

Grand Lieu Communauté
Parc d'activité de Tournebride
1 rue de la Guillauderie
CS 30003 – 44 118 LA CHEVROLIERE
Tel : 02 51 70 91 11
Président : M. Johann BOBLIN

Date de création de l'EPCI : 23 juin 1993

Délibération d'approbation du PLH : 15 décembre 2015 puis 30 mai 2017 après levée de réserves suite au CRHH

Validité du PLH : 2017-2023 – prorogation de 2 ans jusqu'en 2025

Avancement du PLH : 1^{er} PLH

Élaboration avec l'appui de l'AURAN

Motif d'engagement : volontaire

Présenté en bureau du CRHH le 30 juin 2016 (avis favorable avec réserves) – Bilan à mi-parcours présenté en bureau du CRHH le 26 novembre 2020

Le territoire de l'EPCI



Grand Lieu Communauté est une intercommunalité composée neuf communes pour un peu plus de 40 000 habitants.

Situé à proximité immédiate de la métropole nantaise et à quelques encablures du vignoble nantais, de la Vendée et du littoral, le territoire est marqué par un tissu économique dynamique (430 entreprises sur 16 parcs d'activités) et par la présence du lac de Grand Lieu, plus grand lac de plaine de France en hiver. Territoire péri-urbain reconnu pour son cadre de vie agréable, Grand Lieu a connu une forte croissance démographique ces 30 dernières années.

Le territoire est l'un des plus dynamique de Loire-Atlantique avec une croissance démographique de +1,4% par an entre 2014 et 2020 (INSEE).

Le territoire est couvert par :

- Le SCoT du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013
- Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAGDV) de Loire-Atlantique 2018-2024
- Le plan Départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) de Loire-Atlantique 2021-2025

Pont-Saint-Martin est la seule commune du territoire concernée par la loi SRU. Elle appartient à l'unité urbaine de Nantes Métropole, et a une obligation du 25% de logements locatifs sociaux.

Libellé	Population municipale (pop légale)		Taux de croissance annuel de la population	Parc de logements		Evolution du parc de logements
	2014	2020	2014-2020	2014	2020	2014-2020
Geneston	3 643	3 688	0,2%	1 393	1 469	5,5%
Le Bignon	3 629	3 927	1,3%	1 414	1 640	16,0%
La Chevrolière	5 326	5 951	1,9%	2 216	2 531	14,2%
La Limouzinière	2 373	2 487	0,8%	860	937	9,0%
Montbert	3 051	3 238	1,0%	1 240	1 336	7,7%
Pont-Saint-Martin	5 672	6 690	2,8%	2 290	2 826	23,4%
Saint-Colomban	3 268	3 428	0,8%	1 297	1 418	9,3%
Saint-Lumine-de-Coutais	2 058	2 278	1,7%	841	961	14,3%
Saint-Philbert-de-Grand-Lieu	8 708	9 213	0,9%	3 542	3 831	8,2%
TOTAL	37 728	40 900	1,4%	15 093	16 949	12,3%

Les enseignements issus du diagnostic de territoire

Les éléments du diagnostic établi en 2017 :

- Un territoire périurbanisé situé à proximité de pôles d'emplois majeurs (agglomération nantaise), générant des asymétries spatio-économiques (modèle centre/périphérie),
- Un territoire en très forte croissance démographique (+ 689 habitants par an), et qui mise sur un développement plus autocentré de son territoire (fonction résidentielle en développement),
- Des revenus des ménages légèrement supérieurs à ceux du département,
- Une faible diversification de l'habitat (3,2 % de logements collectifs),
- Un parc existant relativement récent mais énergivore en partie (42 % construit après 1989),
- Un parc locatif social faible et principalement concentré sur les communes de St-Philbert-de-Grand-Lieu, La Chevrolière, Le Bignon et Pont-Saint-Martin,
- Une forte attractivité en résidences principales dominée par la maison individuelle (97%),
- Une demande locative sociale supérieure à l'offre et des niveaux de loyers dans le privé qui, bien qu'abordables, restent encore élevés pour une partie de la population locale,
- Une forte augmentation du parc de logements alimentée par une construction neuve dynamique, mais qui connaît un ralentissement depuis 2009
- Des consommations foncières importantes pour l'habitat (22 hectares par an),
- L'accession sociale : un levier encore peu utilisé, mais qui constitue un vivier,
- Une offre insuffisante et peu adaptée du logement des jeunes,
- Un bon niveau d'équipements pour le grand âge mais une accélération à venir du phénomène du vieillissement.

Le bilan final fait état des évolutions suivantes :

- Une forte production de logements neufs sur le territoire de Grand Lieu : en moyenne 374 logements autorisés par an sur la durée du PLH, supérieure à l'objectif annuel du PLH de 295 logements par an.
- Une répartition de la production de logements globalement conforme aux objectifs du PLH, avec une production forte sur les trois communes les plus peuplées du territoire (Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, Pont-Saint-Martin, La Chevrolière).
- Après un léger ralentissement de la production en 2020-2021 suite à la crise sanitaire, un fort rattrapage a eu lieu en 2022 avec 412 logements neufs autorisés. Une baisse semble s'amorcer en 2023 suite à l'inflation, mais il est trop tôt pour qualifier cette tendance de durable.
- La production récente n'a pas suffi à diversifier suffisamment le parc de logements : le taux de propriétaires occupants est similaire en 2014 et 2020 (respectivement 79,8% et 79%). De la même manière, malgré une production sociale importante, le taux de locataires HLM parmi les résidences principales est seulement passé de 3,6% à 3,9%. Le taux de locataires du parc privé reste à 16,3%
- La vacance reste extrêmement faible sur le territoire, signe d'une tension certaine : en 2022, on compte 238 logements vacants depuis plus de 2 ans, soit 1,3% du parc de logements.
- Le parc locatif social est en forte croissance dans la quasi-totalité des communes. Cette croissance est plus marquée à Pont-Saint-Martin en raison de ses objectifs liés à la loi SRU.
- Cependant, cette offre nouvelle ne permet pas de répondre à la demande qui ne cesse de croître. En conséquence, la tension sur le parc social s'accroît avec 20 demandes pour 1 attribution en 2023 et un délai d'accès à un logement social de 22 mois (contre 17,5 en 2019).
- Depuis 2017, on a observé une hausse assez constante des transactions de maisons individuelles et de terrains à bâtir. Les volumes de vente d'appartement sont restés assez limités du fait du faible stock. En revanche, depuis 2020 on remarque une baisse puis une stagnation des ventes de terrains à bâtir autour de 200 ventes par an. Les ventes de maisons ont quant à elles commencé à diminuer en 2021. Il est encore trop tôt pour qualifier cette tendance de durable pour si elle correspond à un creux passager.
- Les prix de l'immobilier et du foncier continuent quant à eux leur hausse : le prix médian des maisons individuelles a augmenté de l'ordre de 100k€ depuis le début du PLH en 2017 et celui des terrains à bâtir est passé de 142 à 218€/m² entre 2017 et 2022, avec pour conséquence une diminution de leur surface.

Les orientations du PLH

Grand Lieu Communauté a arrêté les orientations suivantes dans son PLH :

- Mettre en place une politique foncière communautaire
- Accompagner le développement du logement social
- Optimiser les capacités du parc existant
- Prendre en compte les besoins spécifiques
- Suivre et animer la politique locale 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

Le besoin annuel en logements est de 295 logements par an, soit 1 770 logements sur la durée du PLH. Cet objectif est en cohérence avec le SCoT du Pays de Retz en retenant un scénario de croissance démographique plus modéré qui préconise, pour la CC, une production annuelle comprise entre 250 et 310 logements. Ce scénario prévisionnel repose également sur :

- Une prévision d'évolution démographique de 1,38% par an sur la période 2012-2022 ;
- Une prévision de desserrement des ménages de - 0,5% par an, qui n'est envisageable que si les communes continuent de développer une offre de logement « familial » ;
- Une réduction des besoins liés à l'optimisation du parc existant estimée à 10 logements/an

Les résultats de la production de logements

Entre juin 2017 et mai 2023, on dénombre 373 logements neufs autorisés par an (416 nouveaux logements en comptant les changements de destination ou autres transformations de bâti existant) soit un nombre supérieur aux objectifs du PLH.

Cependant, la répartition des logements est différente des objectifs envisagés dans le PLH : si la quasi-totalité des communes ont atteint leur objectif de production, ce dernier a été dépassé dans plusieurs communes, en particulier à Pont-Saint-Martin et à La Chevrolière (respectivement 167% et 169% de l'objectif initial).

Les besoins territorialisés et par segment

L'objectif de production de LLS a été modifié suite à la demande du préfet de Département de Loire-Atlantique en date du 10 août 2016 (+ 72 logements), ceci afin de répondre à l'objectif de rattrapage du déficit en logements sociaux de la commune de Pont St Martin soumis à l'article 55 de la loi SRU (obligation de 25 % de logements locatifs sociaux), à savoir 342 logements.

A noter que la loi Egalité et Citoyenneté, promulguée en janvier 2017, a supprimé la possibilité de mutualiser les obligations de production de 25 % de logements locatifs sociaux de la commune de Pont-Saint-Martin.

De ce fait, en accord avec les services de l'État, il a été convenu d'augmenter de façon significative la part du logement locatif social au sein de la construction neuve de la commune de Pont-Saint-Martin, en passant de 33 à 43 %, et d'augmenter cette même part sur plusieurs autres communes de Grand Lieu Communauté, portant la part globale à 19 % sur le territoire.

Le tableau ci-après présente la réalisation des objectifs à la commune sur la durée du PLH (de juin 2017 à mai 2023). Au regard des logements livrés, les objectifs sont atteints à hauteur de 101%. La production a compté 38% de PLAI contre les 35% visés par le PLH. A noter que quelques opérations ont subi d'important retards (covid, inflation, indisponibilité de matériaux...) : ces opérations ne sont pas comptées dans le bilan du PLH1 et seront livrées avant l'approbation d'un futur PLH. Aussi, en ajoutant ces logements prévus prochainement, on atteint 135% de l'objectif du PLH en matière de logement social.

	Nouveaux logements (changements de destination non inclus)			Logements locatifs sociaux				
	Nb de logements autorisés	Objectif PLH 6 ans	% objectif PLH 6 ans	LLS livrés	LLS prévus (PC accordés ou déposés prochainement)	Objectif PLH 6 ans	% LLS livrés par rapport à l'objectif PLH	% LLS livrés et prévus par rapport à l'objectif PLH
Saint-Philbert-de-Grand-Lieu	467	390	120%	69	15	68	101%	124%
Pont-Saint-Martin	451	270	167%	97	36	115	84%	116%
La Chevrolière	455	270	169%	73		56	130%	130%
Le Bignon	221	180	123%	39	40	25	156%	316%
Geneston	174	180	97%	6	11	25	24%	68%
Montbert	167	150	111%	19	6	17	112%	147%
Saint-Colomban	108	150	72%	35	2	16	219%	231%
Saint-Lumine-de-Coutais	107	90	119%	6	0	10	60%	60%
La Limouzinière	93	90	103%	0	9	10	0%	90%
TOTAL	2243	1770	127%	344	119	342	101%	135%

* L'objectif de production inscrit dans le tableau ci-dessus ne concerne que les opérations financées en PLS, PLUS et PLAI. Il ne prend pas en compte la création d'une offre locative sociale complémentaire via le conventionnement des logements dans le parc privé (conventionnement ANAH).

NB : En plus des 2234 logements autorisés, 254 ont été accordés par changements de destination (transformation de bâtis existants), soit 10% de la production totale.

2. Volet environnemental

	2.1. La gestion économe de l'espace
→ Les objectifs de densité	<p>L'EPCI entendait privilégier le renouvellement par rapport à l'extension urbaine.</p> <p>Les objectifs de densité moyenne minimale définis dans le SCoT ainsi que la consommation foncière maximale annuelle ont été repris au sein du PLH (objectif SCoT : 21,2 hectares par an) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 18 à 20 logements à l'hectare pour St Philbert de Grand Lieu ; - 18 logements à l'hectare pour Pont St Martin ; - 15 logements à l'hectare pour les autres communes. <p>L'EPCI s'est également engagé dans la réduction de la consommation d'espace liée au développement de l'habitat (moins de 19 hectares par an).</p> <p>L'objectif de densité de logements à l'hectare a été dépassé à l'échelle intercommunale et atteint ou dépassé dans la plupart des communes. La consommation foncière quant à elle a dépassé les objectifs fixés mais dans une proportion comparable au dépassement du nombre de logements créés. Cette surconsommation s'explique donc uniquement par le nombre plus important de logements créés et non par un manque d'effort sur la densité et la sobriété foncière.</p> <p>Les moyennes sont variables d'une commune à l'autre pour les deux indicateurs. Ces variations s'expliquent en partie par l'importante part de constructions au sein de petites opérations dans le diffus, où les collectivités ne maîtrisent ni la densité, ni la consommation foncière. L'explication tient également au fait que le territoire est couvert par 9 Plans Locaux d'Urbanisme dont certains assez anciens où aucune règle de densité n'était imposée. On note d'ailleurs que l'objectif de densité a été plus facilement respecté dans les communes ayant renouvelé leur PLU en cours de période (Saint Philbert de Grand Lieu ou La Limouzinière par exemple, renouvellements en 2020).</p>

	Consommation foncière				Densité	
	Surface totale consommée (en ha)	Consommation annuelle moyenne (en ha)	Objectifs PLH consommation maximale 6 ans (en ha)	% par rapport à l'objectif PLH	Nb moyen lgts/ha	Objectifs PLH lgts/ha
Saint-Philbert-de-Grand-Lieu	22,27	4,9	20,52	109%	21,0	20
Pont-Saint-Martin	24,96	5,5	15,00	166%	18,1	18
La Chevrolière	31,88	7,1	18,00	177%	14,3	15
Le Bignon	14,80	3,3	12,00	123%	14,9	15
Geneston	9,36	2,1	12,00	78%	18,6	15
Montbert	10,91	2,4	10,02	109%	15,3	15
Saint-Colomban	8,34	1,9	10,02	83%	12,9	15
Saint-Lumine-de-Coutais	8,23	1,8	6,00	137%	13,0	15
La Limouzinière	5,26	1,2	6,00	88%	17,7	15
TOTAL	136,02	30	109,56	124%	16,5	15,9

→ Des formes urbaines innovantes

Grand Lieu Communauté s'était engagé à poursuivre la diversification des formes urbaines et à développer des formes alternatives à l'habitat individuel ou renouveler les formes de l'habitat individuel. Le PLH prévoyait la formation des acteurs locaux sur ces sujets (action 1.4), pouvant permettre d'amorcer un travail sur une charte des nouveaux quartiers soit réalisée suite à ces ateliers (action 1.5).

Une formation sous le format de deux ateliers a été organisée à l'été 2021. Assurée par le CAUE et Loire-Atlantique Développement, elle avait pour objectif de :

- Partager une vision du territoire pour « faire ensemble »
- Faire émerger une culture commune des enjeux et de la démarche de projet
- Partager des enjeux pour offrir des réponses différentes selon les besoins
- Identifier des axes de travail pour les futurs projets et les éléments clés à prendre en compte dans les projets d'aménagements.

Selon les participants aux ateliers, si ces deux sessions ont été instructives, elles ont pu manquer d'éléments concrets et d'outils pour intégrer ces principes.

Elles se sont par ailleurs confrontées à l'émergence de nouvelles problématiques liées aux évolutions législatives, avec le besoin d'aller au-delà de la simple qualité des aménagements vers la question de la densification et de l'équilibre économique des opérations.

Aussi, les deux ateliers n'ont pas permis l'élaboration d'une charte-qualité, même s'ils ont apporté aux participants (élus et techniciens) des éléments pour mieux construire un projet d'habitat. Ils ont principalement apporté des clés de lecture sur la compréhension du paysage et des formes urbaines, du fonctionnement des quartiers et des principaux enjeux émergents. Toutefois, on constate que la commande réalisée auprès du CAUE ne répondait pas suffisamment aux attentes concrètes et plus récentes des participants. Le besoin ne porte plus forcément sur une charte mais sur des outils plus opérationnels.

→ La politique foncière : les outils

Le PLH prévoyait de mettre en place une politique foncière partenariale autour de différentes actions :

- Réalisation d'un plan d'action foncières (PAF) avec les partenaires (communes, EPF, aménageurs) (action 1.1) ;
- Mise en place d'une politique de veille foncière (suivi des DIA) au travers un observatoire local du foncier (action 1.2) ;
- Dédier une ligne budgétaire aux acquisitions foncières (budget communal) (action 1.3) ;

Le PLH a permis à Grand Lieu Communauté et aux communes de s'engager dans une politique foncière volontariste. La maîtrise du foncier étant portée par les communes, en partenariat ou non avec l'EPF, l'action de Grand Lieu Communauté sur ce volet a porté sur :

- Le suivi et l'observation
- La mise à disposition d'outils aux communes via le Programme d'Action Foncière
- L'accompagnement et la formation des élus et acteurs à la qualité des aménagements.

Grand Lieu Communauté a mobilisé des ressources pour réaliser un programme d'action foncière (PAF) à l'échelle de chaque commune, en partenariat avec les services communaux, sur la base d'un travail de données et d'un travail de terrain. Cette étude s'est achevée en 2019, après un an de travail. Chaque commune de Grand Lieu a été destinataire d'un document de synthèse comportant une cartographie des différents espaces recensés sur son territoire et une estimation du nombre de logements réalisables.

Chaque commune était alors à même d'élaborer sa stratégie foncière et de délibérer en conseil municipal pour prendre acte de cette étude et pour cibler des espaces à forts enjeux.

Le PAF a été mobilisé de manière assez variable selon les communes :

- Certaines n'ont pas du tout mobilisé le PAF pour leurs projets ou réflexions
- D'autres l'ont utilisé, pas tant pour construire leur action foncière, mais plutôt pour anticiper les mutations foncières
- Pour les communes en révision de PLU sur la durée du PLH, le PAF a été très utile pour nourrir les travaux et réflexions

Finalement, si le PAF a été très apprécié par les communes au moment de sa réception, il a été essentiellement mobilisé comme un outil de diagnostic et de prospective pour une meilleure connaissance des disponibilités foncières et l'anticipation des mutations. En ce sens, cet outil a montré sa pertinence car les mutations observées sur la période du PLH avaient en grande partie été recensées par le PAF, en dehors des mutations au sein des villages.

Le bilan de cette action a en revanche dévoilé des difficultés à maîtriser la production de logement en diffus, en particulier dans les villages. Aussi, le contexte inflationniste ainsi que la tension des marchés immobiliers et fonciers rendent de plus en plus difficiles la maîtrise foncière et la maîtrise temporelle de la production de logements en raison des délais de plus en plus longs pour le montage des opérations.

Concernant le suivi des DIA : Grand Lieu Communauté a réalisé un suivi des ventes de terrains à bâtir et des logements pour mieux connaître la dynamique des prix du foncier et de l'immobilier sur chaque commune à travers l'analyse des DIA collectées auprès des communes. Depuis la mise à disposition du logiciel UrbanSimul, l'analyse des marchés immobiliers et fonciers est facilitée car il permet l'accès à un module dédié utilisant les données DV3F. Si l'observation de ces données permet d'objectiver ce que les élus locaux et les techniciens des communes constatent déjà, cet outil n'a pas été mobilisé comme une aide pour la négociation auprès des propriétaires fonciers dans le cadre des acquisitions foncières des communes.

Enfin, sur la période du PLH1, on observe une véritable montée en puissance de la maîtrise foncière par les communes de Grand Lieu Communauté : l'inscription de ces montants dans le budget des communes est devenue une pratique courante.

Si les montants dédiés au début du PLH sont du même ordre que ceux observés en 2022-2023, on note toutefois que la mobilisation de l'EPF est de plus en plus importante au fil des ans. Aussi, les acquisitions en direct par les communes se couplent aux portages de l'EPF, ce qui accroît l'action foncière des communes de Grand Lieu Communauté. Au 31 décembre 2022, 7 communes sur 9 disposaient d'au moins un portage foncier avec l'EPF. On note toutefois des disparités importantes entre les communes avec 13 portages en cours à Pont-Saint-Martin contre en moyenne 2 ou 3 dans les autres communes.

2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques

→ La précarité énergétique et l'adaptation aux nouvelles normes

Grand Lieu Communauté souhaitait veiller à l'adaptation des logements en termes de performance énergétique, car une fraction du parc privé de logements est concernée par la précarité énergétique. L'EPCI prévoyait notamment qu'un nouveau dispositif (PIG ou OPAH) prenne la suite du PIG énergie et adaptation mis en œuvre par le Pays de Retz et ayant pris fin en 2016 (action 3.1).

Afin de lutter contre la précarité énergétique et favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées, les élus de Grand Lieu et plus largement du PETR du Pays-de-Retz ont décidé d'engager un Programme d'Intérêt Général (PIG) en 2018. Ce dispositif d'aides permet aux ménages avec des revenus modestes de financer tout ou partie de leurs travaux. D'une durée de trois ans, le PIG a été prolongé d'un an jusqu'en février 2022, au vu des très bons résultats obtenus. Au total sur ce premier PIG 167 dossiers ont été accordés (107 dossiers énergie et 60 dossiers d'adaptation).

Suite à ce premier PIG, un second a été engagé. Ce programme a démarré en juillet 2022 pour une durée d'un an et demi, jusqu'à fin 2023, dans l'attente de l'évolution des dispositifs en faveur de l'amélioration de l'habitat privé au niveau national.

Dans ce cadre et en plus des subventions de l'Anah, du département, de la Région et des caisses de retraite, Grand Lieu participe au financement des travaux en accordant une aide de 500 € pour les propriétaires occupants d'une maison d'habitation de plus de quinze ans, sous condition de ressources. Une aide de 10% du montant HT des travaux, dans la limite de 3000€ est également proposée aux propriétaires bailleurs.

Le second PIG présente des résultats plus contrastés :

- Le nombre de dossiers d'adaptation dépasse largement les objectifs (26 dossiers accordés et déposés et 17 en montage au 1er juillet 2023 pour un objectif de 27 dossiers)
- Les résultats sont moins satisfaisants pour le volet Energie : 8 dossiers énergie accordés et déposés et 10 en montage pour un objectif de 53
- Les bons résultats sur le volet autonomie peuvent s'expliquer par le travail de long cours entre Grand Lieu Communauté et les CCAS des communes et le CLIC sur ce sujet. Le dispositif est bien connu et relayé par les partenaires.

Parallèlement, une plateforme territoriale de rénovation énergétique (PTRE) a été mise en place pour massifier la rénovation des logements et des locaux du petit tertiaire, et accompagner l'ensemble des ménages quel que soit leur niveau de revenus.

3. Volet social

3.1. Accession sociale à la propriété et l'investissement locatif privé

En cohérence avec le SCoT du Pays de Retz, Grand Lieu Communauté souhaitait 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.

D'autre part, l'EPCI s'était engagé à veiller à ce que les communes et les bailleurs précisent les conditions de reconstitution de l'offre locative sociale lors de chaque programme de vente HLM sur le territoire.

Le bilan ne fait pas état des résultats sur l'accession sociale.

L'action visant à préciser les conditions de reconstitution de l'offre locative sociale lors de chaque programme de vente HLM sur le territoire (action 2.6) n'a pas été engagée car elle ne s'est pas avérée nécessaire (aucune vente HLM prévue).

3.2. L'offre locative sociale

→ Rééquilibrer l'offre de logement et promouvoir la mixité sociale

Le PLH prévoyait la production de 342 logements locatifs sociaux sur 6 ans, dont 35% de PLAI. Plusieurs actions du PLH visaient à accompagner et soutenir le développement du parc locatif social sur le territoire :

- Rédaction d'une convention d'objectifs avec les acteurs du logement social (action 2.1) ;
- Prise en charge des garanties d'emprunt sollicitées par les opérateurs par les communes au bénéfice d'opérations de logement social (action 2.2) ;
- Inciter les communes à délibérer en faveur de l'exonération de la taxe d'aménagement pour les PSLA, PLS, PLUS (action 2.3) ;
- Veiller au renforcement de la mixité sociale dans les documents d'urbanisme (action 2.4) ;
- Accorder une aide à l'acquisition-amélioration pour des opérations financées en PLUS et PLAI : la collectivité prévoit un soutien financier aux acquisitions via des aides directes (aide moyenne de 10 000 € par logement) (action 2.5) ;
- Encadrer la vente du patrimoine public avec obligation de reconstituer l'offre locative sociale afin de garantir comme ratio : 2 logements neufs pour un logement vendu (action 2.6).

Le PLH1 a permis l'augmentation significative du parc de logements sociaux au sein de Grand Lieu Communauté, avec la production de **344 nouveaux logements**. On compte également 119 logements sociaux qui seront livrés prochainement. Les objectifs qualitatifs du PLH1 ont été atteints avec une production diversifiée en termes de financements (PLAI/PLUS/PLS). On note un bémol dans la production sur les communes rurales qui peinent à attirer les bailleurs pour de petites opérations.

L'action des communes et de Grand Lieu a largement participé à ce résultat en :

- Prenant en charge les garanties d'emprunt, à l'échelle communale et intercommunale : 14 projets ont bénéficié de ce dispositif
- Accordant des exonérations de taxes d'aménagement : 5 communes sur 9 ont pratiqué les exonérations
- Inscrivant des servitudes de mixité sociale ou en fixant des taux de logements sociaux dans les OAP de leurs PLU : 2 communes ont inscrit des servitudes de mixité sociale et 7 ont inscrit un taux minimum de logements sociaux dans leurs OAP.

Cependant, cette offre nouvelle ne permet pas de répondre à la demande qui ne cesse de croître. En conséquence, la tension sur le parc social s'accroît avec 20 demandes pour 1 attribution en 2023 et un délai d'accès à un logement social de 22 mois.

Les autres actions prévues n'ont pas été enclenchées car elles se sont révélées peu pertinentes :

	<ul style="list-style-type: none"> - L'élaboration d'une convention d'objectifs avec les acteurs du logement social n'a pas été engagée en raison de l'intervention des bailleurs sociaux sur l'ensemble des communes de Grand Lieu, permettant de répondre aux objectifs de production du PLH, tant en termes de volume que de produits. - Aucun projet de vente n'a été envisagé sur la durée du PLH - Le dispositif d'aide acquisition-amélioration n'a été activé qu'une fois pour un projet à Pont-Saint-Martin en 2019 et il a pu aboutir grâce à un accompagnement accru de la commune pour le montage du projet.
	<h3><u>3.3. La rénovation du parc existant</u></h3>
<p>→ Renouvellement urbain (politique de la ville, agence nationale pour la rénovation urbaine, ANRU)</p> <p>→ Revitalisation des centres-bourgs</p>	<p>Le territoire n'est pas concerné par la politique de la ville.</p> <p>Saint-Philbert-de-Grand-Lieu fait partie des bénéficiaires du programme Petites Villes de Demain et l'ensemble des autres communes sont couvertes par l'AMI Centre-Bourg du Département de Loire-Atlantique.</p> <p>Ces nouveaux programmes ont été créés sur la période du PLH et n'ont pour le moment pas amené de réflexion particulière sur la rénovation de l'habitat en centre-ville/centre-bourg. En effet, les communes n'ont pas de problématiques d'habitat dégradé et le dispositif du PIG s'est avéré suffisant sur la période 2017-2023.</p>
<p>→ Lutte contre l'habitat indigne</p>	<p>Quelques situations d'habitat indigne et de mal logement ont été repérées sur quelques centres bourgs du territoire : petites surfaces locatives mal isolées ou très dégradées. Le PLH prévoyait d'analyser cette situation pour évaluer le besoin dans le cadre de la mise en place d'un nouveau dispositif d'amélioration du parc privé.</p> <p>Finally, le PIG mis en place à l'échelle du Pays de Retz porte uniquement sur les volets autonomie et énergie. Le volume des situations d'habitat indigne étant très faibles sur le territoire et le PIG Départemental de lutte contre l'habitat indigne ayant été renouvelé, il ne s'est pas avéré nécessaire que le PIG du Pays de Retz porte sur cette thématique.</p> <p>En revanche, l'opérateur du PIG à l'échelle du Pays fait bien remonter les situations qu'il peut rencontrer sur le territoire à l'opérateur du PIG Départemental de lutte contre l'habitat indigne.</p> <p>En 2017 sur Grand Lieu, on dénombre 393 logements potentiellement indignes. Parmi ceux-ci, 36 relèvent du « noyau dur » (logements de catégories 7 et 8 occupés par des ménages aux revenus inférieurs à 70 % du seuil de pauvreté), soit 2,7 % du parc de résidences principales, plaçant Grand Lieu parmi les EPCI les moins concernés du département par l'insalubrité des logements.</p> <p>En 2019 et 2020, deux logements insalubres ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral sur Grand Lieu (Saint-Colomban et Le Bignon) pour la réalisation de travaux d'urgence.</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>L'action 3.2 indiquait que l'EPCI souhaitait mobiliser une partie des logements du parc privé non utilisée pour soutenir le développement d'une offre locative privée conventionnée ANAH à loyer maîtrisé, en intégrant un volet « propriétaires bailleurs » au PIG.</p> <p>Grand Lieu Communauté prévoyait également dans le cadre du PIG, les subventions supplémentaires suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Subvention "amélioration de la performance énergétique" : 10 % (plafonnée à 3 000 €) du montant HT des travaux. Dans le cadre du passage d'un logement locatif privé en logement locatif social, une subvention peut être allouée pour les dossiers conventionnés avec l'ANAH (durée de neuf ans minimum). - Subvention pour la réhabilitation des logements moyennement ou très dégradés : 10 % (plafonnée à 3 000 €) du montant HT des travaux ; aide conditionnée au conventionnement du logement avec l'ANAH (durée de neuf ans minimum). - Subvention pour compenser la perte de loyer pour les dossiers liés au transfert d'un logement locatif privé en logement social (plafonnée à 3 000 €). <p>Depuis la mise en place du PIG 2018-2022, puis du PIG 2022-2023, un seul dossier de propriétaire bailleur a été engagé sur le territoire. Un stock de logements locatifs privés peu important (16% des résidences principales), des difficultés à mobiliser les propriétaires bailleurs et un manque de communication expliquent les résultats peu satisfaisants de cette action.</p>
	<h3><u>3.4. Les réponses aux besoins des populations spécifiques</u></h3>
<p>→ Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées</p>	<p>Le territoire est assez bien pourvu en hébergement collectif pour les personnes âgées : 409 places en EHPAD, soit un taux d'équipement de 197 places pour 1 000 personnes de 75 ans et plus.</p> <p>Plusieurs projets de logements sociaux, allant de pair avec le développement d'une offre subsidiaire de services (portage de repas à domicile, etc.), prévoyaient déjà de répondre à la demande de rapprochement des centres bourgs : logements sociaux spécifiques à Montbert (5 logements), La Chevrolière (20</p>

	<p>logements), Le Bignon (28 logements).</p> <p>En complément, le PLH prévoyait d'intégrer un volet autonomie au dispositif d'amélioration du parc privé, de réalisé un diagnostic spécifique sur ce sujet ainsi que d'organiser un groupe de travail thématique (action 4.1).</p> <p>Le volet autonomie du PIG a montré des résultats satisfaisants avec 86 logements adaptés entre 2028 et mai 2023. Depuis 2021, on note le dépassement des objectifs du PIG en termes de maintien à domicile, aussi les objectifs seront revus à la hausse dans le cadre du prochain programme. Cette demande est le signe d'un besoin croissant, mais résulte également du travail mené par Grand Lieu Communauté avec les CCAS des communes et le CLIC permettant d'identifier les situations et de diriger les ménages vers le PIG.</p> <p>Dans le cadre de l'action 4.1, la collectivité a bien réalisé un diagnostic dédié en 2020 mais peu de suites ont été données en dehors du PIG. Aucun groupe de travail n'a été organisé sur ce sujet.</p>
→ Répondre aux besoins des jeunes	<p>Le PLH prévoyait la réalisation d'un diagnostic et la mise en place d'un groupe de travail spécifique sur le volet du logement des jeunes.</p> <p>Dans le cadre du PLH, un diagnostic a bien été réalisé sur ce volet, mais le groupe de travail n'a pas été organisé. En revanche, l'offre à destination des jeunes s'est éteinte sur la période avec la livraison de 2 Résidences Jeunes Actifs. Deux autres résidences sont également en projet. Grand Lieu Communauté participe au financement de ses opérations via une subvention de 11 000€ par logement. Les garanties d'emprunt sont également portées par la collectivité sur ce type de projet.</p>
→ Répondre aux besoins des gens du voyage	<p>Pour répondre aux obligations du SDAGDV, Grand Lieu Communauté devait proposer de nouvelles places en aire d'accueil et réaliser des terrains locatifs familiaux afin de répondre aux situations de sédentarisation de familles installées sur le territoire.</p> <p>Dans le cadre du PLH, un diagnostic a bien été réalisé sur ce volet, qui a notamment permis de recenser les familles sédentarisées sur le territoire et leurs situations.</p> <p>Sur la durée du PLH, l'aide de Geneston a été agrandie de 6 places supplémentaires. En revanche, l'étude nécessaire à la réalisation de terrains locatifs familiaux n'a pas été lancée.</p>
3.5. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles	
	<p>Le territoire de l'EPCI peut s'appuyer sur l'existence d'une offre en places d'hébergement d'urgence qui recense 11 logements, et 3 logements supplémentaires en projet. La gestion de cette offre est assurée par les communes (CCAS) ou par des associations (ex : TRAJET).</p> <p>Le PLH prévoyait de développer l'offre de PLAI (35% de la production de logements sociaux) pour pouvoir mieux répondre à la demande des ménages défavorisés. Il était également prévu de réaliser un diagnostic et de montrer un groupe de travail sur ce sujet.</p> <p>L'objectif de production de PLAI a été atteint avec 38% de PLAI produits sur la durée du PLH. En revanche, en dehors d'un diagnostic de recensement des logements d'urgence réalisé en 2019, aucun travail spécifique n'a été mené sur ce sujet, ni sur ceux de l'attribution des logements sociaux et sur l'accès et le maintien dans le logement des ménages défavorisés. Des réflexions sont toujours en cours sur une éventuelle mutualisation des logements d'urgence.</p>
4. Volet de la gouvernance	
	4.1. La mise en cohérence avec les autres documents d'urbanisme
	<p>Dans le cadre de l'action 5.4, la CC incitait à mettre en compatibilité les PLU avec le SCoT et le PLH. La collectivité a proposé d'assurer aux communes un appui technique pour faciliter la prise en compte dans les PLU des orientations résidentielles du SCoT et du PLH. Grand Lieu Communauté s'est engagé à suivre les phases d'élaboration, de révision et de modification des documents d'urbanisme et à inciter les communes à mobiliser les outils disponibles pour répondre aux objectifs en logements, notamment sociaux du PLH (servitudes de mixité sociale, OAP...).</p> <p>Cette action (2.4) était portée par chaque commune individuellement laissant la possibilité aux communes de développer leur parc de logements sociaux en définissant des servitudes de mixité sociale. Cette possibilité passe par la révision des documents d'urbanisme. Durant le PLH, seules deux communes ont réalisé une révision générale de leur PLU, ce qui explique les chiffres ci-dessus, et deux disposent de servitudes de mixité sociale dans le PLU.</p> <p>En revanche, 7 communes ont inscrit des objectifs minimums de logements sociaux dans leurs OAP. En 2023, on compte 19 OAP sur le territoire imposant la production de logements sociaux.</p>

Grand Lieu Communauté a également participé, en tant que PPA, aux démarches de révisions des PLU communaux.

4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH : l'observatoire des PLH

Le PLH prévoyait la création d'un observatoire local de l'habitat et du foncier (action 5.1), permettant de faciliter la mise en œuvre et l'évaluation du programme. Cet observatoire devait en outre, participer au bilan annuel ainsi qu'aux bilans à mi-parcours et final du PLH (action 5.2).

Suite à la réalisation du programme d'actions foncières (PAF), Grand Lieu Communauté a mis en place un observatoire du foncier et de l'habitat. Les communes y ont accès par une interface cartographique (). Quatre types de données sont visualisables : nouveaux logements autorisés depuis 2014, logements locatifs sociaux, mutations foncières (données DIA), disponibilités foncières.

Si cet observatoire a été très apprécié, il n'a cependant pas pu être mis à jour depuis 2022. Les communes, qui avaient fortement apprécié ce dispositif sont en demande d'un nouvel outil de ce type. Cet observatoire a également été mobilisé pour la réalisation des bilans annuels et du bilan à mi-parcours du PLH, réalisés en partenariat avec l'AURAN. Les indicateurs de suivi définis dans le cadre du PLH étaient précis et pertinents, permettant une bonne évaluation finale du programme.

4.3. Animation, partenariat et pilotage

La commission urbanisme et habitat a été définie par Grand Lieu Communauté comme l'instance de suivi du PLH (action 5.3). La collectivité prévoyait également d'accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH) travers des actions de sensibilisation/formation (action 5.4).

Au-delà de du suivi et du pilotage, une des actions phare du PLH était de créer un relais local d'information sur l'habitat à destination des habitants (action 5.5).

Un comité technique a été mis en place avec l'AURAN en septembre 2018. Il s'est réuni quatre fois en 2018 et une fois en 2019 pour réaliser les deux éditions du tableau de bord du PLH.

Un comité de suivi, composé des membres de la commission urbanisme-habitat de Grand Lieu, a eu lieu chaque année depuis 2018, sauf en 2022, pour prendre connaissance des bilans annuels mais aussi valider les actions mises en place et proposer des pistes d'actions.

Aussi, plusieurs temps de sensibilisation et d'information ont été organisés à destination des élus dans le cadre de la commission urbanisme et habitat (habitat des jeunes, habitat des seniors, modalités de financement du logement social, interventions de l'EPF).

Un Guichet Unique de l'Habitat a été mis en place dès 2018 au sein du territoire : 4 structures assurent des permanences au siège de Grand Lieu Communauté pour informer et conseiller les habitants dans leurs projets de travaux et sur les aides mobilisables :

- L'ADIL : conseils juridiques, fiscaux
- Le CAUE : conseils architecturaux / paysagers
- ALISEE (PTRE) : information, conseil et accompagnement sur la rénovation énergétique (tout public)
- CITEMETRIE (opérateur PIG) : accompagnement des ménages ANAH dans les projets de rénovation énergétique ou d'adaptation à la perte d'autonomie.

Ce service est apprécié par les usagers et montre des résultats satisfaisants. Les chiffres récents montrent en revanche une légère baisse sur le taux de fréquentation des permanences mais le nombre d'appels chez les partenaires reste important, puisque l'ADIL renseigne aussi les habitants par téléphone et a observé une hausse récente dans les appels.

Les nombreuses évolutions de dispositifs, et notamment la mise en place de la PTRE ont impacté la lisibilité des dispositifs. Les futurs dispositifs pourront amener Grand Lieu Communauté à faire évoluer le fonctionnement de ce service. Dans tous les cas, Grand Lieu Communauté souhaite en effet pouvoir continuer à proposer un service local, neutre et indépendant à destination des ménages sur tous les sujets relatifs à l'habitat.