



Programme Local de l'Habitat 2015-2021

Document d'orientations



SOMMAIRE

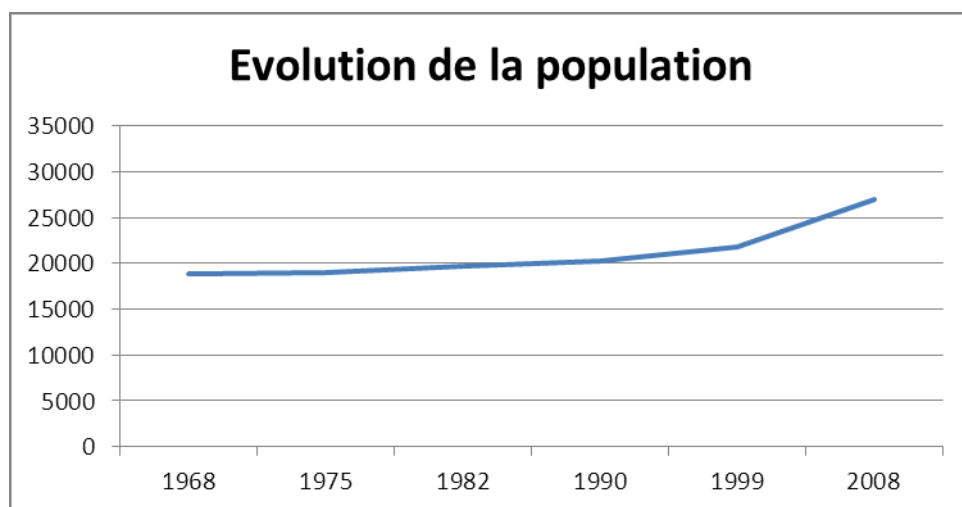
1 - LES PRINCIPAUX CONSTATS EN MATIÈRE D'HABITAT ET LES ENJEUX DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU SUD ESTUAIRE	4
1.1 - RAPPEL DES ÉLÉMENTS CLÉS DU DIAGNOSTIC	4
1.1.1 - LES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES	4
1.1.2 - UNE FAIBLE DIVERSIFICATION DE L'HABITAT	5
1.1.3 - LES BESOINS EN LOGEMENTS DES PUBLICS SPECIFIQUES	7
1.2 - LES ENJEUX IDENTIFIÉS.....	7
2 - UN SCÉNARIO PLH D'ACCOMPAGNEMENT DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE	8
2.1 - ÉLÉMENTS DE CADRAGE DU SCÉNARIO PLH	8
2.1.1 - Le scénario du SCOT : « maîtriser le développement au regard des équilibres sociaux, économiques et environnementaux du Pays de Retz ».....	8
2.1.2 - Une perspective de poursuite d'une croissance démographique dans les prochaines années, néanmoins plus modérée.....	8
2.2 - LE SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE DU PLH	9
2.2.1 - Les hypothèses du scénario PLH.....	9
2.2.2 - Les objectifs « quantitatifs » en logements	9
2.2.3 - TABLEAU DES OBJECTIFS EN LOGEMENTS.....	11
2.3 - LES IMPLICATIONS DE CE SCÉNARIO	11
2.3.1 - En termes plus « qualitatifs ».....	11
2.3.2 - Le temps de développement du scénario PLH	12
3 - LES ORIENTATIONS DU PLH 2015-2021	13
3.1 - PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE ACCOMPAGNANT LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DURABLE DU TERRITOIRE.....	14
3.1.1 - Diversifier l'offre neuve de logements en faveur des petits ménages..	14
3.1.2 - Développer l'offre locative sociale.....	14
3.1.3 - Développer l'offre en accession sociale ou « abordable »	14
3.1.4 - Promouvoir des formes urbaines bâties plus denses pour économiser le foncier.....	15

3.2 -	PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX ET SPECIFICITES DU PARC EXISTANT	15
	3.2.1 - Veiller à l'adaptation du parc existant	15
	3.2.2 - 3.2.2. Mettre en place un suivi des résidences secondaires	16
3.3 -	APPORTER DES RÉPONSES ADAPTÉES AUX PUBLICS SPÉCIFIQUES	16
	3.3.1 - Prendre en compte les besoins des séniors et les accompagner dans leur parcours résidentiel.....	16
	3.3.2 - Prendre en compte les besoins des personnes handicapées	16
	3.3.3 - Développer une offre diversifiée à destination des jeunes	17
	3.3.4 - Poursuivre les actions en faveur des gens du voyage	17
	3.3.5- Développer l'offre de logements pour les populations les plus démunies	17
3.4 -	ORGANISER LA GOUVERNANCE, LE SUIVI ET L'ANIMATION DU PLH	18
	3.4.1 - Mettre en place un suivi technique et stratégique du PLH : observatoire de l'habitat et comité de pilotage	18
	3.4.2 - Mettre en réseau les acteurs locaux de l'habitat à l'échelle de la Communauté de Communes du Sud Estuaire	18

1 - LES PRINCIPAUX CONSTATS EN MATIERE D'HABITAT ET LES ENJEUX DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD ESTUAIRE

1.1 - RAPPEL DES ÉLÉMENTS CLÉS DU DIAGNOSTIC

1.1.1 - LES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES



La Communauté de Communes du Sud Estuaire compte 26 991 habitants en 2008 et connaît une croissance démographique élevée (+2,43% par an), soit près 585 nouveaux habitants par an. La croissance démographique a été particulièrement importante depuis le début des années 2000.

La croissance démographique est alimentée essentiellement par un solde migratoire positif (+2% contre 0,2% pour le solde naturel).

La Communauté de Communes se situe entre deux pôles d'emplois importants, NANTES et ST NAZAIRE, et bénéficie d'une très bonne accessibilité. ST BREVIN LES PINS et PAIMBŒUF sont également des pôles d'emplois internes au territoire.

La taille moyenne des ménages de 2.34 personnes par ménage est relativement grande (2.28 sur l'ensemble du département), et témoigne sur la période récente d'un phénomène de desserrement important.

La population de plus de 60 ans représente 23% de la population en 2008.

Les revenus moyens des ménages sont de 2 291€/mois/ménage, soit une valeur proche de celle du Département (2 340 €/mois/ménage).

1.1.2 - UNE FAIBLE DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

Le parc de logements

La composition du parc de logements de la Communauté de Communes du Sud Estuaire traduit l'attractivité résidentielle du territoire en résidences principales. En effet on compte une majorité de résidences principales sur l'ensemble des communes. Seule la commune littorale de ST BREVIN LES PINS compte une part significative de résidences secondaires (41% du parc de logements). L'attractivité résidentielle du territoire se traduit également par la faiblesse de la vacance (3.9% de logements vacants en 2009), caractéristique de marchés de logement tendus.

Le parc de logement souligne par ailleurs le modèle résidentiel dominant de la maison individuelle en propriété. Les logements individuels sont très présents sur le territoire. On observe également une surreprésentation des grands logements puisque 70% des résidences principales sont des T4 et +, contre 12% de T1-T2. En 2008, 70 % des résidences principales sont occupées par des propriétaires.

Le parc social

En 2010, les logements sociaux représentaient 5% des résidences principales et se concentraient essentiellement sur les communes de ST BREVIN LES PINS et PAIMBŒUF (80% du parc HLM de la Communauté de Communes).

La production de logements sociaux est relativement ancienne sur PAIMBŒUF qui dispose d'un parc locatif social d'avant 1977 relativement important et essentiellement en collectif. Dans les autres communes du territoire, la production est récente (après 1989) et se réalise majoritairement en individuel.

Le parc existant

Des résidences principales relativement récentes : 49% des résidences principales ont été construites avant 1974, soit un taux inférieur au département (67%). Sur le territoire, le parc tout électrique est plus important que sur le reste du département. Il regroupe des logements fortement consommateurs d'énergie s'ils n'ont pas été rénovés. Le volume de logements potentiellement indignes est modéré, mais des situations ont été repérées par les services sociaux.

UNE FORTE AUGMENTATION DU PARC DE LOGEMENTS ALIMENTEE PAR UNE CONSTRUCTION NEUVE DYNAMIQUE

Évolution du parc de logements

On observe une hausse du nombre de résidences principales (+33%) et une baisse des résidences secondaires dans le parc de logements (en poids et en volume). Cette augmentation du volume des résidences principales n'a pas réellement changé le profil des occupants des logements (propriétaires, locataires, bailleurs...), sauf pour les locataires du parc privé dont le poids augmente contrairement au détriment du parc locatif social.

La construction neuve

Le renouvellement du parc de logements s'est réalisé grâce à une activité de construction neuve dynamique. Sur la période 2009-2010, en moyenne 148 logements ont été autorisés par an. Néanmoins, la production du territoire est inférieure aux objectifs du SCoT qui prévoit 240 à 307 logements neufs par an.

La maison individuelle reste la forme la plus produite et la plus recherchée sur la communauté de communes, mais on observe une tendance de plus en plus forte à la densification du bâti. Entre 2001-2005 et 2006-2010, le poids de l'individuel pur dans la construction neuve a baissé sur l'ensemble du territoire au profit de formes d'habitat plus denses de l'individuel groupé et du collectif.

Le parc public

Les financements de logements locatifs sociaux PLUS et PLAI1 représentent environ 5% de la construction neuve sur la période 2006-2010, ce qui représente 14 logements par an. Cela est en-deçà des objectifs du SCoT qui en prévoit 29 à 38 logements PLUS-PLAI par an.

La production récente se localise majoritairement dans la commune pôle de ST BREVIN LES PINS (72%).

FONCTIONNEMENT DES MARCHES DE L'HABITAT ET DES PARCOURS RESIDENTIELS

Le marché de l'accession libre

De manière générale, le marché est encore bien accessible aux jeunes ménages primo-accédants. Malgré la hausse des prix constatés depuis le début des années 2000, les prix des biens restent inférieurs à ceux observés dans l'agglomération nantaise et nazairienne, notamment pour les lots à bâtir très recherchés sur le territoire. Les communes du territoire ont ainsi accueilli de nombreux ménages primo-accédants ces dernières années, souvent des familles provenant de l'agglomération nantaise et nazairienne.

Dans la commune de ST BREVIN LES PINS, les prix constatés sont bien plus élevés que dans les autres communes compte tenu de sa localisation sur le littoral. Le marché est peu accessible aux jeunes ménages primo-accédants. La hausse des prix constatée depuis le début des années 2000 a été accentuée sur le littoral par l'arrivée d'une demande extérieure au territoire (en résidences secondaires et principales) provenant de ménages aux revenus souvent plus élevés que les ménages locaux. Compte tenu des niveaux de prix, les transactions sont plutôt réalisées auprès de ménages d'âge mûr ou âgés, soit des ménages à « forte maturité économique », à partir de 50 ans sans enfants à charge, en fin de carrière professionnelle et en capacité de proposer un apport conséquent (déjà propriétaires).

L'accession sociale

L'accession sociale s'est développée sur la période 2009-2011 sur le territoire avec 52 logements financés.

Par ailleurs, de plus en plus de communes travaillent au développement de logement en accession sociale ou aidée sur leur territoire (notamment dans le cadre de ZAC).

Le marché locatif privé

La demande locative est importante et variée sur le territoire de la communauté de communes : jeunes ménages décohabitants, ménages modestes en attente d'un logement social, ménages âgés, saisonniers...

De manière générale sur le territoire, l'offre locative peine à répondre à la demande compte tenu de la faiblesse des petites typologies, pourtant très recherchées par la demande locative.

A ST BREVIN LES PINS, le marché locatif privé « permanent » est confronté à la concurrence des locations estivales. De nombreux propriétaires préfèrent louer leur bien pendant la saison estivale que de manière permanente en avançant plusieurs avantages : rapport locatif équivalent, impayés peu fréquents, pas de travaux d'isolation et de chauffage à réaliser. Par ailleurs les niveaux de loyer sont importants sur le littoral.

La demande locative sociale

Le parc est insuffisant pour répondre à la demande. En mars 2012, 363 demandes étaient enregistrées pour 106 demandes satisfaites. Les délais d'attributions en 2012 (avant l'entrée dans le parc locatif social) étaient de 16 mois. 77% des demandeurs n'étaient pas logés dans le parc locatif social. 46% des demandeurs dans la Communauté de Communes du Sud Estuaire habitaient dans le parc locatif privé.

1 PLUS et PLAI sont des modes de financement du logement social. Le PLUS est considéré comme le logement social classique, et est la référence du plafond d'accès au logement social. Le PLAI est le logement « très social » qui s'adresse aux ménages dont le plafond de revenus est inférieur à 60% du plafond PLUS.

Par ailleurs, on observe que le parc social récent est peu adapté aux caractéristiques de la demande et des occupants du parc social (petits ménages mais peu de petits logements, populations très modestes mais peu de logements très sociaux).

1.1.3 - LES BESOINS EN LOGEMENTS DES PUBLICS SPECIFIQUES

Public fragile

14% des ménages de la Communauté de Communes étaient sous le seuil de pauvreté en 2009.

Les chiffres du Fonds de Solidarité Logement présentent une augmentation importante des demandes d'aides aux impayés d'énergie.

Le logement des jeunes

L'offre de logements pour les jeunes est insuffisante et peu adaptée (manque de petits logements) malgré une diversité plus importante sur les communes de ST BREVIN LES PINS et PAIMBŒUF.

Pourtant on recense des besoins de jeunes salariés sur le territoire, de jeunes en formation et de jeunes saisonniers.

Les publics âgés et handicapés

Le nombre d'établissements collectifs pour personnes âgées et handicapées sur le territoire correspond aux besoins recensés d'après le Conseil général de Loire-Atlantique.

Les besoins concernent plutôt le maintien à domicile. En effet, la population âgée exprime aujourd'hui la volonté de rester à domicile, tout en étant à proximité des services et des transports, notamment pour les « jeunes retraités ».

L'accueil des gens du voyage

Il existe une aire d'accueil permanente à ST BREVIN LES PINS. Une aire de grand passage reste à créer en lien avec la Communauté de communes de Pornic pour répondre aux objectifs du Schéma départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

Concernant les projets d'habitat adapté aux gens du voyage sédentarisés, les communes interrogées lors de l'élaboration du diagnostic du PLH n'ont pas fait ressortir de besoins particuliers.

1.2 - LES ENJEUX IDENTIFIÉS

Face à ces éléments de constat, les grands enjeux ci-après devront trouver des réponses opérationnelles :

- Développer une offre de logements plus diversifiée (formes d'habitat et typologie) pour améliorer la fluidité des parcours résidentiels
- Développer en quantité et en qualité une offre abordable pour les ménages aux revenus modestes à modérés (en location comme en accession),
- Accompagner les besoins de maintien à domicile de la population âgée grandissante,
- Répondre aux besoins en logements des jeunes actifs et jeunes décohabitants,
- Améliorer le parc existant, pour valoriser le bâti existant et lutter contre la précarité énergétique,
- Orienter un développement « équilibré » et « structuré » de l'habitat sur le territoire pour réduire les déplacements à l'intérieur du territoire, maîtriser les consommations foncières, préserver les paysages et maintenir un équilibre entre les fonctions agricoles, touristiques et urbaines du territoire,

2 - UN SCENARIO PLH D'ACCOMPAGNEMENT DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE

2.1 - ÉLÉMENTS DE CADRAGE DU SCÉNARIO PLH

2.1.1 - Le scénario du SCOT : « maîtriser le développement au regard des équilibres sociaux, économiques et environnementaux du Pays de Retz »

La Communauté de Communes du Sud Estuaire est intégrée dans le SCoT du Pays de Retz. Le scénario démographique du PLH s'inscrit donc dans le scénario du SCoT qui prévoit, à l'horizon 2030, et sur l'ensemble du périmètre SCOT :

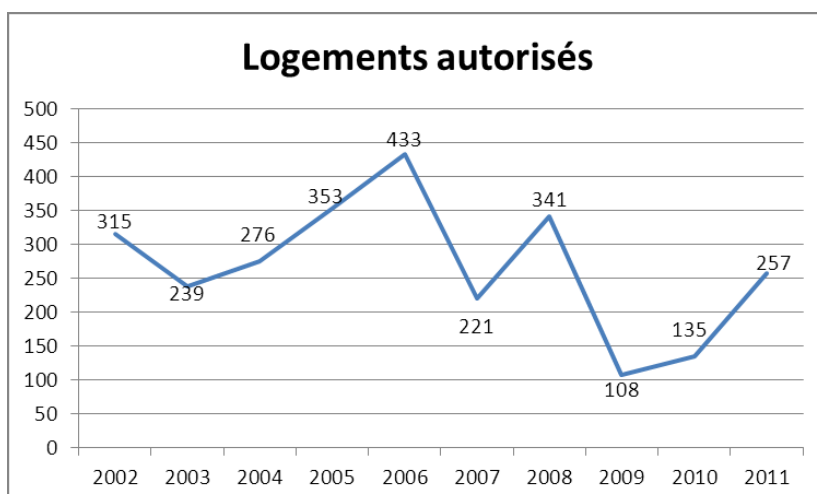
- une croissance démographique plus modérée que sur la période précédente,
- Des besoins en construction neuve estimés entre 1200 et 1650 logements/an.

A l'échelle du territoire de la Communauté de Communes du Sud Estuaire, le SCoT prévoit un objectif de construction neuve compris entre 240 et 307 logements / an, soit 18 à 20% des objectifs du territoire du SCoT. Ces objectifs visent à accompagner la croissance de la population sur la Communauté de Communes du Sud Estuaire.

2.1.2 - Une perspective de poursuite d'une croissance démographique dans les prochaines années, néanmoins plus modérée

Plusieurs éléments laissent envisager une poursuite de la croissance démographique sur le territoire de la Communauté de communes du Sud Estuaire dans les années à venir.

Les dernières tendances de construction neuve : après deux baisses en 2007 et 2009 du volume de logements autorisés, on observe une hausse significative depuis 2010. Cependant, selon les communes, le volume de logements autorisés en 2012 est en baisse.



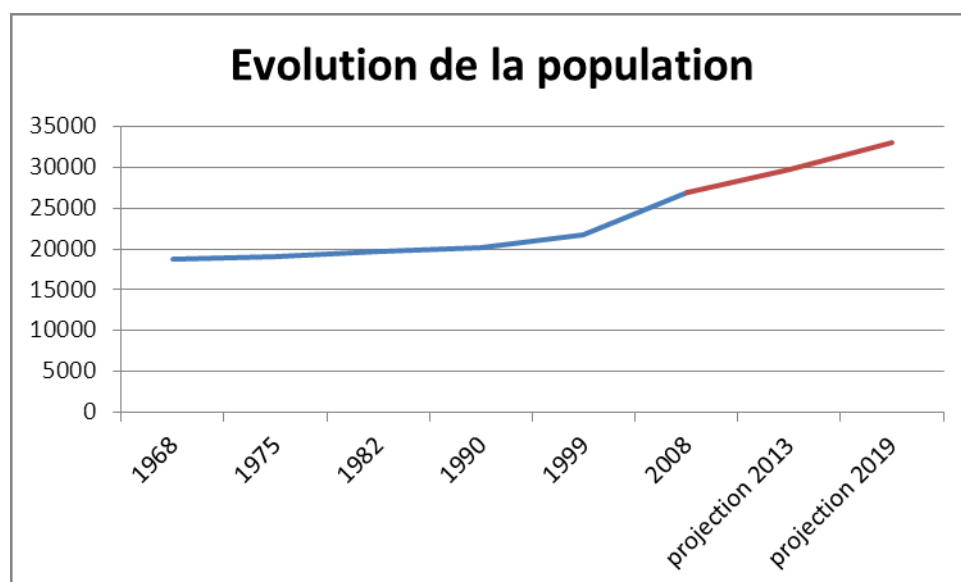
Au regard des disponibilités foncières à venir : ST VIAUD et ST PÈRE EN RETZ sont appelées à se développer ces prochaines années (ouverture de surfaces pour l'habitat). PAIMBŒUF, FROSSAY et CORSEPT envisagent la poursuite du développement mais selon un rythme plus modéré. De même la commune de SAINT BREVIN LES PINS prévoit une progression plus limitée compte tenu de contraintes foncières plus importantes.

2.2 - LE SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE DU PLH

2.2.1 - Les hypothèses du scénario PLH

Les hypothèses démographiques du scénario du PLH sont donc celles d'un scénario tendanciel :

- **Le scénario du PLH prévoit le maintien de l'arrivée de populations nouvelles sur le territoire selon un rythme plus modéré que celui observé ces dernières années.** Dans ces conditions, la Communauté de communes atteindrait près de 33 200 habitants en 2019. Le scénario prévoit l'accueil de 497 nouveaux habitants par an de 2013 à 2019 (contre 583/an entre 1999 et 2008).



- **Une baisse de la taille moyenne des ménages²** est à prévoir. La taille moyenne des ménages est de 2,34 personnes en 2009 sur la Communauté de communes. Le scénario prévoit un rythme de desserrement moins important compte tenu du souhait de poursuivre l'accueil de ménages familiaux sur le territoire. Le scénario proposé retient un objectif d'une taille moyenne des ménages de 2,22 en 2019.

2.2.2 - Les objectifs « quantitatifs » en logements

Le scénario démographique d'accompagnement de la croissance démographique du territoire nécessite environ 263 résidences principales en plus par an.

Ces besoins prospectifs s'organisent comme suit :

- 49 résidences principales par an accompagnent la baisse de la taille des ménages sans augmentation de la population (desserrement des ménages).

- 214 résidences principales par an permettent d'accueillir les 485 habitants en plus par an.

L'offre nouvelle en résidences principales est constituée de logements vacants à remettre sur le marché, et/ou de locaux dont la destination est changée en vue d'habitation et/ou de résidences secondaires qui deviennent des résidences principales.

Pour amener le territoire à accompagner sa croissance démographique, les communes se sont fixées des objectifs en logements inscrit dans le PLH. Les objectifs sont proposés pour chaque commune sur la durée du PLH, c'est-à-dire de 2013 à 2018, soit 6 ans.

Les objectifs ont été fixés de manière concertée avec les communes en déclinant l'objectif global de 286 logements :

- **Selon les prescriptions du SCoT:**
 - Le SCoT détermine un objectif de construction neuve compris entre 1440 et 1842 logements sur 6 ans,
 - Le SCoT détermine une part minimum de 15% à 20% de logements locatifs sociaux dans les objectifs de construction neuve des résidences principales dans les 6 pôles (dont ST BREVIN LES PINS)
 - Pour les autres communes, la part recherchée des logements locatifs sociaux dans les objectifs de construction neuve sera supérieure à 10% (à l'exception de PAIMBŒUF qui, compte tenu de l'importance du parc locatif social existant, n'est pas soumise à un objectif dans le cadre du SCoT),
 - Le SCoT détermine un objectif de logements locatifs sociaux PLUS et PLAI de 29 à 38 par an.
- En répondant au souhait des communes de poursuivre l'accueil de nouvelles populations.
- En vérifiant la capacité de faire des communes : identification d'un volume de logements en projet pour les 6 ans à venir et identification du potentiel foncier mobilisable à court terme. Avec 1334 logements identifiés en décembre, dont 942 en projet, la Communauté de communes dispose quasiment de la capacité de répondre aux objectifs en logements du SCoT, en sachant que le volume de logements identifiés ne comprend pas les logements qui seront développés en individuel pur (construction de maison par un particulier utilisateur).

Logements identifiés sur la période du PLH - 2013-2019	Nombre de logements identifiés sur la durée du PLH	dont projets programmés	dont potentiel foncier mobilisable
CC Sud Estuaire	1123	731	392

2.2.3 - TABLEAU DES OBJECTIFS EN LOGEMENTS

sur 6 ans : 2013-2019	Objectifs en logements nouveaux	Dont objectifs en PLUS/PLAI	Dont objectif en accession sociale et abordable
Corsept	72	8-9	
Frossay	90	10-11	
Paimbœuf	102 – 120	10-12	
St Brevin les Pins	756 – 780	115-120	
St Père en Retz	222 – 240	23-25	
St Viaud	198 – 210	20-22	
CC Sud Estuaire	1440 – 1512	186 - 199	66

2.3 - LES IMPLICATIONS DE CE SCÉNARIO

2.3.1 - En termes plus « qualitatifs »

Le scénario retenu et les objectifs qui en découlent prévoient de répondre aux besoins en logements liés à l'accueil de populations nouvelles ainsi que ceux liés au phénomène de desserrement des ménages (augmentation du nombre de ménages à population égale). Il s'agit donc de proposer un itinéraire résidentiel complet sur le territoire de la Communauté de Communes en diversifiant l'offre.

Cette diversification de l'offre s'entend sous plusieurs angles :

- En termes de **localisation de l'offre**, il s'agit d'une part d'organiser le développement sur les espaces urbanisés et dotés de services/équipements, et de limiter l'étalement urbain en privilégiant les actions de renouvellement, de densification de l'existant, d'urbanisation « connectée » aux centres villes, ou centres bourgs.
- En termes de **forme urbaine** en proposant des logements intermédiaires et collectifs (en tenant compte des particularités urbaines de chaque site). Il s'agit, d'une part, d'être dans une logique de « qualité » en développant des formes urbaines plus adaptées aux besoins des ménages, privilégiant la proximité des services, accessibilité... et, d'autre part, d'optimiser les coûts d'aménagement et de foncier afin de produire une offre plus abordable : plus dense et à proximité de services existants ainsi plus rentabilisés.
- En termes de **typologie des logements** en « maillant » le territoire de logements de tailles différentes (du T1 au T5) pour garantir une offre familiale et aux jeunes ménages en début de parcours résidentiel et aux personnes âgées en recherche de plus petits logements proches des services et équipements.
- En termes d'**accessibilité financière des logements** (notamment pour les populations les plus précaires), il s'agit de développer la production de logements à

coûts maîtrisés (logements locatifs sociaux et très sociaux, accession maîtrisée, locatif privé conventionné...).

- En termes d'**adaptabilité des logements**, il sera recherché une amélioration de l'offre existante et du neuf : l'adaptabilité et l'accessibilité doivent se raisonner à l'échelle de la commune et de son aménagement, pas seulement à l'échelle du logement.

2.3.2 - Le temps de développement du scénario PLH

La mise en œuvre du PLH est l'occasion pour la Communauté de Communes du Sud Estuaire d'accompagner la croissance démographique qui va se poursuivre pour ne pas être un territoire de « déversement » mais bien un territoire d'accueil « maîtrisé ».

Il s'agit donc pour ce premier PLH sur la période 2015-2021 d'engager le territoire :

- dans la maîtrise de sa croissance démographique,
- dans la politique d'aménagement d'ensemble définie dans le SCoT dont l'horizon est de 2030.

Ce PLH va ainsi établir les bases d'une première politique locale de l'habitat à l'échelle intercommunale, et pour cela sa mise œuvre se fera en deux temps :

- **un premier temps de préparation** durant les 3 premières années : consacré à l'observation des dynamiques à l'œuvre, à l'élaboration des outils adéquats et au développement des partenariats avec les acteurs locaux.
- **Un deuxième temps de mise œuvre** des outils et des actions retenues dans le programme d'actions de ce PLH durant les 3 dernières années.

3 - LES ORIENTATIONS DU PLH 2015-2021

Ce premier PLH de la Communauté de Communes du Sud Estuaire marque la volonté des communes d'affirmer une politique de l'habitat volontariste et structurée à l'échelle intercommunale.

Cette politique s'organise autour de quatre orientations :

- **Produire une offre de logements diversifiée accompagnant un développement résidentiel durable du territoire,**
- **Prendre en compte les enjeux du parc existant,**
- **Apporter des réponses adaptées aux publics spécifiques,**
- **Organiser la gouvernance, le suivi et l'animation du PLH.**

Ce premier PLH a pour objectif d'engager un travail de concertation étroit avec les communes : l'enjeu majeur est bien de partager une politique de l'habitat intercommunale et de positionner clairement la Communauté de communes comme chef de file de cette politique.

Il s'agit, à travers ces différentes orientations, d'offrir la possibilité aux habitants de réaliser un parcours résidentiel à tout âge et dans tout logement. Cela consiste à développer des réponses adaptées aux différents publics (jeunes, actifs, familles, familles monoparentales, personnes âgées, personnes dépendantes) dans les différents parcs de logements (parc privé, parc social, location, accession...) sur l'ensemble des communes.

Ce PLH doit placer les problématiques liées à l'habitat et au logement dans une approche globale d'aménagement du territoire. Cela dans un souci d'articulation et de cohérence territoriale à l'échelle du SCoT et à l'intérieur de la collectivité entre les différentes politiques publiques liées aux déplacements, à l'économie, au déploiement des services et des équipements...

3.1 - PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE ACCOMPAGNANT LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DURABLE DU TERRITOIRE

Cette première orientation répond au souhait de la Communauté de communes d'offrir un parcours résidentiel complet à l'ensemble des habitants du territoire.

Actuellement, certains segments du parc de logements sont absents sur la Communauté de communes. Le parc de logements, relativement monolithique comprenant principalement des logements individuels occupés par leurs propriétaires, doit se diversifier autant dans le parc privé que dans le parc social. Mais il doit aussi se diversifier en gamme pour offrir des logements à l'ensemble des ménages habitant ou souhaitant s'installer dans une des communes de la Communauté de Communes du Sud Estuaire.

3.1.1 - Diversifier l'offre neuve de logements en faveur des petits ménages

La diversification du parc de logements est un enjeu fort pour la communauté de communes qui souhaite maîtriser son attractivité.

Les jeunes décohabitants et certaines personnes âgées peinent à trouver un logement adapté sur la Communauté de communes. Les demandes de ces deux types de ménages ont certaines similitudes : la recherche de petits logements à proximité des centres, des commerces, des services et des emplois pour les jeunes actifs.

Le premier PLH de la Communauté de Communes veillera donc particulièrement au développement d'une offre de logements complète et diversifiée sur l'ensemble du territoire. Il s'agit notamment de prendre en compte le manque d'offre de petites et moyennes typologies dans le segment « locatif privé ». Le PLH veillera aux modalités de développement de cette offre.

3.1.2 - Développer l'offre locative sociale

Le parc locatif social est actuellement insuffisant pour répondre aux nombreux besoins sur la Communauté de communes du Sud Estuaire.

En cohérence avec le SCoT, le PLH vise un développement plus fort du parc social dans l'offre neuve sur l'ensemble des communes du territoire. Toutefois, la commune de ST BREVIN LES PINS, en tant que commune pôle doit produire selon le SCoT un minimum de 15% de logements sociaux PLUS et PLAI dans la production neuve. Les autres communes doivent à minima avoir 10% de logements sociaux PLUS et PLAI dans le flux de production neuve.

3.1.3 - Développer l'offre en accession sociale ou « abordable »

Face à une primo-accession difficile sur ST BREVIN LES PINS, et également devenue moins aisée qu'auparavant dans les autres communes, notamment pour les ménages, la Communauté de communes souhaite favoriser l'accession sociale ou « abordable ».

Dans le cadre du PLH, il s'agira de déterminer les conditions de développement d'une offre en accession adaptée aux revenus des ménages locaux en partenariat avec les opérateurs privés ou publics.

3.1.4 - Promouvoir des formes urbaines bâties plus denses pour économiser le foncier

En parallèle de l'orientation sur l'accès social et « abordable », un travail sur la diversité des formes urbaines sera nécessaire. Il s'agit de favoriser la diversité de l'habitat dans les opérations (petit collectif, maisons groupées, habitat intermédiaire et maisons innovantes par le traitement des vis-à-vis sur des parcelles de plus petite taille) permettant ainsi de produire des logements plus abordables et plus économes en foncier. Il s'agit également de répondre à une partie de la demande qui recherche généralement des logements individuels en proposant des produits reprenant des caractéristiques recherchées de la maison mais à un coût plus abordable (charge foncière moindre, économie de foncier et d'énergie grâce aux formes urbaines plus denses.)

Le PLH cherchera à développer des formes intermédiaires et diversifiées, ce qui n'exclut pas la production de maisons individuelles dans certains secteurs (où seront également recherchées l'optimisation foncière et la qualité urbaine).

3.2 - PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX ET SPECIFICITES DU PARC EXISTANT

Le parc existant présente des enjeux forts sur le territoire de Sud Estuaire, notamment en matière de consommation énergétique. Ce parc essentiellement constitué de logements individuels, présente des typologies constructives énergivores : chauffage électrique, parois minces ou peu isolées etc...

Il s'agit également de s'intéresser au parc de résidences secondaires en transformation. Sur la commune de ST BREVIN LES PINS essentiellement, la forte part de résidences secondaires est aussi un élément à prendre en considération. Les nombreuses transformations en résidence principales s'exercent sur un bâti souvent mal conçu pour être occupé à l'année : absence de chauffage performant, pièces d'eau précaires etc...

Enfin, si le territoire dans son ensemble présente de faibles taux de logements vacants, les communes de PAIMBŒUF, ST PÈRE EN RETZ et FROSSAY sont celles qui en enregistrent le plus, notamment sur le parc ancien antérieur à 1975.

3.2.1 - Veiller à l'adaptation du parc existant

Le parc existant recouvre un ensemble de réalités différentes.

L'adaptation doit répondre à plusieurs enjeux.

Il convient de veiller à l'adaptation des logements en termes de **performance énergétique**. La qualité énergétique est de plus en plus importante dans le choix d'un logement. Elle est aussi importante pour la gestion quotidienne du logement pour anticiper ou lutter contre des situations de précarité énergétique pouvant mettre en difficulté des ménages modestes. L'amélioration de la performance énergétique est un enjeu public et social. Celle-ci doit être menée sur le parc privé et social, notamment sur PAIMBŒUF où les bailleurs sociaux se mobilisent déjà depuis quelques années sur ce sujet.

L'adaptation du parc existant concerne aussi les questions **d'accessibilité physique**. Celle-ci prend de plus en plus d'importance compte tenu du vieillissement de la population et de la nécessaire accessibilité des logements pour les personnes handicapées.

Le public âgé souhaite rester de plus en plus longtemps dans leur logement, encore faut-il que le logement le permette (accessibilité du logement dans les bourgs, accessibilité des pièces de vie dans le logement) et ceci dans un environnement de services adaptés : transports, soins, commerces de proximité, culture.

Enfin, le parc de **logements vacants**, s'il représente souvent des logements hors marché (très dégradés, mal conçus, propriétés indivises complexes), peut donner lieu à des rénovations pouvant être encouragées : locatif social par exemple.

3.2.2 - 3.2.2. Mettre en place un suivi des résidences secondaires

En collaboration étroite avec la commune de ST BREVIN LES PINS, il s'agit de suivre, dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, les évolutions de ce parc.

L'impact sur le marché immobilier de ce parc nécessite d'être observé (frein au développement d'une gamme de locatif ?). De même, les mutations en cours signifient l'arrivée de nouveaux ménages. Des enjeux d'accompagnement et d'articulation des actions du PLH vis-à-vis de ce patrimoine particulier sont ainsi à prévoir.

3.3 - APPORTER DES RÉPONSES ADAPTÉES AUX PUBLICS SPÉCIFIQUES

Le cadre réglementaire du PLH spécifie que ce document doit reprendre les principales actions mentionnées dans les autres plans et schémas s'appliquant sur le territoire. Cela concerne plusieurs types de populations dites « spécifiques » : les plus démunis, les seniors (structures spécialisées médicalisées ou non), les gens du voyage et les personnes handicapées.

Cette thématique comprend aussi toutes les réflexions sur les mesures d'accompagnement nécessaires à mettre en place pour ces publics. Développer du logement est indispensable mais l'accompagnement est une condition préalable à la bonne intégration de ces populations.

3.3.1 - Prendre en compte les besoins des seniors et les accompagner dans leur parcours résidentiel

Le phénomène de vieillissement de la population est une tendance nationale lourde. Sur la Communauté de Communes du Sud Estuaire, ST BREVIN LES PINS, commune littorale reste très attractive pour une population de retraités. Cela se traduit notamment par l'installation de retraités dans leurs résidences secondaires se transformant ainsi en résidences principales.

Dans le reste des communes, le vieillissement est davantage lié au vieillissement de la population locale. La problématique du rapprochement dans les bourgs est ici posée.

De ce fait, la prise en compte du vieillissement de la population doit intégrer les besoins en matière de soins à domicile et de services de proximité, l'adaptation des logements publics et privés (en lien avec l'orientation 2), le développement de logements neufs « adaptés ou adaptables » (en lien avec l'orientation 1).

Une réflexion approfondie sur la question du logement des seniors doit être menée.

3.3.2 - Prendre en compte les besoins des personnes handicapées

Si la commune de ST BREVIN LES PINS accueille déjà une part importante de personnes handicapées en structure collective, il reste que le PLH doit favoriser l'accessibilité à l'habitat. Les réflexions doivent être poursuivies pour favoriser l'adaptation du logement et son accessibilité dans le neuf, dans des opérations de réhabilitation, dans le parc social et privé.

La réflexion doit aussi intégrer la question de la localisation de l'habitat dans un environnement adapté à des situations de handicap.

En lien avec le logement des séniors sur certains points, une réflexion doit être menée afin de proposer aux personnes handicapées une offre d'habitat diversifiée et adaptée aux différentes situations de handicap.

3.3.3 - Développer une offre diversifiée à destination des jeunes

En général, quelle que soit leur situation - errance, situation précaire mais également saisonniers, étudiants, apprentis ou jeunes salariés – les jeunes éprouvent des difficultés à se loger, notamment pour des raisons financières.

La Communauté de Communes du Sud Estuaire est relativement peu confrontée aux situations d'errance, mais comparée au reste du Pays de Retz, c'est le secteur qui regroupe les taux de précarité les plus hauts.

Concernant le public jeune, les enjeux portent sur les saisonniers à ST BREVIN LES PINS où l'on trouve des situations de mal logement qui peut se poursuivre pendant le reste de l'année : petits logements humides, mal isolés, chers.

Sur le reste du territoire, les enjeux portent surtout sur les jeunes ménages « classiques » pour lesquels le développement du parc locatif (public ou privé) peut être une solution pour entamer leur itinéraire résidentiel en restant sur la Communauté de Communes.

Il s'agit également pour la Communauté de communes de veiller à maintenir sur le territoire les jeunes salariés grâce au développement de petits logements abordables, en lien avec les orientations 1 et 2.

3.3.4 - Poursuivre les actions en faveur des gens du voyage

En termes d'aires d'accueil permanentes à réaliser, le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage raisonne à l'échelle du Pays. Dans ce cadre, ST BREVIN LES PINS est identifiée comme une des deux communes soumises à obligation et offre une aire spécifique.

Concernant les zones de grands passages, CORSEPT, FROSSAY, ST PERE EN RETZ et ST BREVIN LES PINS sont des communes qui enregistrent ce type de manifestation l'été.

Le PLH précisera quelles actions il entend mener dans ce domaine en lien avec l'étude en cours (2012/2013) réalisée par les services de l'État sur les besoins liés à des sédentarisation éventuelles.

3.3.5- Développer l'offre de logements pour les populations les plus démunies

La Communauté de Communes du Sud Estuaire, en l'absence d'offres spécifiques pour cette population se tourne sur les structures d'accueil de la CARENE (CHRS ANEF) et l'association TRAJET pour la gestion de logements d'urgence communaux sur les communes de ST BREVIN LES PINS, ST PERE EN RETZ et PAIMBŒUF. Du fait de la croissance démographique, il est majeur que le PLH permette d'engager une réflexion et des actions sur les questions d'hébergement notamment.

De plus, la réflexion sur l'augmentation du parc social intègre des objectifs spécifiques de production de logements « très sociaux ». D'ores et déjà, au moins 20% de l'offre neuve en logement social prévue dans le PLH s'adresse aux plus précaires (offre en PLAI).

3.4 - ORGANISER LA GOUVERNANCE, LE SUIVI ET L'ANIMATION DU PLH

L'animation du PLH est une condition de réussite majeure plus qu'une orientation en soi.

La mise en place du PLH nécessite de mobiliser les membres de la Communauté de communes du Sud Estuaire et ses partenaires. La Communauté de Communes est le pilote de la politique de l'habitat dans une logique partenariale d'assistance à l'ingénierie, de suivi des réalisations et de mise en cohérence des projets.

3.4.1 - Mettre en place un suivi technique et stratégique du PLH : observatoire de l'habitat et comité de pilotage

Cet objectif vise à mettre en place un dispositif d'observation au service des actions à engager au cours de ce PLH.

Chaque objectif sera assorti d'indicateurs indiquant leur degré de réussite. L'observatoire de l'habitat permettra d'assurer un suivi technique dans le temps en actualisant régulièrement les indicateurs afin de faire le bilan du PLH, notamment pour l'évaluation obligatoire au bout de 3 ans.

La mise en place de cet observatoire de l'habitat sera également l'occasion de mettre en réseau les acteurs locaux disposant d'informations et d'outils pertinents permettant de suivre la politique de l'habitat et plus globalement les dynamiques à l'œuvre sur le territoire.

A travers la mise en place de l'observatoire, l'enjeu est aussi d'en assurer l'animation. Il convient donc de mettre en place, d'une part, une structure technique en capacité de recueillir et de traiter les informations, et d'autre part, une structure de pilotage politique dont le rôle est de conduire les actions du PLH en fonction des enseignements apportés par l'observatoire. Une réflexion à l'échelle du Pays est peut-être à envisager dans ce domaine.

Une information simple sur le degré de réussite des objectifs (avec des indicateurs pertinents), permettra de donner des informations à un Comité de Pilotage stratégique sur les avancements du PLH. Cela permettra aussi de dialoguer sur ces bases avec les partenaires pour comprendre les évolutions du territoire.

3.4.2 - Mettre en réseau les acteurs locaux de l'habitat à l'échelle de la Communauté de Communes du Sud Estuaire

L'animation permet, à travers des échanges, de capitaliser des expériences et des savoir-faire. Mais c'est aussi l'occasion de former l'ensemble des acteurs du territoire, et ainsi de créer un processus fédérateur à travers le PLH.

Il faut ainsi capitaliser sur des innovations et des expériences d'apports extérieurs pour ensuite rapidement réaliser le même travail avec des expérimentations menées sur le territoire de la Communauté de Communes du Sud Estuaire.

La mise en réseau des acteurs locaux permettra aussi d'assurer une meilleure lisibilité des interventions de chacun dans un souci de cohérence et ainsi aboutir rapidement à une meilleure efficacité des dispositifs.