



#### **SOMMAIRE**

ENJEUX DE LA POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT DE CLISSON SEVRE
ET MAINE AGGLO5
ORIENTATIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE CLISSON SEVRE ET
MAINE AGGLO11
DDGGDAAAAF D/AGTIONG DU DUU DE GUGGON GEVEE ET AAAINE AGGUG
PROGRAMME D'ACTIONS DU PLH DE CLISSON SEVRE ET MAINE AGGLO 29
ANNEXES73
TABLE DES MATIERES84





ENJEUX DE LA POLITIQUE
INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT
DE CLISSON SEVRE ET MAINE AGGLO

#### Principaux enseignements du diagnostic du PLH

Le diagnostic du PLH a montré que Clisson Sèvre et Maine Agglo bénéficie du dynamisme et de l'attractivité de la région ouest, plus particulièrement par sa proximité avec la métropole nantaise : croissance démographique et développement économique.

Si la croissance démographique est portée par des soldes naturel et migratoire positifs, le rôle de ce dernier a marqué le pas entre 2010 et 2015 mais semble avoir repris depuis. La croissance démographique s'observe principalement sur les tranches d'âge entre 45 et 75 ans alors que les jeunes entre 15 et 30 ans sont relativement peu représentés dans l'intercommunalité. Le solde migratoire est d'ailleurs négatif pour les 15-19 ans et juste à l'équilibre pour les 20-34 ans. Le territoire attire essentiellement des familles et des ménages de plus de 40 ans. L'intercommunalité est ainsi confrontée à une forte tendance à la spécialisation des profils des résidants (famille) et à un vieillissement de la population.

Cette tendance à la spécialisation se retrouve dans la structure et l'évolution du parc de logements. Le parc est très majoritairement composé de maisons de grande taille habitées par des familles propriétaires. Une diversification du parc (collectif, petits logements) est amorcée, surtout dans les pôles du territoire, Clisson et Haute-Goulaine en premier lieu. La production de logements locatifs privés et sociaux peine cependant à suivre la dynamique du marché local porté par la construction de maisons occupées par leurs propriétaires.

La part du parc locatif social reste faible même si elle a fortement augmenté depuis les années 1990. Le parc social assure cependant bien son rôle d'accueil des ménages les plus modestes et de diversification de l'offre (proportion élevée de logements locatifs de petite taille). Le parc de logements est récent et, de ce fait, a une efficacité énergétique meilleure que la moyenne de la Loire-Atlantique. De son côté le parc privé a un potentiel d'amélioration significatif.

Le marché immobilier est sous tension avec une augmentation du nombre de transactions et des prix à l'accession des maisons. Les loyers du parc privé sont relativement élevés et la tension est particulièrement importante pour les logements locatifs, cette offre étant peu présente dans Clisson Sèvre et Maine Agglo. Beaucoup de ménages sont au maximum de leur capacité de financement. Ils sont donc sensibles aux évolutions conjoncturelles du marché.

Une offre en logements trop spécialisée ne permet pas de répondre à l'ensemble des demandes. La maison individuelle ne correspond qu'à un temps du parcours résidentiel ce qui engendre des points de blocage pour les ménages les plus modestes, les familles monoparentales, les personnes âgées et les jeunes. Par ailleurs des réponses à des besoins particuliers doivent être mieux développées :

personnes âgées, personnes handicapées, accueil des jeunes actifs et des travailleurs saisonniers, accueil des gens du voyage.

Le potentiel foncier est a priori suffisant pour répondre aux objectifs du SCoT et au besoins en logements estimés par l'État. Cependant les leviers à actionner doivent être adaptés selon les catégories de gisements à mobiliser dans les communes. Certaines communes disposent d'un potentiel foncier important : la mise en œuvre du PLH pourra se faire via la mobilisation de gisements fonciers immédiatement mobilisables ; des mesures seront toutefois à définir en vue de la construction d'une offre de logements abordables. D'autres communes disposent d'un potentiel foncier peu important et/ou plus difficilement mobilisable : les objectifs de production de logements devront être ajustés et des actions foncières définies pour une mise en œuvre dans le temps du PLH.

#### **Forces Faiblesses** Une intercommunalité au cœur d'une Une offre de logements spécialisée ne répondant pas aux besoins de tous les région ouest dynamique et attractive : effet d'entraînement sur le dynamisme ménages (ménages les plus modestes, économique croissance familles et la monoparentales, personnes démographique de Clisson Sèvre et Maine âgées, personnes en situation de handicap, Agglo saisonniers, jeunes actifs): manque de logements locatifs et de petits logements, Un cadre de vie attractif et une offre de publics et privés logements individuels correspondant aux aspirations et capacités financières de La fin de l'éligibilité du territoire au nombreuses familles dispositif d'incitation à l'investissement locatif (défiscalisation), à l'exception de Des liaisons ferrées entre les pôles Haute-Goulaine, freine le développement d'emploi de Clisson, Nantes Métropole, d'une offre locative Cholet et la Roche-sur-Yon Le développement d'un habitat informel : Un faible nombre de logements caravanes et cabanes sur des terrains ne potentiellement indignes permettant pas ce type d'habitat léger Un maillage en transport en commun, hors axe ferroviaire structurant, peu développé

Menaces	Opportunités
<ul> <li>Une tension sur les marchés fonciers et immobiliers (augmentation des prix et faible vacance) conduisant à une dissociation des prix et des capacités financières de nombreux ménages</li> <li>Départ ou blocage des ménages les plus modestes</li> <li>Diminution de l'installation de familles : vieillissement de la population, instabilité des besoins en équipement</li> <li>Détérioration du cadre de vie par une extension urbaine ou une densification mal maîtrisée</li> </ul>	<ul> <li>Des projets communaux intégrant des objectifs de diversification de l'offre (parc social, habitat intermédiaire pour personnes âgées) et de qualité urbaine : une dynamique sur laquelle s'appuyer dans le cadre du PLH</li> <li>Des coopérations intercommunales (EPCI/Pays) engagées, à intégrer ou articuler avec le PLH: transport, développement économique, valorisation des paysages</li> <li>Un parc privé ayant un potentiel d'amélioration: amélioration de la performance énergétique, adaptation au vieillissement</li> </ul>

#### Enjeux identifiés à l'issue de la phase de diagnostic du PLH

Les travaux réalisés avec les acteurs du territoire tout au long du diagnostic ont permis de s'accorder sur les principaux enjeux auxquels le PLH doit répondre :

- Anticipation des dynamiques démographiques et économiques, prise en compte des capacités foncières et des volontés de développement communales pour une définition au plus juste des objectifs de production neuve.
- Prise en compte de l'armature urbaine dans la définition des objectifs de production de logements communaux avec, conformément aux objectifs du SCoT, des objectifs différenciés en fonction de l'accessibilité, des capacités des équipements et de l'offre de services et de commerces. La déclinaison communale des objectifs intercommunaux de production devra notamment être articulée avec la politique intercommunale des transports.
- Diversification de l'offre de logements afin de répondre aux besoins et capacités financières de l'ensemble des habitants, actuels et futurs, et ainsi favoriser une mixité sociale et générationnelle au sein du territoire. Chacun doit pouvoir mener un parcours résidentiel en lien avec l'évolution de ses besoins et capacités financières et avoir le choix de rester au sein de l'intercommunalité.
- Le développement d'une offre de logements abordables, tant en locatif qu'en accession : l'accessibilité de l'offre de logement est un des ressorts de l'attractivité du territoire et est une condition du maintien d'une mixité sociale et générationnelle.
- Un développement maîtrisé de l'offre de logements individuels permettant l'accueil de nouveaux ménages recherchant ce type d'habitat et la maîtrise de l'extension urbaine : consommation d'espace limitée, prise en compte des capacités des équipements, qualité urbaine.
- La préservation de l'environnement et la mise en valeur des paysages via un habitat respectueux de l'identité des communes et participant à un cadre de vie de qualité : travail sur les formes urbaines, densité qualitative et lutte contre les occupations impropres de terrains.
- L'amélioration des conditions de vie des habitants via :
  - l'amélioration du parc de logements existant: un potentiel de réalisation de travaux à valoriser;
  - la prise en compte de **l'évolution des besoins et aspirations des Gens du Voyage** concernant leurs conditions d'habitat ;
  - une meilleure prise en charge des situations nécessitant un logement d'urgence.
- La mise en place d'une gouvernance du PLH permettant de suivre ses effets dans le temps, la poursuite des échanges intercommunaux et le développement de collaborations avec les

**opérateurs de la construction** (organismes HLM, promoteurs, établissement foncier, aménageurs).



ORIENTATIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE CLISSON SEVRE ET MAINE AGGLO

#### **Orientations**

Les orientations du Programme local de l'habitat de Clisson Sèvre et Maine Agglo traduisent de façon synthétique les priorités intercommunales en matière de politique de l'habitat et prennent racines dans l'identification des enjeux. Le programme d'actions précise les objectifs opérationnels et les moyens de mise en œuvre de la politique de l'habitat intercommunale.

## I - Anticiper le développement du territoire en tenant compte des diversités communales, en préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers et en limitant l'étalement urbain

Clisson Sèvre et Maine Agglo connaît un dynamisme démographique et économique positif important. Le territoire va continuer d'accueillir de nouvelles populations. Il doit donc pouvoir leur offrir des logements répondant à leurs attentes et à celles des habitants résidant déjà dans la communauté d'agglomération. En fonction des perspectives démographiques et des objectifs de production de logements visés par l'intercommunalité (cf. infra) il est impératif de mettre en place une politique foncière volontariste pour permettre la réalisation des projets de développement de l'habitat, notamment en matière de logement social. Cette politique foncière doit permettre de limiter l'impact de la hausse des prix du foncier sur ces projets et faciliter l'accès des ménages modestes au logement sur le territoire (accession, y-compris sociale, et location). Il s'agit également de faire en sorte que ce développement urbain se fasse en préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers sans accentuer les phénomènes d'étalement urbain. Dans cette perspective les travaux éclaireront les incidences potentielles liées aux évolutions sociétales et environnementales pouvant conduire, par exemple, à définir des zones tampons entre les secteurs urbanisés et les secteurs agricoles (non traitement phytosanitaire).

L'orientation I "anticiper le développement du territoire en tenant compte des diversités communales, en préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers et en limitant l'étalement urbain" poursuit quatre objectifs :

- 1) Définir une politique foncière intercommunale : avoir une action foncière globale et coordonnée sur l'ensemble du territoire, assurer en permanence une offre foncière adaptée aux besoins des habitants, gérer la ressource foncière de manière économe.
- 2) Soutenir les actions foncières en faveur de la mixité sociale.
- 3) Mieux connaître la réalité des occupations impropres de terrains.
- 4) Étudier les nouveaux modes d'habitat.

Elle est concrétisée par les actions ci-dessous, détaillées dans les fiches du programme d'actions.

L'action n°1 vise à aider les communes à disposer des moyens fonciers et réglementaires nécessaires à l'atteinte des objectifs quantitatifs (nombre de logements) et des objectifs qualitatifs (logements locatifs sociaux) du PLH. Cette action s'appuie sur trois leviers principaux : l'élaboration d'un programme d'actions foncières (PAF) pour prioriser les potentiels fonciers à mobiliser ; la formalisation d'un partenariat avec l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique (EPFLA) pour le portage foncier des terrains identifiés dans le PAF ; la mise en place d'une aide financière à l'acquisition foncière pour les opérations de logements sociaux, notamment celles qui rencontrent des difficultés de réalisation comme la mise en service de petits logements (T2), les opérations de centres-bourgs et les logements dédiés à des publics spécifiques. Afin d'assurer la cohérence avec les documents d'urbanisme cette action met également en œuvre un accompagnement technique des communes pour l'élaboration et la révision des plans locaux d'urbanisme (PLU) ainsi que pour la mobilisation des PLU dans l'atteinte des objectifs du PLH.

L'action n°2 a pour objet d'accompagner le développement des nouvelles formes d'habiter et de lutter contre les occupations impropres de terrains. Il s'agit d'étudier l'intérêt de nouvelles formes d'habiter (habitat autonome, caravaning, cabane, micromaison, habitat adapté pour les gens du voyage...) et en permettre le développement si cela s'avère judicieux et efficient. Dans le temps du PLH il est proposé d'animer des temps d'échanges et d'organiser des formations pour les élus et techniciens sur ces sujets.

## II - Produire une offre nouvelle répondant à la diversité des besoins et capacités financières des habitants d'aujourd'hui et de demain

Le diagnostic a montré que Clisson Sèvre et Maine Agglo dispose d'un parc de logements très spécialisé, particulièrement orienté vers les familles (maisons occupées par leurs propriétaires). Le territoire souffre d'un manque de logements sociaux, notamment hors des pôles urbains, et de petits logements. Le PLH fait ainsi face à un enjeu particulièrement fort de développement d'une offre de logements plus diversifiée, accessibles à tous, y compris les plus modestes. Un autre enjeu consiste également à répondre à la demande de catégories de population pour lesquelles l'offre actuelle est insuffisante : offre adaptée pour les personnes âgées afin d'anticiper le vieillissement de la population ; offre pour les personnes en situation de handicap ; offre spécifique pour l'hébergement des jeunes actifs.

L'orientation II "produire une offre nouvelle répondant à la diversité des besoins et capacités financières des habitants d'aujourd'hui et de demain" a six objectifs :

- 1) Développer l'offre locative sociale et la financer.
- 2) Développer l'accession sociale et la financer.
- 3) Compenser les ventes de logements sociaux.
- 4) Veiller à la complémentarité des réponses liées au vieillissement : production d'une offre de logements spécifiques et réponse au souhait de maintien à domicile des personnes âgées (cf. aussi orientation IV).
- 5) Compléter l'offre d'hébergement à destination des jeunes actifs (cf. aussi orientation IV).
- 6) Mieux répondre aux besoins spécifiques des personnes en situation de handicap.

Elle est concrétisée par les actions ci-dessous, détaillées dans les fiches du programme d'actions.

L'action n°3 cherche à accompagner la production de logements privés et sociaux pour diversifier l'offre et permettre le développement d'un habitat de qualité. Il s'agit d'atteindre des objectifs qualitatifs de production notamment en logements locatifs sociaux, en accession aidée, en petits logements et en renouvellement de l'habitat de centres-bourg. Il s'agit également d'assurer une répartition équilibrée de l'offre de logements locatifs sociaux dans l'ensemble du territoire et plus particulièrement dans certaines localisations selon les typologies (petits logements en centre-bourg par exemple). Cette action s'appuie sur six leviers : appui aux communes dans leur fonction de maître d'ouvrage et dans leurs relations avec les opérateurs de la construction ; aide financière à la production de logements sociaux ; incitation au conventionnement de logements privés ; appui financier à la construction de logements en accession sociale ; encadrement des pratiques communales d'accession "aidée" de lots à bâtir ; encadrement des ventes de logements sociaux.

L'action n°4 vise à développer une offre à destination des jeunes actifs. Il s'agit de permettre aux jeunes actifs de se loger à proximité de leur lieu d'activité, de soutenir les jeunes dans leur parcours résidentiel et de renforcer la mixité intergénérationnelle de l'intercommunalité. Afin de préciser les attentes et les besoins liés à cette population le PLH engagera un partenariat local avec la mission locale, les employeurs et les lycées... Il conduira une étude sur l'opportunité d'une résidence à destination des jeunes actifs et, le cas échéant, en engagera la réalisation.

L'action n°5 coordonnera le développement d'une offre adaptée aux personnes âgées, notamment par un appui financier aux opérations de logements adaptés et à un suivi de

la programmation et de la demande. Il s'agira notamment d'éviter les phénomènes de concurrence entre programmes immobiliers. En complément l'action n°8 de l'orientation IV porte elle sur le maintien à domicile des personnes âgées.

L'action n°6 vise à favoriser le développement d'une offre répondant aux besoins spécifiques des personnes en situation de handicap. Il s'agira d'approfondir le diagnostic des besoins des personnes handicapées et de veiller à la présence d'une offre adaptée notamment par un soutien financier au développement d'une offre inclusive (production de logements locatifs sociaux) et le suivi de la programmation et de la demande.

### III - Conforter la qualité de l'habitat existant et concourir à la protection du patrimoine bâti

Le diagnostic du PLH a montré que le parc de logements de Clisson Sèvre et Maine Agglo est plutôt récent et performant énergétiquement. Cependant le parc privé, plus ancien, présente un potentiel certain d'amélioration même si la part du parc privé potentiellement indigne est faible. Il n'en reste pas moins que les ménages les plus modestes occupent souvent des logements peu confortables, vétustes et inefficaces énergétiquement.

L'orientation III "conforter la qualité de l'habitat existant et concourir à la protection du patrimoine bâti" poursuit deux objectifs :

- 1) Engager la transition énergétique sur l'ensemble du parc de logements.
- 2) Repérer les logements les moins confortables pour pouvoir intervenir auprès des populations les plus fragiles.

Elle est concrétisée par l'action ci-dessous, détaillées dans les fiches du programme d'actions.

L'action n°7 a pour objet d'inciter les propriétaires à conduire des travaux d'amélioration et d'adaptation de leurs logements. Il s'agit d'améliorer la qualité du parc existant et de maintenir l'attractivité du parc ancien de centre-bourg. L'action s'appuiera sur la mise en place d'un dispositif d'incitation aux travaux (PIG) en partenariat avec l'agence nationale de l'habitat (Anah). En lien avec le Conseil Départemental de Loire-Atlantique, le PLH mettra en place une cellule de repérage des situations d'habitat insalubre.

#### IV - Mieux accompagner les différents publics dans la satisfaction de leurs besoins

Le diagnostic a montré que la spécialisation de l'offre en logements de Clisson Sèvre et Maine Agglo ne permet pas de répondre à l'ensemble des demandes. Certains parcours résidentiels peuvent être bloqués et des profils de ménages ne trouvent pas réponse sur le territoire (jeunes, familles monoparentales...). La réponse à certains besoins spécifiques reste encore limitée : gens du voyage, travailleurs saisonniers, adaptation du logement au vieillissement, hébergement d'urgence (sociale en particulier)... Il s'agit donc pour le PLH de mettre en place les moyens d'améliorer la fluidité des parcours résidentiels sur l'intercommunalité et de répondre aux besoins spécifiques.

Dans cette perspective l'orientation IV " mieux accompagner les différents publics dans la satisfaction de leurs besoins" vise les sept objectifs suivants :

- 1) Mieux connaître et gérer la demande locative sociale : coordonner intercommunalité, communes et bailleurs sociaux dans la gestion du parc social présent sur le territoire.
- 2) Informer les habitants sur les actions mises en place en matière d'habitat et d'hébergement (cf. aussi orientation V).
- 3) Veiller à la complémentarité des réponses liées au vieillissement : production d'une offre de logements spécifiques et réponse au souhait de maintien à domicile des personnes âgées (cf. aussi orientation II).
- 4) Compléter l'offre d'hébergement à destination des jeunes actifs (cf. aussi orientation II).
- 5) Mieux connaître la demande des travailleurs saisonniers et mettre en place des réponses adaptées.
- 6) Évaluer les besoins en logement ou en hébergement des ménages en difficulté sociale et développer une offre adaptée, notamment en matière d'hébergement d'urgence.
- 7) Améliorer la réponse à la problématique spécifique des gens du voyage.

Elle est concrétisée par les actions ci-dessous, détaillées dans les fiches du programme d'actions.

L'action n°12 concourra à la bonne gestion dans le parc locatif social de manière à améliorer la fluidité des parcours résidentiels dans l'intercommunalité. Il s'agira d'harmoniser les pratiques de gestion communale du parc social mais aussi de mieux informer les habitants sur l'offre sociale existante et sur les modalités de demande, d'attribution et de gestion. Le PLH installera la conférence intercommunale du logement (CIL), élaborera la convention intercommunale d'attribution (CIA) et le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (PPGDLSID), documents qui font partie des obligations réglementaires de l'intercommunalité. Dans le même ordre d'idées l'action n°13 mettra en place un dispositif d'information et de communication à destination de tous les ménages sous forme d'un « guichet unique ». Les informations issues de l'observatoire de l'habitat et du foncier (action n°15 de l'orientation V) alimenteront ces deux actions.

Les autres actions de cette orientation doivent permettre d'améliorer les réponses à certains besoins spécifiques : l'action n°8 pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ; l'action n°9 pour répondre aux obligations réglementaires d'accueil des gens du voyage ; l'action n°10 pour mieux satisfaire les besoins d'hébergement d'urgence des habitants de l'intercommunalité ; l'action n°11 pour répondre aux besoins des travailleurs saisonniers. Par ailleurs l'orientation II, au travers des actions n°4, 5 et 6, répond plus particulièrement aux demandes spécifiques de logement des personnes âgées, des jeunes actifs et des personnes handicapées.

#### V - Suivre et animer le PLH

Pour que le PLH produise pleinement ses effets, il est indispensable de faire vivre la politique de l'habitat à l'échelle de l'intercommunalité, aussi bien à destination des élus et acteurs du territoire (gouvernance) que pour les habitants. Il s'agit aussi d'en mesurer les résultats, de les évaluer et, le cas échéant de réorienter la politique engagée.

Le PLH mobilisera des moyens pérennes pour la mise en œuvre de la politique de l'habitat, dans ses dimensions d'observation et d'animation. Il s'agit de créer autour du PLH un espace d'échanges et d'expertise pour les acteurs locaux de l'habitat. Il s'agit ainsi de développer un véritable système de gouvernance stratégique pour l'habitat à l'échelle de la communauté d'agglomération.

L'orientation V "suivre et animer le PLH" a trois objectifs :

- 1) Porter et partager la politique de l'habitat au sein de Clisson Sèvre et Maine Agglo, des communes et avec les partenaires intervenant sur le territoire.
- 2) Informer les habitants sur les actions mises en place en matière d'habitat et d'hébergement (cf. aussi orientation IV).
- 3) Observer les évolutions du territoire et les effets des actions mises en œuvre par le PLH.

Elle est concrétisée par les actions ci-dessous, détaillées dans les fiches du programme d'actions.

L'action n°14, animer le PLH, a pour objectifs de mettre en œuvre le programme d'actions du PLH et de poursuivre les échanges intercommunaux et le développement des collaborations avec les acteurs locaux de l'habitat. La création d'un poste dédié à l'habitat à l'échelle de l'intercommunalité permettra de continuer la dynamique engagée au cours de l'élaboration du PLH autour des instances de gouvernance mises en place : comité de pilotage, commission habitat, travaux avec les personnes publiques associées et les partenaires locaux et départementaux.

L'action n°15, mettre en place un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier, vise certes à répondre aux obligations réglementaires de mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier. Elle vise surtout à actualiser et approfondir le diagnostic initial pour donner aux élus les moyens de confirmer et/ou d'ajuster les priorités d'intervention intercommunale et de préciser certaines modalités opérationnelles. Le volet foncier de cet observatoire est fondamental pour identifier les moyens d'atteindre les objectifs du PLH en matière de production de logements et pour alimenter les travaux préalables au programme d'actions foncières.

#### Objectifs de production de logements

« Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal (...). » (Code de la construction et de l'habitat article L302-1).

Le PLH précise notamment les objectifs d'offre nouvelle et la part des logements locatifs sociaux dans cette offre nouvelle. Il décline ces objectifs pour chaque commune du PLH.

L'évaluation des besoins en logements permet de fixer une ambition à la hauteur des besoins de la population pour les six prochaines années. Elle affine les objectifs du SCOT en matière de développement résidentiel, tout en s'inscrivant dans sa continuité, en mettant en place les conditions d'une croissance démographique raisonnée et en permettant de diversifier l'offre en logements.

## Scénario de croissance démographique et objectif intercommunal de production de logements

L'Auran a mis en place pour ses adhérents un modèle de projection démographique pour aider les territoires dans leur prise de décision par exemple lors de l'élaboration des PLH. Il s'agit d'un modèle emboîté de la Loire-Atlantique aux intercommunalités : il permet ainsi d'apprécier les effets démographiques entre les territoires. Les projections sont réalisées par sexe et par âge ce qui permet de réutiliser les données dans d'autres études (par exemple pour des projections scolaires ou des analyses sur le vieillissement de la population). L'horizon de projection du modèle est de 25 ans. Les hypothèses peuvent être formulées pour agir sur quatre leviers de projection :

- la mortalité,
- la fécondité,
- les migrations résidentielles longue distance (entre le département et la France),

les migrations résidentielles courte distance (mouvements internes au département).

Il s'agit d'un modèle qui automatise les projections démographiques. Il est ainsi possible de réaliser et

de comparer facilement plusieurs scénarios pour mesurer les conséquences démographiques de

différents phénomènes. Les données sources utilisées sont mises à jour annuellement de manière à

tenir compte des tendances les plus récentes.

Les projections démographiques conduites par l'Auran pour Clisson Sèvre et Maine Agglo dans le cadre

de l'élaboration du PLH ont été réalisées en prolongeant les tendances récentes observées et en

formulant des hypothèses sur les quatre leviers du modèle de projection de l'Auran : mortalité,

fécondité, migrations longue distance et migrations courte distance. Les hypothèses retenues par la

commission habitat du 17 avril 2019 pour le scénario de projection de l'intercommunalité sont les

suivantes:

Mortalité et fécondité : prolongation des tendances 2013-2015 → maintien d'une fécondité

légèrement plus basse que dans les projections nationales de l'Insee \*

Migrations « longue distance » : poursuite des tendances 2011-2016

Migrations « courte distance » : poursuite des tendances 2015-2016 → prise en compte du

rebond constaté sur les dernières années

Les calculs réalisés à partir de ces hypothèses ont permis d'évaluer les objectifs de production de

logements et projettent pour l'agglomération :

une croissance annuelle moyenne de + 1,2 % entre 2015 et 2026, alimentée par une reprise

plus franche et progressive de la croissance périurbaine,

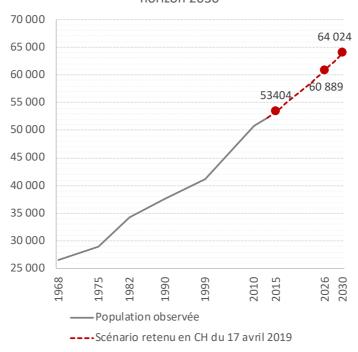
60 889 habitants au 1er janvier 2026,

des besoins en logements estimés à 392 logements par an et 2 354 logements pour toute la

durée du PLH (2020-2026).

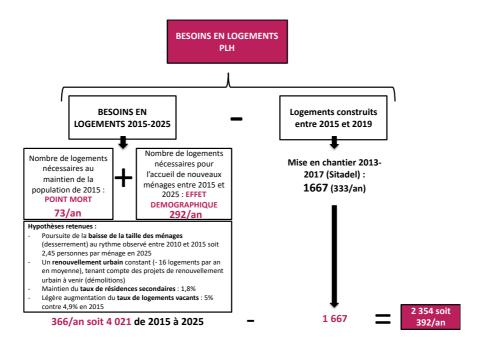
\*Indice conjoncturel de fécondité Loire-Atlantique :1,83 en 2018 (France : 1,84) et 1,71 en 2030

Scénarios de croissance démographique horizon 2030



Sources: Insee, Auran

A noter : L'estimation des besoins en logement réalisée pour le PLH diffère de l'objectif inscrit dans le SCoT du Pays du Vignoble : 392 logements par an contre 484. Cette différence provient du fait que les besoins en logements du SCoT ont été établis à partir de projections démographiques antérieures à celles du PLH, avec une période de référence de plus forte croissance (2008-2013). L'estimation des besoins en logements du PLH s'appuie sur la période de référence 2011-2016 tout en tenant compte du rebond de croissance constaté entre 2015 et 2016. L'actualisation des projections démographiques de l'Auran en janvier 2021 confirme les estimations inscrites dans le projet de PLH avec une population à horizon 2030 estimée entre 61 000 et 64 000 habitants (64 024 dans le projet de PLH). Ces estimations pourront être ajustées dans le cas où les dynamiques démographiques observées lors des bilans annuels du PLH seraient très éloignées de celle projetée.



Pour rappel, l'objectif du SCoT du Pays du Vignoble Nantais pour Clisson Sèvre et Maine Agglo pour la période 2015–2025/2030 est fixé à 484 logements par an (croissance annuelle moyenne prévisionnelle de + 1,7 %) soit 5 808 pour la durée du SCoT et 2 904 logements sur la durée du PLH.

Les services de l'État estiment les besoins en logements du territoire à 400 logements par an (porter à connaissance) soit 2 400 logements pour la durée du PLH.

#### Territorialisation de l'objectif intercommunal

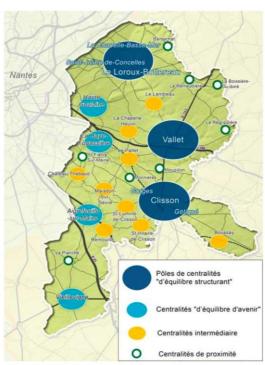
La déclinaison territoriale de l'objectif intercommunal de production de logements a été affinée en trois étapes successives :

 Répartition au sein de groupes de communes tenant compte de l'organisation territoriale par application des objectifs indicatifs de production de logements du SCoT du Pays du Vignoble Nantais.

		Objectifs de construction indicati SCoT du Pays du Vignoble Nanta	
		en nombre	en %
Centralités	Centralité "d'équilibre structurant" Pôle Clisson / Gétigné / Gorges	1 920	33%
d'équilibre Centralités d'équilik	Centralités d'équilibre d'avenir	2 004	35%
Centralités i	ntermédiaires	1 344	23%
Centralités de proximité		540	9%
Total		5 808	100%

Source : SCoT du Pays du Vignoble Nantais

#### Définition de la hiérarchie urbaine



Source : SCoT du Pays du Vignoble Nantais

- 2. Les **objectifs intercommunaux du PLH** ont ensuite **été déclinés à l'échelle communale** au sein de chaque groupe de communes selon le poids démographique des communes.
- 3. Un ajustement des objectifs communaux a ensuite été fait, tenant compte des capacités foncières des communes et des volontés communales de développement exprimées au cours des travaux d'élaboration du PLH de Clisson Sèvre et Maine Agglo.

Il résulte de ces travaux un objectif intercommunal de production ajusté de **412 logements par an** soit **2 474 logements pour les 6 années du PLH**. Les objectifs par commune sont récapitulés dans le tableau ci-dessous.

Les communes de Clisson, Gétigné et Gorges constituant une seule centralité, les objectifs de production de logements sont affichés à cette échelle, en complément des objectifs communaux. L'observatoire de l'habitat mis en place dans le cadre du PLH (action n°15) conduira le suivi des objectifs à ces deux échelles.

	Répartition selon les objectifs du SCoT		I I Répartition communale								
	Répartition conforme			mographique mmune	Objecti ajuste	fs avant ments	-		produ nts aju		
	aux objectifs indicatifs de production	Objectifs 6 ans du PLH	Population 2016	Poids démographique de la commune	Objectifs 6 ans du PLH	moyenne annuelle arrondie	6 a	ectifs ins PLH	moye annu arroi	ielle	
Clisson			7 035	46%	360	60		325		54	
Gétigné	33%	777	3 621	24%	185	31	777	777	185	129	31
Gorges			4 543	30%	232	39		267		44	
Aigrefeuille-sur-Maine			3 763	21%	171	29	2:	10	3	5	
Haute-Goulaine	35%	824	5 755	32%	262	44	20	52	4	4	
La Haie-Fouassière	33%	024	4 648	26%	211	35	2:	l1	3	5	
Vieillevigne			3 961	22%	180	30	24	10	4	0	
Boussay			2 632	18%	96	16	1!	56	2	6	
Château-Thébaud			3 007	20%	110	18	5	0	8	3	
Maisdon-sur-Sèvre	23%	541	2 908	20%	106	18	10	06	1	8	
Remouillé	23/0	341	1 899	13%	69	12	9	0	1	5	
Saint-Hilaire-de-Clisson			2 268	15%	83	14	8	3	1	4	
Saint-Lumine-de-Clisson			2 109	14%	77	13	7	7	1	3	
La Planche			2 610	44%	93	15		3	1	6	
Monnières	9%	212	2 179	36%	77	13	7	7	1	3	
Saint-Fiacre-sur-Maine			1 186	20%	42	7	4	2	7	7	
	100%	2 354	54 124		2 354	394	2 4	74	41	12	

Sources : Auran, CSMA travaux de la commission habitat du 29 mai 2019, conseil communautaire du 2 juillet 2019, commission habitat du 30 mars 2021

A noter : cette territorialisation de l'objectif intercommunal de production tient compte des objectifs du SCoT qui privilégie un développement résidentiel au sein des centralités dites "d'équilibre" disposant déjà d'une bonne accessibilité en transport en commun ou étant amenées à les développer. Près de 70% des objectifs de production sont concentrés sur 7 communes qui représentaient en 2017 62% du parc de logement. Cette répartition pourra être révisée au cours des 6 années de validité du PLH afin de tenir compte de projets de transport en commun structurants ou de nouvelles orientations relatives aux équilibres de développement du territoire, notamment dans le cadre de la révision du SCoT.

#### Objectifs de production de logements locatifs sociaux

Afin de déterminer les objectifs en matière de production de logements locatifs sociaux, les calculs tiennent compte notamment des objectifs du SCoT, à savoir :

		Objectifs de production de logements sociaux
Centralités Haute-Goulaine	Hauta Caulaina	Conforme à l'article 55 de la
d'équilibre	naute-Goulaine	loi SRU
u equilibre	Autres communes	20%
Centralités i	ntermédiaires	10%
Centralités de proximité		pas d'objectif

Source : SCoT du Pays du Vignoble Nantais

La commune de **Haute-Goulaine**, faisant partie du pôle urbain de Nantes tel que défini par l'Insee, est concernée par les obligations de rattrapage de la part des logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU). En application de l'article L.302-8 du CCH, les objectifs de production de logements locatifs sociaux devraient lui permettre d'atteindre en 2025 le taux cible de 25 % de logements locatifs sociaux dans son parc total de résidences principales. Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, ce taux était de 9,12 %. **L'objectif triennal de rattrapage pour la période 2020-2022 est de 176 logements sociaux, soit 58 logements par an.** 

La commune a été mise en carence le 31 décembre 2020 (arrêté préfectoral) au titre du bilan triennal 2017-2019. Un second contrat de mixité sociale (CMS) est en cours d'élaboration pour la période 2021-2023. Le bilan du CMS réalisé pour la période de janvier 2018 à juin 2019 montre que la commune respecte ses engagements. Cependant, compte tenu de la croissance du parc de résidences principales, la part de la production de logements sociaux reste inférieure à 26 % de la production totale (cf diagnostic) pour la période 2015-2017. En s'appuyant sur l'analyse du potentiel foncier communal, il apparaît que le rythme de rattrapage est très déconnecté des possibilités réelles de construction de la commune. Malgré l'ensemble des leviers mis en œuvre sur la commune dans le cadre du contrat de mixité sociale l'analyse des capacités réelles de développement fait apparaître une capacité de production locative sociale de 35 % sur la durée du PLH (cf. note détaillée en annexe), soit 15 logements locatifs sociaux par an à Haute-Goulaine.

Il résulte de ces travaux les **objectifs suivants en matière de production de logements locatifs sociaux par commune**, pour la durée du PLH de Clisson Sèvre et Maine Agglo.

	Objectifs de production de logements ajustés				Objectifs de production de logements locatifs sociaux					
	6 a	ectifs ans PLH	moye annu arro	ielle	Taux	Obje 6 a du I	ins	moyenne annuelle arrondie		
Clisson		325		54			65		11	
Gétigné	777	185	129	31	20%	155	37	26	6	
Gorges		267		44			53		9	
Aigrefeuille-sur-Maine	2:	10	35		20%	42		7		
Haute-Goulaine		62	44		35%	92		15		
La Haie-Fouassière	211 35		20%	42		7				
Vieillevigne	24	40	40		20%	48		8		
Boussay	1	56	26		10%	16		3		
Château-Thébaud		0	8		10%	5		1		
Maisdon-sur-Sèvre		106 18		10%	11		2			
Remouillé		90 15		26%	23		4			
Saint-Hilaire-de-Clisson		3		4	10%	8			1	
Saint-Lumine-de-Clisson	77			.3	10%	8	3		1	
La Planche		3		.6						
Monnières	77		77 13		Selon opportunités					
Saint-Fiacre-sur-Maine		2		7						
	2 4	174	4:	12	2 449 75			5		

Sources : Auran, CSMA travaux de la commission habitat du 29 mai 2019, conseil communautaire du 2 juillet 2019, commission habitat du 30 mars 2021

Conformément à l'article 302-1 du CCH, ces objectifs de production de logements locatifs sociaux sont déclinés par type de logements :

- les logements « très sociaux », financés via des prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI),
- les logements sociaux dits « ordinaires », financés via des prêts locatifs à usage social (PLUS),
- les logements sociaux dits « intermédiaires », financés via des prêts locatifs sociaux (PLS).

Les principes de déclinaison de l'offre de logements locatifs sociaux tiennent compte de :

- niveau de revenus des demandeurs de logements sociaux : 80% des demandeurs ont des ressources mensuelles inférieures à 2000€,
- obligation pour les organismes HLM de construire une part minimale de PLAI dans une opération de logements sociaux (40% en 2021 ; source : DDTM),
- production de PLS dépendante des projets de logements dédiés dans l'intercommunalité, notamment pour les personnes âgées et les jeunes,
- agréments 2007-2017 dans l'intercommunalité : 30% de PLS,
- obligation pour Haute-Goulaine, au titre de la loi SRU, de produire à minima 30% de PLAI et au maximum 30% de PLS.

Principes de déclinaison de l'offre de logements locatifs sociaux retenus et les objectifs de production correspondant :

- Intercommunalité: 30% a minima de PLAI, 70% maximum de PLUS,

- Pôle Clissonnais: 30% a minima de PLAI, 70% au maximum de PLUS,

- Haute-Goulaine: 30% a minima de PLAI, 70% au maximum de PLUS, 30% maximum de PLS.

	_	production nts ajustés	Objectifs de production de logements locatifs sociaux		Déclinaison des objectifs de logements locatifs sociaux par mode de financement								
	Objectifs 6 ans du PLH	moyenne annuelle arrondie	Taux	Objectifs 6 ans du PLH	moyenne annuelle arrondie	PLAI mini	PLUS mini	PLUS max	PLS max*	PLAI mini	PLUS mini		PLS max*
CSMA	2 474	412	18%	449	75	30%	20%	70%	50%	135	90	315	225
Pôle clissonnais	777	129	20%	155	26	30%	20%	70%	50%	47	31	109	78
Haute-Goulaine	262	0	0%	0	0	30%	40%	70%	30%	0	0	0	0
Autres communes	1 435	283	20%	294	49	30%	20%	70%	50%	88	59	206	147

<sup>\*</sup>Il a été pris une hypothèse de part maximum de PLS dans la production à 50% pour l'ensemble du territoire. Cette hypothèse est destinée à estimer le nombre de logements PLUS qui pourraient être produits. Elle ne constitue pas un objectif du PLH. Dans le cadre de l'application de la loi SRU, la commune de Haute-Goulaine doit respecter un objectif d'un maximum de 30% de PLS dans la production de logements locatifs sociaux (agréments). Les PLS agréés au-delà de cet objectif ne seraient pas décomptés au titre du rattrapage SRU

En complément de la construction de logements locatifs sociaux, l'intercommunalité souhaite également développer l'offre via le **conventionnement de logements privés par l'Anah**. Ce mode de production de logement sociaux poursuit un double objectif :

- Développer l'offre de logements sociaux dans les communes disposant de capacités foncières
   limitées, notamment Haute-Goulaine et Clisson, et plus particulièrement en cœur de bourg.
- Inciter les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux de réhabilitation énergétique ambitieux.

Afin de développer cette offre, Clisson Sèvre et Maine Agglo s'appuiera sur la mobilisation de l'agence immobilière sociale (AIS) du conseil départemental et la mise en place d'un PIG à l'échelle de l'intercommunalité.

Les objectifs définis tiennent compte des objectifs et résultats des PIG déployés dans le département :

- 15 logements pour les 6 années du PLH : 5 logements à Haute-Goulaine, 5 au sein du pôle clissonnais et 5 sur le reste du territoire.

#### Objectifs de production de logements en accession à prix maîtrisés

Faisant le constat d'une dynamique de dissociation entre les prix du marché immobilier et les revenus d'une partie de la population, Clisson Sèvre et Maine Agglo s'est fixé des objectifs ambitieux de production de logements en accession à prix maîtrisé :

- 15% pour Haute-Goulaine et le pôle Clissonnais,
- 10% pour les autres communes.

	=	Objectifs de production de logements ajustés  Objectifs part accession		Objectifs de production de
	Objectifs 6 ans du PLH	moyenne annuelle arrondie	sociale dans production	logement en accession sociale
Pôle clissonnais	777	129	15%	117
Haute Goulaine	262	44	15%	39
Autres communes de l'intercommunalité	1 435	239	10%	144
CSMA	2474	412	12%	299

#### Ces objectifs intègrent :

- des logements en accession sociale « réglementaire » : la location accession (PSLA) et l'accession en bail réel solidaire (BRS) dont la production est encadrée par l'office foncier solidaire (OFS) de Loire-Atantique, Atlantique Accession Solidaire.
- La vente de lots à bâtir communaux, à des prix inférieurs aux prix du marché et intégrant des plafonds de ressource des acquéreurs et la mise en place de clauses anti-spéculatives.



# PROGRAMME D'ACTIONS DU PLH DE CLISSON SEVRE ET MAINE AGGLO

## Principes de définition et de mise en œuvre du programme d'actions

Le programme d'actions a été construit pour répondre aux enjeux et orientations définies par les élus communautaires. La démarche de construction des actions s'est appuyée sur le retour d'expérience de collectivités locales connaissant des enjeux similaires : communautés de communes d'Erdre et Gesvres, de Grand Lieu et Sèvre et Loire, communauté d'agglomération de Pornic agglo Pays de Retz...

Pour définir et mettre en œuvre le programme d'actions Clisson Sèvre et Maine Agglo a mobilisé et mobilisera les partenaires locaux : Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique (EPFLA), organismes HLM, Conseil Départemental, Association départementale d'information sur le logement (ADIL), chambre d'agriculture, mission locale...

Le programme d'actions du PLH de Clisson Sèvre et Maine Agglo est budgété et phasé. Ce phasage tient compte des priorités d'intervention, du calendrier électoral et des contraintes budgétaires de la CSMA en tenant compte de ses capacités financières.

Le calendrier d'adoption prévoit un arrêté de projet en novembre 2019 pour une approbation fin 2020, intégrant un temps d'appropriation et d'ajustement du PLH par les futures équipes municipales.

Des priorités ont été identifiées pour engager certaines actions en amont des élections. Au besoin, des actions peuvent ainsi être engagées par délibération fin 2019, concomitamment à l'arrêté du projet de PLH. Ce peut être le cas par exemple de l'étude pour la création d'une résidence pour jeunes actifs, la mise en place de l'observatoire du foncier, la création d'un poste dédié au suivi du PLH, etc.

Pour préciser le contenu et les modalités d'engagement des actions la commission habitat et des groupes partenariaux thématiques poursuivront les travaux réalisés au cours de la phase d'élaboration. L'engagement opérationnel des actions se fera par délibération et la formalisation des partenariats dans le cadre de conventions (Anah, Conseil Départemental...).

Pour suivre la mise en œuvre du PLH un bilan des actions sera réalisé chaque année à partir des données collectées par le dispositif d'observation mis en place. Ce bilan annuel fera l'objet d'une délibération du conseil communautaire (articles L302-3 et R302-13 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)). De la même manière un bilan sera réalisé trois ans après l'adoption du PLH (bilan à mi-parcours) et à l'issue des six années du programme. Ces différents bilans permettront de mesurer les effets des actions engagées et, le cas échéant, d'actualiser les priorités d'intervention et le programme d'actions.

Le tableau ci-dessous présente une vue d'ensemble du programme d'actions avec indication du niveau de priorité de chaque action. Les pages suivantes détaillent le contenu des actions sous forme de fiches.

5 ORIENTATIONS	15 ACTIONS	Priorité
I - Anticiper le	Action n°1 – Aider les communes à disposer des moyens fonciers et réglementaires pour la mise en œuvre du PLH	1
développement du territoire	Action n°2 - Accompagner le développement des nouvelles formes d'habiter et lutter contre les occupations impropres de terrains	2
	Action n°3 - Accompagner la production de logements privés et sociaux pour une diversification de l'offre et un habitat de qualité	1
II - Produire une offre nouvelle	Action n°4 - Concourir au développement d'une offre à destination des jeunes actifs	1
	Action n°5 - Coordonner le développement d'une offre adaptée aux personnes âgées	1
	Action n°6 - Favoriser le développement d'une offre répondant aux besoins des personnes handicapées	1
III - Conforter la qualité de l'habitat existant	Action n°7 - Inciter les propriétaires à conduire des travaux d'amélioration et d'adaptation de leur logement	1
	Action n°8 - Favoriser le soutien à domicile des personnes âgées	1
IV - Mieux accompagner	Action n°9 - Répondre aux obligations réglementaires d'accueil des gens du voyage	2
les différents publics	Action n°10 - Mieux satisfaire les besoins d'hébergement des habitants de l'intercommunalité	2
	Action n°11 - Veiller à la présence d'une offre répondant aux besoins des travailleurs saisonniers	2

	Action n°12 - Concourir à la bonne gestion dans le parc locatif social (demandes, attributions et gestion locative)	1
	Action n°13 – Mettre en place un dispositif d'information et de communication à destination de tous les ménages	2
V Suivro et animer le	Action n°14 - Animer le PLH	1
V - Suivre et animer le PLH	Action n°15 - Mettre en place un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier	1

Orientation I - Anticiper le développement du territoire en tenant compte des diversités communales, en préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers et en limitant l'étalement urbain

Orientation I - Anticiper le développement du territoire en tenant compte des diversités communales, en préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers et en limitant l'étalement urbain

Action n°1 – Aider les communes à disposer des moyens fonciers et réglementaires pour la mise en œuvre du PLH

#### Constats et enjeux

- Un dynamisme démographique et économique important : anticiper la nécessaire augmentation du nombre de logements
- Un parc de logements spécialisé qui ne répond pas à l'ensemble des demandes : maisons de grande taille occupées par leurs propriétaires
- Des prix fonciers et immobiliers en hausse : tension sur les marchés immobiliers
- Des capacités foncières contraintes : nécessité d'une gestion économe de la ressource (zéro artificialisation nette)
- Obligation de compatibilité des documents d'urbanisme avec le PLH : prise en compte des objectifs de production de logements
- Des évolutions sociétales et environnementales à analyser pour anticiper les évolutions des documents d'urbanisme

#### **Objectifs**

- Appuyer les communes dans la mobilisation du foncier pour l'atteinte des objectifs quantitatifs (nombre de logements) et qualitatifs du PLH et plus particulièrement la production de logements locatifs sociaux
- Appuyer les communes dans la mobilisation de leurs documents de planification pour l'atteinte des objectifs de production dans le respect des objectifs de densité du SCoT

#### Modalités de l'action

- Élaboration et suivi d'un **programme d'actions foncières** (PAF) ciblant les potentiels fonciers à mobiliser prioritairement pour la mise en œuvre du PLH (potentiels fonciers identifiés dans le cadre de l'observation foncière : action n°15)
- Formalisation d'un partenariat avec l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique (EPFLA) pour le portage foncier de terrains répertoriés dans le programme d'actions foncières
- Aide financière à l'acquisition foncière pour les opérations de logements sociaux en maîtrise d'ouvrage directe répondant aux priorités du PLH et rencontrant des difficultés financières de réalisation (T2, opérations de centre-bourg, logements dédiés à des publics spécifiques) : compensation de la « surcharge foncière » au-delà des plafonds fixés par l'État (aide non systématique, soumise à validation préalable de la commission habitat : cf. action n°3); modalités d'octroi des aides aux logements sociaux précisées chaque année par délibération de l'intercommunalité (cf. action n°3)
- Veille à la cohérence des documents d'urbanisme communaux et du PLH : accompagnement des communes pour l'élaboration et la révision des PLU, conseils et préconisations pour une mobilisation des PLU dans l'atteinte des objectifs du PLH

#### Niveau de priorité



#### Calendrier de réalisation

Modalités	6 années suite à l'approbation								
	2021	2022	2023	2024	2025	2026			

# Pilotage et partenariat

Qui ?	Fait quoi ?
CSMA	<ul> <li>Élabore le programme d'actions foncière</li> <li>Anime le partenariat avec l'EPFLA</li> <li>Anime les réunions de travail permettant de préciser les modalités d'aide à l'acquisition foncière pour la production de logements sociaux et formalise ces modalités dans une délibération à adopter par le conseil communautaire</li> <li>Suivi et conseil aux communes dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de leur PLU</li> </ul>
Communes	<ul> <li>Participent au recensement des potentiels fonciers et à l'identification des fonciers d'intérêt communautaire dans leur commune</li> <li>Associent la CSMA à l'élaboration ou à la révision de leurs PLU</li> </ul>
EPFLA	<ul> <li>Assure le portage foncier pour les opérations d'intérêt communautaire</li> <li>Accompagne la CSMA dans l'élaboration de son programme d'actions foncières</li> </ul>
Organismes HLM / USH	Sont associés à la précision des modalités d'aide à l'acquisition foncière pour la production de logements sociaux
AURAN	Accompagne la CSMA dans l'élaboration de son programme d'actions foncières

# Coûts prévisionnels pour la CSMA

	6 années suite à l'approbation						
Modalités	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
	Moyens humains (cf. action n°14) – Moyens financiers (cf. action n°3)						

Programme d'actions foncières  Partenariat avec l'EPFLA	<ul> <li>Nombre de DIA</li> <li>Nombre d'acquisitions foncières et prix</li> <li>Consommation foncière pour l'habitat (cf. action n°15 observatoire foncier) et suivi des permis de construire</li> <li>Nombre de conventions avec l'EPFLA, sommes engagées</li> </ul>
Aide financière à l'acquisition foncière pour les opérations de logements sociaux	cf. action n°3
Veille à la cohérence des documents d'urbanisme communaux et du PLH	Suivi des PLU : nombre d'OAP avec servitudes de mixité sociale, inscription des objectifs du PLH dans les PLU

Orientation I - Anticiper le développement du territoire en tenant compte des diversités communales, en préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers et en limitant l'étalement urbain

Action n°2 – Accompagner le développement des nouvelles formes d'habiter et lutter contre les occupations impropres de terrains

## Constats et enjeux

- · Des utilisations de parcelles, pour l'habitat, non conformes aux documents d'urbanisme : occupations impropres de terrains
- De nouvelles formes d'habiter en développement ou-et souhaitées par certains habitants : habitat autonome, micro-maison, habitat adapté pour les gens du voyage, hébergement temporaire lié au travail saisonnier

#### **Objectifs**

- Étudier l'intérêt et permettre le cas échéant le développement de nouvelles formes d'habiter (habitat autonome, caravaning, cabane, habitat adapté pour le Gens du Voyage, etc.) dans le respect des règles d'urbanisme et du développement harmonieux des communes
- Lutter efficacement contre l'occupation impropre de terrains

#### Modalités de l'action

- Animation de temps d'échanges et organisation de formations à destination des élus et des techniciens: partage des pratiques de chaque communes, information sur les moyens de prévention et de répression à disposition des communes pour lutter contre les occupations impropres de terrain et les outils réglementaires permettant un accueil maîtrisé des nouvelles formes d'habiter
- · Accompagnement dans l'élaboration et la mobilisation des documents de planification

### Niveau de priorité



#### Calendrier de réalisation

<b>A.</b> 1.197	6 années suite à l'approbation							
Modalités	2021	2022	2023	2024	2025	2026		

Qui ?	Fait quoi ?					
CSMA	<ul> <li>Prépare et anime les temps d'échanges intercommunaux</li> <li>Propose et organise des sessions de formation (financement à la charge des communes participant)</li> <li>Suivi et conseil aux communes dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de leurs PLU</li> <li>Conseil aux communes dans les situations d'occupation impropre de terrain ou de demande de création de logements « atypiques » de la part de particuliers</li> </ul>					
Communes	<ul> <li>Partagent leurs expériences et expertises</li> <li>Sollicitent l'intercommunalité au besoin</li> </ul>					
Partenaires à identifier	<ul> <li>Formation/information relative aux nouvelles formes d'habiter et à leur encadrement réglementaire : CAUE, Auran,</li> <li>Formation/information relative aux occupations impropres de terrain : État, Auran</li> </ul>					

Orientation I - Anticiper le développement du territoire en tenant compte des diversités communales, en préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers et en limitant l'étalement urbain

Action n°2 – Accompagner le développement des nouvelles formes d'habiter et lutter contre les occupations impropres de terrains

# Coûts prévisionnels pour la CSMA

<b>.</b>			6 années suite	à l'approbation			
Modalités	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
	Moyens humains (cf. action n°14) – Financement des formations à la charge des communes participantes						

Animation de temps d'échanges et organisation de formations à destination des élus et des techniciens	•	Nombre de réunions de sensibilisation, nombre de participants (par communes)  Nombre de sessions de formation, nombre de participants (par communes)
Accompagnement dans l'élaboration et la mobilisation des documents de planification	•	Nombre de réunions et/ou temps passé en conseil/assistance

Orientation II -	Produire	une	offre nouve	lle répondant	à la di	versité des
	besoins	et	capacités	financières	des	habitants
	d'aujourd	d'hui	et de dema	in		

Action n°3 – Accompagner la production de logements privés et sociaux pour une diversification de l'offre et un habitat de qualité

#### Constats et enjeux

- Un dynamisme démographique et économique important : anticiper la nécessaire augmentation du nombre de logements
- Un parc de logements spécialisé qui ne répond pas à l'ensemble des demandes : maisons de grande taille occupées par leurs propriétaires
- Un manque de logements sociaux
- Un manque de logements locatifs, notamment en appartements dans les centres-bourgs

### **Objectifs**

- Atteindre les objectifs qualitatifs de production de logements fixés dans le PLH pour une diversification effective de l'offre et une meilleure satisfaction des besoins en logement de la population : objectifs de production relatifs aux logements locatifs sociaux, à l'accession aidée, aux petits logements, renouvellement de l'habitat de centre-bourg
- Assurer une répartition équilibrée de l'offre de logements locatifs sociaux dans le territoire et une localisation différenciée selon les typologies de logements: production de logement dans l'ensemble de l'intercommunalité et localisation privilégiée dans les centres-bourg, plus particulièrement des petites typologies

#### Modalités de l'action

- · Appui aux communes dans leurs fonctions de maître d'ouvrage et dans leurs relations avec les opérateurs de la construction
- Aide financière à la production de logements sociaux : une aide ciblée pour la construction et l'acquisition/amélioration en lien avec les objectifs du PLH (T2, opérations de centre-bourg, logements dédiés à des publics spécifiques : personnes âgées, personnes en situation de handicap) ; cette aide pourra prendre la forme d'une aide à l'acquisition foncière (cf. action n°1) ou d'une aide au logement. Les modalités seront précisées en concertation avec les organismes HLM et validées chaque année par délibération de l'intercommunalité
- Incitation à la production de logements sociaux par conventionnement de logements privés : mobilisation de l'agence immobilière sociale (AIS) du conseil départemental (conventionnement) et co-financement des travaux par l'intercommunalité : modalités à préciser avec le conseil départemental et l'AIS
- Appui financier à la construction de logements sociaux en accession sociale « réglementaire » (PSLA et OFS): une opportunité de financement à confirmer commune par commune et à actualiser régulièrement. Modalités à préciser en concertation avec les organismes HLM et l'OFS de Loire-Atlantique à formaliser par délibération de l'intercommunalité
- Encadrement des pratiques communales d'accession "aidée" de lots à bâtir : organisation de groupes de travail
- Encadrement des ventes de logements locatifs sociaux : recensement et étude des plans de vente des bailleurs, négociation de compensations (constructions neuves)

### Niveau de priorité



#### Calendrier de réalisation

	6 années suite à l'approbation						
Modalités	2021	2022	2023	2024	2025	2026	

Action n°3 – Accompagner la production de logements privés et sociaux pour une diversification de l'offre et un habitat de qualité

# Pilotage et partenariat

Qui ?	Fait quoi ?
CSMA	<ul> <li>Anime les séances de travail avec le monde HLM pour préciser les modalités de financement</li> <li>Suivi et conseil aux communes</li> <li>Suivi de la production de logements : recensement des projets et suivi de leur avancement en lien avec la mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier (cf. action n°15)</li> <li>Finance : provision d'une enveloppe de 100 000 €/an à ajuster suite à la conduite du bilan à mi-parcours du PLH</li> </ul>
Communes	Informent l'intercommunalité de leurs projets de construction de logements et l'associent au besoin
Organismes HLM	Sont associés à la définition des modalités de financement
Conseil Départemental	<ul> <li>Est associé à la définition des modalités de financement</li> <li>Finance et met à disposition son ingénierie (Agence Immobilière Sociale) pour le conventionnement de logements dans le parc privé : communication, études de faisabilité, montage des dossiers de financement, gestion locative</li> </ul>
EPFLA	Apporte son expertise et assure le portage foncier pour les opérations d'intérêt communautaire
Anah	Conventionnement des logements

# Coûts prévisionnels pour la CSMA

			6 années suite	à l'approbation			
Modalités	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Financement de logements sociaux, conventionnement	90 000 €	90 000 €	90 000 €	90 000 €	90 000 €	90 000 €	540 000 €
Financement accession sociale	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	60 000 €
Autres (animation, ingénierie)	Moyens humains (cf. action n°14)						

Appui aux communes dans leurs fonctions de maître d'ouvrage et dans leurs relations avec les opérateurs de la constructions  Aide financière à la production de logements sociaux	<ul> <li>Nombre de groupes de travail communes-opérateurs construction</li> <li>Nombre de réunions et/ou temps passé en conseil/assistance aux communes</li> <li>Nombre de logements sociaux neufs (nombre de PLAi, PLUS par communes), typologies</li> <li>Aides accordées (nombre de logements, montants, catégories : foncier, aide au logement) selon les modalités définies par la communauté d'agglomération</li> </ul>
Incitation à la production de logements sociaux par conventionnement de logements privés	Nombre de logements conventionnés (par communes), typologies
Appui financier à la construction de logements sociaux en accession sociale « encadrée » (PSLA et OFS)	<ul> <li>Nombre de logements neufs en PSLA (par communes) dont financés par CSMA</li> <li>Profils des acquéreurs, typologies des logements</li> </ul>
Encadrement des pratiques communales d'accession "aidée" de lots à bâtir	Nombre de réunions de groupes de travail
Encadrement des ventes de logements locatifs sociaux	Nombre de logements locatifs sociaux vendus par les bailleurs (par communes), et nombre de logements locatifs sociaux mis en service pour compensation, typologies

Action n°4 – Concourir au développement d'une offre à destination des jeunes actifs

### Constats et enjeux

- Faiblesse de l'offre en logements locatifs de petite taille
- Une offre spécifique à destination de jeunes peu importante en dehors des internats des lycées de Gorges et Clisson, réservés aux scolaires
- · Pas de résidence spécifique jeunes actifs dans l'intercommunalité et saturation des équipements existant dans les intercommunalités voisines

## **Objectifs**

- Permettre aux jeunes en activité dans le territoire (étudiants, apprentis, salariés...) de se loger à proximité de leur lieu d'activité
- Soutenir les jeunes dans leurs parcours professionnels et résidentiels
- · Renforcer la mixité intergénérationnelle dans l'intercommunalité

#### Modalités de l'action

- Animation d'un partenariat local (Mission locale, employeurs, lycées...):
  - préciser les attentes et besoins relatifs à une offre dédiée,
  - définir des actions de court terme pour une optimisation et une amplification de l'offre existante (bourse au logement, portefeuille de propriétaires) : plateforme unique pour les demandes, captation de logements, médiation / encadrement des relations entre propriétaires et locataires...
- Conduite d'une étude des besoins pour une résidence à destination des jeunes actifs
- Création d'une résidence jeunes actifs (à confirmer selon les résultats de l'étude)

## Niveau de priorité



## Calendrier de réalisation

	6 années suite à l'approbation							
Modalités	2021	2022	2023	2024	2025	2026		
Animation d'un partenariat local								
Étude des besoins pour une résidence jeunes actifs								
Création d'une résidence jeunes actifs (à confirmer selon les résultats de l'étude)				Livraison pr	évisionnelle			

# Pilotage et partenariat

Qui ?	Fait quoi ?
CSMA	<ul> <li>Anime le partenariat local pour l'amélioration et le développement d'une offre à destination des jeunes actifs et étudiants</li> <li>Conduit l'étude des besoins pour une résidence jeunes actifs : rédaction d'un cahier des charge, financement et suivi de l'étude</li> <li>S'appuie sur les conclusions de l'étude pour confirmer le cas échéant la décision de financer la construction d'une résidence jeunes actifs</li> <li>Le cas échéant, met en place les moyens nécessaires à la construction d'une résidence jeunes actifs : recherche d'un maître d'ouvrage, d'un gestionnaire, identification du foncier, financement</li> </ul>
Communes	Participent aux réflexions animées par l'intercommunalité
Conseil Départemental	<ul> <li>Participe aux réflexions animées par l'intercommunalité</li> <li>Le cas échéant, participe au financement d'une résidence jeunes actifs</li> </ul>
Mission locale, lycées, résidences jeunes à proximité, employeurs	Sont associés au diagnostic des besoins, à la définition et à la mise en œuvre d'actions de court et moyen terme
Autres financeurs potentiels à solliciter pour la résidence jeunes actifs	Bailleurs sociaux

# Coûts prévisionnels pour la CSMA

	6 années suite à l'approbation								
Modalités	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total		
Animation d'un partenariat local		Moyens humains (cf. action n°14)							
Étude des besoins pour une résidence jeunes actifs	5 000 €						5 000 €		
Création d'une résidence jeunes actifs (à confirmer selon les résultats de l'étude)		350 000 €					350 000 €		

Animation d'un partenariat local	•	Nombre de réunions de groupes de travails (participants)
Étude des besoins pour une résidence jeunes actifs		Nombre de jeunes hébergés par les dispositifs existants et nombre de nuitées Conclusions de l'étude
Création d'une résidence jeunes actifs (à confirmer selon les résultats de l'étude)	•	Selon résultats de l'étude : localisation, nombre de places, financement

Action n°5 – Coordonner le développement d'une offre adaptée aux personnes âgées

### Constats et enjeux

- · Une population vieillissante : une forte augmentation de la part des personnes de plus de 60 ans à anticiper
- Un territoire plutôt bien pourvu en hébergement médicalisé
- Une demande grandissante en habitat intermédiaire
- · Une demande forte de maintien à domicile
- · Une coordination entre acteurs insuffisamment développée

## **Objectifs**

- Favoriser le développement d'une offre adaptée aux personnes âgées autonomes en cohérence avec l'évolution démographique et la demande exprimée : des logements adaptés dans leur architecture, leur localisation et permettant un accès aux services et aux soins
- · Éviter les phénomènes de concurrence entre programmes immobiliers au sein de l'intercommunalité

#### Modalités de l'action

- Appui financier des opérations de logements adaptés aux personnes âgées (logements locatifs sociaux et accession sociale) : cf. action n°3
- Suivi de la programmation et de la demande : recensement des projets communaux, suivi de l'avancement des projets et accompagnement des communes en partenariat avec le conseil départemental, suivi des commercialisations, évaluation de la demande en collaboration avec les CLIC

## Niveau de priorité



#### Calendrier de réalisation

	6 années suite à l'approbation						
Modalités	2021	2022	2023	2024	2025	2026	

Qui ?	Fait quoi ?
CSMA	<ul> <li>Suit la programmation et l'évolution de la demande</li> <li>Finance : cf. action n°3</li> </ul>
Communes	Informent l'intercommunalité de leurs projets et de leur avancement, l'associent au besoin
Conseil Départemental (Délégation Vignoble)	<ul> <li>Accompagne les communes dans leurs projets</li> <li>Appuie l'intercommunalité dans le suivi de la programmation et de la demande</li> </ul>
CLIC	<ul> <li>Participent à l'évaluation de la demande pour une offre neuve spécifique et adaptée aux personnes âgées</li> <li>Informent les personnes âgées intéressées de l'offre existante et à venir</li> </ul>

Action n°5 – Coordonner le développement d'une offre adaptée aux personnes âgées

# Coûts prévisionnels pour la CSMA

	6 années suite à l'approbation								
Modalités	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total		
Appui financier des opérations de logements adaptés aux personnes âgées	Moyens humains (cf. action n°14) /Pour l'appui financier aux opérations cf. action n°3								
Suivi de la programmation et de la demande			Moyens humains	s (cf. action n°14)					

Appui financier des opérations de logements adaptés aux personnes âgées	<ul> <li>Nombre de logements adaptés pour les personnes âgées produits</li> <li>Financements accordés par la CSMA (cf. action n°3)</li> </ul>
Suivi de la programmation et de la demande	Mise en place d'un volet spécifique de l'observatoire (cf. action n°15)     Nombre de projets, commercialisation     Analyse de la demande avec les CLIC

Action n°6 – Favoriser le développement d'une offre répondant aux besoins des personnes handicapées

## Constats et enjeux

- Un manque d'hébergements temporaires pour les personnes en situation de handicap, malgré la présence de 3 foyers de vie sur le territoire
- Des interrogations sur l'accueil des personnes handicapées vieillissantes

## **Objectifs**

- Répondre aux besoins spécifiques des personnes en situation de handicap
- · Approfondir le diagnostic des besoins des personnes handicapées dans le territoire et veiller à la présence d'une offre adaptée
- Soutenir le développement d'une offre inclusive, favorisant l'autonomie des personnes

#### Modalités de l'action

- Approfondissement du diagnostic s'appuyant sur les préconisations et outillages du Conseil Départemental qui seront finalisés en 2020
- Soutien financier au développement d'une offre inclusive dans le cadre du financement intercommunal des logements locatifs sociaux : cf. action n°3
- Suivi de la programmation et de la demande : recensement des projets communaux, suivi de l'avancement des projets et accompagnement des communes en partenariat avec le conseil départemental, suivi des commercialisations, évaluation de la demande en collaboration avec les CLIC

### Niveau de priorité



#### Calendrier de réalisation

	6 années suite à l'approbation						
Modalités	2021	2022	2023	2024	2025	2026	

Qui ?	Fait quoi ?
CSMA	<ul> <li>Suit la programmation et l'évolution de la demande</li> <li>Finance : cf. action n°3</li> </ul>
Communes	Informent l'intercommunalité de leurs projets et de leur avancement, l'associent au besoin
Conseil Départemental (Délégation Vignoble)	<ul> <li>Accompagne les communes dans leurs projets</li> <li>Appuie l'intercommunalité dans le suivi de la programmation et de la demande</li> <li>Le cas échéant, participe au financement</li> </ul>
CLIC / Maison Départementale des Personnes Handicapées	<ul> <li>Participent à l'évaluation de la demande pour une offre neuve spécifique et adaptée aux personnes handicapées</li> <li>Informent les personnes handicapées intéressées de l'offre existante et à venir</li> </ul>

Action n°6 – Favoriser le développement d'une offre répondant aux besoins des personnes handicapées

# Coûts prévisionnels pour la CSMA

<b>.</b>		6 années suite à l'approbation					
Modalités	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
	Moy	Moyens humains (cf. action n°14) /Pour l'appui financier aux opérations cf. action n°3					

Soutien financier au développement d'une offre inclusive	<ul> <li>Nombre de logements inclusifs produits pour les personnes en situation de handicap</li> <li>Financements accordés par la CSMA (cf. action n°3)</li> </ul>
Suivi de la programmation et de la demande	<ul> <li>Mise en place d'un volet spécifique de l'observatoire (cf. action n°15)</li> <li>Nombre de projets, commercialisation</li> <li>Analyse de la demande avec les CLIC et la MDPH</li> </ul>

Conforter la qualité de l'habitat existant et concourir à la protection du patrimoine bâti

Action n°7 – Inciter les propriétaires à conduire des travaux d'amélioration et d'adaptation de leur logement

### Constats et enjeux

- Un parc de logements globalement plutôt récent et performant énergétiquement
- Un parc privé plus ancien avec un potentiel certain d'amélioration, même si la part du parc privé potentiellement indigne est faible

#### **Objectifs**

- Améliorer la qualité du parc de logements existant, sa performance énergétique et son adaptation aux besoins évolutifs des ménages
- Maintenir l'attractivité du parc de logements anciens des centres-bourg

Cette action s'inscrit également dans le programme d'actions du Plan Climat Énergie Territorial (PCAET) de Clisson Sèvre et Maine Agglo (projet arrêté en conseil communautaire du 3 mars 2020), Axe stratégique 4, action 4.1.2. Accompagner les ménages modestes dans la rénovation énergétique de leur logement.

#### Modalités de l'action

- Mise en place d'un dispositif d'incitation aux travaux (PIG) en partenariat avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) :
  - définition des objectifs (énergie, adaptation au handicap et au vieillissement), écriture et signature d'une convention, engagement et financement d'une mission de suivi et d'animation du PIG par l'intercommunalité pour une durée de 3 années a minima
  - intégration d'une mission de repérage des ménages habitant des logements présumés insalubres pour une orientation vers le PIG départemental insalubrité
- Mise en place puis animation d'une cellule de repérage des situations d'habitat insalubre (en complément du PIG) mobilisant les acteurs locaux (CCAS, CLIC...) : accompagnement par l'opérateur du PIG insalubrité du département dans le cadre d'une convention de 2 ans
- Appui financier au conventionnement avec travaux : objectifs de conventionnement et modalités de financement par l'intercommunalité à définir en partenariat avec l'Agence Immobilière et Sociale (AIS) départementale (cf. action n°3)

La mise en place de cette action s'articulera avec l'ensemble des actions programmées dans le PCAET au titre de l'axe stratégique 4, « Améliorer la performance énergétique des bâtiments » dont la mise en place d'une plateforme territoriale de rénovation énergétique.

#### Niveau de priorité



#### Calendrier de réalisation

	6 années suite à l'approbation						
Modalités	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
PIG intercommunal							
Cellule de repérage des situations d'habitat insalubre							

# Action n°7 – Inciter les propriétaires à conduire des travaux d'amélioration et d'adaptation de leur logement

# Pilotage et partenariat

Qui ?	Fait quoi ?
	<ul> <li>Conduit et suit la mise en œuvre du PIG</li> <li>Conduit la mise en place puis anime la cellule de repérage des situations d'habitat insalubre</li> </ul>
CSMA	• Finance le PIG : provision pour le financement de la mission de suivi-animation uniquement, à hauteur de 20% du coût
	prévisionnel, l'Anah finançant les 80 % restant ; pas de provision pour le financement des travaux (non obligatoire dans le cadre de la mise en place d'un PIG)
	Finance le conventionnement : cf. action n°3
•	Relaient l'information sur la mise en place du PIG auprès de leurs administrés
Communes	Participent à la cellule de repérage des situations d'insalubrité
Conseil	• Met à disposition de la CSMA les compétences de l'opérateur du PIG insalubrité départemental pour la mise en place
Départemental	d'une cellule de repérage des situations d'habitat insalubre, dans le cadre d'une convention de 2 ans
	Accompagne l'intercommunalité dans la définition des objectifs du PIG et l'écriture de la convention
Anah	Finance le PIG dans le cadre d'une convention d'une durée minimum de 3 ans

# Coûts prévisionnels pour la CSMA

			6 années suite	à l'approbation			
Modalités	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
PIG intercommunal	12 000 €	12 000 €	12 000 €				36 000 €
Cellule de repérage des situations d'habitat insalubre		Moyens humains	s (cf. action n°14)	et mobilisation ing	génierie du Consei	il Départemental	

	•	Prise en compte et suivi des objectifs du PIG par le PLH
Mise en place d'un dispositif d'incitation aux travaux		- Nombre de logements du parc privé potentiellement indigne
(PIG)		- Nombre de dossiers accordés par le PIG (selon ses thématiques)
		- Montant des aides accordées et versées par la CSMA
Mise en place puis animation d'une cellule de repérage	•	Nombre de réunions préparatoires à la mise en place de la cellule de repérage
des situations d'habitat insalubre	•	Nombre de situations d'habitat insalubre identifiés par la cellule mise en place
		Nombre de logements concernés
Appui financier au conventionnement avec travaux	•	Montant des aides accordées par la CSMA (cf. action n°3)

Orientation IV -	accompa			publics	dans	la
		<b>5</b> 2				

### Orientation IV - Mieux accompagner les différents publics dans la satisfaction de leurs besoins

## Action n°8 – Favoriser le soutien à domicile des personnes âgées

#### Constats et enjeux

- Une population vieillissante : une forte augmentation de la part des personnes de plus de 60 ans à anticiper
- Une demande forte des personnes âgées pour le maintien à domicile
- Une coordination entre acteurs insuffisamment développée

### **Objectifs**

 Autant que possible, permettre aux personnes âgées de conserver leur autonomie et leur environnement (logement, commune, secteurs géographiques)

#### Modalités de l'action

- Accompagner les personnes âgées dans leur projet résidentiel: une mission des CLIC à conforter (évaluation des besoins, appui au déménagement...)
- Développer un service « petits travaux » à destination des personnes âgées : réalisation de travaux d'entretien des logements (changement de joints, d'ampoule, taille de haie, tonte...) par des professionnels à des prix maîtrisés pour les bénéficiaires grâce à un système de cotisation et éventuellement une participation financière de l'intercommunalité ; modalités à préciser en coordination avec les CLIC et en partenariat avec le Conseil Départemental et les organismes de services à domicile présents dans l'intercommunalité
- Encourager la production de petits logements : cf. actions n°1 et n°3
- · Accompagner les propriétaires pour la réalisation de travaux d'adaptation de leur logement (PIG) : cf. action n°7

## Niveau de priorité



#### Calendrier de réalisation

			6 années suite	à l'approbation		
Modalités	2021	2022	2023	2024	2025	2026

# Orientation IV – Mieux accompagner les différents publics dans la satisfaction de leurs besoins

# Action n°8 – Favoriser le soutien à domicile des personnes âgées

# Pilotage et partenariat

Qui ?	Fait quoi ?
CSMA	<ul> <li>Assure la coordination entre les missions des CLIC et les actions de l'intercommunalité en faveur d'un habitat adapté aux personnes âgées : communication des objectifs et actions inscrits au PLH, échanges sur les modalités de prise en compte de ces objectifs par les CLIC</li> <li>Anime des réunions de travail avec les CLIC et le Conseil Départemental pour la mise en place d'un service « petits travaux » pour préciser les modalités et les moyens nécessaires à sa mise en œuvre</li> <li>Participe au financement d'une offre de logements sociaux adaptés aux personnes âgées : cf. actions n°1 et n°3</li> <li>Conduit et suit la mise en œuvre du PIG : cf. action n°7</li> </ul>
Communes	Relaient l'information sur les actions mises en œuvre auprès de leur administrés
Conseil Départemental	Accompagne l'intercommunalité dans la définition d'un service « petit travaux »
CLIC	Participent à la mise en œuvre des objectifs du PLH relatifs à l'habitat des personnes âgées

# Coûts prévisionnels pour la CSMA

			6 années suite	a l'approbation				
Modalités	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total	
Accompagnement projets résidentiels	·	Mission des CLIC						
Service « petits travaux »	Moyens hun	Moyens humains (cf. action n°14) / participation financière de l'intercommunalité à confirmer						
Production de petits logements		cf. actions n°1 et n°3						
Adaptation des logements (PIG)		cf. action n°7						

Accompagner les personnes âgées dans leur projet résidentiel	Nombre de dossiers traités par les CLIC
Développer un service « petits travaux »	Nombre de personnes ayant recours au service « petits travaux » par types de travaux, par communes
Encourager la production de petits logements	cf. actions n°1 et n°3
Accompagner les propriétaires pour la réalisation de travaux d'adaptation de leur logement (PIG)	cf. action n°7

### Orientation IV - Mieux accompagner les différents publics dans la satisfaction de leurs besoins

Action n°9 – Répondre aux obligations réglementaires d'accueil des gens du voyage

### Constats et enjeux

- Deux aires d'accueil des gens du voyage aux taux d'occupation contrastés : sous-occupation à Clisson, très forte occupation à Haute-Goulaine
- Une connaissance insuffisante des aspirations et des dynamiques de sédentarisation
- Des stationnements illicites en période estivale, liés à l'absence d'aire de passage

### **Objectifs**

En conformité avec le schéma d'accueil des Gens du Voyage 2018-2024 :

- Maintenir l'offre d'aires d'accueil dans le territoire de l'intercommunalité
- Répondre à la demande de sédentarisation de ménages occupant les aires d'accueil

#### Modalités de l'action

- Maintien des aires d'accueil de Haute-Goulaine / Basse-Goulaine (28 places) et de Clisson (16 places)
- Accompagnement des familles souhaitant se sédentariser dans l'intercommunalité (selon le diagnostic du SDAGV, 2 familles présentes sur l'aire de Clisson ont émis ce souhait) : création de terrains familiaux ou autre solution à définir en partenariat avec ces familles
- Participer aux travaux de l'État sur la création d'une aire de passage pour les Gens du voyage itinérants en période estivale : capacité d'accueil pour les stationnements de la période estivale, les hospitalisations et en substitution à la fermeture de l'aire d'accueil de Clisson

### Niveau de priorité

2

#### Calendrier de réalisation

			6 années suite	à l'approbation		
Modalités	2021	2022	2023	2024	2025	2026

Qui ?	Fait quoi ?
CSMA	<ul> <li>Est compétente en matière d'accueil des gens du voyage</li> <li>Assure la gestion des aires d'accueil</li> <li>Recherche des solutions pour les ménages sédentarisés en partenariat avec les communes</li> <li>Associe les gens du voyage et s'appuie sur les travaux du Conseil de développement du Pays du Vignoble Nantais</li> </ul>
Communes	Recherchent des solutions pour les ménages sédentarisés en partenariat avec l'intercommunalité
État et Conseil Départemental	<ul> <li>Élaborent et mettent en œuvre le schéma d'accueil des Gens du Voyage</li> <li>Participent au financement d'une offre d'habitat spécifique</li> </ul>

# Orientation IV – Mieux accompagner les différents publics dans la satisfaction de leurs besoins

Action n°9 – Répondre aux obligations réglementaires d'accueil des gens du voyage

# Coûts prévisionnels pour la CSMA

	6 années suite à l'approbation							
Modalités	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total	
	Moyens humains (cf. action n°14)							

Maintien des aires d'accueil	<ul> <li>Nombre de places et taux d'occupation des aires d'accueil</li> <li>Dépenses supplémentaires engagées par la CSMA</li> </ul>			
Accompagnement à la sédentarisation	<ul> <li>Nombre de réunions de groupes de travail pour analyser la demande de sédentarisation</li> <li>Mobilisation de financements, mise en place d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale à l'échelle de l'intercommunalité ou des communes concernées</li> </ul>			
Participation aux travaux de l'État sur la création d'une aire de passage	Nombre de réunions spécifiques avec participation de la CSMA			

## Action n°10 – Mieux satisfaire les besoins d'hébergement des habitants de l'intercommunalité

#### Constats et enjeux

- Un taux de pauvreté monétaire relativement faible
- Un territoire relativement peu touché par le logement potentiellement indigne
- · Des logements d'urgence peu nombreux répondant partiellement à la demande, de manière partagée entre les communes
- · Une réponse insuffisante à la demande face aux sinistres mais encore plus dans les cas de violences conjugales

#### **Objectifs**

- Améliorer la réponse aux besoins d'hébergement d'urgence
- Optimiser l'offre d'hébergement intercommunale : trouver une solution intercommunale à des situations ne trouvant pas de solution communale
- Préciser les besoins d'une offre d'hébergement complémentaire

#### Modalités de l'action

- Animation d'un groupe de travail associant élus, techniciens (CCAS) et gestionnaires des hébergements existants (association Saint-Benoît Labre, Habitat et Humanisme) visant à :
  - définir les opportunités de mutualisation dans la gestion de l'offre d'hébergement existante
  - préciser les besoins d'une offre d'hébergement complémentaire
- → Une action à actualiser lors du bilan à mi-parcours en tenant compte des conclusions du groupe de travail

## Niveau de priorité

2

### Calendrier de réalisation

	6 années suite à l'approbation								
Modalités	2021	2022	2023	2024	2025	2026			

Qui ?	Fait quoi ?
CSMA	<ul> <li>Anime un groupe de travail dédié</li> <li>Le cas échéant, facilite la mise en place d'une mutualisation de la gestion de l'offre d'hébergement existante</li> <li>Formalise les conclusions du groupe de travail pour une actualisation du contenu de l'action : des propositions à soumettre à la commission habitat puis au conseil communautaire</li> </ul>
Communes	Participent au groupe de travail animé par l'intercommunalité
Partenaires de l'intercommunalité dans la réponse aux besoins d'hébergement : CCAS, gestionnaires des structures	Participent au groupe de travail animé par l'intercommunalité

# Orientation IV – Mieux accompagner les différents publics dans la satisfaction de leurs besoins

# Action n°10 – Mieux satisfaire les besoins d'hébergement des habitants de l'intercommunalité

# Coûts prévisionnels pour la CSMA

<b>5.4</b> 1 111 /	6 années suite à l'approbation								
Modalités 2021		2022	2023	2024	2025	2026	Total		
	Moyens humains (cf. action n°14)								

	•	Nombre de réunion du groupe de travail
Animation d'un groupe de travail et prise en	•	Besoins identifiés en termes de places et de localisation
compte des conclusions	•	Objectifs définis par le groupe de travail pour le bilan à mi-parcours, coûts et modalités
		de financement

## Orientation IV - Mieux accompagner les différents publics dans la satisfaction de leurs besoins

Action n°11 – Veiller à la présence d'une offre répondant aux besoins des travailleurs saisonniers

## Constats et enjeux

• Peu d'hébergements pour de courtes périodes, adaptés à la demande des différents profils de travailleurs saisonniers : agriculture, viticulture, maraîchage, tourisme notamment estival

## **Objectifs**

- Répondre aux besoins spécifiques des travailleurs saisonniers
- Approfondir le diagnostic des besoins des travailleurs saisonniers dans l'intercommunalité

#### Modalités de l'action

- Approfondissement du diagnostic en partenariat avec les acteurs locaux en vue du bilan à mi-parcours : chambre d'agriculture, État local, CCI, offices du tourisme, etc.
- Faire le lien avec la démarche "commune touristique" engagée par Clisson (convention à signer avec l'État).
- → Une action à actualiser lors du bilan à mi-parcours en tenant compte des conclusions du groupe de travail

## Niveau de priorité



### Calendrier de réalisation

	6 années suite à l'approbation							
Modalités	2021	2022	2023	2024	2025	2026		

Qui ?	Fait quoi ?
CSMA	<ul> <li>Anime un groupe de travail dédié</li> <li>Formalise les conclusions du groupe de travail (rapport) pour une actualisation du contenu de l'action : des propositions à soumettre à la commission habitat puis au conseil communautaire dans le cadre du bilan à mi-parcours du PLH</li> </ul>
Communes	Participent au groupe de travail animé par l'intercommunalité
Partenaires de l'intercommunalité dans réponse aux besoins d'hébergement : chambre d'agriculture, État local, CCI, offices du tourisme	Participent au groupe de travail animé par l'intercommunalité

# Orientation IV – Mieux accompagner les différents publics dans la satisfaction de leurs besoins

Action n°11 – Veiller à la présence d'une offre répondant aux besoins des travailleurs saisonniers

# Coûts prévisionnels pour la CSMA

	6 années suite à l'approbation								
Modalités	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total		
	Moyens humains (cf. action n°14)								

	•	Nombre de réunion du groupe de travail
Animation d'un groupe de travail et prise en	•	Besoins identifiés en termes de types et nombre d'hébergement, localisations
compte des conclusions	•	Objectifs définis par le groupe de travail pour le bilan à mi-parcours, coûts et modalités
		de financement

## Orientation IV - Mieux accompagner les différents publics dans la satisfaction de leurs besoins

## Action n°12 – Concourir à la bonne gestion dans le parc locatif social (demandes, attributions et gestion locative)

#### Constats et enjeux

- Blocage de certains parcours résidentiels du fait de la spécialisation de l'offre en logements du territoire : jeunes, familles monoparentales, ménages modestes... trouvent difficilement des réponses à leurs demandes
- · Un manque de coordination dans la gestion du parc locatif social entre communes et entre gestionnaires
- Des obligations réglementaires à respecter : conférence intercommunale du logement (CIL), convention intercommunale d'attribution (CIA), plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (PPGDLSID)

#### **Objectifs**

- Répondre aux nouvelles obligations réglementaires de l'intercommunalité relatives à la gestion des demandes et des attributions dans le parc locatif social : mise en place d'une conférence intercommunale du logement (CIL), rédaction d'une convention intercommunale d'attribution (CIA) et d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (PPGDLSID)
- Harmoniser les pratiques de gestion communale du parc social
- Mieux informer les habitants de l'intercommunalité sur l'offre existante de logements sociaux ainsi que sur les modalités de demande, d'attribution et de gestion, dans un but d'équité de traitement et d'un accès facilité au parc social
- · Formaliser et renforcer le partenariat avec les organismes HLM

#### Modalités de l'action

- Installation de la conférence intercommunale du logement (CIL)
- Élaboration et suivi de la convention intercommunale d'attribution (CIA)
- Élaboration et suivi du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (PPGDLSID) en partenariat avec les services de l'État et les bailleurs sociaux

### Niveau de priorité



#### Calendrier de réalisation

Modalités	Avant approbation	6 années suite à l'approbation					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	Mise en place				Animation		

# Action n°12 – Concourir à la bonne gestion dans le parc locatif social (demandes, attributions et gestion locative)

# Pilotage et partenariat

Qui ?	Fait quoi ?
CSMA	<ul> <li>Conduit la mise en œuvre locale de la réforme des attributions et de la gestion dans le parc social : création de la conférence intercommunale du logement (CIL), élaboration de la convention intercommunale d'attribution (CIA) et du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (PPGDLSID)</li> <li>Anime les instances de travail et de pilotage</li> </ul>
Communes	<ul> <li>Participent à la mise en œuvre locale de la réforme des attributions et de la gestion dans le parc social auprès de l'intercommunalité: participent aux instances, signent les documents cadres (CIA et PPGDLSID), concourent à l'atteinte des objectifs inscrits dans les documents cadres (CIA et PPGDLSID)</li> </ul>
État (Préfet de département, DDCS)	<ul> <li>Accompagne l'intercommunalité dans la mise en œuvre locale de la réforme des attributions et de la gestion dans le parc social</li> <li>Copréside la conférence intercommunale du logement (CIL)</li> <li>Concoure à l'atteinte des objectifs inscrits dans les documents cadres (CIA et PPGDLSID), notamment via la gestion du contingent préfectoral</li> </ul>
Bailleurs sociaux, Action Logement	<ul> <li>Mettent à disposition les données nécessaires au diagnostic</li> <li>Participent à la mise en œuvre locale de la réforme des attributions et de la gestion dans le parc social auprès de l'intercommunalité: participent aux instances, signent les documents cadres (CIA et PPGDLSID), concourent à l'atteinte des objectifs inscrits dans les documents cadres (CIA et PPGDLSID), notamment via la gestion de leurs contingents</li> </ul>
Associations de locataires, associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement et de représentants des personnes défavorisées	<ul> <li>Sont associées à la mise en œuvre locale de la réforme des attributions et de la gestion dans le parc social</li> <li>Participent aux instances de la conférence intercommunale du logement (CIL)</li> </ul>

# Coûts prévisionnels pour la CSMA

Modalités	Avant approbation			6 année	es suite à l'appr	obation		
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
	Moyens humains (cf. action n°14)							

Installation de la conférence intercommunale du logement (CIL)	Nombre de réunions de travail préalables à la mise en place de la CIL (date)
Élaboration et suivi de la convention intercommunale d'attribution (CIA)	<ul> <li>Nombre de réunions de travail pour élaborer la CIA (date)</li> <li>Objectifs définis selon les préconisations de la CIL, modalités de suivi</li> </ul>
Élaboration et suivi du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (PPGDLSID)	<ul> <li>Nombre de réunions de travail pour élaborer le PPGDLSID (date approbation)</li> <li>Suivi annuel de l'offre et de la demande en logement social, des attributions</li> </ul>

Action n°13 – Mettre en place un dispositif d'information et de communication à destination de tous les ménages

### Constats et enjeux

- Blocage de certains parcours résidentiels à cause de la spécialisation de l'offre en logements du territoire : jeunes, familles monoparentales, ménages modestes...
- Méconnaissance par les habitants de l'offre de logements existante ou potentielle
- · Insuffisance de l'accompagnement des habitants en matière de logement : méconnaissance des aides existantes (financement, conseil...)

#### **Objectifs**

- Donner davantage de lisibilité à l'offre d'accompagnement existante et nouvelle relative à l'habitat et ainsi renforcer son efficacité
- Mieux informer les ménages sur les questions d'habitat (accès, offre, rapports locatifs, travaux...) et ainsi les aider à disposer d'un logement répondant à leurs attentes et besoins

#### Modalités de l'action

- Des modalités à préciser et faire valider par la commission habitat et le conseil communautaire (délibération) :
  - Mise en place d'un « guichet unique » rassemblant les permanences de différents partenaires (ADIL, opérateurs PIG, CAUE, Espace info Énergie...)
  - Formation des agents d'accueil de l'intercommunalité et des communes pour une bonne orientation des ménages sur ces questions
  - Mise à disposition de documentation (papier et en ligne)

## Niveau de priorité



### Calendrier de réalisation

		6 années suite à l'approbation						
Modalités	2021	2022	2023	2024	2025	2026		

Qui ?	Fait quoi ?
CSMA	<ul> <li>Anime des temps de travail dédiés à la définition précise du dispositif d'information et de communication (dans le cadre de la commission habitat)</li> <li>Formalise les conclusions de ces temps de travail : propositions à soumettre au conseil communautaire</li> <li>Le cas échéant, met à disposition les moyens financiers et humains : provision d'un budget de 10 000€/an pour le financement des permanences des partenaires de la CSMA (ADIL, opérateurs PIG, CAUE, Espace info Énergie)</li> </ul>
Communes	Participent aux temps de travail animés par l'intercommunalité
Partenaires de la CSMA pour l'information sur le logement : ADIL, opérateurs PIG, CAUE, Espace info Énergie	Définissent avec la CSMA les conditions et modalités de leur intervention dans le territoire

# Orientation IV – Mieux accompagner les différents publics dans la satisfaction de leurs besoins

Action n°13 – Mettre en place un dispositif d'information et de communication à destination de tous les ménages

# Coûts prévisionnels pour la CSMA

			6 années suite	à l'approbation			
Modalités	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Permanences des partenaires		10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	50 000 €
Autres	Moyens humains (cf. action n°14)						

Mise en place d'un « guichet unique »  financement et coûts pour la CSMA  Nombre de permanences par partenaires, fréquentation des permanences (nombre de contacts), nombre d'animations spécifiques mises en place (par exemple sur les aides à la rénovation énergétique)		• Nombre de réunions préalables à la mise en place du « guichet unique », modalités d				
Suivi de l'activité du « guichet unique » de contacts), nombre d'animations spécifiques mises en place (par exemple sur les	Mise en place d'un « guichet unique »	financement et coûts pour la CSMA				
Suivi de l'activite du « guichet dinique »		Nombre de permanences par partenaires, fréquentation des permanences (nombre				
	Suivi de l'activité du « guichet unique »					

Orientation V - Suivre et animer le PLH

### Orientation V - Suivre et animer le PLH

#### Action n°14 - Animer le PLH

#### Constats et enjeux

- Une dynamique intercommunale engagée lors de l'élaboration du PLH: à poursuivre et conforter lors de la mise en œuvre
- Des moyens humains pérennes à développer à l'échelle de l'intercommunalité en matière d'habitat

#### **Objectifs**

- Mettre en œuvre le programme d'actions du PLH de Clisson Sèvre et Maine Agglo
- · Poursuivre les échanges intercommunaux et le développement des collaborations avec les acteurs locaux de l'habitat

#### Modalités de l'action

- Création d'un poste dédié en charge :
  - de l'animation de la commission habitat et des groupes de travail thématiques au sein desquels les modalités opérationnelles de plusieurs actions doivent être définies
  - de la **formalisation** des modalités opérationnelles des actions en vue de leur validation ou d'une contractualisation avec un ou plusieurs partenaires (convention, charte, cahier des charges, délibération...)
  - **développement et animation des partenariats institutionnels :** avec les services de l'État, le Conseil Départemental, le Pays du Vignoble, l'EPFLA, les organismes HLM, l'ADIL, l'Auran...
  - **conseil et accompagnement des communes** dans leurs politiques de développement résidentiel : élaboration des plans locaux d'urbanisme, projets de construction de logements, politique de renouvellement urbain...
  - suivi des actions engagées

# Niveau de priorité



#### Calendrier de réalisation

	6 années suite à l'approbation						
Modalités	2021	2022	2023	2024	2025	2026	

Qui ?	Fait quoi ?	
	Pilote la mise en œuvre du PLH	
CSMA	Finance le poste de chargé de mission habitat	

# Orientation V - Suivre et animer le PLH

# Action n°14 – Animer le PLH

# Coûts prévisionnels pour la CSMA

	6 années suite à l'approbation						
Modalités	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	325 000 €

	Nombre de réunions des instances de gouvernance et participation des membres
Animation du PLH	Moyens humains mis en place : nombre d'ETP, coûts pour la CSMA

## Action n°15 - Mettre en place un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier

#### Constats et enjeux

- Un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier à mettre en place en s'appuyant sur l'observatoire existant de la CSMA et les outils du Pays du Vignoble Nantais
- Des modalités d'évaluation à définir pour la production des tableaux de bord annuels, du bilan à mi-parcours et du bilan final du PLH
- · Une approche à 360° pour appréhender les évolutions sociétales et environnementales dans leur globalité

#### **Objectifs**

- Répondre aux obligations réglementaires de mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier dans le cadre du PLH : bilans annuels à mi-parcours et final à transmettre aux services de l'État
- Actualiser et approfondir le diagnostic initial afin de donner les moyens aux élus de confirmer ou ajuster les priorités d'intervention intercommunale et de préciser les modalités opérationnelles de certaines actions
- Identifier les moyens fonciers d'atteindre les objectifs du PLH en prenant compte des problématiques nouvelles ou émergentes (zones tampons entre secteurs urbanisés et secteurs agricoles)

#### Modalités de l'action

- Mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier :
  - Actualisation annuelle d'indicateurs de contexte et de suivi des actions
  - Rédaction de rapports d'observation annuels (bilans), du bilan à mi-parcours et du bilan final devant permettre de préciser et/ou ajuster le programme d'actions (modalités et moyens)
  - Approfondissement et actualisation régulière du diagnostic foncier initial : recensement et qualification des potentiels fonciers

### Niveau de priorité



#### Calendrier de réalisation

	6 années suite à l'approbation						
Modalités	2021	2022	2023	2024	2025	2026	

Qui ?	Fait quoi ?
	Conduit la mise en œuvre de l'observatoire : mobilisation de l'Auran dans le cadre de son adhésion
	• Procure les informations et données nécessaires à l'Auran pour la réalisation des bilans : avancement des actions et
CSMA	données statistiques
	Co-anime le dispositif d'observation avec l'Auran
Communes	Participent au recensement et à la qualification des potentiels fonciers
EPFLA	Expertise métier
AURAN	Appuie la CSMA dans la mise en œuvre et l'actualisation du dispositif d'observation

## Orientation V - Suivre et animer le PLH

## Action n°15 – Mettre en place un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier

### Coûts prévisionnels pour la CSMA

	6 années suite à l'approbation						
Modalités	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
	Moyens humains (cf. action n°14) / Mobilisation de l'Auran dans le cadre de l'adhésion de						
	l'intercommunalité						

#### Indicateurs de suivi

	• Nombre de réunions pour définir le contenu et les objectifs de l'observatoire			
Observatoire de l'habitat et du foncier	•	Bilans généraux (indicateurs de contexte, indicateurs de suivi) et thématiques		

## Calendrier et budget 2021-2027

Le budget de l'intercommunalité pour la mise en œuvre du programme d'actions a été estimé à 1 341 000€ pour la durée du PLH, soit en moyenne 223 500 € par an et par an et par habitants. Ce budget est celui qui sera à la charge de Clisson Sèvre et Maine Agglo, hors crédits versés par les partenaires. A titre indicatif, les financements des partenaires qui pouvaient être estimés ont été intégrés au tableau de synthèse ci-dessous.

Orientations	Artions / History ne bilotte
I - Anticiper le	Action n°1 – Aider les communes à disposer des moyens fonders et réglementaires pour la mise en œuvre du PLH
du territoire	Action n°2 - Accompagner le développement des nouvelles formes d'habiter et lutter contre les occupations impropres de terrains
0 = >	Action n°3 - Accompagner la production de logements privés et sociaux pour une diversification de l'offre et un habitat de qualité
ire	Action n°4 - Concourir au développement d'une offre à destination des jeunes actifs
nouvelle	Action n°5 - Coordonner le développement d'une offre adaptée aux personnes âgées
<b>T</b> 0 N	Action n°6 - Favoriser le développement d'une offre répondant aux besoins des personnes handicapées
III - Conforter la qualité de l'habitat existant	Action n°7 - Inditer les propriétaires à conduire des travaux d'amélioration et d'adaptation de leur logement
	Action n°8 - Favoriser le soutien à domicile des personnes âgées
1	Action n°9 - Répondre aux obligations réglementaires d'accueil des gens du voyage
	Action n°10 - Mieux satisfaire les besoins d'hébergement des habitants de l'intercommunalité
les différents	Action n°11 - Veiller à la présence d'une offre répondant aux besoins des travailleurs saisonniers
	Action n°12 - Concourir à la bonne gestion dans le parc locatif social (demandes, attributions et gestion locative)
	Action n°13 – Mettre en place un dispositif d'information et de communication à destination de tous les ménages
V - Suivre et animer le PLH	Action n°14 - Animer le PLH Action n°15 - Mettre en place un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier
Total	



# **ANNEXES**

## **Délibérations**

Mme La Présidente : Feuillet n° 2018/

#### DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE Arrondissement de Nantes



15, rue des Malifestes – CS 89409 44194 CLISSON Cedex

#### **CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 24 avril 2018

#### EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

L'an deux mille dix-huit, le vingt-quatre avril à 19 H 00, les membres du Conseil Communautaire, dûment convoqués, se sont réunis en séance publique, à la Salle des Vignes à SAINT-FIACRE-SUR-MAINE, sous la présidence de Madame Nelly SORIN.

Date de la convocation : 17 avril 2018

En exercice : ... 50 Présents : .... 45 Votants : ... 49

COMMUNES	DÉLÉGUÉS TITULAIRES PRÉSENTS					
AIGREFEUILLE-SUR-MAINE	M. Philippe JUVIN	Mme Danielle PICAUD				
BOUSSAY	M. Gérard ESNAULT	M. Sébastien CHAMBRAGNE	Mme Véronique NEAU-REDOIS			
CHẬTEAU-THÉBAUD	M. Jean-Paul LOYER	M. Alain BLAISE	Mme Jacqueline LEVESQUE			
CLISSON M. Xavier BONNET M. Franck NICOLON		M. Antoine CATANANTI M. Benoist PAYEN	Mme Laurence LUNEAU Mme Alexia PIROIS			
GÉTIGNÉ	M. François GUILLOT	Mme Karine GUIMBRETIERE	M. Michel PICHERIT			
GORGES	M. Claude CESBRON Mme Séverine PROTOIS-MENU	M. Patrice LECHAPPE	M. DidierMEYER			
HAUTE-GOULAINE	Mme Marcelle CHAPEAU Mme Josette SCOUARNEC	M. Fabien DECOURT	Mme Suzanne DESFORGES			
LA HAYE-FOUASSIÈRE	M. Jean-Pierre BOUILLANT M. Vincent MAGRE	M. Jean-Claude DOLLET	Mme Agnès PARAGOT			
LA PLANCHE	M. Jean-Paul RICHARD	M. Bernard HERVOUET				
MAISDON-SUR-SÈVRE	M. Aymar RIVALLIN	Mme Stéphanie SOURISSE AU				
MONNIÈRES	Mme Marie-Jeanne CAILLE					
REMOUILLÉ	M. Jérôme LETOURNEAU	Mme Sonia BLANCHET				
SAINT-FIACRE-SUR-MAINE	M. Joël BASQUIN	Mme Danièle GADAIS				
SAINT-HILAIRE-DE-CLISSON	Mme Martine LEGEAI	M. Denis THIBAUD				
SAINT-LUMINE-DE-CLISSON	Mme Janik RIVIERE	M. Patrick PICARD				
VIEILLEVIGNE	Mme Nelly SORIN	M. Daniel BONNET	Mme Armelle ROYER			

<u>Absents excusés</u>: M. Jean-Guy CORNU qui a donné pouvoir à Philippe Juvin, M. Jean-Yves COLAS qui a donné procuration à Vincent Magré, M. Pascal BROCHARD qui a donné procuration à Aymar Rivallin, M. Benoît COUTEAU qui a donné procuration à Marie-Jeanne Caillé, et M. Michel BATARD (décédé).

Secrétaire de séance : M. Joël BASQUIN.

#### 24.04.2018-05

HABITAT - URBANISME

Engagement dans l'élaboration d'un Plan Local de l'Habitat (PLH)

VU le Code général des Collectivités Territoriales,

VU l'article 78 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983,

VU la loi d'orientation pour la ville (LOV) n°91-662 du 13 juillet 1991,

VU la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) n°00-1208 du 13 décembre 2000,

VU la loi libertés et responsabilités locales n° 2004-809 du 13 août 2004,

VU la loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et les collectivités territoriales n°2005-102 du 11 février 2005,

 $\pmb{\mathsf{VU}} \ \mathsf{le} \ \mathsf{d\'ec} \mathsf{ret} \ \mathsf{portant} \ \mathsf{application} \ \mathsf{de} \ \mathsf{dispositions} \ \mathsf{relatives} \ \mathsf{aux} \ \mathsf{PLH} \ \mathsf{n°2005-317} \ \mathsf{du} \ \mathsf{4} \ \mathsf{avril} \ \mathsf{2005}, \\ \mathsf{aux} \ \mathsf{PLH} \ \mathsf{n°2005-317} \ \mathsf{du} \ \mathsf{4} \ \mathsf{avril} \ \mathsf{2005}, \\ \mathsf{aux} \ \mathsf{PLH} \ \mathsf{n°2005-317} \ \mathsf{du} \ \mathsf{4} \ \mathsf{avril} \ \mathsf{2005}, \\ \mathsf{aux} \ \mathsf{PLH} \ \mathsf{n°2005-317} \ \mathsf{du} \ \mathsf{4} \ \mathsf{avril} \ \mathsf{2005}, \\ \mathsf{aux} \ \mathsf{PLH} \ \mathsf{n°2005-317} \ \mathsf{du} \ \mathsf{4} \ \mathsf{avril} \ \mathsf{2005}, \\ \mathsf{aux} \ \mathsf{PLH} \ \mathsf{n°2005-317} \ \mathsf{du} \ \mathsf{4} \ \mathsf{avril} \ \mathsf{2005}, \\ \mathsf{aux} \ \mathsf{PLH} \ \mathsf{n°2005-317} \ \mathsf{du} \ \mathsf{4} \ \mathsf{avril} \ \mathsf{2005}, \\ \mathsf{aux} \ \mathsf{PLH} \ \mathsf{n°2005-317} \ \mathsf{du} \ \mathsf{4} \ \mathsf{avril} \ \mathsf{2005}, \\ \mathsf{aux} \ \mathsf{PLH} \ \mathsf{n°2005-317} \ \mathsf{du} \ \mathsf{4} \ \mathsf{avril} \ \mathsf{2005}, \\ \mathsf{aux} \ \mathsf{PLH} \ \mathsf{n°2005-317} \ \mathsf{du} \ \mathsf{4} \ \mathsf{avril} \ \mathsf{2005}, \\ \mathsf{aux} \ \mathsf{PLH} \ \mathsf{n°2005-317} \ \mathsf{du} \ \mathsf{4} \ \mathsf{avril} \ \mathsf{2005}, \\ \mathsf{aux} \ \mathsf{PLH} \ \mathsf{n°2005-317} \ \mathsf{du} \ \mathsf{4} \ \mathsf{avril} \ \mathsf{2005}, \\ \mathsf{aux} \ \mathsf{PLH} \ \mathsf{n°2005-317} \ \mathsf{du} \ \mathsf{4} \ \mathsf{avril} \ \mathsf{2005}, \\ \mathsf{aux} \ \mathsf{PLH} \ \mathsf{n°2005-317} \ \mathsf{du} \ \mathsf{4} \ \mathsf{avril} \ \mathsf{2005}, \\ \mathsf{aux} \ \mathsf{PLH} \ \mathsf{n°2005-317} \ \mathsf{avril} \ \mathsf{2005}, \\ \mathsf{aux} \ \mathsf{PLH} \ \mathsf{n°2005-317} \ \mathsf{avril} \ \mathsf{aux} \ \mathsf{avril} \ \mathsf{aux} \ \mathsf{avril} \ \mathsf{aux} \ \mathsf{aux} \ \mathsf{avril} \ \mathsf{aux} \$ 

**VU** la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social,

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

Mme Marcelle CHAPEAU, Vice-Présidente déléguée à l'habitat-urbanisme, informe l'Assemblée que le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document stratégique et opérationnel de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat à l'échelle de l'EPCI qui permet de :

- Définir un projet territorial en matière d'habitat
- Coordonner les acteurs et les projets
- Passer des constats, définition des enjeux et orientations aux actions concrètes

Mme La Présidente : Feuillet n°2018/

Les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, les communautés d'agglomération, les communautés urbaines, les métropoles sont tenues de réaliser un PLH.

Le PLH définit, pour une durée au moins égale à 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique locale de l'habitat visant:

- à répondre aux besoins en logements et en hébergement du territoire
- à assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements entre les communes et entre les quartiers d'une même commune
- à favoriser le renouvellement urbain et la mixite sociale
- à améliorer l'accessibilité du bâti aux personnes handicapées

 $Le \, PLH \, comporte \, un \, diagnostic, \, un \, document \, d'orientation \, et \, un \, programme \, d'actions \, détaillé \, par \, secteurs \, géographiques :$ 

- un diagnostic: il porte sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, et analyse les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière
- <u>un document d'orientations stratégiques</u> déterminant les principes et objectifs du programme
- <u>un programme d'actions détaillé par commune</u> : il indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements

Le PLH définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat qui porte notamment sur l'analyse de la conjoncture du marché immobilier, le suivi de la demande de logements locatif social, le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc privé.

La procédure pour la mise en place d'un PLH est la suivante :

- délibération de l'EPCI pour prendre la décision de l'engagement dans la démarche d'un PLH
- Elaboration du PLH (porter à connaissance de l'Etat, association de l'Etat et des personnes morales jugées utiles)
- Délibération de l'EPCI pour arrêter le projet de PLH (avis des communes membres et EPCI compétents en matière de PLH)
- Consultation et avis de l'Etat
- Délibération de l'EPCI pour adopter le PLH (exécutoire si prenant en compte les modifications demandées par l'Etat)

Dans ce cadre, il est proposé à l'Assemblée de s'engager dans la démarche d'élaboration d'un Programme local de l'habitat.

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

**DECIDE** d'engager la procédure d'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat sur les 16 communes de Clisson Sèvre et Maine Agglo, conformément aux articles L.301-5-1 et L.302-1 à L.302-4 ainsi que les articles R.302-1 à R.302-13 du Code de la Construction et de l'habitation.

**DECIDE** d'autoriser Madame la Présidente, ou son représentant, à associer à l'élaboration l'Etat ainsi que toutes autres personnes morales intervenant dans les politiques de l'habitat, conformément à l'article L. 302-2 du Code de la construction et de l'habitation. La liste des personnes morales associées est ci-jointe à la délibération.

S'ENGAGE à notifier aux personnes morales associées à l'élaboration du Programme local de l'habitat la présente délibération.

S'ENGAGE à fournir au représentant de l'Etat la présente délibération afin que ce demier transmette le « porter à connaissance » règlementaire.

**DECIDE** d'autoriser Madame la Présidente, ou son représentant, à conduire la procédure d'élaboration et à prendre toutes dispositions nécessaires pour mener à bien ce dossier.

**AUTORISE** Madame la Présidente, ou son représentant, à solliciter des subventions, et à signer tous documents afférents à la présente délibération.

**DIT** que la présente délibération sera adressée à Madame la Préfète de Loire-Atlantique.

DIT que la présente délibération sera adressée à Madame le Trésorier Communautaire.

« Pour extrait conforme au registre »

AR-Préfecture de Nantes

Acte certifié éxécutoire

044-200067635-20180424-24\_04\_2018\_05-DE

Réception par le Préfet : 25-05-2018 Publication le : 25-05-2018 Nelly SORIN

a Présidente.

75



#### Elaboration d'un Programme local de l'habitat (PLH)

#### Personnes morales associées intervenant dans les politiques de l'habitat

Considérant que conformément à l'article R.302-3 du Code de la construction et de l'habitation, Clisson Sèvre et Maine Agglo doit définir la liste des personnes morales associées à l'élaboration du PLH, ainsi que les modalités de leur association à chaque étape de pilotage, il est proposé d'associer les personnes morales suivantes et de définir leur rôle :

- L'Etat (DDTM, DDCS) pour la cohérence des orientations du PLH avec les textes législatifs, participer à la mise en oeuvre du PLH via l'affectation des aides à la pierre, suivre la programmation du logement social, l'articulation avec le PDALHPD
- L'Anah, pour l'intervention sur le parc privé existant
- Les communes membres de l'Agglomération, pour la compatibilité du PLH
- Le Conseil Départemental, avec le PLLU et les projets locaux pour l'exercice de la politique sociale du logement et l'articulation avec ses compétences
- Le Conseil Régional pour l'articulation avec ses compétences
- Les EPCI voisins
- le Pays, pour la cohérence des politiques du logement des territoires voisins et la compatibilité avec le SCOT en vigueur
- Les bailleurs sociaux, pour la réflexion sur le développement des produits adaptés, la valorisation du parc social, la définition des politiques d'attributions et du zonage du logement social
- Action Logement, pour la réponse aux besoins en logement des salariés des entreprises
- Les opérateurs privés, pour la réflexion sur l'itinéraire résidentiel des ménages et l'adéquation offre/demande
- Les experts (agents immobiliers, notaires, architectes, etc.) pour l'assistance dans la mise en oeuvre des orientations du PLH sur l'aspect qualitatif
- Les acteurs économiques, pour l'articulation des besoins des secteurs d'activités
- La CAF pour l'organisation et la veille sociale du territoire
- Les fournisseurs d'énergie pour la lutte contre la précarité énergétique
- Les associations (notamment la Mission locale et les CLIC), pour la mise en lumière des besoins des populations spécifiques, l'accompagnement et les solutions adaptées, aux populations spécifiques
- Tous les autres acteurs susceptibles d'alimenter la réflexion lors de l'élaboration du PLH

AR-Préfecture de Nantes

Acte certifié éxécutoire

044-200067635-20180424-24\_04\_2018\_05-DE

Réception par le Préfet : 25-05-2018 Publication le : 25-05-2018 Nelly SORIN

Présidente.

## Les objectifs de production de logements sociaux de Haute-Goulaine

## Contexte et objectifs de la note (novembre 2019†)

La commune de Haute-Goulaine est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 du fait de son appartenance à l'unité urbaine nantaise. Elle doit ainsi disposer de 25% de logements locatifs sociaux à horizon 2025<sup>‡</sup>.

La municipalité s'est engagée dans une politique de développement de logements locatifs sociaux avant d'y être contrainte réglementairement, faisant depuis longtemps le constat que cette offre répond à une demande locale. La poursuite de ses efforts suite à l'entrée en vigueur de la loi SRU a permis une nette augmentation du nombre de logements sociaux dans la commune. Entre 2002 et 2019 le nombre de logements sociaux est passé de 62 à 224 logements. La part de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales a également cru de façon conséquente, passant de 3,65% à 8,78% de 2002 à 2017, sans pour autant atteindre les objectifs intermédiaires fixés par l'État\*\*.

Concernant la période 2017-2019, le bilan fait état de 53 logements pour un objectif de 116 logements, soit 46% d'atteinte des objectifs. Cette difficulté à atteindre les objectifs triennaux est due à plusieurs facteurs que la commune a eu l'occasion d'expliciter à plusieurs reprises aux services de l'État<sup>††</sup> :

- Un potentiel foncier très contraint : des contraintes environnementales réduisant les surfaces mobilisables, des prix de terrain élevés du fait de cette rareté du foncier et du positionnement de la commune en frange de l'agglomération nantaise, un potentiel foncier morcelé limitant les possibilités d'opérations immobilières de moyennes et grandes ampleurs,
- Des imprévus, indépendants de la volonté communale, causant des retards dans la livraison des deux principales opérations immobilières communales : le renouvellement du centrebourg et l'aménagement du secteur de La Surboisière,

<sup>&</sup>lt;sup>†</sup> Actualisation en mars 2021 afin de tenir compte des nouveaux objectifs triennaux et du 2<sup>nd</sup> arrêté de carence

<sup>&</sup>lt;sup>‡</sup> L'obligation initiale de disposer de 20% de logements locatifs sociaux est passée à 25% suite à l'entrée en vigueur de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production du logement social

<sup>§</sup> Inventaire SRU 2019

<sup>\*\*</sup> Afin de s'assurer de l'atteinte de l'objectif de 25% de logements locatifs sociaux à horizon 2025, l'État fixe aux communes par périodes de 3 ans des objectifs intermédiaires de rattrapage exprimés en nombre de logements à construire.

<sup>&</sup>lt;sup>††</sup> Pour plus de détails concernant ces difficultés, se référer aux documents suivants : Note adressée au Préfet de Loire-Atlantique datée du 4 mai 2017, Contrat de mixité sociale pour la période 2018-2020, Courrier adressé par la commune au Président de la République le 29 mars 2019, Courrier adressé par la commune au Préfet de Loire-Atlantique le 28 août 2019

 Une production de logements privés en diffus, particulièrement dans le cadre de divisions parcellaires, plus rapide que la production de logements sociaux : ces divisions parcellaires représentent plus de 50% des permis de construire au sein de la commune.

Suite à la première période triennale (2014-2016), la commune a été mise en carence par l'État. Il est à noter que cette carence a été prononcée malgré les deux avis défavorables du bureau du comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

Bien que la commune ait tenu la majeure partie de ses engagements inscrits dans le contrat de mixité sociale (politique foncière, outils réglementaires du PLU, suivi du projet de La Surboisière, etc), la commune n'a pas été en mesure d'atteindre ses objectifs au cours de la dernière période triennale (2017-2019). Une carence a été prononcée par arrêté préfectoral en date du 31/12/2020, pour la période 2021-2023.

Il est également possible d'établir dès à présent que la commune ne sera pas en mesure d'atteindre les objectifs de la prochaine période triennale (2020-2022) ni l'objectif final de 25% en 2025. En effet, même la mobilisation totale des capacités foncières communales ne permettrait pas l'atteinte de cet objectif. Une mobilisation de la totalité des capacités foncières de la commune permettrait de construire environ 550 logements<sup>‡‡</sup>. En respectant des taux de construction de logements sociaux de 30% pour l'ensemble des constructions privées en diffus et les taux fixés dans les secteurs de mixité sociale renforcée (36%, 50%, 70% et 100% en l'espèce), 220 logements locatifs sociaux pourraient être construits. Cette mobilisation totale du foncier, au demeurant peu réaliste sur le plan des délais de mise en œuvre, ne permettrait ainsi d'atteindre que 15% de logements sociaux parmi les résidences principales.

Par conséquent, l'intercommunalité a souhaité dans le cadre du PLH définir un objectif de production de logements locatifs sociaux pour Haute-Goulaine conciliant ambition et réalisme : 35% de logements locatifs sociaux dans la production neuve dans la période du PLH (2020-2026), soit 92 logements sur 6 ans.

**En complément**, la commune se fixe des objectifs de production de logements en accession sociale et de conventionnement dans le parc privé :

- <u>15% de logements en accession sociale</u> dans la production neuve dans la période du PLH (2020-2026), soit **39 logements sur 6 ans**,
- 5 logements conventionnés dans le parc privé dans les 3 années du PIG (action n°7 du PLH).

Ainsi l'objectif total de production de logements sociaux comptabilisés dans le recensement SRU du PLH de Haute-Goulaine est de 136 logements pour les 6 années du PLH soit près de 23 logements par an.

<sup>&</sup>lt;sup>‡‡</sup> Capacités foncières estimées fin 2018 (471 logements) + programmation de l'opération centre-bourg (79 logements)

De plus, l'intercommunalité s'engage à mettre en place une politique foncière permettant l'atteinte de cet objectif ainsi que la poursuite du développement du parc de logements sociaux au-delà de 2026.

Nous précisons dans les parties suivantes la méthode et les principes qui fondent cet objectif de production de logements sociaux pour la commune de Haute-Goulaine :

- répondre aux besoins de la population par une diversité de l'offre dans la production neuve,
- tenir compte des capacités foncières communales et des projets en cours,
- s'appuyer sur les moyens fonciers et financiers du PLH.

# 1. Un objectif tenant compte des dynamiques démographiques et des capacités réelles de production de la commune

1.1. Un objectif de production de logements ambitieux pour Haute-Goulaine, fixé à 262 logements pour la période du PLH (2020-2026)

Dans le cadre du PLH, un objectif de production de logements a été arrêté à l'échelle intercommunale en tenant compte :

- d'une projection de la population à horizon 2026 pour l'intercommunalité,
- des besoins en logements générés par cette augmentation de population, par les évolutions sociétales et du parc de logements (baisse de la taille des ménages, évolution de la part de logements vacants ou de résidences principales).

Ces hypothèses détaillées dans le rapport du PLH ont conduit à estimer les besoins en logements pour les 6 années du PLH à 2 354 logements au total soit 392 logements par an<sup>§§</sup>. **2 354 /392** 

#### Cet objectif a ensuite été décliné à l'échelle communale en tenant compte :

- du **positionnement de la commune dans l'armature urbaine du territoire**, conformément au Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Vignoble : recentrage de la production dans les principaux pôles existants et en devenir (les « centralités d'équilibre »),
  - > Haute-Goulaine est identifiée dans le SCoT comme une polarité de 2<sup>nd</sup> rang et en développement, une « centralité d'équilibre d'avenir ». Conformément aux objectifs du SCoT, 35% de l'objectif de production intercommunal a été fléché sur les 4 communes identifiées comme « centralité d'équilibre d'avenir », soit 961 logements.
- du **poids démographique** de la commune : ce critère a pour avantage de proposer un développement communal progressif, sans creux ni bonds démographiques importants, permettant d'anticiper les besoins en équipement,

79

<sup>§§</sup> Objectif ajusté à 2 474 logements pour les 6 ans du PLH et 412 par an suite à la prise en compte des projets de construction, des capacités foncières communales ainsi que des projets communaux de développement

- La population de Haute-Goulaine représentant 32% de la population des 4 « centralités d'équilibre d'avenir » de l'intercommunalité, il a été proposé de flécher 32% de l'objectif pour ces communes sur la commune de Haute-Goulaine, soit 262 logements.
- des **projets de construction en cours et des capacités foncières communales** ainsi que des projets communaux de développement, parfois précisés dans le cadre de l'élaboration des plans locaux d'urbanisme.
  - L'objectif de 262 logements proposé pour Haute-Goulaine (44 logements par an) n'a pas fait l'objet d'ajustement. Bien qu'ambitieux au regard des contraintes et dynamiques observées dans la commune, il est cohérent avec la volonté communale d'assumer sa position de centralité d'équilibre dans le territoire intercommunal :
    - Projets en cours recensés: 79 logements programmés pour l'opération centre-bourg (à noter: la date de livraison d'un des quatre îlots n'est pas connue à ce jour en raison de contraintes archéologiques et foncières) et 163 logements programmés sur la zone 1AU de La Surboisière (l'avancement de l'opération a pris du retard du fait de l'opérateur privé),
    - Rythme de production annuel observé ces dernières années : 54 logements dont environ 50% en diffus (Source : Sitadel 2016-2018),
    - Capacité foncière estimée : 39 ha soit environ 471 logements dont 311 dans des secteurs immédiatement urbanisables et 160 logements dans la zone 2AU de la Guilbaudière ; au regard des incertitudes pesant sur le calendrier de livraison de la zone 1AU « la Surboisière », la mobilisation partielle de la zone 2AU est à anticiper dans le temps du PLH.

# 1.2. Un objectif de production de logements locatifs sociaux destiné à assurer une diversité dans la production neuve et tenant compte des projets en cours

Dans le cadre du PLH, l'intercommunalité propose pour la commune de Haute-Goulaine un objectif de **35% de logements locatifs sociaux dans la production neuve**, soit 92 logements pour les 6 années du PLH.

Cet objectif tient compte des deux principales opérations en projet au sein de la commune, qui comprennent une programmation ambitieuse en termes de logements locatifs sociaux :

- 50% de logements sociaux programmés dans l'opération de renouvellement urbain du centre-bourg soit 40 logements sur les 79 programmés au total.
- 36% de logements locatifs sociaux programmés pour l'aménagement de la zone 1 AU
   « La Surboisière » par un opérateur privé, soit 57 logements des 163 programmés.

Ces 97 logements locatifs sociaux couvrent l'objectif total de production de la commune. Cependant, la commune de Haute-Goulaine, soutenue par l'intercommunalité, s'engage à poursuivre la mobilisation de tous les moyens à sa disposition pour dépasser cet objectif :

- **les outils réglementaires du PLU**\*\*\* : droit de préemption urbain<sup>†††</sup>, secteurs de mixité sociale renforcée, obligations de construction de logement sociaux pour toutes les opérations de plus de 3 logements, emplacements réservés, périmètres de gel ;
- dans le PLH, mise en place d'aides financières pour la production de logements locatifs sociaux : cf. action 1 et 3 du programme d'actions.

# 2. Un engagement intercommunal dans la réponse aux besoins en logement des ménages modestes

# 2.1. Une réponse aux besoins de logements sociaux assurée par l'ensemble de la production intercommunale

La production d'une offre de logements accessibles par Haute-Goulaine s'inscrit désormais dans la politique intercommunale de l'habitat définie dans le PLH. L'effort de production est ainsi réparti sur l'ensemble des communes de l'intercommunalité avec la programmation de 449 logements sociaux au total sur la durée du PLH.

Cet objectif permettra ainsi d'augmenter d'environ 40% le parc de logements locatifs sociaux entre 2020 et 2026 au sein de l'intercommunalité. Dans le même temps le parc de logements devrait augmenter de 10% dans l'agglomération.

Cet effort de production est conforme aux objectifs du SCoT et vise à répondre à une forte demande de logements locatifs sociaux dans le territoire : 3,6 demandes pour une attribution en 2017 dans l'intercommunalité. Cette demande est concentrée sur les communes de Clisson, Aigrefeuille-sur-Maine et Haute-Goulaine :

- Clisson: 233 demandes actives au 1er janvier 2017 et 4 demandes pour une attribution,
- Aigrefeuille-sur-Maine : 77 demandes actives au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et 11 demandes pour une attribution,
- Haute-Goulaine: 93 demandes actives au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et 3 demandes pour une attribution.

Il est à noter qu'en dessous de 3 demandes pour une attribution, les difficultés de commercialisation des logements peuvent survenir. Une croissance progressive du parc de logements sociaux vise également à assurer une occupation optimale des logements.

<sup>\*\*\*</sup> Détails des mesures inscrites dans le contrat de mixité sociale signée entre la commune, l'État et l'intercommunalité pour la période 2018-2020

<sup>†††</sup> Délégué à l'EPFLA et à la LAD SELA dans le cadre de la mise en carence de la commune

# 2.2. La mise en place d'une politique foncière intercommunale dans le cadre du PLH afin d'anticiper les besoins au-delà du PLH

Une des premières actions du PLH, dès 2020, sera la mise en place d'un observatoire du foncier (action n°15) en vue d'élaborer un **programme d'actions foncières** dès 2021 (action n°1) :

- Identification précise des gisements fonciers qui pourront être mobilisés pour l'atteinte des objectifs de production de logements et plus particulièrement de logements locatifs sociaux,
- Sélection de gisements et de projets d'intérêt communautaires nécessitant une aide à l'acquisition ou au portage,
- Mise en place d'un partenariat avec l'EPFLA pour le portage des terrains d'intérêt communautaire,
- Appui aux communes dans leurs éventuelles démarches d'acquisition ou de modifications de leurs PLU.

La mise en place de cette stratégie foncière constituera un atout pour la mobilisation des capacités foncières de Haute-Goulaine. Pour la commune, le travail sera engagé en étroite collaboration avec l'EPFLA, mandataire de la délégation de préemption urbaine sur la commune. Les enjeux fonciers de la commune pour la durée du PLH seront notamment :

- Assurer la réalisation du projet de la zone 1AU La Surboisière dans le temps du PLH.
- Engager rapidement des démarches d'études pour la mobilisation partielle de la zone 2AU de la Guilbaudière dans le temps du PLH.
- Poursuivre la production en diffus via l'acquisition de terrains en zone U : la mise en place de l'observatoire du foncier constituera dans ce but un appui à l'identification des terrains les plus pertinents.

## **Documentation**

DREAL Pays-de-la-Loire. La conférence intercommunale du logement (CIL), 5 p., 6 octobre 2017

DREAL Pays-de-la-Loire. La convention intercommunale d'attribution (CIL-A), 4 p., 22 septembre 2017

Préfecture de Loire-Atlantique, DDTM. "Porter à connaissance de l'État pour l'élaboration du programme local de l'habitat — Communauté d'agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo", 88 p., septembre 2018

# **TABLE DES MATIERES**

ENJEUX DE LA POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT DE CLISSON SEVRE ET MAINE AGGLO !
Principaux enseignements du diagnostic du PLH
Enjeux identifiés à l'issue de la phase de diagnostic du PLH
ORIENTATIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE CLISSON SEVRE ET MAINE AGGLO 1:
Orientations
I - Anticiper le développement du territoire en tenant compte des diversités communales, et
préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers et en limitant l'étalement urbain 12
II - Produire une offre nouvelle répondant à la diversité des besoins et capacités financières de
habitants d'aujourd'hui et de demain1
III - Conforter la qualité de l'habitat existant et concourir à la protection du patrimoine bâti 1
IV - Mieux accompagner les différents publics dans la satisfaction de leurs besoins 1
V - Suivre et animer le PLH
Objectifs de production de logements19
Scénario de croissance démographique et objectif intercommunal de production de logements . 19
Territorialisation de l'objectif intercommunal
Objectifs de production de logements locatifs sociaux
Objectifs de production de logements en accession à prix maîtrisés
PROGRAMME D'ACTIONS DU PLH DE CLISSON SEVRE ET MAINE AGGLO
Principes de définition et de mise en œuvre du programme d'actions30
Orientation I - Anticiper le développement du territoire en tenant compte des diversité
communales, en préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers et en limitant l'étalemen
urbain 33
Action n°1 – Aider les communes à disposer des moyens fonciers et réglementaires pour la mise et
œuvre du PLH3
Action n°2 – Accompagner le développement des nouvelles formes d'habiter et lutter contre le
occupations impropres de terrains 3
Orientation II - Produire une offre nouvelle répondant à la diversité des besoins et capacité
financières des habitants d'aujourd'hui et de demain

Action n°3 – Accompagner la production de logements prives et sociaux pour une diversification d	e
l'offre et un habitat de qualité4	0
Action n°4 – Concourir au développement d'une offre à destination des jeunes actifs 4	2
Action n°5 – Coordonner le développement d'une offre adaptée aux personnes âgées 4	4
Action n°6 – Favoriser le développement d'une offre répondant aux besoins des personne	!5
handicapées4	6
Orientation III - Conforter la qualité de l'habitat existant et concourir à la protection du patrimoin	e
bâti 49	
Action n°7 – Inciter les propriétaires à conduire des travaux d'amélioration et d'adaptation de leu	ır
logement	0
Orientation IV - Mieux accompagner les différents publics dans la satisfaction de leurs besoins 5	3
Action n°8 – Favoriser le soutien à domicile des personnes âgées	4
Action n°9 – Répondre aux obligations réglementaires d'accueil des gens du voyage 5	6
Action n°10 – Mieux satisfaire les besoins d'hébergement des habitants de l'intercommunalité 5	8
Action n°11 – Veiller à la présence d'une offre répondant aux besoins des travailleurs saisonnier	-5
6	0
Action n°12 – Concourir à la bonne gestion dans le parc locatif social (demandes, attributions e	et
gestion locative)6	2
Action n°13 – Mettre en place un dispositif d'information et de communication à destination d	e
tous les ménages	4
Orientation V - Suivre et animer le PLH6	7
Action n°14 – Animer le PLH6	8
Action n°15 – Mettre en place un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier	0
Calendrier et budget 2021-2027 7	2
ANNEXES7	3
Délibérations	4
Les objectifs de production de logements sociaux de Haute-Goulaine7	7
Documentation8	3
TABLE DES MATIERES	
TADLE DEC MATIEDEC 0	л



