

Département de
Loire-AtlantiqueArrondissement de
Saint-Nazaire

Ville de PORNICHET

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Date de convocation

22 juin 2023

Date du
Conseil Municipal

28 JUIN 2023

Nombre de
conseillers

En exercice 33

Présents---- 24

Votants ----- 32

L'an deux mille vingt-trois,

Le vingt-huit juin, à dix-neuf heures,

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en mairie, en séance publique, les débats ont été retransmis en direct de manière électronique, sous la présidence de Monsieur Jean-Claude PELLETEUR, Maire.

Étaient présents les Conseillers Municipaux : MM. et Mmes PELLETEUR, MARTIN, DONNE, LE PAPE, BEAUREPAIRE, LOILLIEUX, RAHER, DESSAUVAGES, TESSON, GILLET, CAUCHY, DAGUIZE, MORVAN, GUINCHE, ALLANIC, SIGUIER, GARRIDO, CAZIN, PRUKOP, DOUCHIN, JOUBERT, NICOSIA, BELLIOU et FRAUX.

A l'exception de : Madame MANENT.

Monsieur GUGLIELMI qui a donné pouvoir à Madame LE PAPE.

Madame JARDIN qui a donné pouvoir à Monsieur DOUCHIN.

Madame BOUYER qui a donné pouvoir à Monsieur GILLET.

Madame CHUPIN qui a donné pouvoir à Madame LOILLIEUX.

Madame LE FLEM qui a donné pouvoir à Madame MARTIN.

Monsieur DUPONT-BELOEIL qui a donné pouvoir à Monsieur MORVAN.

Madame DIVOUX qui a donné pouvoir à Monsieur JOUBERT.

Madame ROBERT qui a donné pouvoir à Monsieur NICOSIA.

Formant la majorité des membres en exercice.

Conformément à l'article L2121-15 du Code général des collectivités territoriales, Monsieur GILLET est nommé secrétaire de séance, et ceci à l'unanimité des membres présents.

25/ CONTRAT DE MIXITE SOCIALE – APPROBATION ET AUTORISATION DE SIGNATURE**RAPPORTEUR** : Monsieur SIGUIER, adjoint au Maire**EXPOSE :**

La Loi 3DS du 21 février 2022, relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale a apporté des modifications à la Loi SRU du 13 décembre 2000 en matière de production de logements sociaux, et notamment :

- Suppression de l'échéance 2025 au profit d'un dispositif de rattrapage glissant et différencié du déficit de logements sociaux avec un taux de référence de 33% du manque.
- Adaptation des critères d'exemption avec l'introduction d'un critère d'isolement ou de difficulté d'accès aux bassins de vie et d'emploi.
- En cas de carence, la fixation d'un taux plancher minimal de majoration du prélèvement et la suppression du transfert systématique à l'Etat du droit de réservation.
- Possibilité de conclure avec l'Etat un Contrat de Mixité Sociale (CMS) pour toutes les communes déficitaires.

Le CMS constitue un cadre d'engagement et de moyens permettant à une Commune d'atteindre les objectifs fixés en matière de production de logements sociaux. Il permet de moduler le taux de rattrapage pour trois périodes triennales consécutives ; taux pouvant être modulé de 33 à 25 %. Il constitue le fondement du bilan triennal.

Reçu à la
Sous-Préfecture de
Saint-Nazaire le :

04 JUL. 2023

Publié le :

04 JUL. 2023

Certifié exact,
Le Maire,Jean-Claude
PELLETEUR

Le contrat est conclu entre les Communes, l'Etat et l'Agglomération. Il comporte 3 volets :

- Point de repères sur le logement social sur la Commune.
- Outils et leviers d'action pour le logement social.
- Objectifs, engagements et projets pour la période 2023-2025.

A l'échelle de Saint-Nazaire aggro, 5 Communes sont aujourd'hui concernées au titre de leurs objectifs de rattrapage en vue d'atteindre le nombre attendu de logements sociaux : La Chapelle-des-Marais, Donges, Pornichet, Saint-André-des-Eaux et Saint-Joachim. Toutes ont fait le choix de s'engager dans la négociation d'un Contrat de Mixité Sociale, en coordination avec les services de la CARENE. Dès lors un contrat unique est proposé à l'échelle de l'agglomération, comportant 5 volets : un par Commune.

Le nombre de logement locatifs décomptés sur la Commune de Pornichet au 1^{er} janvier 2022 est de 616 logements ce qui représente 8,63% des résidences principales. Le taux SRU a été réduit à 20% de logements sociaux par le décret du 28 avril 2023 pour la période 2023-2025, ce qui signifie qu'il manque 811 logements sociaux sur la Commune.

En tant que Commune déficitaire, la loi 3DS impose un taux légal de rattrapage de 33% du nombre de logements manquants, soit un objectif triennal de 89 logements sociaux par an pour la prochaine période 2023-2025.

La Commune a la volonté de maintenir les efforts de production de logements sociaux sur son territoire mais elle demande à ce que l'objectif triennal tienne compte des difficultés et des contraintes rencontrées et développées dans le volet 2 du projet de CMS (problématiques foncières, risques et enjeux environnementaux, ...). Aussi, la Commune demande à l'Etat d'appliquer un taux abaissant de 25%, soit un objectif de 67 logements sociaux par an.

Pour cela, l'élaboration du contrat de mixité sociale s'est appuyée sur le travail réalisé dans le cadre du PLH 2022-2027. Un travail important a été réalisé à l'échelle de chaque commune, avec l'appui des services de l'agglomération et de l'Etat, permettant d'identifier et de programmer les actions et opérations à mettre en œuvre avec les partenaires pour conforter la production de logements sociaux. Un suivi et un bilan annuel seront réalisés pour ajuster au besoin les actions prévues.

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le projet de CMS avec un taux de rattrapage abaissé à 25 % et de le transmettre pour approbation aux autres signataires, la CARENE et l'Etat.

DELIBERATION :

⇒ Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L1311-9 à L1311-12 et l'article L2241-1,

⇒ Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L302-5 et suivants et R302-14 et suivants,

⇒ Vu le projet de contrat de mixité social ci-annexé,

⇒ Vu l'avis de la Commission aménagement, urbanisme et cadre de vie en date du 20 juin 2023,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et se prononçant conformément aux articles L2121-20 et L2121-21 du Code général des collectivités territoriales.

DECISION :

Le Conseil Municipal, par 27 votes pour, 1 abstention (Madame FRAUX) et 4 contre (Monsieur JOUBERT, Madame DIVOUX, Monsieur NICOSIA, Madame ROBERT),

- Approuve le projet de contrat de mixité sociale.
- Autorise Monsieur le Maire, ou Monsieur SIGUIER, à le signer et à assurer l'exécution de tout acte à intervenir à cet effet.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits,
Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,

Jean-Claude PELLETEUR

Le secrétaire de séance,

Dominique GILLET



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou notification. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

N°23.06.25A

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du 28 juin 2023

Le Maire,
Jean-Claude PELLETEUR



Reçu à la sous-préfecture de Saint-Nazaire le
Publié le
Certifié exact,
Le Maire,

04 JUIL. 2023

04 JUIL. 2023

Jean-Claude PELLETEUR



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de Pornichet

Entre

La commune de Pornichet représentée par son Maire, Jean-Claude PELLETEUR, vu la délibération du conseil municipal du 28 juin 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La communauté d'agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (dite CARENE) représenté par, vu la délibération du conseil communautaire de la CARENE du approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par.....,

Préambule : Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de Pornichet est soumise aux obligations SRU depuis 2001. Avec 8,63 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales au 1^{er} janvier 2022, pour un objectif de 20 %, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste un enjeu fort pour le territoire.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Pornichet a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du Code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Pornichet d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Si la rédaction du Contrat de Mixité Sociale a été menée commune par commune, la contractualisation est engagée à l'échelle intercommunale. Le pilotage de la démarche s'est appuyé sur les instances existantes au sein de Saint-Nazaire Agglomération et les travaux réalisés pendant l'élaboration du PLH 2022-2027 adopté le 4 avril 2023.

Les groupes de travail réunis pendant l'élaboration du PLH 2022-2027 ont permis en effet d'alimenter les travaux, et particulièrement le 2nd volet.

De même, dans le cadre de l'évolution des dispositifs de soutien à la production de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable, de nombreux groupes de travail partenariaux ont été mobilisés et ont pu alimenter les éléments relatifs aux modes de production du logement social et à son financement.

Les projets de logements sociaux pour la période 2023-2025 sont issus du programme d'action territorialisé du PLH tout récemment arrêté. Les objectifs ont été actualisés communes par communes au regard des opportunités foncières apparues depuis l'arrêt du PLH et de l'instauration prévue de nouveaux secteurs de mixité sociale. Ces objectifs sont le résultat des travaux entre chaque commune, les services de l'agglomération, les bailleurs et les aménageurs intervenant sur le territoire.

Les points concernant la demande locative sociale ont été alimentés par les travaux de la Conférence Intercommunale du Logement co-présidée par le Préfet et le Président de l'agglomération.

Une réunion a été organisée ad hoc avec les services de la DDTM et l'ensemble des maires concernés le 6 décembre 2022, accompagnés des DGS, permettant la présentation de cette modalité introduite par la Loi 3DS.

Une « Conférence Intercommunale PLH » du 20 janvier relative à la mise en conformité du PLUI suite à l'arrêt du PLH a permis d'identifier les outils règlementaires à déployer et à renforcer pour favoriser la production de logements locatifs sociaux (modification et introduction de nouvelles OAP, extension des périmètres de servitude de mixité sociale, ...).

Le 3^{ème} volet du contrat a été l'objet d'échanges techniques entre les communes et la DDTM permettant d'identifier au besoin les points à approfondir.

Enfin, les maires concernés se sont réunis le 30 mai 2023, avant les délibérations de chaque conseil municipal.

Pour toutes ces étapes les services de l'Etat ont pu apporter un appui très précieux.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

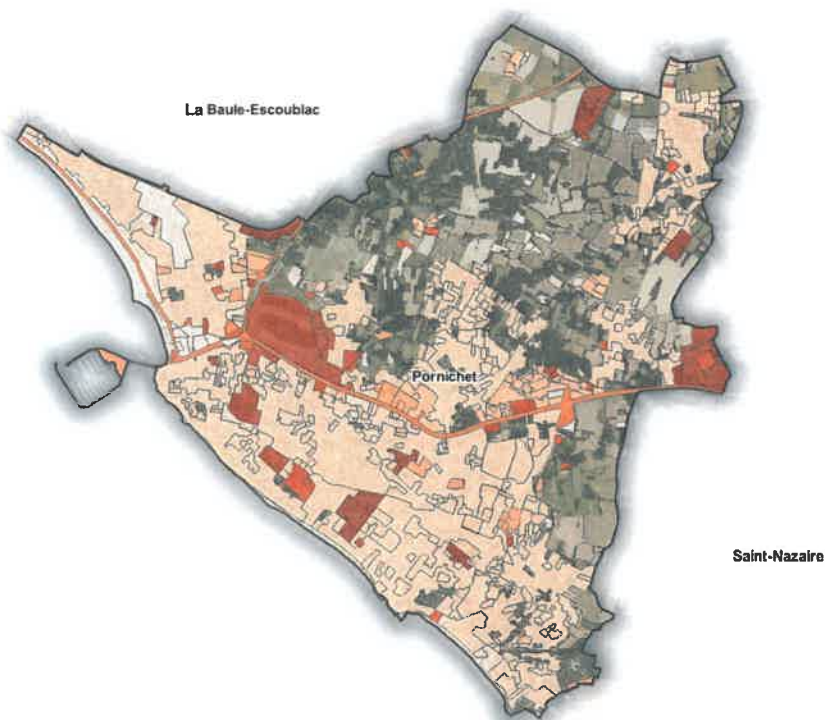
Présentation de la commune de Pornichet

Contexte géographique :

Situation vis à vis des principaux réseaux routiers et ferroviaires (BDMOS)



Orthophoto et cadastre



Contexte démographique

11 828 habitants (2020)

Taux de croissance : 1,67 % (2014-2020)

Taux EPCI : 0,89 % (2014-2020)

Taux département : 1,17 % (2014-2020)

12 402 logements (2019)

dont 52,0 % de Résidences Principales, 42,4 % de Secondaires, 5,6 % de Vacants (2019)

Taux de croissance : 1,21 % (2013-2019)

Taux EPCI : 1,32 % (2013-2019)

Taux département : 1,50 % (2013-2019)

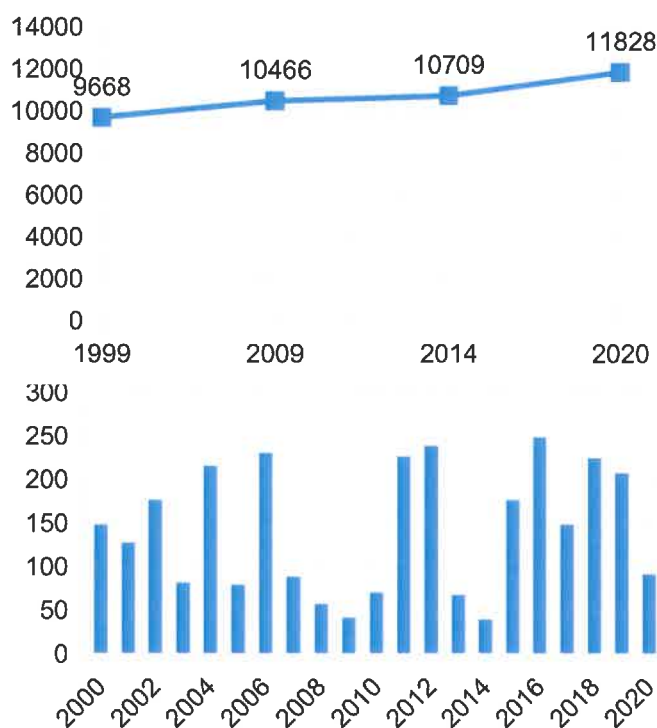
La commune de Pornichet, commune littorale, est intégrée à l'unité urbaine de Saint-Nazaire, selon l'INSEE. La commune est desservie par une **ligne TGV depuis Paris**, ainsi que **par TER depuis Nantes**. Elle est située à proximité de la RD 213, assurant une connexion rapide avec la RN 171.

Dans son **PLH 2016-2021**, adopté le 29 mars 2016, les objectifs de production de logements de la commune étaient de 150 logements par an, pour un total de 900 logements (dont 485 logements sociaux) produits sur la durée du PLH. Le nouveau PLH de la CARENE (**2022-2027**, adopté le 4 avril 2023), fixe pour la commune des objectifs de production de logements de 130 logements par an, pour un total de 780 logements (dont 190 logements sociaux, soit 24 % de la production, inférieur au taux demandé par la loi SRU) produits sur les 6 ans du PLH.

Contexte en quelques graphiques

Une population en hausse (INSEE)

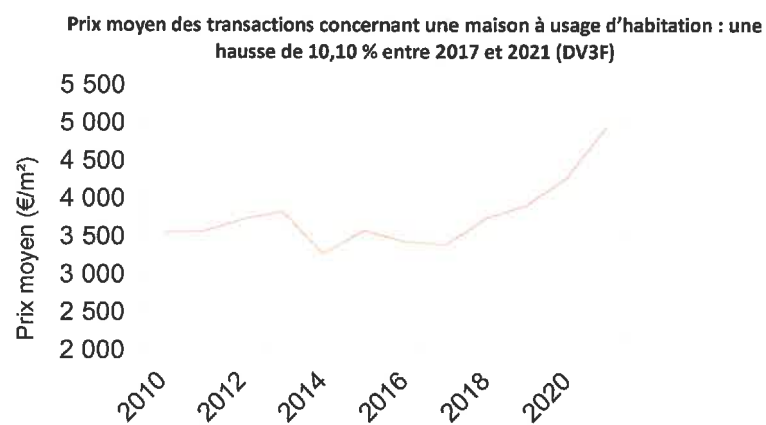
Permis de construire délivrés par an (SITADEL)



La population de Pornichet croît relativement rapidement, avec un taux de croissance (1,67 %) près du double de celui de son EPCI (0,89 %). La production de logements depuis les 20 dernières années est dynamique, particulièrement sur les six dernières années, avec un taux de croissance (1,21 %) similaire au taux de l'EPCI (1,32 %) ou du département (1,50 %). Le parc est caractérisé par un taux de résidences secondaires élevé (42,4 %), qui, couplé à une faible vacance, induit une tension forte sur le marché du logement. Pour répondre à l'ensemble des besoins en logement sur la commune, le développement du parc de résidences principales reste un objectif majeur de la politique de l'habitat.

Pornichet est la commune de la CARENE au revenu médian le plus élevé.

Concernant le marché de l'immobilier, les prix sont particulièrement élevés (en moyenne 1 500 €/m² au-dessus de la moyenne sur l'EPCI), et sont en nette hausse depuis 2017. La hausse est quasiment deux fois plus importante pour la commune sur la période 2017-2021 que celle constatée sur l'EPCI.



Sources utilisées pour ce volet :

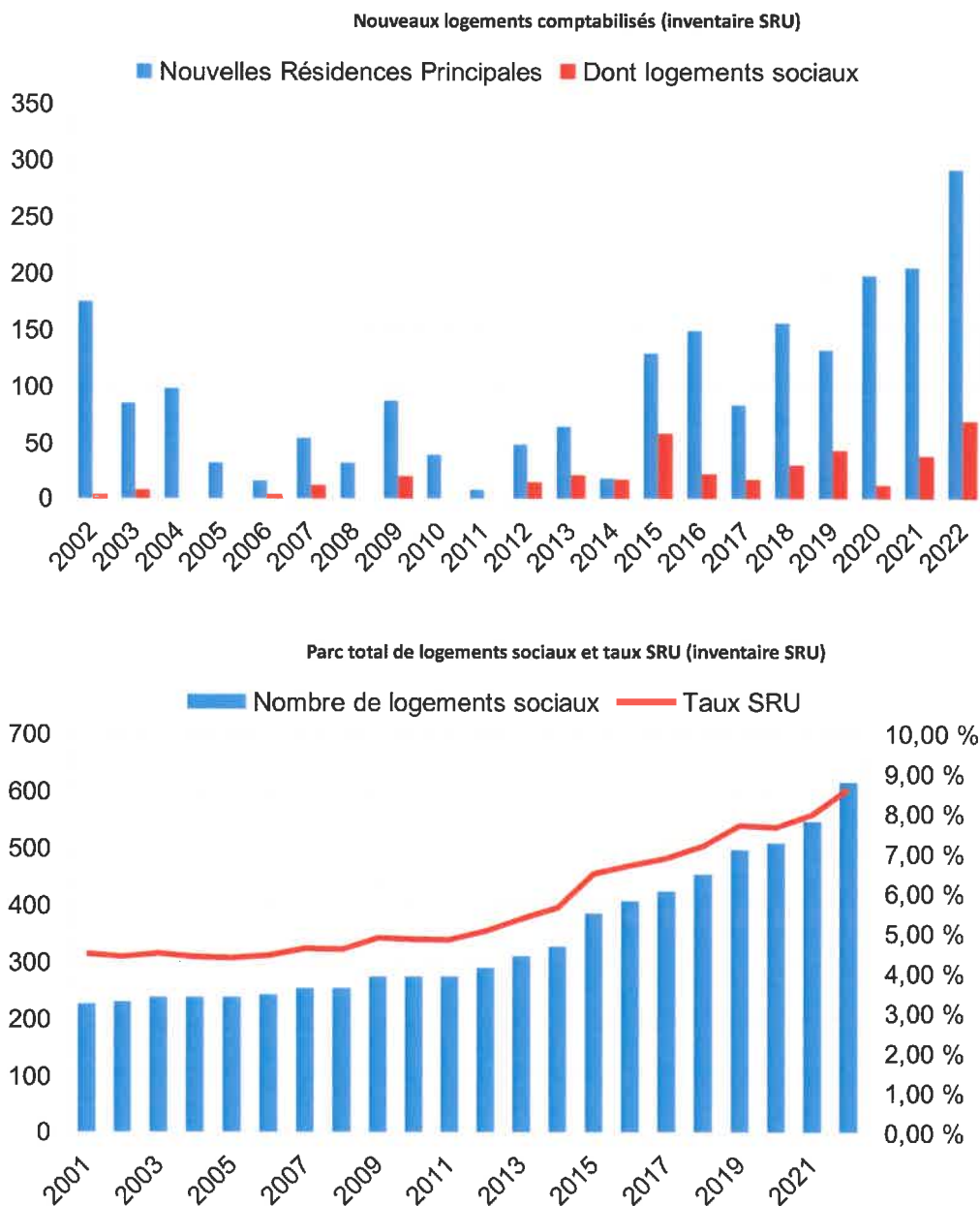
- INSEE : population (recensement 2020, mäj janvier 2023)
- FILOCOM : parc de logements (mäj 2019)
- SITADEL : liste des permis de construire (mäj annuelle)
- DV3F : informations sur les transactions immobilières (mäj 2022)

1^{er} volet : Points de repères sur le logement social sur la commune

1) Evolution du taux de logement social

La commune de Pornichet relève de l'obligation SRU d'atteindre un taux de 20 % de logements sociaux parmi ses résidences principales depuis 2020.

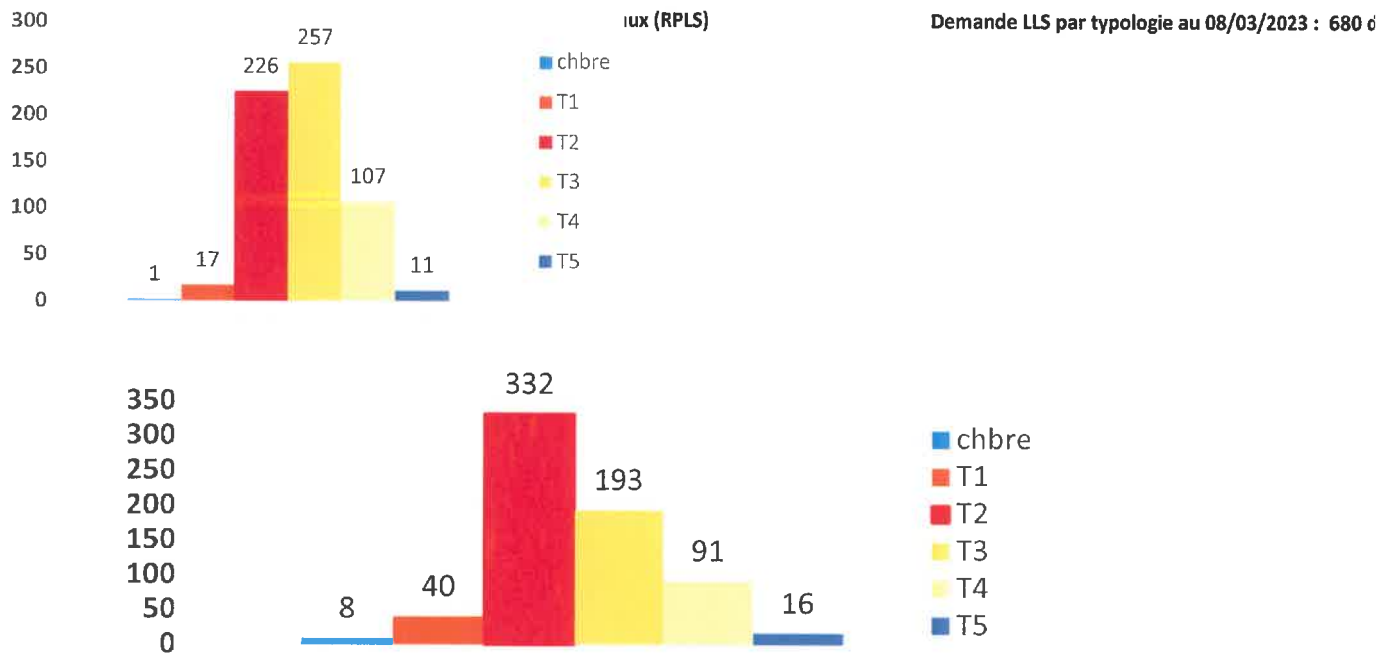
Les graphiques suivants présentent l'évolution du taux de logements locatifs sociaux dans la commune, comparé à l'évolution des résidences principales mentionnées dans le cadre de l'inventaire et des logements sociaux entre 2001 (date d'entrée de la commune dans le dispositif SRU) et 2022 :



Après une période caractérisée par une production constante de logements sociaux, l'effort s'accroît en 2012. Le taux SRU est ainsi passé d'environ 5 % à 8,63 % en l'espace de dix ans (2012-2022).

2) État des lieux du parc social et de la demande locative sociale

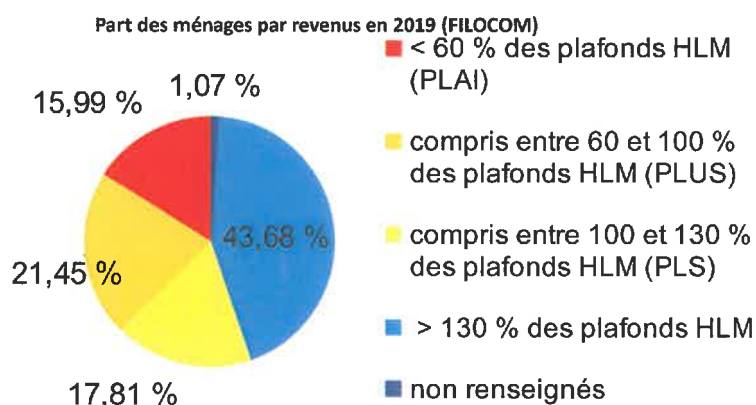
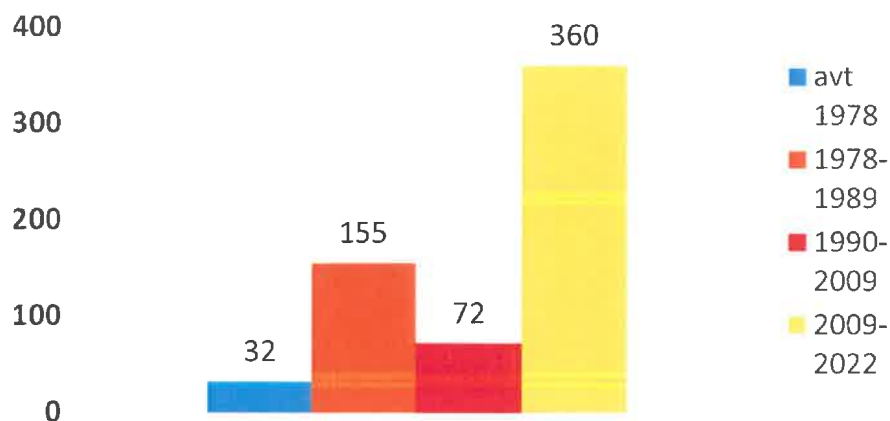
Des demandes de logement davantage tournées vers de plus petites typologies :



Le parc social est en majorité concentré sur deux typologies : les T2 : 36 % et les T3: 41 % qui forment ensemble les quatre-cinquième du parc. La demande actuelle est axée très majoritairement sur les T2 (49 % de la demande), bien que les T3 restent très demandés (28 %).

Le parc social de Pornichet est récent : plus de la moitié du parc (58 %) a été construite après 2009, contre seulement 30% avant 1989.

Âge du parc LLS (RPLS) :



En 2019, environ 37 % des ménages de Pornichet vivait avec des revenus inférieurs à 100 % des plafonds HLM (EPCI : 53 %), dont 15,99 % avec des revenus inférieurs à 60 % de ces plafonds (EPCI : 24 %).

3) Dynamique de rattrapage SRU

Récapitulatif des derniers bilans triennaux :

Période triennale		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectif triennal		81		243		557	
Logements sociaux comptabilisés lors du bilan		103		199		51	
Taux d'atteinte		127 %		82 %		9 %	
% de PLAI	% de PLS	40 %	0 %	34 %	16 %	29 %	29 %
Carence à l'issue du bilan triennal (Oui / Non)		Non		Non		---	

Lors des périodes triennales 2014-2016 et 2017-2019, la commune a maintenu un rythme de production de logements sociaux permettant de répondre aux objectifs de rattrapage du retard. La période 2020-2022, montre un ralentissement fort de la production de logements sociaux, quatre fois moins élevée que pour la période précédente.

Les besoins ont fortement augmenté avec le passage en 2020 à l'obligation de disposer de 25 % de logements sociaux. Ainsi, au 1^{er} janvier 2022, il manquait 1 168 logements sociaux. Ce besoin a été réduit à 811 logements sociaux manquants avec le Décret du 28 avril 2023 soumettant à nouveau la commune de Pornichet à un taux SRU de 20%.

L'objectif de 557 logements pour la période de 2020-2022 ne tient pas compte également des évolutions de la loi 3DS du 21 février 2022 qui fixe un taux de rattrapage à 33% désormais au lieu de 50%.

Dynamique de la construction et part de LLS :

	Nb logements neufs autorisés	Nb logements commencés	Part des logements sociaux autorisés parmi le total de logements autorisés	Indicateur de tension sur la commune au 01/01/22 (données DHUP)	Indicateur de tension de l'EPCI au 01/01/22 (données DHUP)
Période triennale 2017-2019	686	549	29,01 %	5,73	3,62
Période triennale 2020-2022	395	480	15,9%		

Il est constaté une diminution du nombre de permis de construire et de logements neufs autorisés sur la période 2020-2022 avec 130 logements autorisés/an.

NB : Source et données sur cartads pour le nombre de logements autorisés et commencés pour la période 2020-2022

4) Les modes de production du logement social

Nb LLS réalisés en VEFA pour organisme HLM	Nb de LLS réalisés en Moa directe par organisme HLM	Nb LLS réalisés dans le parc privé (convention ANAH, PLS)	Nb de lgts financés en PSLA/BRS
146 (26%)	414 (74%)	24	32 PSLA

Parmi les 560 logements HLM inventoriés en 2022, 74% sont réalisés en maîtrise d'ouvrage directe par un organisme HLM (CISN RL, Atlantique Habitations, Habitat 44, Harmonie Habitat)

Sources utilisées pour ce volet :

- *Inventaire SRU, Bilans triennaux : taux SRU, nombre de logements sociaux, dont PLAI / PLUS / PLS (inventaires : mäj annuelles ; bilans : mäj triennales)*
- *RPLS : caractéristiques (typologie, âge) du parc social (mäj 2021)*
- *FILOCOM : part des ménages par revenus*

2^e volet : Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

→ **Partie de travail à faire en commun avec l'ensemble des signataires et des partenaires associés :**

1) Action foncière

Leviers mobilisables	Impacts et pistes à explorer
Intervention d'EPF ou d'un opérateur foncier (ex : SEM)	Demande intervention d'EPFLA sur le site Ilot Paris et sur les zones 2AU avec priorité Butte Ermur (refus de l'EPFLA d'intervenir sur les zones en extension, il n'intervient que sur les fonciers en renouvellement urbain pour le moment) Portage foncier par la SELA sur la ZAC Pornichet Atlantique (DUP logements pour les tranches 3 et 4)
Identification et prospection des gisements fonciers	Identification des gisements fonciers dans le PLUi et mise en place d'outils de planification (OAP ou périmètres de densification) MAJ des gisements fonciers en cours par l'ADDRN dans le cadre de l'étude de priorisation des 2AU (la commune recense une moyenne de 30 PA et DP divisions parcellaires par an depuis 2019)
Stratégie d'actions foncières	Instauration d'un DPU renforcé sur les secteurs UA et UB avec potentiel de renouvellement urbain et en zone 2AU, délégation à la commune (2AU Petit Canon DPUR à la CARENE), Stratégie d'acquisitions foncières partielles dans les OAP et périmètres de densification pour participer à la conception de l'opération, à la maîtrise des prix de marché puis, au moment de la cession à l'aménageur/promoteur, garantir la production des logements sociaux(promesse de vente avec condition suspensive au bénéfice du Bailleur social pour maîtriser les coûts de revente en VEFA conformément au cahier des charges de la CARENE (ex opération av Prieux : périmètre de densification pour 15LLs et puv signée avec European HOMES en 2022) Observatoire foncier sur CARTADS et SIG Communautaire Dispositif d'aide au déficit foncier délibéré en mars 2019 par la CARENE (ex Ilot Paris) et accord de la CARENE permettant de demander une étude capacitaire flash en cas de DIA avec possibilité de mobilisation de l'EPFLA BP 2023 de la commune : + 2,9M€ pour acquisitions foncières (affectation de la majoration de 40% de la taxe habitation des résidences secondaires en 2021)
Foncier public	Mobilisation du foncier communal pour production de 100% de lgts soc (ex : Rce Intergénérationnelle (50LLS) sur le site de l'Hippodrome et av des Paludiers (16LLS) : cession ou bail à construction au bailleur social CISN RL à un prix/loyer inférieur à la valeur des domaines

Commentaires :

Les actions foncières ci-dessus sont illustrées dans le tableau « feuille de route » pour 2023-2025 joints en annexe du contrat.

Les problématiques foncières rencontrées par la collectivité sont développées au point 5 du présent volet.

2) Urbanisme et aménagement

Leviers mobilisables	Impacts et pistes à explorer
Emplacements réservés ou servitudes de mixité sociale	Servitude de mixité sociale (SMS) renforcée dans PLUI 2020 sur l'ensemble des zones U + OAP dans 2AU et 1 AU (20% entre 15 et 30lgts, 30% pour + 30lgts), Part de PC concernés par l'application de cette servitude entre 2020 et 2022 : 6 sur 8 PC Instauration de Périmètres de densification sur les secteurs libres de + 4000m² dans le PLUI pour meilleure efficacité de la SMS + adaptation des règles de stationnement pour les BRS dans OAP Leroy Plaisance et OAP bd de Saint-Nazaire (modif 2 PLUI) Nouvelle OAP sur Ilot Paris (modif 3 PLUI: programmation rdc commerciaux et 20 LLS + acquisition amélioration des 3 lgts existants dans les copropriétés Katina)
Renouvellement urbain	13 OAP sectorielles et 6 Périmètres de densification (modif 2 PLUI approbation CC du 4 avril 2023 pour augmenter les densités et permettre la faisabilité des opérations) entre 20lgts/ha et 120lgts/ha selon les secteurs
Autre Outils opérationnels	Programmation d'un lotissement communal sur le secteur des Forges pour permettre la réalisation d'au moins 87% de lgts sociaux (acquisition amiable en cours et études de sol à réaliser) Réflexion avec l'ADDRN sur mise en place de périmètres d'étude sur l'axe du bd de st Nazaire pour permettre une requalification de l'espace public et s'assurer de la cohérence de certains secteurs stratégiques en matière de production de logements
Autorisation d'urbanisme	Organisation par la commune de réunions de concertation avec les riverains pour les opérations de plus de 10 lgts avant délivrance des PC pour limiter le risque de recours, visa des PC par les bailleurs sociaux dans les opérations en VEFA

- **Commentaires :**

Les outils ci-dessus définis sont illustrés dans le tableau « feuille de route » pour 2023-2025 joints en annexe du contrat.

Les difficultés rencontrées par la collectivité dans leur mise en œuvre, tenant notamment aux dépôts de recours contre les permis et le PLUI, sont développées au point 5 du présent volet

3) Programmation et financement du logement social

Leviers mobilisables	Impacts et pistes à explorer
Mise en compatibilité du PLH avec SRU	Si le PLH 2022-2027 ne manque pas de rappeler les objectifs de production de logements sociaux imposés par la Loi SRU, il a été choisi d'indiquer dans le programme d'action territorialisé des objectifs de production réalistes, fixés en fonction des capacités réelles des communes (disponibilités foncières notamment) : Programmation PLH pour Pornichet modifiée pour permettre la production de 130lgts/an dont 40% de lgts soc (30% LLS et 10% BRS)
Respect des engagements du contrat de mixité sociale	Implication de l'ensemble des acteurs et partenaires (CARENE, bailleurs sociaux, EPFLA, et aménageurs publics via la commission ad hoc visé en préambule)
Implication de la commune dans la mise en œuvre du programme d'actions du PLH	Le programme d'action du PLH a été décliné commune par commune. Les objectifs de production ont été fixés conjointement avec les communes en déclinaison des orientations retenues à l'échelle communautaire et en fonction des besoins et des capacités à faire locaux.
Contractualiser avec les bailleurs sociaux	La CARENE dispose d'un bailleur communautaire : Silène. Le PLH insiste sur la nécessité à ne pas démultiplier les bailleurs présents. Ceci de manière s'assurer d'une implication forte des bailleurs au sein de la CIL pour des travaux partenariaux constructifs. Ainsi 4 bailleurs sont priorités : Silène et les 2 autres membres de la SAC Uniter : Habitat 44 et Atlantique Habitation, et le CISN Résidences locatives. Les communes conservent le choix des bailleurs et peuvent également s'appuyer sur les bailleurs historiquement présents sur le territoire. Les acteurs sociaux présents sur PORNICHET sont : CISN RL, Atlantique Habitations, SILENE, Habitat 44 et Harmonie Habitat + OFS Atlantique Accession Solidaire
Autres actions volontaristes pour accompagner la production de LLS	L'agglomération porte une politique ambitieuse en matière de soutien à la production de logements sociaux : - politique foncière : veille et acquisitions (en lien avec cl'EPF), mise en place d'un dispositif « déficit foncier » - dispositif en faveur de la production des logements en accession abordable : « les Biens Négociés » - dispositif en faveur de la production des logements locatifs sociaux. Au regard des difficultés accrues du secteur et des besoins du territoire, ces dispositifs ont été revalorisés en 2023. La Direction de l'Habitat et du Logement de la CARENE est positionnée en tant que pilote de la production de logement. Des groupes de programmation par secteurs sont ainsi régulièrement organisés, réunissant les communes, les aménageurs et les bailleurs sociaux. La Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme porte également fortement ces enjeux par le biais de la mise en place de concessions d'aménagement, d'outils de planification spécifiques (ZAC, OAP, SMS,...).



La commune attribue également des Subventions foncières si nécessaires pour aider à la réalisation des opérations en complément des aides de financement de la CARENE au bailleurs sociaux (ex : sub de 230 000€ de la commune au profit de CISON pour la production de 18 lgts soc sur Parc Armor Bas partie 1)

Bail à construction et Cession des terrains communaux avec une moins-value déductible des prélèvements SRU (ex : Rce Intergénérationnelle)

Mise en compatibilité du PLUI avec le PLH

Dès l'arrêt du PLH des travaux ont été lancés pour mettre en compatibilité le PLUI avec le PLH (modif 3 PLUi). Dans ce cadre a été ouverte la réflexion pour la modification et l'extension des périmètres de Servitude de Mixité Sociale. Ceci afin d'accroître la production de logements sociaux via la VEFA.

Taxe d'urbanisme

Exonération de la part communale de la TA pour les LLS depuis 2012

- **Commentaires :**

Les actions ci-dessus définies pour le soutien à la production de logements sociaux sont illustrées dans le tableau « feuille de route » pour 2023-2025 joints en annexe du contrat.

4) Attribution aux publics prioritaires

A l'échelle de la CARENE, en 2022, les publics prioritaires représentent 41% des demandeurs, et représentent 56,7% des attributions de logements locatifs sociaux. Au regard de ce bilan, et conformément aux échanges entre partenaires membres de la Conférence Intercommunale du Logement, il n'est pas noté de difficulté particulière quant à l'accès des publics prioritaires au parc social.

Contraintes	Commentaires
Difficulté d'accès des publics prioritaires au parc social	Pour la commune de Pornichet 64,2% des attributions 2022 l'ont été en faveur des publics prioritaires

Leviers mobilisables	Impacts et pistes à explorer
Implication de la commune dans la mise en œuvre du programme d'actions du PLH	Les communes de l'agglomération sont aujourd'hui délégataires des droits de réservation de l'EPCI. S'agissant des situations complexes, elles participent également à la Commission InterBailleur mise en place en 2017. Les communes ont également pu participer activement aux ateliers de la CIL visant à permettre un meilleur accès au parc social pour les publics prioritaires.
Développement d'une offre spécifique	Le PLH a fixé un objectif annuel de production de 15 PLAI adaptés par an, avec pour enjeu une répartition équilibrée entre les communes du territoire. Les communes sont associées à cette programmation avec les bailleurs sociaux.

5) Contraintes et difficultés rencontrées par la commune dans la mise en œuvre des actions susvisées

Difficultés / Contraintes	Commentaires
Enjeux risques et environnement	-Préservation du patrimoine bâti et paysager dans le périmètre SPR de la commune (inconstructibilité des Espaces Naturels Remarquables sur les quartiers Bonne source, Ste Marguerite et Lande de Cavao-refus de division de l'ABF) - Obligations de prévention en matière de risques d'inondation avec présence sur le territoire de 2 types de risques : Risques d'inondations identifiés dans le PLUi au titre du ruissellement des eaux pluviales et risques de submersion marine dans le PPRL Presqu'île Guérandaise qui sur certains secteurs ne permettent pas d'appliquer la SMS en raison des contraintes règlementaires (ex abandon du périmètre de densification angle av Berthaud/Baulois dans modif 3 PLUi pour la réalisation d'une opération mixte avec 4LLS minimum) -Enjeux environnementaux sur l'opération Parc d'Armor bas pour 39 lgts sociaux (3 Zones humides et demande de dérogation aux espèces protégées avec site de compensation) qui retardent l'urbanisation du site du parc armor bas depuis 2019 (malgré modif 2 PLUi pour adapter les droits à construire et permettre de construire 1 étage supplémentaire), -Etudes environnementales en cours sur l'ensemble des zones 2AU par la CARENE pour vérifier la faisabilité des opérations de logements et tenir compte des enjeux ZAN - Contrainte de la Loi littoral (diminution de la zone AQ de 5,6ha à 2,1ha destinée au futur centre technique municipal dans la modif 1 PLUi pour libérer les sites en zone agglomérée destinés à la production de lgts sociaux): retard de l'opération de 30 lgts soc sur le terrain communal av birgannerie (report après 2025) et abandon de l'opération de 10 lgts sociaux sur le terrain communal du site du colobé)

	-un coût du foncier qui ne cesse d'augmenter en renouvellement urbain : le prix médian au m² des maisons mises en vente à Pornichet pour 2023 est de 5 316 €. (+4,5%/2022) et de 6 799 € pour les appartements (+8,4%/2022). Ce prix a notamment conduit à l'abandon du projet secteur bd OAP Bd de St Nazaire par le gpe MARIGNAN pour 8 lgts sociaux mini en raison d'une charge foncière trop excessive de 570€/m² SP malgré modif 2 PLUI pour augmenter la densité de 20lgts/ha à 50lgts/ha), Un marché immobilier tendu et un refus de la SNCF de vendre son terrain sis à l'entrée du CV (foncier de 1200m²) contraignent la commune et la CARENE à modifier l'OAP Ilot Paris pour réduire le périmètre de l'opération, à reporter l'opération désormais destinée à des commerces en RDC + 20 lgts sociaux en 2025 et à financer un déficit opérationnel estimé à 2,5M€ de coût d'acquisition et de frais de démolition Une stratégie d'acquisition foncière de plus en plus difficile à mettre en œuvre et de plus en plus longue sur les gisements fonciers : ex poursuite des acquisitions foncières par la commune sur le site de l'OAP des Paludiers pour permettre la réalisation d'environ 16 lgts sociaux (dont lgts saisonniers) malgré une forte augmentation de la valeur des biens (acquisition en 2023 d'une maison au prix de 612 000€ (valeur du service des domaines), bien négocié depuis 2020 sur la base d'une estimation à 450 000€) Une lutte contre l'inflation des prix et un usage du droit de préemption urbain par la commune inefficace à court terme : des recours en annulation ont été déposés en début d'année 2023 contre 2 décisions de préemption de la commune sur la zone 2AU Village d'Ermur malgré une révision de prix par le juge de l'expropriation (7€ à 21€/m²) Difficulté à mobiliser les gisements fonciers malgré des décisions de préemptions de la Commune avec révision de prix : ex report de l'opération portée par IFI aménagement sise sur OAP ST Sébastien destinée à la réalisation de 23 lgts dont 7LLS malgré une décision de préemption en 2020 de la commune d'une parcelle avec révision de prix (– 150 000€) pour lutter contre l'inflation, poursuite des acquisitions amiables des terrains par la commune en 2023 sur la base de prix évalués en 2020 à 250€/m² terrain nu contre 330€ en 2023 La proportion de résidences secondaires et des meublés touristiques « absorbant » une partie de la production de logements
Problématiques foncières (coût, rareté des terrains, etc.)	
Report ou abandon d'opérations	Recours des riverains et des associations environnementales contre le PLUi et les PC (ex R gracieux c/PC Villa Renaissance pour 5LLS (attente de la purge des délais de recours contentieux), R contentieux contre PLUI OAP DES EVENS de l'association PROSIMAR qui a conduit à abandonner l'opération pour 5LLS) et des délais d'instruction par les tribunaux trop long (+3 ans) Procédures d'évolutions du PLUI plus longues et complexes (ex : durée de la modif 2 PLUI :2,5ans) Recours contentieux contre la DUP pour les tranches 3 et 4 de la ZAC Pornichet Atlantique qui a retardé le commencement des travaux et de la commercialisation des lots (production fléchés 13 BRS et 7LLS supplémentaire)
Difficulté à mobiliser des aménageurs	Les aménageurs et les bailleurs sociaux sont aujourd'hui confrontés à de multiples contraintes qui mettent en difficulté la production de logements sociaux : -augmentation des coûts des fonciers -augmentation des coûts de construction -réponses infructueuses aux appels d'offre -déstructuration du secteur de la construction depuis le covid -mise à mal du secteur par le dispositif de réduction de loyer de solidarité -augmentation du taux du livret A
Production en VEFA	Si la collectivité a toujours cherché à préserver l'appareil productif des bailleurs sociaux en limitant la production en VEFA, cette production est aujourd'hui importante et particulièrement précieuse dans les secteurs les plus tendus de l'agglomération. Les difficultés rencontrées aujourd'hui par la promotion immobilière font craindre des retards en matière de production de LLS en VEFA.

3e volet : Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1^{er} - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025 (articles 1 et 3 développés dans le tableau joint en annexe et relatif aux projets de logements sociaux pour 2023-2025)

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions à mettre en œuvre telles que définies dans le tableau joint sur la période triennale 2023-2025.

Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de Pornichet correspond à 33% du nombre de logements sociaux manquants, soit 267 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu des difficultés et contraintes rencontrées par la commune et afin de tenir compte des capacités réelles de production de la commune, il est demandé d'user des possibilités d'abaissement du taux de rattrapage précisées au IX de l'article L302-8-1 du code de la construction et de l'habitation et de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 202 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025 :

Nom de la commune	Nombre de LS manquants au 1 ^{er} janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
PORNICHET	811	33%	267	25%	202

Ces objectifs feront ensuite l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et 30% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 60 logements PLAI et un maximum de 60 logements en PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025 - Rappel des règles de comptabilisation des logements réalisés au titre du bilan triennal 2023-2025.

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés est précisé dans le tableau joint en annexe.

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier et d'une mise à jour en continu par la commune.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Gouvernance et pilotage stratégique

La gouvernance et le pilotage du Contrat sera réalisé à l'échelle de Saint-Nazaire Agglo en s'appuyant sur les instances existantes : Conférence Intercommunale PLH et groupes programmation territorialisée.

La Conférence Intercommunale PLH tiendra lieu de comité de pilotage. Elle est composée des maires, adjoints et techniciens en charge de l'urbanisme et des affaires sociales. Elle est animée par la Direction de l'Habitat et du Logement de l'agglomération. La Conférence Intercommunale PLH est réunie à minima une fois par an.

En amont, les groupes programmation territorialisés (Estuaire, Brière, secteur Ouest et Saint-Nazaire) mis en place à l'occasion du PLH 2022-2027 permettront d'établir les bilans périodiques d'état d'avancement des engagements et actions décidées dans le cadre du contrat. Organisés par l'agglomération ils réunissent les communes, les services de l'agglomération (habitat, aménagement et urbanisme), les aménageurs et principaux bailleurs présents sur le territoire.

Animation et suivi opérationnels

Le suivi opérationnel des projets identifiés à l'article 3 sera réalisé commune par commune.

La rencontre annuelle organisée commune par commune dans le cadre du PLH par l'agglomération permettra de formaliser ce suivi par la mise à jour du calendrier des opérations de logement social. Cette rencontre permet également d'identifier au besoin les actions spécifiques à mettre en œuvre pour favoriser la production.

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 10 octobre 2026.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

Le

Pornichet

la CARENE

ETAT

Annexe : Tableau relatif aux projets de logements sociaux pour 2023-2025 sur Pornichet.

[illegible]

Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : Commune de PORNICHET
Utilisateur : LANDREIGNE Louise

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte : **DELIB_23_06_25A**
Objet : **25. Contrat de mixité sociale – Approbation et autorisation de signature**
Type de transaction : Transmission d'actes
Date de la décision : 2023-06-28 00:00:00+02
Nature de l'acte : Délibérations
Documents papiers complémentaires : NON
Classification matières/sous-matières : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement
Identifiant unique : 044-214401325-20230628-DELIB_23_06_25A-DE
URL d'archivage : Non définie
Notification : Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier	text/xml	1 Ko
Nom métier :		
044-214401325-20230628-DELIB_23_06_25A-DE-1-1_0.xml		
Document principal (Délibération)	application/pdf	181 Ko
Nom original : 25. Contrat mixité sociale.pdf		
Nom métier :		
99_DE-044-214401325-20230628-DELIB_23_06_25A-DE-1-1_1.pdf		
Document principal (Délibération)	application/pdf	951.4 Ko
Nom original : 25. Annexe DCM 25.pdf		
Nom métier :		
99_DE-044-214401325-20230628-DELIB_23_06_25A-DE-1-1_2.pdf		

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	4 juillet 2023 à 10h40min21s	Dépôt initial
En attente de transmission	4 juillet 2023 à 10h40min24s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	4 juillet 2023 à 10h40min25s	Transmis au MI
Acquittement reçu	4 juillet 2023 à 10h40min32s	Reçu par le MI le 2023-07-04