. Basse</th> <th>Hyp. Haute</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Châteaubriant</b></td> <td><b>69</b></td> <td><b>93</b></td> <td><b>38 %</b></td> <td><b>38 %</b></td> <td><b>14</b></td> <td><b>18</b></td> <td><b>2</b></td> <td><b>2</b></td> <td><b>8 %</b></td> <td><b>7 %</b></td> </tr> <tr> <td><b>Derval</b></td> <td><b>18</b></td> <td><b>24</b></td> <td><b>10 %</b></td> <td><b>10 %</b></td> <td><b>3</b></td> <td><b>4</b></td> <td><b>0</b></td> <td><b>1</b></td> <td><b>2 %</b></td> <td><b>1 %</b></td> </tr> <tr> <td><b>Pôles de proximité</b></td> <td><b>93</b></td> <td><b>130</b></td> <td><b>52 %</b></td> <td><b>53 %</b></td> <td><b>9</b></td> <td><b>11</b></td> <td><b>1</b></td> <td><b>1</b></td> <td><b>5 %</b></td> <td><b>4 %</b></td> </tr> <tr> <td>dont pôles de proximité du bassin de Châteaubriant</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>5</td> <td>6</td> <td></td> <td></td> <td>3 %</td> <td>2 %</td> </tr> <tr> <td>dont pôles de proximité du bassin de Derval</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2</td> <td>2</td> <td></td> <td></td> <td>1 %</td> <td>1 %</td> </tr> <tr> <td>dont pôles de proximité du bassin sud</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2</td> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td>1 %</td> <td>1 %</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td><b>180</b></td> <td><b>247</b></td> <td><b>100 %</b></td> <td><b>100 %</b></td> <td><b>27</b></td> <td><b>33</b></td> <td><b>3</b></td> <td><b>4</b></td> <td><b>15 %</b></td> <td><b>13 %</b></td> </tr> </tbody> </table>												objectif de production global		% dans la production totale		dont LLS		dont Acquisition - Amélioration		% LLS dans la production communale		Hyp. Basse	Hyp. Haute	Hyp. Basse	Hyp. Haute	Hyp. Basse	Hyp. Haute	Hyp. Basse	Hyp. Haute	Hyp. Basse	Hyp. Haute	<b>Châteaubriant</b>	<b>69</b>	<b>93</b>	<b>38 %</b>	<b>38 %</b>	<b>14</b>	<b>18</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>8 %</b>	<b>7 %</b>	<b>Derval</b>	<b>18</b>	<b>24</b>	<b>10 %</b>	<b>10 %</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2 %</b>	<b>1 %</b>	<b>Pôles de proximité</b>	<b>93</b>	<b>130</b>	<b>52 %</b>	<b>53 %</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>5 %</b>	<b>4 %</b>	dont pôles de proximité du bassin de Châteaubriant					5	6			3 %	2 %	dont pôles de proximité du bassin de Derval					2	2			1 %	1 %	dont pôles de proximité du bassin sud					2	3			1 %	1 %	<b>TOTAL</b>	<b>180</b>	<b>247</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>27</b>	<b>33</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>15 %</b>	<b>13 %</b>
	objectif de production global		% dans la production totale		dont LLS		dont Acquisition - Amélioration		% LLS dans la production communale																																																																																																			
	Hyp. Basse	Hyp. Haute	Hyp. Basse	Hyp. Haute	Hyp. Basse	Hyp. Haute	Hyp. Basse	Hyp. Haute	Hyp. Basse	Hyp. Haute																																																																																																		
<b>Châteaubriant</b>	<b>69</b>	<b>93</b>	<b>38 %</b>	<b>38 %</b>	<b>14</b>	<b>18</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>8 %</b>	<b>7 %</b>																																																																																																		
<b>Derval</b>	<b>18</b>	<b>24</b>	<b>10 %</b>	<b>10 %</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2 %</b>	<b>1 %</b>																																																																																																		
<b>Pôles de proximité</b>	<b>93</b>	<b>130</b>	<b>52 %</b>	<b>53 %</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>5 %</b>	<b>4 %</b>																																																																																																		
dont pôles de proximité du bassin de Châteaubriant					5	6			3 %	2 %																																																																																																		
dont pôles de proximité du bassin de Derval					2	2			1 %	1 %																																																																																																		
dont pôles de proximité du bassin sud					2	3			1 %	1 %																																																																																																		
<b>TOTAL</b>	<b>180</b>	<b>247</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>27</b>	<b>33</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>15 %</b>	<b>13 %</b>																																																																																																		
<b>2. Volet environnemental</b>																																																																																																												
<u>2.1. La gestion économe de l'espace</u>																																																																																																												
→ Les objectifs de densité	<p>Ce sujet n'est pas traité dans le programme d'actions du PLH. Cependant, le diagnostic fait état des densités prescrites dans le ScoT de la CC de Châteaubriant-Derval :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 25 logements/ha dans le pôle de Châteaubriant ;</li> <li>• 20 logements/ha dans le pôle de Derval ;</li> <li>• 17 logements/ha dans les communes de plus de 1 500 habitants ;</li> <li>• 15 logements/ha dans les communes de plus de 1 500 habitants.</li> </ul> <p>Les opérations d'habitat en cours de commercialisation et les opérations projetées dans les 6 années à venir sont uniquement des lotissements, comprenant des lots plutôt de petite taille.</p>																																																																																																											
→ Des formes urbaines innovantes	<p>L'action 4 prévoit de développer le conseil en urbanisme lors de l'élaboration des PLU et la mise en oeuvre de projets d'aménagement en lien avec l'habitat afin de favoriser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les démarches économes et vertueuses : renouvellement urbain, utilisation des dents creuses, formes urbaines plus denses, matériaux de qualité ;</li> <li>• l'harmonisation des approches et la complémentarité des documents de planification.</li> </ul>																																																																																																											
→ La politique foncière : les outils	<p>La collectivité entend mettre en place une politique foncière ciblée (action n°5) favorisant le renouvellement urbain. Il s'agira de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• élaborer un référentiel foncier permettant d'identifier les points durs et les potentialités en matière de renouvellement urbain dans les centres-bourgs et le cœur de ville de Châteaubriant ;</li> </ul>																																																																																																											

	<ul style="list-style-type: none"> <li>élaborer un projet de restructuration sur les îlots considérés comme stratégiques, et identifier les biens pour lesquels il est nécessaire que la collectivité se porte acquéreuse ;</li> <li>s'appuyer sur l'agence foncière de Loire Atlantique (AFLA) pour élaborer le référentiel foncier, préempter les biens qui nécessitent une intervention communale et en assurer le portage jusqu'à la réalisation.</li> </ul> <p>Le Scot prévoit de ne pas dépasser 283 hectares de consommation foncière à vocation résidentielle d'ici 2040.</p>
	<b>2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques</b>
→ La précarité énergétique et l'adaptation aux nouvelles normes énergétiques	<p>L'action n°1 concerne l'amélioration de l'habitat sur les centres-villes et centres-bourgs dans le cadre d'une (ou des) OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat). L'EPCI prévoit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>s'appuyer sur une étude pré-opérationnelle pour conventionner avec l'ANAH (objectifs en nombre de logements et en financement par catégorie d'intervention à définir) ;</li> <li>mobiliser les financements de l'ANAH et les compléter avec une aide de la collectivité, pour générer un effet levier conséquent sur des thématiques particulières : précarité énergétique et adaptation au vieillissement ;</li> <li>sur Châteaubriant, intervenir sur le périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) du programme Action Cœur de Ville. Sur les autres communes, intervenir sur les centres-bourgs.</li> </ul> <p>Pour cette action, l'EPCI apportera une aide de 1 400 000 € pour les 5 ans de mise en œuvre, soit 280 000 € par an pour le financement, réparti de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>suivi-animation : au minimum 130 000 € par an,</li> <li>aides aux propriétaires : au minimum 150 000 € par an.</li> </ul>
<b>3. Volet social</b>	
	<b>3.1. Accession sociale à la propriété</b>
	Dans l'action 8, l'EPCI entend encourager la politique de vente des LLS des bailleurs HLM pour favoriser la primo accession des jeunes actifs. Mais les modalités de mise en œuvre de cette mesure ne sont pas expliquées. De même, aucun budget n'est prévu.
	<b>3.2. L'offre locative sociale</b>
→ Rééquilibrer l'offre de logement et promouvoir la mixité sociale	<p>En 2017, le parc locatif social représentait 8,7% du parc de logements sur le territoire. Le PLH entend renforcer cette proportion de logements sociaux dans le parc de logements avec une production de 27 et 33 LLS par an (soit entre 13 et 15% de la production totale de logements).</p> <p>Concernant la gestion de la demande locative sociale, le PLH a prévu dans son action 7 d'améliorer la politique d'attribution des logements sociaux. Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>créer une instance de pilotage qui définisse les orientations stratégiques en matière de politique intercommunale de productions et d'attributions, dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) ;</li> <li>décliner les orientations de la CIL dans le cadre d'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID).</li> </ul>
	<b>3.3. La rénovation du parc existant</b>
→ Politique de la ville et rénovation urbaine (ANRU)	<p>L'EPCI compte un quartier prioritaire au titre de la politique de la ville (La Ville aux Roses). L'action n°6 prévoit plusieurs mesures afin de restructurer le quartier, diversifier l'offre de logements et les fonctions urbaines et modifier son image :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>aménagement et désenclavement du cœur du quartier ;</li> <li>démolition de 120 logements sociaux en plusieurs tranches dont une première sur la période 2020-2025 ;</li> <li>construction de l'agence du bailleur social et de 40 logements sociaux adaptés notamment pour les personnes handicapées et les personnes à mobilité réduite ;</li> <li>poursuite de l'amélioration du parc de logements existants maintenus ;</li> <li>diversification à plus long terme par la mise en vente de logements sociaux ;</li> <li>aménagement d'un foyer soleil, antenne de la résidence Habitat Jeunes (Foyer Jeunes Travailleurs) de 12 logements (14 places), dans un immeuble de logements existants par Habitat 44 ;</li> <li>construction d'un centre socio-culturel par la CC.</li> </ul> <p>Les 2 derniers projets sont fixés à court terme et ont débuté dès 2019 pour une mise en service au premier trimestre 2020. La collectivité contribue à hauteur de 70 000 € par an pour ce quartier « prioritaire ».</p>
→ Lutte contre l'habitat indigne	<p>Environ 1 500 logements relèvent du parc privé potentiellement indigne en 2013, soit 8,7% et au moins 12 logements ont fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ces 10 dernières années. Afin de lutter contre l'habitat dégradé, le PLH prévoit d'établir et mettre en œuvre une méthode pour résorber les situations d'insalubrité et d'indignité de certains logements.</p>
→ Les autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé et les financements ANAH	<p>L'action n°2 concerne l'amélioration de l'organisation du conseil aux habitants pour favoriser les pratiques vertueuses visant à accompagner la qualité du parc de logements et la transition énergétique. Il s'agira de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>réorganiser les permanences des structures ADIL, EIE, CAUE, SOLIHA pour renforcer les synergies, améliorer le conseil et organiser des actions groupées ;</li> <li>développer une communication ciblée et régulière sur l'existence de ces permanences ;</li> <li>concevoir des actions de formation des professionnels : constructeurs, agents immobiliers, artisans en lien avec la chambre des métiers</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>sensibiliser les services d'accueil du public dans les mairies ainsi que les élus, par le biais des formations proposées par le CAUE par exemple.</li> </ul> <p>L'EPCI s'engage, via son action n°3, dans la réhabilitation des logements locatifs communaux (20 % de ces logements sont vacants et le plus souvent en mauvais état). Il s'agira de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>faire un bilan précis de l'état des logements communaux et des travaux à engager ;</li> <li>de mettre en place une aide financière et une aide technique pour accompagner les communes dans la réalisation des travaux. Une enveloppe de 60 000 € par an est programmée, correspondant à la rénovation de 4 logements par an. Un accompagnement complémentaire est possible dans le financement des travaux de rénovation énergétique notamment via la valorisation des certificats d'économie d'énergie (CEE).</li> </ul> <p>La CC entend également remettre sur le marché des biens privés abandonnés. Plusieurs mesures sont prévues :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>piloter une réflexion avec l'aide des communes : réaliser un bilan des différentes situations rencontrées et les regrouper par catégorie ;</li> <li>faire appel à un juriste (de l'extérieur ou en interne) pour analyser les cas de figure les plus courants et donner la marche à suivre pour les traiter ;</li> <li>réaliser un guide pédagogique à destination des communes et communiquer les résultats de cette expertise.</li> </ul>
	<b>3.4. Les réponses aux besoins des populations spécifiques</b>
→ Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées	<p>L'action 9 a pour objet de favoriser le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie et des personnes handicapées dans de bonnes conditions d'habitat et développer des formules novatrices pour les seniors.</p> <p>Plusieurs mesures sont prévues :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>poursuivre l'accueil, l'information et l'orientation des personnes âgées et leurs familles pour faciliter leur mise en relation avec les conseillers techniques chargés de réaliser les diagnostics et aider au montage des dossiers de demande de subventions dans le cadre de la (ou des) OPAH sur le volet adaptation au vieillissement ;</li> <li>poursuivre l'adaptation des logements existants dans le parc HLM ;</li> <li>réaliser une résidence intergénérationnelle dans l'ancienne maison de retraite de Derval. Il s'agit d'une initiative privée suite à un portage du foncier assuré par l'agence foncière de Loire-Atlantique (AFLA), pour le compte de la CC qui a budgétisé 250 000 € pour cette action ;</li> <li>recenser tous les autres projets à l'étude, à l'image de la résidence autonomie à Erbray, afin de suivre l'évolution de l'offre et l'accompagner si nécessaire pour répondre de manière équilibrée aux besoins.</li> </ul> <p>L'EPCI apporte également une aide de 21 000 € par an au CLIC (Centre Local d'Information et de Coordination) du Pays de Châteaubriant.</p>
→ Répondre aux besoins des jeunes	<p>L'action 8 consiste à compléter l'offre en direction des jeunes. La collectivité prévoit notamment de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>communiquer sur l'offre de logements de l'ALJC (association pour le logement des jeunes au Pays de Châteaubriant), notamment auprès des entreprises ;</li> <li>conforter l'organisation du service « Habitat temporaire chez l'habitant » géré par l'ALJC,</li> <li>accompagner l'ouverture de l'antenne de la résidence Habitat Jeunes dans le quartier de La Ville aux Roses début 2020 en apportant notamment une aide de 100 000 € ;</li> <li>encourager la politique de vente des logements locatifs sociaux des bailleurs HLM pour favoriser la primo accession des jeunes actifs.</li> </ul> <p>La CC subventionne l'ALJC à hauteur de 33 000 € par an pour ces différentes missions.</p>
→ Répondre aux besoins des gens du voyage	<p>L'EPCI répond à ses obligations en matière d'accueil des gens du voyage avec la création d'une aire d'accueil de 16 places en 2006 à Châteaubriant. Cependant, la gestion de cette aire est difficile (dégradations fréquentes, difficultés de fonctionnement, etc.). Au vu de ce contexte, la collectivité ne prévoit pas de nouvelles actions dans ce domaine. Cependant, le projet du schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2018-2024 prescrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>le relogement de 8 ménages ancrés sur l'aire d'accueil afin de libérer des places et de lui redonner sa vocation d'accueil des itinérants. Cela permettrait d'éviter la création de places supplémentaires.</li> <li>la création d'un terrain de passage pour accueillir des groupes familiaux l'été pour de courtes durées, sur un terrain adapté. Il s'agirait de répondre aux stationnements illicites sur le territoire de l'intercommunalité.</li> </ul>
	<b>3.5. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles</b>
	<p>Le diagnostic fait état du plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées qui couvre la période 2016-2020. Deux associations sont implantées localement : l'association « Une Famille Un Toit » qui lutte contre l'habitat indigne et l'association « Saint Benoît Labre », qui accueille notamment des mineurs demandeurs d'asile. En dehors de Châteaubriant, 4 communes disposent de logements d'urgence ou temporaires et une pourrait affecter un logement à cet usage.</p> <p>Aucune action n'est spécifiquement dédiée à cette population dans le programme d'actions. Le PLH indique que globalement la demande en logement des ménages en difficultés semble être prise en compte de manière satisfaisante sur le territoire.</p>
<b>4. Volet de la gouvernance</b>	
	<b>4.1. La mise en cohérence avec les autres documents d'urbanisme</b>
	Le PLH a été élaboré en prenant en compte les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du SCoT, approuvé le 18 décembre 2018.

	L'action 4 prévoit de développer au sein de l'EPCI le conseil en urbanisme lors de l'élaboration des PLU.
	<b>4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH : l'observatoire des PLH</b>
	L'action 4 concerne la mise en place d'un observatoire de l'habitat. Il s'agira de : <ul style="list-style-type: none"> <li>• regrouper et analyser un nombre limité de données statistiques porteuses de sens en matière d'habitat et permettant d'apprécier la situation de la CC et son évolution ;</li> <li>• faire une évaluation de la mise en oeuvre des actions et réaliser le bilan annuel et le bilan à mi-parcours du PLH ;</li> <li>• exploiter l'ensemble des informations dans un but d'animation, de communication et de mobilisation des élus et de leurs partenaires ;</li> <li>• définir le mode opératoire, les indicateurs, les sources, les moyens techniques de traitement. Des éléments de cadrage de l'observatoire sont présents dans le dossier.</li> </ul>
	<b>4. 3. Animation, partenariat et pilotage</b>
	L'action 4 prévoit de mobiliser 1 ETP pour le suivi de l'OPAH et l'accompagnement des élus dans la mise en œuvre du PLH.

## Évaluation globale du PLH :

Avis du bureau du CR2H du 8 novembre 2019

Le bureau du CR2H partage l'analyse des services de l'État et encourage la collectivité à poursuivre ces efforts dans la résorption de la vacance et souligne l'investissement financier sur l'amélioration du parc privé.

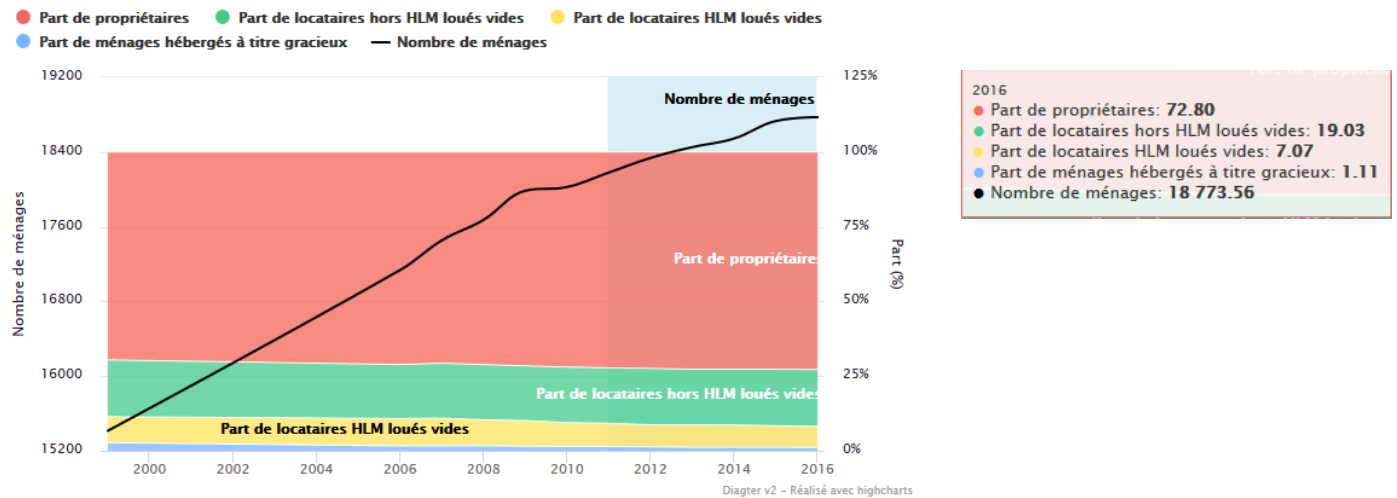
Les points suivants devront faire l'objet d'une vigilance particulière lors de la mise en œuvre du programme d'actions et lors du bilan à mi-parcours :

- l'atteinte des différents objectifs de production et d'amélioration de logements, notamment la production territorialisée des logements locatifs sociaux, l'accession sociale à la propriété et la reconquête des logements vacants ;
- la cohérence entre les projets de lotissements et les actions en faveur de la revitalisation des centres-bourgs ;
- les actions foncières mises en œuvre, notamment vis-à-vis de la diminution de la consommation foncière et des logements vacants ;
- l'avancement des projets porteurs d'attractivité sur la ville-centre (Action Coeur de ville, politique de la ville) ;
- la possibilité de mobiliser l'ensemble des partenaires et dispositifs présents dans le territoire et le département (notamment Action logement, agence immobilière sociale départementale, bailleurs, SOLIHA, UNPI 44) ;
- le logement des populations spécifiques (personnes âgées, jeunes actifs, personnes défavorisées et à faibles ressources, personnes handicapées physiques et psychiques, gens du voyage) ;
- la gouvernance à mettre en place et le développement de la compétence habitat au sein du nouvel EPCI, notamment le lien avec les communes et les partenaires ainsi que la cohérence avec les documents d'urbanisme.

Le bureau du CR2H encourage la collectivité dans la mise en œuvre de ce programme d'actions et émet un avis favorable sur le 1<sup>er</sup> PLH de la CC du Pays de Châteaubriant-Derval.

## Indicateurs Habitat PLH Châteaubriant-Derval (source Diagter – données INSEE)

### Evolution des occupants des résidences principales



### Evolution des logements et taux de vacance

	2011	2016	Evolution
Population des ménages	42 708	43 262	554
Taille des ménages	2.35	2.3	-0.045
Résidences principales	18 180	18 774	593
Résidences sec. et lgts occ.	889	825	-63
Taux résidences sec. et lgts occ.	4.21 %	3.78 %	
Logements vacants	2 024	2 210	186
Taux logements vacants	9.59 %	10.13 %	
<b>Total logement</b>	21 093	21 809	717
Estimation logements construits ⓘ			740

### Evolution des logements neufs commencés

