

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

PROGRAMME D'ACTIONS

Janvier 2025

SOMMAIRE

ORIENTATION 1 – MAITRISER LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS ET HEBERGEMENTS	5
ORIENTATION 2 – AMÉLIORER ET MOBILISER LE PARC EXISTANT POUR UN USAGE À L'ANNÉE	23
ORIENTATION 3 – ANIMER LA POLITIQUE DE L'HABITAT EN PARTENARIAT AVEC LES COMMUNES ET TOUS LES ACTEURS DE L'HABITAT	31
BUDGET.....	40



Orientations stratégiques	N°	Actions
1 – Maîtriser la construction neuve de logements et hébergements	1	Soutenir la production d'une offre diversifiée de logements
	2	Accompagner les communes dans le déploiement opérationnel de leur stratégie foncière
	3	Accompagner l'évolution des formes urbaines et des usages en lien avec l'objectif de réduction des consommations foncières
	4	Compléter l'offre d'hébergement temporaire à destination des jeunes actifs et des saisonniers
	5	Poursuivre le financement d'une offre d'hébergement pour la mise à l'abri d'extrême urgence
	6	Etudier les besoins d'une offre de logements temporaires à destination des ménages en rupture de parcours résidentiel
	7	Etudier les besoins d'une offre de logement à destination des personnes âgées pour une réponse coordonnée
	8	Etudier les besoins d'une offre de logement à destination des personnes en situation de handicap pour une réponse coordonnée
	9	Répondre aux obligations réglementaires d'accueil des gens du voyage et répondre aux besoins de sédentarisation
2 – Améliorer, mobiliser et repenser le parc existant pour un usage à l'année	10	Soutenir l'amélioration et l'adaptation du parc privé
	11	Promouvoir l'investissement locatif à l'année auprès des propriétaires et investisseurs potentiels
	12	Développer l'offre d'hébergement chez l'habitant
	13	Agir sur la vacance
3 – Animer la politique de l'habitat en partenariat avec les communes et tous les acteurs de l'habitat	14	Animer la coordination entre communes et acteurs du logement social pour une gestion partenariale de la demande et des attributions
	15	Développer la coordination des services intercommunaux et communaux et animer le partenariat local
	16	Structurer l'information en direction des habitants et professionnels
	17	Piloter, suivre et faire évoluer le PLH au regard des dynamiques du territoire



ORIENTATION 1 - MAITRISER LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS ET HEBERGEMENTS





ORIENTATION N°1

MAITRISER LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS ET HEBERGEMENTS

Fiche Action 1 : Soutenir la production d'une offre diversifiée de logements

Objectifs

- › Favoriser l'installation d'actifs dans l'ensemble des communes
- › Soutenir le parcours résidentiel des habitants du territoire rencontrant des difficultés à trouver une offre répondant à leurs besoins, et notamment les familles monoparentales
- › Orienter la production de logements pour répondre aux besoins de ces ménages
- › Assurer un habitat de qualité, répondant aux enjeux d'adaptation aux dérèglements climatiques

Modalités

- **Appuyer les communes dans la définition et l'actualisation annuelle d'une stratégie** pour l'atteinte de leurs objectifs, matérialisée par l'écriture de **fiches de suivi de la programmation de logements** :
 - les objectifs de production déclinés par type de logements (locatif social, accession sociale, libre) mais aussi par typologie et le cas échéant le type de public,
 - un programme d'actions foncières (cf. action n°2) : recensement des gisements fonciers, planification des actions foncières à engager pour la mobilisation des terrains ciblés (acquisition avec EPF, définition ou modification d'OAP et secteurs de mixité, études ...)
 - les aides financières mobilisables pour l'atteinte de ces objectifs : minoration EPF, aides intercommunales, aides communales, ...
- **Soutenir financièrement la production de logements sociaux** en fonction de critères à définir et faire évoluer selon les besoins.
- **Intégrer dans les PLU les outils nécessaires à l'atteinte des objectifs de production**
- Dans le cadre de l'élaboration des contrats de mixité sociale, **étudier l'opportunité de signer des conventions avec les bailleurs sociaux volontaires**, les engageant sur des objectifs de production et précisant le soutien financier de la collectivité
- **Appuyer les entreprises souhaitant développer une offre de logements à destination de leurs salariés** : à travailler dans le cadre des comités des partenaires économiques (cf. action 15)

Pilotage

Selon modalités, intercommunalité ou communes

Partenaires

Selon modalités, communes, bailleurs sociaux, Action Logement, employeurs du territoire

Phasage

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Fiches de suivi						
Soutien financier						
Modifications des PLU						
Étude d'un conventionnement avec les bailleurs sociaux						
Appui aux entreprises						

Budget Pornic agglo Pays de Retz

- **Investissement : 6M€** pour les 6 années du PLH
- Fonctionnement : équipes techniques Agglo

Indicateurs d'évaluation

Indicateurs de réalisation :

- > Nombre de communes dotées d'une fiches de suivi de la programmation de logements
- > Nombre et montant des aides versées aux bailleurs sociaux
- > Nombre de modifications de PLU destinées à maîtriser la production de logements sociaux : OAP, secteurs de mixié, ...
- > Nombre de projets portés par des entreprises

Indicateurs d'impact :

- > Nombre d'agrément de logements sociaux délivrés par an, par commune et par type de logements (PLAI/PLUS/PLS/BRS/PSLA) et typologie (T1, T2, etc.)
- > Nombre et type de permis de construire délivrés (logements individuels / logements collectifs)
- > Évolution du poids de chaque statut d'occupation des résidences principales : propriétaires occupants, locataires du parc privé, locataires du parc social
- > Évolution des indicateurs de tension des marchés immobiliers : taux de vacances, ratio nombre demandes de logements locatifs sociaux pour 1 attribution
- > Part des actifs travaillant et résidant dans l'intercommunalité



ORIENTATION N°1

MAITRISER LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS ET HEBERGEMENTS

Fiche Action 2 : Accompagner les communes dans le déploiement opérationnel de leur stratégie foncière

Objectifs

- Anticiper les moyens à déployer pour l'atteinte des objectifs de production

Modalités

- **Établir une convention cadre entre l'intercommunalité et EPFLA** reprenant les enjeux et modalités d'intervention dans le territoire.
- **Actualiser régulièrement (a minima annuel) la fiche de programmation communale dont des programmes d'actions fonciers communaux** (cf. action 1) : mise en place d'un outil de partage numérique facilitant le suivi de l'avancement de chaque projet
- **Appuyer la conduite d'études capacitaires et d'études pré-opérationnelles**
- **Accompagner les communes dans la veille foncière selon leurs besoins :**
 - mise en place de périmètres de veille dans les secteurs à enjeux,
 - appui au suivi des DIA via la mise à disposition d'un outil cartographique interactif,
 - appui à la définition de process.
- **Appuyer les communes dans les échanges avec les opérateurs privés et publics** afin d'assurer l'adéquation de la programmation avec les besoins communaux et intercommunaux

Pilotage

Selon modalités, intercommunalité ou communes

Partenaires

Selon modalités, communes, bailleurs sociaux, Établissement Public Foncier (EPF)

Phasage		2025	2026	2027	2028	2029	2030
Convention cadre avec EPFLA							
Programmes d'actions fonciers communaux							
Appui études							
Appui veille foncière							
Appui dans échanges avec opérateurs							

Budget Pornic agglo Pays de Retz							
<ul style="list-style-type: none"> • Investissement : / • Fonctionnement : équipes techniques Agglo 							

Indicateurs d'évaluation							
Indicateurs de réalisation :							
<ul style="list-style-type: none"> > Signature d'une convention cadre avec l'EPFLA > Nombre de communes dotées d'un programme d'actions foncières à jour (moins de 1 an) > Nombre d'études réalisées et engagées > Nombre de communes assurant un suivi des DIA 							
Indicateurs d'impact :							
<ul style="list-style-type: none"> > Nombre d'opérations de construction de logements sociaux engagées 							

ORIENTATION N°1**MAITRISER LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS ET HEBERGEMENTS****Fiche Action 3 : Accompagner l'évolution des formes urbaines et des usages en lien avec l'objectif de réduction des consommations foncières****Objectifs**

- › Contribuer à l'acceptabilité sociale d'un habitat plus dense, répondant à l'impératif de sobriété foncière
- › Assurer un habitat de qualité, répondant aux attentes des habitants et aux enjeux d'adaptation et atténuation des dérèglements climatiques

Modalités

- **Conseil / accompagnement des communes dans les actions de concertation** : dans un premier temps réalisation d'un benchmark
- **Partager les difficultés et les réussites relatives à la production de logement** : présentation, visites d'opérations du territoire et en dehors (cf. action communication)
- **Évaluer l'opportunité de lancer un appel à projet intercommunal** pour un projet immobilier "sobre" en foncier et "innovant" au regard de sa forme, ses usages ou sa conception architecturale

Pilotage

Selon modalités, intercommunalité ou communes

Partenaires

Selon modalités, communes, opérateurs privés et publics de la construction, ingénierie publique locale (CAUE/AURAN/EPF etc.)

Phasage

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Conseil / accompagnement des communes						
Partager les difficultés et les réussites						
Évaluer l'opportunité d'un appel à projet intercommunal						

Budget Pornic agglo Pays de Retz

- Investissement : /
- **Fonctionnement** : **60 000€** pour les 6 années pour les dépenses de formation et d'accompagnement des communes (ex. : adhésion au réseau Brugged, formation CAUE, ...) / équipes techniques Agglo

Indicateurs d'évaluation

Indicateurs de réalisation :

- > Présentation aux élus communautaires d'un benchmark portant sur la concertation des citoyens pour la construction de logements
- > Nombre de temps d'échanges portant des 'projets habitat concrets (commission, visites, autres évènements)
- > Présentation aux élus de retours d'expérience de collectivités ayant lancé des appels à projet

Indicateurs d'impact :

- > Suivi des caractéristiques des opérations immobilières livrées : nombre de logements, formes, densité, ...



ORIENTATION N°1**MAITRISER LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS ET HEBERGEMENTS****Fiche Action 4 : Compléter l'offre d'hébergement temporaire à destination des jeunes actifs et des saisonniers****Objectifs**

- > Favoriser l'installation d'actifs dans l'ensemble des communes et plus particulièrement ceux ayant des besoins spécifiques : saisonniers, apprentis, actifs en mobilité professionnelle

Modalités

- **Actualiser l'étude des besoins en logements des jeunes** (moins de 30 ans) **et des saisonniers**, grâce aux données du guichet unique, et équipes techniques Agglo **Faire le bilan et renouveler la convention logements saisonniers** (loi Montagne II)

Pilotage

Intercommunalité

Partenaires

Mission Locale du Pays de Retz, communes (CCAS), conseil départemental, État, Action Logement, employeurs du territoire

Phasage

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Actualisation de l'étude des besoins						
Programmation et développement d'une nouvelle offre						
Bilan et renouvellement de la convention logements saisonniers						

Budget Pornic agglo Pays de Retz

- **Investissement : 1,5M€** pour les 6 années du PLH, dédié au développement d'une nouvelle offre
- Fonctionnement : équipes techniques Agglo et acquisitions ponctuelles de données statistiques

Indicateurs d'évaluation

Indicateurs de réalisation :

- > Présentation aux élus communautaires de l'étude des besoins en logements des jeunes et des saisonniers
- > Validation d'une programmation habitat pour les jeunes et les saisonniers : nombre et type de places, budget
- > Signature d'une nouvelle convention logements saisonniers

Indicateurs d'impact :

- > Nombre de logements ou d'hébergements à destination des jeunes et des saisonniers financés et livrés
- > Taux d'occupation des résidences jeunes
- > Nombre de demande auprès du guichet unique habitat jeune



ORIENTATION N°1**MAITRISER LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS ET HEBERGEMENTS****Fiche Action 5 : Poursuivre le financement d'une offre d'hébergement pour la mise à l'abri d'extrême urgence****Objectifs**

- > Mettre à l'abri les ménages dans une situation d'extrême urgence, notamment les personnes victimes de violence intra-familiale

Modalités

- Poursuivre le financement d'un logement pour la mise à l'abri d'extrême urgence** pour les personnes victimes de violence intra-familiale
- Évaluer le fonctionnement du protocole de mise à l'abri et établir les besoins complémentaires à apporter, en lien avec le CISPD**

Pilotage

Intercommunalité

Partenaires

CISPD, communes (CCAS), SIAO, conseil départemental, État

Phasage

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Financement d'un logement						
Évaluation du protocole de mise à l'abri						

Budget Pornic agglo Pays de Retz

- Investissement : /
- **Fonctionnement : 75 000€** pour les 6 années du PLH : 12 500 €/an pour le logement d'extrême urgence / équipes techniques Agglo

Indicateurs d'évaluation

Indicateurs de réalisation :

- > Financement d'un logement pour la mise à l'abri d'extrême urgence
- > Présentation aux élus communautaires d'une évaluation du protocole de mise à l'abri comprenant une estimation des besoins complémentaires

Indicateurs d'impact :

- > Taux d'occupation des logements dédiés à la mise à l'abri d'extrême urgence
- > Nombre de nuitées hotelières financées par les communes du fait de l'indisponibilité des logements dédiés



ORIENTATION N°1**MAITRISER LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS ET HEBERGEMENTS****Fiche Action 6 : Étudier les besoins d'une offre de logements temporaires à destination des ménages en rupture de parcours résidentiel****Objectifs**

- > Soutenir le parcours résidentiel des habitants du territoire rencontrant des difficultés à trouver une offre répondant à leurs besoins, et notamment les ménages en rupture de parcours résidentiel

Modalités

- **Faire un état des lieux de l'offre de logements temporaire et des besoins complémentaires.** Ce document constituera un appui à la programmation communale.

Pilotage

Intercommunalité

Partenaires

Communes (CCAS), SIAO, conseil départemental, État

Phasage

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
État des lieux						

Budget Pornic agglo Pays de Retz

- Investissement : /
- **Fonctionnement : 15 000 €** pour l'étude des besoins / équipes techniques Agglo

Indicateurs d'évaluation

Indicateurs de réalisation :

- > Présentation aux élus communautaires d'un état des lieux comprenant une estimation des besoins complémentaires.

Indicateurs d'impact :

- > Évolution des taux d'occupation des logements temporaires du territoire
- > Évolution du nombre de logements temporaires du territoire
- > Évolution du nombre de demandes auprès du SIAO émanant du territoire

ORIENTATION N°1

MAITRISER LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS ET HEBERGEMENTS

Fiche Action 7 : Étudier les besoins d'une offre de logement à destination des personnes âgées pour une réponse coordonnée

Objectifs

- › Soutenir le parcours résidentiel des habitants du territoire rencontrant des difficultés à trouver une offre répondant à leurs besoins, et notamment les personnes âgées

Modalités

- **Étudier les besoins d'une offre destinée aux personnes âgées** : projection du nombre de personnes âgées et construction de scénarios de réponses à ces besoins précisant le type de logements à développer et leur territorialisation. Ce document constituera un appui à la programmation communale notamment pour la réponse aux appels à manifestation d'intérêt du conseil départemental.
- **Participer à la mise en œuvre des actions du programme "Ville amie des aînées"**

Pilotage

Intercommunalité

Partenaires

Communes (CCAS), bailleurs sociaux, conseil départemental

Phasage

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Étude des besoins						
Participation au programme "Ville amie des aînées"						

Budget Pornic agglo Pays de Retz

- Investissement : /
- **Fonctionnement : 15 000 €** pour l'étude des besoins / équipes techniques Agglo



Indicateurs d'évaluation

Indicateurs de réalisation :

- > Présentation aux élus communautaires des résultats de l'étude des besoins.

Indicateurs d'impact :

- > Nombre et type de projets d'habitat adapté aux personnes âgées.



ORIENTATION N°1

MAITRISER LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS ET HEBERGEMENTS

Fiche Action 8 : Étudier les besoins d'une offre de logement à destination des personnes en situation de handicap pour une réponse coordonnée

Objectifs

- > Soutenir le parcours résidentiel des habitants du territoire rencontrant des difficultés à trouver une offre répondant à leurs besoins, et notamment les personnes en situation de handicap

Modalités

- **Étude des besoins d'une offre à destination des personnes en situation de handicap.** Ce document constituera un appui à la programmation communale et aux réponses aux appels à projet.

Pilotage

Intercommunalité

Partenaires

Communes (CCAS), bailleurs sociaux, conseil départemental

Phasage

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Étude des besoins						

Budget Pornic agglo Pays de Retz

- Investissement : /
- **Fonctionnement : 15 000 €** pour l'étude des besoins / équipes techniques Agglo

Indicateurs d'évaluation

Indicateurs de réalisation :

- > Présentation aux élus communautaires des résultats de l'étude des besoins.

Indicateurs d'impact :

- > Nombre et type de projets d'habitat adapté aux personnes en situation de handicap.



ORIENTATION N°1**MAITRISER LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS ET HEBERGEMENTS****Fiche Action 9 : Répondre aux obligations réglementaires d'accueil des gens du voyage et répondre aux besoins de sédentarisation****Objectifs**

- › Soutenir le parcours résidentiel des habitants du territoire rencontrant des difficultés à trouver une offre répondant à leurs besoins, et notamment les gens du voyage

Modalités

- **Poursuivre le travail de requalification** des aires d'accueil estivales
- **Création d'habitat adapté** répondant aux besoins des familles sédentarisées
- **Répondre aux nouvelles obligations réglementaires** d'accueil des gens du voyage qui sera validé en 2025

Pilotage

Intercommunalité

Partenaires

Communes, État, conseil départemental, commission départementale consultative des gens du voyage, bailleurs sociaux

Phasage

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Requalification des aires d'accueil estivales						
Création d'habitat adapté						
Réponse aux nouvelles obligations réglementaires						

Budget Pornic agglo Pays de Retz

- **Investissement : 1,4M€** pour les 6 années du PLH
- Fonctionnement : équipes techniques Agglo et Direction patrimoine

Indicateurs d'évaluation

Indicateurs de réalisation :

- > Achèvement des travaux de requalification
- > Nombre d'habitats adaptés créés
- > Intégration au programme d'actions des éventuelles nouvelles obligations du SDAGV 2026-2032
- > Conformité au SDAGV

Indicateurs d'impact :

- > Taux d'occupation des aires d'accueil
- > Temps moyen d'occupation des aires par les mêmes voyageurs
- > Nombre d'occupations illégales de terrains publics et privés au cours de l'année
- > Nombre de mise en demeure de quitter les lieux ordonnée par le Préfet (possible si l'intercommunalité est en conformité avec le SDAGV)
- > Nombre d'intervention de la force publique



ORIENTATION 2 – AMÉLIORER ET MOBILISER LE PARC EXISTANT POUR UN USAGE À L'ANNÉE



ORIENTATION N°2

AMÉLIORER ET MOBILISER LE PARC EXISTANT POUR UN USAGE À L'ANNÉE

Fiche Action 10 : Soutenir l'amélioration et l'adaptation du parc privé

Objectifs

- › Accompagner les habitants du territoire dans leurs projets d'adaptation et d'amélioration de leur logement
- › Participer à l'atteinte des objectifs de réhabilitation énergétique des logements inscrits dans le PCAET

Modalités

- **Renforcer l'action publique locale en faveur de l'amélioration du parc privé** mobilisant intercommunalité et communes et s'inscrivant dans le nouveau cadre de contractualisation avec l'Etat (Pacte Territorial) :
 - **Information et accompagnement des habitants**
 - **Redéfinition des aides financières intercommunales**, en complémentarité des aides de l'Anah visant un effet levier sur les projets de particuliers
 - **Repérage des situations de mal logement** afin d'assurer un relais auprès des acteurs compétents, en collaboration avec les communes (CCAS),
 - **Repérage et accompagnement des copropriétés dégradées.**
- **Évaluation de l'action** conduite depuis 2019 afin d'ajuster les modalités de mise en œuvre de ce service public. Un benchmark sera réalisé notamment via l'organisation de visites d'autres territoires.

Pilotage

Intercommunalité

Partenaires

Communes (CCAS), conseil départemental en tant que délégataire des aides de l'Anah, Anah, CAUE, ADIL



Phasage						
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Information, conseil et accompagnement des habitants						
Aides financières aux propriétaires occupants						
Repérage des situations de mal logement						
Repérage et accompagnement des copropriétés dégradées						
Évaluation et ajustement de l'action						

Budget Pornic agglo Pays de Retz						
<ul style="list-style-type: none"> Investissement : 2M€ pour les 6 années du PLH (330 000€/an) avec 1 600 000 € (énergie) + 300 000€ (maintien à domicile) + 120 000 € (sortie d'insalubrité) Fonctionnement : 250 000 € par an (avec aides de l'ANAH) pour l'Information, conseil et accompagnement pour 2025 et 2026 puis étude de l'opportunité d'une reprise en régie progressive 						

Indicateurs d'évaluation						
Indicateurs de réalisation :						
<ul style="list-style-type: none"> Suivi des objectifs quantitatifs du Pacte Territorial 2025-20230 : nombre de ménages effectuant une demande d'information, nombre de ménages bénéficiant d'un conseil personnalisé, nombre de ménages bénéficiant d'un conseil renforcé, nombre de ménages accompagnés selon leur statut (propriétaire occupant /propriétaire bailleur), leur niveau de revenu (très modeste /modeste /intermédiaire / supérieur) et le type de travaux réalisés (rénovation énergétique / logement dégradé / autonomie), nombre de copropriétés accompagnées Présentation aux élus communautaires d'une évaluation de cette action permettant de proposer un ajustement des modalités de mise en oeuvre Mise en place d'une procédure pour le repérage et le traitement des situations de mal logement 						

Indicateurs d'impact :						
<ul style="list-style-type: none"> Nombre de ménages ayant achevé leur travaux suite à un accompagnement financé par l'Anah et l'intercommunalité Evolution du nombre de logements énergivores (DPE E, F, G) 						

ORIENTATION N°2

AMÉLIORER ET MOBILISER LE PARC EXISTANT POUR UN USAGE À L'ANNÉE

Fiche Action 11 : Promouvoir l'investissement locatif à l'année auprès des propriétaires et investisseurs potentiels

Objectifs

- > Développer le parc locatif privé dans l'intercommunalité

Modalités

L'intercommunalité s'appuiera sur la politique d'amélioration de l'habitat (action n°10) pour favoriser la location à l'année :

- Aider financièrement les propriétaires s'engageant dans un conventionnement Anah**
- Conventionner avec une ou des Agence(s) Immobilière(s) Sociale(s) (AIS) :** les termes de la convention seront à définir en fonction des objectifs de l'intercommunalité. La convention comportera à minima un nombre de logements à capter par an et les moyens de communication à déployer par l'AIS. Cette convention pourra également comporter un volet logements saisonniers.
- Réaliser un état des lieux des meublés de tourisme sur le territoire et évaluer l'impact d'une régulation.**
- Communiquer auprès des particuliers et professionnels** (cf. action 17)

Pilotage

Intercommunalité

Partenaires

Communes (CCAS), conseil départemental en tant que délégataire des aides de l'Anah, Anah, ADIL, AIS SOLIHA et AIS Habitat et Humanisme

Phasage

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Aides financières aux propriétaires bailleurs						
Conventionnement avec une ou des AIS						
Etat des lieux des meublés de tourisme						
Communication						



Budget Pornic agglo Pays de Retz

- **Investissement** : 500 000€ pour les 6 années du PLH (80 000€/an) pour les aides aux propriétaires bailleurs
- **Fonctionnement** : 20 000€/an de conventionnement AIS

Indicateurs d'évaluation

Indicateurs de réalisation :

- > Nombre d'aide au conventionnement versée
- > Signature d'une ou de plusieurs convention avec une agence immobilière sociale
- > Nombre et type d'actions de communication réalisées
- > Présentation aux élus communautaires d'un état des lieux des meublés de tourisme et de préconisations relatives à la régulation

Indicateurs d'impact :

- > Nombre de nouveaux conventionnements par an
- > Evolution du nombre de logements conventionnés
- > Evolution du nombre de meublés de tourisme loués à l'année (venant se substituer à un logement locatif ordinaire)

ORIENTATION N°2

AMÉLIORER ET MOBILISER LE PARC EXISTANT POUR UN USAGE À L'ANNÉE

Fiche Action 12 : Développer l'offre d'hébergement chez l'habitant

Objectifs

- > Mobiliser le parc de logement existant pour apporter une réponse au besoin d'une offre d'hébergement temporaire et abordable

Modalités

- Poursuivre le déploiement du dispositif d'hébergement temporaire chez l'habitant (HTH)** destiné au moins 30 ans
- Identifier de nouveaux dispositifs solidaires qui permettraient à des propriétaires occupants de mettre à disposition une partie de leur logement** à destination d'un public élargi (familles monoparentales, personnes âgées, etc.)

Pilotage

Intercommunalité

Partenaires

Communes (CCAS), conseil départemental en tant que délégataire des aides de l'Anah, Anah, ADIL

Phasage

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Poursuite HTH						
Identification de nouveaux dispositifs solidaires						

Budget Pornic agglo Pays de Retz

- Investissement : /**
- Fonctionnement : 240 000€ pour les 6 années du PLH** avec 25 000€/an pour la convention ADELIS, gestionnaire HTH – 5 000€/an pour la communication et 10 000€/an de provision pour développement de nouveaux dispositifs – Équipes techniques Agglo



Indicateurs d'évaluation

Indicateurs de réalisation :

- > Maintien du financement d'un dispositif d'hébergement temporaire chez l'habitant

Indicateurs d'impact :

- > Evolution du nombre d'hébergeurs
- > Evolution du nombre d'hébergés par an



ORIENTATION N°2

AMÉLIORER ET MOBILISER LE PARC EXISTANT POUR UN USAGE À L'ANNÉE

Fiche Action 13 : Agir sur la vacance

Objectifs

- > Optimiser l'occupation du parc de logements

Modalités

- **Mobiliser les propriétaires de logements vacants en les accompagnant dans la remise sur le marché de leur logement** : utilisation de l'outil numérique ZeroLogementVacant afin de repérer les biens vacants et contacter les propriétaires, information et accompagnement de ces propriétaires notamment via la mobilisation d'une agence immobilière sociale (AIS) pour les informer sur les atouts du conventionnement de leur logement (cf. action 11)

Pilotage

Intercommunalité

Partenaires

Communes (CCAS), agence(s) immobilière(s) sociale(s)

Phasage

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Accompagnement des propriétaires						

Budget Pornic agglo Pays de Retz

- **Investissement** : enveloppe allouée à l'investissement locatif à l'année
- **Fonctionnement** : équipes techniques Agglo

Indicateurs d'évaluation

Indicateurs de réalisation :

- > Nombre de courrier envoyé à des propriétaires de biens vacants.
- > Nombre de propriétaires ayant pris contact avec l'intercommunalité suite à l'envoi du courrier et ayant pu bénéficier de conseils personnalisés.

Indicateurs d'impact :

- > Evolution du nombre de biens vacants depuis plus de 5 ans
- > Evolution du nombre de biens vacants depuis plus de 2 ans
- > Nombre de conventionnement de biens vacants



ORIENTATION 3 – ANIMER LA POLITIQUE DE L'HABITAT EN PARTENARIAT AVEC LES COMMUNES ET TOUS LES ACTEURS DE L'HABITAT



ORIENTATION N°3

ANIMER LA POLITIQUE DE L'HABITAT EN PARTENARIAT AVEC LES COMMUNES ET TOUS LES ACTEURS DE L'HABITAT

Fiche Action 14 : Animer la coordination entre communes et acteurs du logement social pour une gestion partenariale de la demande et des attributions

Objectifs

- › Définir les publics prioritaires de l'intercommunalité pour l'attribution des logements sociaux
- › Définir un parcours du demandeur sur Pornic Agglo 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

Modalités

- **Poursuivre la mise en place les outils de la réforme des attributions de logements locatifs sociaux :**
 - animation de la conférence intercommunale du logement (CIL)
 - élaboration du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (PPG) intégrant une cotation de la demande et de la convention intercommunale d'attribution (CIA)

Pilotage

Intercommunalité

Partenaires

Communes, bailleurs sociaux, Action Logement, associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, ADIL



Phasage						
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Animation de la CIL						
Élaboration PPG						
Élaboration de la CIA						

Budget Pornic agglo Pays de Retz						
<ul style="list-style-type: none"> Investissement : / Fonctionnement : équipes techniques Agglo 						
Indicateurs d'évaluation						
Indicateurs de réalisation :						
<ul style="list-style-type: none"> > Nombre de conférence intercommunale du logement (CIL) > Signature du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (PPG) > Signature de la convention intercommunale d'attribution (CIA) 						
Indicateurs d'impact :						
Suivi des demandes en cours et demandes satisfaites (taux de satisfaction), notamment :						
<ul style="list-style-type: none"> > demandes "anormalement longue" (24 mois) > demandes effectuées par des actifs travaillant dans l'intercommunalité dont les jeunes > demandes effectuées par des ménages âgés occupant de grands logements > demandes effectuées par des ménages occupant des logements temporaires ou d'urgence dans l'intercommunalité 						
<i>Des indicateurs à ajuster et compléter suite à l'approbation des documents cadre de la réforme</i>						

ORIENTATION N°3

ANIMER LA POLITIQUE DE L'HABITAT EN PARTENARIAT AVEC LES COMMUNES ET TOUS LES ACTEURS DE L'HABITAT

Fiche Action 15 : Développer la coordination des services intercommunaux et communaux et animer le partenariat local

Objectifs

- > Assurer l'accès de tous et dans l'ensemble du territoire à une même qualité de service
- > Assurer la complémentarité et coordination de l'ensemble des actions de conseil et d'accompagnant les habitant et professionnels
- > Favoriser l'interconnaissance entre tous les agents et partenaires assurant un conseil aux habitants et professionnels
- > Suivre les dynamiques du territoire et actualiser les enjeux locaux
- > Mobiliser les partenaires locaux pour la mise en œuvre des actions du PLH

Modalités

- **Structurer et coordonner les dispositifs à destination des habitants et des professionnels :**
 - définition des modalités d'échange entre les acteurs communaux et intercommunaux : chargé d'urbanisme, chargé d'accueil, CCAS
 - organisation et suivi des permanences et interventions des partenaires de l'intercommunalité (ADIL, CAUE ...) : secrétariat, bilan annuel
 - mise à disposition d'une documentation sur les dispositifs portés par l'intercommunalité, à destination des chargés d'accueil intercommunaux et communaux (Vade-mecum service habitat)
- **Mettre en place et animer des instances partenariales spécifiques** permettant d'associer les différents partenaires à la mise en œuvre du PLH, notamment :
 - professionnels de l'immobilier (agences immobilières, banques, notaires, ...) : réunion a minima, annuelle pour un échange sur la conjoncture et la mise en œuvre du PLH
 - partenaires économiques, employeurs du territoire en lien avec la direction du développement économique de l'intercommunalité : mobilisation autour de la réponse aux besoins en logement des salariés dans le cadre du comité des partenaires



- bailleurs sociaux : réunions et échanges réguliers pour le suivi des opérations de logements sociaux, notamment dans le cadre du contrat de mixité social

Pilotage

Intercommunalité

Partenaires

Communes, bailleurs sociaux, Action Logement, associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, ADIL, AURAN, État, conseil départemental, professionnels de l'immobilier, employeurs du territoire

Phasage

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Structuration des missions de service aux habitants et aux professionnels						
Coordination des services						
Animation d'instances partenariales spécifiques						

Budget Pornic agglo Pays de Retz

- **Investissement :**
- **Fonctionnement :** équipes techniques Agglo

Indicateurs d'évaluation

Indicateurs de réalisation :

- > Nombre de réunions de coordination entre services communaux et intercommunaux
- > Présentation aux élus communautaire d'un bilan annuel des permanances et interventions des partenaires
- > Transmission régulière aux chargés d'accueil communaux et intercommunaux du Vade-mecum service habitat
- > Nombre de réunions des différentes instances partenariales

Indicateurs d'impact :

- > cf. indicateurs d'impact des actions précédentes

ORIENTATION N°3

ANIMER LA POLITIQUE DE L'HABITAT EN PARTENARIAT AVEC LES COMMUNES ET TOUS LES ACTEURS DE L'HABITAT

Fiche Action 16 : Structurer l'information en direction des habitants et professionnels

Objectifs

- > Faire connaitre aux habitants et aux partenaires les actions de Pornic Agglo en matière d'habitat les outils mobilisables pour la conduite de leurs projets
- > Aller au-devant des habitants vulnérables, ayant des difficultés à s'informer par les canaux classiques de communication
- > Susciter et orienter l'initiative privée des particuliers et professionnels

Modalités

- **Mise en place de permanences par les services de l'intercommunalité :** amélioration de l'habitat, conseil et information juridique et fiscale (ADIL), conseil en architecture (CAUE)
- **Organisation d'évènements à destination des habitants et professionnels :** comité des partenaires économiques pour l'habitat (cf. action 15), temps conviviaux thématiques à destination des habitants ("j'investis", "je ré habilite ma résidence principale", "gestion des copropriétés", ...)
- **Communication thématique régulière :** proposition d'articles/dossiers pour les médias des collectivités
- **Mise à disposition d'un document recensant les questions les plus fréquemment posées et les réponses adaptées, une « foire aux questions » (FAQ) (en ligne) à rédiger en partenariat avec les communes et professionnels**

Pilotage

Intercommunalité

Partenaires

Communes, ADIL, CAUE, ...



Phasage

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Mise en place de permanences par les services de l'intercommunalité						
Organisation d'évènements à destination des habitants et professionnels						
Communication thématique régulière						
Mise à disposition d'une « foire aux questions » (FAQ)						

Budget Pornic agglo Pays de Retz

- **Investissement : /**
- **Fonctionnement : 60 000€ pour les 6 années du PLH pour convention avec l'ADIL (10 000€/an) / Équipes techniques Agglo**

Indicateurs d'évaluation

Indicateurs de réalisation :

- > Nombre de permanences et nombre de ménages ayant bénéficié d'un conseil
- > Nombre et type d'actions de communication : évènements, articles, affichages, ...
- > Nombre de participants aux évènements
- > Publication sur le site Internet de Pornic Agglo d'une "foire aux questions" (FAQ)

Indicateurs d'impact :

- > cf. indicateurs d'impact des actions précédentes

ORIENTATION N°3

ANIMER LA POLITIQUE DE L'HABITAT EN PARTENARIAT AVEC LES COMMUNES ET TOUS LES ACTEURS DE L'HABITAT

Fiche Action 17 : Piloter, suivre et faire évoluer le PLH au regard des dynamiques du territoire

Objectifs

- › Faire de l'observatoire de l'habitat et du foncier un outil au service du pilotage du PLH par l'intercommunalité et les communes :
 - ajustement des objectifs et des moyens
 - suivi régulier et partagé des opportunités foncières et des opérations immobilières
- › Assurer la tenue et l'animation des instances nécessaire à la mise en œuvre du PLH

Modalités

- **Organiser et animer les réunions partenariales de mise en œuvre du PLH :**
 - un Conseil des Maires ou Bureau communautaire par an
 - une Conférence Intercommunale du Logement par an
- **Assurer l'actualisation annuelle de l'observatoire de l'habitat et du foncier** de Pornic Agglo et le faire évoluer en lien avec les nouvelles actions et les besoins des communes (intégration de nouveaux indicateurs)
- **Établir le bilan annuel et triennal du PLH** en s'appuyant sur les résultats de l'observatoire et les contributions des communes et partenaires
- **Au regard des bilans établis, proposer des ajustements et compléments au programme d'actions pour l'atteinte des orientations du PLH**

Pilotage

Intercommunalité

Partenaires

Communes, bailleurs sociaux, Action Logement, associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, ADIL, AURAN, État, conseil départemental



Phasage		2025	2026	2027	2028	2029	2030
Réunions partenariales							
Observatoire /Bilans							
Budget Pornic agglo Pays de Retz							
<ul style="list-style-type: none"> • Investissement : / • Fonctionnement : équipes techniques Agglo 							
Indicateurs d'évaluation							
Indicateurs de réalisation : <ul style="list-style-type: none"> > Nombre de réunions > Présentation aux élus communautaires de bilans annuels du PLH et d'un bilan à mi-parcours comprenant des propositions d'ajustement au programme d'actions indicateurs d'impact : <ul style="list-style-type: none"> > cf. indicateurs d'impact des actions précédentes 							

BUDGET

TABLEAU RÉCAPITULATIF



PLH 2025-2030 - Budget prévisionnel pour 6 ans

	Investissement	Fonctionnement
Orientation 1 - Maîtriser la construction neuve de logements et d'hébergement		
Soutien financier logements sociaux (locatif et accession)	6 000 000 €	
Évolution des formes urbaines : conseil / accompagnement des communes		60 000 €
Habitat jeunes et saisonniers : programmation et développement d'une nouvelle offre	1 500 000 €	
Poursuite financement d'un logement d'extrême urgence		75 000 €
Logements temporaires : état des lieux offre et besoins		15 000 €
Personnes âgées : étude des besoins		15 000 €
Personnes en situation de handicap : étude des besoins		15 000 €
Politique gens du voyage : requalification des aires d'accueil et offre adaptée	1 400 000 €	
Orientation 2 - Améliorer, mobiliser et repenser le parc existant pour un usage à l'année		
Amélioration et adaptation du parc privé : Information et accompagnement des habitants (financements Anah autour de 1M€)		1 500 000 €
Amélioration et adaptation du parc privé : aides financières	2 020 000 €	
Soutien à l'investissement locatif : aides financières au conventionnement	480 000 €	
Soutien à l'investissement locatif : Conventionnement avec une ou des Agence(s) Immobilière(s) Sociale(s)		240 000 €
Poursuite Hébergement temporaire chez l'habitant (HTH) (moins 30 ans)		150 000 €
Identification de nouveaux dispositifs solidaires d'hébergement chez l'habitant (public élargi)		90 000 €
Orientation 3 - Animer la politique de l'habitat en partenariat avec les communes et tous les acteurs de l'habitat		
Conventionnement avec l'ADIL (permanences)		60 000 €
TOTAL	11 400 000 €	2 220 000 €
	13 620 000 €	