

Département de  
Loire-Atlantique

Arrondissement de  
Saint-Nazaire

Ville de PORNICHET

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille quinze,  
Le seize septembre, à dix neuf heures,  
Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie, en séance publique,  
sous la présidence de Monsieur Jean-Claude PELLETEUR, Maire.

Étaient présents les Conseillers Municipaux : MM. et Mmes PELLETEUR, MARTIN, DONNE, LE PAPE, BEAUREPAIRE, LOILLIEUX, DEUX, GUGLIELMI, LEVESQUE, DAGUIZE, JARDIN, GILLET, BOUYER, SAILLANT, FRAUX, CHERON, CHESNEAU, POUSSET, PRUKOP, SIMON, HUCHET, CHUPIN, CORNETI, BELLIOU, CARNAC, DUBOIS, ROBIN, TRICHET.

Date de convocation

10 septembre 2015

A l'exception de :

Madame DESSAUVAGES a donné pouvoir à Monsieur DONNE,  
Monsieur ALLANIC a donné pouvoir à Monsieur DEUX,  
Madame RUSSELL a donné pouvoir à Madame LOILLIEUX,  
Monsieur CAZIN a donné pouvoir à Monsieur GILLET,  
Madame BERTHELIER a donné pouvoir à Madame CARNAC.

Date du  
Conseil Municipal

16 septembre 2015

Formant la majorité des membres en exercice.

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

Nombre de  
conseillers

En exercice 33

### **5/ AVIS DE LA COMMUNE SUR LE TROISIEME PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LA CARENE**

Présents --- 28

RAPPORTEUR : Monsieur BEAUREPAIRE, adjoint au Maire

Votants----- 33

#### EXPOSE :

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) est un outil de programmation et de définition d'une stratégie d'action en matière d'habitat qui se décline à l'échelle des 10 Communes membres de la CARENE pour la période 2016-2021.

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

Le projet de PLH a été arrêté par délibération du Conseil communautaire en date du 30 juin 2015.

Publié le :

Le PLH se compose :

- d'un diagnostic,
- d'un document d'orientations,
- d'un programme d'actions et d'un programme territorial.

Certifié exact,  
Le Maire,

Le diagnostic fait apparaître des résultats positifs dans plusieurs domaines parmi lesquels :

Jean-Claude  
PELLETEUR

- la construction de logements locatifs sociaux qui s'est poursuivie au rythme prévu initialement,
- les constructions et les réhabilitations du programme de renouvellement urbain qui ont été réalisées dans les temps impartis et de manière qualitative,
- la politique de rénovation de l'habitat, notamment énergétique, qui s'est maintenue puis accrue en fin de période.

En revanche, les objectifs n'ont pas été atteints en matière d'accès sociale à la propriété malgré le dispositif d'aide proposé par la CARENE à travers le prêt à taux zéro.

A partir de ce diagnostic, le PLH définit 4 orientations stratégiques :

➤ *Orientation 1 : une politique de l'habitat au service de l'attractivité et de la qualité de vie du territoire*

Le PLH fixe un objectif de production de 6 300 logements d'ici 2021 et un rythme d'évolution démographique de + 0,73 % par an avec un regain sur les 2 Communes les plus urbaines, Pornichet et Saint-Nazaire et une modération dans les autres Communes périurbaines.

Ce niveau de production se décline pour Pornichet de la manière suivante : 150 logements par an dont 54 % de logements locatifs sociaux et 13 % d'accès abordable.

Conformément au SCOT métropolitain de Nantes Saint-Nazaire qui préconise de réduire de 10 % au moins, en moyenne annuelle, la consommation d'espace par l'urbanisation, l'atteinte de cet objectif devra privilégier le renouvellement urbain en reconstituant la Ville sur elle-même et la densification au sein de l'enveloppe existante grâce à l'identification du potentiel de densification en zone urbaine lors d'une prochaine évolution des PLU, densification qui pourra être adaptée aux contextes communaux (équipement, qualité de vie...).

Il s'agira également de privilégier l'urbanisation au sein d'opérations d'intérêt communautaire et viser une densité de 40 logements par hectare (densité brute) sans pouvoir être inférieure à 25 logements par hectare avec une réduction de la taille moyenne des parcelles à 300 m<sup>2</sup> en moyenne pour 1 logement.

Les fonciers et les sites sont ainsi répertoriés dans le programme d'action territorialisé.

➤ *Orientation 2 : une politique de l'habitat au service du vivre ensemble*

L'objectif est de garantir la mixité sociale en mettant en œuvre les conditions d'un peuplement équilibré du territoire, en proposant des logements qui répondent aux aspirations et aux besoins des différentes compositions familiales, en proposant une offre adaptée aux personnes vieillissantes et en perte d'autonomie avec la construction de 3 nouveaux EPHAD dont 1 à Pornichet, en sus du projet de Résidence Services Séniors, et en diversifiant les solutions pérennes vers un hébergement ou un logement pour les publics les plus fragiles.

Ainsi, il s'agit de poursuivre la programmation des logements locatifs sociaux sur tout le territoire avec un objectif fixé à au moins 30 % de la production totale à l'échelle de l'Agglomération.

Pour les opérations d'aménagement maîtrisées par les Communes ou la CARENE, la part des logements locatifs sociaux sera d'au moins 30 % dès lors que l'opération dépasse le seuil minimal de surface de plancher établi à 1 500 m<sup>2</sup>. Pour rappel, selon l'article 55 de la loi SRU et la loi du 18 janvier 2013, les Communes de la CARENE de plus de 3 500 habitants devront atteindre 20 % de logements locatifs sociaux d'ici 2025.

Les logements sociaux devront être réalisés selon le calendrier de rattrapage suivant :

- 25 % des logements manquants pour la période 2014/2016,
- 33 % des logements manquants pour la période 2017/2019,
- 50 % des logements manquants pour la période 2020 /2022.

Au sens de la loi SRU et de la loi du 18 janvier 2013, les objectifs théoriques de rattrapage pour Pornichet devraient être les suivants : 70 logements pour 2016, 270 logements pour 2017-2019 et 220 logements pour 2020/2021 soit un total de 560 logements locatifs sociaux, ce qui représente un écart de moins 75 logements avec les objectifs du PLH, l'idée étant de permettre l'atteinte mutualisée des objectifs de la loi SRU et de la loi de 2013.

➤ Orientation 3 : faciliter les parcours résidentiels en accompagnant les projets de logement des habitants

En s'engageant vers un service public local de l'habitat clairement identifié pour mieux identifier les services rendus aux habitants.

➤ Orientation 4 : une politique de l'habitat portée et organisée à l'échelle de l'agglomération

En se dotant d'un observatoire de l'habitat notamment, en organisant les financements du logement, en s'appuyant sur les opérateurs dédiés tels que la SILENE et la SONADEV, en s'appropriant de nouvelles instances de gouvernance telles que notamment, la conférence intercommunal du logement et en suscitant l'innovation dans le logement.

Suite à la saisine de la CARENE, les Communes et l'organe délibérant en charge du SCOT doivent rendre un avis sur le projet dans un délai de 2 mois.

Au vu de ces avis, une nouvelle délibération sera soumise au Conseil communautaire pour amender en tant que de besoin le projet de PLH qui sera alors transmis au Préfet. Ce dernier sollicitera l'avis du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement

Au terme de ces consultations, le PLH sera proposé au Conseil communautaire pour adoption.

Il est demandé au Conseil Municipal d'émettre un avis favorable sous réserves des trois précisions suivantes :

- adapter la densité des opérations d'intérêt communautaire au contexte local, à savoir à l'environnement et aux équipements existants afin de respecter l'identité patrimoniale de certains secteurs et le cadre de vie des habitants, et viser une densité minimale de 20 logements par hectare.
- prendre en compte l'évolution de la programmation sur les sites de productions intégrés au PLH depuis son arrêt du 30 juin dernier, à savoir :

	Portage foncier	Nombre de logements totaux	Potentiel à réaliser	Dont logements locatifs sociaux
<b>Opérations en renouvellement urbain :</b>				
Lotissement Les Jardins de l'Estran	Lotissement communal	47	47	17 (35%)
Le site du Hecqueux	ville	10	10	10 (100%)
Leroy Plaisance	privé	100 logements 100 logements Résidence services Séniors	100	20 (20%)
Opération des terrains sportifs	Privé/bailleur social	50	50	25 (50%)
Moulin d'Argent	privé	50	50	10 (20%)
Parc d'Armor	privé	180	180	36 (20%)
Autres sites divers	ville	35	35	35
Zac Pornichet Atlantique	SELA	88	88	26 (30%)
Rond point du Dauphin	Lamotte	44 (+2commerces)	44	9 (20%)
Bonne Source	Bâti Nantes	24	24	5 (20%)
Ilot Paris	privé	70 (+3/4 commerces)	70	14
Place de la poste	privé	25 (+ commerces)	25	6
Villes Babin	SCCV villa tamaris	10	10	0
Camélia	Presqu'il investissement	15	15	0
Site Shell	privé	100	100	20
Leroy Plaisance	80	80	35	35
<b>Opérations extension urbaine AU :</b>				
Butte d'Ermur (étape 1)	privé	100	100	35 (35%)
Petit Canon (étape 1)	CARENE	60	60	40 (66%)
Total		1043	1043	343 (33% contre 38% dans le PLH arrêté le 30/06)

Outre les sites ci-dessus répertoriés, la Commune souhaite permettre également la création de logements intermédiaires pour personnes âgées type EPHAD, de résidences pour saisonniers ou jeunes actifs et de la réalisation de 6emplacements supplémentaires pour l'aire d'accueil des gens du voyage et ainsi tendre à respecter ses obligations légales de production de logements locatifs sociaux.

- dans le cadre de la mise en place d'un guichet unique, respecter le souhait de la Commune de conserver la maîtrise de l'attribution de logements sociaux dans le cadre du quota actuel attribué à la Commune.

#### DELIBERATION :

- ⇒ Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L302-1, R302-1 et suivants,
- ⇒ Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 23 septembre 2014 prescrivant l'élaboration d'un nouveau PLH,
- ⇒ Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 30 juin 2015 arrêtant le projet de PLH,
- ⇒ Vu l'avis de la Commission urbanisme en date du 9 septembre 2015,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et se prononçant conformément à l'article L2121-20 du Code général des collectivités territoriales.

#### DECISION :

Le Conseil Municipal, par 27 votes pour, 4 abstentions (Monsieur BELLLOT, Madame CARNAC, Monsieur TRICHET et Madame BERTHELIER) et 2 contre (Monsieur ROBIN et Monsieur DUBOIS),

- Emet un avis favorable sous trois réserves :
  - Adapter la densité des opérations d'intérêt communautaire au contexte local, à savoir à l'environnement et aux équipements existants afin de respecter l'identité patrimoniale de certains secteurs et le cadre de vie des habitants, et viser une densité minimale de 20 logements par hectare.
  - Prendre en compte l'évolution de la programmation sur les sites de productions intégrés au PLH depuis son arrêt du 30 juin dernier.
  - Dans le cadre de la mise en place d'un guichet unique, respecter le souhait de la Commune de conserver la maîtrise de l'attribution de logements sociaux dans le cadre du quota actuel attribué à la Commune.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,  
Pour extrait certifié conforme,  
Le Maire,

Jean-Claude PELLETEUR