

| Commune | Population 2018 | Taux d'évolution 2013 - 2018 |
|--------------------------|--------------------|---------------------------------|
| Aigrefeuille-sur-Maine | 3 970 | 2,46 %/an |
| Boussay | 2 643 | -0,26 %/an |
| Château-Thébaud | 3 060 | 0,84 %/an |
| Clisson | 7 399 | 2,12 %/an |
| Gétigné | 3 691 | 0,88 %/an |
| Gorges | 4 752 | 1,42 %/an |
| Haute-Goulaine | 5 833 | 0,92 %/an |
| La Haie-Fouassière | 4 675 | 0,97 %/an |
| La Planche | 2 670 | 1,41 %/an |
| Maisdon-sur-Sèvre | 2 982 | 1,06 %/an |
| Monnières | 2 263 | 2,52 %/an |
| Remouillé | 1 934 | 1,59 %/an |
| Saint-Fiacre-sur-Maine | 1 225 | 1,32 %/an |
| Saint-Hilaire-de-Clisson | 2 303 | 1,47 %/an |
| Saint-Lumine-de-Clisson | 2 098 | 0,3 %/an |
| Vieillevigne | 3 957 | 0,08 %/an |

Les enseignements issus du diagnostic de territoire

Les travaux réalisés avec les acteurs du territoire tout au long du diagnostic ont permis de mettre en avant les forces et les faiblesses du territoire au regard des problématiques habitat. Ces travaux ont également mis en avant les menaces qui pèsent sur la dynamique de Clisson, Sèvre et Maine Agglomération mais aussi les atouts du territoire qui constituent de réelles opportunités à saisir.

Les principaux enjeux qui ressortent des échanges et auxquels le PLH devra répondre sont :

- Anticipation des dynamiques démographiques et économiques, prise en compte des capacités foncières et des volontés de développement communales pour une définition au plus juste des objectifs de production neuve ;
- Prise en compte de l'armature urbaine dans la définition des objectifs de production de logements communaux avec, conformément aux objectifs du SCoT, des objectifs différenciés en fonction de l'accessibilité, des capacités des équipements et de l'offre de services et de commerces. La déclinaison communale des objectifs intercommunaux de production devra notamment être articulée avec la politique intercommunale des transports (en cours de définition) ;
- Diversification de l'offre de logements afin de répondre aux besoins et capacités financières de l'ensemble des habitants, actuels et futurs, et ainsi favoriser une mixité sociale et générationnelle au sein du territoire. Chacun doit pouvoir mener un parcours résidentiel en lien avec l'évolution de ses besoins et capacités financières et avoir le choix de rester au sein de l'intercommunalité ;
- Le développement d'une offre de logements abordables, tant en locatif qu'en accession : l'accessibilité de l'offre de logement est un des ressorts de l'attractivité du territoire et est une condition du maintien d'une mixité sociale et générationnelle ;
- Un développement maîtrisé de l'offre de logements individuels permettant l'accueil de nouveaux ménages recherchant ce type d'habitat et la maîtrise de l'extension urbaine : consommation d'espace limitée, prise en compte des capacités des équipements, qualité urbaine ;
- La préservation de l'environnement et la mise en valeur des paysages via un habitat respectueux de l'identité des communes et participant à un cadre de vie de qualité : travail sur les formes urbaines, densité qualitative et lutte contre les occupations impropres de terrains ;
- L'amélioration des conditions de vie des habitants via :
 - l'amélioration du parc de logements existant : un potentiel de réalisation de travaux à valoriser ;
 - la prise en compte de l'évolution des besoins et aspirations des Gens du Voyage concernant leurs conditions d'habitat ;
 - une meilleure prise en charge des situations nécessitant un logement d'urgence.
- La mise en place d'une gouvernance du PLH permettant de suivre ses effets dans le temps, la poursuite des échanges intercommunaux et le développement de collaborations avec les opérateurs de la construction (organismes HLM, promoteurs, établissement foncier, aménageurs).

Les orientations du PLH

I - Anticiper le développement du territoire en tenant compte des diversités communales, en préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers et en limitant l'étalement urbain

II - Produire une offre nouvelle répondant à la diversité des besoins et capacités financières des habitants d'aujourd'hui et de demain

III - Conforter la qualité de l'habitat existant et concourir à la protection du patrimoine bâti

IV - Mieux accompagner les différents publics dans la satisfaction de leurs besoins

V - Suivre et animer le PLH

La synthèse du programme d'actions du PLH

1. Définition des besoins en logement

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

L'objectif de production de logements est de 412 logements par an, soit 2 474 logements pour les 6 années du PLH. Cet objectif est légèrement inférieur à l'objectif fixé par le SCOT, qui se base sur une croissance démographique (évaluée en 2015) plus importante.

1.2. Les besoins territorialisés et par segment

La déclinaison territoriale de l'objectif intercommunal de production de logements a été affinée en trois étapes successives :

- Répartition au sein de groupes de communes tenant compte de l'organisation territoriale par application des objectifs indicatifs de production de logements du SCOT du Pays du Vignoble Nantais.
- Les objectifs intercommunaux du PLH ont ensuite été déclinés à l'échelle communale au sein de chaque groupe de communes selon le poids démographique des communes.
- Un ajustement des objectifs communaux a ensuite été fait, tenant compte des capacités foncières des communes et des volontés communales de développement exprimées au cours des travaux d'élaboration du PLH de Clisson Sèvre et Maine Agglo.

| | Répartition selon les objectifs du SCOT | | Répartition communale | | | | | | Objectifs de production de logements locatifs sociaux | | | | |
|--------------------------|---|------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|---------------------------|--|---------------------------|---|------------------------|---------------------------|----|----|
| | Répartition conforme aux objectifs indicatifs de production | Objectifs 6 ans du PLH | Poids démographique commune | | Objectifs avant ajustements | | Objectifs de production de logements ajustés | | Taux | Objectifs 6 ans du PLH | moyenne annuelle arrondie | | |
| | | | Population 2016 | Poids démographique de la commune | Objectifs 6 ans du PLH | moyenne annuelle arrondie | Objectifs 6 ans du PLH | moyenne annuelle arrondie | | | | | |
| Clisson | 33% | 777 | 7 035 | 46% | 360 | 60 | 777 | 325 | 54 | 20% | 155 | 65 | 11 |
| Gétigné | | | 3 621 | 24% | 185 | 31 | | 185 | 31 | | | 26 | 6 |
| Gorges | | | 4 543 | 30% | 232 | 39 | | 267 | 44 | | | 9 | |
| Aigrefeuille-sur-Maine | 35% | 824 | 3 763 | 21% | 171 | 29 | 210 | 35 | 20% | 42 | 7 | | |
| Haute-Goulaine | | | 5 755 | 32% | 262 | 44 | 262 | 44 | 35% | 92 | 15 | | |
| La Haie-Fouassière | | | 4 648 | 26% | 211 | 35 | 211 | 35 | 20% | 42 | 7 | | |
| Vieillevigne | | | 3 961 | 22% | 180 | 30 | 240 | 40 | 20% | 48 | 8 | | |
| Boussay | 23% | 541 | 2 632 | 18% | 96 | 16 | 156 | 26 | 10% | 16 | 3 | | |
| Château-Thébaud | | | 3 007 | 20% | 110 | 18 | 50 | 8 | 10% | 5 | 1 | | |
| Maisdon-sur-Sèvre | | | 2 908 | 20% | 106 | 18 | 106 | 18 | 10% | 11 | 2 | | |
| Remouillé | | | 1 899 | 13% | 69 | 12 | 90 | 15 | 26% | 23 | 4 | | |
| Saint-Hilaire-de-Clisson | | | 2 268 | 15% | 83 | 14 | 83 | 14 | 10% | 8 | 1 | | |
| Saint-Lumine-de-Clisson | | | 2 109 | 14% | 77 | 13 | 77 | 13 | 10% | 8 | 1 | | |
| La Planche | 9% | 212 | 2 610 | 44% | 93 | 15 | 93 | 16 | Selon opportunités | | | | |
| Monnières | | | 2 179 | 36% | 77 | 13 | 77 | 13 | | | | | |
| Saint-Fiacre-sur-Maine | | | 1 186 | 20% | 42 | 7 | 42 | 7 | | | | | |
| | | 100% | 2 354 | 54 124 | | 2 354 | 394 | 2 474 | 412 | | 449 | 75 | |

2. Volet environnemental

2.1. La gestion économe de l'espace

→ Les objectifs de densité

Le PLH ne fixe pas d'objectifs de densité à atteindre mais tient compte des objectifs du SCOT. Le SCOT fixe des objectifs en terme de consommation foncière à l'intérieur et à l'extérieur de l'enveloppe urbaine des communes. Ces derniers ont notamment été pris en compte dans l'estimation des capacités foncières des communes.

→ Des formes urbaines innovantes

Action n°2 – Accompagner le développement des nouvelles formes d'habiter et lutter contre les occupations impropres de terrains

Modalités de l'action :

- Animation de temps d'échanges et organisation de formations à destination des élus et des techniciens : partage des pratiques de chaque communes, information sur les moyens de prévention et de répression à disposition des communes pour lutter contre les occupations impropres de terrain et les outils réglementaires permettant un accueil maîtrisé des nouvelles formes d'habiter
- Accompagnement dans l'élaboration et la mobilisation des documents de planification

→ La politique foncière : les outils

Action n°1 – Aider les communes à disposer des moyens foncières et réglementaires pour la mise en œuvre du PLH

Modalités de l'action :

- Élaboration et suivi d'un programme d'actions foncières (PAF) ciblant les potentiels foncières à mobiliser prioritairement pour la mise en œuvre du PLH (potentiels foncières identifiés dans le cadre de l'observation foncière : action n°15)
- Formalisation d'un partenariat avec l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique (EPFLA) pour le portage foncier de terrains répertoriés dans le programme d'actions foncières

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Aide financière à l'acquisition foncière pour les opérations de logements sociaux en maîtrise d'ouvrage directe répondant aux priorités du PLH et rencontrant des difficultés financières de réalisation (T2, opérations de centre-bourg, logements dédiés à des publics spécifiques) : compensation de la « surcharge foncière » au-delà des plafonds fixés par l'État (aide non systématique, soumise à validation préalable de la commission habitat : cf. action n°3); modalités d'octroi des aides aux logements sociaux précisées chaque année par délibération de l'intercommunalité (cf. action n°3) • Veille à la cohérence des documents d'urbanisme communaux et du PLH : accompagnement des communes pour l'élaboration et la révision des PLU, conseils et préconisations pour une mobilisation des PLU dans l'atteinte des objectifs du PLH |
|--|--|

2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques

| | |
|--|--|
| <p>→ La précarité énergétique et l'adaptation aux nouvelles normes</p> | <p>Action n°7 – Inciter les propriétaires à conduire des travaux d'amélioration et d'adaptation de leur logement</p> <p>Modalités de l'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mise en place d'un dispositif d'incitation aux travaux (PIG) en partenariat avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) : <ul style="list-style-type: none"> - définition des objectifs (énergie, adaptation au handicap et au vieillissement), écriture et signature d'une convention, engagement et financement d'une mission de suivi et d'animation du PIG par l'intercommunalité pour une durée de 3 années a minima - intégration d'une mission de repérage des ménages habitant des logements présumés insalubres pour une orientation vers le PIG départemental insalubrité • Mise en place puis animation d'une cellule de repérage des situations d'habitat insalubre (en complément du PIG) mobilisant les acteurs locaux (CCAS, CLIC...) : accompagnement par l'opérateur du PIG insalubrité du département dans le cadre d'une convention de 2 ans • Appui financier au conventionnement avec travaux : objectifs de conventionnement et modalités de financement par l'intercommunalité à définir en partenariat avec l'Agence Immobilière et Sociale (AIS) départementale (cf. action n°3) <p>La mise en place de cette action s'articulera avec l'ensemble des actions programmées dans le PCAET au titre de l'axe stratégique 4, « Améliorer la performance énergétique des bâtiments » dont la mise en place d'une plateforme territoriale de rénovation énergétique.</p> |
|--|--|

3. Volet social

| | |
|--|--|
| | <h3>3.1. Accession sociale à la propriété et l'investissement locatif privé</h3> |
|--|--|

| | |
|--|---|
| | <p>Faisant le constat d'une dynamique de dissociation entre les prix du marché immobilier et les revenus d'une partie de la population, Clisson Sèvre et Maine Agglo s'est fixé des objectifs ambitieux de production de logements en accession à prix maîtrisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15% pour Haute-Goulaine et le pôle Clissonnais, - 10% pour les autres communes. <p>Ces objectifs intègrent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des logements en accession sociale « réglementaire » : la location accession (PSLA) et l'accession en bail réel solidaire (BRS) dont la production est encadrée par l'office foncier solidaire (OFS) de Loire-Atlantique, Atlantique Accession Solidaire. - La vente de lots à bâtir communaux, à des prix inférieurs aux prix du marché et intégrant des plafonds de ressource des acquéreurs et la mise en place de clauses anti-spéculatives. |
|--|---|

| | |
|--|--|
| | <h3>3.2. L'offre locative sociale</h3> |
|--|--|

| | |
|---|--|
| <p>→ Rééquilibrer l'offre de logement et promouvoir la mixité sociale</p> | <p>Le PLH prévoit de produire 449 logements locatifs sociaux (LLS) sur 6 ans :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intercommunalité : 30% a minima de PLAI, 70% maximum de PLUS, - Pôle Clissonnais : 30% a minima de PLAI, 70% au maximum de PLUS, - Haute-Goulaine : 30% a minima de PLAI, 70% au maximum de PLUS, 30% maximum de PLS. <p>Action n°3 – Accompagner la production de logements privés et sociaux pour une diversification de l'offre et un habitat de qualité</p> <p>Modalités de l'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Appui aux communes dans leurs fonctions de maître d'ouvrage et dans leurs relations avec les opérateurs de la construction • Aide financière à la production de logements sociaux : une aide ciblée pour la construction et l'acquisition/amélioration en lien avec les objectifs du PLH (T2, opérations de centre-bourg, logements dédiés à des publics spécifiques : personnes âgées, personnes en situation de handicap) ; cette aide pourra prendre la forme d'une aide à l'acquisition foncière (cf. action n°1) ou d'une aide au logement. Les modalités seront précisées en concertation avec les organismes HLM et validées chaque année par délibération de l'intercommunalité • Incitation à la production de logements sociaux par conventionnement de logements privés : mobilisation de l'agence immobilière sociale (AIS) du conseil départemental (conventionnement) et co-financement des travaux par l'intercommunalité : modalités à préciser avec le conseil départemental et l'AIS • Appui financier à la construction de logements sociaux en accession sociale « réglementaire » (PSLA et OFS) : une opportunité de financement à confirmer commune par commune et à actualiser régulièrement. Modalités à préciser en concertation avec les organismes HLM et l'OFS de Loire-Atlantique à formaliser par délibération de l'intercommunalité • Encadrement des pratiques communales d'accession "aidée" de lots à bâtir : organisation de groupes de travail • Encadrement des ventes de logements locatifs sociaux : recensement et étude des plans de vente des bailleurs, négociation de compensations (constructions neuves) <p>En complément de la construction de logements locatifs sociaux, l'intercommunalité souhaite également développer l'offre via le conventionnement de logements privés par l'Anah. Ce mode de production de logement sociaux poursuit un double objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Développer l'offre de logements sociaux dans les communes disposant de capacités foncières limitées, notamment Haute-Goulaine et Clisson, et plus particulièrement en cœur de bourg. - Inciter les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux de réhabilitation énergétique ambitieux. <p>Afin de développer cette offre, Clisson Sèvre et Maine Agglo s'appuiera sur la mobilisation de l'agence immobilière sociale (AIS) du conseil départemental et la mise en place d'un PIG à l'échelle de l'intercommunalité.</p> <p>Les objectifs définis tiennent compte des objectifs et résultats des PIG déployés dans le département :</p> |
|---|--|

| | |
|--|--|
| | - 15 logements pour les 6 années du PLH : 5 logements à Haute-Goulaine, 5 au sein du pôle clissonnais et 5 sur le reste du territoire. De plus, Action n°12 - Concourir à la bonne gestion dans le parc locatif social (demandes, attributions et gestion locative) |
| | 3.3. La rénovation du parc existant |
| → Renouvellement urbain (politique de la ville, agence nationale pour la rénovation urbaine, ANRU) | Sans objet pour le territoire (pas de QPV, ANRU...) Pas d'action spécifique mais les aides destinées au logement social ciblent les opérations à enjeu pour l'intercommunalité dont les opérations réalisées en centre-bourg, plus difficile à équilibrer financièrement pour les organismes HLM. (Cf. Action n°3) |
| → Revitalisation des centres-bourgs | Les communes de Clisson et Haute-Goulaine et 'Clisson Sèvre et Maine Agglo' ont signé une convention 'Petites Villes de Demain' au mois d'avril 2021. |
| → Lutte contre l'habitat indigne | Pas d'action spécifique, mais l'action n°7 : Inciter les propriétaires à conduire des travaux d'amélioration et d'adaptation de leur logement (voir précédemment). |
| → Les autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé et les financements de l'agence nationale de l'habitat (ANAH) | Action n°7 : Inciter les propriétaires à conduire des travaux d'amélioration et d'adaptation de leur logement (voir précédemment). |
| | 3.4. Les réponses aux besoins des populations spécifiques |
| → Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées | Action n°5 - Coordonner le développement d'une offre adaptée aux personnes âgées Action n°6 - Favoriser le développement d'une offre répondant aux besoins des personnes handicapées. Action n°8 - Favoriser le soutien à domicile des personnes âgées |
| → Répondre aux besoins des jeunes | Action n°4 - Concourir au développement d'une offre à destination des jeunes actifs |
| → Répondre aux besoins des gens du voyage | Action n°9 - Répondre aux obligations réglementaires d'accueil des gens du voyage |
| | 3.5. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles |
| | Action n°11 - Veiller à la présence d'une offre répondant aux besoins des travailleurs saisonniers |
| 4. Volet de la gouvernance | |
| | 4.1. La mise en cohérence avec les autres documents d'urbanisme |
| | Action n°1 – Aider les communes à disposer des moyens fonciers et réglementaires pour la mise en œuvre du PLH Action n°13 – Mettre en place un dispositif d'information et de communication à destination de tous les ménages Pas de transfert de la compétence PLU à l'intercommunalité dans l'immédiat. Réflexion à mener à compter de 2022. |
| | 4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH : l'observatoire des PLH |
| | Action n°15 - Mettre en place un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier |
| | 4.3. Animation, partenariat et pilotage |
| | Action n°14 - Animer le PLH |

Avis du bureau du CR2H :

Le bureau du CR2H partage l'analyse des services de l'État et du Département.

Il souligne la qualité du PLH de Clisson Sèvre et Maine Agglo, et soutient la collectivité dans la mise en oeuvre de son projet de territoire.

Le bureau souligne également l'importance de suivre la production neuve sur l'ensemble des communes afin d'atteindre les objectifs fixés, notamment sur Haute-Goulaine qui, en application de la loi SRU, est en situation de déficit de logements sociaux.

Les points suivants devront faire l'objet d'une vigilance particulière au regard des enjeux à mettre en oeuvre, notamment lors des bilans annuels et du bilan à mi-parcours :

- le développement d'une offre abordable et plus spécifiquement du logement social en étudiant notamment la diversification des typologies et des modes de production à coûts maîtrisés (PLAI, PLUS, PLS, accession sociale...);
- la diversification de l'ensemble de l'offre de logements (type, statut d'occupation, typologie) favorisant les parcours résidentiels ;
- le développement d'une offre de logements à destination des publics spécifiques, notamment les jeunes, les saisonniers et les personnes âgées ;
- la stratégie foncière mise en oeuvre dans une logique de maîtrise de la consommation foncière ;
- la gouvernance à mettre en place et le développement de la compétence habitat au sein du nouvel EPCI, notamment l'observation et l'évaluation des politiques publiques mises en oeuvre sur le territoire ;
- les financements mis en oeuvre.

Le bureau du CR2H émet un avis favorable sur le PLH de Clisson Sèvre et Maine Agglo.