

CÉRUR_

écrire
les territoires,
dessiner
la chose publique

Pays de Blain

Programme Local de l'Habitat 2014/2019

Programme d'actions

Janvier 2014



groupereflex_

Acadie, Paris
Aceif, Strasbourg
Adeus, Marseille
Aures, Nantes
> Cérur, Rennes
Place, Bordeaux
Trajectoires, Lyon

SOMMAIRE

Axe 1 - Maîtrise du développement

1- Produire 750 logements sur la durée du PLH

2- Inscrire le Pays de Blain dans une démarche partagée de qualité des opérations

Axe 2 - Intervention sur le parc existant

3- Mettre en place un dispositif d'intervention sur le parc privé : PIG Précarité énergétique avec volet Maintien à domicile

Axe 3 - Diversification de l'offre

4- Mixité sociale : répondre aux objectifs du SCOT en réalisant entre 126 et 138 logements locatifs sociaux sur la durée du PLH

5- Le logement des jeunes

6- Le logement des seniors

7- Les logements-hébergements des personnes en grande fragilité

8- Les Gens du voyage

9- Prise en charge conventionnement logements communaux/CAF

Axe 4 - Animation et suivi et gouvernance du PLH

10- Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier

11- Conforter le Pays de Blain dans son rôle d'animation et de suivi du PLH

12- Créer une Commission Urbanisme et Habitat intercommunale

13- Mobiliser des moyens humains pour faire vivre le PLH

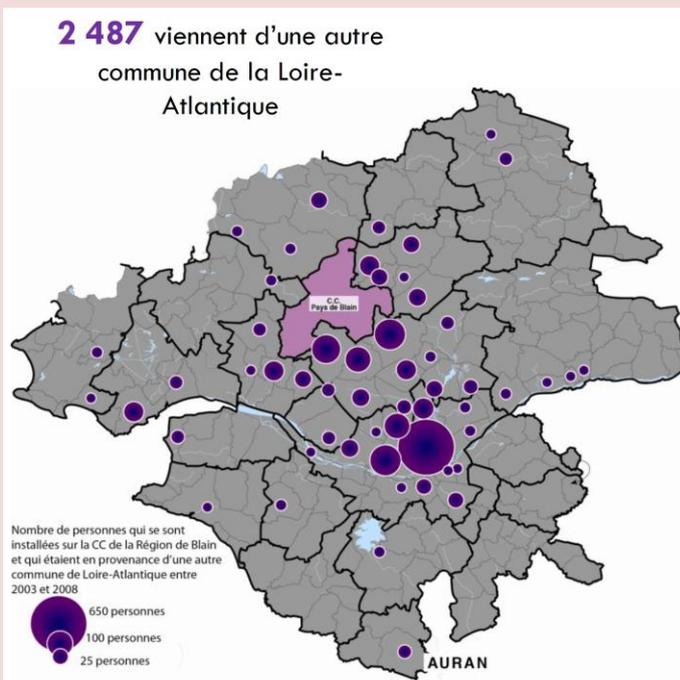
Axe 1. Maîtrise du développement

Fiche Action #1

Produire 750 logements sur les 6 années du PLH

Contexte

Le Pays de Blain a enregistré une croissance exceptionnelle de population ces dix dernières années. Principalement liée à l'apport de population en provenance de l'agglomération nantaise, cette croissance démographique a entraîné un développement résidentiel important, notamment sur les communes rurales du Pays de Blain.



Hormis sur la commune de Blain, et plus particulièrement dans le centre-ville, l'urbanisation du territoire intercommunal a été principalement portée par le secteur privé (promoteurs et particuliers), en diffus ou division parcellaire, s'expliquant notamment par un manque de maîtrise publique des opérations de la part des communes.

Le développement résidentiel du territoire est fortement marqué par l'individuel (87% de l'offre), malgré une diminution de la consommation foncière dédiée à l'habitat, soulevant un enjeu de consommation foncière et de diversification des formes d'habitat.

Enfin, ce développement résidentiel accru, connaît, depuis quelques années, un certain ralentissement réinterrogeant les objectifs de production neuve initialement inscrits dans les documents communaux et le SCOT (140 logements) et soulevant la question de l'équilibre territorial souhaité par les communes au sein de l'espace communautaire.

Objectifs stratégiques

- **Poursuivre** l'accueil de nouveaux ménages sur le territoire dans un souci de maîtrise du développement : objectif de production de 125 logements par an, soit 750 logements sur la durée du PLH.
- **Renforcer** le poids de Blain au sein de la production neuve en tant que pôle urbain du territoire.
- **Maîtriser** l'étalement urbain sur le territoire en réalisant une partie de la production neuve en renouvellement urbain :
 - ✓ Viser 30% de la production en renouvellement sur Blain et Bouvron
 - ✓ Etudier les opportunités sur Le Gâvre et La Chevallerais

→ Pour l'ensemble du territoire, des objectifs qui ne seront quantifiés qu'après réalisation d'un référentiel foncier pour identifier les potentiels de renouvellement urbain

Contenu	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Répartition territoriale des objectifs de production : 																																					
	<table border="1" style="display: inline-table; margin-right: 20px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">Objectif PLH</th> <th rowspan="2">Répartition territoriale</th> </tr> <tr> <th>6 années du PLH</th> <th>Par an</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Blain</td> <td>510</td> <td>85</td> <td>68%</td> </tr> <tr> <td>Bouvron</td> <td>120</td> <td>20</td> <td>16%</td> </tr> <tr> <td>Le Gâvre</td> <td>60</td> <td>10</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>La Chevallerais</td> <td>60</td> <td>10</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>PAYS DE BLAIN</td> <td>750</td> <td>125</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="display: inline-table;"> <thead> <tr> <th>Construction neuve (extension)</th> <th>Renouvellement urbain (30%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">6 années du PLH</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">357</td> <td style="text-align: center;">153</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">84</td> <td style="text-align: center;">36</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><i>Selon opportunités</i></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><i>Selon opportunités</i></td> </tr> </tbody> </table>		Objectif PLH		Répartition territoriale	6 années du PLH	Par an	Blain	510	85	68%	Bouvron	120	20	16%	Le Gâvre	60	10	8%	La Chevallerais	60	10	8%	PAYS DE BLAIN	750	125	100%	Construction neuve (extension)	Renouvellement urbain (30%)	6 années du PLH		357	153	84	36	<i>Selon opportunités</i>		<i>Selon opportunités</i>
	Objectif PLH		Répartition territoriale																																			
	6 années du PLH	Par an																																				
Blain	510	85	68%																																			
Bouvron	120	20	16%																																			
Le Gâvre	60	10	8%																																			
La Chevallerais	60	10	8%																																			
PAYS DE BLAIN	750	125	100%																																			
Construction neuve (extension)	Renouvellement urbain (30%)																																					
6 années du PLH																																						
357	153																																					
84	36																																					
<i>Selon opportunités</i>																																						
<i>Selon opportunités</i>																																						
Mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en place une méthodologie de repérage de l'offre foncière et immobilière en renouvellement urbain : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Organiser le repérage, en lien avec les communes, pour réaliser les objectifs du PLH et faire le lien avec les plans stratégiques de développement travaillés sur Blain et Bouvron, en lien avec le Pôle Métropolitain ✓ Accompagner les communes sur le recensement exhaustif des gisements fonciers ✓ Organiser la centralisation, à l'échelon intercommunal, des informations en possession des communes pour assurer une veille et le suivi des opérations (DIA, suivi des mutations foncières...) 																																					
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La réalisation des objectifs de production neuve sont déclinés au travers des différentes actions mises en œuvre sur la durée du PLH <p>La production de 125 logements par an renvoie donc aux actions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ La mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier assurant le suivi de la production sur le territoire (Cf. Fiche Action #10) ✓ La création d'une commission Urbanisme-Habitat intercommunale permettant de travailler à la coordination et la cohérence des différents projets à l'échelle du territoire (Cf. Fiche Action #12 <i>ajustement des objectifs au regard de l'évolution du marché, élaboration et évaluation des programmations de logements...</i>) ▪ Intégrer les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme des communes (notamment pour La Chevallerais et Le Gâvre) <p><i>La commune de La Chevallerais devra mettre en place un nouveau PLU dans les prochaines années. La commune devra prendre en compte les principes et objectifs inscrits dans ce PLH.</i></p> ▪ Contractualiser avec l'Agence Foncière Départementale pour les opérations complexes via l'établissement d'une convention cadre entre le Pays de Blain et l'Agence, sur la durée du PLH. Ce partenariat, animé par le Pays de Blain, permettra d'engager des actions de portage foncier, à l'initiative des communes, pour la réalisation d'opérations complexes (exemple: opérations de centre-bourg, négociation/expropriation sur La Chevallerais zone de la close...) 																																					
Pilote	Pays de Blain																																					
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Communes ▪ Agence Foncière Départementale ▪ Pôle Métropolitain 																																					
Echéancier de mise en œuvre	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Phase opérationnelle</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2014	2015	2016	2017	2018	2019	Phase opérationnelle																													
	2014	2015	2016	2017	2018	2019																																
Phase opérationnelle																																						
Evaluation de l'action	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de logements neufs produits par communes ▪ Nombres de logements produits en renouvellement urbain ▪ Signature d'une convention avec l'Agence Foncière Départementale ▪ Modification des documents d'urbanisme pour inscrire les objectifs de production 																																					

Axe 1. Maîtrise du développement

Fiche Action #2

Inscrire le Pays de Blain dans une démarche partagée de qualité des opérations

Contexte	<p>Le développement résidentiel du territoire est fortement marqué par l'habitat individuel et des opérations réalisées par des particuliers (en diffus ou division parcellaire notamment) soulevant parfois des enjeux d'intégration urbaine et paysagère des projets dans leurs environnements, ou allant à l'encontre du souhait des communes de préserver le cadre et l'identité du territoire.</p> <p>Les communes du Pays de Blain ne disposent pas des mêmes compétences propres. Les services de la mairie de Blain sont plus développés que ceux des autres communes en matière d'urbanisme. Le PLH devra apporter des solutions au service de la qualité de vie et de l'identité rurale du territoire, dans le sens d'un développement durable et respectueux de l'environnement.</p>
Objectifs stratégiques	<ul style="list-style-type: none">▪ Inscrire les 4 communes du territoire dans une démarche partagée de qualité des opérations, les accompagner pour favoriser la réalisation de projets urbains de qualité, et disposer d'un appui en ingénierie.▪ Mettre en place une démarche qualitative articulante 2 dimensions :<ul style="list-style-type: none">✓ Un travail sur la réduction de la consommation foncière, en diversifiant les formes urbaines et créant les conditions d'acceptabilité de la densité✓ Un travail sur l'accompagnement qualitatif des projets en termes de qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère▪ Répondre aux attentes des élus en systématisant l'approche qualitative des opérations d'habitat.
Contenu	<ul style="list-style-type: none">▪ Décliner un niveau de densité minimale par commune ou secteur, adaptée à l'opération<ul style="list-style-type: none">✓ Blain : 20 logements/ha et 25 logements/ha en zone urbaine (et plus selon opération)✓ Bouvron : 20 logements/ha✓ La Chevallerais : 15 logements/ha✓ Le Gâvre : 12 logements/ha et 15 logements/ha en centre-bourg▪ Choisir un mode d'accompagnement des communes pour traiter de la qualité des opérations. Plusieurs modalités d'interventions possibles qui nécessitent un positionnement des communes :<ul style="list-style-type: none">✓ Mission d'un architecte Conseil : Etudier les possibilités d'étendre l'intervention de l'architecte conseil de Bouvron sur l'ensemble des communes.✓ Mission d'accompagnement du CAUE : Via "convention d'accompagnement à la maîtrise d'ouvrage" en complément de l'adhésion des communes à la structure, disposer d'un accompagnement spécifique en amont de projets d'aménagement et de valoriser ces opérations. <i>soutien à la rédaction d'un document de référence sur la qualité des opérations, concours d'idées, travail sur le potentiel de densification des lotissements ou zones loties permettant des propositions d'aménagement...</i>✓ Prise en charge de l'adhésion à BRUDED : A partir de la plus-value estimée des élus sur l'inscription au réseau BRUDED, étudier l'intérêt de disposer d'un accompagnement de l'association à l'échelle du Pays de Blain.✓ Rédaction d'une « charte de qualité des opérations », en interne, par les services de la Communauté de Communes, en lien avec les communes : Cette action permet d'éviter l'intervention de prestataires extérieurs. Une action qui nécessite néanmoins un accompagnement pour définir son contenu (attentes des communes, niveau d'exigence, répercussion sur les documents d'urbanisme et/ou négociations avec les opérateurs.)

	→ La rédaction en interne d'une charte pourra également faire l'objet d'un accompagnement par l'une des structures ci-dessus et/ou de l'AURAN. Les communes sont en effet adhérentes au CAUE et/ou BRUDED et pourront obtenir des conseils pour sa rédaction.														
Mise en œuvre	<p>Les modalités et conditions précises d'accompagnement à mettre en œuvre seront étudiées entre les communes et le Pays de Blain dans le cadre de la commission Habitat Urbanisme (Cf. Fiche Action #12)</p> <p>Les budgets affichés ici sont donnés à titre indicatif :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Architecte conseil de Bouvron : 650€/jour ✓ CAUE : hypothèse 4 jours d'intervention gratuite du CAUE puis prise en charge 50% du nombre de jours mobilisés (400€ / jour) ✓ BRUDED : 4 000€/an ✓ Rédaction d'une « charte de qualité des opérations » en interne : pas de budget spécifique ; entre dans le suivi-animation du PLH. un appui spécifique de l'AURAN pourra être réalisé pour la rédaction de la charte. 														
Pilote	Pays de Blain														
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Communes ▪ CAUE ▪ Architecte Conseil ▪ BRUDED ▪ Pôle Métropolitain ▪ AURAN (Observatoire des formes urbaines) 														
Echéancier de mise en œuvre	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Qualité des opérations</td> <td>Etude</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2014	2015	2016	2017	2018	2019	Qualité des opérations	Etude					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019									
Qualité des opérations	Etude														
Evaluation de l'action	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suivi de la densité des opérations ▪ Choix d'un mode d'accompagnement (Cf. Fiche Action #12) ▪ Suivi de la consommation foncière liée à l'habitat 														

Axe 2. Intervenir sur le parc existant

Fiche Action #3

Mettre en place un Programme d'Intérêt Général -PIG- « précarité énergétique » avec volet maintien à domicile

Contexte

Au niveau national le logement est devenu une priorité. Ainsi l'Etat via l'Agence National de l'Habitat -ANAH- a débloqué des fonds importants pour améliorer la qualité énergétique des logements, et ainsi améliorer les conditions de vie de chacun.

Le département de Loire-Atlantique et la Région des Pays de la Loire se penchent également de près sur cette question de la qualité énergétique des bâtiments. Les premières orientations retenues dans le cadre du Plan Départemental de l'Habitat, actuellement en cours de révision, vont vers une meilleure prise en compte de l'existant, en travaillant notamment sur la performance énergétique des logements.

Dans la cadre d'un PIG précarité énergétique, des subventions peuvent être accordées aux ménages à plusieurs conditions :

- la mise en place d'un PIG précarité énergétique par le Pays de Blain
- des conditions de ressources des ménages justifiant l'attribution de subventions -ménages modestes et très modestes- (cf. grille de l'ANAH)
- des gains de performance énergétique satisfaisant (cf. grille de l'ANAH)

▪ Sur le territoire du Pays de Blain

- ✓ Sur les 5 907 ménages que comptait le territoire en 2010, 1 896 étaient identifiés comme ménages modestes ou très modestes. Cela représente 32 % des ménages du territoire. En 2011, près de 1 000 ménages vivaient sous le seuil de pauvreté.

Communes	Typologie des ménages			
	Nombre de ménages en 2010 (INSEE)	Nombre de ménages très modestes et modestes	Part des ménages très modestes et modestes dans l'ensemble des ménages du territoire	Répartition des ménages très modestes et modestes par communes
Blain	3 704	1 118	30%	59%
Bouvron	1 125	431	38%	22%
Le Gâvre	587	223	38%	12%
La Chevallerais	491	124	25%	7%
Pays de Blain	5 907	1 896	32%	100%

59 % des ménages très modestes et modestes sont concentrés sur Blain
22 % sur la commune de Bouvron
19% sur les communes de La Chevallerais et de Le Gâvre

- ✓ Le parc de logements sur le territoire du Pays de Blain est relativement ancien. Les maisons individuelles constituent un curseur pour apprécier le parc de logement. Ainsi, sur le territoire 56 % des maisons individuelles sont antérieures à 1975 (date de la première réglementation thermique en France), et 42 % ont été construites avant 1948. De plus, le territoire dispose d'un parc potentiellement indigne important.
- ✓ En 2009, 23 % de la population du territoire était âgée de plus de 60 ans. Ce public est en majorité propriétaire de son logement. L'évolution du nombre de personnes âgées sur le territoire pose la question de l'offre dédiée à cette partie de la population (village retraite, maison de retraite, ...) mais également du maintien à domicile (Cf. Fiche Action #6)
Le maintien à domicile des personnes âgées nécessite d'adapter les logements aux contraintes liées au vieillissement.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le PIG précarité énergétique est potentiellement source de développement d'activité pour les entreprises locales. En effet, les travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements pourront être menés par les artisans locaux.
Objectifs stratégiques	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accroître l'attractivité du parc existant et soutenir son amélioration ▪ Accompagner les plus modestes dans l'amélioration de leur situation de logement ▪ Accompagner le maintien à domicile des personnes âgées du territoire ▪ Encourager le conventionnement de logement dans le parc privé, pour contribuer à la diversification de l'offre à loyers modérés sur le territoire ▪ Développer l'activité des artisans locaux dans l'amélioration de la performance énergétique des logements dans le cadre du PIG précarité énergétique et maintien à domicile
Contenu	<p>Définition des objectifs du Pays de Blain</p> <p>Le Pays de Blain, dans l'objectif de calibrer son intervention territoriale et financière doit mener une étude particulière qui devra aboutir à la définition d'objectifs d'interventions sur les différentes cibles du PIG précarité énergétique. Cela concerne les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs.</p> <p>Cette étude sera menée rapidement en lien avec les services de l'Etat et l'ANAH. Pourra y être associé le bureau d'études CERUR accompagnant le Pays de Blain dans l'élaboration de son Programme Local de l'Habitat.</p> <p>Elaboration d'un cahier des charges</p> <p>Le cahier des charges sera réalisé suivant les préconisations annoncées dans l'annexe 3 « missions de suivi animation attendues de l'opérateur et les compétences requises ». Une recherche sur différents cahier des charges sera réalisée pour élaborer un document clair et précis.</p> <p>Mise en place de réunion de travail avec les différents partenaires pour inciter les artisans locaux à intervenir sur les travaux d'amélioration de la performance énergétique et de maintien à domicile des logements. Cela peut se concrétiser par la mise en place de formation sur ces secteurs avec des organismes compétences en la matière à destination des artisans locaux.</p>
Mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Marché public. Suite à l'élaboration du cahier des charges, une procédure d'appel d'offre sera lancée. Budget prévisionnel : 225 000 €. <p>Détail du marché et des subventions associées</p> <p>le financement du PIG précarité énergétique et maintien à domicile est organisé autour de deux paramètres.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Paramètre fixe <p>Ce premier paramètre fixe concerne l'animation et le suivi du PIG précarité énergétique. L'opérateur retenu devra faire vivre le programme en repérant les situations et en organisant la communication nécessaire à la réussite du PIG précarité énergétique. Difficilement évaluable en termes de montant pour le moment cette part fixe peut être subventionnée à hauteur de 35 % (plafond de 250 000 € HT) par l'ANAH.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Paramètre variable <p>Ce second paramètre est en lien direct avec les objectifs que le Pays de Blain se sera fixé en se basant sur l'étude qui sera menée par les services du Pays de Blain, les services de l'Etat et le bureau d'études CERUR (en charge de la réalisation du PLH). Cette part variable correspond aux différents suivis de travaux que l'opérateur aura à mener. Pour chaque opération, propriétaire occupant ou propriétaire bailleur, une subvention de 413 € sera accordée au Pays de Blain.</p>

Actuellement, les objectifs retenus sont les suivants :

PIG précarité énergétique	2014	2015	2016	Total
Montant marché	55 118,00 €	79 680,00 €	90 287,00 €	225 085,00 €
Subventions part fixe	19 291,00 €	27 888,00 €	31 600,00 €	78 779,00 €
Nombre d'opérations	45	68	78	191
<i>Dont Propriétaires occupants</i>	40	60	70	170
<i>Dont Propriétaires bailleurs</i>	5	8	8	21
Subventions part variable	18 585,00 €	28 084,00 €	32 214,00 €	78 883,00 €
Total Subventions	37 876,00 €	55 972,00 €	63 814,00 €	157 662,00 €
Taux subvention	69%	70%	71%	70%
Coût réel (si objectifs atteints)+déduction	17 242,00 €	23 708,00 €	26 473,00 €	67 423,00 €

Le Pays de Blain peut également participer directement à la réalisation des travaux dans les logements des ménages concernés par le PIG à hauteur de 500 € par opération. Ainsi, selon les estimations actuelles :

Nombre d'opérations	45	68	78	191
Nombre d'opérations incluant participation Pays de Blain	30	48	58	136
Participation aide travaux 500€/logement	15 000,00 €	24 000,00 €	29 000,00 €	68 000,00 €
Coût total (marché+participation travaux)	32 242,00 €	47 708,00 €	55 473,00 €	135 423,00 €
Coût total (marché sans participation aux travaux)	17 242,00 €	23 708,00 €	26 473,00 €	67 423,00 €

Signature d'une convention avec les services de l'Etat et l'ANAH (Agence Nationale pour l'Habitat)

Une convention devant être signée entre le Pays de Blain, les services de l'Etat et l'ANAH doit mentionner plusieurs points. En résumé, la convention doit comporter :

- Une présentation du territoire
 - La durée de la convention
 - Les objectifs quantitatifs de réhabilitation : Ces objectifs auront été définis en amont et seront à indiquer dans le cahier des charges pour la sélection de l'opérateur. Une répartition par annuelle sera demandée.
 - Les montants prévisionnels de l'ANAH
 - Les montants prévisionnels de l'Etat
 - Les montants prévisionnels du Pays de Blain
 - Le nom de l'opérateur retenu pour la réalisation du PIG précarité énergétique
- **Créer les conditions nécessaires pour une intervention des artisans locaux**
- ✓ Recensement des artisans locaux pouvant intervenir sur l'amélioration de la performance énergétique des logements et du maintien à domicile
 - ✓ Réunion d'information sur le PIG à destination des artisans locaux
 - ✓ Mise en relation entre les artisans locaux et les organismes formateurs sur ces 2 secteurs d'activités
 - ✓ Elaboration d'un document permettant d'orienter les ménages vers des artisans spécialisés

Pilote

Pays de Blain

Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Communes ▪ Etat - ANAH ▪ Opérateur retenu pour animer le PIG ▪ SIRES (gestion locative des logements conventionnés) ▪ Associations locales (relais d'information auprès des habitants et potentiels bénéficiaires) ▪ Chambre des métiers de Loire-Atlantique -CMA44- ▪ CAPEB Loire-Atlantique ▪ Chambre de Commerce et d'Industrie 																			
Echéancier de mise en œuvre	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #4f81bd; color: white;"> <th></th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #4f81bd; color: white;">PIG précarité énergétique</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>							2014	2015	2016	2017	2018	2019	PIG précarité énergétique						
	2014	2015	2016	2017	2018	2019														
PIG précarité énergétique																				
Evaluation de l'action	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de dossiers financés au titre du PIG <ul style="list-style-type: none"> ✓ Montant des aides (moyenne par dossier, montant cumulé,...) ✓ Gain énergétique par logement ✓ Nombre de dossiers traités pour maintien à domicile ✓ Nombre de logements conventionnés avec/sans travaux ▪ Bilan annuel du cabinet en charge du suivi-animation du PIG : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Nombre de personnes renseignées, sujets traités ✓ Nombre de dossiers n'ayant pas fait l'objet de financement ANAH, pour lesquels des travaux ont été réalisés ▪ Nombre d'artisans locaux ayant participé aux travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ▪ Impacts économiques pour les artisans locaux liés aux travaux engendrés par la mise en place du PIG précarité énergétique 																			

Axe 3. Diversifier l'offre sur le territoire

Fiche Action #4

Mixité sociale : répondre aux objectifs du SCOT en réalisant entre 126 et 138 logements locatifs sociaux sur la durée du PLH

Contexte

Le parc locatif est relativement bien développé sur les communes de Blain et de Bouvron. Des projets sont actuellement en cours de réalisation. Le territoire est marqué par une demande « volatile ». Comparativement à d'autres collectivités, il n'y a pas de pression ressentie, malgré de nombreux « clients potentiels » au regard du niveau de ressources des ménages du territoire.

Sur Blain, il existe une problématique spécifique sur le quartier du Pré Saint-Laurent, pour lequel des travaux de réhabilitation sont en cours de réalisation (espaces communs, résidentialisation) et inscription du quartier dans un projet, plus large, d'ouverture du quartier sur la ville.

Sur les 3 autres communes, des projets sont identifiés sur du logement communal et/ou propriété communale, pour lesquels un appui serait à envisager pour produire ou réhabiliter du logement.

Objectifs stratégiques

- **Accompagner** le développement et la diffusion de l'offre locative sociale sur le territoire et sa diffusion sur l'ensemble des communes en produisant entre **126 et 138 logements locatifs sociaux** sur la durée du PLH, et ainsi répondre aux objectifs du SCOT :
 - ✓ 20% Blain : 102 logements
 - ✓ 10% Bouvron : 12 logements (PLU vise 20% soit 24 logements)
 - ✓ 10% La Chevallerais : 6 logements
 - ✓ 10% le Gâvre : 6 logements

La répartition PLUS/PLAI suit la répartition départementale de production à savoir 30 % de PLAI et 70 % de PLUS.

Communes	30% PLAI	70% PLUS	Total
Blain	31	71	102
Bouvron	4	8	12
Le Gâvre	2	4	6
La Chevallerais	2	4	6
Pays de Blain	38	88	126

- **Mobiliser les partenaires** pour répondre aux objectifs de production et de diffusion de l'offre locative sociale sur le territoire
- **Mobiliser le parc public existant** pour poursuivre son amélioration et renforcer son attractivité, pour produire du logement (communal ou social)

Contenu

- **Contractualiser** avec les partenaires pour répondre aux objectifs de production et de diffusion de l'offre locative sociale sur le territoire
 - ✓ Définir les conditions d'intervention hors des territoires de financement du Conseil général de Loire-Atlantique
 - ✓ Préciser la répartition de la production de logements en PLAI et PLUS par communes
- **Définir** un mode d'intervention concernant le parc existant :
 - ✓ Soutien à la réhabilitation du Pré Saint-Laurent (rénovation des logements, non prévus dans les travaux du bailleur)
 - ✓ Accompagner les projets identifiés sur les autres communes :
 - Pour **produire du locatif** (communal – social) : Le Gâvre (Maison des sœurs - propriété commune); Bouvron (ancienne poste, immeuble Datin - propriété commune)
 - Pour **réhabiliter les programmes** de logements communaux : Bouvron (15 logements presbytère et ancienne école); La Chevallerais (programme de 4 logements)

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Engager une réflexion avec les partenaires (institutionnels, opérateurs) pour définir ensuite les modalités d'intervention de chacun 																					
Mise en œuvre	<p>Signature d'une convention entre l'Etat, le Conseil général de Loire-Atlantique, les bailleurs sociaux, les communes et le Pays de Blain définissant les engagements de chacun à la réalisation des objectifs du PLH pour la réalisation de logements locatifs sociaux</p> <p>Parc existant, des objectifs à négocier avec les bailleurs, selon le choix arrêté des élus. Ces objectifs pourront également être inscrits dans la convention signée entre les communes, le Pays de Blain et les partenaires.</p>																					
Pilote	Communes																					
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pays de Blain ▪ Bailleurs sociaux ▪ DDTM ▪ Conseil général de Loire-Atlantique ▪ Conseil Régional des Pays de la Loire 																					
Echéancier de mise en œuvre	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Production locative sociale</td> <td>Phase opérationnelle</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mobiliser le parc existant</td> <td>Etude/Réflexion</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2014	2015	2016	2017	2018	2019	Production locative sociale	Phase opérationnelle						Mobiliser le parc existant	Etude/Réflexion					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019																
Production locative sociale	Phase opérationnelle																					
Mobiliser le parc existant	Etude/Réflexion																					
Evaluation de l'action	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Signature de la convention entre le Pays de Blain, les communes et les partenaires <p>Nombre de logements financés en PLUS – PLAI (Cf. Fiche Action #10)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Parc existant <p>Mise en place de groupes de travail thématique (Cf. Fiches Actions #11 et #12)</p>																					

Axe 3. Diversifier l'offre sur le territoire

Fiche Action #5

Une prise en compte des publics spécifiques : le logement des jeunes

Contexte	<p>Pour les 15-29 ans, les besoins en logements ou hébergements sont difficilement quantifiables par les acteurs locaux (Mission Locale, établissements/structures susceptibles de dégager des besoins – ESAT, CHS, futur centre de formation du SDIS..) n'orientant pas prioritairement la collectivité à s'engager dans le développement d'une offre dédiée, type Foyer Jeune Travailleur -FJT-</p> <p>Pour autant, une grande diversité de situations a été repérée (attachement au territoire, rupture familiale, précarité économique et/ou sociale, mal logement au sein du parc privé..) pour lesquelles le développement d'une offre plurielle représente une réelle opportunité.</p> <p>Une part importante de personnes vivant seules représente une source potentielle à mobiliser pour l'accueil de ce public, sur de courtes durées.</p>
Objectifs stratégiques	<ul style="list-style-type: none">▪ Offrir et expérimenter des réponses adaptées au public jeune▪ Rechercher la diversité de l'offre au sein des différents segments du parc.▪ Répondre à des besoins d'hébergement ponctuels pour des jeunes venant travailler sur le territoire (stagiaires du CHS, futur centre de formation du SDIS, entreprises locales...).
Contenu	<ul style="list-style-type: none">▪ Expérimenter la formule "Habitat chez l'habitant" en lien avec le FJT de Nozay (formule également expérimentée sur le territoire de la CCEG)<ul style="list-style-type: none">✓ Le FJT organise la communication, la diffusion, et le suivi des jeunes✓ Le Pays de Blain communique auprès des différents organismes du territoire pour relayer l'information sur la mise en place du dispositif▪ Expérimenter la mobilisation du parc des résidences secondaires pour l'accueil de jeunes, sur de courtes périodes<ul style="list-style-type: none">✓ Communiquer auprès des propriétaires de résidences secondaires (ou gîtes) sur le territoire pour étudier avec eux les possibilités de mobiliser leurs logements hors périodes d'occupation.▪ Encourager le conventionnement de logements locatifs privés, via la mise en place du PIG précarité énergétique<ul style="list-style-type: none">✓ Communiquer auprès des propriétaires bailleurs pour motiver le conventionnement de logements (avantages liés au conventionnement avec ou sans travaux pour les propriétaires : défiscalisation, crédits d'impôts, garantie des risques locatifs...).
Mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none">▪ Signature d'une convention avec le FJT de Nozay<ul style="list-style-type: none">✓ Budget (à confirmer auprès de l'organisme) : 8 500€ par an (participation aux frais de déplacements et suivi-animation du projet)✓ Engager 3 années d'expérimentation de la formule pour s'assurer de l'efficacité de sa mise en œuvre▪ Mobilisation des résidences secondaires (ou gîtes) : pas de budget spécifique, entre dans le volet gouvernance du PLH▪ Conventionnement des logements locatifs privés : budget alloué à la mise en œuvre du PIG (entre dans le volet communication et accompagnement)
Pilote	Pays de Blain

Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Communes ▪ FJT Nozay ▪ Mission locale ▪ Organismes employeurs (CHS, SDIS, entreprises locales...) ▪ DDTM-ANAH (PIG Précarité énergétique) 																																	
Echéancier de mise en œuvre	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 12.5%;">2014</th> <th style="width: 12.5%;">2015</th> <th style="width: 12.5%;">2016</th> <th style="width: 12.5%;">2017</th> <th style="width: 12.5%;">2018</th> <th style="width: 12.5%;">2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>« Habitat chez l'habitant »</td> <td></td> <td>Phase opérationnelle</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mobilisation parc RS</td> <td>Etude/Réflexion</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>PIG Précarité énergétique</td> <td>Phase opérationnelle</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>							2014	2015	2016	2017	2018	2019	« Habitat chez l'habitant »		Phase opérationnelle					Mobilisation parc RS	Etude/Réflexion						PIG Précarité énergétique	Phase opérationnelle					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019																												
« Habitat chez l'habitant »		Phase opérationnelle																																
Mobilisation parc RS	Etude/Réflexion																																	
PIG Précarité énergétique	Phase opérationnelle																																	
Evaluation de l'action	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suivi du nombre d'hébergeurs et nombre d'hébergés (Cf. Fiche Action #10) ▪ Bilan de la communication réalisée auprès des propriétaires ; analyse des réponses ▪ Bilan PIG relatif au nombre de dossiers financés (cf. Fiche Action #10) ▪ Nombre de logements locatifs privés conventionnés au titre du PIG 																																	

Axe 3. Diversifier l'offre sur le territoire

Fiche Action #6

Une prise en compte des publics spécifiques : le logement des seniors

Contexte	<p>La population des 60 ans et plus est relativement importante sur le territoire (23% de la population en 2009). Le phénomène de vieillissement se poursuit sur le territoire. Ce public est en majorité propriétaire de son logement.</p> <p>La progression de cette frange de la population est bien marquée sur la commune de Blain, cela pouvant relever d'un retour des plus anciens vers la ville centre pour se rapprocher des équipements et des services.</p> <p>Sur le Pays de Blain, le développement d'une offre dédiée est présente sur les 2 communes les plus développées (<u>Blain</u> : <i>Espace Domicile, Les Callistes</i> // <u>Bouvron</u> : <i>Courtil Sain- Mathurin, projet Village retraite</i>)</p> <p>A l'échelle du département, la réalisation de tendances d'évolution permettent d'observer une progression continue des seniors, engendrant une demande forte en termes de services adaptés, d'offre de logements spécifiques et d'interventions en faveur du maintien à domicile</p>						
Objectifs stratégiques	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Répondre aux enjeux du vieillissement sur le territoire : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Poursuivre la réalisation d'opérations dédiées sur les communes les plus structurées ✓ Réfléchir au développement d'une offre alternative en milieu rural ✓ Préciser les besoins et modalités de réponses, pour des ménages aux ressources diversifiées ✓ Favoriser l'adaptation des logements en faveur du maintien à domicile 						
Contenu	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poursuivre la réalisation d'opérations dédiées sur Bouvron et Blain avec les bailleurs sociaux ▪ Engager une réflexion pour développer un habitat adapté en communes rurales ▪ Appréhender et suivre l'évolution des besoins ▪ Adapter les logements : volet maintien à domicile du PIG précarité énergétique 						
Mise en œuvre	<p>Il n'y a pas de budget spécifique pour cette action. Les différents points abordés entrent dans le volet gouvernance ou dans le PIG précarité énergétique</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Convention partenaires /communes / Pays de Blain pour la réalisation de logements locatifs sociaux (Cf. Fiche action #4) ✓ Réalisation d'études thématiques autour de la question de l'habitat alternatif en milieu rural (Cf. Fiche Action #11) ✓ Appréhension des besoins (Cf. Fiche Action #11et #12) ✓ Volet maintien à domicile du PIG précarité énergétique (Cf. Fiche Action #3) 						
Pilote	Pays de Blain						
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Communes ▪ Bailleurs sociaux ▪ Conseil général de Loire-Atlantique ▪ Etat - ANAH ▪ CLIC 						
Echéancier de mise en œuvre		2014	2015	2016	2017	2018	2019
	Production offre dédiée	Phase opérationnelle					
	Habitat en milieu rural	Réflexion / Animation					
	PIG	Phase opérationnelle					
Evaluation de l'action	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suivi de la production d'offre dédiée (Cf. Fiche Action #10) ▪ Nombre de dossiers financés par l'ANAH au titre du PIG MAD (Cf. Fiche Action #3) ▪ Mise en place de groupes de travail thématique (Cf. Fiche Action #11 et #12) 						

Axe 3. Diversifier l'offre sur le territoire

Fiche Action #7

Une prise en compte des publics spécifiques : Logement - Hébergement des personnes en grande fragilité

Contexte	<p>Sur Blain, le Centre Hospitalier Spécialisé -CHS- accueille des publics souffrant de divers troubles psychologiques pour lequel l'association <i>Les Eaux Vives</i> organise l'accueil et le suivi. Le repérage réalisé par l'association, des situations de fragilité économique et sociales, peut conduire à menacer la capacité de maintien/d'accès au logement des personnes sur le territoire (non entretien du logement, ...)</p> <p>Un cadre et des habitudes de travail privilégiés ont été mis en place entre les services de la commune de Blain et l'association <i>Les Eaux Vives</i> pour gérer les situations des publics fragiles.</p>
Objectifs stratégiques	<ul style="list-style-type: none">▪ Formaliser le partenariat entre les communes du Pays de Blain et les structures (CHS)/associations de suivi des publics aux problématiques spécifiques, dans le but de favoriser leur accès au logement autonome ou hébergement et de disposer de référent pour gérer les situations complexes. Deux volets concernés pour cette action :<ul style="list-style-type: none">✓ La gestion du logement d'urgence✓ La création d'une unité d'accueil pour personnes en souffrance psychique
Contenu	<ul style="list-style-type: none">▪ Gestion du logement d'urgence<ul style="list-style-type: none">✓ Homogénéiser la gestion du logement d'urgence avec l'association <i>Les Eaux Vives</i> : chaque commune conventionne avec l'association pour la gestion des logements (portage communes)✓ Etudier les possibilités d'augmentation des capacités d'accueil d'urgence, pour répondre aux besoins exprimés par l'association <i>Les Eaux Vives</i>▪ Engager une réflexion entre les communes du Pays de Blain sur la création d'une unité d'accueil pour personnes en souffrance psychique<p>Engager une réflexion conjointe communes/pays de Blain/association pour identifier le potentiel de création d'une structure de 4 places (identifier bâti, commune de localisation, partenaires financiers...)</p><p>Cette réflexion, sur le modèle du logement à destination des jeunes pourra se faire en relation avec les EPCI voisins au Pays de Blain</p>
Mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none">▪ Logement d'urgence : convention entre les communes et l'association <i>Les Eaux Vives</i>▪ Unité d'accueil : entre dans le volet gouvernance du PLH (Cf. Fiche Action #12) <p>→ <i>Au regard du projet qui sera défini, le Pays de Blain accompagnera les communes dans la recherche de partenaires financiers pour sa réalisation.</i></p>
Pilote	Communes
Partenaires	<ul style="list-style-type: none">▪ Pays de Blain▪ CHS▪ Agence Régionale de Santé -ARS-▪ Association Les Eaux Vives▪ Centre Hospitalier Spécialisé▪ Bailleurs sociaux▪ Conseil général de Loire-Atlantique▪ DDTM – DDSCS

Echéancier de mise en œuvre		2014	2015	2016	2017	2018	2019
	Logement d'urgence	Phase opérationnelle					
	Création unité logement	Réflexion / Animation					
Evaluation de l'action	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Signature de la convention entre le Pays de Blain, les communes et l'association. ▪ Nombre de logements d'urgence (Cf. Fiche Action #10) ▪ Mise en place de groupes de travail thématique (Cf. Fiche action #11 et #12) 						

Axe 3. Diversification de l'offre

Fiche Action #8

Une prise en compte des publics spécifiques : Les gens du voyage

Contexte	<p>Le Pays de Blain gère et finance le fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage installée en périphérie de la commune de Blain, conformément aux dispositions imposées par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Ce dispositif d'accueil donne aux mairies des communes membres du Pays de Blain les moyens de réglementer le stationnement illicite de caravanes sur leur territoire communal.</p> <p>L'aire d'accueil créée en 2009 est située au Lieu dit « Maldent » à Blain (route de Fay de Bretagne, le long de la RD 15) et contient 5 emplacements, soit 10 places.</p> <p>En 2013, un nouveau contrat de gestion avec le prestataire VAGO a été signé en janvier 2014 pour une durée de 3 ans. Le montant du marché est de 40 000€/an, avec une subvention de la Caisse d'Allocations Familiales de 15 000€ annuelle.</p> <p>Des stationnements illicites ont été identifiés sur la commune de Blain (entre 3 et 4 fois par an entre 2002 et 2008). Depuis, la commune repère des situations de stationnement sur des terrains situés en zones non urbanisées (terrains agricoles mis en location notamment) sur Saint-Omer-de-Blain, concernant notamment des familles avec enfants. Une enquête de recensement a été lancée par la police municipale pour recenser le nombre de terrains occupés.</p> <p>Les 3 autres communes n'ont pas émis de remarques relatives à des problématiques de stationnement illicite ou de propriété de terrains en infraction au code de l'urbanisme. Aucun besoin spécifique relatif à l'ancrage territorial de ce public n'a été recensé.</p>
Objectifs stratégiques	<ul style="list-style-type: none">▪ Maintenir l'offre existante sur le territoire▪ Recenser les situations d'occupations illicites sur le territoire▪ Rechercher des solutions adaptées
Contenu	<ul style="list-style-type: none">▪ Aire d'accueil<ul style="list-style-type: none">✓ Suivi - bilan annuel de l'opérateur gestionnaire▪ Stationnement illicite<ul style="list-style-type: none">✓ Organiser le repérage et recensement des situations✓ Assurer les moyens de réglementation du stationnement illicite✓ Engager une réflexion, entre les communes, le Pays de Blain et les acteurs concernés (Préfecture, travailleurs sociaux du territoire, association accompagnant ce public : 1 Famille 1 Toit..) pour trouver des solutions adaptées
Mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none">▪ Suivi de l'aire d'accueil des gens du voyage avec le prestataire▪ Rédaction du cahier des charges pour la recherche d'un prestataire gérant l'aire d'accueil des gens du voyage▪ Amélioration de la communication (fiche récapitulative)
Pilote	Pays de Blain
Partenaires	<ul style="list-style-type: none">▪ Communes▪ Travailleurs sociaux du Pays de Blain▪ Prestataire retenu dans le cadre d'un appel d'offre (actuellement VAGO)▪ Préfecture▪ Conseil général de Loire-Atlantique (PDALPD - SDAGV)▪ DDTM – DDCS▪ Baillieurs sociaux▪ Associations▪ Caisse d'Allocations Familiales

Echéancier de mise en œuvre		2014	2015	2016	2017	2018	2019	
	Aire d'accueil des gens du voyage	Phase opérationnelle						
	Stationnement illicite	Recensement /Réflexion						

Evaluation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aire d'accueil <ul style="list-style-type: none"> ✓ Bilan annuel avec le prestataire : évolution de la fréquentation de l'aire d'accueil, recensement des familles ayant utilisé les emplacements, satisfaction des utilisateurs ▪ Stationnement illicite <ul style="list-style-type: none"> ✓ Recensement des situations de stationnement illicite sur le territoire ✓ Mise en place de groupes de travail thématique pour trouver des solutions adaptées (Cf. Fiches Actions #11 et #12)
------------	--

Axe 3. Diversifier l'offre sur le territoire

Fiche Action #9

Prise en charge du conventionnement des logements communaux avec la CAF

Contexte	<p>En complément des diverses offres locatives, les communes du Pays de Blain disposent de près d'une quarantaine de logements communaux.</p> <p>Cette offre contribue à diversifier l'offre sociale sur le territoire, mais enregistre une très faible rotation.</p> <p>Seules 2 communes ont conventionné leurs logements avec la DDTM (convention d'une durée de 9 ans) permettant aux locataires de bénéficier des prestations de la Caisse d'Allocations Familiales (APL, ...)</p>					
Objectif	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conventionner 19 logements communaux auprès de la DDTM 					
Contenu	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prendre en charge la rédaction d'une convention, en lieu et place des communes, par les services DDTM, publiée au bureau des hypothèques (coût publication 140€ à la charge des communes) 					
Mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Budget prévisionnel : 2 660 € (19 logements x 140€ montant du coût de publication au bureau des hypothèques) 					
Pilote	Pays de Blain					
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Communes ▪ DDTM ▪ Caisse d'Allocations Familiales -CAF- 					
Echéancier de mise en œuvre	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	Phase opérationnelle					
Evaluation de l'action	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de logements communaux conventionnés (Cf. Fiche Action #10) ▪ Nombre de ménages ayant fait les demandes auprès de la Caisse d'Allocations Familiales 					

Axe 4. Animation et gouvernance du Programme Local de l'Habitat

Fiche Action #10

Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier

Contexte

Dans le cadre de la mise en place d'un Programme Local de l'Habitat, le Pays de Blain est soumis à l'obligation légale de mettre en place un dispositif d'observation - article L302-1 du code de la construction et de l'habitation : « *Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire* »

Le Pays de Blain souhaite pouvoir mettre en place cet observatoire dans le but d'apporter une réponse aux objectifs cités ci-après pour améliorer la connaissance de son territoire et ainsi répondre aux attentes de la population.

Objectifs stratégiques

- **Disposer** d'un outil de suivi de la production sur le territoire communautaire
- **Mettre en place** un outil de repérage et de veille foncière et immobilière (suivi des DIA, recensement des dents creuses...)

Contenu

- **Définir une base d'indicateurs** permettant la mise en place et le suivi de la politique locale de l'habitat engagée par le Pays de Blain

Indicateurs clés	Détail du traitement	Partenaires
Dynamiques des marchés foncier et immobilier	Evolution des prix de vente des logements et des terrains à bâtir	Communes Agences immobilières système empirique
	Evolution du volume des transactions immobilière et foncière	
Programmation de logements	Nombre de logements produits (parc social et privé) et typologie	Communes Système empirique
	Segmentation de l'offre sociale selon le financement (PLUS, PLAI, PLS)	
Demande en logements et en hébergements	Evolution de la demande en logement sociale et en hébergements d'urgence	Bailleurs sociaux Promoteurs
	Demande de produits en accession aidée à la propriété	
Aide à l'accession	Suivi du nombre de PSLA PASS foncier et autres dispositifs	Action logement
Action foncière	Suivi de la consommation du foncier à vocation habitat	Communes Système empirique
	Suivi de la mobilisation des outils d'intervention foncière par les communes	
Dispositifs d'amélioration du parc privé	Détail des aides de l'ANAH délivrées	ANAH Communes Pays de Blain
	Suivi du dispositif PIG précarité énergétique	
Qualité des constructions	Opérations certifiées et labélisées	Bailleurs sociaux Communes Promoteurs
Dispositifs d'accueil des publics spécifiques	Suivi du nombre d'offres d'accueil pour les différents publics Personnes défavorisées Personnes âgées ou handicapées Jeunes travailleurs Etudiants Gens du voyage	Associations bailleurs sociaux Communes CCAS

- **Produire** des bilans annuels des principaux éléments de suivi
- **Actualiser** régulièrement les indicateurs principaux permettant le suivi des actions du Programme Local de l'Habitat
- **Production d'études thématiques**
 - Etude sur le parc vacant
 - Etude sur le parc de résidences secondaires
 - Analyse de la demande locative sociale
 - Etude sur le logement adapté aux personnes âgées
- **Production d'un bilan annuel** des principaux éléments de l'observatoire et des bilans thématiques (foncier, bilan PIG,...)

Mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Définir un Programme Pluriannuel des travaux à effectuer ▪ Mise à disposition par le Pays de Blain des moyens humains nécessaires (cf. Fiche action #13) pour un montage de l'observatoire en régie directe ▪ Signature de conventions avec les différents fournisseurs de base de données ▪ Création de base de données « empiriques » 														
Pilote	Pays de Blain														
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Communes ▪ Etat (préfecture, DDTM, DREAL,...) ▪ Conseil général de Loire-Atlantique ▪ Région Pays de la Loire ▪ INSEE ▪ Agences immobilières ▪ AURAN ▪ Autres 														
Echéancier de mise en œuvre	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Observatoire</td> <td>Phase pré-opérationnelle</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2014	2015	2016	2017	2018	2019	Observatoire	Phase pré-opérationnelle					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019									
Observatoire	Phase pré-opérationnelle														
Evaluation de l'action	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise en place de l'observatoire ▪ Signature de conventions avec les partenaires ▪ Nombre de document produit par l'observatoire 														

Axe 4. Animation, suivi et gouvernance du PLH

Fiche Action #11

Conforter le Pays de Blain dans son rôle d'animation et de suivi du PLH

Contexte	<p>La mise en place du PLH vise à renforcer le positionnement du Pays de Blain en tant qu'interlocuteur privilégié de la thématique habitat sur le territoire.</p> <p>Il n'existe pas aujourd'hui de référent technique « unique » sur le territoire, permettant notamment de faire le lien entre les différents documents stratégiques (SCOT, PDH, PLH, PLU) au service des communes.</p>
Objectifs stratégiques	<ul style="list-style-type: none">▪ Assurer l'adhésion des communes au service d'un projet partagé de développement du territoire.▪ Positionner le Pays de Blain comme référent central de la politique habitat sur le territoire.▪ Disposer d'un centre de ressources pour centraliser et diffuser l'information (Cf. Fiche Action #10)▪ Apporter du conseil en menant des réflexions aux services des communes :<ul style="list-style-type: none">✓ Apporter un soutien technique aux communes sur l'urbanisme opérationnel et de planification✓ Développer une "culture habitat" pour l'ensemble des communes✓ Organiser la communication - les outils d'information relative à l'habitat auprès des élus, des partenaires et du grand public✓ Organiser des temps d'information/animation spécifiques✓ Intégrer et soutenir les actions menées par la Cellule habitat indigne et s'impliquer au fonctionnement
Contenu	<ul style="list-style-type: none">▪ Apporter un soutien technique aux communes sur l'urbanisme opérationnel et planification<ul style="list-style-type: none">✓ Planification : accompagner les communes sur la rédaction des documents d'urbanisme✓ Opérationnel : assurer le suivi des projets opérationnels : accompagnement amont et en phase projet, appui dans le choix des bureaux d'études...✓ Rédaction d'une charte de qualité des opérations✓ Prendre en charge l'instruction des permis de construire▪ Développer une "culture habitat" pour l'ensemble des communes<ul style="list-style-type: none">✓ Organisation de visites de sites✓ Organiser des "journées d'échange" avec des professionnels et/ou élus pour travailler sur des thématiques spécifiques▪ Organiser la communication - les outils d'informations relatifs à l'habitat auprès des élus, des partenaires et du grand public<ul style="list-style-type: none">✓ Volet communication du Pays de Blain sur la diffusion de l'information sur le territoire (appui du service communication du Pays de Blain)✓ Valoriser les ressources locales pour accompagner les projets des particuliers ; Travailler sur la communication des ressources locales (Espace Info Energie, ADIL..) auprès des particuliers actuels et futurs du territoire<ul style="list-style-type: none">○ Sensibiliser en amont les candidats potentiels à l'accession sur le coût global d'une opération d'accession, accompagner les propriétaires souhaitant s'engager dans des travaux d'économies d'énergie (hors dispositif PIG)○ Organiser des animations en lien avec l'Espace Info Energie du Pays de Blain pour apporter du conseil aux particuliers (+ faire le lien avec la mise en place du « service public de la rénovation énergétique »)▪ Organiser des temps d'information/animation spécifiques<p>Organisation d'événements autour des questions du logement (exemple "<i>Forum habitat durable</i>", éco construction...)</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intégrer la Cellule habitat indigne -CHI- <ul style="list-style-type: none"> ✓ Centraliser, à l'échelle du Pays de Blain, les travaux menés par la CHI, diffuser l'information aux 4 communes ✓ Prise en charges d'études : recensement et mise à jour des logements vacants et logements classés en catégorie 7&9 ✓ Organiser la rencontre avec les partenaires autour de la rédaction de la "Charte locative" ✓ Diffuser l'information sur le territoire en lien avec les partenaires 														
Mise en œuvre	<p>Entre dans les missions de suivi-animation du PLH</p> <p><i>Le Pays de Blain finance déjà certaines permanences d'organisme de conseil sur son territoire</i> <i>Espace Info Energie- EIE : 2 100€ par an sur 3 ans</i> <i>Permanence du Centre Départemental de l'habitat - CDH : 2 500€ par an sur 3 ans</i></p> <p><i>La mise en œuvre du PLH doit permettre de valoriser ces actions et orienter la communication réalisée auprès des structures déjà existantes.</i></p>														
Pilote	Pays de Blain														
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Communes ▪ Espace Info Energie ▪ Centre de l'Habitat ▪ DDTM-ANAH 														
Echéancier de mise en œuvre	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Phase opérationnelle</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2014	2015	2016	2017	2018	2019	Phase opérationnelle						
	2014	2015	2016	2017	2018	2019									
Phase opérationnelle															
Evaluation de l'action	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tableau de bord des missions de suivi-évaluation du PLH ▪ Bilan annuel des différents travaux menés par la collectivité pour accompagner les communes. ▪ Intégration de l'ensemble des communes et du Pays de Blain dans la CHI ▪ Réalisation de l'étude sur les logements vacants ▪ Evaluation de la communication (questionnaire à destination de la population,...) 														

Axe 4. Animation et gouvernance du Programme Local de l'Habitat

Fiche Action #12

Création d'une commission Urbanisme et Habitat

Contexte	<p>Le Pays de Blain est représenté par un Conseil Communautaire et un Bureau, assistés par 4 commissions.</p> <p>La structuration des commissions est actuellement la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none">- Commission Stratégie et Projets de Territoire- Commission Développement Durable (Economie-Emploi-Environnement)- Commission Services aux familles- Commission vie de la structure <p>Les questions d'habitat sont intégrées dans la commission Stratégie et Projets de Territoire, qui, pour le moment, se réunit très rarement.</p>
Objectif stratégique	<ul style="list-style-type: none">▪ Travailler à la coordination et la cohérence des différents projets à l'échelle du territoire▪ Faire de la commission l'instance de suivi et de validation des actions engagées dans le cadre du Programme Local de l'Habitat▪ Disposer d'une instance d'échanges et de partage entre :<ul style="list-style-type: none">✓ Les élus municipaux✓ Les élus communautaires✓ Les partenaires (EPCI du département, Conseil général de Loire-Atlantique, Conseil régional des Pays de la Loire, Pôle Métropolitain Nantes//Saint-Nazaire, Etat...)
Contenu	<p>Cette commission Habitat et Urbanisme pourrait se composer de la manière suivante</p> <ul style="list-style-type: none">▪ <u>Pays de Blain</u> Président de la Communauté de Communes Chargé de mission PLH▪ <u>Mairie de Blain</u> Elu en charge de l'urbanisme et l'habitat Responsable service urbanisme▪ <u>Mairie de Bouvron</u> Elu en charge de l'urbanisme et l'habitat Responsable service urbanisme▪ <u>Mairie de Le Gâvre</u> Elu en charge de l'urbanisme et l'habitat Responsable service urbanisme▪ <u>Mairie de La Chevallerais</u> Elu en charge de l'urbanisme et l'habitat Responsable service urbanisme
Mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none">▪ Pour mettre en place cette commission, aucun financement n'est à mobiliser directement, cependant la collectivité doit s'organiser pour créer, animer et faire vivre cette commission. <p>Un président et un secrétaire de cette future commission devront être désignés. Chacun d'entre eux auront des missions spécifiques :</p> <p>Président : Validation des décisions de la commission Transmission des décisions au bureau communautaire</p>

	<p>Secrétaire : Elaboration des ordres du jour Rédiger le compte-rendu de la commission à chaque séance Force de proposition pour alimenter les ordres du jour</p> <p>Cette commission pourra se réunir sur le rythme d'une rencontre par mois.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Définition d'un plan de charge pour la commission sur 6 mois. Plusieurs pistes de réflexion peuvent déjà être avancées : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Mutualisation des services ✓ Etude sur la possibilité de mise en place de Zone d'Aménagement Concertée multi-sites ✓ Anticipation vers le Plan Local d'Urbanisme intercommunal -PLUi- ✓ Contribution dans le cadre du Schéma des mobilités du Pôle Métropolitain 														
Pilote	Pays de Blain														
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Communes 														
Echéancier de mise en œuvre	<table border="1" data-bbox="359 824 1439 952"> <thead> <tr> <th></th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mise en place de la commission</td> <td>Phase opérationnelle</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2014	2015	2016	2017	2018	2019	Mise en place de la commission	Phase opérationnelle					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019									
Mise en place de la commission	Phase opérationnelle														
Evaluation de l'action	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Création de la commission ▪ Travaux menés dans le cadre de la commission ▪ Participation à la commission 														

Axe 4. Animation, suivi et gouvernance du PLH

Fiche Action #13

Mobiliser des moyens humains pour faire vivre le PLH

Contexte	Le Pays de Blain dispose d'un chargé de mission développement local qui est en charge du suivi de la réalisation du Programme Local de l'Habitat. L'ensemble des propositions regroupées dans les fiches actions du présent document nécessite un poste d'animation et de coordination.														
Objectifs stratégiques	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mobiliser des moyens humains pour faire vivre et animer le PLH ▪ Animer et faire vivre le PLH ▪ Disposer d'un référent unique pour la mise en œuvre du PLH, en lien avec les autres programmes (PDH, SCOT, PLU, PDU,...), et pour suivre les actions 														
Contenu	<p>Les missions peuvent se décliner de la manière suivante (<i>liste non exhaustive</i>) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Animer le PLH (observatoire, études, Cf. Fiches Actions #10 #11 et #12) ✓ Suivre les actions du PLH : PIG précarité énergétique, production locative sociale, logement des jeunes...Cf. Fiches Actions #3 #5 #6 #7 #8 ✓ Animer les relations entre le Pays de Blain et les communes ✓ Formaliser et animer le partenariat avec les acteurs institutionnels et opérateurs de l'habitat ✓ Faciliter les négociations avec les opérateurs (bailleurs sociaux, opérateurs privés..) au service des communes 														
Mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Plusieurs modalités de mise en œuvre peuvent être proposées : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Créer un poste de chargé de mission, dont les missions rattachées à l'habitat vont monter en charge progressivement <ul style="list-style-type: none"> ½ ETP : 18 000€/an 1 ETP : 36 000€/an ✓ Trouver une solution interne aux services du Pays de Blain <ul style="list-style-type: none"> ○ PLH suivi par le Directeur Général des Services ○ Dégager du temps pour un agent déjà en poste ✓ Etudier les possibilités de mutualisation des compétences entre communes 														
Pilote	Pays de Blain														
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Communes du Pays de Blain ▪ Autres EPCI 														
Echéancier de mise en œuvre	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #2980b9; color: white;"> <th></th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr style="background-color: #2980b9; color: white;"> <td style="text-align: left;">Début du poste</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2014	2015	2016	2017	2018	2019	Début du poste						
	2014	2015	2016	2017	2018	2019									
Début du poste															
Evaluation de l'action	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise en place de la mutualisation des services communaux au service de la politique intercommunale de l'habitat ▪ Mise en place d'un chargé de mission habitat selon les différentes formules proposées 														

CÉRUR_

écrire
les territoires,
dessiner
la chose publique

grouperflex_

Acadie, Paris
Aceif, Strasbourg
Adeus, Marseille
Aures, Nantes
> Cérur, Rennes
Place, Bordeaux
Trajectoires, Lyon