

Programme Local de l'Habitat



2022 _____ 2027

Sommaire

- p**
- 3 — **Edito**
 - 4 — **Introduction**
 - 5 — **Maintenir le cap d'une production de logements de qualité accessibles à tous et toutes**
 - 8 — **Préserver la qualité du parc et accompagner sa transition écologique**
 - 11 — **Répondre à la diversité des besoins et faciliter les parcours résidentiels**
 - 15 — **Agir au service des communes, des habitant·es et des professionnel·es et territorialiser les modes d'intervention**

Edito

« La politique de l'habitat et du logement de Saint-Nazaire agglo - la CARENE doit relever simultanément plusieurs défis.

Le défi de la production, de nature à apaiser la tension immobilière, pour permettre aux habitant·es de se loger à des prix abordables et aux nouveaux arrivant·es de pouvoir se loger à une distance raisonnable de leur lieu d'emploi.

Le défi social avec d'une part la réponse aux besoins en logement des ménages aux ressources modestes, le nombre de demandeur·ses de logements locatifs sociaux augmentant et, d'autre part, une diversification des réponses face à des besoins de plus en plus spécifiques émanant de personnes pour lesquelles les logements « standards » ne sont pas la solution.

Le défi du climat et de l'environnement qui se traduit par une nécessaire amplification des rénovations énergétiques performantes accessibles aux ménages aux revenus modestes et, en termes de constructions, par une politique de renouvellement urbain et de densification.

Le défi de la proximité en rendant possible la réalisation de son parcours résidentiel au sein de la commune où l'on vit, ce qui amène à territorialiser les actions et les outils mobilisables pour qu'ils collent aux réalités locales, diverses, sur l'agglomération.

Pour ce faire, le Programme Local de l'Habitat fixe une feuille de route avec des engagements partagés entre les 10 communes. Il se veut ambitieux tout en restant concret et réaliste sur les capacités à faire avec un souci constant de la qualité des réalisations. »



Franck Hervy

Vice-président en charge de l'Habitat et de l'Attractivité résidentielle



Xavier Perrin

Vice-président en charge de l'Habitat, de l'Équilibre social de l'habitat et de l'Accueil des gens du voyage

Introduction

La réalisation du diagnostic, conjuguée à une évaluation du PLH 2016-2021, a pointé en synthèse les éléments suivants :

- Sur le **plan socio-démographique** :
 - une croissance démographique principalement alimentée par le solde migratoire,
 - une population plus âgée qu'à l'échelle départementale,
 - une réduction continue de la taille moyenne des ménages,
 - des disparités importantes de revenus à l'intérieur du territoire.
- Concernant le **parc de logements** : une production de logements importante, assortie d'une diversification de celle-ci, dans un contexte de vacance limitée qui traduit une forte tension du parc et de locations touristiques soustraites à l'offre de résidences principales.
- Le **parc locatif social** se caractérise par une majorité de logements locatifs sociaux concentrée à Saint-Nazaire mais avec un rééquilibrage amorcé, une demande croissante qui porte sur de petits logements et des demandeur-ses de plus en plus paupérisés-es.
- Le **parc privé ancien** reste dominé par une majorité de propriétaires occupants et, s'agissant des copropriétés fortement représentées sur Saint-Nazaire, une part d'entre elles reste marquée par des éléments de fragilité.
- L'expression de **besoins spécifiques** du fait d'une population croissante, tant au regard du grand âge que pour les jeunes, avec une nécessaire prise en compte de réponses adaptées et diversifiées pour des publics en fragilité ou difficulté d'accès au logement « ordinaire ».

Au regard de ce contexte, les maires de l'agglomération ont fixé les grands principes qui ont guidé l'élaboration du PLH :

- une volonté partagée de poursuivre une **politique de construction de logements** répondant aux besoins des habitant-es ancien-nes et nouveaux / nouvelles,
- une volonté de poursuivre la **construction de logements locatifs** sociaux en rapport aux besoins du territoire,
- le souhait d'un **rééquilibrage de la production de logements** entre les différentes composantes familiales de revenu et d'âge (mixité) permettant les parcours résidentiels dans chacune des communes,
- l'engagement vers une **plus grande territorialisation de la politique de l'habitat et du logement** prenant en compte les spécificités de chaque commune (histoire, situation et marché immobilier),
- la conviction que seul travailler la **qualité de l'habitat et des logements** sera de nature à faire accepter une plus grande densité.

C'est ensuite à partir de ces intangibles partagés par les maires de l'agglomération qu'ont pu être déclinées les orientations et les actions découlant de la mobilisation des communes et des partenaires.



Maintenir le cap d'une production de logements de qualité accessibles à tous

Pour concilier la réponse aux besoins en logement de la population déjà résidente et proposer une offre abordable aux nouveaux / nouvelles arrivant-es, le PLH traduit la volonté de maintenir un rythme de production intégrant des hypothèses démographiques tendancielle (135 000 habitant-es à l'horizon 2030).



Un objectif de 1 200 logements neufs par an en moyenne, soit 7 200 logements sur l'ensemble du territoire.

1

Poursuivre les efforts de diversification de l'offre de logements neufs

Avec l'accroissement démographique de l'ensemble des communes de l'agglomération, il est nécessaire de diversifier l'offre de logements permettant de répondre à l'augmentation du panel des besoins.

Les élu-es se fixent pour objectif, dans le cadre de ce nouveau PLH, **d'agir sur 50 % de l'offre neuve de logements, par le biais du logement locatif social, de l'accession abordable à la propriété et des produits intermédiaires qui trouvent aujourd'hui leur place dans un marché immobilier de plus en plus tendu.**

En ce qui concerne le logement locatif social, l'augmentation forte du nombre de demandeur-ses conduit à maintenir l'effort de production, en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) - y compris PLAI adapté - pour le logement familial, et à la marge en PLS (Prêt Locatif Social) pour les opérations spécifiques de type résidences.

L'objectif de production de logements locatifs sociaux est fixé à au moins 29 % de la production totale à l'échelle de l'agglomération ; un objectif qui se décline de manière différenciée par commune.

Chiffres clés

- **127 395** habitant-es en 2019
- **+ 1 070** habitant-es par an entre 2013 et 2018
- Un solde migratoire responsable du **3/4** de l'augmentation de la population
- Une diminution importante du nombre d'habitant-es par ménage : 3,29 en 1968 ; **2,1** en 2017



Dans un marché en forte tension, l'accession à la propriété devient impossible pour bon nombre de ménages sur une partie du territoire. La politique de l'habitat de Saint-Nazaire agglomération veut offrir les conditions d'un véritable choix résidentiel pour les familles, en proposant outre des produits adaptés, des prix maîtrisés et un accompagnement à l'acquisition des logements.

Le volume de l'offre dite « en accession abordable », accessible aux ménages à ressources moyennes ou modestes, doit atteindre 10 % de l'offre globale de logements neufs.



Opération LLS la Malouine, Saint-Malo-de-Guersac

LES BIENS NEGOCIÉS

2 Limiter les effets de concurrence entre la vocation résidentielle et la vocation touristique du territoire



Villa balnéaire, Pornichet

L'attractivité touristique du territoire est un atout pour l'économie locale mais l'agglomération souhaite qu'elle ne se fasse pas au détriment de l'offre destinée aux ménages résidant sur le territoire.

Les résidences secondaires (13,4 % en 2018) font ainsi désormais l'objet d'une **taxation renforcée** à Saint-André-des-Eaux, Saint-Nazaire et Pornichet qui vise à limiter leur progression. Le développement de locations temporaires touristiques contribue également à détourner des logements vers l'occupation touristique. On compte ainsi sur le territoire plus de 1500 logements de ce type au 3^e trimestre 2020 (source Air DNA).

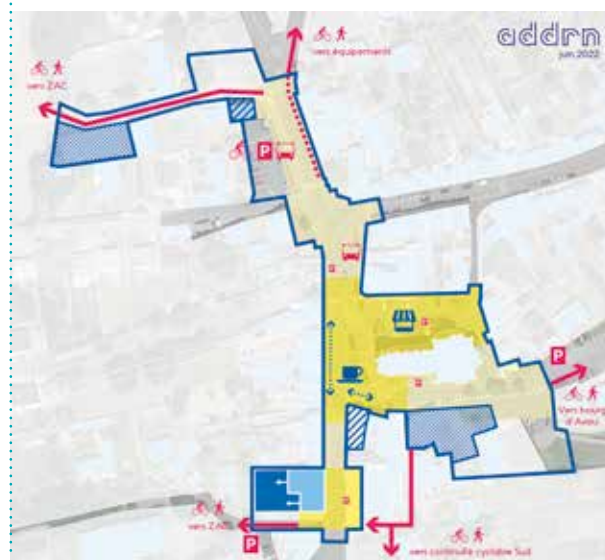
La question de l'**autorisation du changement d'usage** des logements vers de la location touristique, qui pourrait être mise en place sur une partie du territoire de l'agglomération, constitue également une réflexion que la collectivité souhaite mener pour poursuivre cet objectif.

3 Faire du renouvellement urbain la principale source de production de logements du PLH

Le précédent PLH, à travers son programme d'actions, exprimait déjà la volonté de réduire la consommation d'espaces destinés à l'urbanisation nouvelle, l'agglomération poursuit cet engagement à travers son PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) et en application progressive du « Zéro artificialisation nette ». Pour y parvenir, Saint-Nazaire agglo mobilise les outils fonciers en faveur d'une production prioritairement inscrite en renouvellement urbain.

Environ 85 % des logements identifiés à produire dans le temps du PLH, sont situés en secteur urbain constitué, en renouvellement de la ville sur elle-même ou en densification. La quasi-totalité pour la ville de Saint-Nazaire.

L'Agglomération poursuit son travail de veille foncière afin d'identifier le potentiel de densification futur des bourgs et villages (dents creuses, lotissements pavillonnaires, potentiel de surélévation...).



Extrait d'étude du centre-bourg de Besné

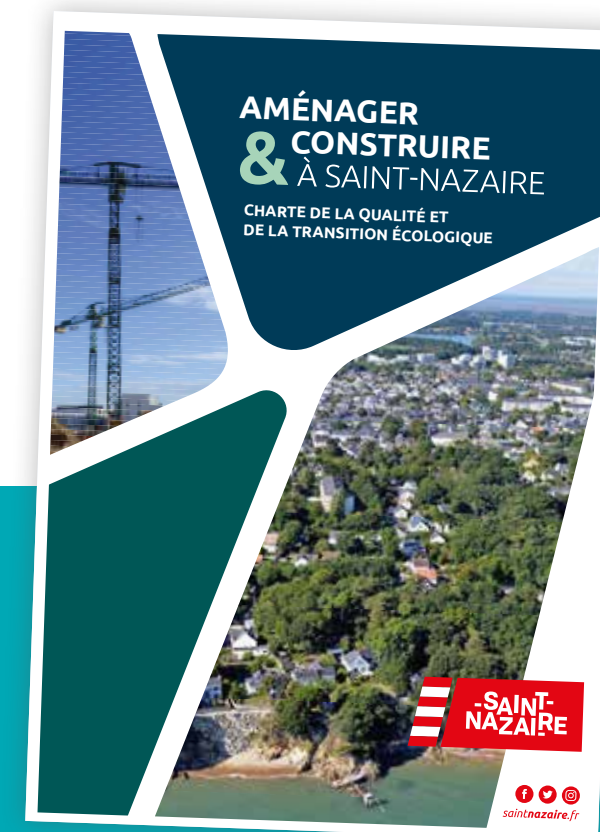
4 Maintenir une exigence de qualité des logements construits

Au regard de la raréfaction des fonciers disponibles et des exigences en matière de préservation de l'environnement, la poursuite de la production de logements ne pourra se réaliser que par une plus grande densité de l'habitat produit. Or, renouvellement urbain et densité posent des enjeux d'acceptabilité des nouvelles constructions. À travers ce nouveau PLH, les élu-es sont convaincu-es que la qualité de l'habitat est une contrepartie indispensable à la densité.

Cette qualité est à appréhender dans toutes ses dimensions : du bâti d'usager ; environnementale ; d'insertion au tissu urbain, aux équipements et aux services.

Dans ce sens, la Ville de Saint-Nazaire s'est dotée d'une **charte de la transition écologique et d'aménagement durable**. Une forte attente des autres communes est exprimée et l'extension de versions adaptées de cette charte à d'autres communes sera proposée.

Saint-Nazaire agglo souhaite promouvoir les chartes locales de qualité permettant de construire mieux en réponse aux besoins des communes et en respectant l'identité du territoire et du patrimoine.



Préserver la qualité du parc et accompagner sa transition écologique

C'est bien le parc existant qui, de sa présence dans le tissu urbain, révèle l'ambiance générale d'une ville et pour une part, son attractivité. La qualité de ce parc est un atout majeur tant pour l'accueil de nouveaux / nouvelles habitant-es qu'au titre des parcours résidentiels. La capacité à rénover ce parc le plus souvent privé (collectifs de centre-ville et maisons individuelles), mais aussi locatif social, est un des gages du dynamisme du territoire en termes d'emplois locaux et peut constituer une source d'innovation. La rénovation est aussi un enjeu majeur de réduction des consommations énergétiques et de production des gaz à effet de serre.

1 Poursuivre le plan d'action en faveur du patrimoine immobilier des années 50-60

Le parc locatif social issu de la période de reconstruction représente encore aujourd'hui un quart du total des logements locatifs sociaux de l'agglomération, soit environ 3 000 logements. Près de 1 000 de ces logements ont déjà fait l'objet d'une réhabilitation qui leur confère une nouvelle attractivité.

Il est donc proposé de maintenir cet objectif prioritaire de réhabilitation lourde de ce parc ; programme qui devrait s'achever au-delà de la fin de ce nouveau PLH.

Un objectif de 1 500 logements sociaux réhabilités en 6 ans.



Résidence Jules Guesde, SILÈNE, Saint-Nazaire

Chiffres clés (2016-2020)

- 2 415 logements rénovés/ adaptés dans le parc privé
- 31,1 millions d'euros HT de travaux de rénovation engagés sur le parc privé du territoire
- 1 000 logements sociaux réhabilités
- 331 signalements d'habitat indigne



Concernant le parc en copropriété de la reconstruction, un programme d'actions a été engagé dès 2014 qui a permis la rénovation de 787 logements en copropriétés lors du précédent PLH. Depuis 2018, la Ville de Saint-Nazaire s'est inscrite dans le plan national « Action Cœur de Ville » et s'est saisie des dispositifs d'intervention favorisant l'amélioration de l'habitat : en particulier l'OPAH (Opération programmée d'amélioration de l'habitat) copropriétés cœur de ville engagée en mars 2021.

Un objectif d'accompagnement d'une centaine de logements en copropriété chaque année.



2 Accompagner la massification énergétique notamment auprès des plus modestes



Depuis son origine, la Communauté d'agglomération a poursuivi une politique volontariste en faveur de la rénovation des logements et en particulier en faveur de la rénovation énergétique. Cet objectif a été traduit dans le Plan Climat Air Énergie Territorial de Saint-Nazaire aggro par la volonté de doubler le nombre de rénovations énergétiques globales et performantes accompagnées et par la mise en place du dispositif ECORENOVE incluant une plateforme territoriale de rénovation énergétique.

L'objectif du nouveau PLH est de susciter les rénovations énergétiques globales et performantes en priorisant les publics aux revenus modestes, y compris par l'entremise de rénovations énergétiques groupées, visant à massifier et à mutualiser les coûts pour limiter le reste à charge des ménages.

Saint-Nazaire aggro poursuit et adapte son dispositif de rénovation des logements privés.

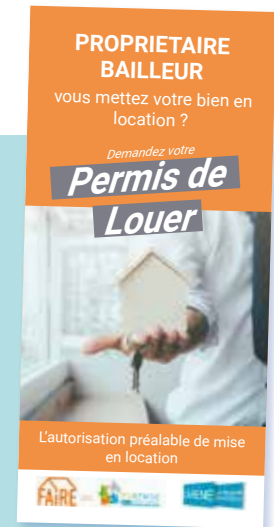
3 Développer le recours aux énergies renouvelables



Envisagée pour la première fois à l'occasion du précédent PLH, l'incitation à se chauffer ou à produire son eau chaude sanitaire via les énergies renouvelables est effective depuis 2019.

Une convention a été signée afin de structurer une filière locale pour les installations solaires. L'objectif pour les premières années de ce nouveau PLH est donc de concentrer l'aide apportée sur le solaire thermique et l'autoconsommation photovoltaïque pour les propriétaires de maisons individuelles.

Saint-Nazaire aggro soutient le solaire thermique et l'autoconsommation photovoltaïque.



4 Lutter contre le mal logement (logement indigne et précarité énergétique)

Compte tenu de la faible part de logements très anciens (avant 1949), les situations de logements indignes sont peu nombreuses sur l'agglomération. Les situations de mal logement se caractérisent le plus souvent par des infractions au règlement sanitaire départemental, de l'indécence, situations qui tiennent plus à l'absence ou au mauvais entretien du logement qu'à sa vétusté.

Il n'a pas été souhaité le transfert du pouvoir de police des maires à l'intercommunalité. Pour autant, la plupart des communes ont manifesté le souhait de continuer à s'appuyer sur le Pôle mal logement piloté par l'Agglomération pour traiter les solutions repérées (pilotage qui a vocation à être pérennisé). Ce pôle associe l'ensemble des acteur-ices de la lutte contre le mal-logement et notamment le département, en pilotage sur les questions de précarité énergétique.

Ce pôle utilise également l'outil du permis de louer. Testé sur un court linéaire entre 2019 et 2021, sa mise en place a permis d'atteindre l'objectif fixé de stopper la dégradation d'un immeuble aux dysfonctionnements repérés. Saint-Nazaire aggro souhaite étendre le périmètre du permis de louer à d'autres secteurs circonscrits où des suspicions de présence de « marchands de sommeil » ou de mauvaise qualité de logements locatifs sont signalées.

L'Agglomération renforce le rôle du pôle mal logement et l'accompagnement aux communes pour faire aboutir les travaux dans les logements signalés.

5 Mobiliser la filière locale du bâtiment pour répondre aux objectifs de qualité dans le logement

L'implication des professionnel·les de la rénovation du parc de logements anciens est essentielle pour tenir les objectifs de transition énergétique et écologique et, plus largement, les objectifs de qualité dans le bâtiment. L'action engagée en faveur de **la formation des professionnel·les à la rénovation performante et à la constitution de groupements d'artisans** est poursuivie.

L'Agglomération concourt à la constitution de groupements d'artisans formés à des rénovations performantes.

6 Prévenir les risques spécifiques et accompagner les propriétaires concernés



La prise en compte d'un risque identifié depuis plusieurs années va devenir opérationnelle à l'occasion de ce nouveau PLH. Il s'agit des chaumières situées dans le périmètre du Parc naturel régional de Brière, affectées par une pathologie réduisant la durée de vie des toitures. Le souhait de préserver ce patrimoine identitaire de la Brière a conduit à poser une obligation de leur maintien, sur certains secteurs, dans le cadre du PLUI.

Saint-Nazaire agglo met en place une aide spécifique pour préserver le patrimoine des chaumières.

7 Améliorer le parc des centres-bourgs



Plusieurs communes ont souhaité intégrer le contrat Cœur de bourg / Cœur de ville du Département et d'autres ont engagé des réflexions sur le devenir de leur centre-ville.

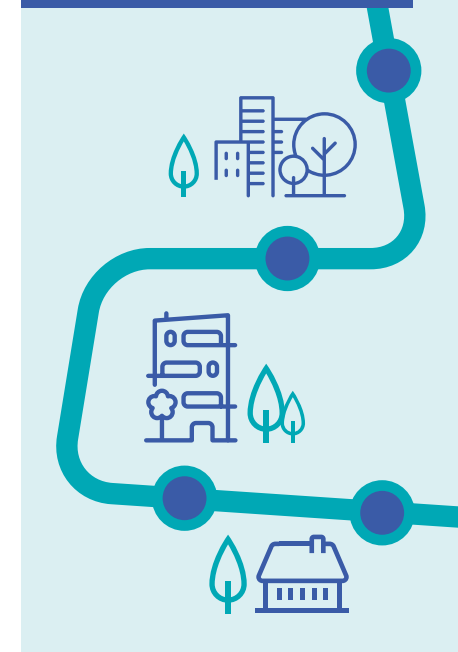
Ces démarches volontaires sont plus globales que la seule politique locale de l'habitat. Elles vont cependant permettre de décliner localement la stratégie du PLH en affinant le rôle que chaque secteur jouera dans l'atteinte de ses objectifs. Les politiques de lutte contre la vacance, d'acquisition foncière ou encore d'amélioration de l'habitat pourront être mobilisées. La politique en faveur du ravalement des façades évoluera également dans le sens d'une contribution active à ces politiques de redynamisation des centres-bourgs et centres-villes. Le cas échéant, ces travaux pourront amener l'Agglomération à réfléchir à de nouveaux outils d'ingénieries ou partenariats privilégiés pour contribuer au renouvellement de ces secteurs stratégiques.

Afin de donner une plus forte lisibilité à ces dispositifs Cœur de bourg / Cœur de ville et au potentiel que constitue ce parc, une information plus active sera engagée.

Répondre à la diversité des besoins et faciliter les parcours résidentiels

Afin de répondre à l'enjeu de mixité et prévenir le risque de spécialisation des territoires, la stratégie habitat doit permettre de rendre possible les parcours résidentiels au sein de chacune des communes. Cela passe par une diversification des réponses en terme de logements à produire ou à rénover, avec notamment les réponses à apporter aux besoins spécifiques de certains publics.

1 Compléter l'offre des communes pour y favoriser les parcours résidentiels



Chiffres clés

- **14 763** logements sociaux au 1^{er} janvier 2021
- **5 854** demandeur·ses de logements sociaux en cours au 1^{er} janvier 2022 (4,3 demandes pour une attribution)
- **1 326** logements sociaux livrés entre 2016 et 2021

Ces dernières années, Saint-Nazaire agglo a mené une politique active de diversification de l'offre qui s'est traduite par la **livraison de près de 1 300 logements sociaux** sur le territoire et une politique de soutien actif au développement d'habitats spécifiques (jeunes, vieillissement, précaires, gens du voyage...). Si l'offre a progressé dans toutes les communes, se pose aujourd'hui la question d'une plus large diversification (petits logements pour accompagner le desserrement, produits spécifiques...) afin de favoriser la réalisation des parcours résidentiels dans chaque commune. En effet, toutes les communes disposent désormais d'un panel de services minimum pour accueillir un éventail plus large de ménages.

Il existe également un intérêt à développer du locatif intermédiaire, dans les secteurs tendus où les montants des loyers sont élevés, pour diversifier les parcours résidentiels des ménages, et permettre le maintien des « classes moyennes » et éviter la gentrification.

L'enjeu est de favoriser de nouvelles formes d'habitat (en petit collectif, en individuel groupé...) davantage propices au développement de petites typologies et permettant d'apporter une réponse en intra-communal à chaque étape des parcours résidentiels.

Fluidifier les conditions d'accès au logement locatif social en préservant la mixité sociale du parc

Avec 5 854 demandeur-ses au 1^{er} janvier 2022 dont 66 % de ménages à faibles ressources et 39 % de ménages prioritaires, fluidifier les parcours résidentiels et l'équilibre social territorial du parc public constitue un enjeu majeur.

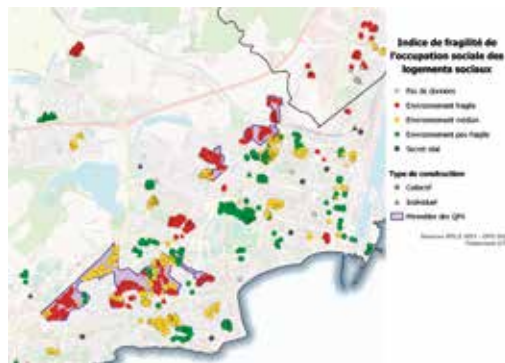
Sous l'égide de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), la **politique d'attribution** à l'échelle de l'agglomération est transcrite dans le document cadre des orientations stratégiques en matière d'attribution adopté en 2016 et la convention intercommunale d'attribution adoptée en 2017.

Ces documents fixent les **engagements collectifs relatifs aux attributions de logements locatifs sociaux** avec une attention particulière apportée aux publics prioritaires (56 % des attributions en 2022) et aux situations de logement. Ils visent également la résorption des concentrations de fragilité observées, particulièrement en quartiers prioritaires de la Politique de la Ville.

Cet objectif de mixité est poursuivi dans le cadre d'une production neuve répartie sur l'ensemble de l'agglomération, des réhabilitations conséquentes et des démolitions d'immeubles existants.

Une attention particulière est également donnée à la répartition territoriale des logements accessibles selon leurs niveaux de loyers.

Saint-Nazaire agglo suit la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale définis par l'ensemble des partenaires dans le cadre de la Conférence Intercommunale du logement et de ses déclinaisons opérationnelles : Conférence inter bailleurs et Comité de suivi du relogement.



Proposer une offre adaptée aux personnes vieillissantes et en situation de handicap



Les besoins en logements adaptés à la perte d'autonomie des personnes âgées vont croître fortement dans les prochaines années sous l'effet conjugué du vieillissement des habitant-es et des arrivées nombreuses de personnes âgées sur le littoral. **L'adaptation du parc ancien** à la perte d'autonomie à travers des aides octroyées à destination des ménages très modestes dans le parc privé reste une priorité, de même que la participation financière à la rénovation du **parc locatif social le plus ancien** qui sera doté de 810 ascenseurs. En outre, l'offre nouvelle de logements adaptés au handicap et à la perte d'autonomie sera renforcée avec une aide à la **production de logements locatifs sociaux adaptés ou adaptables** et la promotion de **nouvelles formes d'habitat** pour les seniors (habitat intergénérationnel, habitat inclusif, habitat participatif).

Saint-Nazaire agglo soutient l'adaptation du parc ancien (public et privé), la production de logements sociaux neufs adaptés et l'expérimentation de nouvelles formes d'habitat pour les seniors.

Faciliter l'accès au logement pour les jeunes (étudiant-es et actif-ves dont saisonniers)

Les jeunes sont confrontés à des besoins spécifiques en matière de logements du fait de leurs faibles ressources, d'une plus grande mobilité et de l'immédiateté de leur besoin.

L'étude réalisée en 2018 sur les besoins des jeunes de l'agglomération a permis d'identifier les actions à développer pour compléter l'offre existante et l'accompagnement des jeunes vers le logement.

Ainsi, plusieurs opérations de résidences étudiantes sont en cours de réalisation et doivent permettre de répondre à l'augmentation des effectifs "post-bac". Outre ces opérations, l'Agglomération souhaite étoffer le nombre de **petits logements abordables** en résidence dédiée ou dans le diffus pouvant convenir à des profils de jeunes variés, y compris des jeunes actifs.

La question du **logement saisonnier** est également prise en compte afin de faciliter les recrutements dans l'économie estivale et touristique.

Deux nouvelles offres soutenues par Saint-Nazaire agglo sont déployées depuis l'été 2022 afin de répondre au besoin immédiat en logement des saisonniers et au besoin des étudiant-es et alternant-es dès la rentrée 2022 : un dispositif de colocation jeunes et un dispositif de cohabitation intergénérationnelle dans le parc social (Silène et CISON résidences locatives) et le parc privé. L'association Habitat Jeunes de la Région Nazairienne assure la gestion de ces dispositifs.

L'information et l'accompagnement des jeunes en difficulté d'accès au logement, reste une priorité de Saint-Nazaire agglo avec la pérennisation du Service Logement Jeunes et le soutien de la Boussole des jeunes, plateforme numérique d'orientation.

L'Agglomération soutient les dispositifs d'information et d'accompagnement des jeunes dans l'accès au logement. Elle participe à la diversification de l'offre de logements proposée dans le neuf et dans le parc existant.



Résidence des jeunes, Saint-Nazaire

Pérenniser et développer les dispositifs existants d'accueil et d'accompagnement vers et dans le logement

Saint-Nazaire agglo s'inscrit depuis 2020 au côté du Département dans la mise en œuvre du Plan « logement d'abord » et de la lutte contre le « sans-abrisme ». L'enjeu consiste à améliorer les conditions d'accès ou de maintien dans le parc ordinaire des ménages les plus fragiles ou aux besoins spécifiques et ainsi de fluidifier les parcours des ménages vers le parc autonome (sortie d'hébergement).

Elle vise à pérenniser et renforcer les actions du territoire :

- L'expérimentation de la territorialisation du SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation) depuis 2019
- Les deux pensions de famille
- La mobilisation des mesures d'accompagnement par les travailleurs-ses sociaux
- La mobilisation de logements en sous-location bail glissant
- Le dispositif Silapsy visant l'accès à un logement accompagné de personnes en handicap psychique
- Le dispositif l'Entre deux visant l'accès à un logement accompagné de jeunes en situation d'errance et/ou de rupture
- Le dispositif de captation de logements intercalaires, notamment dans les petites communes en déficit d'offre
- Le Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT)
- Le développement d'une offre de logements à bas loyers accompagnés (PLAI-A)
- La création d'une nouvelle pension de famille

6

Cibler le traitement de l'urgence



Il reste indispensable de disposer de **places en hébergement / logement d'urgence** soit comme sas avant le logement accompagné, soit comme solution de mise à l'abri de publics éloignés du logement.

Le PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées) 2020-2025 a identifié des publics non couverts sur l'agglomération par les structures existantes.

Saint-Nazaire agglo soutient ses partenaires dans le développement d'une nouvelle offre d'hébergements de qualité en veillant à la diversité des publics accueillis. Projets à venir : 14 places en lits halte soin santé, 10 places pour grands précaires et 15 places pour familles/femmes/couples.

Saint-Nazaire agglo souhaite également poursuivre l'objectif **d'au moins un logement d'urgence par commune** inscrit dans le précédent PLH.

7

Accompagner la tendance à l'ancrage des familles du voyage (sédentarisation)

Le constat partagé à l'échelle nationale d'une évolution des modes de vie des gens du voyage vers un ancrage plus prononcé dans leur territoire de résidence a conduit à un assouplissement des obligations posées par les schémas départementaux d'accueil des gens du voyage. Les EPCI (Établissements publics de coopération intercommunale) peuvent désormais répondre à leurs obligations et aux besoins des familles par la création de terrains familiaux et non plus seulement par des places en aire d'accueil. Le schéma adopté en 2019 prévoit donc la création de 12 équivalents places en terrains familiaux pour loger 6 familles.

Avec l'ouverture de l'aire d'accueil de Pornichet en octobre 2021, il reste également une **dernière aire à réaliser**, relative aux obligations de la commune de Saint-André-des-Eaux de créer 16 places.



Aire d'accueil des gens du voyage, Pornichet

Agir au service des communes, des habitant·es et des professionnel·les et territorialiser les modes d'intervention

1 Ouvrir la Maison de l'habitat et du logement

Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat, Saint-Nazaire agglo a développé progressivement de nombreux services aux habitant·es. Le précédent PLH avait acté la création d'une Maison de l'habitat. Le temps de la réflexion et du projet laisse désormais place à sa réalisation qui devrait se concrétiser dans les premières années du PLH.

Ce lieu doit avant tout permettre d'apporter **informations et conseils** auprès de nombreux profils d'habitant·es (nouveaux arrivant·es, jeunes, personnes âgées, propriétaires, demandeur·ses de logement social...). Elle est aussi un lieu de **valorisation de la politique** menée par l'agglomération et un lieu de **mobilisation des professionnel·les**. La Maison de l'Habitat sera, enfin, le premier bâtiment de l'agglomération certifié Haute Qualité Environnementale en conception et en réalisation.

Chiffres clés

- Environ **1 800** contacts par an avec les particuliers
- Environ **200** contacts/rencontres par an avec les professionnels
- Un appui aux **10** communes de l'agglomération pour les accompagner dans la réponse à leurs enjeux propres en matière d'habitat



Future Maison de l'habitat, Saint-Nazaire

2 Améliorer la qualité d'information et d'accueil des personnes en recherche de logements locatifs sociaux

Face à une demande locative sociale croissante (31 % d'évolution depuis 2015), la Conférence intercommunale du logement (CIL Saint-Nazaire agglo), souhaite renforcer l'amélioration de la qualité de l'information et de l'accueil des demandeur-ses en garantissant notamment un traitement équitable et transparent de la demande.

Le plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeur-ses adopté en 2017 fera l'objet d'une actualisation de la charte d'accueil visant l'harmonisation des conditions d'accueil dans les 11 sites constituant le Service Intercommunal d'Accueil de la Demande Locative (SIADL).

Il intégrera également le système de cotation de la demande mis en œuvre en juillet 2022 à l'issue d'un travail d'élaboration partenariale amorcé en 2019.

Saint-Nazaire agglo souhaite enfin poursuivre les formations régulières délivrées aux communes et l'actualisation annuelle de l'Atlas du parc locatif social.

L'agglomération poursuit l'actualisation et la mise en œuvre du plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeur-ses sous l'égide de la Conférence Intercommunale du Logement.



3 Structurer un véritable observatoire de l'habitat et du foncier

À partir de l'ensemble des données disponibles, des indicateurs constitués, des observatoires thématiques, des instances d'échanges et de dialogue avec les partenaires et entre techniciens de l'agglomération, **il s'agit de constituer un observatoire de l'habitat et du foncier répondant à trois grands objectifs :**

- Être un **outil d'observation**, de suivi et d'évaluation essentiellement à destination de la Communauté d'agglomération et de ses communes (technicien-nes et élu-es)
- Être un **outil de partage** destiné aux élu-es, aux acteur-ices, aux partenaires et au public
- Être un **outil de veille, d'anticipation et de prévision** destiné aux maîtres d'ouvrage, aux aménageurs, aux collectivités



4 Constituer une ingénierie au service des communes et des acteur-ices de l'habitat

Au fil des textes législatifs et réglementaires relatifs à l'habitat, le rôle des EPCI se renforce pour conduire et surtout pour **coordonner** les politiques locales de l'habitat.

Les communes ne sont pas forcément suffisamment outillées pour concrétiser leur projet. L'objectif sera ainsi d'accompagner les communes dans la définition de leur besoin en logement et de se positionner en tant que **ressource au service des projets des communes.**

La mise en œuvre du PLH s'appuiera sur les opérateurs de la collectivité (SILENE, SONADEV, Habitat Jeunes de la Région Nazairienne, Adrn...).

L'agglomération cherchera à mobiliser les financements des partenaires au service des projets d'habitat et de logement des acteur-ices et communes du territoire.

En matière de financement, les premières années de ce PLH seront également marquées par la préparation de la délégation des aides à la pierre de type 3.

5 Conforter les instances de gouvernance

Le Programme Local de l'Habitat est un document qui peut être amené à évoluer tout au long de sa mise en œuvre et a minima lors de l'évaluation triennale. Sa mise en œuvre passe par l'animation d'instances de gouvernance qui feront vivre le PLH.

6 Territorialiser les objectifs par produit pour favoriser les parcours résidentiels sur l'ensemble des communes

La politique locale de l'habitat se doit d'encourager la mixité sociale de l'habitat et donc, de proposer une variété d'offre de logements en toute partie du territoire de sorte que s'y côtoient jeunes et anciens, ménages aux revenus modestes et plus aisés, locataires et propriétaires.

Concernant la programmation de logements, l'ensemble des objectifs a été territorialisé et tient compte de la spécificité des communes.

	Objectif total	Dont Logement Locatif Social Nb (%)	Dont accession abordable Nb
Besne	155	60 (39%)	60
La Chapelle-des-Marais	200	66 (33%)	30
Donges	300	120 (40%)	60
Montoir-de-Bretagne	300	75 (25%)	20
Pornichet	830	252 (30%)	86
Saint-André-des-Eaux	320	101 (32%)	22
Saint-Joachim	105	36 (34%)	20
Saint-Malo-de-Guersac	140	46 (33%)	28
Saint-Nazaire	4 500	1 260 (28%)	200
Trignac	325	80 (25%)	20
Saint-Nazaire agglo (arrondi)	7 200	2 100 (29%)	745

À ce jour l'offre de logements dédiés aux publics défavorisés et spécifiques est concentrée à Saint-Nazaire. Or, toutes les problématiques de difficultés d'accès à un logement, temporaire ou plus pérenne, ne se concentrent pas sur la ville-centre. C'est dans ce sens que chacune des communes sera mobilisée pour la réponse à ces besoins.

Un territoire aux enjeux et dispositifs variés

7 Proposer des dispositifs ciblés territorialement pour mieux prendre en compte les disparités locales

L'agglomération, bien que peu étendue, se caractérise néanmoins par une forte diversité des situations de marché, d'enjeux, de peuplement... d'où le souhait d'une meilleure prise en compte de cette diversité par la mise en place d'outils d'intervention ciblés territorialement, ou modulés selon les réalités des différentes parties de l'agglomération.

Des dispositifs spécifiques sont portés pour répondre aux différents enjeux que peuvent rencontrer des segments du territoire tels que le soutien à la réhabilitation du parc de la reconstruction en copropriété ou en logement social, le plan d'action en faveur de la préservation du chaume, les études stratégiques sur les centres-bourgs, les aides au ravalement des façades...

Le dispositif en faveur de l'accès abordable -Les Biens Négociés-, se décline différemment selon les marchés immobiliers et ressources des habitant-es. Enfin, l'opportunité de moduler les aides à la production de logements sociaux en fonction des secteurs géographiques dans l'objectif de faciliter la sortie des opérations sera également interrogée au cours du PLH.



/ Saint- nazaire agglo