

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2019-2024

PROGRAMME D' ACTIONS

CODRA[©]

Fiches Action

Produire une offre nouvelle adaptée aux besoins et durable

- 1 Mettre en place une stratégie foncière et d'aménagement pour assurer la conduite opérationnelle des objectifs du PLH
- 2 Accompagner les projets pour une réponse durable et adaptée aux ressources des ménages
- 3 Accompagner la diversification de l'offre en logements à travers le développement de l'offre locative sociale

Permettre l'amélioration des logements existants

- 4 Accompagner l'amélioration du parc privé

Porter une attention particulière aux besoins de certains publics

- 5 Elaborer une stratégie permettant la combinaison d'une réponse aux besoins des jeunes et des saisonniers
- 6 Favoriser le maintien à domicile tout en proposant ponctuellement une offre résidentielle neuve pour les personnes âgées et pour les handicapés
- 7 Répondre aux obligations réglementaires d'accueil des gens du voyage et répondre aux besoins de sédentarisation
- 8 Prendre en compte les besoins de ménages en rupture de parcours résidentiel

Organiser la mise en œuvre de la politique de l'habitat et faire du PLHi un espace d'échanges

- 9 Faire évoluer les pratiques de gestion de la demande locative sociale et tendre vers un dispositif partenarial et intercommunal
- 10 Mettre en place un observatoire de l'habitat et un pilotage partenarial tout au long du PLH
- 11 Identifier et structurer des permanences d'accueil "Habitat" sur le territoire, avec les différents partenaires

N°1 Mettre en place une stratégie foncière et d'aménagement pour assurer la conduite opérationnelle des objectifs du PLH

Constats et enjeux

Les PLU sont globalement récents sur le territoire, ce qui ne nécessite pas leur mise en révision systématique. Cependant, la mobilisation du PLU comme outil de mise en œuvre de la politique de l'habitat, de maîtrise de l'urbanisation nouvelle et de mobilisation du foncier est nécessaire à l'atteinte des objectifs quantitatifs du PLH.

Pour atteindre les objectifs de production en logements, maîtriser les coûts et promouvoir une gestion économe du foncier, la mise en place d'une stratégie foncière est nécessaire.

Objectifs

- Les PLU soutiennent, favorisent et encadrent l'initiative privée et rendent possible la réalisation des opérations identifiées dans le PLH. Ils optimisent également le foncier, favorisent un développement urbain cohérent et permettent la production d'une offre diversifiée et économiquement accessible aux ménages.
- Développer des projets urbains de qualité, avec objectifs de densité, de formes urbaines et architecturales innovantes.
- Elaborer la stratégie foncière intercommunale pour accompagner les communes et mobiliser l'ensemble des outils possibles (PLU ou PLUi, veille foncière, acquisitions, intervention de l'Agence Foncière...).
- Renforcer le rôle de l'Agence Foncière sur le territoire et pérenniser cette structure.

Moyens d'action




- ➔ Mobiliser les OAP dans les PLU pour donner des orientations dans les secteurs diffus.
- ➔ Définir un programme d'action foncière en fonction des besoins du territoire (dents creuses, extension, renouvellement...) et identifier les sites à enjeux nécessitant une intervention publique. Définir les axes de l'intervention foncière, prioriser les opportunités foncières et donner la possibilité aux communes d'anticiper et d'intervenir.
- ➔ Alimentation et mise à jour d'un tableau de bord de recueil et de suivi des projets à partir d'un échange régulier avec les communes et dans une logique de partenariat renforcé entre les services urbanisme et habitat.
- ➔ Mettre en place une veille foncière et être réactif pour saisir les opportunités dans le diffus sur la base d'un suivi actif des DIA et en se basant sur le PAF.

- ➔ Partager et échanger en favorisant les retours d'expérience afin de capitaliser sur les différentes réflexions et projets nouveaux dans le cadre d'un séminaire annuel par exemple, pour faire émerger une culture commune de pratiques en termes de densité, qualité urbaine et architecturale, insertion et formes urbaines, gestion des ressources...

Qui ?	Fait quoi ?
Pornic Agglo Pays de Retz	<ul style="list-style-type: none"> Anime la politique : organise, hiérarchise et suit les interventions pour assurer la cohérence de l'ensemble des projets Suit le tableau de bord des projets et la réalisation des objectifs Accompagne les communes dans le cadre d'une convention partagée entre la communauté d'agglomération, les communes et l'Agence Foncière Propose un soutien opérationnel et financier aux communes pour l'acquisition de foncier d'intérêt communautaire à destination de l'habitat dans le cadre des objectifs définis au sein de la stratégie foncière
Communes	<ul style="list-style-type: none"> Identifient précisément les secteurs à enjeux et leurs conditions de maîtrise foncière Choisissent le mode opératoire foncier à mettre en œuvre Peuvent procéder à des acquisitions foncières ou délèguent cette acquisition à l'agglomération / l'agence foncière dans le cadre de l'intérêt communautaire Informent l'agglomération de l'avancée des projets Mobilisent les outils permis par les PLU (emplacements réservés, OAP...)
Agence Foncière	<ul style="list-style-type: none"> Procède aux acquisitions foncières de nature à faciliter l'aménagement et le développement de l'offre en logements, selon les ambitions fixées par le PLH et son propre règlement d'intervention
AURAN	<ul style="list-style-type: none"> Dans le cadre d'une convention avec la collectivité, partage ses données sur la consommation foncière
Aménageurs	<ul style="list-style-type: none"> Accompagnent les communes dans leurs projets et proposent des projets d'aménagement en cohérence avec les ambitions du PLH et des documents d'urbanisme

Priorités territoriales / Calendrier de mise en oeuvre

Priorité territoriale	1	2	3	Tâche	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Communes au profil résidentiel		X		Elaboration d'un programme d'action foncière						
Communes au profil touristique		X		Mise en œuvre de l'action foncière						
Communes mixtes de plus de 3 500 habitants	X			Tableau de bord de suivi des projets						
Pornic	X									

Moyens de mise en oeuvre		Indicateurs de suivi
 <ul style="list-style-type: none"> Création, suivi et animation du tableau de bord Organisation du suivi des DIA 	 <ul style="list-style-type: none"> Cotisation à l'Agence Foncière de Loire Atlantique (AFLA) : 5 500 € / an 50 000 € pour la mise en place d'un plan d'action foncière (en partenariat avec l'AFLA) Convention active avec l'Agence Foncière pour une action ciblée 	<ul style="list-style-type: none"> Volume DIA Nombre de conventions avec l'AFLA Volume des transactions et prix Nombre d'acquisitions foncières Typologies des logements Foncier consommé pour l'habitat (en partenariat avec l'AURAN)
 <ul style="list-style-type: none"> Réfléchir, en fonction de l'intérêt communautaire et du plan d'action foncière établi, à une participation financière de l'agglomération pour des acquisitions 		

Accompagner les projets pour une réponse durable et adaptée aux ressources des ménages

Constats et enjeux

Les prix fonciers augmentent sur le territoire, même s'ils ont été jusqu'ici compensés par la diminution de la taille des parcelles, et le Prêt à Taux Zéro sera supprimé dans le neuf pour plusieurs communes. Pour certains ménages, cette conjoncture complexifie l'accès à la propriété, notamment pour les primo-accédants.

Objectifs

- Développer les logements financés en PSLA.
- Favoriser (notamment via l'action foncière) la mise sur le marché de logements accessibles aux ressources des ménages modestes.
- Accompagner les ménages primo-accédants dans leurs projets.

Moyens d'action


- ➔ Sensibiliser les acteurs locaux sur les besoins en accession à prix abordables et promouvoir un partenariat avec les opérateurs privés, promoteurs et aménageurs.
- ➔ Sensibiliser les communes à l'intérêt de la mobilisation du CAUE lors des projets.
- ➔ Sensibiliser le public accédant à la variété des produits (montage, formes urbaines, architecture) via des permanences de l'ADIL et du CAUE.
- ➔ Travailler à développer des opérations innovantes et exemplaires et favoriser les retours d'expériences, via une organisation en interne ou la mobilisation d'une association telle que le BRUDED.
- ➔ Organiser le dialogue avec les opérateurs et les promoteurs.
- ➔ Organiser l'identification de la clientèle potentielle en locatif intermédiaire avec Action Logement, les entreprises et les communes.

Qui ?	Fait quoi ?
Pornic Agglo Pays de Retz	<ul style="list-style-type: none"> Anime la politique à partir du tableau de bord du PLH Négocie avec les promoteurs aux côtés des communes pour que les principes de diversité des produits prévus dans le PLH soient respectés Relaie les informations de commercialisation de programmes (via le site internet) Communique et valorise les opérations innovantes et exemplaires lors du séminaire annuel
Communes	<ul style="list-style-type: none"> Veillent à la diversité des produits logements au sein de leurs opérations Négocie avec les promoteurs pour que les principes de diversité des produits prévus dans le PLH soient respectés Remontent leurs commercialisations à l'agglomération Identifient les candidats potentiels à l'accession sociale
Bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> Montent des projets d'accession sécurisées en PSLA dans des secteurs ciblés et selon des modes de commercialisation innovants Font remonter les informations sur la commercialisation Identifient les candidats potentiels à l'accession sociale
Opérateurs privés	<ul style="list-style-type: none"> Veillent à proposer des programmes accessibles financièrement aux ménages locaux Assure le développement de produits et de formes urbaines plus économes en foncier et novateurs de manière à assurer un coût abordable en accession maîtrisée
ADIL	<ul style="list-style-type: none"> Accompagne les ménages dans leurs projets d'accession et informe sur les opérations de PSLA en cours
Etat	<ul style="list-style-type: none"> Accorde les agréments PSLA
Action Logement	<ul style="list-style-type: none"> Identifient la demande et proposent une offre adaptée en logements locatif intermédiaire, en adéquation avec les contextes territoriaux

Priorités territoriales / Calendrier de mise en oeuvre

Priorité territoriale	1	2	3
Communes au profil résidentiel	X		
Communes au profil touristique	X		
Communes mixtes de plus de 3 500 habitants	X		
Pornic	X		

Tâche	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Préparation						
Mise en oeuvre						

Moyens de mise en oeuvre	Indicateurs de suivi
 <ul style="list-style-type: none"> Limitation des prix de sortie des projets via l'action foncière (n°1) Organisation du dialogue avec les opérateurs et les promoteurs via une charte Permanences auprès du public (ADIL, CAUE...) (n°11) 	<ul style="list-style-type: none"> Nombre d'agréments PSLA Nombre de PTZ accordés Caractéristiques des ménages accédants

Accompagner la diversification de l'offre en logements à travers le développement de l'offre locative sociale**Constats et enjeux**

Le territoire est soumis à une pression importante de la demande locative sociale avec près de 1 000 demandeurs d'un logement locatif social sur le territoire. Par ailleurs, cette pression s'accroît d'année en année, le nombre de demandeurs étant continuellement en hausse.

Le territoire sera prochainement soumis à la loi SRU (horizon 2020), avec 5 communes concernées : Pornic, Sainte-Pazanne, Chaumes-en-Retz, Saint-Michel-Chef-Chef et la Plaine-sur-Mer. Pour ces communes, il s'agit de se mettre dans la tendance en produisant 25% de logements locatifs sociaux au sein de la production globale. Néanmoins les autres communes du territoire se sont fixé un objectif de production, d'à minima 10% de la production totale, soit 20% de locatif social à l'échelle du territoire.

Objectifs

- Mieux répondre à la demande locative sociale et tenir les objectifs territorialisés en matière de production de logements locatifs sociaux en partenariat avec les communes, dans une logique d'intensification de la production locative sociale
- Soutenir les communes dans la réalisation de logements locatifs sociaux

Moyens d'action

- ➔ Mobiliser les outils du PLU en faveur de la production locative sociale (emplacements réservés, secteurs de mixité sociale...)
- ➔ Favoriser l'acquisition-amélioration, notamment dans les cœurs de bourgs où des logements vacants sont identifiés
- ➔ Mettre en place à l'échelle intercommunale la garantie d'emprunt pour la production de logements locatifs sociaux au regard de la demande localisée
- ➔ Travailler en amont avec les bailleurs sur la définition des programmes de logements sociaux
- ➔ Être vigilant et encadrer les ventes de logements sociaux, notamment dans les communes de plus de 3 500 habitants, via la formalisation d'un cadre de vente : exiger la reconstitution de 3 logements pour un vendu
- ➔ Mettre en place des contributions spéciales sur les opérations les plus complexes ou concernant des publics particuliers (tels que les jeunes par exemple), à définir au cas par cas dans le cadre de l'intérêt communautaire




Qui ?	Fait quoi ?
Pornic Agglo Pays de Retz	<ul style="list-style-type: none"> • Anime la politique en faveur de la production locative sociale • Assure la garantie des emprunts à l'échelle intercommunale • Participe financièrement à la construction de logements sociaux via l'action foncière ou un financement au cas par cas • Négocie avec les promoteurs, aux côtés des communes, pour que les principes de diversité du PLH soient respectés • Assure un accompagnement technique auprès des communes (conseil sur les outils à mobiliser, faisabilité de l'opérateur, types de financements...) • Pilote les réflexions techniques avec les organismes
Communes	<ul style="list-style-type: none"> • Veillent à la diversité des produits logements au sein de leurs opérations • Négocie avec les promoteurs pour que les principes de diversité des produits prévus dans le PLH soient respectés • Remontent les informations sur la programmation à l'agglomération • Participent à des conventions portant sur plusieurs petites opérations de production en locatif social sur des sites de communes différents, en partenariat avec l'agglomération et les bailleurs • Mobilisent les outils de l'action foncière pour réaliser des opérations 100% social
Bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> • Répondent présent aux sollicitations des communes • Participent aux réflexions techniques organisées par l'agglomération • Participent aux conventions portant sur plusieurs opérations • Montent des projets d'habitat aux côtés des communes et recherchent leurs propres opportunités (notamment par la VEFA) • Vérifient la cohérence de leur programmation avec les objectifs du PLH
Etat	<ul style="list-style-type: none"> • Accorde les agréments locatifs sociaux en cohérence avec les objectifs du PLH

Priorités territoriales / Calendrier de mise en œuvre

Priorité territoriale	1	2	3
Communes au profil résidentiel			X
Communes au profil touristique			X
Communes mixtes de plus de 3 500 habitants	X		
Pornic	X		

Tâche	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Réflexions stratégiques avec les organismes (CIL, CIA, PPGD)						
Suivi de la programmation						
Mise en œuvre des financements						

Moyens de mise en œuvre

  	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer la garantie des emprunts à l'échelle intercommunale • Favoriser l'acquisition-amélioration par les bailleurs via une aide renforcée via une subvention de 30 000 €/an dédiée à ces projets
--	---

Indicateurs de suivi

- Volume, localisation, financement, mode de production des logements locatifs sociaux produits
- Recensement actualisé des outils fonciers et PLU pour la production locative sociale
- Part de la production locative sociale sur le global

Accompagner l'amélioration du parc privé

Constats et enjeux

Les indicateurs semblent plutôt indiquer un parc d'un bon niveau de confort global et entretenu. Cependant, on recense environ 780 résidences principales potentiellement indignes sur le territoire, soit environ 3,4% du parc de logements en 2013. Néanmoins des besoins sont tout de même identifiés par les communes, notamment littorales, en lien avec l'utilisation de résidences de vacances ou secondaires en tant que résidence principale, sans que les travaux d'adaptation à la vie à l'année n'aient nécessairement été effectués. Par ailleurs, la reconquête du bâti ancien est un enjeu pour le dynamisme des bourgs historiques.

Environ 130 copropriétés sont identifiées comme fragiles, essentiellement sur le littoral. Enfin, à l'échelle de l'EPCI, on recense 138 logements en état médiocre à très médiocre, soit 0,6% du parc de résidences principales.

Un PIG a été mis en place et reconduit à l'échelle du Pays de Retz, avec des objectifs définis à l'échelle des différents EPCI.

Objectifs

- Résorber les situations d'indignité et d'insalubrité éventuelles.
- Poursuivre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration de l'habitat à destination des propriétaires privés.
- Améliorer l'attractivité des cœurs de bourgs historiques.
- Assurer la mise à niveau du parc locatif privé ancien par rapport à l'offre locative sociale nouvelle développée.
- Sensibiliser les ménages aux questions d'économie d'énergie et apporter une information claire aux ménages désirant effectuer des travaux d'amélioration de leur logement.
- Permettre l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap.
- Connaître le besoin éventuel d'intervention à destination des copropriétés dégradées

Moyens d'action

- ➔ Relayer le PIG départemental sur la résorption de l'insalubrité
- ➔ Constituer une boîte à outils pour les communes recensant les moyens d'intervention et de repérage, pour lutter contre l'habitat dégradé, indécent ou indigne, et les situations de mal logement.
- ➔ Poursuivre la mise en œuvre des dispositifs portés par l'ANAH sur les enjeux énergétiques et d'accessibilité dans le cadre du PIG "Habiter Mieux" mis en place à l'échelle du Pays de Retz et décliné par EPCI.




- ➔ Evaluer le besoin potentiel d'intervention sur les copropriétés fragiles au moyen d'un diagnostic détaillé, au sein d'un groupe de travail. Créer du lien, mobiliser l'Association des Responsables de Copropriétés (ARC) et créer du réseau avec les syndicis, les représentants de copropriétaires...
- ➔ Mettre en place un travail partenarial pour mieux identifier les situations et les besoins d'intervention sur le territoire, en s'appuyant sur les CCAS des communes et les services urbanisme pour assurer une remontée de l'information.
- ➔ Communiquer sur les dispositifs mis en œuvre, notamment le PIG, et assurer le conseil aux ménages par l'organisation de permanences dédiées sur plusieurs communes.

Qui ?	Fait quoi ?
Pornic Agglo Pays de Retz	<ul style="list-style-type: none"> • Anime la politique et coordonne les dispositifs mis en œuvre • Poursuit la mise en œuvre du PIG auprès du Pays de Retz • Lance une réflexion sur l'objectivisation du besoin d'intervention sur les copropriétés • Passe une convention avec l'ARC pour prévenir les difficultés dans les copropriétés nouvelles
Communes	<ul style="list-style-type: none"> • Participent au repérage des situations nécessitant une intervention • Relaient les actions et dispositifs auprès de leurs administrés • Font remonter à l'agglomération leurs éventuels besoin d'accompagnement sur les copropriétés
Pays de Retz	<ul style="list-style-type: none"> • Pilote le PIG décliné à l'échelle des EPCI • Informe l'agglomération des avancées du PIG et communique les bilans
ANAH	<ul style="list-style-type: none"> • Appuie la mise en œuvre du PIG local et du PIG départemental de lutte contre l'insalubrité • Accompagne financièrement les ménages et bailleurs à l'amélioration de l'habitat
ARS	<ul style="list-style-type: none"> • Informe l'agglomération des situations repérées et suivies • Soutient les actions d'informations et de sensibilisation auprès des populations touchées par l'habitat indigne
Opérateur du PIG	<ul style="list-style-type: none"> • Anime le PIG sur le territoire • Sensibilise, informe et accompagne les ménages dans leurs démarches d'amélioration
ADIL 44	<ul style="list-style-type: none"> • Soutient les actions de lutte contre l'habitat indigne via son action auprès des particuliers
Conseil départemental	<ul style="list-style-type: none"> • Pilote le PIG insalubrité • Relait les informations sur les aides octroyées aux ménages en matière énergétique (FSL) • Relait les études réalisées, notamment sur la thématique des copropriétés
ARC	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagne les primo-accédants dans la bonne compréhension des enjeux que représente la vie en copropriété
AIVS	<ul style="list-style-type: none"> • Participent au conventionnement de logements sociaux dans le parc privé, avec ou sans travaux en partenariat avec l'ANAH

Priorités territoriales / Calendrier de mise en œuvre

Priorité territoriale	1	2	3
Communes au profil résidentiel		X	
Communes au profil touristique		X	
Communes mixtes de plus de 3 500 habitants		X	
Pornic	X		

Tâche	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mise en œuvre et poursuite du PIG						
Réflexions sur les copropriétés						

	Moyens de mise en œuvre	Indicateurs de suivi
  	<ul style="list-style-type: none"> Engagement du PIG selon les modalités actées : 17 000 € / an pour l'ingénierie du PIG et 50 000 € / an de subventions travaux dans le cadre du PIG jusqu'en 2021 Poursuite d'un dispositif à partir de 2021 Organisation d'un groupe de travail sur la problématique de gestion des copropriétés, en mobilisant l'étude réalisée par le département 	<ul style="list-style-type: none"> Bilans annuels et finaux du PIG Nombre de subventions attribuées Nombre d'acquisitions-amélioration Evolution du nombre de logements inconfortables Evolution du nombre de logements vacants Suivi de la mobilisation du dispositif Eco-PTZ Nombre de ménages ayant bénéficié de l'aide du FSL Nombre d'arrêtés et procédures mis en œuvre par les communes ou le Préfet (périls, insalubrité, locaux impropres à l'habitation...)

Elaborer une stratégie permettant la combinaison d'une réponse aux besoins des jeunes et des saisonniers**Constats et enjeux**

Une étude menée à l'échelle du Pays de Retz en 2009 a pointé des besoins pour les jeunes sur le territoire, tourné essentiellement vers les saisonniers sur l'ancienne CC de Pornic et vers les stagiaires, apprentis ou jeunes actifs sur la commune de Sainte-Pazanne. L'étude pointait un besoin global de réponses pour les jeunes en décohabitation et les jeunes actifs.

Les élus du territoire font état du même constat et recherchent des solutions, qui donnent tout intérêt à relancer une étude de faisabilité pour alimenter leur réflexion et mettre concrètement en place des solutions.

Objectifs

- Concrétiser la stratégie intercommunale visant à répondre aux besoins des jeunes dans toute leur diversité (saisonniers, apprentis, stagiaires, jeunes actifs...)
- Dimensionner une première opération
- Formaliser un réseau de partenaires
- Favoriser le développement d'une offre locative privée adaptée (petits logements)

Moyens d'action




- ➔ Maintenir, encadrer et développer le dispositif de logement chez l'habitant pour les saisonniers, apprentis, stagiaires... sur l'ensemble de l'agglomération.
- ➔ Formaliser les partenariats autour d'un groupe de travail sur la stratégie globale avec les communes, les associations (association pour le logement des jeunes de Machecoul, URHAJ...), les acteurs économiques...
- ➔ Mettre en œuvre la stratégie à travers la mise en place d'un groupe de travail de projet "jeunes et saisonniers" pour réaliser les solutions et structures dédiées nécessaires, à partir du projet en cours de définition à Pornic par exemple.
- ➔ Lancer un appel à projet visant à dimensionner la structure, étudier la faisabilité, identifier le foncier, définir les modalités de gestions
- ➔ Développer l'offre en petites typologies (petits T2 notamment) dans le locatif social et privé.

Qui ?	Fait quoi ?
Pornic Agglo Pays de Retz	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuit l'animation autour de la question du logement des jeunes et des saisonniers • Mobilise les élus et les partenaires pour mettre en place des réponses dédiées • Veille à ce qu'une partie de la production en logements soit constitué de petites typologies • Poursuit et développe le dispositif d'accueil chez l'habitant
Communes	<ul style="list-style-type: none"> • Partagent les informations et font remonter leurs besoins • Veille à ce qu'une partie de la production en logements soit constitué de petites typologies
Bailleurs	<ul style="list-style-type: none"> • Assurent une réponse en petits logements dans leurs programmations • Suivent la demande du public jeune et font remonter les besoins
Les associations	<ul style="list-style-type: none"> • Contribuent au montage des projets en accompagnant la collectivité • Mettent en place aux côtés de l'agglomération un dispositif de gestion de l'offre
Les entreprises	<ul style="list-style-type: none"> • Font remonter leurs besoins non satisfaits à l'agglomération

Priorités territoriales / Calendrier de mise en œuvre

Priorité territoriale	1	2	3
Communes au profil résidentiel			X
Communes au profil touristique	X	X	
Communes mixtes de plus de 3 500 habitants	X	X	
Pornic	X		

Tâche	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Groupe de travail pour la mise en place d'une solution dédiée						
Développement du dispositif chez l'habitant						

Moyens de mise en œuvre		Indicateurs de suivi
 <ul style="list-style-type: none"> • Encadrement (charte, bail type), animation et élargissement du dispositif de logement chez l'habitant 	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place du groupe de travail opérationnel et multi partenarial qui établira le calendrier précis de l'action, à court et moyen terme • Financement d'une étude de faisabilité sur le montage opérationnel (35 000 €) • Définition d'un dispositif de coordination locale pour les structures créées • Prévoir une aide financière à la réalisation de la structure (intervention foncière, et/ou aide directe), en lien avec la définition de l'intérêt communautaire 	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements mis en services, type et localisation • Nombre de jeunes et de saisonniers logés chez l'habitant • Profil des personnes bénéficiant du dispositif chez l'habitant (âge, type d'activité, provenance...)
		
		

AXE 3 : Porter une attention particulière aux besoins de certains publics

N°6

Favoriser le maintien à domicile tout en proposant ponctuellement une offre résidentielle neuve pour les personnes âgées et pour les handicapés

Constats et enjeux

Avec près de 30% de la population âgée de 60 ans et plus, Pornic Agglo Pays de Retz est un territoire particulièrement concerné par le vieillissement de sa population, au-delà des moyennes nationales.

Ce phénomène, encore plus marqué sur le littoral, a déjà bien été pris en compte dans l'exercice de la politique de l'habitat par les communes et a permis le développement d'une offre dédiée déjà importante. Néanmoins des besoins demeurent, notamment en termes de diversification de l'offre et de réponses pour le maintien à domicile. Il s'agit de s'assurer des réponses suffisantes et diversifiées pour répondre à la problématique du vieillissement et de la perte d'autonomie, dans une logique de *silver économie* du territoire, allant de l'adaptation des logements existants aux structures médicales spécialisées

Objectifs

- Anticiper et favoriser le maintien à domicile par l'adaptation des logements, dans le parc social comme dans le parc privé, en compléments des services d'aides à domicile mis en place par les communes.
- Œuvrer, avec les partenaires, à une gamme de réponses diversifiées et progressives aux besoins des personnes âgées et des personnes à mobilités réduites, du logement autonome adapté à l'hébergement, en développant différents produits.
- Favoriser la réalisation de logements facilement adaptables dans la perspective du vieillissement

Moyens d'action

- ➔ Adapter les logements qui peuvent l'être et accompagner les ménages dans la réalisation des travaux d'adaptation, dans le cadre du PIG notamment.
- ➔ Travailler, avec les communes et les partenaires, à la cohérence de l'offre nouvelle avec la réalité des besoins, notamment en termes de localisation et de prix, et conseiller les communes dans leurs projets.
- ➔ Assurer le suivi de l'offre et de sa rencontre avec la demande, et sur l'évolution de l'occupation des programmes dédiés récemment livrés.
- ➔ Renforcer les partenariats avec les bailleurs (notamment sur l'adaptation de leurs logements), le réseau associatif et les acteurs spécialisés
- ➔ Développer ponctuellement une offre nouvelle, en partenariat avec les communes, et renforcer les logiques intergénérationnelles, en veillant à la cohérence et à la réalité des besoins, afin d'éviter les effets de concurrence.




Qui ?	Fait quoi ?
Pornic Agglo Pays de Retz	<ul style="list-style-type: none"> Fait la synthèse des besoins sur le territoire Anime le partenariat avec les acteurs concernés Coordonne la réalisation d'une offre dédiée en cohérence avec les besoins identifiés Co-pilote le dispositif PIG destiné à l'aide au maintien à domicile
Communes	<ul style="list-style-type: none"> Identifient avec précision leurs besoins S'assurent de la localisation pertinente des réalisations dédiées (proches services, commerces, transports...)
Pays de Retz	<ul style="list-style-type: none"> Co-pilote le dispositif PIG destiné à l'aide au maintien à domicile
Département 44	<ul style="list-style-type: none"> Pilote la politique vieillissement au niveau départemental Soutien le maintien à domicile Réflexion sur l'habitat inclusif en faveur des personnes handicapées
ANAH	<ul style="list-style-type: none"> Finance l'aide au maintien à domicile lors de la réalisation de travaux
Bailleurs	<ul style="list-style-type: none"> Estiment et qualifient le besoin Proposent des solutions pour répondre à l'évolution de l'occupation de leur parc Intègrent cette problématique à leur politique d'amélioration du patrimoine
CLIC	<ul style="list-style-type: none"> Informe les ménages sur la perte d'autonomie Contribue à concevoir des formules nouvelles au regard des demandes du public reçu
MDPH	<ul style="list-style-type: none"> Finance l'adaptation des logements au handicap Orienté les personnes en situation de handicap, notamment sur les questions du logement et de l'hébergement dédié

Priorités territoriales / Calendrier de mise en oeuvre

Priorité territoriale	1	2	3
Communes au profil résidentiel			X
Communes au profil touristique	X		
Communes mixtes de plus de 3 500 habitants		X	
Pornic	X		

Tâche	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mise en oeuvre						

Moyens de mise en oeuvre

 <ul style="list-style-type: none"> Veille sur les projets dédiés dans le cadre de la programmation (n°1)
 <ul style="list-style-type: none"> Contribution aux réflexions partenariales sur les enjeux du vieillissement
 <ul style="list-style-type: none"> Aide aux travaux pour favoriser le maintien à domicile via le PIG (n°4)

Indicateurs de suivi

<ul style="list-style-type: none"> Nombre de logements adaptés Nombre de logements dédiés, type de produit, localisation...

Répondre aux obligations réglementaires d'accueil des gens du voyage et répondre aux besoins de sédentarisation

Constats et enjeux

Le territoire de Pornic Agglo Pays de Retz rencontre des situations de stationnement illégal de gens du voyage, ainsi que des situations de sédentarisation.

Les stationnements illicites sont des problématiques davantage littorales, et liées à la période estivale sur le territoire de Pornic Agglo Pays de Retz.

Dans le précédent schéma départemental, Pornic avait pour obligation de réaliser une aire d'accueil de 10 places. Celle-ci n'ayant pas été réalisée, elle sera de nouveau inscrite dans le schéma en cours d'élaboration.

Par ailleurs, Sainte-Pazanne et Chaumes-en-Retz seront inscrites au nouveau schéma.

Objectifs

- Répondre aux obligations du nouveau schéma départemental en cours d'élaboration. A ce jour, l'État préconise :
 - La réalisation de l'aire permanente de Pornic
 - Réalisation d'une aire de passage dans l'est du territoire (Chaumes-en-Retz ou Sainte-Pazanne) pour mieux gérer les stationnements en période estivale
 - Maintien de l'aire de passage et de l'aire de Grand Passage de Pornic
 - De prendre en compte les familles sédentarisées, via le développement de formes d'habitat adapté ou de terrains familiaux locatifs (2 à 5 familles identifiées)

Moyens d'action

- ➔ Identifier le terrain à Chaumes-en-Retz ou Sainte-Pazanne et réaliser l'aire permanente à Pornic
- ➔ Suivi du schéma départemental et de sa mise en œuvre
- ➔ Résoudre, par une opération d'habitat adapté (PLAi) ou la mise en place d'une démarche projet, les situations de sédentarisation, notamment à Pornic




Qui ?	Fait quoi ?
Pornic Agglo Pays de Retz	<ul style="list-style-type: none"> • Est compétent en matière d'accueil des gens du voyage • Se mobilise auprès des communes pour atteindre les objectifs du schéma départemental • Assure la gestion des aires d'accueil et de passage • Recherchent en partenariat avec les communes des solutions pour les ménages sédentarisés
Communes	<ul style="list-style-type: none"> • Mettent en œuvre le schéma départemental en assurant la réalisation des aires d'accueil et de passage • Identifient le foncier pour la réalisation des aires d'accueil et de passage • Recherchent en partenariat avec l'agglomération des solutions pour les ménages sédentarisés • Sont compétentes, via leur CCAS, sur le volet accompagnement social des familles
Etat et Département 44	<ul style="list-style-type: none"> • Elabore le schéma départemental d'accueil des gens du voyage • Subventionne la création des aires fléchées dans le schéma
Bailleurs	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisent les logements adaptés en PLAi et assurent l'accompagnement social des ménages

Priorités territoriales / Calendrier de mise en oeuvre

Priorité territoriale	1	2	3
Autres communes			X
Communes de plus de 5 000 habitants	X		
Pornic	X		

Tâche	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Réalisation des aires manquantes						
Gestion des aires						
Solution pour les ménages sédentarisés						

Moyens de mise en œuvre

 <ul style="list-style-type: none"> • Participation financière à la réalisation des aires d'accueil et de passage et financement d'un accompagnement à la mise en œuvre du schéma départemental
 <ul style="list-style-type: none"> • Gestion des aires existantes : 35 000 €


Indicateurs de suivi

- Nombre de places existantes et créées
- Nombre de PLAi dédiés à ce public

Prendre en compte les besoins de ménages en rupture de parcours résidentiel

Constats et enjeux

Des logements d'urgences et d'insertion sont disséminés sur le territoire et gérés par l'association TRAJET, mais le territoire doit encore palier à un déficit de logements d'urgence, notamment dans le cas de séparation ou de violences familiales. Par ailleurs des besoins en termes de réponses adaptées pour les jeunes en rupture sociale et pour les hommes isolés ont été pointés par les communes. Faute d'offre suffisante et de structures adaptées sur le territoire, les CCAS s'appuient aujourd'hui sur les structures de Nantes ou de Saint-Nazaire.

Objectifs

- Bâtir et accompagner une réflexion collective pour le développement de logements d'urgences avec l'association Trajet ou autre, et avoir une vision intercommunale des réponses disponibles.
- Travailler sur la mise à l'abri, notamment des femmes victimes de violences.
- Engager une réflexion à l'échelle du PETR pour la création d'une maison relais (5 à 10 logements) sur une commune, ou sur plusieurs sites, en partenariat avec une associations existante (Les Eaux Vives par exemple)
- Travailler au renforcement des partenariats locaux et mobiliser les acteurs compétents, notamment le PETR.




Moyens d'action

- ➔ Améliorer la connaissance des réponses gérées par Trajet et signer une convention entre les communes permettant une réponse intercommunale gérée par l'association Trajet.
- ➔ Elaborer un protocole de mise à l'abris des personnes victimes de violence en partenariat avec le Conseil Départemental et les bailleurs.
- ➔ Développer un partenariat avec une Agence Immobilière à Vocation Sociale, pour assurer le développement de l'intermédiation locative sur le territoire.
- ➔ Créer un groupe de travail sur l'opportunité de réaliser une structure dédiée de type maison relais, pour répondre aux besoins sur le territoire.
- ➔ Suivre et favoriser le relogement des ménages DALO.
- ➔ Suivre et relayer le PDALHPD.
- ➔ Développer le logement locatif social pour fluidifier le retour au logement autonome.

Qui ?	Fait quoi ?
Pornic Agglo Pays de Retz	<ul style="list-style-type: none"> • Veille à la production de PLAI parmi l'offre locative sociale • Intègre les besoins des publics les plus modestes aux axes de la politique de l'habitat, en construction comme en réhabilitation (économie d'énergies, conventionnements très sociaux...)
Communes	<ul style="list-style-type: none"> • Partagent l'information sur les besoins sociaux • Identifient et qualifient les projets de locatif très aidés pouvant être mis en œuvre
Département 44	<ul style="list-style-type: none"> • Pilote le FSL • Pilote le plan Départemental d'Action pour le logement et l'habitat des Personnes Défavorisées (PDALHPD) conjointement avec l'Etat • Pilote l'Agence Immobilière à Vocation Sociale
DDCS	<ul style="list-style-type: none"> • Intervient comme coordinateur sur le logement d'urgence • Pilote le plan Départemental d'Action pour le logement et l'habitat des Personnes Défavorisées (PDALHPD) conjointement avec le département
Bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> • Assurent la réalisation et le montage technique et financier des opérations intégrant des PLAI • Facilitent l'entrée des ménages en insertion et des ménages DALO dans le parc social
Associations et opérateurs (type Trajet, SOLIHA...)	<ul style="list-style-type: none"> • Apportent leur savoir-faire auprès de différents publics • Gèrent, auprès des communes, des logements d'insertion et de l'intermédiation locative dans le diffus • Développent leur offre • Favorisent l'insertion dans le parc de droit commun • Font remonter les besoins

Priorités territoriales / Calendrier de mise en oeuvre

Priorité territoriale	1	2	3	Tâche	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Communes au profil résidentiel			X	Groupe de réflexion sur la mise en place d'une structure dédiée						
Communes au profil touristique			X	Définition et mise en œuvre de la stratégie de peuplement intercommunale						
Communes mixtes de plus de 3 500 habitants	X									
Pornic	X									

Moyens de mise en œuvre	Indicateurs de suivi
 <ul style="list-style-type: none"> • Rencontre annuelle sur les situations d'hébergement avec les acteurs concernés  <ul style="list-style-type: none"> • Suivi des problématiques dans le cadre de la CIL  <ul style="list-style-type: none"> • Création d'un groupe d'étude sur la possibilité de réaliser une structure dédiée, notamment à destination des hommes isolés 	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de places / structures d'hébergement éventuellement créées • Nombre de PLAI subventionnés • Budget consommé sur le FSL • Nombre de ménages DALO relogés sur le territoire • Nombre de ménages relevant de l'Accord Collectif Départemental relogés sur le territoire

Faire évoluer les pratiques de gestion de la demande locative sociale et tendre vers un dispositif partenarial et intercommunal

Constats et enjeux

La connaissance de la demande est formalisée dans le fichier SNE.

La gestion des attributions s'appuie sur les pratiques des différents réservataires.

Avec seulement 3,4% de logements sociaux actuellement sur le territoire, la Conférence Intercommunale du Logement et la Convention Intercommunale des Attributions seront avant tout des espaces d'échanges entre les différents acteurs de la production et de la gestion du logement social et du peuplement.

Cependant la montée en puissance de l'offre locative sociale nécessite une lecture intercommunale des réponses apportées par rapport aux demandes exprimées.

Objectifs

- Faire évoluer les pratiques de gestion de la demande en logement social vers une plus grande mutualisation à l'échelle intercommunale.
- Renforcer la qualité de l'information transmise au demandeur en amont et tout au long de sa demande.
- Poser les bases de dialogue nécessaire à la construction d'une politique de peuplement partagée, de nature à éviter l'apparition de déséquilibres territoriaux dans le cadre du développement de l'offre.
- Apporter des réponses coordonnées à l'ensemble des demandes qui s'expriment.
- Mettre en place un contingentement communautaire et cadrer le fonctionnement des attributions.




Moyens d'action

- ➔ Installer la Conférence intercommunale du logement, dans le double objectif de suivi de la CIA et d'organisation de la gestion de la demande.
- ➔ Suivre la convention intercommunale des attributions.
- ➔ Mettre en place un plan partenarial de gestion partagée de la demande selon les orientations travaillées dans le PLH.

Qui ?	Fait quoi ?
Pornic Agglo Pays de Retz	<ul style="list-style-type: none"> • Pilote l'élaboration et l'animation des dispositifs de gestion des demandes et des attributions • Anime la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) • Met en œuvre la Convention Intercommunale des Attributions (CIA) • Met en place un Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD) • Met en place un observatoire du logement social
Communes	<ul style="list-style-type: none"> • Sont cosignataires des documents validés par l'agglomération (CIL, CIA, PPGD) • Participent à la mise en œuvre des objectifs de peuplement et de gestion de la demande mis en place à l'échelle de l'agglomération • Participent aux instances de pilotage
Etat	<ul style="list-style-type: none"> • Copréside la CIL • Assure l'évolution du SNE pour faciliter l'information des demandeurs et l'instruction partagée des demandes • Participe aux instances partenariales pour permettre la tenue des objectifs • Met en œuvre les objectifs pour le contingent préfectoral
Bailleurs sociaux et réservataires	<ul style="list-style-type: none"> • Mettent à disposition des données • Contribuent à la mise en œuvre des objectifs • Participent aux instances opérationnelles et de pilotage

Calendrier de mise en œuvre

Tâche	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Animation de la CIL						
Mise en œuvre de la CIA						
Mise en place du PPGD						
Mise en œuvre du PPGD						

Moyens de mise en œuvre	Indicateurs de suivi
   <ul style="list-style-type: none"> • Temps et moyens humains mis en place pour organiser et nourrir la CIL, instance de partage et d'animation du PLH également • Mission d'accompagnement à la mise en place du PPGD 	<ul style="list-style-type: none"> • Caractéristiques des demandes et des attributions • Evolution de l'occupation sociale • Part des attributions dédiées aux demandeurs appartenant au 25% du quartile des demandeurs les plus pauvres

Mettre en place un observatoire de l'habitat et un pilotage partenarial tout au long du PLH

Constats et enjeux

La communauté d'agglomération doit pouvoir disposer, dans la durée, sur les 6 années du PLH, d'un ensemble d'outils de connaissance et de synthèse nécessaires au suivi des avancées et pour juger de la mise en œuvre du PLH. Ce dispositif d'observation est obligatoire et surtout indispensable à une mise en œuvre efficiente de la politique.

Il doit être conçu comme un outil partenarial de suivi pour la conduite de la politique locale de l'habitat, en support des différentes études et réflexions lancées sur le territoire.

Par ailleurs, la mise en œuvre d'une politique de l'habitat nécessite une imbrication optimale des compétences des différents acteurs. La réalisation du PLH dépend également de la capacité des acteurs à travailler ensemble sur un territoire.

Objectifs

- Observer les dynamiques à l'œuvre sur le marché de l'habitat et suivre la mise en œuvre du PLH par un suivi des réalisations des objectifs, un suivi des projets, des évaluations et une communication sur les actions mises en place.
- Assurer la réactivité de la collectivité face aux orientations et au programme d'action au regard des bilans effectués, pour éventuellement réorienter ou ajuster la politique locale.
- Pérenniser les instances de pilotage mises en œuvre dans le cadre du PLH pour mener une politique de l'habitat intercommunale partagée et coordonnée.




Moyens d'action

- ➔ Mettre en place des conventions partenariales et prévoir un budget pour l'acquisition des données nécessaires à l'élaborations du suivi et du bilan du PLH.
- ➔ Mettre en place le suivi des indicateurs du PLH au sein d'un observatoire de l'Habitat connecté aux outils départementaux (PDH, PDHLAP...)
- ➔ Etablir le bilan annuel et triennal du PLH et mettre en place le suivi des projets
- ➔ Organiser et animer les réunions partenariales de mise en œuvre du PLH dans ses dimensions techniques et financières
- ➔ Partager et capitaliser sur les expériences et les projets réalisés
- ➔ Communiquer auprès des partenaires autour de la mise en œuvre et de l'avancée du PLH (lettre du PLH, organisation de séminaires...) et s'inscrire dans le cadre de la CIL

Qui ?	Fait quoi ?
Pornic Agglo Pays de Retz	<ul style="list-style-type: none"> • Anime la politique communautaire de l'habitat avec les partenaires • Suit la programmation du PLH • Veille à la mise en place d'un dispositif d'observatoire s'appuyant en partie sur les observatoires existants (PDH, PDALHPD...)
Communes	<ul style="list-style-type: none"> • Alimentent le tableau de bord des projets • Peuvent être fournisseurs de certaines données • Participent au suivi de la politique dans le cadre de la commission Habitat
Partenaires de la politique de l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> • Transmettent les données nécessaires au bon fonctionnement de l'observatoire et des bilans • Participent aux instances partenariales d'animation de la politique de l'habitat

Calendrier de mise en œuvre

Tâche	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mise en place de l'observatoire						
Bilans annuels						
Bilans triennaux						

	Moyens de mise en œuvre	Indicateurs de suivi
  	<ul style="list-style-type: none"> • Renseigner et animer la politique de l'habitat • Organiser une journée de l'Habitat chaque année • Acquérir les données nécessaires (5000 € / an) • Mettre en place un bilan annuel en conseil communautaire avec délibération • Réalisation des bilans en interne OU mission d'assistance pour l'externalisation du bilan triennal (20 000 €) 	<ul style="list-style-type: none"> • Productions de l'observatoire • Bilans annuels et triennaux • Comptes-rendus des instances partenariales

Identifier et structurer des permanences d'accueil "Habitat" sur le territoire, avec les différents partenaires**Constats et enjeux**

Définir une politique de l'habitat vise notamment à apporter des réponses aux habitants, qui doivent pouvoir être accompagnés dans leurs démarches tout en ayant une meilleure lisibilité de l'action de l'agglomération sur ces questions. Avec l'engagement du PIG, l'ambition d'accueillir de nouveaux ménages en accession, la gestion de la demande, la communication à l'attention des habitants devient importante.

Objectifs

- Faire connaître aux habitants les objectifs et les moyens mis en œuvre par la collectivité sur les questions de l'habitat et du logement.
- Être en capacité d'informer la population sur les différentes ressources mobilisables, qu'elles soient locales ou nationales, en matière d'accession à la propriété, d'amélioration, d'accès au logement...
- Centraliser et coordonner l'accès à l'information pour les habitants du territoire.

Moyens d'action

- ➔ Créer un ou plusieurs points d'accueil "Habitat" ayant pour objectif :
 - D'accueillir du public en quête d'information sur la question du logement et de l'habitat,
 - D'orienter les personnes vers les solutions adaptées et les personnes ressources,
 - D'y permettre les permanences des partenaires (ADIL, Espace Info Energie, CAUE...)
 - D'y permettre l'enregistrement d'une demande en logement social
 - D'y permettre des animations et ateliers thématiques à destination du public sur la thématique de l'habitat (exemple : les journées de l'accession, réunions d'informations « copropriétés »...)
- ➔ Mettre en place des dispositifs de communication auprès des habitants : lettre du PLH, articles dans la presse locale, création d'un guide de l'habitat dans l'agglomération, organisation de forums, d'expositions...




Qui ?	Fait quoi ?
Pornic Agglo Pays de Retz	<ul style="list-style-type: none"> • Pilote la création du point d'information unique • Communique auprès des habitants sur la politique de l'habitat et les dispositifs mis en place
Communes	<ul style="list-style-type: none"> • Participent aux réflexions • Proposent les points d'information • Relaient les informations et les dispositifs mis en place à l'échelle de l'agglomération
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> • Utilisent l'espace mis à disposition par l'agglomération et les communes pour intervenir directement auprès des usagers du territoire

Priorités territoriales

Pornic et éventuellement Sainte-Pazanne pour un rayonnement sur l'ensemble des communes.

Calendrier de mise en œuvre

Tâche	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Travail préparatoire						
Mise en place du ou des points d'accueils mutualisés						

	Moyens de mise en œuvre	Indicateurs de suivi
  	<ul style="list-style-type: none"> • Financer l'ADIL à l'échelle intercommunale (0,253 € /hab./an) • Mettre à disposition des locaux pour les permanences • Rédiger et diffuser un guide de l'habitat sur l'agglomération (document de communication et site internet) 	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de permanences tenues par les différents partenaires • Nombre de contacts établis et de visiteurs