

Communauté de Communes du Sud Estuaire

6 Boulevard Dumesnildot

44 560 Paimboeuf

Tel : 02 40 27 70 12

Président : M. Yannick Morez

Date de création de l'EPCI : 1^{er} janvier 1997

Délibération d'approbation du PLH : 17 décembre 2015

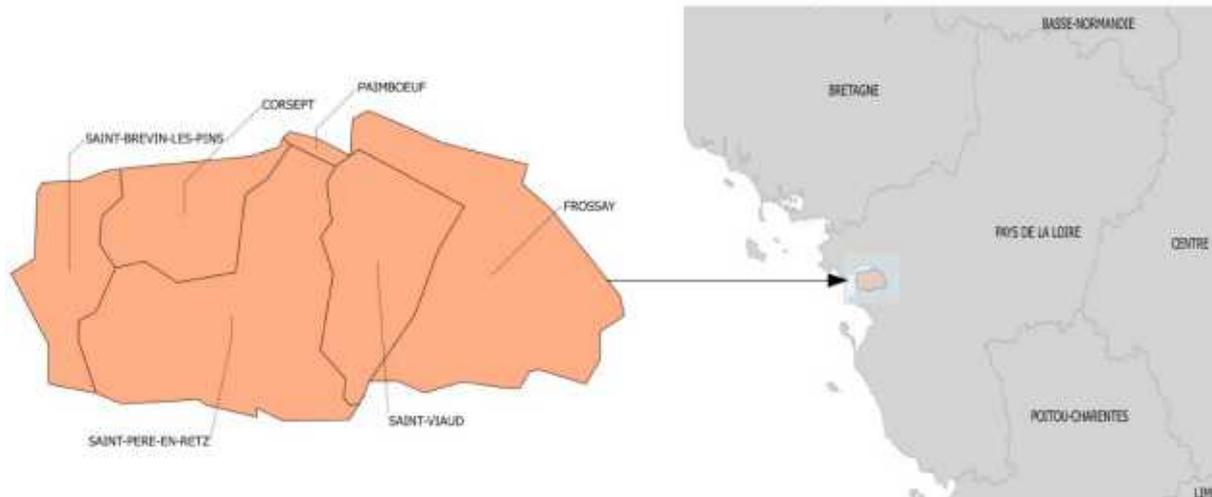
Validité du PLH : 2015-2021

Avancement du PLH : 1^{er} PLH – bilan final – prorogation du PLH

Élaboration : réalisé en régie

Bilan final présenté en bureau du CR2H fin 2021

Le territoire de la Communauté de communes du Sud Estuaire



La communauté de communes a été créée le 1^{er} janvier 1997, elle regroupe 6 communes pour 30 177 habitants (INSEE 2018). Ce territoire attractif et dynamique se situe entre Nantes et Saint-Nazaire à l'Ouest du département.

Le premier PLH de la Communauté de communes était volontaire, désormais elle se trouve dans l'obligation d'élaborer ce document depuis le dépassement du seuil des 30 000 habitants.

Le territoire est couvert par :

- 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) 2021-2025 ;
- le SCoT du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013 et a fait l'objet d'une modification en 2018. Il est réalisé à l'échelle du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays de Retz regroupant les 4 intercommunalités suivantes : les communautés de communes Sud Estuaire, Sud Retz Atlantique et de Grand-Lieu, ainsi que Pornic Agglo Pays de Retz.
- le Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage (2018-2024)
- le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) approuvé le 20 février 2020

Seule la commune de Saint-Brevin-les-Pins est concernée par la loi SRU depuis le 1^{er} janvier 2021.

Les enseignements issus du diagnostic de territoire

Le territoire est marqué par :

- Une proximité de pôles d'emploi majeurs (agglomérations nantaise et nazairienne) et des bassins d'emploi intérieurs (Saint-Brevin-les-Pins, Saint-Père-en-Retz et Paimboeuf)
- Un territoire marqué par le caractère tendu de ses marchés de l'habitat, notamment dans le locatif,
- Un territoire en forte croissance démographique (+ 583 habitants par an)
- Un territoire avec un parc de résidences secondaires important (21,7 % et un taux de 41% sur Saint-Brevin-les-Pins)
- Des revenus des ménages légèrement supérieurs à ceux du Département,
- Une faible diversification de l'habitat avec une surreprésentation de grands logements et un parc de résidences principales fondé sur un mode de production en individuel pur
- Un parc locatif social faible: en 2010, les logements sociaux représentaient 5% des résidences principales et se concentraient essentiellement sur les communes de Saint-Brevin-les-Pins et Paimboeuf (80% du parc HLM de la Communauté de communes),
- Une demande locative supérieure à l'offre et des niveaux de loyers élevés pour une partie de la population locale (71% des ménages

- locataires bénéficiaires d'une aide au logement dans le parc privé),
- Un renforcement du volume des résidences principales et alimentée par une construction neuve dynamique
- Des consommations foncières importantes pour l'habitat avec une densité plus faible en dehors des communes pôles qui disposent d'un parc de logement un peu plus diversifié.
- Une augmentation du niveau des prix du foncier et de l'immobilier depuis ces dernières années: avec un marché peu accessible aux jeunes ménages primo-accédants sur le littoral, mais des communes non littorales encore accessibles au plus grand nombre,
- Une offre insuffisante et peu adaptée du logement des jeunes, mais ce constat est à nuancer dans les communes pôles qui disposent d'un parc de logements un peu plus diversifié (Saint-Brevin-les-Pins, Paimboeuf),
- Un bon niveau d'équipements pour le grand âge mais un phénomène de vieillissement plus marqué par rapport aux EPCI limitrophes
-

Le bilan final fait état des évolutions suivantes :

- Une proximité de pôles d'emploi majeurs (agglomération nantaise et nazairienne) et des bassins d'emploi intérieurs (Saint-Brévin-les-Pins, Saint-Père-en-Retz et Paimboeuf),
- Des marchés de l'habitat tendus, notamment dans le parc locatif,
- Une forte croissance démographique (+1 346 habitants entre 2013 et 2018)
- Un parc de résidences secondaires important mais en baisse ces dernières années (22,5 % en 2018 contre 25,5% en 2008) et 35,5 % sur Saint-Brevin.
- Des revenus des ménages légèrement inférieurs à ceux du département
- Une faible diversification de l'habitat avec une surreprésentation de grands logements et un parc de résidences principales fondé sur un mode de production en individuel pur
- Un parc existant relativement récent mais énergivore en partie, avec un taux de vacance en baisse et inférieur à la moyenne départementale
- Un parc locatif social faible et inégalement réparti sur le territoire
- Une baisse de l'activité de construction en 2020 lié à la crise sanitaire
- Une tension croissante sur le parc locatif social du fait de l'augmentation des demandes chaque année et du nombre d'attributions en baisse

Les orientations du PLH

1. Produire une offre de logements diversifiée accompagnant un développement résidentiel durable du territoire
2. Prendre en compte les enjeux du parc existant
3. Apporter des réponses adaptées aux publics spécifiques
4. Organiser la gouvernance, le suivi et l'animation du PLH

La synthèse du programme d'actions du PLH

1. Définition des besoins en logement						
1.1. Les besoins à l'échelle de l'EPCI						
Le besoin annuel en logements s'élève entre 240 et 252 logements par an, soit entre 1 440 et 1 512 logements sur la durée du PLH. Avec un scénario de croissance démographique plus modérée que la période récente, les objectifs maximaux exprimés sont en deçà de ceux contenus dans le SCoT (entre 1 440 et 1 842 sur 6 ans).						
Sur la période 2016-2020, il s'est construit en moyenne 258 logements neufs par an, ce qui est supérieur aux objectifs du PLH mais compris dans la fourchette basse du SCoT (objectif de 240 à 307 logements autorisés par an).						
1.2 Les besoins territorialisés et par segment						
Le tableau ci-dessous présente la réalisation des objectifs par commune à la fin du PLH. Le degré d'atteinte des objectifs de construction de logements sur le territoire est presque rempli à échéance du PLH (88% de l'objectif final). Le degré d'atteinte des objectifs reste contrasté selon les communes, la commune de Corsept est à 68% et Paimboeuf 69% tandis que la commune de Saint-Viaud a dépassé l'objectif fixé.						
Commune	Objectifs annuels PLH	Nombre logements réalisés annuels fin PLH	% de logements réalisés par rapport aux objectifs annuels PLH	Objectifs sur 6 ans PLH	Nombre LLS mis en service sur 2016-2020	% de LLS réalisés par rapport aux objectifs PLH
Corsept	12	10	68%	8	12	150%

Frossay	15	17	94%	10	0	0%
Paimboeuf	16 à 20	15	69%	10	0	0%
Saint-Brevin-les-Pins	126 à 130	129	85%	115	38	33%
Saint-Père-en-Retz	37 à 40	44	95%	23	4	17%
Saint-Viaud	33 à 35	43	106%	20	0	0%
TOTAL	240 à 252	258	88%	186	54	29%

2. Volet environnemental

2.1. La gestion économe de l'espace

→ Les objectifs de densité

La CCSE n'a pas fixé de ratios minimaux de densité. Cependant, il est constaté des mouvements importants de divisions parcellaires depuis ces dernières années. Selon les communes les surfaces des lots à bâtir de 400 à 600 m² sont de plus en plus fréquentes en ZAC et en lotissement. En diffus, les surfaces restent d'environ 1000 m². Dans les autres communes encore rurales, les surfaces moyennes des lots à bâtir sont souvent plus importantes.

Entre 2012 et 2017, près des ¾ de la consommation d'espace (intégrant les hameaux) sur le territoire intercommunal s'est faite en zones d'habitat. La commune de Saint-Brevin-les-Pins est la première consommatrice de foncier avec 87 % des espaces consommés dédiés à l'habitat. Le total de la consommation d'espace sur la période s'élève à 27,16 hectares pour l'habitat. Les PLU des 6 communes ont des objectifs de modération de la consommation d'espaces conformément au SCOT, de l'ordre de -30% par rapport à la période de référence. Ainsi, une large part des logements à produire se fera au sein de l'enveloppe urbaine existante. Les objectifs de densité résidentielle fixés par le SCOT, de l'ordre de 15 logements par hectare, sont également respectés.

→ Des formes urbaines innovantes

La CCSE s'engage à travailler sur la diversité des formes urbaines afin de favoriser la diversité de l'habitat dans les opérations (petit collectif, maisons groupées, habitat intermédiaire et maisons innovantes par le traitement des vis-à-vis sur des parcelles de plus petite taille) permettant ainsi de produire des logements plus abordables et plus économes en foncier.

La production de logements collectifs se développe, elle concerne essentiellement les communes de Saint-Brevin (212), Paimboeuf (26) et Corsept (4) entre 2016 et 2020. On observe également une diversification des formes d'habitat avec le développement du logement individuel groupé à Saint-Brevin-les-Pins, Saint-Père-en-Retz, Frossay et Saint-Viaud.

→ La politique foncière: les outils

La CC s'engage à favoriser les acquisitions foncières en faveur de l'habitat par les communes afin de véritablement maîtriser les coûts de sortie des logements et maîtriser le développement de son territoire (anticipation foncière – action 5).

Pour ce faire, la CC entend privilégier 3 axes :

- Suivi des démarches d'acquisitions foncières à la demande des communes ;
- Réalisation d'un programme d'actions foncières (PAF) avec l'appui technique du Conseil Départemental de Loire Atlantique ;
- Suite à la réalisation du PAF, intégration d'un outil de veille foncière.

Le bilan indique que le PAF n'a pas pu être réalisé. Cependant, plusieurs outils ont été mis en place et ont permis d'améliorer la connaissance foncière :

- Le portail cartographique de la CCSE
- L'accès à la plateforme Urbansimul grâce au partenariat noué avec l'Etablissement Public Foncier de Loire Atlantique (EPF)
- Inventaire des DIA et données de l'AURAN
- L'adhésion à l'EPF a permis de bénéficier de plusieurs portages lors de l'acquisition de foncier : la commune de Paimboeuf début 2020, pour la préemption de l'hôpital intercommunal, la commune de Corsept en 2020 et Saint-Viaud en 2021.
-

2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques

→ La précarité énergétique et l'adaptation aux nouvelles normes

Les objectifs du Programme d'Intérêt Général (PIG) 2014-2017 piloté par la Fédération du Pays de Retz Atlantique ont été fixés à 80 projets énergie et 5 projets locatifs énergie annuels.

Ces objectifs ont été globalement remplis, on compte en 2017 :

- 52 dossiers énergie ayant fait l'objet d'une décision au titre de l'amélioration énergétique
- 28 au titre de l'autonomie
- 3 dossiers sur les deux volets

Un nouveau PIG « Habiter Mieux » a été mis en place à l'échelle du Pays de Retz et est piloté par le PETR (Pôle d'équilibre territorial et rural du Pays de Retz). Ce PIG regroupe la CCSE, Pornic Agglomération Pays de Retz, la CC Sud Retz Atlantique et la CC de Grand Lieu. Les objectifs fixés sont les suivants :

- Opération « maintien à domicile » : 30 logements sur 3 ans
- Lutte contre la précarité énergétique : 50 logements sur 3 ans
- Logements locatifs conventionnés : 2 logements sur 3 ans

Le bilan 2018-2021 recense 94 projets sur la CCSE dont 61 en économie d'énergie et 33 pour le maintien à domicile.

Le dispositif a été prolongé d'un an avec les objectifs suivants :

- Maintien à domicile : 10 logements sur 1 an

	<ul style="list-style-type: none"> - Lutte contre la précarité énergétique : 26 logements sur 1 an - Logements locatifs conventionnés : 2 logements sur 1 an
3. Volet social	
	3.1. Accession sociale à la propriété et l'investissement locatif privé
	<p>L'action 7 a pour objectif de promouvoir le développement en accession sociale ou "abordable" (prix maîtrisés) pour favoriser le maintien des jeunes ménages locaux sur le territoire et fluidifier leurs parcours résidentiels.</p> <p>La CCSE a contribué à l'élaboration d'un guide de l'accession sociale à l'attention des élus, ce guide est piloté par le Département de la Loire-Atlantique et l'Union Sociale pour l'Habitat. Ce guide présente notamment les différents opérateurs d'accession sociale pouvant être mobilisés ou encore les territoires privilégiés pour l'accueil de logements "PSLA groupé" dont la commune de Saint-Brevin-les-Pins.</p> <p>Le principe de la reconstitution de l'offre locative sociale, à savoir 3 logements locatifs sociaux neufs réalisés pour un logement locatif social vendu, n'a pas pu être appliqué. L'EPCI ne souhaite pas reconduire ce dispositif lors de la 2ème partie du PLH car jugé trop complexe, au regard des contraintes locales et de la conjoncture. La création d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) sur le Département pourrait faciliter l'accession abordable sur le territoire intercommunal.</p>
	3.2. L'offre locative sociale
→ Rééquilibrer l'offre de logement et promouvoir la mixité sociale	<p>Le parc locatif social est actuellement insuffisant pour répondre aux nombreux besoins sur le territoire de l'EPCI. L'action 6 a donc pour objectif d'accompagner la production de logements sociaux:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inciter les communes à délibérer en faveur de l'exonération de la taxe d'aménagement pour les PLUS ; - Créer un groupe de travail avec les communes pour affiner les besoins en logements sociaux ; - Inciter les communes à interroger en amont les bailleurs sur les charges sociales admissibles là où l'équilibre des opérations est rendu plus difficile pour les opérateurs publics. <p>77 logements locatifs sociaux ont été comptabilisés à la fin d'exercice du PLH dont 52 sur Saint-Brévin, 13 sur Saint-Père-en-Retz et 14 sur Corsept. Le degré d'atteinte des objectifs est de 29 %.</p> <p>Le parc locatif social comprend 712 logements locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire, soit 5,5 % du parc de résidences principales.</p>
	3.3. La rénovation du parc existant
→ Renouvellement urbain (politique de la ville, agence nationale pour la rénovation urbaine, ANRU)	Sans objet.
→ Revitalisation des centres-bourgs	<p>Les communes de Paimboeuf et Saint-Brevin-les-Pins ont été retenues pour participer au programme "Petites villes de Demain" qui vise à accompagner les communes dans leur projet de redynamisation de leurs centres-villes. Les communes de Corsept, Saint-Père-en-Retz, Frossay et Saint-Viaud bénéficient également de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) Coeur de Bourg/Coeur de ville porté par le Département.</p>
→ Lutte contre l'habitat indigne	<p>Des situations d'habitat indigne et de mal logement ont été repérées sur quelques centres-bourgs du territoire. La CC s'engage à inscrire l'EPCI dans le cadre du PIG départemental de lutte contre l'habitat indigne. L'objectif est de mieux faire connaître le dispositif sur le territoire auprès des acteurs locaux et des élus pour faire remonter des situations d'habitat indigne.</p> <p>En 2017, 353 logements du parc privé étaient considérés comme potentiellement indignes (données Filocom – traitement PPPI Anah). La CCSE participe régulièrement aux comités techniques du PDLHI, en revanche, la diffusion de documents d'information auprès des travailleurs sociaux du territoire n'a pas pu être réalisée, notamment en l'absence de documents d'information spécifiques. Le nombre de logements du territoire ayant bénéficié d'une sortie d'insalubrité durant le PIG départemental n'est pas connu. Pour autant sur la CCSE, 7 arrêtés préfectoraux d'insalubrité ont été recensés entre 2019 et 2020. En juin 2019, un nouvel accord cadre a été signé pour le PIG départemental de lutte contre l'habitat insalubre, et ce jusqu'au 31/12/2021. Dans le contexte de crise sanitaire, les réunions plénières du PDLHI n'ont pas repris en présentiel durant l'année 2020. La CCSE poursuivra le partenariat avec les services de l'Etat concernant la connaissance et le relais d'information sur le dispositif.</p>
→ Les autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé et les financements de l'agence nationale de l'habitat (ANAH)	<p>L'action 8 indique que l'EPCI souhaite inscrire le territoire dans les dispositifs portés par l'ANAH sur les enjeux énergétiques et d'accessibilité, en complément du PIG détaillé dans le volet énergétique.</p> <p>Concernant les logements conventionnés ANAH, une seule convention avec travaux a été recensée sur la période 2014-2018 à Saint-Brevin-les-Pins. Concernant les conventions ANAH sans travaux, les conventions en loyer intermédiaire ont été réalisées sur Corsept (un logement en 2014) et Paimboeuf (un logement en 2015). En loyer social, les conventions ANAH ont été signées à Paimboeuf (4 en 2015 et un en 2016) et Saint-Viaud (2 en 2016).</p> <p>Pour la période 2019-2020, deux conventions sans travaux ont été recensées sur Paimboeuf, (loyer social), deux en loyer intermédiaire sur les communes de Saint-Brevin-les-Pins et Frossay.</p>

	3.4. Les réponses aux besoins des populations spécifiques
→ Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées	<p>Le territoire est assez bien pourvu en hébergement collectif pour personnes âgées (450 places). Un projet de résidence pour personnes âgées est sorti de terre à Frossay (béguinage Les Eglantines). L'EPCI s'engage à lancer une politique d'adaptation des logements neufs ou existants dans le cadre du maintien à domicile (action 6).</p> <p>Au niveau du PETR, le PIG "Habiter Mieux" 2018-2021 fixe un objectif de 30 logements sur 3 ans, le dispositif prolongé d'un an prévoit un objectif de 10 logements sur un an pour le volet maintien à domicile.</p>
→ Répondre aux besoins des jeunes	<p>L'action 12 propose de poursuivre la réflexion sur le logement des jeunes. L'objectif est double :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Engager une réflexion pour la création d'un Foyer de Jeunes Travailleurs sur la commune de Saint-Brévin-les-Pins; - Développer une bourse au logement pour les jeunes apprentis sur la CC. <p>Une étude des besoins en hébergement et habitat temporaire des publics jeunes a été menée par l'URHAJ en 2019. Un projet de Résidence Jeunes Travailleurs est en cours sur Saint-Brevin (20 logements), 6 logements à Saint-Viaud, et 6 logements à Saint-Père-en-Retz. Le maître d'ouvrage est le bailleur social CISN Résidences Locatives. La gestion de la structure sera confiée à l'association ADELIS.</p>
→ Répondre aux besoins des gens du voyage	<p>Le territoire comptabilise une aire d'accueil permanente, à Saint-Brévin-les-Pins. L'EPCI s'engage à participer à la réflexion pour la mise à disposition d'un terrain afin de réaliser une aire de grand passage commune aux EPCI de la Fédération du Pays de Retz Atlantique.</p> <p>La CC du Sud Estuaire veille, à travers l'action 13 à la traduction des objectifs du schéma départemental d'accueil des gens du voyage dans les documents d'urbanisme des communes concernées et à détenir une meilleure connaissance des situations d'habitat des Gens du Voyage.</p> <p>La CCSE a pris la compétence accueil des gens du voyage au 1er janvier 2017. Le schéma départemental des gens du voyage a ensuite été élaboré. Le schéma indique les prescriptions suivantes pour le territoire:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Créer des terrains familiaux locatifs sur Saint-Brévin pour reloger les ménages sédentarisés sur l'aire d'accueil; - Maintenir une aire de passage sur Saint-Brévin pour les gens du voyage itinérants en période estivale afin de pouvoir accueillir les groupes familiaux; - Maintenir une aire permanente de grand passage sur Saint-Brévin permettant l'accueil de l'ordre de 200 caravanes maximum. Des solutions techniques sont également mises en place pour faciliter l'accès à l'aire. <p>Les terrains familiaux locatifs préconisés sur Saint-Brevin n'ont pas pu être réalisés en raison de la forte pression foncière et du manque de terrains disponibles en zone constructible assez grands sur la commune.</p> <p>L'aire de passage a été mise en place pour les groupes familiaux en période estivale. Il est utilisable de mai à septembre – 1ha</p> <p>Une aire est également disponible, d'une capacité de 200 caravanes (4 ha) pour l'accueil des grands passages de mai à septembre.</p> <p>De plus, il existe une aire permanente de 12 places sur la commune de Saint-Brevin-les-Pins.</p>
	3.5. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles
	<p>L'action 11 prévoit d'engager une réflexion au niveau de la Fédération pour créer une Maison Relais. L'EPCI s'engage à participer à la réflexion pour développer l'offre en logements d'urgence à l'échelle intercommunale, évaluée actuellement à une vingtaine de logements (action 10).</p> <p>On compte en 2021, 11 logements d'urgence, dont 6 gérés par l'association Trajet. De plus, le projet d'implantation d'une Maison Relais est en cours, le bailleur CISN Résidences Locatives est le maître d'ouvrage de l'opération qui verrait la sortie de terre de 2 résidences: l'une à Pornic, l'autre à Saint-Brevin-les-Pins. L'association Trajet sera gestionnaire de l'ensemble à savoir 10 places et des espaces communs sur le site de Pornic et 8 places avec espaces communs à Saint-Brevin-les-Pins (en PLAI adapté).</p>
4. Volet de la gouvernance	
	4.1. La mise en cohérence avec les autres documents d'urbanisme
	<p>L'action 4 doit conduire la CCSE à traduire dans les PLU des communes membres</p> <p>L'action a conduit à la prise de compétence urbanisme par la CCSE le 1er février 2016. Plusieurs révisions de PLU ont été approuvées. De plus, les PLU des communes membres intègrent des objectifs de production de logements, y compris de logements aidés.</p>
	4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH: l'observatoire des PLH
	<p>La CC a établi une méthode de travail interne en réalisant des tableaux de bord annuels disposant d'indicateurs divers permettant de saisir notamment les évolutions du marché du logement et le suivi de la réalisation des objectifs en logements construction neuve et logements locatifs sociaux).</p> <p>Un observatoire a été constitué en 2017 et est actualisé annuellement. La CCSE a réalisé plusieurs tableaux de bord portant sur:</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'instruction des permis de construire - L'avancée de la production de logements (dont logements locatifs sociaux) - Le portrait socio-démographique du territoire et les marchés de l'habitat et leurs évolutions

	De plus, les bases de données des partenaires (DREAL, INSEE, Observatoire du ScoT, AURAN, Creha Ouest etc.) ont été mobilisées.
	<u>4. 3. Animation, partenariat et pilotage</u>
	<p>Le pilotage de la politique de l'habitat est assuré par la CC via un comité de pilotage (réunissant l'ensemble des communes) afin de mesurer l'état d'avancement du PLH. La CC mettra aussi en place en comité de suivi partenarial réunissant les élus et les principaux partenaires du territoire (SCoT, DDTM, bailleurs, Département etc.)</p> <p>La commission urbanisme, qui réunit les élus chargés de l'habitat des communes, tient lieu de comité de pilotage. 8 commissions en lien avec le PLH se sont tenues entre 2016 et 2021.</p> <p>Une revue des thématiques en cours ou à venir a été engagée lors de la Commission du 8 septembre 2020 mais aussi à travers des ateliers de travail thématiques, dont un atelier "habitat-logement" qui s'est déroulé le 5 octobre 2020. Ces ateliers préfigurent les grandes actions stratégiques de la CCSE, à l'image du PLUi ou du futur PLH.</p>

Avis du bureau du CR2H :

Suite aux retours du Département de Loire-Atlantique et de Soliha, dont vous trouverez en annexe l'intégralité des observations, le bureau du CR2H émet **un avis favorable sur le bilan final de la communauté de communes de Sud Estuaire.**