



PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2031



ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

Janvier 2025

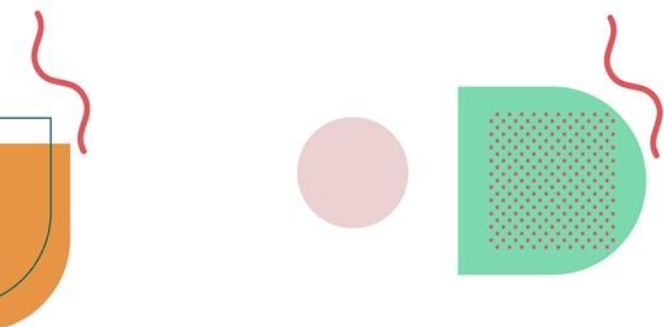


Table des matières

| | |
|---|-----------|
| 1. Les attendus réglementaires | 3 |
| 2. Des enjeux partagés entre intercommunalité, communes et acteurs du territoire 4 | |
| 2.1. Une identification des enjeux s'appuyant sur les dynamiques territoriales et de leur partage avec les élus et les partenaires de Pornic Agglo..... | 4 |
| 2.2. Les enjeux d'une politique habitat qui cherche à diversifier l'offre de logement | 5 |
| 3. Les ambitions et orientations stratégiques du PLH | 7 |
| Orientation 1 // Maîtriser la construction neuve de logements et d'hébergement | 8 |
| Orientation 2 // Améliorer, mobiliser et repenser le parc existant pour un usage à l'année | 9 |
| Orientation 3 // Animer la politique de l'habitat en partenariat avec les communes et tous les acteurs de l'habitat | 10 |
| 4. Des objectifs quantitatifs de production de logements adaptés au territoire | 12 |
| 4.1. L'estimation des besoins de production d'une offre nouvelle de logements..... | 12 |
| 4.2. La territorialisation des objectifs de production de logements | 15 |
| 4.3. Les objectifs de production de logements sociaux | 16 |



1. Les attendus réglementaires

Conformément aux dispositions de l'article R 302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, « le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du Programme Local de l'Habitat et indique notamment :

1. Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le Programme Local de l'Habitat ;
2. Les principes retenus pour répondre aux besoins et notamment à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
3. Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
4. Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
5. La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
6. Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
7. Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes et notamment des étudiants.



2. Des enjeux partagés entre intercommunalité, communes et acteurs du territoire

2.1. Une identification des enjeux s'appuyant sur les dynamiques territoriales et de leur partage avec les élus et les partenaires de Pornic Agglo

L'identification et la formulation des enjeux de ce second PLH ont été nourris des différents temps d'échange organisés au printemps 2024 avec les élus et partenaires de l'intercommunalité :

- > Un séminaire communal dédié au partage d'un diagnostic synthétique et à l'identification des enjeux prioritaires pour ce 2nd PLH,
- > Un séminaire des partenaires de l'immobilier et des représentants économiques visant à identifier les obstacles et leviers à la satisfaction des besoins en logements à travers des portraits types de ménages (le couple de jeunes actifs, les saisonniers, le « petit » propriétaire, etc.),
- > 3 ateliers réunissant les élus des commissions aménagement du territoire et solidarité, ainsi que des représentants du conseil de développement autour de sujets clés du PLH : la programmation de l'offre neuve et les profils « cibles », la mobilisation et amélioration du parc privé existant, la planification et les leviers de la production de logements abordables.



2.2. Les enjeux d'une politique habitat qui cherche à diversifier l'offre de logement

Au cours des 5 dernières années, les prix des biens à acquérir ont fortement augmenté dans le territoire de Pornic Agglo alors que le budget des ménages a été rogné par l'augmentation des taux d'intérêt. En conséquence, une part croissante des ménages du territoire est dans l'incapacité d'acquérir un logement correspondant à leurs besoins. Par ailleurs si la part de logements locatifs a légèrement augmenté, la faible rotation au sein de ce parc ainsi que la concurrence des meublés de tourisme tendent à contracter l'offre réellement disponible.

Les premiers touchés par ces difficultés accrues d'accès au logement sont les ménages n'étant pas déjà propriétaires de leur logement ainsi que tous les ménages devant rapidement trouver une solution de logement.

Ainsi le premier enjeu de ce 2nd PLH est **l'accès au logement pour tous et plus particulièrement les actifs**, quel que soit leur situation familiale ou leur type d'emploi. La possibilité pour ces ménages de s'installer ou de poursuivre leur parcours résidentiel dans le territoire est essentielle au **maintien d'une mixité sociale et générationnelle dans les communes**, vecteur de dynamisme économique et de cohésion sociale. Le maintien d'emplois de production et de services est en jeu.

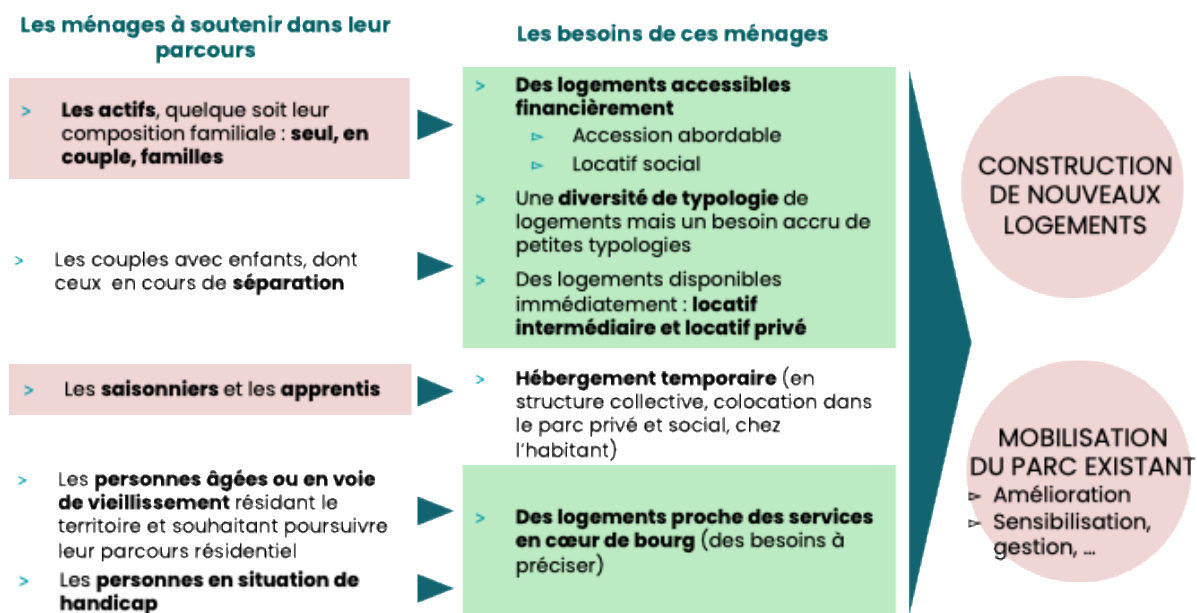
Par ailleurs, au regard de la conjoncture défavorable pour le secteur de la construction de logement, un des enjeux centraux du nouveau PLH est **l'identification et la mobilisation des moyens de production à la hauteur des objectifs du PLH**, à la fois quantitatifs et qualitatifs. Assurer la production d'un nombre de logements répondant aux besoins d'un territoire en croissance tout en respectant l'impératif de sobriété foncière appelle également à renforcer **l'accompagnement des communes et des habitants dans la transformation des formes d'habitat et modes d'habiter**, parfois voulue mais souvent subie et contestée.

Enfin, **l'efficience de l'accompagnement des habitants et des professionnels de l'immobilier** est à rechercher via **la synergie de l'ensemble des acteurs du territoire**, les communes, les services de l'agglomération, les associations du domaine de l'habitat (ADIL, CAUE) et les partenaires institutionnels (État, département...). La **visibilité et la lisibilité des services aux habitants et aux professionnels** dépendent en effet d'une intervention complémentaire et coordonnée des différents acteurs de l'habitat.

Pour ce second PLH, la volonté est également de **cibler les publics à soutenir dans leur parcours résidentiel**. Il s'agit des ménages du territoire rencontrant des difficultés à répondre à leurs besoins et aspirations en termes de logement mais

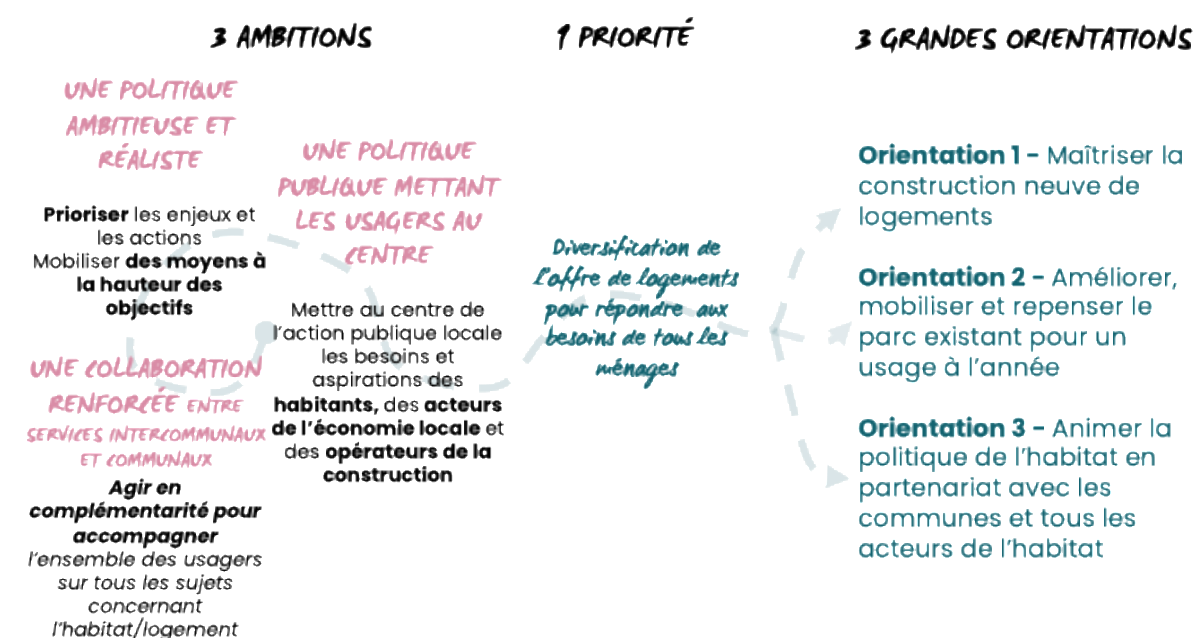
aussi des ménages dont l'installation permettrait de maintenir une mixité générationnelle dans le territoire.

L'identification de ces publics a constitué un appui pour la définition des objectifs de production de logements abordables et à vocation à guider plus largement la programmation de logements : typologie, prix cible, part de locatif, etc.



3. Les ambitions et orientations stratégiques du PLH

Les **orientations du PLH de Pornic agglo Pays de Retz**, et leurs objectifs déclinés ci-dessous, répondent aux enjeux formulés précédemment. Elles concourent toutes à **diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins de tous les ménages**. Elles traduisent également les **ambitions** de Pornic agglo Pays de Retz pour ce 2nd PLH, à savoir déployer des moyens à la hauteur des objectifs définis, agir en complémentarité entre communes et intercommunalité et enfin, mettre au cœur des actions les besoins des habitants et acteurs économiques du territoire.



Orientation 1 // Maîtriser la construction neuve de logements et d'hébergement

Au cours du précédent PLH, les objectifs globaux de production de logements ont été largement atteints voire dépassés. Cependant la production de logements locatifs sociaux n'a pas été à la hauteur des besoins du territoire. Dans le même temps, le décalage de prix entre l'offre libre et le budget des ménages s'est accru, appelant le développement d'une offre abordable, complémentaire au parc locatif sociale et à l'offre libre. Au-delà des difficultés liées aux prix des logements, de nombreux ménages, du fait de leur composition familiale, leur situation professionnelle ou leur mode de vie, rencontrent des difficultés à se loger dans le territoire faute de logements correspondant à leurs besoins et aspiration.

Ainsi, les difficultés d'accès au logement sont autant la conséquence d'un déficit d'offre que d'une inadéquation croissante entre l'offre et la demande.

Par ailleurs les objectifs de sobriété foncière interrogent le modèle économique de la production de logements et appellent une intervention plus importante des pouvoirs publics dans l'acte de construire.

Face à ces constats et enjeux, la diversification et l'offre de logement constitue l'objectif central et prioritaire de ce PLH. Elle ne doit se faire au détriment de la qualité des logements et du cadre de vie. La maîtrise publique de la construction neuve dans le territoire constitue une première réponse.

Cette orientation 1 se décline ainsi en plusieurs objectifs :

- > Orienter la programmation des opérations immobilières publiques et privées de logements pour :
 - Favoriser l'installation d'actifs dans l'ensemble des communes.
 - Offrir des solutions de logements ou d'hébergement aux actifs ayant des besoins spécifiques : saisonniers, apprentis, actifs en mobilité professionnelle.
 - Soutenir le parcours résidentiel des habitants du territoire rencontrant des difficultés à trouver une offre répondant à leurs besoins : les familles monoparentales, les ménages en rupture de parcours résidentiel, les personnes âgées et des personnes en situation de handicap, les gens du voyage.
 - Assurer un habitat de qualité, répondant aux attentes des habitants et aux enjeux d'adaptation aux dérèglements climatiques.
- > Anticiper les moyens à déployer par les communes et l'intercommunalité pour l'atteinte des objectifs de production.

- > Contribuer à l'acceptabilité par les habitants d'un habitat plus dense, répondant à l'impératif de sobriété foncière.

Orientation 2 // Améliorer, mobiliser et repenser le parc existant pour un usage à l'année

Le parc de logement de Pornic agglo Pays de Retz est constitué au 3/4 de grands logements, occupés par leur propriétaire. Le diagnostic met en avant des prix à l'acquisition et à la location en hausse, qui éloignent certains ménages de la possibilité de trouver un logement qui réponde à leurs besoins. La part des résidences secondaires est très importante sur le littoral avec au sein de ce parc de nombreux logements énergivores, inadaptés à une occupation à l'année. Par ailleurs, une part croissante des propriétaires bailleurs font le choix d'une mise en location via une plateforme de meublés de tourisme au détriment de la location à l'année.

Or, la construction neuve ne constitue qu'une partie de la réponse aux besoins en logement. La majorité des acquisitions et des locations concerne des logements déjà bâtis dont une part importante de logements énergivore et une majorité non adaptés au vieillissement. Il s'agit ainsi d'améliorer ce parc mais aussi de repenser son rôle dans la production d'une offre de logement de qualité, diversifiée dans ses formes et ses prix.

Cette orientation 2 se décline ainsi en plusieurs objectifs :

- > Accompagner les habitants du territoire dans leurs projets d'adaptation au vieillissement ou à une situation de handicap.
- > Accompagner les habitants dans leurs projets d'amélioration de leur logement.
- > Atteindre les objectifs de réhabilitation énergétique des logements inscrits dans le PCAET.
- > Mobiliser le parc de logement existant pour un usage à l'année.

Orientation 3 // Animer la politique de l'habitat en partenariat avec les communes et tous les acteurs de l'habitat

La définition comme la mise en œuvre de la politique de l'habitat sont des compétences et responsabilités partagées entre de nombreux acteurs publics et privés : Etat, conseil départemental, intercommunalité et communes, associations, professionnels de l'immobiliers, ... Et bien-sûr, les habitants eux-mêmes dont les choix participent à l'atteinte des objectifs de cette politique. La communication et plus largement l'animation d'un partenariat local jouent de ce fait un rôle central dans la mise en œuvre de la stratégie intercommunale. Il s'agira plus particulièrement d'assurer la coordination et complémentarité des actions intercommunales et communales au services des habitants et acteurs économiques du territoire dans la conduite de leur projet habitat. Cette coordination est notamment au cœur de la mise en œuvre d'une gestion partenariale de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux, désormais réglementaire pour l'intercommunalité.

Par ailleurs, l'observation territoriale est essentielle dans le pilotage de la politique de l'habitat. Le suivi des dynamiques territoriales a vocation à être partagée dans le cadre des instances de gouvernance et d'échanges au sein d'un réseau local à maintenir (professionnels de l'immobilier, agents des communes) afin de pouvoir ajuster au besoin les objectifs et moyens du programme d'actions.

Cette orientation 3 se décline ainsi en plusieurs objectifs :

Concernant le pilotage et suivi du PLH :

- › Suivre les dynamiques du territoire et actualiser les enjeux locaux.
- › Faire de l'observatoire de l'habitat et du foncier un outil au service du pilotage du PLH par l'intercommunalité et les communes.

Concernant la communication, l'animation du partenariat et la coordination des acteurs locaux

- › Mobiliser les partenaires locaux pour la mise en œuvre des actions du PLH.
- › Assurer l'accès de tous et dans l'ensemble du territoire à une même qualité de service.
- › Assurer la coordination de l'ensemble des actions de conseil et d'accompagnement des habitants et professionnels.

- > Faciliter l'interconnaissance entre les agents communaux et intercommunaux, et entre les partenaires assurant un conseil aux habitants et professionnels.
- > Faire connaître aux habitants et aux partenaires les actions de Pornic agglo Pays de Retz en matière d'habitat les outils mobilisables pour la conduite de leurs projets.
- > Favoriser l'émergence de projets de la part des particuliers et professionnels : amélioration du logement, investissement locatif, construction de logements à destination des salariés, ...

Concernant la mise en œuvre d'une gestion partenariale de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux

- > Définir les publics prioritaires de l'intercommunalité.
- > Définir un parcours du demandeur à Pornic agglo Pays de Retz assurant une équité d'accès au logement social.
- > Faciliter les échanges entre bailleurs sociaux et communes : une intercommunalité, tiers facilitateur dans la mise en place et le suivi de la gestion partenariale de la demande et des attributions de logements sociaux.



4. Des objectifs quantitatifs de production de logements adaptés au territoire

Le Programme Local de l'Habitat doit définir la production de logements nécessaire pour répondre aux besoins de la population à l'horizon 2031. Le PLH doit notamment préciser la part de logements sociaux comprise dans cette offre nouvelle. Il doit également décliner ces objectifs par commune (territorialisation).

La définition des objectifs de production dans le PLH permet de fixer une ambition à la hauteur des besoins de la population pour les six prochaines années. Elle traduit les orientations du Projet d'Aménagement Stratégique du Pays de Retz débattu le 28 février 2025 ainsi que les projets de développement de chaque commune.

4.1. L'estimation des besoins de production d'une offre nouvelle de logements

L'estimation des besoins de production d'une offre nouvelle conjugue l'estimation du nombre de logements nécessaire au maintien de la population, « le point mort », et celle du nombre de logements nécessaire pour l'accueil de nouveaux ménages, « l'effet démographique ».

- **Le calcul du point mort**

Les besoins de production de logements ne sont pas uniquement le fait de la croissance de la population. Ils dépendent également d'évolutions socio-démographiques et de transformations du parc de logements :

- > Le desserrement des ménages, c'est-à-dire la baisse du nombre moyen de personnes habitant un même logement qui a pour conséquence un besoin croissant de logements pour un même nombre d'habitants.
- > La transformation du parc de logement, via les changements d'usage (habitat, activité, commerce, ...), les divisions ou fusion de logements et les démolitions, qui est à l'origine de la disparition ou de la création d'une offre de logements hors construction neuve.
- > La variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires qui impacte également les besoins de construction : la progression des logements vacants ou des résidences secondaires diminue l'offre de

résidence principale qui doit alors être compensée par de nouveaux logements. Inversement, la diminution de la vacance ou des résidences secondaires crée une offre supplémentaire de résidences principales sans construction.

Ainsi, afin d'estimer les besoins de production neuve pour le maintien du nombre d'habitants, des hypothèses sont prises pour chacun de ces phénomènes à horizon 2031. Elles s'appuient sur l'observation des dynamiques observées entre 2014 et 2020 ainsi que sur le Projet d'Aménagement Stratégique du Pays de Retz, les orientations des élus communautaires et des communes.

Les hypothèses retenues pour le calcul du point mort sont les suivantes :

> **Desserrement des ménages**

Une diminution de la taille des ménages qui passerait de 2,22 en 2020 à 2,08 en 2030 (1^{er} janvier 2031).

> **Transformation du parc existant (nombre de logements nécessaire pour compenser le solde entre création et disparition de logements hors construction)**

Un nombre de disparitions de logements (démolitions, changements d'usage) équivalent à celui des créations hors construction neuve (divisions, changements d'usage).

> **Évolution de la structure du parc de logements (évolution du taux de logements vacants et du taux de résidences secondaires)**

Le taux de logements vacants est rehaussé à 6% au 1^{er} janvier 2031, le taux de 4,2% constaté en 2020 traduisant un déficit d'offre au regard des besoins.

Le taux de résidences secondaires poursuit sa baisse au même rythme que celui observé sur la période 2014-2020 : un taux de résidences secondaires passant de 34% en 2020 à 30% en 2030 (1^{er} janvier 2031).

• **L'effet démographique : le scénario de croissance**

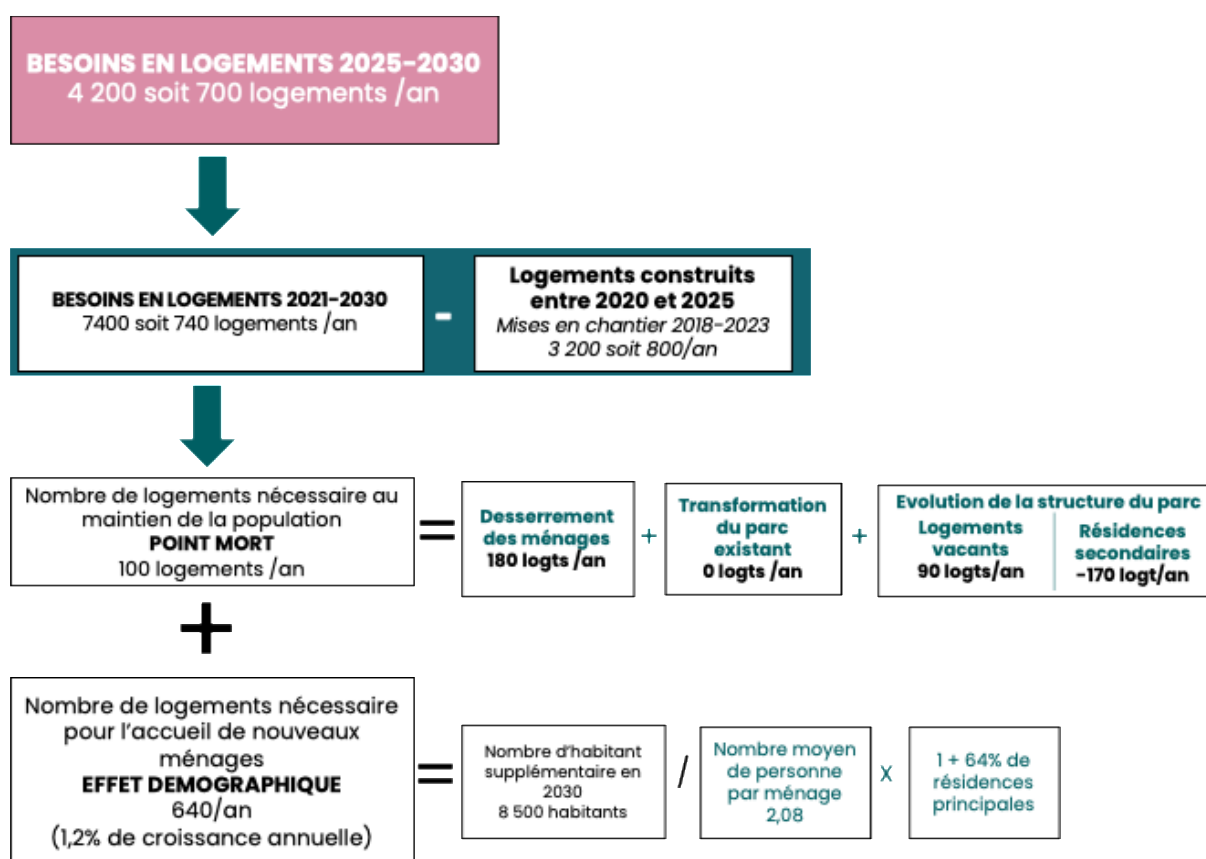
Aux besoins liés au « point mort », s'ajoutent les besoins liés à l'accroissement de la population. L'hypothèse d'évolution de population retenue croise les résultats d'un exercice de projection traduisant les orientations du SCOT du Pays de Retz et celles de l'intercommunalité et de ses communes.

Ainsi, il est retenu pour le PLH une hypothèse de croissance de 1,2% par an en moyenne entre 2021 et 2031, soit 867 habitants supplémentaires chaque année entre le 1^{er} janvier 2021 et 2031.

• L'estimation des besoins en logements

L'estimation des besoins en logements pour la période du PLH, 2025-2031, résulte de l'addition du « point mort » et de « l'effet démographique » auquel est soustrait une estimation de la production de logements entre 2020 et 2024 (mises en chantier 2018-2022).

L'application de cette méthode est détaillée et illustrée par le schéma ci-dessous, avec des chiffres de production estimés par année :



Par ce calcul, les besoins en logements sont estimés autour de 700 logements par an, soit 4 200 logements sur la durée du PLH (2025-2031).

4.2. La territorialisation des objectifs de production de logements

La répartition des objectifs de production de logements à l'échelle communale traduit les orientations du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du Pays de Retz relatif à un développement territorial équilibré et tenant compte de la sensibilité des espaces. Ainsi, la territorialisation tient compte :

- > de l'armature territoriale : les communes concentrant déjà équipements, services et commerces ont vocation à être confortés dans leur rôle structurant en matière d'accueil de population ; les communes assurant un rôle de pôle de proximité ont vocation à poursuivre leur développement.
- > du caractère littoral des communes et plus largement des risques liés à l'eau (submersion et inondation) : l'accueil de population devra être maîtrisé dans les communes littorales qui ont connu une pression démographique très importante au cours des dernières années et dans les communes susceptibles d'être impactées par les risques d'inondation et de submersion.

Cette répartition intègre également les projets de développement de chaque commune de Pornic agglo Pays de Retz.

| | BESOIN EN LOGEMENTS | |
|---------------------------|---------------------------|------------------------|
| | Sur le PLH (2025-2030) | Moyenne logement/an |
| Chaumes-en-Retz* | 510 | 85 |
| La Bernerie-en-Retz* | 210 | 35 |
| La Plaine-sur-Mer* | 300 | 50 |
| Pornic* | 1 200 | 200 |
| Saint-Michel-Chef-Chef* | 330 | 55 |
| Sainte-Pazanne* | 510 | 85 |
| Villeneuve-en-Retz* | 210 | 35 |
| Chauvé | 132 | 22 |
| Cheix-en-Retz | 40 | 7 |
| Les Moutiers-en-Retz | 84 | 14 |
| Port-Saint-Père | 132 | 22 |
| Préfailles | 160 | 27 |
| Rouans | 180 | 30 |
| Saint-Hilaire-de-Chaléons | 102 | 17 |
| Vue | 84 | 14 |
| Pornic Agglo | 4 184 | 698 |

*Communes de plus de 3500 habitants, soumises à l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU)

4.3. Les objectifs de production de logements sociaux

Afin de faire face aux enjeux d'accès au logement pour tous les ménages et actifs du territoire, l'intercommunalité s'est fixée des objectifs de production de logements sociaux et intermédiaires destinés à accroître rapidement ce parc de logements dans l'ensemble du territoire.

Conformément à l'article L.302-1 du CCH, ces objectifs sont territorialisés et déclinés par type de logements :

- > Logements locatifs sociaux dont les logements très sociaux (PLAI), sociaux (PLUS) et intermédiaires (PLS).
- > Logements locatifs privés faisant l'objet d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat encadrant le niveau de loyer et fixant un plafond de ressources pour les locataires.
- > Logements intermédiaires tels que définit à l'article L. 302-16 du CCH, dont :
 - Les logements produits par Atlantique Accession Solidaire, l'Office foncier de Loire-Atlantique (OFS), et commercialisés via un bail réel solidaire (BRS).
 - Les logements financés via un prêt social location-accession (PSLA).

• Les objectifs de production de logements sociaux

Communes soumises à l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU)

La territorialisation des objectifs de production de logement sociaux tient compte de l'obligation réglementaire pour 7 communes de l'intercommunalité d'atteindre 25% de logements sociaux parmi leurs résidences principales (article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, appelée Loi SRU). L'État fixe pour ces communes des objectifs de production dits de rattrapage.

A noter, la commune de La Bernerie-en-Retz n'étant concernée par cette obligation que depuis le 1^{er} janvier 2025, ses objectifs dits de rattrapage ne sont pas encore connus. La commune s'engage cependant à atteindre des objectifs de production à la hauteur des autres communes SRU du territoire.

Tableau – Estimation des objectifs de rattrapage SRU pour la période

| | Estimation objectifs SRU 2025-2030 | |
|-------------------------|------------------------------------|---------------------|
| | Pour les 6 ans | En moyenne annuelle |
| Chaumes-en-Retz* | 251 | 42 |
| La Bernerie-en-Retz* | 146 | 24 |
| La Plaine-sur-Mer* | 195 | 33 |
| Pornic* | 729 | 121 |
| Saint-Michel-Chef-Chef* | 240 | 40 |
| Sainte-Pazanne* | 184 | 31 |
| Villeneuve-en-Retz* | 164 | 27 |

Le PLH établit des objectifs de production de logements sociaux inférieurs à cette estimation pour 4 des 6 communes concernées par la loi SRU : Pornic, La Plaine-sur-Mer, Saint-Michel-Chef-Chef et Villeneuve-en-Retz. L'objectif est fixé à **35% de logements sociaux, locatif et accession, pour l'ensemble des communes SRU du territoire** (cf. tableau ci-dessous) avec :

- 25% de logements locatifs sociaux PLAI/PLUS,
- 0% à 5% de logements locatifs intermédiaires (PLS),
- 5% à 10% de logements en accession sociale (BRS ou PLSA).

Ces objectifs sont **des minimum qui n'intègrent pas les objectifs de conventionnement dans le parc privé existant**. Ceux-ci ont été réhaussés à hauteur de **120 pour 5 ans** dans le cadre du Pacte Territorial en cours de validation (2025-2029).

Ces objectifs répondent à la **volonté des élus du territoire de favoriser** une mixité des programmes de construction de logement et ainsi **une mixité sociale dans le territoire**. Il constitue **un engagement sincère de la part des communes et de l'intercommunalité** :

- L'ensemble des communes sont engagées dans l'élaboration d'un **contrat de mixité sociale** qui permettra d'identifier précisément les moyens à mettre en œuvre et freins pour l'atteinte des objectifs SRU.
- **Pornic Agglo renforce dans ce PLH les moyens alloués à la production de logements sociaux** : doublement des aides à la production de logements sociaux neufs, appui au suivi des stratégies foncières communales, aides au conventionnement Anah.

Il est également à souligner que pour les 4 communes concernées, toutes littorales, **une part des logements neufs produits sera occupée à titre de résidences secondaires**. Ainsi la part de logements sociaux produits rapportés au nombre de résidence principales produites sera bien plus élevée que l'objectifs inscrits dans le PLH.

Ensemble des communes

Les objectifs sont différenciés selon les niveaux de polarité de l'armature territoriale, afin de tenir compte de l'accès à une offre en transports collectifs, en commerces, équipements et services ainsi que des capacités de production des différentes polarités.

Concernant la déclinaison par types de logements sociaux, il est visé la production d'une majorité de logements locatifs sociaux (PLUS) et très sociaux (PLAI) les niveaux de loyers correspondent davantage aux revenus des ménages demandeurs d'un logement social dans l'intercommunalité. En complément de cette offre, l'intercommunalité a pour objectif de développer l'offre de logements abordable :

- locatifs dits intermédiaires (PLS) afin de pallier au déficit de logements locatifs privés tout en facilitant l'équilibre économique d'opérations immobilières. Dans un contexte d'augmentation des loyers privés, le développement d'une offre intermédiaire est aujourd'hui essentiel. Ces logements pourront également être mobilisés pour le développement d'une offre spécifique telle qu'une résidence autonomie.
- logements en accession sociale : BRS, PSLA ou tout autre accession répondant aux critères de l'article L302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation qui restent des solutions pertinentes pour les communes qui ne pourront pas développer d'offre en BRS. Le développement de cette offre répond au décalage croissant entre la capacité financière des ménages primo-accédant et le prix des biens dans l'intercommunalité.

Tableau - Objectifs de production de logements sociaux pour l'ensemble des communes

| | BESOIN EN LOGEMENTS | | OBJECTIFS GLOBAUX LOGEMENTS SOCIAUX | | | OBJECTIFS LOGEMENTS SOCIAUX PAR PRODUITS | | | |
|---------------------------|------------------------|---------------------|-------------------------------------|---------------------|------------------|--|------------|------------|-------------|
| | Sur le PLH (2025-2030) | Moyenne logement/an | % LS tout produits confondus | Nombre LS sur 6 ans | Nombre LS par an | PLAI | PLUS | PLS | BRS ou PLSA |
| Chaumes-en-Retz* | 510 | 85 | 35% | 179 | 30 | 54 | 71 | 28 | 26 |
| La Bernerie-en-Retz* | 210 | 35 | 35% | 74 | 12 | 22 | 29 | 12 | 11 |
| La Plaine-sur-Mer* | 300 | 50 | 35% | 105 | 18 | 32 | 42 | 17 | 15 |
| Pornic* | 1 200 | 200 | 35% | 420 | 70 | 120 | 180 | | 120 |
| Saint-Michel-Chef-Chef* | 330 | 55 | 35% | 116 | 19 | 35 | 46 | 18 | 17 |
| Sainte-Pazanne* | 510 | 85 | 35% | 179 | 30 | 54 | 71 | 28 | 26 |
| Villeneuve-en-Retz* | 210 | 35 | 35% | 74 | 12 | 22 | 29 | 12 | 11 |
| Chauvé | 132 | 22 | 10% | 13 | 2 | 4 | 5 | 4 | |
| Cheix-en-Retz | 40 | 7 | 10% | 4 | 1 | 2 | 2 | | |
| Les Moutiers-en-Retz | 84 | 14 | 15% | 13 | 2 | 4 | 5 | | 4 |
| Port-Saint-Père | 132 | 22 | 20% | 26 | 4 | 8 | 10 | 4 | 4 |
| Préfailles | 160 | 27 | 30% | 48 | 8 | 7 | 12 | | 29 |
| Rouans | 180 | 30 | 30% | 54 | 9 | 16 | 22 | 7 | 9 |
| Saint-Hilaire-de-Chaléons | 102 | 17 | 10% | 10 | 2 | 4 | 6 | | |
| Vue | 84 | 14 | 10% | 8 | 1 | 4 | 5 | | |
| Pornic Agglo | 4 184 | 698 | 32% | 1 321 | 220 | 386 | 536 | 129 | 269 |

*Communes de plus de 3500 habitants, soumises à l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU)

Comme indiqué précédemment, en complément de l'offre neuve de logements locatifs sociaux, Pornic agglo Pays de Retz souhaite favoriser le développement d'une offre sociale dans le parc locatif privé. Dans ce but est inscrit au programme d'actions le conventionnement avec une (ou des) agence(s) immobilière(s) sociale(s) (AIS). **Des objectifs quantitatifs de conventionnement Anah sont définis dans le cadre du Pacte Territorial 2025-2029 à hauteur de 120 logements pour 5 ans .**

