PROGRAMME LOCAL

2014>2019

Loire et Sillon
Communauté de communes

Soutiens financiers

Édito

La question du logement est à l'heure actuelle une préoccupation majeure des citoyens dans un contexte de crise économique et de pénurie à l'échelle nationale.

Preuve de son attractivité, Loire et Sillon a récemment connu une forte croissance démographique due à l'arrivée de nombreux ménages à la recherche d'un cadre de vie agréable à proximité des agglomérations nantaise et nazairienne.

L'accueil de ces nouveaux arrivants doit cependant se faire de façon anticipée et réfléchie afin de préserver la mixité sociale et générationnelle qui fait la richesse du territoire de Loire et Sillon.
Il est également de notre devoir d'assurer la préservation des espaces agricoles et naturels qui passera nécessairement par la maîtrise de l'étalement urbain et l'économie des ressources foncières.

Dans ce contexte, le 2nd Programme Local de l'Habitat constituera notre feuille de route pour les six prochaines années. Il permettra le développement harmonieux des différentes possibilités de logements sur notre territoire et ainsi de répondre au besoin du plus grand nombre.

Alain CHAUVEAU
Président
Communauté de communes
Loire et Sillon

Jean-Louis THAUVIN
Vice-Président
Aménagement du Territoire
Urbanisme-Habitat

Orientations stratégiques

Tome 2

Sommaire

Introduction 100

Thèmes déclinés en axes d'intervention dans le cadre de la phase 2 du Programme Local de l'Habitat....100

Un scénario de développement conciliant croissance de la population et maîtrise de l'urbanisation 103

Les enjeux issus du diagnostic **102**

La définition des besoins en logements....103
- Rappels méthodologiques....103
- La détermination du point mort....104
- L'effet démographique : le choix d'une croissance en continue. 104

La programmation de logements....**106**
- La déclinaison de la programmation à la commune 106
- La production de logements sociaux....109
- Le développement de l'accession privé....112
- L'intervention dans le parc existant....113
- Synthèse de la programmation de logements par commune....114

La démarche foncière....**115**
- Prévisionnel des projets engagés à court terme (2014-2016)....116

Les orientations stratégiques arrêtées 118

Le séminaire habitat....**118**
- Stratégie foncière et formes urbaines....118
- L'intervention sur le parc existant (Parc privé/Parc social)....119
- L'hébergement et le logement des publics spécifiques....119

Les Orientations stratégiques....**120**
- Orientation n°1 :
  Accompagner la croissance démographique....121
- Orientation n°2 :
  Asseoir une stratégie foncière intercommunale....121
- Orientation n°3 :
  Favoriser la diversification des formes urbaines....122
- Orientation n°4 :
  Encourager l'amélioration du parc existant....122
- Orientation n°5 :
  Conforter les actions en direction des publics dits spécifiques..123
- Orientation n°6 :
  Mettre en place un centre de ressources sur l'habitat....123

Synthèse des orientations stratégiques....124
- La poursuite de la démarche :
  la phase de définition des actions opérationnelles....125
- Un travail partenarial autour des objectifs opérationnels du PLH....125
- La formalisation du programme d'actions....125

Conclusion 124

La démarche partenariale d'élaboration du Programme Local de l'Habitat

Afin de parvenir à la définition d'une stratégie partenariale en matière de politique locale de l'habitat, la démarche de définition du PLH de la Communauté de Communes s'appuie sur l'animation d'une série d'ateliers thématiques, instances privilégiées de réflexion et de travail en commun.

Ces ateliers permettent :

- D'asseoir les conclusions du diagnostic, ainsi que le bilan des politiques locales de l'habitat et des stratégies patrimoniales,

- D'évoquer les perspectives d'évolution du territoire et les stratégies de développement afin de consolider un scénario préférentiel pour le PLH,

- De dégager les axes d'intervention, les enjeux stratégiques et les principes d'intervention partagés par les élus et les partenaires.

Les conclusions et orientations retenues au cours du débat partenarial en ateliers alimentent la rédaction du présent document qui décline les axes stratégiques du PLH.

Le document d'orientations constituera la base de travail pour la seconde série d'ateliers animée lors de la phase d'élaboration du programme d'actions, dont les fonctions seront de :

- Préciser les outils et les modalités de leur mise en œuvre opérationnelle,

- Consolider le champ des compétences communautaires et le dispositif institutionnel du PLH (activité d'observation du secteur de l'habitat et évaluation de la mise en œuvre du programme).

Thèmes déclinés en axes d'intervention dans le cadre de la phase 2 du Programme Local de l'Habitat

L'organisation du document d'orientations s'appuie sur les quatre grands thèmes évoqués au cours des ateliers de travail thématiques :

- Les scénarii de développement et la stratégie foncière - 23 avril 2013,

- Le logement des publics spécifiques (personnes défavorisées, personnes âgées et personnes handicapées, étudiants et jeunes en insertion professionnelle, gens du voyage) - 22 mai 2013,

- L'amélioration du parc privé - 22 mai 2013,
- La programmation de logements - 22 mai 2013.

Un scénario de développement conciliant croissance de la population et maîtrise de l'urbanisation

Les enjeux issus du diagnostic

La stratégie d'intervention en matière d'habitat déclinée dans le PLH doit répondre à un enjeu central : renforcer la CCLS dans son rôle de pôle péri-urbain entre Nantes et Saint-Nazaire, sans dénaturer la qualité de vie propre au territoire. La poursuite de cette ambition repose sur différents principes :

- Limiter l'étalement urbain pour protéger les zones naturelles et agricoles de la Communauté de communes,

- Valoriser le logement comme un levier de développement en promouvant un habitat neuf de qualité et en intervenant en faveur de l'amélioration du parc existant,

- Organiser une mixité socio-spatiale entre les pôles structurants et les communes plus rurales,

- Diversifier la gamme de produits logements disponibles en accession (aidée) et en locatif (loyers maîtrisés) pour permettre le maintien des jeunes ménages au sein du territoire et attirer des profils de population variés.

La définition des besoins en logements

Rappels méthodologiques

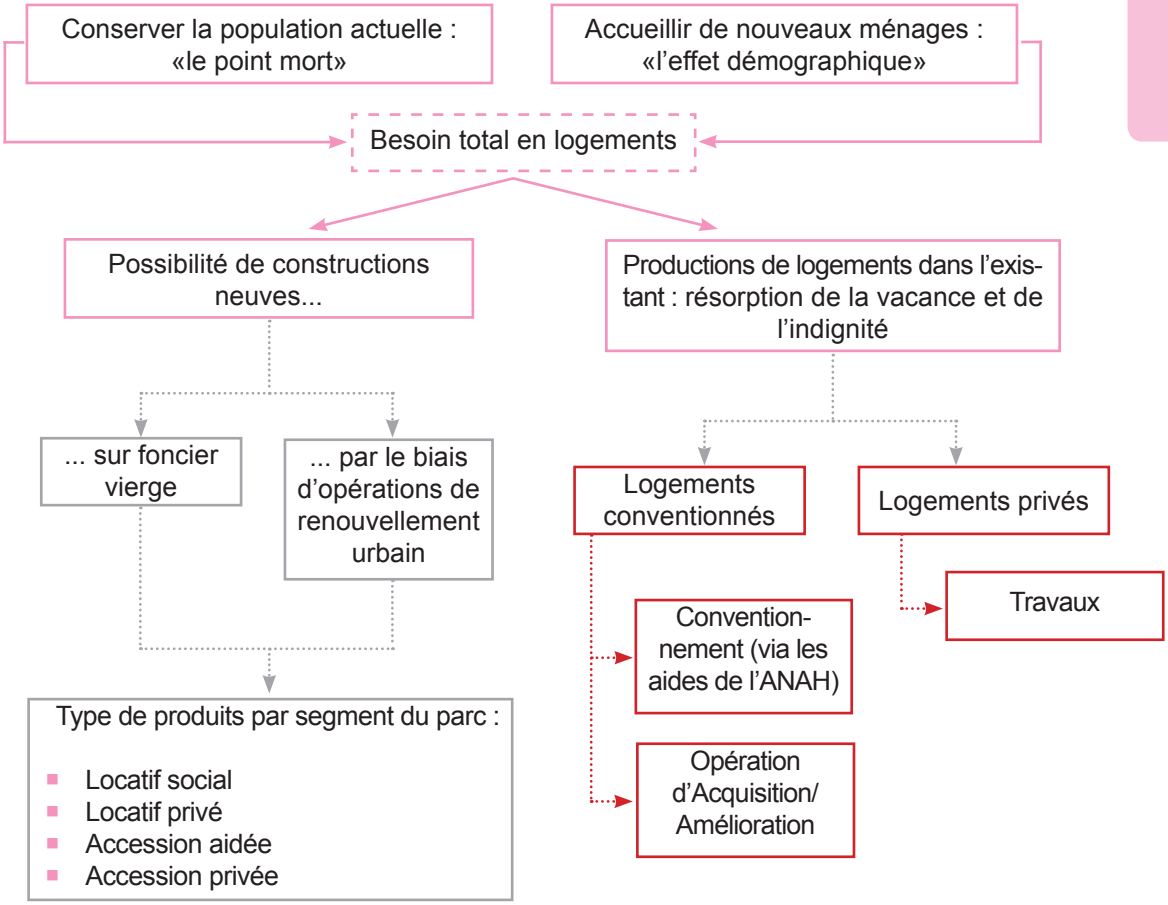
Le besoin total en logements est déterminé par l'addition :

- Du nombre de logements nécessaires au maintien de la population actuelle, il s'agit du « point mort »,

- Du nombre de logements nécessaires pour permettre l'accueil de nouveaux ménages, il s'agit de « l'effet démographique ».

Le développement d'une offre de logements peut être satisfait via :

- La production neuve : sur foncier vierge ou par le biais d'opérations de renouvellement urbain,
- **La mobilisation du parc existant :** consistant en la remise sur le marché de logements vacants.



La détermination du point mort

Le calcul du « point mort » prend en compte :

- Le desserrement des ménages : le rythme de desserrement a été particulièrement important entre 1999 et 2009 (-0,07 personne par ménage et par an), on prend l'hypothèse que ce rythme tendra à se maintenir dans les dix années à venir soit 2,53 personnes par ménage en 2019. Les besoins s'élèvent donc à +25 logements par an.

Diminution observée de la taille moyenne des ménages (séparations, familles monoparentales, décohabitation des jeunes, vieillissements de la population...) → Augmentation du nombre de ménages → Besoins supplémentaires en logements

- Le renouvellement du parc : entre 1999 et 2009, le taux de renouvellement était de 1.1% du parc de logements. On prend l'hypothèse d'une reconduction de ce taux. Les besoins sont estimés à +9 logements par an.

Prise en compte de la diminution du nombre de logements (démolitions, abandons, changements d'usages...) + Prise en compte de l'augmentation du nombre de logements (divisions, changements de destination...)

- La variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants : l'hypothèse retenue est celle d'un taux de résidences secondaires et de vacance similaire à celui observé en 2009 soit 7.3% du parc de logements. Les besoins sont évalués à + 2 logements par an.

Au total, le point mort fait état d'un besoin de 36 logements par an.

L'effet démographique : le choix d'une croissance en continue

La CCLS a retenu un scénario de croissance démographique annuelle de l'ordre de + 2.1%, correspondant à une estimation de population d'environ 27 000 habitants à horizon 2019.

172 nouveaux logements seront nécessaires à l'accueil de cette population supplémentaire par an, portant l'objectif annuel total de production à environ **207 logements par an.**

Néanmoins, au regard des évolutions démographiques et socio-économiques, l'intercommunalité se réserve la possibilité de réévaluer cet objectif de production à mi-parcours du PLH soit en 2016.

Le choix de ce scénario relève de la volonté :

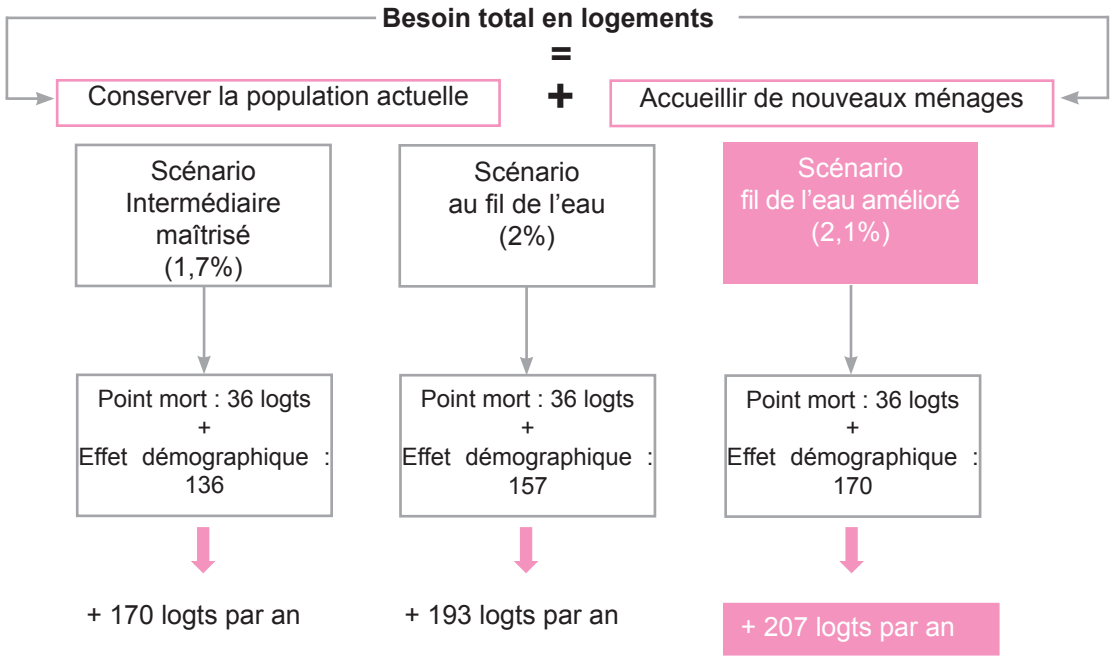
- De s'inscrire dans les dynamiques démographiques à l'œuvre dans le territoire,

- De correspondre à la capacité d'absorption du marché local : la CCLS a bénéficié d'une production récente de l'ordre de 201 logements par an entre 2006 et 2011,

- D'être réaliste au regard des projets engagés au sein de la CCLS : la programmation d'environ 800 logements neufs couvre déjà 65% des objectifs de production à échéance du PLH,

- D'engager raisonnablement les communes à satisfaire les besoins de la population en termes d'équipements et de services,

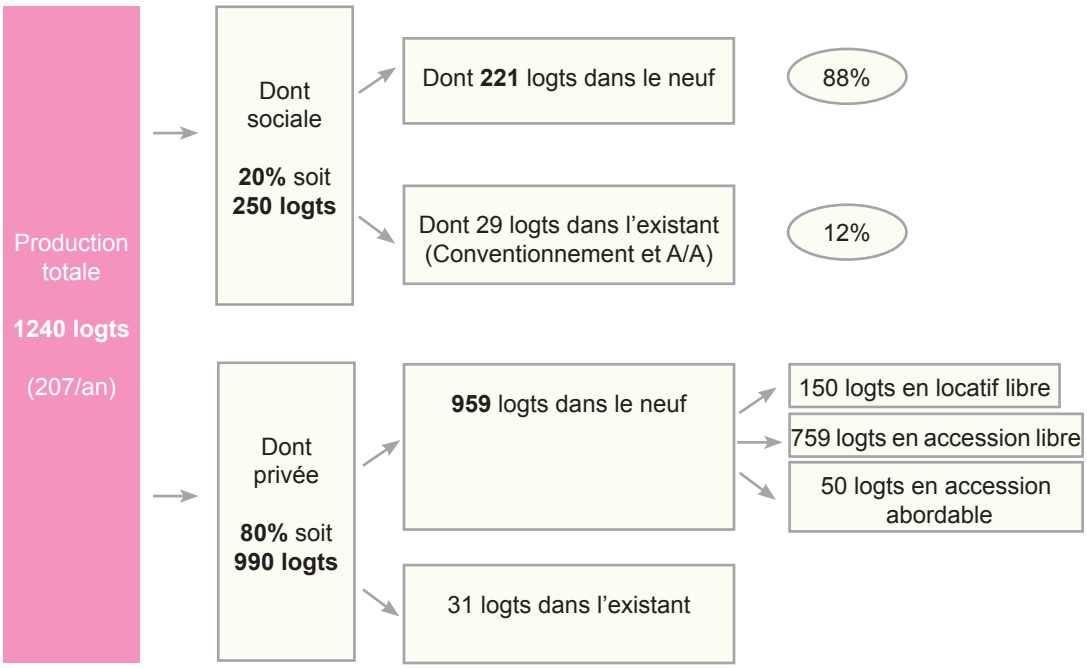
- D'être concordant avec les perspectives de développement envisagées par le SCoT (préconisation d'une production minimale de 180 logements par an).



Soit une augmentation de la production de logements de l'ordre de 2,5% par rapport à la période précédente compte tenu des projets déjà engagés.

La Programmation de logements

Programmation de logements sur la période du PLH



La déclinaison de la programmation à la commune

✓***Quelques constats***

Depuis plusieurs années le territoire intercommunal bénéficie d'une forte attractivité résidentielle et d'un dynamisme (hausse de plus de 25% de sa population depuis 1999), pour autant, si l'ensemble du territoire bénéficie de cette nouvelle population, les variations démographiques varient en fonction des communes.

✓**Les préconisations existantes**

Le département et le SCoT souhaitent renforcer le pôle constitué par Savenay dans la métropole Nantes-Saint-Nazaire tout en limitant la construction neuve en dehors des zones urbaines existantes. C'est pour cette raison que le SCoT fixe pour la période 2007-2020 un objectif de production de 180 logements/an pour la CCLS.

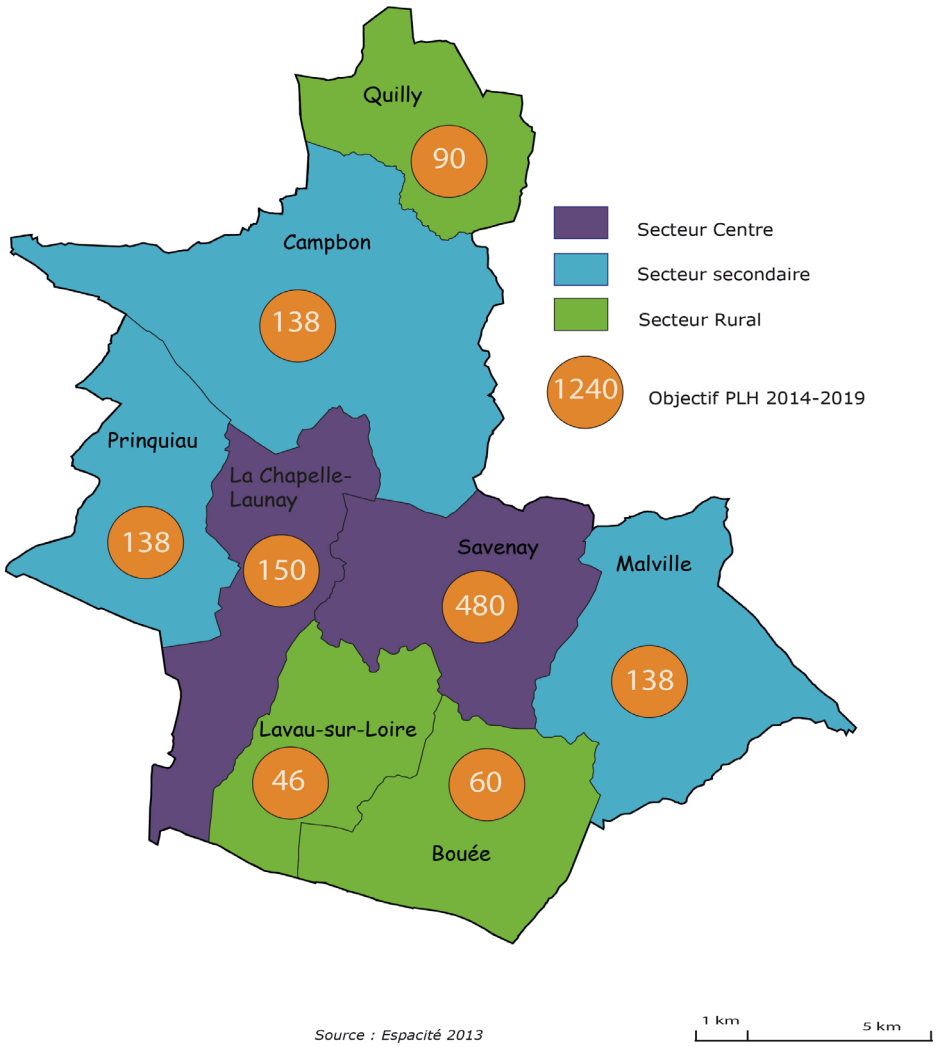
Pour rappel, le SCoT Nantes/Saint-Nazaire va prochainement être révisé avec définition de nouveaux objectifs qui reprendront le travail de réflexion initié dans le cadre du PLH 2014-2019 de la CCLS.

✓ ***Les orientations arrêtées par la CCLS***

Pour atteindre ces objectifs tout en respectant les réalités démographiques et urbaines des communes, le territoire a été sectorisé en trois secteurs distincts auxquels ont été attribués des objectifs précis de production de logements.

Un principe de pondération des objectifs est appliqué en fonction de la spécificité de chaque commune ou du secteur dans lequel elle se situe

Objectif de production de logements de la CCLS pour le PLH 2014-2019



Source : Espacité 2013

	Logements commencés 2006-2011 (moyenne annuelle)		Proposition objectifs annuels PLH 2014-2019	
	VA	% du Total	VA	% du Total
Centre	98	49%	105	51%
Secondaire	79	39%	69	33%
Rural	24	12%	33	16%
CCLS	201	100%	207	100%

Le secteur Centre est composé des communes de Savenay et de La Chapelle-Launay. Les liens existants entre ces deux communes, tant sur le positionnement urbain que sur les relations économiques ou sociales que peuvent entretenir leurs populations, justifient de les intégrer à un secteur commun. Il s'agit du secteur le plus urbanisé et le plus attractif du territoire, raison pour laquelle il possède l'objectif de production le plus important (105 logements par an) soit 51% de la production totale du PLH. Pour autant, une pondération est appliquée en fonction de la structure communale. En effet, si la ville-centre de Savenay possède un objectif de 480 logements pour l'ensemble du PLH, La Chapelle-Launay doit produire quant à elle 150 logements d'ici 2019, ce qui la rapproche d'avantage des communes du secteur secondaire en terme de volumes.

Le secteur Secondaire regroupe, comme son nom l'indique, les communes jouant un rôle de pôle secondaire dans le territoire en raison des différents services qu'elles proposent à la population. Il s'agit des communes de Campbon, Malville et Prinquiau. La CCLS souhaite renforcer le développement et l'attractivité de ce secteur lui fixant un objectif de 69 logements par an soit 33 % de la production totale de logement du PLH. Au sein de ce secteur, les trois communes ont un objectif partagé de 138 logements pour l'ensemble du PLH.

Le secteur Rural est la partie du territoire la plus hétérogène. Bien que regroupant les communes les plus rurales du territoire, les situations locales (positionnement dans la CCLS, attractivité, population) sont variables d'une commune à l'autre. Pour autant, les élus souhaitent continuer à accueillir de nouveaux ménages. Pour cela le secteur rural se voit attribué un objectif de production de 33 logements par an, soit 16% de la production totale. Cet objectif est réparti dans les différentes communes en fonction de leurs spécificités. Ainsi, Bouée doit produire au moins 60 logements pendant toute la durée du PLH et Lavau-sur-Loire 46 logements. Quilly, quant à elle, aura un objectif de 90 logements d'ici 2019.

La production de logements sociaux

✓***Quelques constats***

La CCLS compte 463 logements sociaux familiaux, répartis de façon très inégale entre les communes : 67 % sont ainsi localisés à Savenay.

Une tension relativement faible s'exerce sur le segment locatif social :

- 268 demandes ont été déposées annuellement notamment en 2012, pour un délai moyen d'attribution de 7 mois. L'année dernière, un tiers des demandes a été satisfaite (nouvelles demandes et mutations confondues),

- Un tiers de la population est éligible au PLUS[1] dont un quart au PLAI[2],

- Aucune commune de la CCLS n'est par ailleurs soumise à la loi SRU (imposant un minimum de 20% de logement social).

✓***Les préconisations de l'État***

L'État souhaite une adéquation entre les engagements pris par les différents bailleurs dans les Conventions d'Utilité Sociale (en cours d'élaboration) et les objectifs du PLH. Sur cette base, la production sociale serait estimée entre 40 et 42 logements par an.

De plus, au regard du nombre de ménages éligibles, l'Etat incite désormais à une production de 30% de PLAI dans la production sociale totale.

✓***Les orientations arrêtées par la CCLS***

L'objectif de production arrêté par la CCLS s'élève à 20% de l'offre totale soit 250 logements pour les six prochaines années. Cet objectif apparaît réaliste au regard des réalisations récentes (133 logements sociaux livrés entre 2006 et 2011) et des prévisions des bailleurs qui projettent un niveau de production constant.

Cette nouvelle offre doit permettre de :

- Répondre à la demande endogène des ménages vivant au sein de la CCLS,

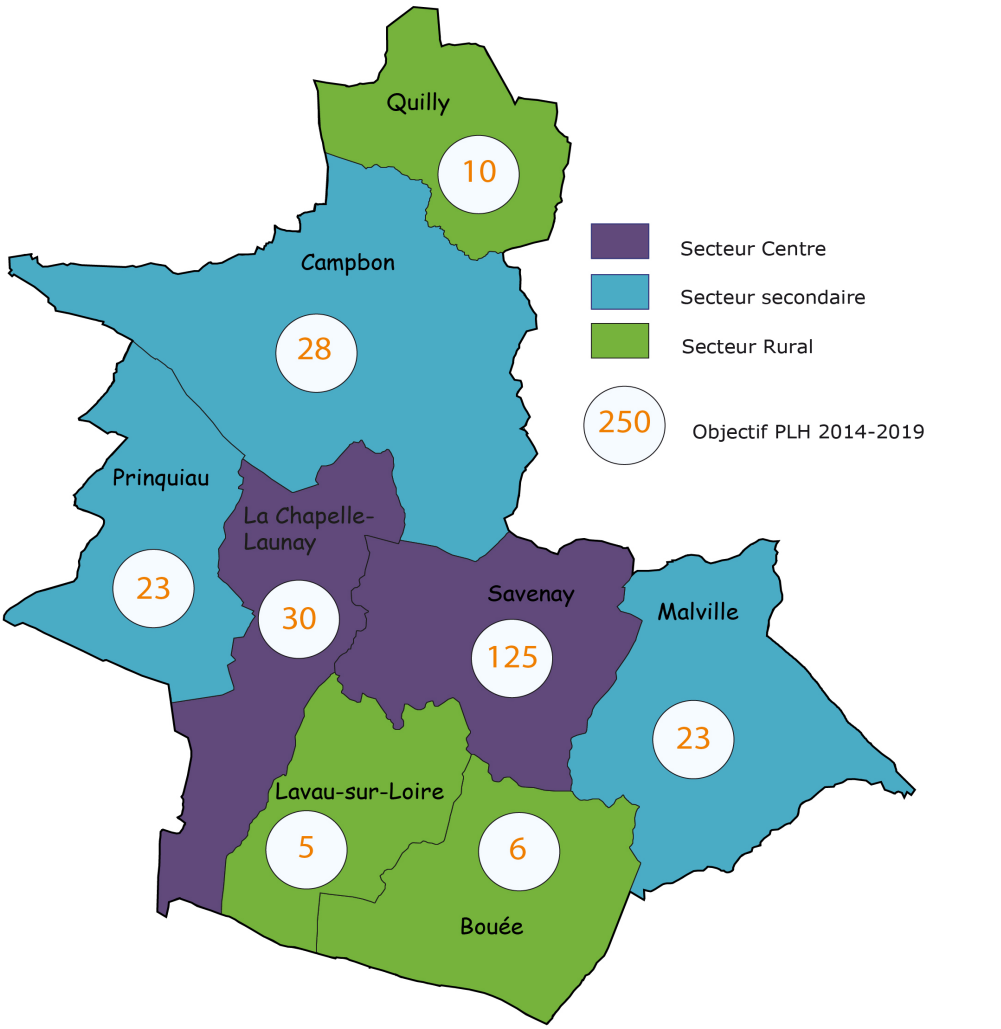
- Proposer une offre locative attractive pour les familles afin d'assurer une rotation de la population au sein des communes,

- Favoriser le développement d'une offre en logements sociaux dans le territoire, notamment en petits logements.

[1] *PLUS : Prêt Locatif à Usage Social*
[2] *PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration*

Un scénario de développement conciliant croissance de la population et maîtrise de l'urbanisation

Objectif de production de logements sociaux de la CCLS pour le PLH 2014-2019



Source : Espacité 2013

Pour répondre aux objectifs qu'elle s'est fixée la CCLS a attribué à chaque secteur et commune un certain nombre de logements sociaux à produire d'ici la fin du PLH.

	VA à produire offre locative sociale	Poids de l'offre locative sociale dans la production totale des secteurs
Centre	155	25%
Secondaire	74	18%
Rural	21	11%
CCLS	250	20%

Le secteur Centre en raison de son attractivité détient un objectif de production **de 25% de logements sociaux sur l'ensemble des logements prévus pour ce secteur, soit environ 155 logements**. Compte tenu de son positionnement, des zones d'emplois et de son offre de services à la population, l'objectif de production de Savenay est fixé à 125 logements sociaux pour l'ensemble du PLH.

Le secteur Secondaire dispose d'une bonne attractivité et les élus souhaitent y construire davantage de logements sociaux que sur la dernière période. Ainsi, Malville et Prinquiau ont un objectif commun de 23 logements d'ici 2019. Avec 28 logements à produire pour toute la durée du PLH, Campbon a quant elle un objectif légèrement supérieur en raison de l'offre commerciale et de services présente sur son territoire. **L'objectif global pour ce secteur représente 74 logements d'ici 2019, soit 18% de la production globale de la CCLS.**

La CCLS souhaite également que le *secteur Rural* participe à l'amélioration de l'offre sociale sur le territoire, d'autant que des besoins, plus mesurés certes, peuvent être recensés. Pour cela elle fixe un **objectif de 11% de logements sociaux pour ce secteur, soit 21 logements** à répartir entre les différentes communes. Ainsi, Lavau-sur-Loire doit produire 5 logements sociaux, Bouée doit en construire 6 et Quilly 10.

Par ailleurs, face au constat d'une part importante de ménages à faibles revenus (37% des ménages de la CCLS sont éligibles au PLAI sur critères de ressources) et d'une tendance à la paupérisation des demandeurs de logements sociaux, la CCLS a opté pour la production de 30 % de PLAI (logement très social) dans la production sociale totale soit environ 70 logements. Cet objectif apparaît conforme à l'ambition nationale.

Une attention particulière sera portée au fait que ces logements :

- S'inscrivent au sein d'opérations mixtes,
- Permettent l'intégration des populations fragiles,
- Constituent un réel maillon dans la réalisation des parcours résidentiels et facilitent la rotation au sein du parc.

Il est précisé que l'atteinte de cet objectif de 250 logements sociaux passe aussi bien par la réalisation d'opérations neuves que par des interventions dans le parc existant. La Communauté de Communes s'est fixé un objectif de 21 logements sociaux à réaliser dans l'existant, à travers des opérations d'acquisition-amélioration ou en conventionnement via les aides de l'ANAH. Cet objectif est fixé pour toute la durée du PLH. Cette intervention vise à l'amélioration de la qualité du parc privé et permet de produire une offre sociale en centre bourge et bien intégrée au tissu urbain.

Le développement de l'accession privée

✓ ***Quelques constats***

Le diagnostic a mis en évidence des prix à l'acquisition élevés et en forte augmentation depuis les années 2000 pour tous les types de produits (appartements, maisons et terrains). L'accession aidée apparaît être un segment très peu développé sur le territoire alors qu'il pourrait contribuer à attirer une nouvelle population en son sein ou permettre aux jeunes ménages locaux d'y demeurer.

✓ ***Les principes arrêtés par la CCLS***

L'offre privée (accession libre/aidée, locatif privé) représentera 80% de la production totale de logements (990 logements), soit 165 logements par an.

Concernant l'accession aidée à la propriété et plus généralement l'accession abordable, la CCLS opte pour l'expérimentation de produits type PSLA (Prêt Social Location-Accession), lui reste, suite à la réforme de l'accession aidée, le principal outil à disposition des opérateurs pour favoriser la réalisation de logements en accession sécurisée. Le retour d'expérience des opérateurs incite à définir précisément les conditions de réussite notamment en termes de typologie des logements à produire (individuel) et de taille des opérations (volumes inférieurs à une dizaine d'habitations).

Une réflexion sera également engagée sur la définition d'un plafond prix pour qualifier le logement abordable. Ce travail sera réalisé dès l'entrée en phase opérationnelle du PLH.

A travers cette démarche, il s'agit pour la CCLS de diversifier le profil de la population en proposant une offre adaptée aux ménages en début de parcours résidentiels, et ce afin de compenser le vieillissement de la population et de capter une partie des décohabitants (jeunes adultes quittant le domicile parental).

Globalement, l'objectif fixé porte sur la réalisation d'environ **50 logements** en accession abordable sur la durée du PLH.

L'intervention dans le parc existant

✓***Quelques constats***

L'atteinte des objectifs de production de logements à l'échelle de la CCLS doit s'envisager dans une complémentarité entre la construction neuve et l'intervention dans le parc existant. La lutte contre la vacance de longue durée contribue, tout en s'inscrivant dans les objectifs du Grenelle de l'Environnement, à la mise sur le marché d'une offre nouvelle sans construction neuve et donc sans consommation de foncier.

A l'échelle de la CCLS, la vacance représente 5% du parc de logements. Sur la période de la dernière OPAH, une vingtaine de logements vacants ont été remis sur le marché dans le cadre des financements ANAH.

Plusieurs moyens sont à disposition des collectivités pour lutter contre la vacance : les mesures fiscales (Taxe d'Habitation des Logements Vacants), l'aide financière incitative, les opérations d'acquisition/amélioration, la mobilisation des aides de l'ANAH (dans le cadre d'un dispositif d'intervention groupé type OPAH ou par la mobilisation des fonds dévolus à la lutte contre l'habitat dégradé qui peut également toucher des biens vacants).

✓***Les principes arrêtés par la CCLS***

La CCLS s'est engagée en faveur de la remise sur le marché de l'ordre de 5 logements vacants par an. Ce chiffre sera à affiner au regard des analyses et conclusions des différentes études engagées dans le cadre du PLH.

Un scénario de développement conciliant croissance de la population et maîtrise de l'urbanisation

Synthèse de la programmation de logements par commune

	Objectif total de production 2014-2019	Part de la production de la commune dans le total	dont production neuve		dont production dans l'existant		dont logements locatifs sociaux		dont logements privés		dont logements en accession abordable	
			VA	%	VA	%	VA	%	VA	%	VA	%
Centre	630	51%	605	96%	25	4%	155	25%	475	75%	28	6%
Savenay	480	39%	460	96%	20	4%	125	26%	355	74%	23	6%
La Chapelle-Launay	150	12%	145	97%	5	3%	30	20%	120	80%	5	4%
Secondaire	414	33%	390	94%	24	6%	74	18%	340	82%	15	4%
Campbon	138	11%	130	94%	8	6%	28	20%	110	80%	7	6%
Malville	138	11%	130	94%	8	6%	23	17%	115	83%	4	3%
Prinquiau	138	11%	130	94%	8	6%	23	17%	115	83%	4	3%
Rural	196	16%	185	94%	11	6%	21	11%	175	89%	7	4%
Quilly	90	7%	85	94%	5	6%	10	11%	80	89%	5	6%
Bouée	60	5%	57	95%	3	5%	6	10%	54	90%	1	2%
Lavau-sur-Loire	46	4%	53	94%	3	7%	5	11%	41	89%	1	2%
CCLS	1 240	100%	1180	95%	60	5%	250	20%	990	80%	50	5%

La démarche foncière

✓ ***Les orientations arrêtées par la CCLS***

Afin de parvenir à l'objectif de production de logements neufs, les communes se sont positionnées en faveur :

- D'une économie de la ressource foncière et une inscription dans les principes du développement durable,

- D'une réduction de l'étalement urbain et une lutte contre le mitage en milieu rurbain,

- D'une prise en compte de l'augmentation des prix du foncier et d'une réduction de la capacité d'investissement des ménages,

- D'une adaptation aux nouvelles attentes de la population en termes d'usage de leur habitat (réduction du temps consacré à l'entretien de son terrain).

Pour autant, face à la diversité des projets en cours sur le territoire de Loire et Sillon, aucun objectif n'a été imposé en matière de densité minimum, celles-ci étant précisées dans le Schéma de secteur de la CCLS. Pour autant, les parcelles à vocation d'habitat identifiées par les communes ont été classifiées et cartographiées en fonction de leur échéance de mobilisation :

- A court terme : il comprend le foncier mobilisable à destination d'habitat dans la première partie de validité du PLH (2014-2016),

- A moyen terme : il comprend le foncier mobilisable à destination d'habitat dans seconde moitié de validité du PLH (2017-2019),

- A long terme : il recense les réserves foncières à destination d'habitat destinées à être urbanisées après le terme du PLH (après 2019).

Prévisionnel des projets engagés à court terme (2014-2016)

COMMUNE	LIEU	NB LOGTS	DONT LLS[3]	R/E/D[4]	TYPE	ECHEANCE
Bouée	Route du Syl	9	9	Densification	Intermédiaire	2015
	La Gagnerie de Painnes	35	0	Extension urbaine	Individuel	2015
Campbon	Rue de Bretagne	10	10	Renouvellement urbain	Collectif	2015
	Les Gavelais	15		Extension urbaine	Individuel	2015
La Chapelle Launay	Rue de l'église	11	11	Renouvellement urbain	Intermédiaire	2015
	Le Lattais	21	5	Extension urbaine	Mixte	2015
Malville	Rue de la Merlerie	27	15	Renouvellement urbain	Mixte	2015
Prinquiau	Rue de la Gourhandais	20	11	Extension urbaine	Mixte	2015
	Impasse des Loriots	5	0	Extension urbaine	Individuel	2014
Quilly	Le Clos Guerrioux	6	6	Densification	Intermédiaire	2016
Savenay	Rue Hoche	48	14	Renouvellement urbain	Collectif	2016
	Le Matz	72	13	Extension urbaine	Individuel	2015

En novembre 2013, l'ensemble des projets identifiés par les communes pour les six prochaines années représente une fourchette de 710 à 800 logements en production dans le neuf, soit 57% à 65 % des objectifs de production totaux du PLH (1 240 logements).

Néanmoins, ces projets n'étant pas au même stade d'avancement, la liste mentionnée ci-dessus ainsi que les projets identifiés dans le référentiel foncier ne sauraient constituer une programmation définitive.

[3] LLS : Logement Locatif Social
[4] R/E/D : Renouvellement / Extension urbaine / Densification

Le séminaire habitat

Les acteurs et les élus du territoire se sont réunis au cours d'un séminaire de définition des orientations stratégiques animé en 3 groupes d'ateliers thématiques :

1/ Stratégie foncière et formes urbaines,

2/ L'intervention sur le parc existant (Parc privé / Parc social),

3/ L'hébergement et le logement des publics spécifiques.

L'objectif de ce séminaire était de :

- Consolider les conclusions du diagnostic,
- Définir les axes d'intervention par thématique,
- Permettre un positionnement des acteurs sur les priorités d'intervention.

Stratégie foncière et formes urbaines

✓ ***Les problématiques du territoire***

- Un volume de constructions conséquent et une consommation foncière importante,
- Une construction neuve qui offre peu de diversité : maison individuelle de type pavillonnaire,
- Des ambitions de production importantes reposant sur le principe d'une forte attractivité.

✓ ***Les enjeux pour la CCLS***

- Diversifier l'offre de logements afin de faciliter les parcours résidentiels des ménages,
- Mettre en place une stratégie foncière communautaire afin d'anticiper la pression démographique et de limiter la consommation foncière,
- Répartir l'offre de façon équilibrée,
- Conforter et maintenir la mixité sociale existante.

L'intervention sur le parc existant (Parc privé / Parc social)

✓***Les problématiques du territoire***

- Un parc privé très ancien fortement représenté dans les communes les plus rurales,
- Un parc privé composé essentiellement de grands logements,
- Des phénomènes de sous occupation du parc privé,
- Un parc social singulier composé majoritairement de grands logements individuels,
- Un volume de logements locatifs sociaux faible et fortement localisé.

✓***Les enjeux pour la CCLS***

- Renforcer l'attractivité des centres-bourgs par la mobilisation du parc existant,
- Mobiliser le parc existant pour produire une offre locative sociale,
- Poursuivre la réhabilitation du parc privé ancien dégradé et traiter la précarité énergétique,
- Identifier les situations diffuses d'insalubrité et d'indignité afin de lutter contre ces situations,
- Accompagner les ménages âgés et/ou les personnes en situation de handicap dans l'adaptation et l'amélioration de leur logement,
- Favoriser les parcours résidentiels et la mixité sociale.

L'hébergement et le logement des publics spécifiques

✓***Les problématiques du territoire***

- Une proportion de personnes âgées ou de personnes présentant des difficultés de mobilité vivant dans des logements inadaptés (typologie, localisation),
- Une offre de logements insuffisante pour répondre aux besoins des jeunes,
- Une difficulté à maintenir les jeunes ménages au sein du territoire,

Les enjeux pour la CCLS

- Développer une offre de logements dont les critères (taille notamment) répondent aux publics spécifiques,
- Développer une offre en faveur du logement autonome des personnes modestes,
- Développer une offre et un accompagnement pour répondre aux besoins des jeunes dans le territoire,
- Conforter la réponse aux personnes défavorisées en logements temporaires et l'accompagnement vers un parcours résidentiel positif,
- Faciliter la mise en réseau d'acteurs afin de répondre aux ménages les plus défavorisés.

Les Orientations stratégiques

A la suite de ces différents ateliers des orientations ont été formalisées par les élus de la CCLS comme des principes d'interventions visant à répondre aux différentes problématiques observées et identifiées dans la phase de diagnostic.

6 grandes orientations ont ainsi été définies :

- Accompagner la croissance démographique,
- Asseoir une stratégie foncière à l'échelle intercommunale,
- Favoriser la diversification des formes urbaines,
- Encourager l'amélioration du parc existant,
- Conforter les actions en direction des publics dits spécifiques,
- Mettre en place un « centre de ressources sur l'habitat ».

Chaque orientation est divisée en plusieurs axes dont l'objectif est de répondre aux problématiques et aux enjeux relevés lors des ateliers. Ces axes sont eux-mêmes déclinés en principes d'intervention qui seront par la suite déclinés en actions précises au sein d'un programme d'actions (tome 3).

Orientation n°1 : Accompagner la croissance démographique

Axe 1 : Développer l'offre de logements pour accueillir une nouvelle population

- Produire un nombre suffisant de logements pour accueillir l'ensemble des personnes souhaitant s'installer dans le territoire
- Orienter les publics cibles vers de logements adaptés à leurs besoins
- Favoriser le renouvellement urbain

Axe 2 : Développer l'offre de logements pour accueillir une nouvelle population

- Mettre en place un système incitatif (Apporter une subvention financière) sur certains types de logements
- Renforcer le partenariats avec les acteurs locaux pour développer une offre de logements adaptée aux besoins du territoire

Orientation n°2 : Asseoir une stratégie foncière intercommunale

Axe 1 : Consolider la connaissance du territoire

- Assurer un suivi des consommations foncières dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du développement durable du PLH
- Renforcer le partenariat avec les acteurs institutionnels (communes, EPF) et privés (aménageurs, promoteurs)

Axe 2 : Redéfinir une politque d'action foncière

- Apporter une participation financière (aide à l'acquisition du foncier) dans le cadre de projets identifiés et d'envergure intercommunale
- Développer une politique de maîtrise de la consommation foncière en préservant les espaces naturels et agricoles et limiter l'étalement urbain (optimisation des programmes neufs...)
- Soutenir et favoriser l'implantation des commerces

Orientation n°3 : Favoriser la diversification des formes urbaines

Axe 1 : Définir un cadre de «bonnes pratiques»

- Veiller à l'insertion urbaine et paysagère des nouveaux programmes pour préserver le cadre de vie et développer le lien social (réalisation d'une charte paysagère?)
- Renforcer le partenariat entre les acteurs du logement et de l'environnement dans le territoire

Axe 2 : Apporter un appui aux communes en termes d'ingénierie

- Assister les communes dans la mise en oeuvre des objectifs du PLH (actualisation des documents d'urbanisme, apporter un appui en terme d'ingénierie sur les outils/ dispositifs à mobiliser)
- Guider les communes dans leurs démarches de mise en oeuvre de projets urbains (renouvellement, extension urbaine, ZAC...)

Orientation n°4 : Encourager l'amélioration du parc existant

Axe 1 : Maintien à domicile et précarité énergétique

- Soutenir le traitement du parc existant à travers des actions d'adaptation du parc de logements au veillissement et/ou handicap des ménages
- Soutenir le traitement du parc existant en luttant contre les phénomènes de précarité énergétique

Axe 2 : Revitalisation des centres bourgs et du bâti

- Soutenir et favoriser l'implantation des commerces
- Travailler sur les questions de changements d'usages et de traitement de la vacance
- Favoriser les investissements locatifs (privés et conventionnés) et les opérations publiques d'acquisition/ amélioration

Axe 3 : Repérage des situations de mal logement

- Mettre en place des dispositifs et des outils de repérage des situations de mal logement (habitat vétuste, précarité énergétique, inadaptation du logement...)
- Développer les synergies entre les acteurs locaux (Communes, Conseil Général, autres acteurs qualifiés)

Orientation n°5 : Conforter les actions en direction des publics dits spécifiques

Axe 1 : Accès et maintien des ménages dans le logement autonome

- Faciliter l'accès des jeunes et des personnes défavorisées au logement autonome par le développement de petits logements au loyer abordable
- Accompagner les gens du voyage dans leur démarches de sédentarisation

Axe 2 : Apporter un appui aux communes en termes d'ingénierie

- Développer des structures d'accueil temporaires pour les personnes âgées
- Elargir l'offre de logements d'urgence (ALT)
- Rechercher des solutions d'accueil innovantes à destination des personnes âgées (accueil intergénérationnel...)

Orientation n°6 : Mettre en place un centre de ressources sur l'habitat

Axe 1 : Un service à la population

- Améliorer la coordination des services à destination des ménages à travers la mise en place d'un service centralisant à l'échelle de la CCLS (permanence ADIL, CAUE, CDH...)
- Développer l'information aux habitants en «vulgarisant» les dispositifs d'aides existants
- Engager une communication ciblée auprès des publics spécifiques sur les structures d'hébergement et les aides existantes, via des relais d'information identifiés

Axe 2 : Repérage et réseau

- Animer un réseau d'acteurs pour faciliter les effets et les synergies: Mission Locale, associations, agences immobilières etc
- Mettre en place un partenariat local plus fort avec les bailleurs sociaux pour développer une meilleure connaissance du parc et de ses besoins
- Repérage les situstions liées au mal logement : habitat dégradé et précarité énergétique
- Affiner la connaissance des besoins des personnes âgées et des personnes handicapées pour proposer une offre complémentaire ou une adaptation des structures existantes

Synthèse des orientations stratégiques

Synthèse des orientations retenues lors de la phase 2 d'élaboration du Programme Local de l'Habitat

Scénario de croissance démographique	Programmation de logement	Stratégie foncière	Orientations stratégiques
Une croissance proche de celle observée sur la période récente	Renforcer le rôle de la CCLS en conservant l'identité communale	Limiter l'étalement urbain en favorisant le renouvellement urbain	Accompagner la croissance démographique par le développement d'une nouvelle offre de logement
27 000 habitants à horizon 2019 + **2.1%** de croissance annuelle	**207 logts par an** **20%** de logts sociaux sur la période	Mise en place d'un outil de suivi de la consommation foncière	Assoeir et redéfinir la stratégie foncière intercommunale en améliorant la connaissance du territoire
			Favoriser la diversification des formes urbaines en accompagnant les communes et en mettant en place des «bonnes affaires»
			Encourager l'amélioration du parc existant en centre bourg en luttant contre le mal logement
			Conforter les actions en direction des publics dits spécifiques en favorisant le maintien à domicile et en développant des structures spécialisées
			Mettre en place un centre de ressources sur l'habitat

La poursuite de la démarche: la phase de définition des actions opérationnelles

Un travail partenarial autour des objectifs opérationnels du PLH

Une seconde série de réunion de travail avec les élus sera organisée lors de la phase 3 d'élaboration du PLH. Elle permettra de décliner les principes d'intervention en actions opérationnelles et territorialisées.

La phase 3 permettra d'arrêter l'enveloppe budgétaire allouée à la réalisation des actions et de préciser les modalités de suivi, animation et évaluation du PLH : activité d'observation, bilans, instances partenariales…

La formalisation du programme d'actions

A l'issue de ces ateliers, un programme sous forme de fiches actions détaillées a été rédigé comprenant des éléments sur la faisabilité des interventions envisagées :

- Objectif de l'action,
- Principe de l'action,
- Pilotage et partenariat à mobiliser,
- Calendrier d'exécution,
- Modalités de financement,
- Indicateurs de suivi,
- Modalités de mise en œuvre.

2 bd de la Loire - 44 260 SAVENAY
✆ 02 40 56 81 03 🖷 02 40 56 83 38
communaute@cc-loiresillon.fr - www.cc-loiresillon.fr