

Communauté de Communes du Pays de Pont-Château - Saint-Gildas-des-Bois

Site de Pontchâteau

2 Rue des Chataigniers

44160 PONTCHATEAU

Tél : 02 40 45 07 94

Président : Monsieur Jean-Louis MOGAN

Date de création de l'EPCI : 31 décembre 2005

Validité du 1er PLH : 2014-2020

Bilan final du 1^{er} PLH : Avis CRHH-Septembre 2021

Délibération prescrivant l'élaboration du Second PLH 2023-2029 : 01 avril 2021

Elaboration avec l'appui de l'agence d'urbanisme ADDRN – SAINT NAZAIRE

Délibération Arrêt du second PLH : 26 juin 2023

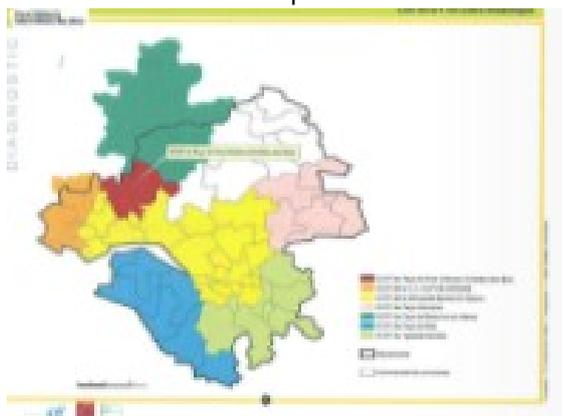
Motif d'engagement : Obligatoire

Avancement du PLH : saisine de la CRHH

Programmation commission CRHH : 21 septembre 2023

Le territoire de la Communauté de Communes de Pont-Château - Saint-Gildas-des-Bois

Situation de l'intercommunalité au niveau des différents SCOTS limitrophes



Les

Un territoire composé de 9 communes



enseignements issus du diagnostic de territoire

Les éléments de synthèse et les enjeux :

CHAPITRE 1 – Le cadre réglementaire

- Une connaissance des capacités foncières incomplète dans la majorité des communes et un suivi du processus de densification difficile à réaliser.
- Des objectifs de densité qui peuvent apparaître trop faibles dans le nouveau contexte réglementaire d'économie du foncier pour répondre aux objectifs de production de logements
- Des objectifs de production de logements dans les PLU qui tendent vers une homogénéisation des formes urbaines et des typologies de logements (maisons individuelles, lots libres)
- Une traduction du PLH dans les PLU peu opérante et pas assez efficace (production de logements sociaux, densification, diversification typologique ..)

Les enjeux :

- ⇒ Accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH au sein des documents de planification locaux (outils à disposition, traduction des orientations et enjeux ...)
- ⇒ Anticiper l'objectif du ZAN (densité, politique foncière...)
- ⇒ Tendre vers une diversification des typologies d'habitat et de formes urbaines dans la programmation
- ⇒ Mener une réflexion collective sur la qualité des logements (charte de qualité...) pour permettre une acceptation de la densification
- ⇒ Mener une réflexion partenariale sur la territorialisation des objectifs de production de logements sociaux avec les

baillleurs pour rendre plus opérationnelles et faisables les opérations et répondre aux besoins de production de logements sociaux

CHAPITRE 2 – Les Dynamiques de transformation du territoire :

- L'intercommunalité se situe à un carrefour de plus grandes polarités (notamment Saint-Nazaire) lui permettant de bénéficier des dynamiques en terme d'économie, d'emploi, de démographie etc.
- La structuration autour de trois pôles principaux et des autres communes permet un accès aux services et équipements de proximité. Toutefois, les connexions inter-bourgs sont à renforcer.
- Le territoire est attractif sans que la population s'y renouvelle encore pleinement : elle accueille un profil familial et des ménages au niveau de vie modeste.
- La précarité reste peu présente mais certains signes pourraient faire évoluer la situation.

Les enjeux :

- ⇒ Anticiper les besoins de logements tant en nombre qu'en typologie pour continuer à bénéficier de l'attractivité du département sans toutefois les subir
- ⇒ Favoriser une diversification des typologies d'habitat et de formes urbaines pour répondre à tous les profils de ménages, en lien avec l'évolution de la structure démographique (jeunes ménages, familles monoparentales..)
- ⇒ Anticiper les besoins en logements pour les publics précaires.

CHAPITRE 3 – Le Parc de logements

- Le parc de logements s'est développé et , alors que la vacance globale reste faible, elle progresse, ce qui laisse apparaître des opportunités pour transformer le parc.
- La bonne mobilisation du parc existant et la construction de logements neufs ont contribué à la croissance de la population sur la période 2013/2018. Alors que le point mort est lui resté relativement bas
- Un parc de logements peu diversifié (taille et typologie), centré sur une offre familiale (grandes maisons individuelles) qui attire de nombreux ménages souhaitant accéder à la propriété.
- Un parc locatif social réparti sur tout le territoire depuis environ 50 ans, peu cher et qui se développe lentement.
- Un parc locatif insuffisant et inadapté par rapport à la demande, constitué pour l'essentiel de logements individuels (à faible rotation) et qui reste très concentré sur Pontchâteau
- La tension actuelle sur le marché ne favorise pas l'évolution et la rénovation du parc. Les logements même de qualité médiocre se louent facilement.
- La question du renouvellement du parc social sur les communes est largement soulevée.
- Une dynamique d'adaptation du parc de logements aux personnes âgées amorcée avec le PIG, mais qui reste encore très limitée.

Les enjeux :

- ⇒ Saisir la vacance comme une opportunité pour transformer le parc de logements et répondre aux besoins
- ⇒ Renforcer la diversification de la production des nouveaux logements (davantage de petits logements, de locatif..) et du parc actuel pour répondre aux différents profils de ménages.
- ⇒ Diversifier le parc locatif social en terme de typologie.
- ⇒ Tendre vers une répartition territoriale du parc de logement social plus équilibrée.
- ⇒ Massifier les politiques de rénovation et d'adaptation du parc de logement, en renforçant l'accompagnement des propriétaires (communication, aides incitatives...)

CHAPITRE 4 – Les marchés de l'habitat

- Une reprise de la production de logements depuis 2017, principalement orientée vers la maison individuelle
- Une dynamique récente confortée par les chiffres de ventes de terrains à bâtir et l'attractivité du territoire envers de (nouveaux) opérateurs privés.
- Un parc de logement social qui ne permet pas de répondre à la demande tant en nombres qu'en types de logements (taille) , mais avec des loyers qui sont adaptés aux profil des ménages.
- Un marché immobilier de l'ancien plus dynamique depuis la fin des années 2010.
- Un marché dont les prix de vente commencent à augmenter mais qui restent abordables au regard des territoires environnants, à l'instar du marché foncier.
- Une différenciation des prix à l'œuvre entre le sud-ouest et le nord-est du territoire.

Les enjeux :

- ⇒ Favoriser une diversification des formes urbaines et des typologies de logements de la production neuve, principalement orientée aujourd'hui sur le lotissement et le lot libre à bâtir
- ⇒ Favoriser le renouvellement du parc de logement social et sa rénovation
- ⇒ Assurer le maintien des prix de vente des logements pour permettre de répondre aux capacités financières des ménages (politique foncière, acquisition ...) notamment pour les ménages modestes.
- ⇒ Mener une réflexion partenariale sur la territorialisation des objectifs de production de logements sociaux avec les bailleurs pour rendre plus opérationnelles et faisables les opérations et répondre aux besoins de production de

logements sociaux et assurer une répartition équilibrée sur le territoire.

- ⇒ Mobiliser les partenaires pour mettre en œuvre les orientations en matière de diversification du parc de logements sociaux, logements privés (EPF, bailleurs..)
- ⇒ Renforcer l'action de conventionnement et son suivi sur le logement locatif privé dans le cadre du PIG

CHAPITRE 5 – Les politiques foncières

- Une consommation foncière des ENAF de 24 ha/an sur la période 2010-2019 qu'il faudra ramener à 12 Ha/an d'ici 2030
- Une consommation foncière largement due aux opérations de logements sur le territoire, contribuant à l'artificialisation des sols
- Des capacités foncières au sein de l'enveloppe urbaine très importantes, notamment en dehors des centres bourgs.
- Des sorties d'opérations et de projets importants à venir.
- Une politique foncière très peu développée au sein des communes et de l'intercommunalité, qui ne permet pas de traduire efficacement les orientations et les actions du PLH

Les enjeux :

- ⇒ Anticiper les objectifs du ZAN en assurant d'ores et déjà une politique de maîtrise de la consommation foncière.
- ⇒ Elaborer une stratégie foncière à l'échelle de l'intercommunalité (gisements à mobiliser, acquisition, outils, mobilisation de l'EPF, études capacitaires précises...)
- ⇒ Définir une stratégie collective sur les capacités foncières situées en dehors des bourgs pour ne pas opérer de concurrence entre les communes au sein de l'intercommunalité.

CHAPITRE 6 – La réponse aux besoins spécifiques

- Un bouquet de réponses apportées aux besoins des anciens et la prise en compte du handicap. Mais des besoins qui restent toujours à satisfaire compte tenu de la démographie : réhabilitation /adaptation des logements, création de petits locatifs, etc
- Des difficultés d'accès au logement pour les jeunes : un début de réponse apporté par le projet de Résidence Jeunes à Pontchâteau
- L'insatisfaction chronique des demandes en logements locatifs accessibles aux revenus modestes.
- La capacité de répondre aux besoins d'urgence mais de façon ponctuelle et peu structurée.
- Un territoire peu concerné par la grande précarité et les plus démunis : peu d'expression DALO, peu de recours au FSL, etc
- Les besoins des gens du voyage sont satisfaits avec cependant un travail à réaliser autour de la sédentarisation à MISSILLAC.
- L'expérimentation menée pour l'accueil des sortants de prison à Saint-Gildas-des-Bois suit son cours, et reste discrète.

Les enjeux :

- ⇒ Diversifier l'offre à destination des jeunes et des petits ménages en terme de type de logements et de localisation : foyer soleil, locatifs, intermédiaire locative...
- ⇒ Renforcer les actions vers le logement des personnes âgées : adaptation, petits locatifs, ... et l'accompagnement socio-sanitaire du vieillissement à domicile.
- ⇒ Expérimenter ou renforcer l'offre d'hébergement et coordonner une stratégie de gestion des urgences.
- ⇒ Prendre en compte la sédentarisation des gens du voyage à Missillac.

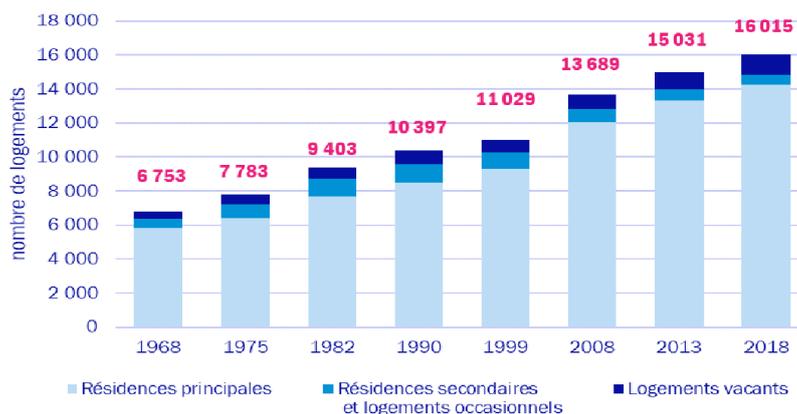
Les communes ne sont pas concernées par le dispositif SRU

population par commune

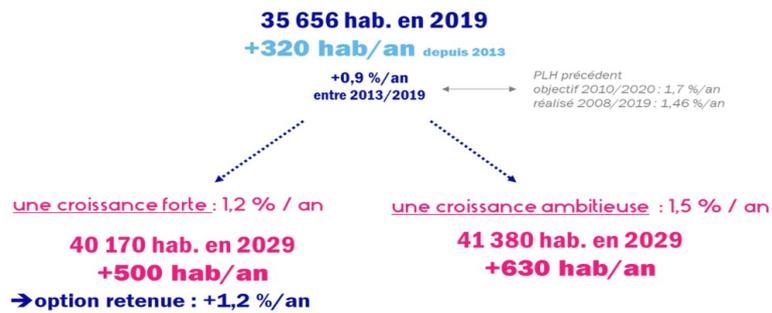
	population en 2018	évolution 2018/13	solde naturel 2013/2018	solde migratoire 2013/2018	évolution 2018/2008
Crossac	2 972	126	0.9%	115	364
Drefféac	2 243	171	1.6%	105	556
Guenrouet	3 357	103	0.6%	-15	497

Evolution démographique sur la période de référence 2013/2018

évolution du parc de logements de l'intercommunalité



quelle croissance démographique pour l'intercommunalité demain ?



évolutions démographiques projetées avec un taux de croissance moyen retenue de 1,2 %/an selon l'armature territoriale

croissance démographique	le territoire	communes structurantes	communes du sud	communes du nord
constat 2013/2019				
en % par an	+0,9	+1	+1,1	+0,5
en nombre par an	+320	+200	+80	+40
population en 2019	35 660	20 070	7 650	7 940
projections 2018/2029, taux de croissance démographique +1,2 %/an				
en % par an	+1,2	+1,6	+0,8	+0,6
en nombre par an	+450	+335	+65	+50
population estimée en 2029	40 170	23 420	8 315	8 435

chiffres arrondis

INSEE- RP 2013-2019 et estimations addrn

Synthèse des orientations du PLH

Les enjeux du PLH

Les résultats du diagnostic ont permis de mettre en évidence les principaux enjeux en matière d'habitat et de dégager les orientations stratégiques qui conduiront à l'intervention publique. Le programme d'actions territorialisé est assorti d'un dispositif d'évaluation et de suivi qui permettra d'adapter les actions ou leurs conditions de mise en œuvre en fonction des évolutions et des résultats constatés dans la réalisation des objectifs.

A l'issue du diagnostic les enjeux suivants ont été identifiés :

- Maitriser l'accès aux logements pour les ménages modestes,
- Dynamiser le parcours résidentiel par une offre diversifiée de l'habitat
- Favoriser le renouvellement du parc du logement social
- Massifier les politiques de rénovation et d'adaptation du parc existant
- Présenter une offre de logements répondant aux besoins des ménages et des publics spécifiques
- Intégrer une strate opérationnelle du PLH au niveau des documents de planifications locaux.

6 orientations opérationnelles intégrées dans le volet 2 du PLH :

1. Produire suffisamment et différemment des logements neufs pour répondre aux défis de diversification de l'offre et de la sobriété foncière
2. Mettre en place une politique foncière efficace
3. Renforcer la mobilisation du parc existant et l'adapter afin qu'il soit attractif tout en restant accessible aux ménages
4. Produire du logement locatif, privé et social, afin de diversifier l'offre et rendre ainsi plus fluide les parcours résidentiels sur le territoire
5. Répondre aux besoins spécifiques des habitants
6. Se doter et se donner les moyens d'une politique active de l'habitat

La synthèse du Programme d'action

ACTION 1	Assurer une production de 320 logements diversifiée et répartie sur l'ensemble du territoire																																				
Objectifs et contenu de l'étude	<p>Produire 320 logements par an, soit 1 920 sur 6 ans</p> <p>🕒 Assurer une territorialisation en lien avec l'armature urbaine :</p> <table border="1"><thead><tr><th colspan="3">proposition de répartition totale des logements</th></tr><tr><th></th><th>par an</th><th>pour 6 ans</th></tr></thead><tbody><tr><td>Pontchâteau</td><td>115</td><td>690</td></tr><tr><td>Missillac</td><td>60</td><td>360</td></tr><tr><td>St-Gildas-des-Bois</td><td>35</td><td>210</td></tr><tr><td>Crossac</td><td>15</td><td>90</td></tr><tr><td>Drefféac</td><td>20</td><td>120</td></tr><tr><td>Ste Reine-de-Bretagne</td><td>15</td><td>90</td></tr><tr><td>Guenrouët</td><td>23</td><td>138</td></tr><tr><td>Ste-Anne-sur-Brivet</td><td>25</td><td>150</td></tr><tr><td>Sévérac</td><td>12</td><td>72</td></tr><tr><td>le territoire</td><td>320</td><td>1 920</td></tr></tbody></table>	proposition de répartition totale des logements				par an	pour 6 ans	Pontchâteau	115	690	Missillac	60	360	St-Gildas-des-Bois	35	210	Crossac	15	90	Drefféac	20	120	Ste Reine-de-Bretagne	15	90	Guenrouët	23	138	Ste-Anne-sur-Brivet	25	150	Sévérac	12	72	le territoire	320	1 920
proposition de répartition totale des logements																																					
	par an	pour 6 ans																																			
Pontchâteau	115	690																																			
Missillac	60	360																																			
St-Gildas-des-Bois	35	210																																			
Crossac	15	90																																			
Drefféac	20	120																																			
Ste Reine-de-Bretagne	15	90																																			
Guenrouët	23	138																																			
Ste-Anne-sur-Brivet	25	150																																			
Sévérac	12	72																																			
le territoire	320	1 920																																			
ACTION 2	Mobiliser les PLUs pour assurer la production de logements																																				
Objectifs et contenu de l'étude	<p>Assurer la compatibilité des différents PLUs communaux avec les objectifs du PLH.</p> <ul style="list-style-type: none">- Se doter de règles permettant une anticipation et une action efficace des communes sur la production de logements dans le diffus et au sein des espaces déjà urbanisés (OAP, emplacements réservés, servitudes de mixité sociales, règles écrites et graphiques etc.).- Proposer des règles de densités pour les opérations nouvelles qui prennent en compte le contexte et le tissu urbain de chaque commune :																																				

	<ul style="list-style-type: none"> • 30 à 35 logements /ha en moyenne à Pontchâteau • 25 à 30 logements / ha en moyenne à Missillac et Saint-Gildas-des-Bois • 20 à 25 logements/ ha en moyenne pour Crossac et Ste-Anne-de-Bretagne ▪ 15 à 20 logements/ ha en moyenne dans les autres commune
ACTION 3	Définir une stratégie foncière communautaire
Objectifs et contenu de l'étude	<ul style="list-style-type: none"> • Connaître les potentiels fonciers et déterminer les sites stratégiques afin d'anticiper les interventions au titre de la politique de l'habitat. • Réaliser une étude visant à mettre en place un Plan d'Action Foncière. Il s'agit de mener une étude qui identifie les gisements fonciers, les qualifie afin de les hiérarchiser. • Identifier les gisements fonciers à partir du premier travail réaliser par l'adrrn dans le cadre du diagnostic de ce PLH (gisements fonciers nus). • Qualifier ces gisements <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hiérarchiser les gisements afin de proposer des potentiels mobilisables à la fois à court terme, dans l'échéance du PLH et à moyen-long terme, pour préparer le troisième PLH.
ACTION 4	Mobiliser les partenariats et les moyens nécessaires à l'action foncière communautaire
Objectifs et contenu de l'étude	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conventionner avec l'EPF afin de mettre en oeuvre le PAF. ▪ Mettre en place les outils réglementaires nécessaires à la bonne mise en œuvre de la stratégie foncière définie et s'assurer d'une traduction réglementaire dans les PLUs communaux. (cf. fiche action 2) ▪ Réaliser une veille foncière et immobilière sur les sites pré-identifiés. ▪ Acquérir les sites opportuns préalablement repérés dans l'étude stratégique foncière. ▪ Réaliser des études capacitaires selon les opportunités et en lien avec les sites stratégiques identifiés. ▪ Organiser et animer des temps d'échanges et de travaux. ▪ Programmer des interventions en matières de communication envers les élus (pédagogie des enjeux, méthodes et implications en termes réglementaires)
ACTION 5	Poursuivre la requalification du parc privé ancien dégradé, inadapté et/ou énergivore
Objectifs et contenu de l'étude	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise en œuvre d'une OPAH de droit commun sur la base des résultats de l'étude pré-opérationnelle (1^{er} trimestre 2024) ▪ Dynamiser le partenariat avec la cellule départementale de lutte contre l'habitat indigne (remontée d'informations par l'équipe en charge de l'animation de l'OPAH) et informer techniciens référents au niveau communal et élus sur le dispositif et sa mise en oeuvre d'une information auprès des élus sur la gestion des situations rencontrées
ACTION 6	Logement social – Volet réglementaire
Objectifs et contenu de l'étude	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reprendre les objectifs du PLH et rendre les PLUs compatibles. ▪ Répondre aux besoins fonciers à vocation de locatifs sociaux, notamment en renouvellement urbain (faire le lien avec les plans guides PVD et AMI). • Identifier pour mobiliser le foncier nécessaire aux opérations de logement social (cf. fiche action 3). • Mobiliser les acteurs pour la production de logements locatifs sociaux ▪ Intégrer les besoins en logement inclusif éventuellement précisés dans le cadre des échanges préalables avec commune et intercommunalité (la réponse des bailleurs aux besoins spécifiques se fait au cas par cas) <p>Les objectifs de production de locatifs sociaux ordinaires sur 6 ans : 228 logements, soit 38 par an</p>
ACTION 7	Logement social – soutenir financièrement les projets
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Soutien foncier et/ou financier communautaire pour les locatifs sociaux (couplé à ceux de la commune si le dispositif existe)
ACTION 8	Logement social – Positionner l'intercommunalité en partenaire actif
Objectifs et contenu de l'étude	<p>Ce nouveau statut concerne plusieurs interventions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer la programmation annuelle (ou bisannuelle) des locatifs sociaux

	<p>pour une vision partagée et une offre groupée à discuter avec les bailleurs sociaux et le CD 44.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Accompagner les communes dans leur représentation au sein des Commissions d'Attributions Locales / Nécessite une pré-information par les bailleurs à l'intercommunalité. ▪ Préciser, avec les communes et les partenaires concernés, les conditions de production de l'offre nouvelle, de réhabilitation et de renouvellement du parc existant, de vente des logements HLM, de prise en charge des garanties d'emprunt, de prise en charge de la demande locative sociale. ▪ Mettre en place d'une Conférence Intercommunale de Logement (CIL) (cf.obligation loi LEC 21/01/2017). ▪ Mettre en œuvre un Plan Partenarial de Gestion de la Demande locative Sociale en association avec les partenaires et élaborer la convention Communale d'Attribution (CIA) en s'appuyant sur les analyses de la demande locative, du parc existant et futur, de l'occupation du parc, et sur les modalités actuelles d'accueil et de gestion de la demande.
ACTION 9	Publics spécifiques - Création d'une résidence habitat jeunes
Objectifs et contenu de l'étude	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nouvelle étude préalable étude réalisée par l'URHAJ sur habitat – rendu 2023 pour conforter projet initial porté par l'opérateur CISN. • Reprise d'un projet résidence jeunes à Pontchâteau : 20 logement financés en PLAI (50% PLAI et PLAI adapté). Ce décompte s'ajoute au décompte des logements sociaux ordinaires mentionné à la fiche action 7. ▪ Selon les résultats de l'étude pré-opérationnelle, 2 résidences complémentaires de 6 à 8 places chacune pourraient être produites à Missillac et Saint-Gildas-des-Bois.
ACTION 10	Publics spécifiques - Mise en place d'une réponse coordonnée aux besoins d'hébergement d'urgence
Objectifs et contenu de l'étude	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Création/réaménagement d'1 logement d'urgence pour chaque commune. <ul style="list-style-type: none"> • Lancement d'une réflexion à Pont-Château sur l'accueil des femmes/enfants victimes de violence. ▪ Mise en place d'une coordination entre communes pour une réponse collective et concertée
ACTION 11	Publics spécifiques - Intégration des sites d'accueil des gens du voyage dans le PLU de Missillac
Objectifs et contenu de l'étude	<p>Dans le cadre d'une modification/révision du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identification des sites de sédentarisation, analyse de l'occupation des sols et des besoins ; échanges avec représentants des voyageurs et de l'AGDVC ▪ Définition de zonage / règlement adapté
ACTION 12	
Objectifs et contenu de l'étude	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poursuite de la politique d'adaptation du parc ancien occupé par leur propriétaire dans le cadre de la prochaine OPAH. • Opérations de logements sociaux dédiées aux personnes vieillissantes dans les centralités. ▪ Poursuite de la politique d'adaptation des logements sociaux par les bailleurs en réponse aux demandes et besoins formulés par les occupants ou demandeurs
ACTION 13	Mettre en place un observatoire habitat et foncier
Objectifs et contenu de l'étude	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en place l'observatoire de l'habitat et développer le volet foncier ▪ Conventionner avec les partenaires ▪ Mobiliser les données communales disponibles (services ADS notamment) ▪ Faire le lien avec les autres politiques communautaires
ACTION 14	Animer et mettre en œuvre le PLH
Objectifs et contenu de l'étude	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer le fonctionnement de l'observatoire et de ses publications. ▪ Assurer la mise en œuvre du plan d'actions et son suivi : rédaction des conventions, installation de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), élaboration du Plan Partenarial de la Gestion de la Demande Sociale et d'Information des Demandeurs (PPGDID), de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), lancement d'études spécifiques, suivi OPAH etc. ▪ Proposer des outils de suivi et des temps de partages des connaissances (groupes thématiques, forum annuel etc.). ▪ Animer les instances communautaires.

- Assurer la tenue des instances obligatoires.
- Assurer le relais avec les communes et avec les autres partenaires.

> sommaire du programme d'actions

Action 1	Assurer une production de 320 logements diversifiée et répartie sur l'ensemble du territoire
Action 2	Mobiliser les PLUs pour assurer la production de logements
Action 3	Définir une stratégie foncière communautaire
Action 4	Mobiliser les partenariats et les moyens nécessaires à l'action foncière communautaire
Action 5	Poursuivre la requalification du parc privé ancien dégradé, inadapté et/ou énergivore
Action 6	Logement social Volet réglementaire
Action 7	Logement social Soutenir financièrement les projets
Action 8	Logement social Positionner l'intercommunalité en partenaire actif
Action 9	Publics spécifiques Création d'une résidence habitat jeunes
Action 10	Publics spécifiques Mise en place d'une réponse coordonnée aux besoins d'hébergement d'urgence
Action 11	Publics spécifiques Intégration des sites d'accueil des gens du voyage dans le PLU de Missillac
Action 12	Publics Spécifiques Personnes âgées et adaptation au handicap
Action 13	Mettre en place un observatoire habitat et foncier
Action 14	Animer et mettre en œuvre le PLH