

PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ

2 Rue du Dr. Ange Guépin – ZAC de la Chaussée – 44215 Pornic

Tel : 06 08 60 63 92 (Responsable Service Habitat-Foncier)

Président : Jean-Michel BRARD

Date de création de l'EPCI : 1^{er} janvier 2017

Délibération d'approbation du PLH : 28 mars 2019

Validité du PLH : 2019 - 2024

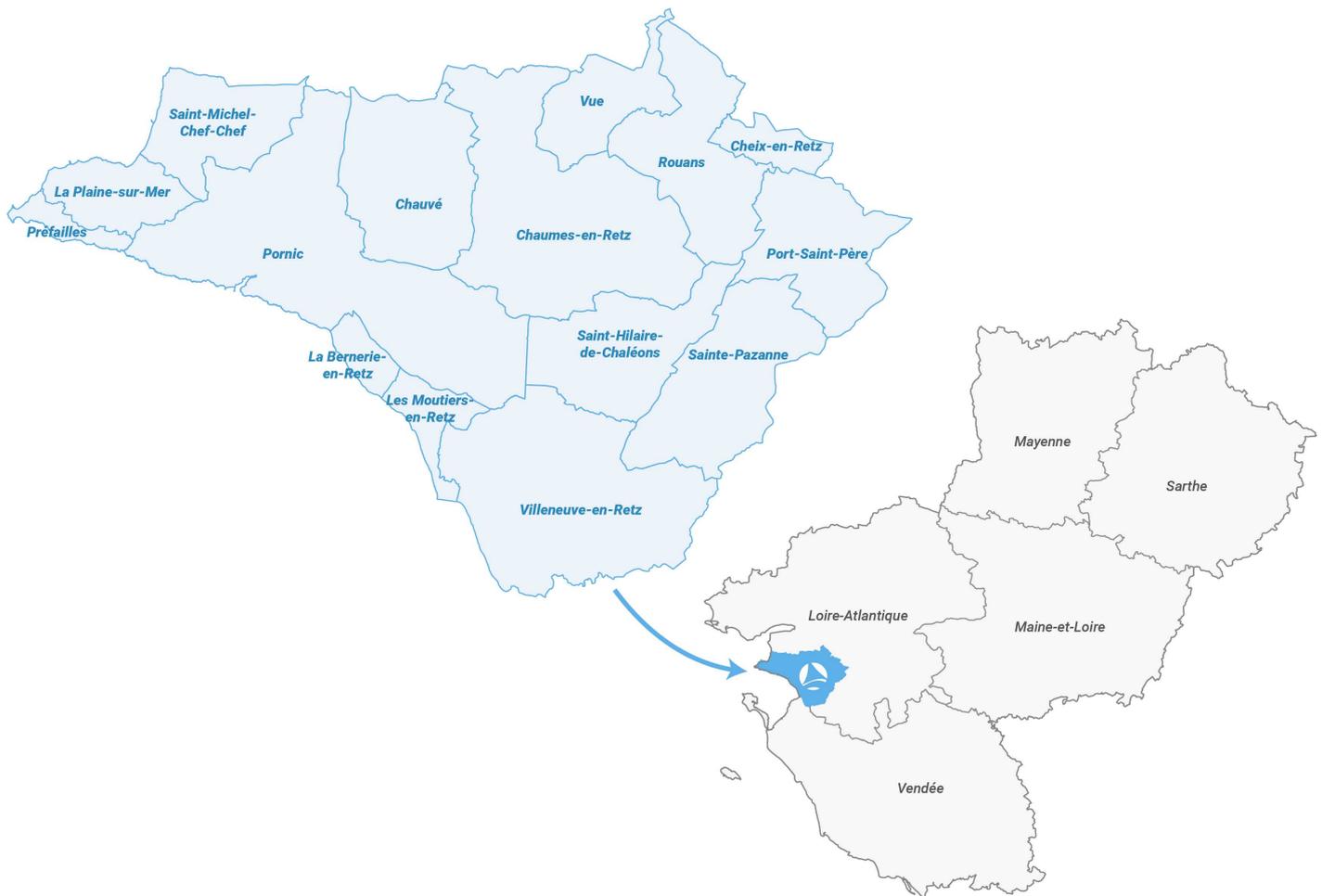
Avancement du PLH : bilan à mi-parcours

Élaboration avec l'appui de : Codra conseils et Territoires Autrement

Motif d'engagement : obligatoire

Présenté en bureau du CR2H le 18 janvier 2019

Le territoire de l'EPCI



La communauté d'agglomération regroupe 15 communes et compte plus de 64 000 habitants (INSEE, 2023). Elle a été créée le 1er janvier 2017 par la fusion des communautés de communes de Pornic et de Cœur Pays de Retz. Au 1er janvier 2020, la commune de Villeneuve-en-Retz a rejoint l'agglomération.

Pornic agglomération Pays de Retz connaît une forte attractivité démographique et économique de par sa façade littorale et sa proximité des métropoles nantaise et nazairienne. La commune centre, Pornic, représente 25% de la population de l'agglomération.

Il s'agit du premier PLH pour la communauté d'agglomération, qui a également adopté son plan climat air énergie territorial (PCAET) en 2019.

Les RD 751 et 213 facilitent l'accès au territoire des véhicules motorisés. La voie ferrée reliant Nantes à Pornic en passant par Sainte-Pazanne est considérée comme un potentiel de développement affiché dans le plan de mobilité de l'agglomération adopté en 2022.

Le territoire est couvert par le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de Loire-Atlantique 2020-2026 et le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2020-2024.

Après l'adoption du PLH, 6 communes sont devenues assujetties à l'article 55 de la loi SRU.

Commune	Population municipale		Taux de croissance annuel de la population	Parc total de logement		Evolution annuelle du parc de logements
	Millésime	2016	2019	2016 - 2019	2013	2019
Source	INSEE			INSEE		
Chaumes-en-Retz	6 691	6 895	1,02%	2 813	3 088	1,63%
Chauvé	2 814	2 930	1,37%	1 165	1 302	1,96%
Cheix-en-Retz	1 047	1 120	2,32%	365	419	2,47%
La Bernerie-en-Retz	2 944	3 049	1,19%	3 348	3 885	2,67%
La Plaine-sur-Mer	4 164	4 379	1,72%	4 527	4 421	-0,39%
Les Moutiers-en-Retz	1 576	1 765	4,00%	1 641	1 927	2,90%
Pornic	14 703	15 859	2,62%	11 692	13 503	2,58%
Port-Saint-Père	2 910	2 928	0,21%	1 244	1 334	1,21%
Préfaïlles	1 223	1 237	0,38%	2 050	2 283	1,89%
Rouans	2 913	3 069	1,79%	1 162	1 288	1,81%
Sainte-Pazanne	6 659	6 980	1,61%	2 412	2 848	3,01%
Saint-Hilaire-de-Chaléons	2 265	2 322	0,84%	869	977	2,07%
Saint-Michel-Chef-Chef	4 813	5 233	2,91%	5 278	6 003	2,29%
Villeneuve-en-Retz	4 931	4 962	0,21%	2 319	2 375	0,40%
Vue	1 648	1 615	-0,67%	647	696	1,26%
Pornic agglo Pays de Retz	61 301	64 343	1,65%	41 532	46 349	1,93%

Les enseignements issus du diagnostic de territoire

Le territoire est marqué par :

- Un territoire dynamique de par sa localisation entre la mer et les métropoles de Nantes et de Saint-Nazaire : +1,7% de croissance démographique annuelle entre 2009 et 2014 (solde migratoire = 1,5%)
- Un territoire qui reste avant tout résidentiel : flux pendulaires importants (75% de PO en RP en 2015)
- Parc de logement monolithique avec principalement des maisons individuelles plutôt récentes (avec sous-occupation), très peu de vacances : 90% de parc est du logement individuel / 45% des logements construits après 1990)
- Un parc de résidences secondaires important et qui continue d'augmenter (33% en 2015)
- Un parc locatif peu développé (24% des RP – 37% dans le département)
- Peu de Logement en mauvais état ou indigne (et tendance à la baisse)
- Des ménages aux revenus globalement aisés, mais un littoral plus fragile
- Rythme de construction important depuis 2011 (plus de 675/an)
- Une consommation foncière en diminution grâce à la réduction de la taille des parcelles
- Un besoin de diversification du parc à la fois sur les formes et les produits : peu de réponses pour les ménages en rupture sociale et les personnes isolées
- Un enjeu identifié autour du Logement des jeunes actifs et des saisonniers
- Des besoins qui vont se renforcer pour les séniors
- Un parc social pas assez développé : autour de 3% du parc de RP
- Un marché de l'ancien dynamique (600 transactions en 2016) mais difficilement accessible pour les ménages aux revenus modestes

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

- Un contexte institutionnel qui a évolué avec l'arrivée d'une nouvelle commune : Villeneuve-en-Retz
- 6 communes sont devenues assujetties à l'article 55 de la loi SRU avec un objectif de 25% de logement social dans le parc de résidence principal
- Un territoire qui continue d'attirer de nouvelles populations
- Un rythme de croissance démographique qui reste inchangé avec une augmentation moyenne de 1,7% par an, malgré une disparité entre les communes
- Une diminution de la taille des ménages qui se poursuit
- Une hausse plus importante de certains ménages : les familles monoparentales (+5,8%/an), les personnes seules (+4,16%/an) et les couples sans enfant (+2,68%/an)
- Un territoire marqué par une population plus âgée que le reste du département (31% de la population a plus de 60 ans contre 24% en Loire-Atlantique), et moins de jeunes (13% de 15/29 ans contre 18% en Loire-Atlantique)
- Une part de résidences secondaires qui continue d'augmenter : 34,5% en 2018 contre 33% en 2015)
- Une faible part de locatifs à l'année : moins de 20% des résidences principales

Les orientations du PLH

1. Produire une offre nouvelle adaptée aux besoins et durable
2. Permettre l'amélioration des logements existants
3. Porter une attention particulière aux besoins de certains publics
4. Organiser la mise en œuvre de la politique de l'habitat

La synthèse du programme d'actions du PLH

1. Définition des besoins en logement

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

L'objectif de production fixé par le PLH est de 640 logements par an. Cet objectif est dans la fourchette Moyenne du SCOT. En Moyenne entre 2005 et 2015, 595 logements produits par an (au plus bas : 456 en 2008 et au plus haut : 806 en 2013).

Choix d'un développement résidentiel important mais raisonné avec les intentions suivantes :

- Desserrement adapté aux besoins, à -0,5%/an, soit une taille des ménages estimées à 2,19 personnes en 2025 et un besoin de 120 logements par an;
 - Une continuité du renouvellement à 0,20%, soit environ 50 logements par an;
 - Poursuite de la croissante démographique à près de 1,5%/an soit 400 logements par an;
 - Une part de fluidité correspondant au maintien des résidences secondaires, soit 73 logements par an
- Un niveau de production qui dépasse les objectifs fixés : en moyenne 730 logements autorisés pour un objectif de 640.
 - Une production qui manque de diversité : 180 logements sociaux ont été mis en service sur les 3 premières années du PLH)
 - Mais une dynamique favorable au vu du nombre de logements sociaux agréés : 14% des nouvelles autorisations, même si cela reste en-deçà de l'objectif de 20%, la dynamique semble positive

1.2. Les besoins territorialisés et par segment

Les principes retenus pour la territorialisation :

- 4 profils de communes en fonction des différentes strates démographiques et du contexte local du marché immobilier
- Des objectifs par groupe calibrés dans une logique de développement maîtrisé et de mixité sociale
- Dans ce premier PLH, il n'a pas été défini de répartition en renouvellement urbain, densification ou opérations programmées

Territorialisation PLH 2019-2024							
	Objectif de production en logements	%	Part de la production consacrée au locatif social	Objectif de production en locatif social	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS
Communes au profil résidentiel	700	18%	10%	70	25	36	10
Port-Saint-Père	130	3%	10%	13	5	7	2
Rouans	180	5%	10%	18	6	9	3
Chauvé	180	5%	10%	18	6	9	3
Saint-Hilaire-de-Chaléons	100	3%	10%	10	4	5	1
Vue	70	2%	10%	7	2	4	1
Cheix-en-Retz	40	1%	10%	4	1	2	1
Communes au profil touristique	570	15%	10%	57	20	29	8
La Bernerie-en-Retz	240	6%	10%	24	8	12	3
Les Moutiers-en-Retz	180	5%	10%	18	6	9	3
Préfailles	150	4%	10%	15	5	8	2
Communes mixtes de plus de 3 500 habitants	1380	36%	25%	345	121	176	48
Chaumes-en-Retz	390	10%	25%	98	34	50	14
Saint-Michel-Chef-Chef	250	6%	25%	63	22	32	9
La Plaine-sur-Mer	320	8%	25%	80	28	41	11
Sainte-Pazanne	420	11%	25%	105	37	54	15
Pornic	1200	31%	25%	300	105	153	42
Pornic	1200	31%	25%	300	105	153	42
CA Pornic Agglo Pays de Retz	3850	100%	20%	772	270	394	108

- Les objectifs de production affichés dans le PLH ne prennent pas en compte les objectifs de rattrapage SRU. En effet, aucune commune n'était assujettie à l'article 55 de la loi SRU lors de l'élaboration du PLH.

2. Volet environnemental

2.1. La gestion économe de l'espace

→ Les objectifs de densité

Le SCOT fixe des objectifs entre 15 logements par ha pour les communes sauf Pornic et Sainte-Pazanne (20 logements/ha). La page 58 du diagnostic montre que la densité Moyenne des opérations ne fait qu'augmentée depuis les années 2000 : de 7,5 logements/ha en 2000, la densité Moyenne est passée à 19 logements/ha en 2015.

Suite à ce constat, il n'a pas été fixé d'objectifs de densité dans ce 1er PLH.

→ Des formes urbaines innovantes

Le diagnostic et les orientations du PLH encourage à une diversification des formes urbaines, notamment afin d'apporter des réponses aux besoins de certains ménages.

L'ingénierie foncière apportée par l'agglomération doit aboutir à des projets innovants en termes de forme urbaines.

→ La politique foncière : les outils

Le diagnostic précise que les communes ne mobilisaient pas l'EPF qui pourrait pourtant leur apporter un soutien dans la maîtrise foncière et la réalisation de projets complexes (notamment des logements sociaux en renouvellement ou sur des fonciers difficiles à maîtriser). Avec des prix qui augmentent, la définition d'une stratégie est fortement recommandée dans le PLH : la première action porte sur l'élaboration de stratégies foncières.

	<p>Les actions foncières portent sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mobilisation des PLU (OAP) pour donner des orientations dans la production - Définir un programme d'actions foncières et identifier les sites à enjeux nécessitant une intervention publique - Mettre en place une veille foncière via les DIA <p>L'agglomération a créé un poste de chargée d'actions foncières pour mettre en place cette action. Un partenariat avec l'AURAN et l'EPF a été signé.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Création d'un observatoire de l'habitat et du foncier - Mise à disposition d'un atlas des gisements foncier aux communes avec des critères de priorisation pour l'habitat - Portage et co-financement d'études capacitaires pour évaluer la faisabilité technique et financière de mobiliser du foncier pour produire du logement (en lien avec l'AURAN et l'EPF44)
	<p><u>2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques</u></p>
<p>→ La précarité énergétique et l'adaptation aux nouvelles normes</p>	<p>Poursuite et renouvellement du PIG avec des volets maintien à domicile et rénovation énergétique</p> <p>Relai du PIG départemental de lutte contre l'habitat insalubre</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en œuvre du PIG et d'une PTRE pour apporter de l'information et du conseil à tous les ménages qui souhaitent réaliser des travaux de rénovation énergétique de leur logement.
<p>3. Volet social</p>	
	<p><u>3.1. Accession sociale à la propriété</u></p>
	<p>L'action n°2 du PLH prévoit d'accompagner les projets pour une réponse durable et adaptée aux ressources des ménages. Le programme d'actions porte les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Développer les logements financés en PSLA - Favoriser la mise sur le marché de logements accessibles aux ressources modestes (via l'action foncière) - Accompagner les ménages primo-accédants dans leur projets (via les permanences de partenaires de l'habitat) <ul style="list-style-type: none"> - Adhésion de Pornic agglo à l'OFS Atlantique Accession Solidaire
	<p><u>3.2. L'offre locative sociale</u></p>
<p>→ Rééquilibrer l'offre de logement et promouvoir la mixité sociale</p>	<p>Le PLH prévoit de produire 20% de la production en logements locatifs sociaux (LLS) sur 6 ans (soit environ 770 LLS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 35% de logements très sociaux (PLAI ou conventionnement ANAH très social), - 50% de logements sociaux (PLUS, conventionnement ANAH social, logements à vocation sociale des communes), - 15% de logements sociaux intermédiaires (PLS). <p>Aucune aide financière n'a été fléchée dans ce 1er PLH pour la production de logements sociaux. Une enveloppe de 30 000 € a été mise en place mais elle n'a jamais été sollicitée par les bailleurs car sous-dimensionnée. L'agglomération apportera la garantie des emprunts (à hauteur de 50%).</p> <p>L'ingénierie apportée sur les stratégies foncières doit permettre d'augmenter la production (PAF, document de planification). Certaines communes se sont opposées à la vente des LLS.</p> <p>L'agglomération doit mettre en place la réforme des attributions. La CIL a été installé durant l'élaboration du PLH.</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'agglomération finance le logement social à hauteur de 7 000 €/logement jusqu'au 31/12/2024. L'enveloppe étant fermée, des critères seront travaillés pour une application à partir de 2025. - Recrutement d'un chargé de mission logement pour, notamment, mettre en oeuvre la réforme des attributions
	<p><u>3.3. La rénovation du parc existant</u></p>
<p>→ Renouvellement urbain (politique de la ville, agence nationale pour la rénovation urbaine, ANRU)</p> <p>→ Revitalisation des centres-bourgs</p>	<p>Aucun quartier politique de la ville sur Pornic agglo Pays de Retz</p> <p>Toutes les communes répondent ou ont répondu à l'AMI départemental Cœur de bourg, sauf Cheix-en-Retz (seuil démographique). Deux communes ont signé une convention ORT (Pornic et Sainte-Pazanne)</p>
<p>→ Lutte contre l'habitat indigne</p>	<p>L'action n°4 prévoit de résorber les situations d'indignité ou d'insalubrité éventuelles, en partenariat avec le CD44 et la DDTM</p>

<p>→ Les autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé et les financements de l'agence nationale de l'habitat (ANAH)</p>	<p>Objectifs du PIG : 2018-2022 =</p> <ul style="list-style-type: none"> - objectif de 220 dossiers rénovation énergétique pour 181 dossiers accordés (82% des obj) - objectif de 95 dossiers maintien à domicile pour 99 accords (104% des obj) <p>Pour chaque dossier accordé, l'agglomération donne une aide de 500€ au ménage.</p> <p>2022-2023</p> <ul style="list-style-type: none"> - objectif de 80 dossiers rénovation énergétique - objectif de 60 dossiers maintien à domicile <p>Pour chaque dossier accordé, l'agglomération donne une aide de 500€ au ménage.</p> <p>A ce jour, aucune action n'est portée pour l'amélioration des copropriétés</p>
<p>3.4. Les réponses aux besoins des populations spécifiques</p>	
<p>→ Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées</p>	<p>Action n°6 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adapter les logement (PIG maintien à domicile) - Produire des logement adaptés (lien commune/bailleurs sociaux) - Travailler à la cohérence des réponses et des offres apportées.
<p>→ Répondre aux besoins des jeunes</p>	<p>Action n°5 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concrétiser une stratégie intercommunale - Dimensionner des opérations de logements - Formaliser un réseau de partenaires - Favoriser le développement d'une offre locative de petits logements. <p>- Création de 50 places en résidences jeunes actifs + création d'un guichet unique avec l'association adelis.</p>
<p>→ Répondre aux besoins des gens du voyage</p>	<p>Action n°7 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Répondre aux préconisations du schéma départemental
<p>3.5. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles</p>	
<p>12% de la population sous le seuil de pauvreté 19% ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM (+ de 5000 ménages) Aucune structure d'accueil spécialisé pour les personnes qui nécessitent un suivi et un accompagnement</p> <p>Réponses à apporter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Personne en rupture sociale et en rupture de parcours résidentiel (maison relais) - Victime de violences intrafamiliales : logement d'extrême urgence - Logements temporaires (ALT) des communes 	
<p>4. Volet de la gouvernance</p>	
<p>4.1. La mise en cohérence avec les autres documents d'urbanisme</p>	
<p>Aucune mise en compatibilité nécessaire Pas de PLUi</p>	
<p>4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH : l'observatoire des PLH</p>	
<p>Mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier. Observatoire interne à l'agglo (mise en service aux communes depuis la fin d'année 2022).</p>	
<p>4.3. Animation, partenariat et pilotage</p>	
<p>La CIL constitue une instance où l'on parle du suivi du PLH (notamment les axes 1, 2 et 3). Définition et suivi de la politique habitat lors des commission et bureau communautaire.</p>	