



BILAN A MI-PARCOURS DU PLH 2019-2021

Décembre 2022

Communauté de Communes Estuaire et Sillon

2 Boulevard de la Loire - BP 29 - 44260 Savenay - 02 40 56 81 03
communaute@estuaire-sillon.fr - www.estuaire-sillon.fr

Table des matières

I.	LE CADRE DU BILAN A MI-PAROURS DU PLH.....	3
II.	Mise à jour du diagnostic	4
a.	Un diagnostic qui reste globalement d'actualité.....	4
b.	Des évolutions sur les prix et la demande démontrant un accroissement de la tension.4	
	Un marché qui se tend au risque d'exclure une partie de la population.....	4
	Une forte augmentation de la demande en logement locatif social.....	6
	Conclusion de la mise à jour du diagnostic.....	8
III.	RAPPEL DES ORIENTATIONS ET PROGRAMME D' ACTIONS DU PLH.....	8
a.	Bilan de la production de logements entre 2019 et 2021 :.....	8
b.	Bilan des actions du PLH et perspectives.....	9
IV.	SYNTHESE	25
V.	BILAN FINANCIER.....	27
VI.	CONCLUSION ET PERSPECTIVES.....	29
a.	Les réussites :.....	29
b.	Les points de vigilance :.....	30

I. LE CADRE DU BILAN A MI-PARCOURS DU PLH

Selon l'article L. 302-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), 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 logement 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 défini à l'article L. 441-1-1.

Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement. Le diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du premier alinéa de l'article 1er-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées. ».

Le programme local de l'habitat comporte trois éléments essentiels : un diagnostic, un document d'orientation, un programme d'actions dont le contenu est codifié par les articles R.302-1-1 à R.302-1-3 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Par délibération du 27 avril 2017, le conseil communautaire décidait d'engager un premier Programme Local de l'Habitat à l'échelle d'Estuaire et Sillon. Ce PLH 2019-2022 a reçu un avis positif du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement et du Préfet en date du 3 avril 2019, il a été adopté par le conseil communautaire du 23 mai 2019.

L'article L.302-3 du CCH fait obligation à l'établissement public de coopération intercommunale de réaliser un bilan à mi-parcours lors duquel le conseil communautaire délibère sur l'état de réalisation du PLH et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique. Le bilan est ensuite communiqué pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement. Le bilan à mi-parcours permet de mesurer les écarts entre les objectifs affichés et les résultats enregistrés et produit des éléments de compréhension de ces éventuels décalages.

II. Mise à jour du diagnostic

a. Un diagnostic qui reste globalement d'actualité

Le diagnostic réalisé pour le PLH en 2018 reste cohérent sur un grand nombre de sujets, le territoire a conservé son dynamisme démographique et son attractivité pour les ménages familiaux. Le parc existant n'a pas non plus évolué, les enjeux de rénovation et d'adaptation restent donc d'actualité.

En revanche, plusieurs points du diagnostic doivent être mis à jour car les évolutions ont été particulièrement marquées au cours de la période récente.

b. Des évolutions sur les prix de l'immobilier et la demande démontrant un accroissement de la tension

Un marché immobilier qui se tend au risque d'exclure une partie de la population

Le contexte d'élaboration de bilan à mi-parcours du PLH est différent de celui qui prévalait en 2017-2018 lors de son élaboration. D'une situation de croissance démographique ne s'accompagnant pas d'augmentation des prix de l'immobilier, nous vivons aujourd'hui une période où la croissance démographique reste forte et s'accompagne des conséquences de la crise sanitaire et d'un contexte géopolitique lourd de conséquences économiques. L'ensemble de ces facteurs a conduit à des retards de livraisons et une augmentation importante des coûts de matériaux et des travaux ainsi qu'à une hausse des taux d'intérêt. Ces phénomènes conjugués à une raréfaction des fonciers aisément mobilisables, induisent un marché immobilier tendu et une augmentation des prix dans le neuf comme dans l'ancien.

La hausse significative des prix de l'immobilier depuis le démarrage de la crise du covid combiné à une croissance démographique qui ne faiblit et augmentation des coûts de construction du au conflit russo-ukrainien marque tournant dans le contexte immobilier local.

A cette tension immobilière existante s'ajoute un secteur bancaire qui durcit d'avantage ces conditions d'obtention de prêt avec un apport de 10% demandé et une augmentation significative des taux d'intérêt qui peut avoisiner les 2%.

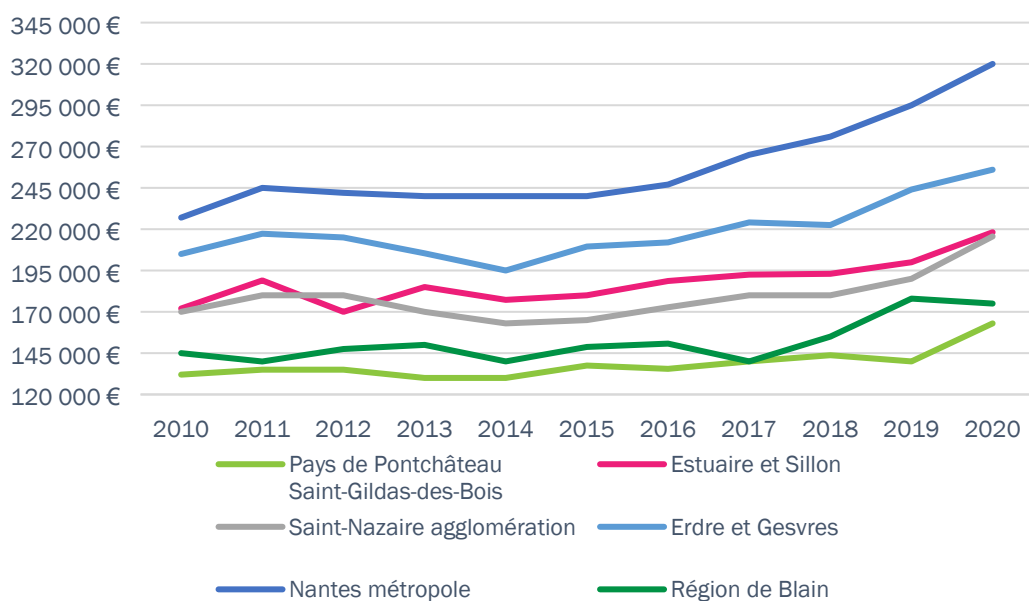
En 2020, acheter un terrain et y faire construire sa maison coûtait en moyenne 216 650 € sur le territoire d'Estuaire et Sillon. Il s'agit d'un investissement supérieur à celui observé en moyenne sur le département (204 240 €) ou pour des intercommunalités littorales. Le coût du terrain par m² y est parmi le plus élevé (132 €/m²).

Pour autant, s'y sont vendus des terrains de moyennes superficies (439 m²) qui se rapprochent de celles de Saint-Nazaire agglomération (385 m²) et moins élevées que celles des intercommunalités de Pontchâteau – Sant-Gildas-des-Bois (614 m²) ou de Redon agglomération (746 m²). Quant à la taille des maisons, elle reste élevée : 115 m² en moyenne, similaire à celle de la Loire Atlantique (113 m²).

Le coût moyen « terrain + maison » s'est accru de +12 % entre 2019 et 2020, alors que le nombre de projets a diminué d'un tiers (contre respectivement + 9 % et - 21 % à l'échelle départementale).

Le nombre de transactions dans l'ancien en 2020 a été marqué par un coup d'arrêt dans le contexte de la crise sanitaire (deux confinements) faisant baisser le volume des transactions. Toutefois, les prix de ventes médians des maisons anciennes (plus de 5 ans) ont poursuivi leur hausse + 9 % entre 2019 et 2020, et atteignent 218 150 € en 2020 (2 278 €/m²).

Evolution du prix de vente médians des maisons anciennes entre 2010 et 2020
Source : DV3F 2020

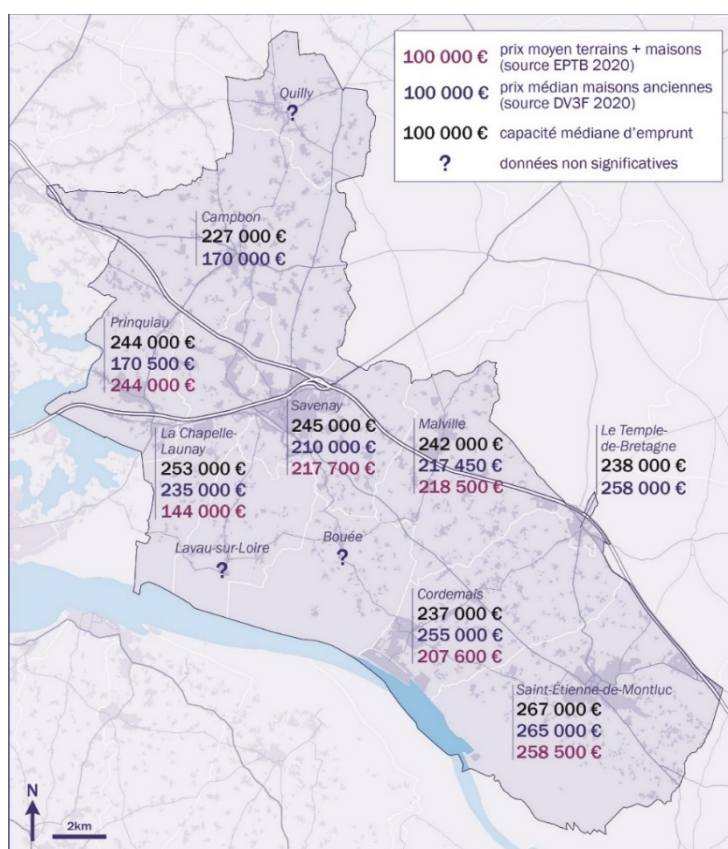


Prix de vente médians des maisons anciennes en 2020 par commune
Source : DV3F 2020

Commune	Coût moyen terrain + maison	Coût médian d'une maison ancienne
Bouée	ns	NS
Campbon	ns	170 000 €
Chapelle-Launay	143 993 €	235 000 €
Cordemais	207 612 €	255 000 €
Lavau-sur-Loire	ns	ns
Malville	218 521 €	217 450 €
Prinquiau	243 982 €	170 500 €
Quilly	ns	ns
Saint-Étienne-de-Montluc	258 478 €	265 000 €
Savenay	217 698 €	210 000 €
Temple-de-Bretagne	ns	258 000 €
Estuaire et Sillon	216 644 €	218 150 €

Synthèse des marchés de l'immobilier à Estuaire et Sillon

Source : DV3F 2020



Les données présentées concernent l'année 2020, les données 2021 n'étant pas encore traitées. La tendance à la hausse semble s'être encore accrue en 2021 renforçant encore les constats posés.

Une forte augmentation de la demande en logement locatif social

Un autre élément marquant depuis l'adoption du PLH est l'augmentation du nombre de demandeurs d'un logement social. La Communauté de Communes Estuaire et Sillon enregistrait 482 demandes de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2018 et 671 demandeurs sont enregistrés au 1er janvier 2022, soit une augmentation de près de 40%. Ce phénomène, particulièrement marqué, correspond à une tendance observée depuis la crise sanitaire, le CREHA Ouest (organisme en charge de la demande de logement social) a identifié quelques pistes d'explications :

- l'impact des confinements successifs,
- la baisse des attributions,
- la croissance démographique tendancielle,
- l'attrait des Pays de la Loire pour les demandeurs hors région.

L'accroissement de la tension se rencontre donc à la fois à la vente et à la location dans le parc privé, mais aussi pour le parc social. On peut imaginer que la hausse des prix à la vente et à la location ne permette plus à certains ménages de se loger dans les grandes métropoles, les

conduisant à reporter leur demande sur les territoires comme Estuaire et Sillon. Il est donc possible qu'une partie des ménages se tourne vers les logements sociaux pour pallier cette difficulté.

L'attractivité de l'ouest induisant une croissance démographique très forte en particulier liée aux métropoles combinée à un attrait nouveau des villes moyennes est également de nature à expliquer partiellement ce phénomène.

Cependant, 63 % des demandeurs résident déjà sur le territoire, plus particulièrement à Savenay, Saint-Étienne-de-Montluc et à Cordemais. Les autres origines sont extrêmement variées, mais les communes les plus représentées sont Nantes, Saint-Nazaire et Saint-Herblain.

Parmi les nouveaux demandeurs, un tiers sont locataires d'un logement privé, 15 % habitent au domicile familial, 12 % sont des propriétaires et 7 % logent chez un particulier. Un quart sont âgés de moins de 30 ans (26 % sur le département en janvier 2021).

27 % des demandeurs (31 % de nouveaux demandeurs) ont des revenus inférieurs à 40 % des plafonds HLM.

Situation des demandeurs de logements sociaux en 2022

Source : CREHA OUEST - FDLS

Situation	Demande interne	Demande externe	Demandeurs au 01/01/2022
Couple sans enfant	15	39	54
Couple avec enfant	53	49	102
Personne seule	42	219	261
Famille monoparentale	72	166	238
Autre cas	4	12	16
Estuaire et Sillon	186	485	671

Typologie des demandes de logements sociaux en 2022 comparé au parc existant

Source : CREHA OUEST - FDLS

Typologie	T1	T2	T3	T4	T5
Logements demandés	5%	34%	31%	23%	7%
Parc existant	1%	17%	33%	30%	19%

Conclusion de la mise à jour du diagnostic

La tension qui se renforce sur le territoire d'Estuaire et Sillon ne remet pas en cause les conclusions du PLH adopté en 2019 mais renforce davantage la nécessité d'en assurer la mise en œuvre pour répondre aux besoins.

Au-delà de la question du profil des habitants, c'est aussi la capacité du territoire à offrir les logements permettant aux actifs de se loger, et donc aux entreprises de poursuivre leur développement qui est en jeu.

III. RAPPEL DES ORIENTATIONS ET PROGRAMME D'ACTIONS DU PLH

Le PLH s'appuie sur 5 orientations majeures résultant des problématiques et des enjeux du territoire soulevés dans le diagnostic:

1. Favoriser une offre de logements diversifiée et une répartition équilibrée sur l'ensemble du territoire dans le respect des principes de mixité sociale
2. Répondre aux besoins des populations spécifiques : un enjeu de solidarité
3. Soutenir l'amélioration énergétique et l'adaptation des logements
4. Maîtriser le développement urbain et rationaliser l'utilisation du foncier
5. Renforcer la gouvernance des politiques locales de l'habitat, l'information aux habitants et le suivi du PLH

Ces 5 orientations se déclinent en 21 actions.

a. Bilan de la production de logements entre 2019 et 2021 :

Secteur	Commune	OBJECTIF PLH TOTAL	Nombre de logements autorisés	% d'atteinte de l'objectif à mi-parcours
---------	---------	--------------------	-------------------------------	--

Secteur 1	Savenay	482	413	86%
	La Chapelle-Launay	150	83	55%
	Saint-Etienne-de-Montluc	436	145	33%
	TOTAL	1 068	641	60%

Secteur 2	Campbon	138	79	57%
	Cordemais	218	109	50%
	Malville	140	69	49%
	Prinquiau	140	62	44%
	TOTAL	636	319	50%

Secteur 3	Bouée	60	23	38%
	Lavau-sur-Loire	48	4	8%
	Quilly	90	26	29%
	Le Temple-de-Bretagne	72	16	22%
	TOTAL	270	69	26%

CC Estuaire et Sillon	1 974	1029	52%
------------------------------	--------------	-------------	------------

Les objectifs de production ont été globalement atteints.

On observe cependant que la production s'est concentrée principalement sur les communes les plus importantes du secteur 1, confirmant leur rôle de centralité et leur attractivité pour les habitants.

b. Bilan des actions du PLH et perspectives

Le plan d'actions du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon est présenté sous forme de fiches-actions. Le bilan à mi-parcours reprend cette même disposition, chaque action faisant l'objet d'une fiche bilan comportant les rubriques suivantes:

- Rappel des objectifs
- Mise en œuvre de l'action (météo et degré d'avancement)
- Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH dont évolution de la fiche action.

Action 1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE DIVERSIFIÉE EN LOCATION ET EN ACCESSION
Action 1a : DÉVELOPPER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS À LOYER ABORDABLE

Rappel des objectifs :

- Soutenir l'accueil et le maintien des jeunes ménages sur le territoire, en accompagnant le parcours résidentiel des ménages
- Proposer une offre diversifiée de logements locatifs à loyer abordable permettant de favoriser la mixité sociale
- Développer le parc de logements locatifs à loyer maîtrisé
- Permettre aux ménages aux ressources modestes de se loger en développant le parc de logements locatifs « très sociaux » à proximité des commerces et des services

Rappel des objectifs chiffrés de production de logement locatif social 2019-2024 :

La production globale de logements est répartie entre les trois secteurs en tenant compte du poids démographique des communes, mais aussi de leur capacité à accueillir une nouvelle population, à réaliser des constructions, et selon leur ambition politique.

Secteur	Commune	Locatif social				TOTAL
		PLAI	PLUS	PLS	TOTAL	
Secteur 1	Savenay	41	49	27	117	482

	La Chapelle-Launay	10	21	0	31	150
	Saint-Etienne-de-Montluc	36	47	23	106	436
	TOTAL	87	117	50	254	1 068

Secteur 2	Campbon	7	13	5	25	138
	Cordemais	7	28	4	39	218
	Malville	7	15	3	25	140
	Prinquiau	7	15	3	25	140
	TOTAL	28	71	15	114	636

Secteur 3	Bouée	0	6	0	6	60
	Lavau-sur-Loire	0	6	0	6	48
	Quilly	0	6	0	6	90
	Le Temple-de-Bretagne	0	9	0	9	72
	TOTAL	0	27	0	27	270

CC Estuaire et Sillon	115	215	65	395	1 974
	395				

Quelle mise en œuvre sur 3 ans (soit 50% de l'objectif) ? (Logements financés)

A noter : les chiffres retenus correspondent aux financements d'opérations sur les années 2019 à 2021, c'est-à-dire à des opérations impulsées pendant le PLH. Les opérations financées avant 2019 ne sont donc pas prises en compte pour le bilan mais intègrent bien le parc locatif social.

Secteur	Commune	Financements locatif social 2019-2021 (hors rachat VILOGIA)				Avancement objectif PLH
		PLAI	PLUS	PLS	TOTAL	

Secteur 1	Savenay	44	33	9	86	74%
	La Chapelle-Launay	1	3		4	13%
	Saint-Etienne-de-Montluc	4	6	9	19	18%
	TOTAL				114	45%

Secteur 2	Campbon	4	8	6	18	72%
	Cordemais	1	2		3	8%
	Malville				0	0%
	Prinquiau				0	0%
	TOTAL				21	18%

Secteur	Bouée				0	0%
----------------	-------	--	--	--	----------	-----------

3						
	Lavau-sur-Loire				0	0%
	Quilly				0	0%
	Le Temple-de-Bretagne				0	0%
	TOTAL				0	0%

CC Estuaire et Sillon	73	47	15	135	34%
	63%	22%	23%		

DETAIL LOGEMENTS FINANCES 2019-2021 (source DDTM) :

Année de financement	Organisme	Commune	Nom de l'opération	PLUS	PLAI	PLS	PLUS FOYER	PLAI FOYER	PLS FOYER	TOTAL
2019	LA NANTAISE D'HABITATIONS	Campbon	CAMPBON – LES GAVELAIS	8	4					
2020	ASSOCIATION HOSPITALIERE DE CAMPBON	Campbon	Maison de retraite de Campbon			6				
										18

2019	S.A. ATLANTIQUE HABITATIONS	La Chapelle-Launay	LES VILLAS NOVALIS	3	1					4
------	-----------------------------	--------------------	--------------------	---	---	--	--	--	--	----------

2021	LA NANTAISE D'HABITATIONS	Cordemais	Résidence de l'armistice (ex Croix Morzel)	2	1					3
------	---------------------------	-----------	--	---	---	--	--	--	--	----------

2019	LA NANTAISE D'HABITATIONS	St-Etienne-de-Montluc	SAINT ETIENNE DE MONTLUC – LES COMMUNAUX	2	1					
2021	VILOGIA	Saint-Etienne de Montluc	TIVOLI	4	3	9				19

2019	LA NANTAISE D'HABITATIONS	Savenay	RJA MME JAN – SAVENAY (résidence habitat jeunes)					21		
2020	LA NANTAISE D'HABITATIONS	Savenay	Pré de la Mare	4	3					
2021	CISN RESIDENCES LOCATIVES	Savenay	Foncier hopital – Résidence sociale (Résidence d'accueil)		10					
2021	CISN RESIDENCES LOCATIVES	Savenay	La Soubretière – Habitat Inclusif PA/PH	5	10					
2021	CISN RESIDENCES LOCATIVES	Savenay	Terrain hopital	14	10					
2021	VILOGIA		Rue des Anémones			9				86

Analyse des résultats :

L'atteinte des objectifs de diversification de l'offre locative sociale est très contrastée selon les communes. Seules 5 communes ont engagé la mise en œuvre des objectifs du PLH, et le taux d'avancement de l'atteinte des objectifs du PLH varie de 8 à 74%. D'autre part, 27% des logements

créés correspondent à une offre en résidence pour personnes âgées ou handicapées, répondant à un besoin réel du territoire mais sans impact sur la réponse aux besoins des demandeurs de logement locatif social alors même que la demande a fortement augmenté.

L'adoption du PLH en 2019 à la veille des élections municipales ainsi que les deux années de crise sanitaire n'ont pas été favorables à une mobilisation locale sur cette thématique. Plusieurs projets d'ampleur ont également rencontré des difficultés (recours, études complémentaires, ...) retardant leur mise en œuvre.

Les instances d'animation intercommunales (commissions en particulier) n'ont réellement pu se mettre en place qu'en 2021.

En dépit des dispositifs de soutien financier en particulier du Département, le fait qu'Estuaire et Sillon ne dispose pas encore d'une politique foncière structurée n'a pas permis d'accélérer la production. L'adhésion à l'Etablissement Public Foncier (EPF) en 2023 devrait faciliter la réalisation d'opérations nouvelles.

Cependant, même si les résultats ne sont pas encore au rendez-vous la part de la production de logement social sur la production totale a été de 13% alors que la proportion actuelle de logement locatif social n'est que de 6,2%, la part du logement social devrait donc s'accroître même de manière faible.

Indicateurs :

Nombre de PLAI, PLUS et PLS financés dans le neuf : 130

Taux d'avancement / objectifs PLH : 33%

Mise en place de lieux d'accueil et d'information sur le territoire : non

Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH :

Afin de garantir l'atteinte de l'objectif global, mais aussi par secteur et par commune, une mobilisation rapide de toutes les communes sera nécessaire. Plusieurs projets sont actuellement en cours d'analyse et seraient susceptibles de participer à l'amélioration des résultats finaux, l'adhésion à l'EPF devrait aussi faciliter la mobilisation de foncier dans des communes ayant des difficultés.

**Action 1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE DIVERSIFIÉE EN LOCATION ET EN ACCESSION
ACTION 1b : AIDER À L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DES LOGEMENTS
LOCATIFS À LOYER ABORDABLE**

Rappel des objectifs :

- Soutenir l'accueil et le maintien des jeunes ménages sur le territoire, en accompagnant le parcours résidentiel des ménages
- Proposer une offre diversifiée de logements locatifs à loyer abordable permettant de favoriser la mixité sociale
- Développer le parc de logements locatifs à loyer maîtrisé
- Permettre aux ménages aux ressources modestes de se loger en développant le parc de logements locatifs « très sociaux » à proximité des commerces et des services
- Aider au développement des logements locatifs à loyer abordable sur l'ensemble des communes du territoire

Quelle mise en œuvre sur les 3 premières années ?

- Mise en place de la garantie des emprunts des opérations de logement locatif social à hauteur de 80% ;
- Principe d'intervention au cas par cas au regard des spécificités et de l'équilibre économique des opérations (pas de délibération).

Estuaire et Sillon a apporté à plusieurs opérations la garantie des emprunts afin de faciliter la réalisation des projets.

Deux opérateurs ont sollicité Estuaire Et Sillon pour un soutien financier, cependant, au regard de la durée pour élaborer le programme et le financement de ces opérations, l'attribution n'a pas pu se faire en 2021. Elle est donc prévue en 2022 sous réserve de l'analyse des équilibres et des arbitrages politiques.

Indicateurs :

Consommation de l'enveloppe budgétaire : non.

Analyse qualitative des opérations et pertinence de l'aide apportée : pas de demande instruite.

Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH

- 2022 : Budget de 100 000 euros voté pour la première fois depuis l'adoption du PLH
- Demande de soutien de deux bailleurs sociaux pour des projets de locatif social à l'équilibre financièrement tendu. Sur la base d'éléments financiers plus précis, les élus communautaires devront déterminer les modalités de soutien au cas par cas par délibération du conseil.
- 2022 : Orientation politique favorable à un soutien financier aux opérations en bail réel solidaire (accession) en complémentarité avec les objectifs de production de locatif social (conditions : 2750 euros par logement maximum, différence de prix avec le marché de 30% minimum, en complémentarité de projets de logement locatif social). Les modalités et attributions devront être adoptées par le conseil communautaire.
- Lien avec les dispositifs Petites villes de demain et AMI Cœur de bourg à afficher, renforcer et mettre en œuvre : développement du logement locatif accessible au cœur des communes.

Action 1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE DIVERSIFIÉE EN LOCATION ET EN ACCESSION

ACTION 1c : MAÎTRISER LE DEVENIR DU PARC DES BAILLEURS SOCIAUX EXISTANT SUR LE TERRITOIRE

Rappel des objectifs :

- Participer à la production de logements locatifs sociaux
- Participer à l'organisation des nouvelles ventes de logements locatifs sociaux
- Maintenir un stock de logements locatifs sociaux adaptés à la demande du territoire

Quelle mise en œuvre sur la période 2019-2021 ?

En 2019 Estuaire et Sillon a donné son accord pour la vente d'ICF Habitat (filiale logement de la SNCF) au bailleur social VILOGIA de 233 logements sous réserve de leur rénovation thermique et du conventionnement de ces logements avec un loyer inférieur au loyer antérieurement pratiqué. Les logements sont répartis sur 4 communes : Cordemais, Malville, Saint-Etienne-de-Montluc et Savenay et les 13 résidences bénéficient de travaux d'amélioration de performance énergétique permettant ainsi aux logements de passer des étiquettes D, E et F aux étiquettes B et C. Vilogia a investi en moyenne 65 000 € TTC par logement pour cette opération de réhabilitation de grande ampleur et a contracté des prêts auprès de la Caisse des Dépôts à hauteur de 28 749 365 M€. La communauté de communes Estuaire et Sillon a apporté son soutien à ce programme par l'octroi de la garantie d'emprunts à hauteur de 80%. Les communes apportent le complément à hauteur de 20%.

Indicateurs :

- Nombre de logements existants réintégrés au parc : 233
- Nombre de logements vendus (bailleurs sociaux, typologies, prix, surfaces, etc.) : 233 vendus à VILOGIA, financement en PLUS et PLS.

Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH :

Le programme de rénovation énergétique s'achèvera en 2023, les logements ont intégré le parc social et sont donc accessibles aux demandeurs de logements sociaux, les logements sont conventionnés.

Action 1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE DIVERSIFIÉE EN LOCATION ET EN ACCESSION**ACTION 1d : SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT DU PARC LOCATIF PRIVÉ****Rappel des objectifs :**

- Faciliter le parcours résidentiel des ménages en proposant des locatifs aux loyers diversifiés
- Faciliter l'émergence de programmes immobiliers privés en tissu urbain
- Attirer les investisseurs sur le territoire
- Améliorer les logements locatifs existants
- Inciter la remise sur le marché de logements vacants

Quelle mise en œuvre sur la période 2019-2021 ?

Aucune mise en œuvre de l'action n'a été envisageable sur la période 2019-2021, les dispositifs ne permettant pas aux communes du territoire de prétendre à un accompagnement. Cependant, dans le cadre du dispositif Petite Ville de Demain, les logements situés sur les communes de Savenay et Saint-Etienne de Montluc pourront bénéficier du dispositif « Denormandie » après signature de la convention ORT.

Indicateurs :

- Suivi du dossier de demande pour une fiscalité avantageuse
- Nombre de logements locatifs privés aidés (dispositif ANAH)
- Nombre de logements locatifs privés présents sur le secteur

Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH :

Estuaire et Sillon a travaillé avec l'ADIL de Loire-Atlantique sur l'information relative au dispositif Denormandie pour permettre aux propriétaires de logements intéressés de disposer d'informations fiables lors des permanences juridiques proposées. Des réunions seront organisées fin 2022 et en 2023 à ce sujet.

Action 1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE DIVERSIFIÉE EN LOCATION ET EN ACCESSION**ACTION 1e : ENCOURAGER LA CRÉATION DE LOGEMENTS EN LOCATION-ACCESSION****Rappel des objectifs :**

- Favoriser le parcours résidentiel des ménages
- Sécuriser l'accession à la propriété des ménages aux ressources modestes

Quelle mise en œuvre sur la période 2019-2021 ?

Lors de la période 2019-2021, 6 logements collectifs en PSLA ont été réalisés sur le territoire. Ils ont intégré une opération mixte sur Savenay et ont complété un programme en accession coopérative. Leur commercialisation rapide a démontré l'intérêt de proposer des produits en accession sociale également pour des logements de petite taille.

Indicateurs :

- Lancement et communication du dispositif : non
- Nombre de PSLA financés : 6

Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH :

Depuis l'élaboration du PLH a été créé en Loire-Atlantique un nouveau produit pour favoriser l'accession sociale : le bail réel solidaire. Une première opération est susceptible d'être mise en œuvre sur le territoire sous réserve de l'obtention d'aides publiques à hauteur de 11 000 euros par logement. Les élus d'Estuaire et Sillon ont validé le principe d'un soutien à hauteur de 25% de cette

somme permettant d'envisager la réalisation d'opérations si la commune d'implantation finance à la même hauteur cette aide publique (le Département finance quant à lui les 50% restants). Ces crédits seront mutualisés avec les aides au locatif social, ils n'ont donc pas pour conséquence d'augmenter l'enveloppe financière du PLH.

Les élus de la commission Aménagement d'Estuaire et Sillon ont été informés sur tous les dispositifs en faveur de l'accession, tant en montage qu'en conseil (ADIL et opérateur BRS/PSLA). Des programmes sont susceptibles de se concrétiser sur le territoire pour la seconde partie du PLH.

Action 1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE DIVERSIFIÉE EN LOCATION ET EN ACCESSION

ACTION 1f : METTRE EN COHÉRENCE LES OUTILS D'HABITAT ET D'URBANISME

Rappel des objectifs :

- Garantir la compatibilité des différents documents d'urbanisme qui s'appliquent sur le territoire
- Respecter les productions minimales de logements locatifs sociaux
- Limiter la consommation d'espace pour l'habitat

Quelle mise en œuvre sur la période 2019-2021 ?

Plusieurs opérations d'urbanisme ont été réalisées en prenant en compte des règles d'urbanisme définies par les différents PLU qui constituent la meilleure garantie à une diversification de l'offre. Les communes complètent l'application des règles par un dialogue avec les opérateurs pour définir les programmes les plus adaptés.

Indicateurs :

- Suivi de la densité de construction : non
- Nombre de PLAI, PLUS et PLS réalisés : 135

Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH

Estuaire et Sillon s'est engagée dans l'élaboration d'un PLUi. Ce document d'urbanisme est un support indispensable des politiques locales de l'habitat car il peut mettre en place des règles permettant d'assurer une meilleure diversité de logements, au service de la mixité sociale. La mise en cohérence des orientations du PADD du PLUi avec les objectifs du PLH va nécessiter de travailler notamment sur :

- les stratégies de développement de l'EPCI, déclinées par commune : mise en cohérence de l'évolution démographique prévisionnelle indiquée dans le rapport de présentation du PLUi avec les objectifs de production de logements fixés par le PLH et inscrits dans le PADD ;
- la stratégie de développement du logement social sur l'ensemble du territoire intercommunal : traduction des orientations du PLH dans le PADD ;
- les politiques d'accueil des publics spécifiques : traduction politique des fiches actions dédiées dans le PADD (gens du voyage, travailleurs du territoire...).

Ces objectifs devront ensuite être déclinés dans les OAP, le zonage et le règlement. Il s'agira de s'assurer que le zonage et le règlement permettent à minima, voire encourageant ou obligent, à la réalisation des programmes de logements prévus dans le PLH, à la fois en termes quantitatifs et en termes qualitatifs.

Action 2 : ACCOMPAGNER LES POPULATIONS SPÉCIFIQUES

ACTION 2a : FAVORISER LA RÉSORPTION DES LOGEMENTS INSALUBRES

Rappel des objectifs :

- Repérer les situations d'habitat insalubre

<ul style="list-style-type: none"> - Lutter contre l'habitat insalubre - Maintenir les ménages dans un logement décent
<p>Quelle mise en œuvre sur la période 2019-2021 ?</p> <p>Le service Conseil Habitat dont la création a été actée en 2021 a vocation à accompagner les habitants et les collectivités dans leur orientation vers le partenaire le plus adapté face à leur problématique. L'habitat indigne rentre dans ce champ et Estuaire et Sillon bénéficie du partenariat avec l'ADIL qui a créé un pôle dédié à cette question.</p>
<p>Indicateurs :</p> <p>Nombre de logements insalubres traités (dispositif ANAH et VIR) : 0</p>
<p>Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH</p> <p>Une réunion d'information concernant l'habitat indigne sera organisée début 2023 afin de sensibiliser les élus et techniciens du territoire et pour leur faire connaître les règles et obligations ainsi que les solutions envisageables face à ces situations.</p> <p>Les logements intégrés dans le périmètre ORT à Savenay et Saint-Etienne-de-Montluc pourront bénéficier du dispositif vente d'immeuble à rénover (VIR). L'opérateur vend les logements avant leur rénovation sur la base d'un programme de travaux. Le bénéficiaire final achète le logement à un prix minoré par la subvention pour l'occuper en accession sociale ou le louer sous plafond de loyer Anah.</p>

<p>Action 2 : ACCOMPAGNER LES POPULATIONS SPÉCIFIQUES</p> <p>ACTION 2b : DÉVELOPPER L'OFFRE EN HÉBERGEMENTS POUR LES JEUNES</p>
<p>Rappel des objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faciliter l'hébergement des jeunes - Etoffer l'offre d'hébergements des jeunes travailleurs - Proposer un hébergement adapté au budget de ce public
<p>Quelle mise en œuvre sur la période 2019-2021 ?</p> <p>La première période du PLH a vu la concrétisation d'une opération mixte sur un ensemble foncier propriété de l'intercommunalité. Le projet accueillera une résidence habitat jeune réalisée en VEFA par ESPACIL pour être revendue au bailleur social LNH qui en confiera la gestion à l'association ADELIS.</p> <p>La résidence accueillera 21 logements, sa livraison est prévue début 2024.</p> <p>Estuaire et Sillon a accompagné LNH dans l'obtention directe auprès de l'Etat de fonds DSIL à hauteur des 250 000€ qui étaient prévus dans le plan de financement initial. Au regard des coûts engagés par Estuaire et Sillon sur le projet (1,2 millions d'euros), cette dotation a permis à l'intercommunalité d'alléger sa contribution globale.</p>
<p>Indicateurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réalisation d'une résidence habitat jeunes : construction de 21 logements en cours • Recensement du potentiel de logements chez l'habitant : pas engagé (après livraison résidence)
<p>Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH</p> <p>Estuaire et Sillon doit soutenir la mobilisation locale pour permettre de faire connaître la future résidence avant son ouverture afin d'en garantir un taux de remplissage suffisant et donc un</p>

équilibre économique conforme aux prévisions. Des réunions d'information seront organisées ainsi que des comités de pilotage.
Après l'ouverture, Estuaire et Sillon souhaite rester partenaire et garder un regard sur les occupations des logements pour en garantir l'utilité locale.

Action 2 : ACCOMPAGNER LES POPULATIONS SPÉCIFIQUES

ACTION 2c : PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS TEMPORAIRES ET D'URGENCE

Rappel des objectifs :

- Proposer une solution d'hébergement pour les personnes confrontées à une absence momentanée de logements
- Accompagner les ménages rencontrant des difficultés sociales

Quelle mise en œuvre sur la période 2019-2021 ?

Les aides accordées à l'association Les Eaux vives Emmaüs ont été poursuivies afin de pérenniser le dispositif.

Les bilans d'occupation des logements d'Estuaire et Sillon et des occupations de logements par des habitants d'Estuaire et Sillon même en dehors du territoire sont partagés annuellement.

Un logement complémentaire dédié aux femmes victimes de violence a été mis à disposition sur le territoire en 2021 grâce à un partenariat entre Les Eaux vives Emmaüs et Solidarités femmes dans le cadre d'une réponse à un appel à projet national. Il a nécessité une augmentation de la subvention d'équilibre octroyée à l'association pour en assurer la gestion. Ce logement permet dorénavant de disposer d'une offre sur le territoire nord atlantique qui était jusqu'à présent sous doté pour ce type de public.

Indicateurs :

Nombre de demandes d'hébergements temporaires et d'urgence : 10 ménages par an en moyenne accueillis sur Estuaire et Sillon et également une moyenne de 10 ménages d'Estuaire et Sillon accueillis dans le par des Eaux vives

Suivi des occupations des logements d'urgence : Par l'association Emmaüs-Les Eaux vives

Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH

- 2022 : intervention en commission du directeur de l'association pour présenter les différents champs d'intervention d'Emmaüs Les Eaux vives et partager un bilan de l'occupation des logements temporaires. Premier partage sur l'utilisation du logement dédié aux femmes victimes de violences.
- Suivi des bilans d'occupation et étude annuelle de l'attribution d'une subvention d'équilibre

Action 2 : ACCOMPAGNER LES POPULATIONS SPÉCIFIQUES

ACTION 2d : RÉPONDRE AUX BESOINS D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Rappel des objectifs :

- Permettre l'accueil des gens du voyage tels que définis dans la Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage
- Accompagner les familles souhaitant se sédentariser en tenant compte des usages de ce public spécifique

Quelle mise en œuvre sur la période 2019-2021 ?

La période 2019-2021 a été consacrée à la remise à niveau de l'aire d'accueil de Savenay vieillissante. Une réhabilitation complète a été réalisée à la fois de l'aire, des sanitaires, ...

Les emplacements ont été améliorés et agrandis pour certains, une zone de stationnement a été créée à la place de buttes de terres.

Indicateurs :

- Réalisation de la nouvelle aire d'accueil à Saint-Etienne de Montluc : non

Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH

En 2023 sera mise en place une télégestion sur l'aire de Savenay pour achever le programme de travaux.

Le marché de gestion de l'aire sera renouvelé en 2023 pour une durée de 4 ans.

Concernant l'aire de Saint-Etienne, les études concernant le site identifié au PLUI partiel fera l'objet d'études afin de pouvoir lancer les travaux.

Action 2 : ACCOMPAGNER LES POPULATIONS SPÉCIFIQUES

ACTION 2e : GARANTIR UN PARCOURS RESIDENTIEL AUX SENIORS

Rappel des objectifs :

- Développer une offre de logement à destination des seniors à proximité des services au cœur des bourgs et en particulier au sein des pôles structurants,
- Organiser un véritable parcours séquentiel aux différentes étapes de la vie des personnes âgées par le développement d'une offre de logements et d'accueil adaptées: habitat individuel (à domicile), parc de logements sénior (locatif), résidence-autonomie, accueil de jour, accueil temporaire, EHPAD,
- Diversifier la typologie d'habitat : individuel, semi-collectif, collectif avec ou sans services associés avec ou sans médicalisation.
- Rendre plus aisés les accès aux services et aux offres de transports.

Quelle mise en œuvre sur la période 2019-2021 ?

Plusieurs communes ont réalisé des programmes dédiés aux seniors, soit des logements dédiés soit dans des résidences.

Indicateurs :

Nombre de logements intermédiaires créés : 20 logements pour 22 places (résidence autonomie Saint-Etienne-de-Montluc)

Création d'une résidence seniors à Savenay

Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH

Le PLH a vocation à répondre à tous les besoins. Certains projets pourront donc être destinés aux seniors sans que des objectifs particuliers soient définis.

Action 3 : PÉRENNISER LES DISPOSITIFS D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT PRIVÉ

ACTION 3a : AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS AUX REVENUS MODESTES

Rappel des objectifs :

- Lutter contre la précarité énergétique
- Promouvoir les travaux permettant d'améliorer la performance énergétique des logements
- Améliorer les conditions de vie des ménages (confort thermique, baisse de la facture énergétique, etc.)
- Limiter les émissions de gaz à effet de serre

Quelle mise en œuvre sur la période 2019-2021 ?

Un nouveau PIG a été mis en place en avril 2021, le précédent s'étant achevé au printemps 2019. L'année 2019 a permis la réalisation de 44 dossiers « énergie » (objectif de 45).

Après une année blanche et des évolutions renforçant les objectifs de performance énergétique l'atteinte des objectifs en première année a été compliquée, seuls 9 dossiers sur 35 ont été réalisés. Estuaire et Sillon a également décidé en 2021 de créer un guichet unique habitat permettant aux habitants de disposer d'un service permettant un conseil, une orientation ou un accompagnement concernant toute question en lien avec le logement. Les dossiers PIG ont également vocation à passer par ce guichet avant d'être orientés vers l'opérateur.

En parallèle, Estuaire et Sillon a créé une plateforme territoriale de rénovation énergétique (PTRE) adossée au guichet unique Conseil Habitat, ce service permet d'apporter aux habitants au-dessus des plafonds du PIG ou n'atteignant pas les gains énergétiques imposés par l'ANAH de disposer d'un accompagnement et de conseil.

Indicateurs :

- Mobilisation de l'enveloppe pour la réalisation de projets
- Suivi de la mise en œuvre du programme 2019 : 97%
- Nombre de logements subventionnés (bilan PIG) : 44 en 2019 et 9 en 2021

Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH

Le PIG a vocation à se poursuivre jusqu'à fin 2023, le guichet unique, la communication devraient permettre d'améliorer l'atteinte des objectifs.

Action 3 : PÉRENNISER LES DISPOSITIFS D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT PRIVÉ**ACTION 3b : SOUTENIR L'ADAPTATION DES LOGEMENTS DES PERSONNES EN PERTE D'AUTONOMIE POUR LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS AUX REVENUS MODESTES****Rappel des objectifs :**

- Adapter le logement et ses accès aux besoins spécifiques des personnes en perte d'autonomie
- Réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées

Quelle mise en œuvre sur la période 2019-2021 ?

Cf. Action 3a

Réalisés 2019 : 22 sur 20 prévus soit 110%

Réalisés 2021 : 12 sur 20 prévus soit 60%

Indicateurs :

- Mobilisation de l'enveloppe pour la réalisation de projets : oui
- Suivi de la mise en œuvre du programme : oui
- Nombre de logements subventionnés (bilan PIG) 22 en 2019 et 12 en 2021

Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH

Cf. Action 3a

Actions de communication spécifiques dédiées aux seniors (truck adaptation SOLIHA sur le marché, atelier au cours de la semaine bleue, ...).

Action 3 : PÉRENNISER LES DISPOSITIFS D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT PRIVÉ
ACTION 3c : AMÉLIORER LE PARC LOCATIF ÉNERGIVORE

Rappel des objectifs :

- Inciter les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux d'économies d'énergie pour réduire les charges de chauffage des locataires
- Proposer un parc locatif de qualité
- Lutter contre la précarité énergétique

Quelle mise en œuvre sur la période 2019-2021 ?

Aucun dossier bailleur.

Indicateurs :

- Mobilisation de l'enveloppe pour la réalisation de projets : non
- Suivi de la mise en œuvre du programme : oui
- Nombre de logements subventionnés (bilan PIG) : 0

Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH

Cf. Action 3a

Action 3 : PÉRENNISER LES DISPOSITIFS D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT PRIVÉ
ACTION 3d : LANCER UNE ÉTUDE D'OPAH OU DE PIG ET METTRE EN ŒUVRE LE PROGRAMME

Rappel des objectifs :

- Anticiper la politique du logement sur le long terme
- Encourager l'amélioration du bâti sur des problématiques et des secteurs ciblés

Quelle mise en œuvre sur la période 2019-2021 ?

Pas de mise en œuvre, lancement d'un nouveau PIG en 2021 et du guichet unique.

Indicateurs :

- Mobilisation de l'enveloppe pour la réalisation de projets : non
- Suivi de la mise en œuvre du programme : oui
- Nombre de logements subventionnés (bilan PIG) : 0

Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH

Le bureau communautaire a considéré que le lancement d'une OPAH en 2024 n'était a priori pas souhaitable au regard de l'investissement humain et financier et a donc préconisé la poursuite d'un PIG à la suite de l'actuel.

Action 4 : MAÎTRISER ET RATIONNALISER LE FONCIER
ACTION 4a : RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACE DANS LES OPÉRATIONS NOUVELLES

Objectifs :

- Limiter la consommation d'espace pour l'habitat
- Densifier les centres-bourgs
- Optimiser le foncier dans les opérations nouvelles

Quelle mise en œuvre sur la période 2019-2021 ?

Estuaire et Sillon a réalisé plusieurs cessions de terrains dont l'acquisition avait été faite au cours des principaux mandats :

- Cession « Mme Jan » à Savenay : va permettre la création de 21 logements au sein de la résidence habitat jeune, de 6 logements en PSLA et de 20 logements en accession coopérative
- Cession Chapeau aux Moines à La chapelle Launay : réalisation d'un nouveau quartier avec des logements locatifs sociaux, un programme d'habitat participatif, des logements en accession

Estuaire et Sillon a également réalisé une acquisition à La chapelle Launay dans la perspective d'une opération de logement locatif social.

Indicateurs :

- Réalisation de l'étude
- Suivi de la mise en œuvre du programme

Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi en cours, la question foncière sera au cœur du projet afin de s'engager dans la trajectoire ZAN 2050. La consommation foncière sera analysée tant de manière rétroactive que prospective.

Le bureau communautaire a également validé le principe d'une adhésion à l'EPF de Loire-Atlantique en 2023. Cette acquisition permettra au territoire de se doter d'un outil puissant capable de l'accompagner dans les études foncières mais aussi dans le portage des fonciers et de bénéficier de minorations foncières pour les projets d'habitat correspondant aux critères définis.

Action 4 : MAÎTRISER ET RATIONNALISER LE FONCIER

ACTION 4b : MUTUALISER LES EXPÉRIENCES EN MATIÈRE D'OPÉRATIONS HABITAT

Objectifs :

- Développer les pratiques de renouvellement urbain
- Inciter les communes à mutualiser leurs expériences d'aménagement
- Maîtriser le foncier

Quelle mise en œuvre sur la période 2019-2021 ?

Le pôle métropolitain a lancé un projet en 2018 afin d'expérimenter le montage d'opérations denses en périurbain au regard à la fois des obligations découlant du SCOT et de la difficulté exprimée par les élus d'avoir des propositions adéquates des opérateurs. Le projet devait permettre de développer sur chaque EPCI du pôle un projet « démonstrateur » pour des produits en accession à la propriété (alternative face à la maison individuelle de première ou seconde main).

Sur le territoire d'Estuaire et Sillon la commune de Malville a proposé un site qui a été choisi et a fait l'objet d'un concours qui a permis de retenir un opérateur et un architecte proposant une approche différente de l'habitat.

Indicateurs :

- Opérations récentes : projet pilote à Malville
- Projets futurs : à développer

Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH

Au-delà des projets retenus, l'expérimentation avait vocation à tester les montages, (VEFA si TVA à 5,5% et/ou fiscal Pinel, conception par un architecte et limitation du prix par l'utilisation du contrat de construction de maison individuelle : 10 à 15% de moins que les produits proposés par un promoteur).

La diffusion de ces retours d'expérience pourrait permettre de développer des montages innovants permettant de rendre économiquement viables des opérations denses en périurbain.

<p>Action 4 : MAÎTRISER ET RATIONNALISER LE FONCIER ACTION 4c : METTRE EN PLACE UN OBSERVATOIRE DU FONCIER</p>
<p>Objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Observer les potentiels fonciers mutables - Maîtriser et suivre la consommation foncière - Conforter l'offre de logements au sein du tissu urbain
<p>Quelle mise en œuvre sur la période 2019-2021 ? Cette action n'a pas été mise en œuvre.</p>
<p>Indicateurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de permis de construire autorisés et nombre de logements commencés : cf. bilan - Suivi des réserves foncières : cf. action 4a
<p>Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH : Le PLUi en cours d'élaboration va permettre la réalisation d'un bilan et d'une prospective concernant la consommation foncière. Il va également permettre d'identifier dans les zones urbanisées les gisements fonciers générant des possibilités de densification. L'adhésion à l'EPF permettra de disposer d'un accompagnement pour la réalisation d'études foncières afin de permettre la mise en place d'une stratégie foncière à laquelle sera adossée la possibilité de bénéficier de portage foncier et d'aides financières.</p>

<p>Action 5 : ANIMER, COMMUNIQUER ET ÉVALUER LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ACTION 5a : COMMUNIQUER AUPRÈS DE LA POPULATION ET DES PROFESSIONNELS DE L'HABITAT</p>
<p>Objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Informer le public - Communiquer sur l'engagement de la Communauté de Communes en faveur de l'habitat - Renforcer l'adhésion des professionnels de l'habitat aux dispositifs d'aides en place
<p>Quelle mise en œuvre sur la période 2019-2021 ? Estuaire et Sillon a validé la création de Conseil habitat, un guichet unique sur l'habitat multithématique pour faciliter le conseil en matière de logement. Une communication forte a accompagné le lancement du service. Estuaire et Sillon veille à communiquer régulièrement sur tous ses projets en matière d'aménagement et d'habitat afin de faire connaître aux habitants son action (FJT, PTRE, garanties d'emprunt, ...).</p>
<p>Indicateurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Création d'un Pôle ressources : oui - Nombre et type des demandes en permanences : guichet unique habitat, France rénov, ADIL, CAUE
<p>Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH L'action mise en place à vocation à se poursuivre et accroître le niveau et les sujets de conseil (locatif social, accession sociale, habitat indigne, ...). Elargissement du conseil au cadastre solaire grâce à un partenariat signé avec le SYDELA.</p>

Action 5 : ANIMER, COMMUNIQUER ET ÉVALUER LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
ACTION 5b : ANIMER ET COORDONNER LES ACTIONS DU PLH

Objectifs :

- Dynamiser un réseau d'élus autour du PLH
- Préparer et rédiger les outils de communication
- Suivre et coordonner les actions du PLH
-

Quelle mise en œuvre sur la période 2019-2021 ?

Estuaire et Sillon s'est dotée d'une vice-présidence aménagement, urbanisme et habitat afin de préserver la cohérence dans la mise en œuvre des actions.

Une commission lui est rattachée qui se réunit régulièrement et permet des avis, échanges et partage de connaissance.

Des groupes de travail thématique peuvent aussi être créés afin de travailler plus précisément sur des sujets d'actualité, c'est dans ce cadre qu'a été élaboré le dispositif de guichet unique, Conseil habitat.

La commission est aussi un lieu d'accueil et de partage sur des thématiques avec des acteurs de l'habitat, ces réunions pouvant réunir, en fonction des sujets plusieurs commissions. Ont ainsi été réalisées des présentations du logement social avec l'USH et les bailleurs sur les besoins et le montage des opérations, d'ADELIS concernant l'habitat jeunes, des Eaux vives-Emmaüs sur le logement temporaire, de Coop Logis pour présenter le PSLA et le BRS

La commission aménagement a également participé à la présentation inter-commission du rendu de l'étude « Centralités » réalisée par l'AURAN.

Indicateurs :

Nombre de commissions :

- 2019 : 2
- 2020 : 3
- 2021 : 5

Groupe de travail :

- Guichet unique habitat : 3 réunions

Autres réunions :

- Présentation ADELIS/Résidence habitat jeunes (inter commissions : emploi/ développement économique/aménagement)
- Présentation du rendu de l'étude « Centralités » (Conseil communautaire et commissions aménagement)

Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH

La dynamique locale mise en place par les élus pour faire vivre la politique de l'habitat doit se poursuivre.

Elle pourra être complétée par des réunions thématiques animées par des spécialistes afin d'accompagner les élus (habitat indigne, femmes victimes de violences, ...).

Un travail partenarial avec les bailleurs sociaux et l'USH devra également être renouvelé car la réunion réalisée en 2019 avait concerné les élus du mandat 2014-2020.

Action 5 : ANIMER, COMMUNIQUER ET ÉVALUER LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
ACTION 5c : METTRE EN PLACE UN OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

Objectifs :

- Etudier les évolutions socio-économiques et démographiques du territoire

- Analyser les dynamiques et le marché local de l'habitat
- Suivre les actions du PLH et les adapter si besoin

Quelle mise en œuvre sur la période 2019-2021 ?

Estuaire et sillon est adhérente aux agences d'urbanisme ADDRN et AURAN. Ces deux entités lui permettent d'avoir accès facilement à toutes les données prétraitées nécessaires au suivi d'une politique de l'habitat (par exemple via Datagence).

Les agences peuvent également réaliser des études thématiques sur commande comme l'étude réalisée sur les 11 centralités par l'AURAN qui comportait un volet habitat important, en particulier concernant les 2 communes PVD.

Indicateurs :

- Suivi du PLH : bilan à mi-parcours
- Observatoire habitat et démographie : agences d'urbanisme

Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH

Poursuite du travail de suivi interne de l'avancement avec mise en place de réunion avec les communes pour avoir un partage sur l'analyse des résultats et disposer d'une vision sur les projets des communes, ou identifier un besoin particulier.













Bilan annuel.

Poursuite du travail avec les agences d'urbanisme.











IV. SYNTHÈSE

Avancement Météo









ACTION 1 DÉVELOPPER UNE OFFRE DIVERSIFIÉE EN LOCATION ET EN ACCESSION

1a. Développer la production de logements locatifs à loyer abordable		
1b. Aider à l'atteinte des objectifs de production des logements locatifs à loyer abordable		
1c. Maîtriser le devenir du parc des bailleurs sociaux existant sur le territoire		
1d. Soutenir le développement du parc locatif privé		
1e. Encourager la création de logements en location-accession		
1f. Mettre en cohérence les outils d'habitat et d'urbanisme		







ACTION 2 ACCOMPAGNER LES POPULATIONS SPÉCIFIQUES

2a. Favoriser la résorption des logements insalubres		
2b. Développer l'offre en hébergements pour les jeunes		
2c. Proposer une offre de logements temporaires et d'urgence		
2d. Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage		
2e. Garantir un parcours résidentiel aux seniors		







ACTION 3 PÉRENNISER LES DISPOSITIFS D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT PRIVÉ

3a. Améliorer la performance énergétique des logements de propriétaires occupants aux revenus modestes		
3b. Soutenir l'adaptation des logements des personnes en perte d'autonomie pour les propriétaires occupants aux revenus modestes		
3c. Améliorer le parc locatif économe		
3d. Lancer une étude d'OPAH ou de PIG et mettre en œuvre le programme		

ACTION 4 MAÎTRISER ET RATIONNALISER LE FONCIER

4a. Réduire la consommation d'espace dans les opérations nouvelles		
4b. Mutualiser les expériences en matière d'opérations habitat		
4c. Mettre en place un Observatoire du foncier		

ACTION 5 ANIMER, COMMUNIQUER ET ÉVALUER LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

5a. Communiquer auprès de la population et des professionnels de l'habitat		
5b. Animer et coordonner les actions du Programme Local de l'Habitat		
5c. Mettre en place un Observatoire de l'habitat		

V. BILAN FINANCIER

ACTION 1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE DIVERSIFIÉE EN LOCATION ET EN ACCESSION

Réalisé

1a. Développer la production de logements locatifs à loyer abordable	Garantie d'emprunt apportée à 2 opérations de locatif social
1b. Aider à l'atteinte des objectifs de production des logements locatifs à loyer abordable	0 €
1c. Maîtriser le devenir du parc des bailleurs sociaux existant sur le territoire	Garantie d'emprunt à hauteur de 26 millions d'€
1d. Soutenir le développement du parc locatif privé	Engagement dans PVD avec perspective ORT fin 2022 ouvrant possibilité de réalisation de logement avec dispositif « Denormandie »
1e. Encourager la création de logements en location-accession	Décision en 2022 d'attribuer aides au BRS
1f. Mettre en cohérence les outils d'habitat et d'urbanisme	Non réalisé : à travailler dans PLUi en cours

ACTION 2 : ACCOMPAGNER LES POPULATIONS SPÉCIFIQUES

Réalisé

2a. Favoriser la résorption des logements insalubres	1 000€ Un logement aidé de manière exceptionnelle
2b. Développer l'offre en hébergements pour les jeunes	0 € Choix d'affectation de 250 000 ^e de DSIL à atlantique Habitations en direct pour RHJ de Savenay
2c. Proposer une offre de logements temporaires et d'urgence (subvention + mobilier)	25 968€ sur 3 ans Augmentation de la participation Estuaire et Sillon avec ouverture logement pour femmes victimes de violences
2d. Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage (solde gestion)	120 000 € de travaux de réhabilitation en 20
2e. Garantir un parcours résidentiel aux séniors	

ACTION 3 : PÉRENNISER LES DISPOSITIFS D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT PRIVÉ

Consommé

3a. Améliorer la performance énergétique des logements de propriétaires occupants aux revenus modestes	2019 : 66 000 (sub + 57 494€ (SA) 2021 : 21 000 (sub) + 33 000€ (SA) = 177 494 €
3b. Soutenir l'adaptation des logements des personnes en perte d'autonomie pour les propriétaires occupants aux revenus modestes	
3c. Améliorer le parc locatif économe	0€
3d. Lancer une étude d'OPAH ou de PIG et mettre en œuvre le programme	Choix des élus de ne pas lancer en 2022 dans l'attente du pacte financier et fiscal et des arbitrages (impact financier important d'une OPAH en suivi animation et en subventions aux particuliers, nécessité d'avoir des garanties sur capacités à faire)

ACTION 4 MAÎTRISER ET RATIONNALISER LE FONCIER

Consommé

4a. Réduire la consommation d'espace dans les opérations nouvelles	Pas de coût spécifique
4b. Mutualiser les expériences en matière d'opérations habitat	Soutien financier à définir pour visa architecte opération « Habiter le périurbain » Malville
4c. Mettre en place un Observatoire du foncier	Pas mis en place. Intégré au partenariat avec les agences d'urbanisme (AURAN et ADDRN)

ACTION 5 ANIMER, COMMUNIQUER ET ÉVALUER LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Consommé

5a. Communiquer auprès de la population et des professionnels de l'habitat	Partenariats avec ADIL (5000€) par an, CAUE (150 € par an) Convention avec Alisée (66 000€ par an) Animations en régie Communication : Coûts interne (communication magazine intercommunal, site internet, articles de presse, réseaux sociaux, ...)
5b. Animer et coordonner les actions du Programme Local de l'Habitat	Coût interne d'animation de la commission et des différentes instances (copils, groupes de travail, ...)
5c. Mettre en place un Observatoire de l'habitat	Intégré au partenariat avec les agences d'urbanisme (AURAN et ADDRN)

VI. CONCLUSION ET PERSPECTIVES

Le programme d'actions défini dans le PLH approuvé en 2019 reste à ce jour pertinent, la plupart des actions sont engagées, à des degrés divers, mais sans remise en cause de l'intérêt de chacune.

Afin d'atteindre les objectifs du PLH en 2024, en particulier concernant la production de logements locatifs sociaux, une mobilisation de l'ensemble des communes est nécessaire dans le respect des objectifs de production définis (localisation et typologie).

L'évaluation du PLH montre qu'en dépit d'une dynamique favorable, les efforts doivent être renforcés et qu'une accélération doit être opérée pour plusieurs actions (locatif social et gens du voyage en particulier).

a. Les réussites :

1. Faciliter la production de logements sur son territoire

- Estuaire et Sillon a réussi à atteindre la production de logement locatif social sur la première partie du PLH.

Tout en :

- o Mettant en place la garantie des emprunts des bailleurs sociaux à hauteur de 80%.
- o Garantissant les emprunts d'une opération de rachat de 233 logements ce qui a permis à la fois leur conventionnement comme logements sociaux augmentant d'autant le parc social local, leur rénovation énergétique sans nécessiter de consommation foncière.
- o Validant le principe d'un soutien aux opérations en bail réel solidaire, dispositif susceptible d'offrir des logements aux accédants à des prix inférieurs au marché d'environ 30%. Elle a ainsi démontré sa capacité d'adaptation de son action au contexte dans le respect de l'équilibre général du PLH
- o par le soutien financier apporté, a permis la création d'un logement dédié aux femmes victimes de violences, sixième logement du parc de logements temporaires.
- o a assuré la cession de plusieurs réserves foncières pour réaliser des programmes de logements.

2. Accompagner de la population

Estuaire et Sillon a mis en place/assure :

- Un PIG (programme d'intérêt général) permettant aux ménages sous conditions de ressources modestes et très modestes de disposer d'un accompagnement et d'aides financières pour réaliser leurs travaux de rénovation énergétique ou d'adaptation

- « Conseil habitat », un nouveau service pour les habitants permettant d'obtenir une orientation sur tous les sujets en lien avec le logement (juridique, architectural, adaptation au handicap et vieillissement, rénovation énergétique, accession au logement ...)
- Une plateforme territoriale de rénovation énergétique permettant à tous les habitants, sans conditions, de disposer de conseils et d'un accompagnement pour la rénovation énergétique de leur logement.
- La coordination d'un dispositif d'animations proposé par les partenaires sur les thématiques de la rénovation énergétique et de l'adaptation au vieillissement et au handicap.

3. Adhérer aux dispositifs/partenariats

Estuaire et Sillon :

- S'est engagée auprès des communes de Savenay et Saint-Etienne de Montluc, dans le dispositif Petites Villes de Demain (PVD) comprenant un volet habitat important.
- A travaillé avec le pôle métropolitain dans le cadre d'un appel à projet afin d'expérimenter le montage d'opérations denses en périurbain (« Habiter le périurbain »).
- A mis en place, de manière complémentaire au bureau communautaire, une commission dédiée à l'aménagement, l'urbanisme et l'habitat ainsi que des comités de pilotage (habitat privé) et des groupes de travail thématiques (guichet unique) afin de garantir une gouvernance politique forte aux projets portés.
- A fait de la commission un lieu d'échange et de débat interne, mais également un lieu d'information de formation des élus par l'accueil des intervenants professionnels de l'habitat.
- Est adhérent aux agences d'urbanisme ADDRN et AURAN et dispose ainsi d'un dispositif d'observation performant par l'accès à des données locales traitées, des analyses thématiques et la possibilité de faire appel aux agences pour la réalisation d'études complètes (exemple : étude centralités).

b. Les points de vigilance :

1. Produire des logements adaptés aux besoins de sa population

Estuaire et Sillon devra :

- Suivre la production de logements afin de garantir une production suffisante pour répondre aux besoins afin que la tension sur le marché ne s'amplifie pas encore.
- Définir et mettre en place un soutien aux opérations de logement locatif social le nécessitant dans le respect des enveloppes financières définies.

- Concrétiser l'objectif de renforcement des centralités par une offre en habitat dans les cœurs de bourg.
- Etre vigilant sur les typologies de logements produits afin de garantir une diversification par la production de logements de petite taille nécessaires à la réponse aux besoins locaux.
- Maintenir une vigilance sur les prix de marché pour les accédants et, si nécessaire, soutenir le développement d'une offre en accession sociale ou abordable
- Lancer les études et la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage à Saint-Etienne de Montluc conformément au schéma départemental d'accueil des gens du voyage.
- Préciser les besoins en sédentarisation de ménages sur l'aire d'accueil des gens du voyage.
- Engager pour que la résidence habitat « jeunes » trouve sa place dans le paysage économique et social local par un soutien politique fort.

2. Continuer d'accompagner sa population

Estuaire et Sillon devra :

- Mettre en place un suivi et un accompagnement afin de garantir l'atteinte des objectifs de production de logement locatif social sur toutes les communes et dans le respect des typologies définies dans le PLH.
- Poursuivre son action en faveur de la rénovation énergétique des logements tant par le biais d'un PIG destiné aux ménages modestes et très modestes que par le biais de sa plateforme territoriale de rénovation énergétique intégrée dans le service « Conseil habitat »..
- Assurer la diffusion locale de l'information relative à la lutte contre l'habitat indigne.

3. Adhérer aux dispositifs/partenariats

Estuaire et Sillon devra :

- par son adhésion à l'établissement public foncier en particulier et la stratégie foncière liée, renforcer sa politique foncière en particulier au profit de sa politique de diversification de l'habitat.

4. S'adapter aux futures évolutions urbanistiques

Estuaire et Sillon devra :

- Favoriser la réalisation d'opérations peu consommatrices d'espace et assurer la diffusion d'informations sur les bonnes pratiques permettant la sobriété foncière en particulier dans le cadre du zéro artificialisation net (ZAN).

- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi en cours prendre en compte les problématiques d'habitat et mettre en place les outils permettant de garantir la mixité et la diversité de la production future de logements
- Renforcer son volet observation/animation pour travailler de manière plus étroite avec les communes dans le suivi de leurs réalisations et de leurs projets.