

PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ



# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2019-2024

**CODRA**<sup>©</sup>

**ORIENTATIONS**



## TABLE DES MATIERES

Pornic Agglo Pays de Retz.....	1
<b>LES BESOINS EN LOGEMENTS A HORIZON 2024.....</b>	<b>3</b>
A. PREAMBULE : LES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC QUI FONDENT LES ORIENTATIONS .....	3
B. ÉVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS A HORIZON 2024.....	4
1) <i>La méthode d'évaluation des besoins en logements.....</i>	4
2) <i>Les scénarios de cadrage de la production en logements 2019-2024.....</i>	6
3) <i>L'hypothèse retenue pour le PLH 2019-2024 : 630 logements par an.....</i>	7
C. FAVORISER LA REALISATION DES PARCOURS RESIDENTIELS PAR UNE PRODUCTION DIVERSIFIEE.....	8
1) <i>Quels types de logements pour quels besoins ? .....</i>	8
2) <i>Des enjeux à prendre en compte pour la déclinaison par produits .....</i>	10
3) <i>Les objectifs qualitatifs de la programmation en logements .....</i>	11
D. LA TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION EN LOGEMENTS .....	13
1) <i>Les principes retenus pour la territorialisation.....</i>	13
2) <i>Synthèse des objectifs détaillés par commune.....</i>	15
<b>LES ORIENTATIONS THEMATIQUES POUR LE PLH 2019-2024 .....</b>	<b>16</b>
4 GRANDES THEMATIQUES POUR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT A PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ .....	16
A. PRODUIRE UNE OFFRE NOUVELLE ADAPTEE AUX BESOINS ET DURABLE.....	17
1) <i>une stratégie foncière et d'aménagement pour une conduite opérationnelle des objectifs du PLH.....</i>	17
2) <i>Apporter des réponses durables et adaptées aux ressources des ménages.....</i>	18
3) <i>Développer l'offre locative sociale .....</i>	18
B. ACCOMPAGNER L'AMELIORATION ET L'ADAPTATION DU PARC PRIVE.....	19
1) <i>Engager le dispositif de transition énergétique de l'ensemble du parc de logements .....</i>	19
2) <i>Être attentif à la qualité des logements .....</i>	19
3) <i>Engager des réflexions sur les copropriétés fragiles .....</i>	19
C. PORTER UNE ATTENTION PARTICULIERE AUX BESOINS DE CERTAINS PUBLICS .....	20
1) <i>Elaborer une stratégie permettant la combinaison d'une réponse aux besoins des jeunes et des saisonniers .....</i>	20
2) <i>Veiller à la complémentarité des réponses liées au vieillissement.....</i>	20
3) <i>Répondre aux obligations réglementaires d'accueil des gens du voyage et répondre aux besoins de sédentarisation .....</i>	21
4) <i>Prendre en compte les besoins de ménages en rupture de parcours résidentiel .....</i>	21
D. ORGANISER LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT .....	22
1) <i>Concrétiser les partenariats nécessaires à la mise en œuvre politique de l'habitat.....</i>	22
2) <i>Animer la politique de l'Habitat et développer les dispositifs d'observation .....</i>	22
3) <i>Faire évoluer les pratiques de gestion de la demande locative sociale et tendre vers un dispositif partenarial et intercommunal .....</i>	22



# LES BESOINS EN LOGEMENTS A HORIZON 2024

## A. PREAMBULE : LES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC QUI FONDENT LES ORIENTATIONS

Le diagnostic a décrit un contexte socio-économique assez contrasté du territoire de Pornic Agglo Pays de Retz, qui se trouve au global dans une situation positive du fait d'une attractivité manifeste, mais qui doit gérer les équilibres résidentiels et économiques.

Du point de vue de l'habitat, la tension constatée du marché de l'habitat rend l'accès au logement difficile pour les ménages à faibles et moyennes ressources. Malgré des mouvements nombreux dans le parc existant et une bonne dynamique de production, l'offre reste peu diversifiée. Les ménages primo-accédants peinent à trouver un produit compatible avec leurs ressources, les actifs du territoire doivent s'éloigner pour se loger, en particulier les plus jeunes. Parallèlement, la question du vieillissement est un sujet pour ce territoire plus que d'autres car les stratégies résidentielles des seniors impactent le marché, avec des logements secondaires qui deviennent permanents.

Les évolutions sociétales avec notamment l'augmentation croissante des personnes vivant seules a été peu pris en considération jusqu'à lors : le développement d'une offre en petites typologies est resté limité et le parc social, représentant moins de 4% des résidences principales, reste largement insuffisant, malgré les efforts significatifs de la collectivité pour le développer ces dernières années.

Evidemment, les influences sur le marché ne sont pas homogènes et il est essentiel de bien prendre en compte les singularités des communes dans l'ensemble. Le diagnostic a déjà mis en exergue les logiques différentes suivant que l'on se trouve sur le littoral touristique ou le rétro littoral polarisé vers la métropole nantaise. Le littoral est extrêmement attractif et a tendance à polariser la population, les emplois, la construction neuve. Mais c'est aussi dans ces communes que l'on trouve des publics plus précaires et des besoins en logements plus variés tandis que le prix du foncier y est de plus en plus élevé, excluant la possibilité de s'y installer pour certains ménages, notamment les plus jeunes. À l'inverse, les communes rétro littorales et les communes périurbaines de Nantes, dont le foncier est plus abordable financièrement, attirent des ménages jeunes et au profil plutôt familial. Le parc de logement de ces communes est davantage encore que le littoral marqué par le modèle de la maison individuelle en propriété occupante.

L'évaluation des besoins en logements doit permettre de fixer une ambition à la hauteur des besoins de la population pour les six prochaines années. Elle doit affiner les objectifs du SCOT en matière de développement résidentiel, tout en s'inscrivant dans sa continuité, en :

- Mettant en place les conditions d'une croissance démographique raisonnée ;
- Diversifiant l'offre en logements ;
- Faisant évoluer les formes urbaines.

## B. ÉVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS A HORIZON 2024

### 1) LA METHODE D'ÉVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

L'analyse des besoins en logement permet d'approcher quantitativement le niveau de production en logement à atteindre pour répondre à divers besoins :

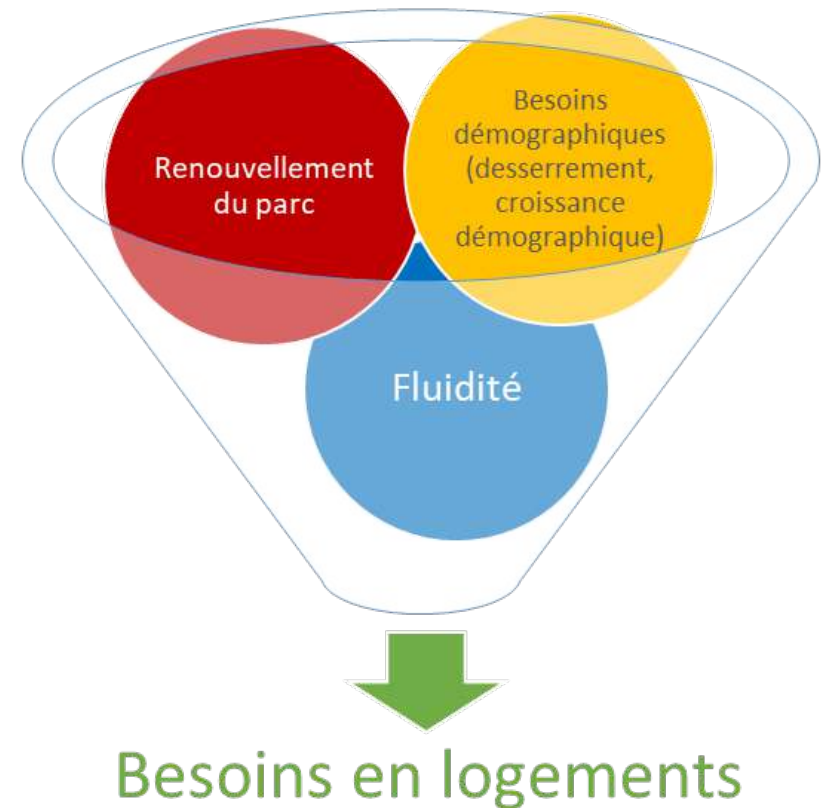
- Le desserrement des ménages
  - Le renouvellement du parc de logement
  - L'alimentation des réserves de fluidité
  - L'évolution démographique
- } Composantes du point mort

Il permet à travers la définition de différents scénarios, d'identifier la vocation du parc de logement créé, de répondre à plusieurs catégories de besoins et constitue à ce titre une base de travail quant à la définition du projet de développement intercommunal.

#### Répondre aux besoins de desserrement des ménages

Les besoins liés au desserrement des ménages sont ceux induits par la réduction de la taille des ménages : avec les séparations, les décohabitations des jeunes, il faut un nombre de logements plus élevé pour loger le même nombre d'habitants.

Le taux de desserrement, c'est-à-dire le rythme de diminution de la taille moyenne des ménages, observé sur la dernière période est moyen, de l'ordre de -0,38% par an. La taille moyenne des ménages est encore assez élevée (2,31 personnes par ménage) par rapport à la moyenne départementale (2,22 personnes par ménage). Par ailleurs, il existe de fortes disparités sur le territoire, avec une taille des ménages sensiblement plus basse sur le littoral que dans les autres communes. A l'échelle du territoire l'indice de jeunesse est bas (0,85), ce qui s'explique par la part importante des personnes âgées de plus de 60 ans (30% de la population) vivant sur le territoire, et par les flux migratoire (davantage de plus de 60 ans s'installent sur Pornic Agglo Pays de Retz). Aussi, l'on peut penser que les jeunes ménages, notamment en situation de décohabitation, ne trouvent pas à se loger sur Pornic Agglo Pays de Retz, ce qui laisse supposer un besoin de desserrement important, qui ne s'exprime pas aujourd'hui (inadéquation entre les besoins des ménages et les caractéristiques du parc immobilier).



### **Renouveler ponctuellement le parc de logements**

Le renouvellement du parc de logements induit également des besoins de constructions pour remplacer des logements vétustes ou pour permettre le renouvellement du tissu urbain existant.

Sur le territoire, le taux de renouvellement observé est de 0,22% par an, un taux relativement important par rapport aux taux observés classiquement (0,10% à 0,20% par an), sur un territoire où il s'agit exclusivement d'un renouvellement d'initiative privée.

### **Limiter les tensions du marché immobilier**

Les besoins de fluidité correspondent au volume de logements nécessaires pour maintenir un taux de vacance résiduel essentiel à la rotation des logements et à l'accomplissement des parcours résidentiels. Sur un territoire littoral, les besoins en fluidité intègrent également la production en logements qui deviennent des résidences secondaires. Cette production captée par le marché touristique dans un premier temps fait tout de même partie du marché dans son ensemble. Sur le territoire, la part de la production en logements ayant alimenté la fluidité du parc est d'environ 14%, un taux élevé du fait du contexte touristique.

### **Poursuivre l'accueil de nouveaux ménages**

La croissance démographique sur Pornic Agglo Pays de Retz est très importante, avec un taux d'évolution annuel de la population de +1,7% par an, soit près de 5 000 habitants supplémentaires en 5 ans. Cette croissance est essentiellement due à l'arrivée d'une population nouvelle (+1,5 % par an), ce qui signifie que le territoire est attractif pour de nombreux ménages (retraités issus de toute la France, jeunes ménages s'éloignant de Nantes pour accéder à la propriété...). Ce niveau de croissance a été rendu possible par la disponibilité d'une offre résidentielle nouvelle plus diversifiée.

Les calculs sont réalisés pour les six prochaines années, mais sont aussi exprimés en besoins annuels, et concernent tous les segments de marché du logement.

## 2) LES SCENARIOS DE CADRAGE DE LA PRODUCTION EN LOGEMENTS 2019-2024

Ces scénarios de cadrage permettent d'évaluer le besoin en logement pour répondre aux besoins des ménages habitant déjà le territoire, et d'observer les besoins en logements nécessaires au maintien des dynamiques observées ces dernières années. Ces scénarios ont pour but d'aider à la décision d'un choix de scénario pour les six prochaines années, cohérent avec les attentes et les souhaits de développement portés à l'échelle de l'agglomération, tout en tenant compte de la réalité des dynamiques à l'œuvre. En garder la mémoire est utile dans la vie du PLH où les tendances peuvent être questionnées

### **Le point mort : 155 logements par an**

Le point mort correspond au volume de logements à produire pour répondre aux besoins de la population en place : c'est le nombre théorique de logements à produire pour ne pas perdre d'habitants. Seuls les besoins endogènes liés au desserrement des ménages et au renouvellement du parc sont pris en compte. Ce scénario considère donc :

- Un taux de desserrement de -0,50% par an pour répondre aux besoins d'évolution et de compositions des ménages, soit 120 logements par an,
- Un taux de renouvellement moyen de l'ordre de 0,15% par an, soit 35 logements par an.

### **Le fil de l'eau des indicateurs démographiques 2009-2014 : 684 logements par an**

Cette hypothèse considère les indicateurs observés sur la période 2009-2014 :

- Une poursuite du niveau de croissance démographique à +1,7% par an, générant un besoin de 464 logements par an,
- Un desserrement des ménages limité (-0,38% par an) générant un besoin de 92 logements par an,
- Un renouvellement du parc existant qui demeure important (0,22% par an), soit un besoin de 50 logements par an,
- Une fluidité soutenue également, correspondant à environ 14% des besoins démographiques (croissance démographique et desserrement), tenant compte de la proportion de constructions captées au titre de résidences secondaires, ce qui correspondrait à environ 78 logements par an.

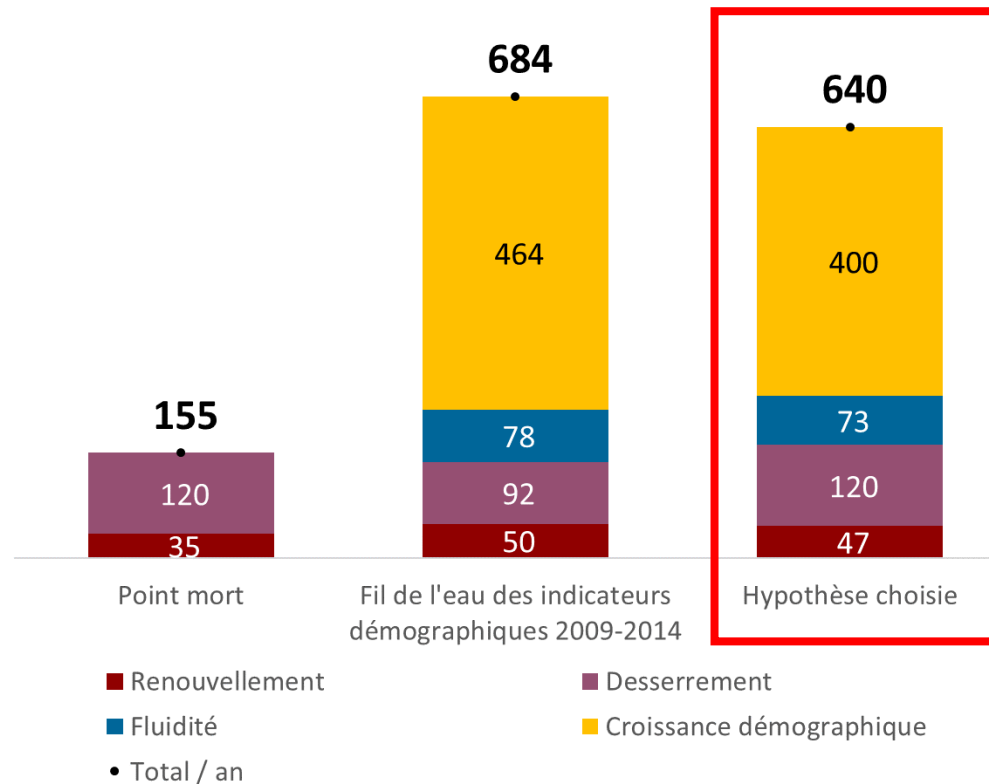


### 3) L'HYPOTHESE RETENUE POUR LE PLH 2019-2024 : 640 LOGEMENTS PAR AN

Pornic Agglo Pays de Retz fait le choix de s'inscrire dans un développement résidentiel important mais raisonné, fixant l'objectif de référence à 640 logements par an, dans la fourchette moyenne du SCoT. Aussi, on fixe les intentions suivantes :

- Prévoir un desserrement adapté aux besoins, à -0,5 % par an, soit une taille des ménages estimée à 2,19 personnes en 2025 et un besoin de 120 logements par an,
- Une continuité du renouvellement à 0,20%, soit une cinquantaine de logements par an,
- Une poursuite de la croissance démographique à près de 1,5% par an, soit 400 logements par an,
- Une part de fluidité correspondant au maintien des résidences secondaires, soit 73 par an.

#### Scénarii de développement de l'habitat



## C. FAVORISER LA REALISATION DES PARCOURS RESIDENTIELS PAR UNE PRODUCTION DIVERSIFIEE

### 1) QUELS TYPES DE LOGEMENTS POUR QUELS BESOINS ?

Les grands segments de l'offre nouvelle mobilisable		Intitulé des produits	Type de ménage et ou de situation	Plafonds de ressources ménage de 3 personnes au 01/01/2018	Prix règlementaire maximum de loyer ou de prix vente selon le zonage au 01/01/2018	
SRU	Logement locatif social	Locatif très social	PLA d'insertion	Pour des ménages qui rencontrent des difficultés particulières d'insertion, présentant une double fragilité financière et sociale	< 19 565€	4,56 €/m <sup>2</sup> (2016)
		Locatif social standard	PLUS	Outil de mixité sociale, il vise des ménages dont l'amplitude des revenus est large : 75% de la population française peut y accéder	< 32 607€	5,14 €/m <sup>2</sup> (2016)
		Locatif intermédiaire	PLS (intermédiaire)	Ménages aux revenus moins contraints cherchant à se loger dans les territoires tendus, où les loyers privés sont particulièrement élevés	< 42 389€	7,72 à 8,67€/m <sup>2</sup> (2016)
Accession à prix maîtrisées	Accession sociale	PSLA	Facilite et sécurise l'accès à la propriété d'un ménage modeste sans apport initial	< 37 210€	Prix de vente maximum ≤ 2 826€/m <sup>2</sup> en zone B1, 2 466 €/m <sup>2</sup> en zone B2 et 2 157 €/m <sup>2</sup> en zone C	
	Accession abordable	Prêt à Taux Zéro (PTZ+)	Pour des ménages primo-accédants sous condition de ressources	< 51 000€ en B1 <45 900€ en B2 <40 800€ en C	De 170 K€ (C) à 230 K€(B1) pour un ménage de 3 personnes (plafonds maximum pris en compte pour le calcul du PTZ)	
Libre	Marché libre	Promotion privée à l'accession,	Tout type de ménages dont les revenus sont suffisants pour accéder à un logement sans aide	Pas de plafonds de ressources ni de loyer ou prix de vente		
		Investissement locatif défiscalisé	L'achat investisseurs permet de développer une offre locative accessible pour des ménages sous conditions de ressources	< 58 666€ en B1 < 58 800€ en B2 et C	En 2017 : 10,07€/m <sup>2</sup> en B1 8,75€ en B2 et C	

La seconde partie de l'évaluation consiste à définir, selon la nature des besoins, le type de produits à développer selon les grandes familles suivantes :

- **Les logements locatifs sociaux** : un enjeu de la politique communautaire de l'habitat autant qu'un besoin pour les habitants. Une ventilation par type de financements correspondants à des niveaux de loyers selon des plafonds de ressource est proposée :
  - Les **logements locatifs aidés très sociaux**, de type PLAi, destinés aux ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds HLM. Pour mémoire, 20% des ménages de Pornic Agglo Pays de Retz disposent d'un tel niveau de revenus
  - Les **logements locatifs sociaux standards**, de type PLUS. Sur le territoire, 52% des ménages disposent d'un tel niveau de revenus
  - Les **logements locatifs sociaux intermédiaires**, qui sont des produits aidés, mais destinés à des ménages aux revenus supérieurs au plafond HLM. Dans la gamme des logements sociaux, ils correspondent au PLS
- **L'accession sociale**, avec des produits à développer et à créer, constituant une réponse que les ménages devraient pouvoir trouver dans les opérations d'aménagement ou en diffus, au travers notamment du PSLA (prêt social location-accession, proposé par les bailleurs sociaux) et de montages opérationnels spécifiques ;
- **L'accession intermédiaire**, qui correspond à un besoin important des ménages en évolution de cursus résidentiel, besoin à prendre en compte sur un territoire sous pression, fortement valorisé, où les coûts du foncier limitent les possibilités d'accession. Ce sont en fait des produits qui doivent correspondre aux profils de ménages éligibles au Prêt à Taux Zéro (PTZ).
- Le champ du **marché libre**, est large puisqu'il recouvre tant les produits d'accession privée libre individuelle (lotissement, détachements parcellaires...) que le collectif en accession, ou encore le locatif libre, avec entre autres, les investissements locatifs défiscalisés. A noter que l'accession intermédiaire s'appuie souvent pour partie sur le marché libre.

## 2) DES ENJEUX A PRENDRE EN COMPTE POUR LA DECLINAISON PAR PRODUITS

### Un premier enjeu : renforcer la production locative sociale

Au regard de la pression de la demande locative sociale (presque un millier de demandeurs) et de la faiblesse de l'offre actuelle (3,5% des résidences principales relèvent du locatif social), le développement de l'offre locative sociale est primordial pour répondre à la demande des ménages du territoire mais aussi pour faciliter les parcours résidentiels.

Si le SCOT préconise la production au minimum de 60 à 85 logements, le PLH se fixera des objectifs plus précis et ambitieux. Il s'agira de renforcer l'offre existante pour mieux répondre à la diversité des besoins qui s'expriment sur le territoire, et de se mettre également, pour les communes de plus de 3 500 habitants, dans la perspective de l'application de la loi SRU.

### Un second enjeu : une offre en accession à prix maîtrisés

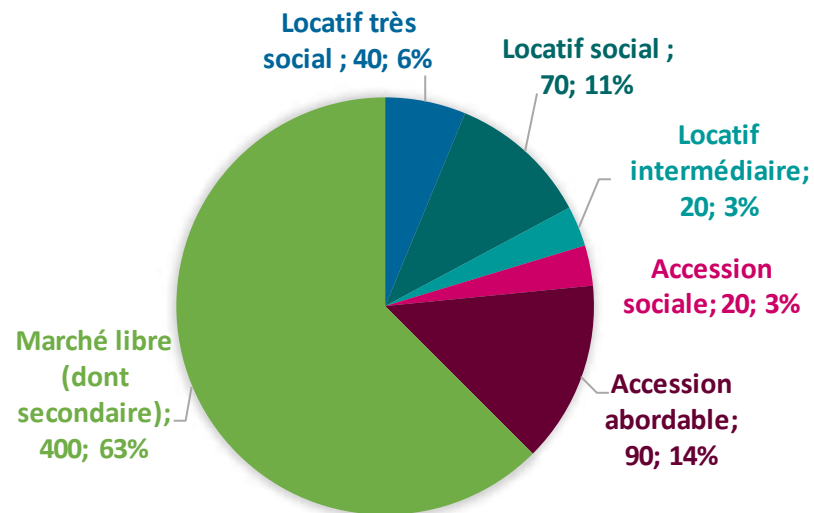
Il s'agit d'aider les ménages intermédiaires à accéder à la propriété en mobilisant les différentes formes d'accession sociale et aidées, notamment le PSLA, mais aussi la mobilisation d'autres formules, en travaillant les montages opérationnels et le rapport qualité-prix, qui supposent une intervention en amont sur les opportunités foncières, la taille des parcelles, les types d'aménagement proposés... L'évolution prochaine du PTZ, qui sera progressivement supprimé dans le neuf dans les zones B2 et C, interroge le niveau futur de cette production et les outils locaux à mettre en place pour maintenir une accession intermédiaire, en particulier pour les primo-accédants. Seules les communes littorales de Pornic, Les Moutiers-en-Retz et la Bernerie-en-Retz, ainsi que Port-Saint-Père continuerons de bénéficier du PTZ dans le neuf.

### Et un marché privé toujours porteur dans un contexte territorial dynamique

Le marché libre, porté par l'investissement locatif et surtout par les propriétaires occupants continuera d'occuper une place majeure dans l'offre résidentielle. Le contexte de marché est favorable pour ce territoire attractif et sous tension du fait des aspirations résidentielles confirmées vers le littoral. Les limites seront définies par les capacités à mettre en œuvre des projets d'aménagement de qualité dans les sites à enjeux.

### 3) LES OBJECTIFS QUALITATIFS DE LA PROGRAMMATION EN LOGEMENTS

**RÉPARTITION PAR PRODUITS DE L'OBJECTIF ANNUEL DE PRODUCTION** (CHIFFRES ARRONDIS)



	Sur 6 ans	Nombre de logements par an (arrondis)	en %
Locatif très social	230	40	6%
Locatif social	415	70	11%
Locatif intermédiaire	125	20	3%
Accession sociale	130	20	3%
Accession abordable	530	90	14%
Marché libre (dont secondaire)	2410	400	63%
<b>Total</b>	<b>3 840</b>	<b>640</b>	<b>100%</b>

#### Une mobilisation collective en faveur de la production locative sociale : 20% de l'objectif

En réponse à la croissance de la demande et des besoins sur le territoire, les communes se sont fixées pour objectif de consacrer 20% de la production en logements au locatif social, soit 130 logements sociaux par an environ. Pour un territoire qui compte actuellement 3,5% de logements sociaux, il s'agit d'un effort de production important et d'un engagement fort de la part des communes. Ainsi, les objectifs fixés par le SCot ont été doublés. A la fin des six ans de mise en œuvre du PLH, cela devrait permettre au territoire de proposer presque 6% de locatif social parmi les résidences principales, soit près du double des logements sociaux existant actuellement.

La répartition de la production locative sociale par type de financement répond à la fois aux besoins des ménages du territoire, mais également aux obligations pour les communes qui seraient prochainement soumises à la loi SRU. Il s'agit donc de développer une offre locative sociale qui corresponde aux ressources des ménages :

- 30% de PLA-I, pour garantir un niveau de loyer compatible avec la réalité des ressources des demandeurs et combler le manque de logements de cette catégorie sur le territoire,
- 55% de PLUS, financement standard du logement social,
- 15% de PLS, un produit à développer ponctuellement sur le territoire, en particulier pour des résidences dédiées à des profils de publics (les jeunes ou les personnes âgées). Pour les ménages en début de parcours résidentiel, il constitue possiblement une solution pour des actifs s'installant sur le territoire, mais ces ménages s'inscriront rapidement dans un processus d'accession.

De manière à répondre au mieux à la demande et aux évolutions des besoins de la population (vieillesse, desserrement des ménages), et selon les indications de l'Etat à ce sujet, la typologie des logements, mais aussi la modulation des surfaces, seront travaillées conjointement avec les bailleurs lors de la définition des opérations.

### **Une accession sociale et maîtrisée essentielle pour assurer une réponse diversifiée aux débuts de parcours résidentiels : 17% de la production**

Le territoire de Pornic Agglo Pays de Retz est un secteur privilégié pour l'accession à la propriété. Cependant, les prix ont connu une hausse importante ces dernières années, qui a conduit les aménageurs à limiter la taille des terrains pour rester dans un prix admissible pour les ménages. Par ailleurs, si les communes rétro-littorales restent, pour le moment, accessibles aux jeunes ménages, la pression est beaucoup plus forte sur les communes littorales, où les ménages aux revenus moyens peinent à accéder.

Les produits en accession sociale, tel que le PSLA, constituent une opportunité, dépendante néanmoins du contexte opérationnel et des opérateurs en situation de le faire. L'objectif est fixé à 3% de la production, soit environ 20 logements par an.

Afin de conserver son caractère de territoire d'accueil de jeunes ménages familiaux, le maintien d'une production à prix abordable est un engagement fort des communes, a fortiori lorsque le PTZ est supprimé. Les communes devront ainsi mettre en place des outils et des partenariats avec des acteurs de l'aménagement afin de continuer à apporter une offre à ces ménages sur l'ensemble du territoire intercommunal.

### **Une accession libre qui représente 63% de l'objectif**

La production libre pure représente 63% de l'objectif de production, soit 400 logements par an, dans un contexte d'attractivité forte également pour des ménages secundo accédants ou aux ressources plus aisées. Elle intègre l'accession à la propriété et l'investissement locatif dans le cadre d'opération de promotion immobilière, mais aussi la commercialisation de nouvelles résidences secondaires.

## D. LA TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION EN LOGEMENTS

### 1) LES PRINCIPES RETENUS POUR LA TERRITORIALISATION

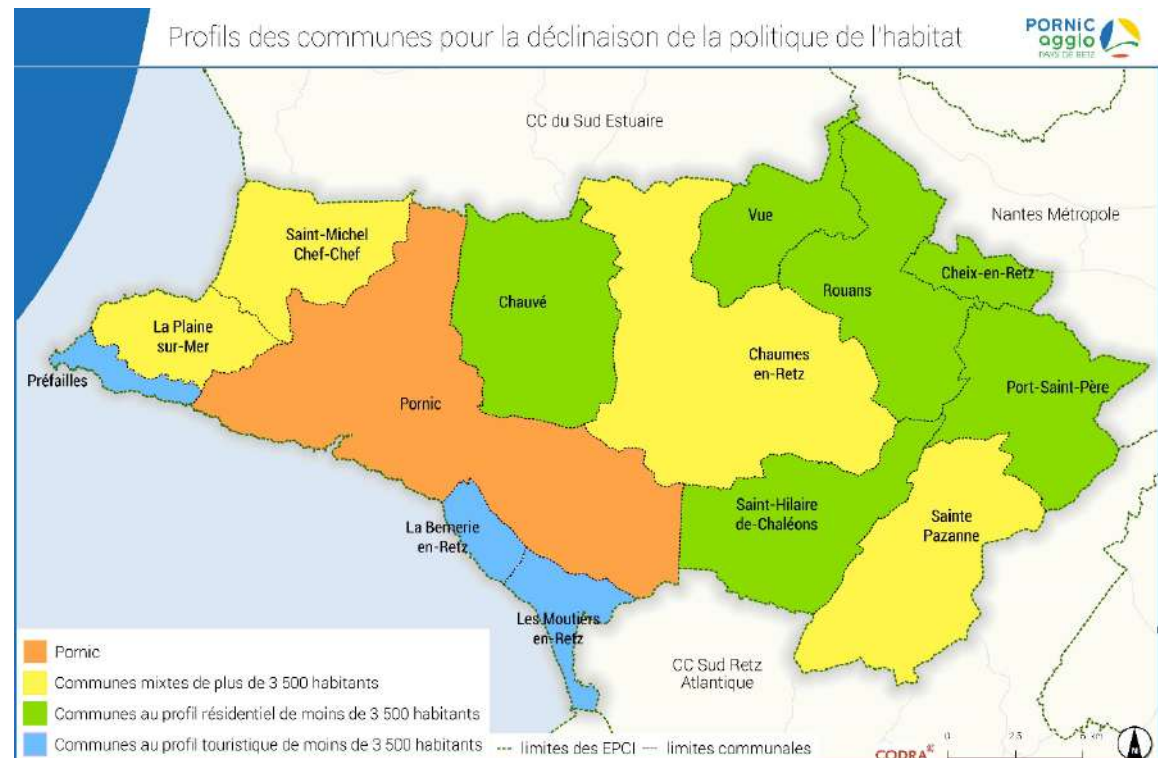
#### Quatre profils de communes, fonction des différentes strates démographiques et du contexte local du marché immobilier

Le territoire de Pornic Agglo Pays de Retz est composé d'un maillage de communes au profil varié, mais aussi marqué par des influences spécifiques : influences littorales et touristiques, influences de la métropole nantaise et de l'agglomération de Saint-Nazaire... Pour territorialiser les objectifs de production en logements et la politique de l'habitat au global, nous avons croisé deux approches :

- Une approche par strates démographiques : seuils de population
- Puis une approche par sectorisation géographique des marchés immobiliers : littorales ou résidentielles

Ainsi, quatre groupes de communes ont été retenus, faisant écho aux dispositions de la loi SRU, bien que celle-ci ne s'applique pas concrètement sur le territoire à ce jour :

- Pornic, commune centre littorale, pôle urbain de référence avec environ 15 000 habitants, et ayant pour spécificité d'avoir un rapport à l'emploi positif,
- Les communes de plus de 3 500 habitants, littorales ou résidentielles, disposants de services à la population bien structurés et potentiellement soumises à la loi SRU prochainement,
- Les communes de moins de 3 500 habitants littorales et touristiques,
- Les communes de moins de 3 500 habitants résidentielles.



## Des objectifs par groupe calibrés dans une logique de développement maîtrisé et de mixité sociale

La déclinaison de l'objectif de production de 640 logements par an s'appuie sur le confortement des pôles actuels du territoire (Pornic, Sainte-Pazanne, Chaumes-en-Retz...) tout en permettant aux plus petites communes de continuer à développer une offre en cohérence avec les besoins des ménages et leurs intentions de développement.

La ventilation des objectifs par produit logement s'inscrit également dans cette optique, avec une modulation de l'offre locative sociale en fonction du profil des communes.

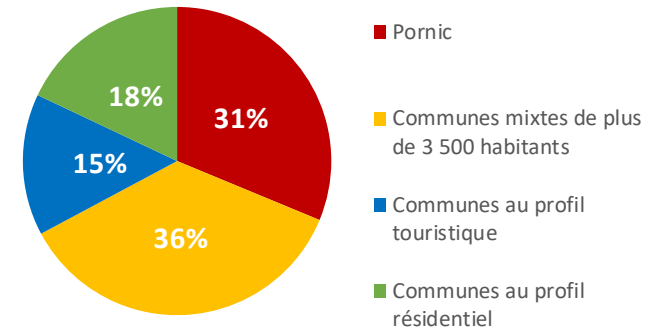
Pornic s'engage à assumer 31% de la production neuve en logement, en cohérence avec son caractère de commune urbaine, concentrant les emplois, desservie par les transports en communs, et attractive pour tous les types de ménages. La commune consacrerait également 25% de sa production au logement locatif social afin de répondre à la demande importante sur la commune, et dans la perspective de l'application de la loi SRU.

Les communes de plus de 3 500 habitants participeront à hauteur de 36% à la production en logements. Il s'agit de communes aux équipements structurés et attractives pour tous types de ménages également. Afin d'apporter une diversité des réponses en logements et dans la perspective de la loi SRU, elles s'engagent à produire 25% de locatif social.

Les communes au profil résidentiel réaliseront 18% de la production en logements, dans une logique de poursuite de leur accueil de ménages périurbains, mais maîtrisé néanmoins. Afin de garantir une mixité des profils de ménages, elles s'engagent à consacrer 10% de leur production au locatif social.

Les communes au profil touristique, davantage contraintes en termes de développement résidentiel (loi littoral), ont souhaité maîtriser davantage leur production en logements, qui représentera 15% de la production globale. Dans une logique de mixité également, elles participeront à la production de logements locatifs sociaux à hauteur de 10% de leur production en logements.

Quelle clé de répartition pour la production de logements ?



Principe retenu par les communes : 20% de locatif social sur 640 logements par an

	Objectif de construction en six ans	Part du logement social dans la construction neuve	Objectif en logement social
Communes au profil résidentiel	700	10%	70
Communes au profil touristique	570	10%	57
Communes mixtes de plus de 3 500 habitants	1 380	25%	345
Pornic	1 200	25%	300
<b>CA Pornic Agglo Pays de Retz</b>	<b>3 850</b>	<b>20%</b>	<b>772</b>

640 / an

130 / an



## 2) SYNTHÈSE DES OBJECTIFS DÉTAILLÉS PAR COMMUNE

### Les éléments pris en compte dans la définition des objectifs par commune

Les objectifs de productions en logements déclinés à la commune tiennent compte de différents facteurs sociodémographiques, du contexte local d'aménagement et des intentions des communes :

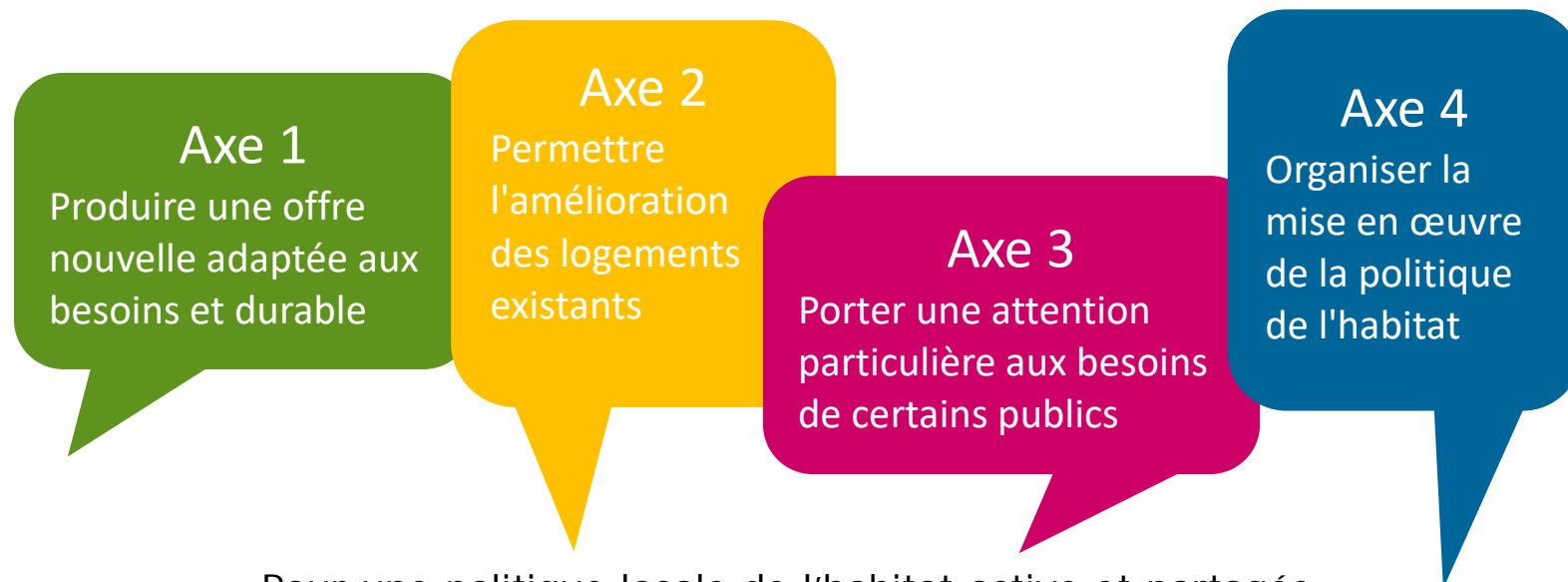
- Le poids démographique des communes,
- Les capacités de constructions des communes,
- Les contraintes qu'elles doivent prendre en compte, notamment en matière de protection des espaces naturelles,
- Le respect de la loi littoral,
- Les projets engagés ou souhaités par les communes dans le temps du PLH,
- L'évolution souhaitée de la population,
- La perspective de l'application de la loi SRU.

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
<b>Communes au profil résidentiel</b>	<b>700</b>	<b>18%</b>	<b>10%</b>	<b>70</b>	<b>25</b>	<b>36</b>	<b>10</b>
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
<b>Communes au profil touristique</b>	<b>570</b>	<b>15%</b>	<b>10%</b>	<b>57</b>	<b>20</b>	<b>29</b>	<b>8</b>
La Bernerie-en-Retz	240	6%	10%	24	8	12	3
Les Moutiers-en-Retz	180	5%	10%	18	6	9	3
Préfaïlles	150	4%	10%	15	5	8	2
<b>Communes mixtes de plus de 3 500 habitants</b>	<b>1380</b>	<b>36%</b>	<b>25%</b>	<b>345</b>	<b>121</b>	<b>176</b>	<b>48</b>
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
<b>Pornic</b>	<b>1200</b>	<b>31%</b>	<b>25%</b>	<b>300</b>	<b>105</b>	<b>153</b>	<b>42</b>
Pornic	1200	31%	25%	300	105	153	42
<b>CA Pornic Agglo Pays de Retz</b>	<b>3850</b>	<b>100%</b>	<b>20%</b>	<b>772</b>	<b>270</b>	<b>394</b>	<b>108</b>

# LES ORIENTATIONS THEMATIQUES POUR LE PLH 2019-2024

## 4 GRANDES THEMATIQUES POUR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT A PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ

Dans la continuité des premiers PLH réfléchis respectivement par les communautés de communes de Pornic et de Cœur Pays de Retz, et suite à l'élaboration du diagnostic du PLH, quatre grandes orientations se dégagent pour ce premier PLH à l'échelle de l'agglomération de Pornic Agglo Pays de Retz :



Pour une politique locale de l'habitat active et partagée dans le cadre du 1<sup>er</sup> PLH 2019-2024

## A. PRODUIRE UNE OFFRE NOUVELLE ADAPTEE AUX BESOINS ET DURABLE

Les caractéristiques attendues de l'offre nouvelle ont été détaillées précédemment, dans le cadre de l'évaluation des besoins en logements et des orientations quantitatives. A ces objectifs de production sont associées un certain nombre d'actions, primordiales pour assurer la tenue des objectifs. Elles permettront d'aider à la concrétisation des ambitions de production retenues, et de s'assurer que ces ambitions et les moyens d'y parvenir soient partagés avec les partenaires de la communauté d'agglomération, notamment les opérateurs publics et privés intervenant sur le territoire, ainsi que l'ensemble des services de l'Etat.

Le partenariat est la clé pour assurer une production nouvelle adaptée, c'est-à-dire compatible avec la demande et le profil des ménages. Il s'agit d'être en mesure de proposer un parcours résidentiel complet, adapté à l'ensemble des ménages résidants sur le territoire. Il est tout aussi important pour inscrire la démarche globale dans la dynamique initiée par le SCOT visant à mettre en place les conditions d'une croissance raisonnée et d'une évolution des formes urbaines. Le parc de logement et les formes urbaines étant relativement uniformes sur l'ensemble de l'agglomération, diversifier l'offre est primordial pour satisfaire les besoins des ménages locaux et assurer la cohérence des prix avec leurs ressources.

### 1) UNE STRATEGIE FONCIERE ET D'AMENAGEMENT POUR UNE CONDUITE OPERATIONNELLE DES OBJECTIFS DU PLH

L'élaboration d'une stratégie foncière est un préalable incontournable pour accompagner la politique de l'habitat. La montée progressive des prix du foncier a entraîné un décalage avec les capacités financières réelles des ménages. Afin d'assurer la programmation quantitative et les orientations en termes de produits, une véritable politique d'action foncière apparaît nécessaire. Elle vise à mobiliser l'Agence Foncière de Loire Atlantique, dont l'action est essentielle pour la mise en œuvre d'une véritable stratégie foncière. Le but est potentiellement d'identifier les sites stratégiques de développement, mais aussi de mobiliser des outils qui encadrent la production sans nécessairement acquérir le foncier.

Cette stratégie doit permettre :

- d'anticiper et de rendre efficiente une action foncière globale sur le territoire,
- de s'assurer de la permanence d'une offre foncière adaptée aux besoins
- d'assurer une gestion économe de la ressource foncière

## 2) APPORTER DES REPONSES DURABLES ET ADAPTEES AUX RESSOURCES DES MENAGES

En parallèle de l'action foncière, un travail sur la diversité des formes urbaines - amorcé ces dernières années dans la lignée du SCOT- est à poursuivre. Favoriser la diversité et l'intensité urbaine est un prérequis pour maîtriser la consommation foncière et à terme les coûts pour le ménage acquéreur. Dans le cadre de l'action foncière, et via la sensibilisation de tous les acteurs, les opérations mises en œuvre pour concourir aux objectifs définis dans la politique locale de l'habitat chercherons à développer des formes intermédiaires et mixtes.

Cela nécessite de travailler en amont sur les projets afin de garantir une insertion optimale dans le tissu urbain existant et une qualité de cadre de vie. Des marges de progression ont été identifiées avec les communes, afin de tendre vers un développement urbain plus qualitatif, privilégiant la mobilisation des dents creuses et conjuguant intensité et qualité des développements.

Le développement d'une accession à la propriété abordable pour les ménages est capital dans un contexte de marché qui s'est progressivement éloigné de leurs capacités financières. Il s'agit d'assurer les parcours résidentiels et de permettre aux primo-accédants de rester sur le territoire.

Il s'agit donc de réaliser des opérations d'habitat durables et d'encourager l'innovation et l'exemplarité tout en assurant une gestion économe de la ressource foncière, en lien avec les ambitions du SCOT, pour répondre également au besoin de rapprochement de l'offre aux ressources des ménages.

## 3) DEVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

Le diagnostic du PLH a montré l'insuffisance de l'offre locative sociale actuelle à répondre aux besoins multiples des ménages du territoire. C'est pourquoi les objectifs quantitatifs fixés dans le présent PLH visent une accentuation de la production locative sociale en doublant la fourchette minimale du SCOT.

Il s'agit de veiller à l'échelle intercommunale à la tenue des objectifs de production en matière de locatif social, en activant les partenariats nécessaires, en diversifiant les montages opérationnels et en travaillant en amont les projets, notamment au travers des documents d'urbanisme (mise en place de secteurs de mixité sociale dans le PLU par exemple) et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Il s'agit dans l'ensemble de poursuivre un accompagnement des acteurs qui concourent à la production locative sociale et d'organiser le dialogue sur le développement de l'offre à l'échelle intercommunale, dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement notamment. C'est dans cette optique que l'agglomération se positionne pour assurer la garantie d'emprunt.

Le développement de l'offre locative sociale doit être cohérent et servir les enjeux d'aménagement territorial : favoriser l'implantation de logements locatifs sociaux dans les centres bourgs (à proximité des services, commerces et transports), en instaurant une aide communautaire à l'acquisition améliorée.

## B. ACCOMPAGNER L'AMÉLIORATION ET L'ADAPTATION DU PARC PRIVE

Ce volet de la politique de l'habitat a été préalablement investi dans le cadre de la mise en place du PIG à l'échelle du Pays de Retz.

C'est un volet relayé évidemment par le PLH, qui veille en outre à bien prendre en compte les problématiques plus ciblées d'habitat indigne ou dégradé, même si elles sont peu présentes sur le territoire.

### 1) ENGAGER LE DISPOSITIF DE TRANSITION ENERGETIQUE DE L'ENSEMBLE DU PARC DE LOGEMENTS

Si la performance énergétique des logements neufs est aujourd'hui normalement bien assurée, et si globalement le parc de logements existant est plutôt récent, des besoins en matière de rénovation énergétique des logements existent. Sur le littoral, cette problématique intègre les travaux parfois importants à réaliser lors de la transformation d'une résidence secondaire en résidence principale. Pour assurer le maintien de la compétitivité du parc ancien et pour diminuer les charges liées à l'énergie (notamment pour les ménages les plus modestes), l'amélioration de la qualité énergétique des logements est un enjeu économique, social et environnemental essentiel.

### 2) ÊTRE ATTENTIF A LA QUALITE DES LOGEMENTS

Le parc de logements est certes globalement en bon état, mais les logements les moins confortables peuvent être occupés par les ménages les plus fragiles (personnes modestes, en difficulté sociale, âgées...), que ceux-ci soient locataires du parc privé ou propriétaires occupants. L'accompagnement financier, administratif et technique de ces ménages est donc important. Cette problématique rejoint celle plus ciblée de la précarité énergétique et du logement indigne (traité dans le cadre du PIG départemental).

Par ailleurs, la part importante des résidences secondaires sur le territoire doit également faire l'objet d'un suivi au regard du volume conséquent des logements concernés et de l'occupation progressive de ces logements comme résidences principales.

### 3) ENGAGER DES REFLEXIONS SUR LES COPROPRIETES FRAGILES

Une étude départementale sur les copropriétés fragiles identifie environ 130 copropriétés sur le territoire, essentiellement à Pornic et dans les communes littorales. Pour ce premier PLH, l'objectif sera d'identifier si des besoins d'actions (prévention essentiellement) seraient à mettre en place pour certaines de ces copropriétés afin d'éviter que leur situation ne s'aggrave.

## C. PORTER UNE ATTENTION PARTICULIERE AUX BESOINS DE CERTAINS PUBLICS

Le troisième volet du PLH va s'intéresser à la réponse aux besoins particuliers d'un certain nombre de catégories de publics. Souvent, ces orientations font écho à des dispositifs de rang départemental ou régional, mais certaines renvoient également à des actions ciblées par l'intercommunalité. Dans la mise en œuvre de la politique, il faudra considérer ces publics de manière transversale au moment des programmations opérationnelles des programmes.

### 1) ELABORER UNE STRATEGIE PERMETTANT LA COMBINAISON D'UNE REPOSE AUX BESOINS DES JEUNES ET DES SAISONNIERS

Faute d'une offre locative accessible, en particulier en petites typologies et en locatif social, les jeunes du territoire rencontrent de réelles difficultés pour se loger. La production de logements aidés répondant à leur demande est une priorité pour permettre aux jeunes de s'épanouir sur le territoire. C'est par un travail sur les typologies d'offre (petites surfaces/petits loyers), mais également par l'ouverture de dispositifs innovants, que les réponses à ce public pourront être apportées.

La réponse aux besoins en logement des jeunes (apprentis, stagiaires, jeunes actifs) est à combiner avec les besoins identifiés pour le logement des saisonniers, qui apparaît de plus en plus difficile sur le littoral. C'est une priorité pour Pornic et le développement économique local. La combinaison est une nécessité pour voir sortir un projet de résidence adaptée viable économiquement : par définition, loger des saisonniers ne permet pas une occupation de la structure à l'année, rendant difficile l'équilibre financier du projet. Dans le cadre de ce premier PLH, l'objectif est de mener à son terme un projet de structure répondant à ces besoins multiples, par la mise en place d'un dispositif innovant et agile. Le besoin est avéré, l'action doit être engagée dans une vision d'ensemble de la problématique à l'échelle de l'agglomération.

### 2) VEILLER A LA COMPLEMENTARITE DES REPOSES LIEES AU VIEILLISSEMENT

La politique locale doit veiller à ce que les réponses apportées au vieillissement de la population soient suffisantes. C'est un enjeu fort pour le territoire, pointé dans le diagnostic du PLH, et qui nécessite de répondre à des besoins grandissants. La prise en compte de la problématique du vieillissement nécessite une multiplicité de réponses, qui sont déjà bien développées à Pornic Agglo Pays de Retz. Le premier enjeu est d'abord celui du maintien à domicile via l'adaptation du logement (dans le cadre du PIG), mais également via l'anticipation de cette problématique en sensibilisant les ménages et les opérateurs à la création de logements évolutifs et facilement adaptables progressivement à la perte d'autonomie.

### 3) REpondre aux obligations réglementaires d'accueil des gens du voyage et répondre aux besoins de sédentarisation

Pornic Agglo Pays de Retz travaille à se mettre en conformité avec les obligations en matière d'accueil des gens du voyage via la création des aires mentionnées dans le schéma départemental. Des réponses seront également apportées aux familles sédentarisées d'ores et déjà identifiées.

### 4) Prendre en compte les besoins de ménages en rupture de parcours résidentiel

L'enjeu est d'abord d'avoir une vision intercommunale des réponses disponibles sur le territoire dans le diffus (Trajet) ou dans les logements communaux, afin d'apporter aux ménages en rupture de parcours résidentiel une solution localement. Une réflexion sera également engagée pour étudier l'opportunité de réaliser sur le territoire une maison relais de quelques logements à destination des hommes seuls isolés, un public particulièrement complexe à prendre en charge localement.

## D. ORGANISER LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Ce quatrième volet des orientations du nouveau PLH doit permettre de s'assurer de la mobilisation de moyens pérennes à la mise en œuvre de la politique de l'habitat, dans ses dimensions d'observation et d'animation. Il s'agit de créer autour du PLH un espace d'échanges et d'expertise pour les acteurs locaux de l'habitat.

### 1) CONCRETISER LES PARTENARIATS NECESSAIRES A LA MISE EN ŒUVRE POLITIQUE DE L'HABITAT

Pornic Agglo Pays de Retz doit prendre part au jeu partenarial et prolonger les réflexions dans les dispositifs prévus (Plan Partenarial de Gestion de la Demande et des attributions, Conférence Intercommunale du Logement...). La construction du partenariat et des réseaux de la politique de l'habitat est une entrée en matière fondamentale.

### 2) ANIMER LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET DEVELOPPER LES DISPOSITIFS D'OBSERVATION

Conformément aux objectifs fixés par la loi, Pornic Agglo Pays de Retz installera sa Conférence Intercommunale du Logement. En cohérence avec le développement à venir de l'offre locative sociale, au regard de la faiblesse de l'offre actuellement disponible et en l'absence de déséquilibres de peuplement, l'agglomération se fixe pour objectif de faire de cette instance un espace d'échange sur le développement de l'offre locative sociale en veillant à ne pas rompre les équilibres existants, et d'élargir cette instance aux questions de la politique de l'habitat en général (pour éviter les « sur mobilisation » des acteurs).

Par ailleurs, la politique de l'habitat fera l'objet d'un bilan annuel construit à partir des indicateurs mis en place dans le cadre du présent PLH, et via la mobilisation des observatoires existants (SCOT, AURAN, PDH...).

### 3) FAIRE EVOLUER LES PRATIQUES DE GESTION DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE ET TENDRE VERS UN DISPOSITIF PARTENARIAL ET INTERCOMMUNAL

Soucieux de répondre aux besoins des ménages locaux de fluidifier un parc social tendu et de respecter les nouvelles obligations réglementaires, les élus ont retenu un objectif de 20% de logement social dans l'ensemble de la production.

Pornic Agglo Pays de Retz a pour ambition de renforcer l'approche intercommunale de la gestion du peuplement. La première étape concernera la demande locative sociale, traitée aujourd'hui de façon hétérogène selon les communes et les réservataires. L'objectif est de renforcer l'efficacité du système actuel, de manière à orienter et informer au mieux le demandeur, mutualiser un certain nombre d'actions et apporter les réponses les plus adaptées aux besoins des ménages. L'étape suivante portera sur une gestion partenariale renforcée du peuplement, en travaillant les attributions en lien avec l'occupation actuelle du parc social.