

# Programme Local de l'Habitat

## PROGRAMME D'ACTIONS



**2022** \_\_\_\_\_ **2027**

# Sommaire

## p

3	—	<b>Action 1</b>	<b>Politique foncière et renouvellement urbain</b>
5	—	<b>Action 2</b>	<b>Promouvoir la qualité des logements et la qualité de vie dans l'habitat</b>
7	—	<b>Action 3</b>	<b>Miser sur un parc privé ancien performant énergétiquement</b>
10	—	<b>Action 4</b>	<b>Mobiliser le parc privé à des fins sociales</b>
12	—	<b>Action 5</b>	<b>Rendre abordable l'accèsion à la propriété</b>
14	—	<b>Action 6</b>	<b>Fluidifier les conditions d'accès au logement locatif social</b>
16	—	<b>Action 7</b>	<b>Proposer une offre au titre du logement d'abord et de l'hébergement d'urgence</b>
18	—	<b>Action 8</b>	<b>Créer des places en terrains familiaux et en aire d'accueil pour répondre aux besoins des gens du voyage</b>
20	—	<b>Action 9</b>	<b>Proposer une offre adaptée aux personnes vieillissantes et en perte d'autonomie</b>
23	—	<b>Action 10</b>	<b>Proposer une offre de logements pour jeunes et saisonniers</b>
25	—	<b>Action 11</b>	<b>Lutter contre le mal logement et la précarité énergétique</b>
27	—	<b>Action 12</b>	<b>Répondre aux besoins en logement locatif social</b>
29	—	<b>Action 13</b>	<b>Lutter contre la vacance et le changement d'usage</b>
31	—	<b>Action 14</b>	<b>Poursuivre la mise en œuvre du plan d'actions pour les copropriétés du centre-ville de Saint-Nazaire</b>
33	—	<b>Action 15</b>	<b>Rénover et embellir les façades Protéger et pérenniser les couvertures en chaume du parc de Brière</b>
35	—	<b>Action 16</b>	<b>Ouvrir la Maison de l'Habitat</b>
37	—	<b>Action 17</b>	<b>Vers une délégation de compétences des aides à la pierre de type 3</b>
39	—	<b>Action 18</b>	<b>Observatoire et suivi évaluatif</b>
41	—	<b>Action 19</b>	<b>Accompagner les communes pour mieux les impliquer dans les politiques de l'habitat et du logement</b>
42	—	<b>Synthèse</b>	

## ACTION 1

# Politique foncière et renouvellement urbain

### Contexte et enjeux pour le nouveau PLH

La CARENE a de longue date inscrit au titre de ses priorités une politique foncière pour l'habitat.

Il s'agit pour la CARENE et ses communes, de continuer cette politique volontariste dans un contexte de raréfaction foncière, de diminution des surfaces urbanisables prises en compte dans le PLUi, d'augmentation de la tension immobilière qui enchérit le foncier, de parcelles en renouvellement urbain contraints. Avec en perspective, s'ajoutant à ces éléments de contexte : le Zéro Artificialisation Nette.

Au bilan du précédent PLH : 67 ha artificialisés pour l'habitat en 4 ans (17/an contre 23 précédemment).

De nombreux outils ont été mis en place : mise à disposition de réserves foncières, prospection et veille foncière, préemption et financement de « déficits fonciers », OAP, aides financières de la CARENE pour le logement social (locatif social et accession abordable), contribution à l'émergence de l'EPF doté de la TSE.

Le principal enjeu est de pérenniser ces outils avec les moyens de les actionner en tant que de besoin.

### Description des actions

#### La politique foncière de la CARENE porte sur plusieurs volets :

- Un plan d'action foncier pour l'habitat qui se déploie de la façon suivante :
  - Secteurs de surveillance foncière pour opportunités de préemption
  - Maîtrise par la CARENE d'opérations de portage foncier sur du temps long, sur des sites d'intérêt communautaire déjà identifiés
  - Veille active pour assurer une maîtrise foncière directe de court terme pour développer de petites opérations de logement locatif social, dans les communes qui ne peuvent assurer ce portage
  - Veille active pour développer de petites opérations de logement locatif social avec portage par l'EPF de Loire Atlantique
  - Accompagnement technique sur la réalisation des actes, préemption...
- Un dispositif dit de « déficit foncier » permettant la prise en charge de déficit lié au portage foncier de moyen terme pour des petites ou moyennes opérations de logement social
- Une refonte du système d'aide financière au foncier pour la création de logements locatifs sociaux avec meilleure prise en compte des coûts du renouvellement urbain
- Une participation d'équilibre aux opérations d'aménagement avec des problématiques foncières complexes

### Modalités de mise en œuvre

- Convention avec l'EPF de Loire-Atlantique
- Travail de révision éventuelle des secteurs de surveillance foncière au PLUi et veille partagée inter-services
- Mobilisation d'études capacitaires sur les sites d'opportunités foncières
- Prise en compte de l'évolution des coûts du foncier dans la délibération d'aides financières au logement social (prévue pour juin 2022)
- Délibération pour aides financières dans le cadre du dispositif de déficit foncier

# ACTION 1

<b>Pilote</b>	CARENE Direction de l'habitat et du Logement et Unité foncier de la DUAD
<b>Partenaires à mobiliser</b>	Aménageurs : SONADEV, SELA, SILENE Bailleurs sociaux EPF de Loire-Atlantique Communes
<b>Déclinaison territoriale</b>	Ensemble du territoire CARENE.
<b>Moyens humains et financiers</b>	<b>Moyens humains :</b> Ressources internes (unité foncier de la DUAD, Développeur SILENE, chargés d'opération Sonadev) <b>Moyens financiers :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Mobilisation d'une part de l'enveloppe prévue au titre Plan d'Action Foncière (PAF) pour l'habitat : 6 000 000 € (montant PLH en cours, sous réserve de modifications lors de l'adoption du nouveau projet d'investissement communautaire)</li><li>• Participation aux opérations d'aménagement</li><li>• Aides financières au foncier pour le logement locatif social</li></ul>
<b>Indicateurs de suivi</b>	Tableau de bord de suivi du PAF Tableau de suivi des charges foncières Nombre de logements créés grâce au dispositif « déficit foncier »
<b>Calendrier de réalisation</b>	Réactualisation des dispositifs : 2022 Réactualisation des secteurs de veille : 2 <sup>nd</sup> semestre 2022 Modifications PLUI : 2023

## ACTION 2

# Promouvoir la qualité des logements et la qualité de vie dans l'habitat

### Contexte et enjeux pour le nouveau PLH

La raréfaction des nouveaux terrains constructibles va nécessiter de produire des logements plus denses que dans le passé. Ce, alors même que la pandémie a plutôt suscité des besoins en termes de plus d'espaces à vivre.

Ces 2 éléments de contexte apparemment contradictoires peuvent ne pas l'être si l'on produit des logements certes plus denses mais pour autant qualitatifs en termes de conceptions, d'espaces à vivre, d'intimités... À cela devant s'ajouter la qualité de l'environnement urbain de ces logements : dessertes en transport, espace public, nature en ville, services...

Outre les propositions constructives, de nouvelles aspirations se font jour autour de l'habitat participatif, la cohabitation, l'habitat inclusif....

L'amélioration de qualité des logements et de la qualité de vie dans l'habitat passe par l'apport d'innovations sociales et techniques.

L'aspiration à vivre en logement individuel reste forte, pour autant on ne construira plus demain des logements individuels comme auparavant. La notion d'habitat individualisé, plus compact, permettant une production y compris en cœur d'agglomération dans le respect des densités préconisées, sera privilégiée.

Expérimentation « habitat périurbain non (encore ?) aboutie à Trignac Proposer des logements qui répondent aux nouvelles aspirations et modes de vie.

Innovations sociales pratiquées par les bailleurs.

Par ailleurs pour des besoins très particuliers liés à la spécificité du bassin d'emplois, émerge de façon récurrentes des besoins d'habitat temporaire qui à ce jour n'ont pu être satisfaites.

### Description des actions

- Actualiser les critères « qualité des logements » au sein des dispositifs d'aides au logement locatif social et de l'accession abordable, par une exigence minimale et/ou par des « bonus » pour dépassement de critères de bases :
  - Une surface minimale par typologie correspondant au référentiel
  - La présence systématique d'un espace extérieur
  - La double exposition à partir du T3
- Pérenniser après un premier bilan la charte qualité appelée « transition écologique et aménagement durable » de Saint-Nazaire et proposer des transcriptions adaptées aux autres communes
- Veiller à mettre en cohérence les critères attendus dans les dispositifs d'aide CARENE et ceux de la charte et prenant en compte les évolutions au titre du Pinel+ applicables en 2023. Pour rappel, Les attendus de la part des opérateurs immobiliers en termes de qualité durable des logements sont les suivants :
  - Diversité des surfaces SHAB au sein même des différentes typologies avec un double système de taille minimale + taille moyenne par typologie à respecter
  - Insertion dans l'environnement et densité avec une limitation de l'impact sur l'environnement
  - Écriture architecturale contemporaine et innovante respectueuses du site d'implantation du projet
  - Confort d'usage des logements, confort des espaces, prolongements extérieurs, rangements agencements, espaces communs partagés...
  - Réversibilité et modularité des logements

## ACTION 2

### Description des actions

- Santé et bien-être des habitants (acoustique, qualité de l'air, pollution des sols)
- Performance énergétique et confort été/hiver
- Chantier performant en réemploi et réduction des déchets
- Expérimenter de nouveaux modes constructifs visant sobriété énergétique et économie d'espace, évolutifs, réversibles etc...
- Promouvoir l'habitat participatif : accompagnement des initiatives en cours et identification de 2 nouveaux sites au Moulin du Pé (20 logements)
- Expérimenter une méthodologie d'implantation d'habitats modulaires.
- Lancer une étude visant d'identification du potentiel de surélévations pour la ville de Saint-Nazaire et accompagner une première expérimentation

### Modalités de mise en œuvre

- Impliquer les différentes directions dans la conception des projets
- Interroger la question du végétal lors de la réalisation des logements
- En termes d'innovation : Mise en place d'AAP, de trophées ?
- Engager des expérimentations

### Pilote

Direction de l'urbanisme et de l'aménagement durable

### Partenaires à mobiliser

Directions de la collectivité : DUAD, DTE, DCE, ADDRN  
SONADEV, SELA, CAUE  
SILENE, CISN, Action Logement, Les chantiers de l'Atlantique

### Déclinaison territoriale

Saint-Nazaire, Trignac, puis autres communes volontaires

### Moyens humains et financiers

#### Moyens humains :

- Mobilisation des ressources internes de la collectivité et des partenaires
- Ingénierie externalisée en complément

#### Moyens financiers :

- Mobilisation des financements de « droit commun » dans le cadre des politiques issues du PLH et « bonus » le cas échéant
- Recours à des financements relatifs à des expérimentations, appel à projets, etc.

### Indicateurs de suivi

Nombre de logements créés répondant aux critères de la charte  
Nombre de logements répondant aux nouveaux mode « d'habiter »  
Nombre de logements existants améliorés  
Nombre de logement « individualisés » livrés

### Calendrier de réalisation

Évaluation charte nazairienne : fin 2022  
Propositions d'élargissement : fin 2023

## ACTION 3

# Miser sur un parc privé ancien performant énergétiquement

### Contexte et enjeux pour le nouveau PLH

Les enjeux de rénovation énergétique du parc de logements sont considérés comme prioritaires pour répondre à la réduction des Gaz à Effet de Serre et des factures d'énergie des ménages. Il est visé l'atteinte des objectifs fixés dans le PCAET de la CARENE, soit 400 logements avec travaux de rénovation énergétique / an.

La CARENE, à travers son dispositif ECORENOVE, accompagne un certain nombre de ménages vers des rénovations énergétiques. La politique menée est diffuse avec plusieurs outils (Plateforme de rénovation énergétique, Programme d'intérêt Général conventionné avec l'ANAH) et concurrencée par le dispositif national Maprimerenov', moins exigeant en terme de rénovation complète et performante, dès lors considéré comme plus facilement mobilisable.

L'enjeu du nouveau PLH est donc de recentrer l'activité d'ECORENOVE afin de permettre d'accompagner plus de projets de rénovation énergétique, de diminuer les temps d'attente de traitement des dossiers et de mieux faire connaître les actions proposées.

Ce recentrage se fera dans le contexte de la mise en place du dispositif France Rénov' et de ses décrets d'application.

S'agissant de la promotion des énergies renouvelables dans le logement, le recentrage s'effectue vers le solaire (thermique et autoconsommation photovoltaïque), dans le double objectif de répondre :

- À un nécessaire développement et une structuration de la filière sur notre territoire
- Aux enjeux économiques et d'emploi liés à l'arrêt de la centrale de Cordemais

Ce recentrage sur le solaire permettra en outre une communication plus resserrée favorisant notamment la différenciation pour le grand public entre solaire thermique et photovoltaïque

### Description des actions

- Accompagner la rénovation énergétique performante des logements, avec un service public de la rénovation énergétique privilégiant :
  1. L'information et le conseil pour tous
  2. L'accompagnement renforcé pour les projets performants
  3. Des aides financières pour les plus modestes, bonifiées pour les projets les plus performants et le recours à l'énergie solaire
- Cet accompagnement doit se faire à travers la mise en place d'un guichet unique labellisé « France Rénov' » qui intégrera à partir de 2023 l'obligation d'un accompagnement des ménages par un « accompagnateur rénovation » et qui rejoindra à partir de fin 2024 la maison de l'habitat de la CARENE

### Modalités de mise en œuvre

Mise en œuvre d'un service intégré de la rénovation énergétique, s'inscrivant dans le dispositif national « France Rénov' ». Il regroupe les programmes et les outils mis à disposition par l'État (Plateforme de rénovation énergétique) et l'ANAH (Opération programmée d'amélioration de l'habitat, Espace conseil France Rénov'), ainsi que les dispositifs de la CARENE embarquant l'amélioration énergétique des logements (accession à la propriété dans l'ancien).

**La mise en œuvre de cette action est prévue en 3 étapes :**

1. Mettre un terme à un certain nombre de dispositifs permettant de recentrer l'activité d'ECORENOVE autour de la rénovation énergétique et évaluer, une fois cela effectif, la capacité d'accompagnement de dossiers par l'équipe en place
2. Mettre en place des aides financières plus incitatives et communiquer régulièrement pour permettre de capter un nombre de dossiers conforme aux moyens mobilisables
3. Le cas échéant, proposer un renfort de l'équipe pour atteindre la capacité de 400 logements avec travaux de rénovation énergétiques / an en fonction :
  - Des besoins évalués à l'étape 1
  - Des dossiers captés après mise en place de l'étape 2
  - Des missions d'accompagnement obligatoires à assurer par les accompagnateurs rénovation'

## ACTION 3

### Modalités de mise en œuvre

Elle s'accompagnera en parallèle de la poursuite des actions engagées dans notre précédent PLH sur :

- **La mobilisation des professionnels** et notamment :
  1. L'incitation des artisans à se constituer en groupement :
    - Formations / actions de groupement d'artisans dans le cadre d'une convention avec DOREMi, permettant d'accompagner les propriétaires dans des projets de rénovation BBC
    - Promotion et accompagnement à la structuration de groupements d'artisans permettant d'accompagner des rénovations énergétiques performantes avec recours aux matériaux bio-sourcés et à l'insertion professionnelle avec ECHOBAT
  2. L'animation et la mobilisation des professionnels autour des enjeux liés à la rénovation énergétique performante afin :
    - Qu'ils deviennent prescripteurs de nos dispositifs
    - De leur permettre de composer une offre de service d'accompagnement de qualité, s'appuyant sur le secteur privé, (maîtrise d'œuvre, audit, travaux...) et sur les professionnels de notre territoire
  3. La mise en relation des particuliers engageant un projet de travaux avec les professionnels du bassin d'emploi inscrits via notre outil de mise en relation
  4. L'incitation faite aux bureaux d'études de s'inscrire sur la liste des auditeurs pouvant proposer un audit énergétique suivant le cahier des charges de la CARENE et en utilisant le carnet numérique Casbâ. Ce dernier, pré-alimenté par les données de SITERRE, permettra de mettre à jour les données de SITERRE sur le potentiel de rénovation énergétique de notre territoire et son évolution au gré des politiques menées
  5. L'incitation des artisans RGE « solaire thermique » à rejoindre l'appel à manifestation de la CARENE afin d'être prescripteurs de nos dispositifs et d'accompagner les travaux des ménages avec une garantie de qualité
- **La mobilisation des particuliers** en axée notamment sur les animations permettant de faire connaître notre dispositif d'accompagnement et de valoriser les rénovations énergétiques performantes réalisées sur notre territoire  
Enfin, dans le cadre de la réflexion engagée dans l'étude sur le potentiel énergétique du territoire, une action de rénovation groupée sur un ou des lotissements repérés dans le cadre de l'action habitat pavillonnaire pourra être engagée. (cf. fiche n°X)
- **S'agissant du solaire**, les conditions d'accès au dispositif seront précisées pour le solaire en autoconsommation-photovoltaïque et sera étudiée la pertinence du recours à un opérateur de statut para-public pour le conseil

### Pilote

CARENE – DGA-HL – Service Amélioration de l'habitat

### Partenaires à mobiliser

Région, ADEME, ANAH, association ALISEE

### Déclinaison territoriale

Ensemble du territoire de la CARENE



# ACTION 3

## Moyens humains et financiers

### Moyens humains :

- Constants en étape 1 (équipe Amélioration de l'habitat pour l'opération programmée et les dispositifs CARENE et convention avec l'association ALISEE pour la PTRE)
- Augmentation des moyens humains et en investissement (aides) à évaluer en étape 2 et 3. Impact RH évalué pour atteindre les 400 logements avec travaux de rénovation énergétique / an
- => + 1 ETP de conseiller(e) et + 1 ETP d'assistant(e)

### Moyens financiers :

- 2,6M€ pour les aides aux travaux et 1,8 M€ en ingénierie
- Recettes attendues de l'ANAH (Opération programmée) et du programme SARE (Plateforme de rénovation énergétique) à hauteur de 30 à 35% du coût de l'ingénierie

## Indicateurs de suivi

- Nombre de rénovation énergétique dont nombre de rénovation énergétique performante intégrant :
  - Tous les dossiers de rénovation énergétique des PO, PB et copropriétaires des **opérations programmées** embarquant au moins 35% de gain énergétique (dont les dossiers de sortie d'insalubrité)
  - Les dossiers de rénovation énergétique ambitieux de la **plateforme de rénovation énergétique** ayant bénéficié d'un audit énergétique et embarquant au moins 55% de gain énergétique
- Nombre de dossiers « installations solaire »
- Évolution du gain énergétique moyen par projet
- Nombre de rénovations énergétiques performantes réalisées par un groupement d'artisans
- Nombre de professionnels mobilisés dans le cadre des AMI (auditeurs, architectes, artisans RGE Solaire...)

S'appuyer sur SITERRE pour un état des lieux avant PLH et un état des lieux après PLH afin d'évaluer l'impact de la politique menée sous réserve de pouvoir mobiliser le « carnet de santé du logement » : Casbâ

## Calendrier de réalisation

Étape 1 : 2022 - 2023

Étape 2 et 3 : 2024-2027

Mobilisation des professionnels, mobilisation des particuliers : Poursuite sur la durée du PLH, Action de rénovation groupée sur un ou des lotissements : 2023-2024, Conditions d'accès au dispositif pour le solaire en autoconsommation-photovoltaïque et étude du recours à un opérateur de statut para-public pour le conseil : 2023

## ACTION 4

# Mobiliser le parc privé à des fins sociales

### Contexte et enjeux pour le nouveau PLH

La mobilisation du parc privé à des fins sociales est une modalité des politiques de l'habitat et du logement pour concrétiser :

- La politique du logement d'abord
- Un complément au parc locatif social
- L'amélioration de la qualité du parc locatif privé par les aides aux travaux
- La résorption de la vacance

L'intérêt de mobilisation de ce parc est double :

- Repeupler et revitaliser les centres
- Participer à l'atteinte des objectifs de logements sociaux de la loi SRU, en complément de la construction neuve

### Description des actions

#### Il convient de réinterroger les outils de la politique préexistante selon quelques axes à étudier :

- Simplifier le dispositif d'aide et le montage des dossiers et proposer une sécurisation de la relation locative, notamment via l'intermédiation locative
- Créer des logements adaptés aux besoins (logement intercalaire, sous location pour publics spécifiques en lien avec les associations...)
- Territorialiser les objectifs compte tenu de la disparité des réalités de marché pour diversifier les niveaux de prix et de loyers pour répondre aux besoins
- Lancer une opération spécifique de lutte contre la vacance
- Inciter les bailleurs sociaux à l'acquisition-amélioration du parc ancien en adaptant le niveau d'aide prévu pour ce type d'opérations, objet d'une délibération relative au dispositif d'aide au logement locatif social
- Mobiliser les bailleurs en fin de conventionnement pour les inciter à renouveler celui-ci voire selon des conditions visant le logement de ménages au titre du logement d'abord

Participer aux travaux de création d'une plateforme de captation de logements privés

Définir une stratégie, formaliser et développer une action spécifique de lutte contre la vacance, en lien avec les communes (cf. action n°X de lutte contre la vacance)

### Modalités de mise en œuvre

- Développer des aides incitatives pour mobiliser le parc privé
- S'appuyer sur les outils financiers et fiscaux de l'ANAH
- S'appuyer sur des ressources externalisées existantes (marchés d'ingénierie à reconduire et à adapter)
- Suivi des conventions « bailleurs » pour les relances avant leur terme
- Retravailler la démarche collective de captation de logements dans le parc privé :
  - Engager une action partenariale de communication visant à mobiliser les bailleurs privés (construction d'un argumentaire, création des supports et identification des canaux de diffusion)
  - Accompagner et soutenir les agences de gestion immobilières du territoire
- Écriture d'un cahier des charges pour mise en œuvre d'une stratégie de lutte contre la vacance (cf. action n°X de lutte contre la vacance)

<b>Pilote</b>	DGA-HL – Service Amélioration de l’Habitat – Chargé.e de mission habitat privé ancien
<b>Partenaires à mobiliser</b>	<p>ANAH</p> <p>Conseil Départemental de Loire Atlantique</p> <p>Les bailleurs sociaux (acquis améliorés) et SOLIHA (maitrise d’ouvrage d’insertion)</p> <p>APUIS – ANEF FERER – Solidarité Estuaire</p> <p>Professionnels de l’immobilier, notaires</p>
<b>Déclinaison territoriale</b>	<p>Ensemble des communes du territoire avec mise en place de périmètres de projets prioritaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En réponse aux enjeux de peuplement et revitalisation</li> <li>- En réponses aux enjeux de la loi SRU</li> <li>- En réponse aux enjeux de lutte contre la vacance</li> </ul>
<b>Moyens humains et financiers</b>	<p><b>Moyens humains :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour le dispositif de droit commun : équipe Amélioration de l’Habitat existante</li> <li>• Pour les périmètres de projets prioritaires : chargée d’opération + prestataires extérieurs (pour diagnostics spécifiques, pour la prospection et la promotion, l’intermédiation locative...)</li> </ul> <p><b>Moyens financiers :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aides financières de la CARENE : Aides aux travaux amélioration habitat : 0.75M€ et mobilisation des financements au titre des acquisitions-améliorations pour logement locatif social</li> <li>• Achat de prestations extérieures spécialisées (ingénierie) : 0,2M€</li> <li>• Recettes attendues en aides à l’ingénierie</li> </ul>
<b>Indicateurs de suivi</b>	<p>Nombre de propriétaires accompagnés</p> <p>Nombre de logements conventionnés chaque année (avec et sans travaux)</p> <p>Montant des aides distribuées</p> <p>Nombre de logements captés</p> <p>Nombre de contrats d’intermédiation locative passés</p> <p>Évolution du nombre de logements vacants et/ou nombre de logements remis sur le marché</p>
<b>Calendrier de réalisation</b>	Réalisation de 2022 à 2027

## ACTION 5

# Rendre abordable l'accèsion à la propriété

### Contexte et enjeux pour le nouveau PLH

Dans une période de prix de marché élevés, l'accèsion à la propriété devient de moins en moins accessible facile pour les ménages jeunes et primo-accédants. Cette situation renforce la pertinence du dispositif d'aide à la production de logements à prix abordable, « les biens négociés » adopté en 2019. Il doit cependant être revu pour intégrer plusieurs paramètres. Un objectif de 10% de la production globale, soit 120 logements aidés/an à ce titre est proposé pour le PLH.

### Description des actions

Pour le logement neuf, le dispositif « Les biens négociés » vise la labellisation de logements proposés à l'accèsion à la propriété aux ménages cibles du dispositif.

Pour tenir des prix maximums, les différents outils à disposition sont mobilisés. Ceux-ci (BRS, PSLA, TVA 5,5% Anru, partenariats constructeurs, lots libres, péréquation...) varient selon 4 secteurs géographiques définis.

Après 3 ans de mise en œuvre, quelques évolutions du dispositif doivent être engagées, notamment :

- l'augmentation des prix plafonds par secteur
- le référentiel de prix pour les lots à bâtir dans les opérations d'aménagement publiques
- la simplification du process
- le renforcement des clauses anti-spéculatives
- la traduction des objectifs en accèsion abordable (PSLA/BRS) dans les SMS et OAP

Dans le parc existant ; d'autres actions contribuent à la mise en œuvre de cet objectif :

- La vente de logements HLM négociée avec les bailleurs au travers des CUS
- L'aide financière aux particuliers primo-accédants qui engagent un projet de rénovation énergétique de leur logement

### Modalités de mise en œuvre

Une délibération modificative entérinant les évolutions au dispositif est prévue dès l'arrêt du projet de PLH. Par la suite, les bilans annuels partagés avec les partenaires permettront d'envisager des évolutions si nécessaires.

Pour atteindre les objectifs fixés, un pilotage pro-actif est indispensable auprès des communes, des opérateurs et des partenaires (dont en particulier l'OFS-AAS) avec une programmation pluri-annuelle des logements à réaliser.

#### Il est également prévu :

- Une information en continu auprès de tous les partenaires
- Une information auprès des particuliers à organiser avec la Maison de l'Habitat en s'appuyant sur des outils ad hoc (cartographie dynamique par exemple)

### Pilote

CARENE direction de l'habitat et du logement, chargé.e de mission à définir

## Partenaires à mobiliser

CARENE direction de l'urbanisme et de l'aménagement  
Atlantique Accession Solidaire  
Aménageurs : SONADEV, SELA  
Opérateurs : SILENE, MFLA GHT, COOP LOGIS, CISN, Groupe Gambetta

## Déclinaison territoriale

4 secteurs d'application ont été définis en fonction des prix de marché

## Moyens humains et financiers

### Moyens humains :

- 0,5 ETP est à mobiliser pour le pilotage de ce dispositif.

### Moyens financiers :

- Il est inscrit 1,54 M€ d'aides financières aux opérateurs

## Indicateurs de suivi

Nombre de logements labellisés « Les biens négociés »

## Calendrier de réalisation

Tout au long du PLH

## ACTION 6

# Fluidifier les conditions d'accès au logement locatif social

### Contexte et enjeux pour le nouveau PLH

En prolongation de la loi ALUR, la loi LEC complétée par la loi ELAN précise le rôle de coordination des attributions dans le logement social des agglomérations, particulièrement lorsqu'elles sont couvertes par des quartiers prioritaires pour la ville.

Dès lors, ce rôle est assorti d'objectifs en matière de mixité sociale et de peuplement. Pour ce nouveau PLH, l'enjeu est de poursuivre la politique menée depuis 2015 sur la réforme des attributions en animant les instances existantes (CIL, Commission interbailleur [CIB]) et en intégrant les obligations de la loi ELAN, à savoir : la mise en œuvre de la cotation de la demande de logement social sur la CARENE et l'accompagnement au passage à la gestion en flux des contingents de réservation.

### Description des actions

#### **Actualiser le Plan Partenarial de gestion de la demande du logement locatif social et réaliser les actions du PPGDID non encore engagées :**

- Actualiser le PPGDID en y intégrant notamment le dispositif de cotation de la demande une fois adopté, et assurer sa mise en œuvre opérationnelle auprès de tous les bailleurs
- Définir une méthode permettant de favoriser les mutations internes au sein du parc de logements locatifs sociaux qui pourra être encouragée par la CALEOL et la mise en place de la gestion en flux des contingents à compter de 2023 et le pilotage de l'orientation 2, objectif opérationnel 6 du PDALHPD: contribuer aux objectifs de mutation dans le parc social
- Estimer le délai d'attente moyen par typologie de logement et par secteur géographique pour obtenir l'attribution d'un logement locatif social en lien avec le gestionnaire du fichier commun de la demande (Creha Ouest) dans le cadre de la mise en œuvre de la cotation de la demande
- Définir les conditions de réalisation des diagnostics sociaux et de mobilisation des dispositifs d'accompagnement social favorisant l'accès et le maintien dans le logement et visant à la mise en œuvre du droit au logement (PDALHPD 2021-2026 : Orientation 2, objectif opérationnel 3 : mise en place d'une commission parcours résidentiels pour les ménages en difficulté et 7 : formation des professionnels sur les mesures d'accompagnement vers et dans le logement)
- Continuer de proposer des formations régulières (Imhoweb et ADIL44) aux membres du PPGDID

#### **Actualiser la Convention Intercommunale d'Attributions**

- Réinterroger et affiner les orientations d'attribution de la Convention Intercommunale d'Attribution - CIA adoptée en 2017
- Préparer la gestion en flux des contingents par le biais des ateliers de la CIL et en lien avec la démarche expérimentale pilotée par l'USH PDL
- Actualiser la charte de relogement en intégrant notamment la DHL comme secrétaire des séances de comité de suivi du relogement
- Préserver la mixité dans les QPV et étendre le principe aux quartiers fragiles repérés par l'indice géographique de mixité sociale
- Mettre à jour l'indice géographique de mixité sociale, comparer les évolutions et étudier son intégration à Imhoweb pour faciliter son usage lors de la prospection et en CALEOL
- Assurer le lien entre la CIL, le PDALHPD et la commission des expulsions de la sous-préfecture sur le suivi des expulsions locatives
- Évaluer l'opportunité d'expérimenter la Nouvelle Politique des Loyers (NPL) avec les bailleurs du territoire
- Clarifier le rôle de la CIB par la publication d'un document de saisine
- Mobiliser les dispositifs permettant l'attribution à des publics spécifiques : loi ASV (personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap), bail à mobilité pour les moins de 30 ans, cohabitation sociale intergénérationnelle loi Elan
- Assurer le suivi de la mise en œuvre de l'examen de l'occupation des logements (via la CALEOL) par les bailleurs sociaux

## Modalités de mise en œuvre

Ce plan d'actions sera mis en œuvre dans le cadre des ateliers de la CIL et validé par cette dernière. La CIB et le Comité de suivi du relogement seront partie prenante d'autant qu'ils sont composés pour l'essentiel des personnes intervenant dans les ateliers.

Un lien est à établir avec le PDALHPD, tant au niveau des ateliers de ce Plan que de son Comité de pilotage.

Les travaux pourront s'appuyer en tant que de besoin sur des études et/ou des benchmarks en lien avec les partenaires.

La Commission InterBailleurs traitant déjà des demandes de logements adaptés au handicap, il est proposé qu'elle assure le suivi de l'ensemble de ces demandes.

## Pilote

DGA-HL Chargé.e de mission politiques sociales de l'habitat (service PPSH)

## Partenaires à mobiliser

SILENE, USH PDL, autres bailleurs sociaux, Creha-Ouest, DDETS (politiques sociales du logement et insertion sociale), CD44 (Habitat et solidarités), Communes (CCAS et élus aux affaires sociales), Pôle social de l'ADIL44, Action Logement, associations membres de la CIL (Anef Ferrer, Solidarité Estuaire)

## Déclinaison territoriale

Ensemble du territoire CARENE.

## Moyens humains et financiers

### Moyens humains :

- Mobilisation des moyens existants en interne
- Mobilisation des partenaires

### Moyens financiers :

- Mobilisation des moyens existants en interne pour : animer la CIL et ses ateliers, animer la CIB, proposer des formations aux communes, publier des supports de communication, financer des études si besoin pour la réalisation de certaines actions...

## Indicateurs de suivi

De nombreux indicateurs sont déjà mobilisés pour cette thématique :

- Indicateurs de la CIA
- Indicateurs de la cotation de la demande
- Indicateurs de suivi de la demande et des attributions
- Bilan d'activité de la CIB
- Nombre de logements examinés par la CALEOL
- Taux de logements issus de la gestion en flux des contingents.

Il conviendra au titre du PLH et pour son évaluation de mesurer le taux de réalisation des différentes actions décrites

## Calendrier de réalisation

Réalisation de 2022 à 2027

## ACTION 7

# Proposer une offre au titre du logement d'abord et de l'hébergement d'urgence

### Contexte et enjeux pour le nouveau PLH

L'agglomération et en particulier sa ville-centre, a pour caractéristique de rencontrer la plupart des problématiques sociales liées au logement que connaissent les grands centres urbains, mais cependant avec des incidences et une volumétrie plus faible ce qui nécessite des réponses adaptées.

#### Les principaux enjeux identifiés sont :

- Des indicateurs de pauvreté au-dessus de la moyenne départementale : ¼ des ménages de la ville centre sous le seuil de bas revenus
- Une mobilisation localement plus importante du FSL et des mesures d'accompagnement
- Une demande de logement social importante (5458 demandes au 01/01/2021) et plus en plus en décrochage par rapport à l'offre (996 attributions au 01/01/2021) avec l'évolution des compositions familiales et une faible rotation dans le parc. En particulier pour les petites typologies abordables (T1, T2 PLAI) sur lesquelles existe une concurrence importante entre les publics éligibles souvent dans l'urgence (65% des demandeurs ont des ressources inférieures au plafond PLAI au 01/01/2021)
- Une saturation des dispositifs d'urgence et une réponse concentrée sur Saint-Nazaire
- Une délai d'attente pour accéder aux dispositifs d'hébergement (CHRS) ou de logements adaptés (pension de famille)
- Peu de réponse dans l'urgence pour les femmes victimes de violence sur la CARENE
- Un sans-abrisme de faible ampleur mais persistant

Une dynamique territoriale préexistante au « logement d'abord » s'articulant autour de deux dispositifs : Silapsy et l'Entre 2, de trois pensions de famille (de 35 places) et de la territorialisation du CTO du SIAO en 2019.

Le logement d'abord initié au niveau national en 2018 est un changement d'approche dans la lutte contre le sans-abrisme et le mal logement. Il repose sur la garantie d'un logement autonome comme condition nécessaire à l'insertion des personnes au travers d'un accompagnement pluridisciplinaire.

La CARENE a intégré l'AMI 2 du Logement d'abord en 2020 suite à une réponse commune avec le CD44 et Nantes Métropole.

La CARENE a également intégré la gouvernance du PDALHPD 2021-2025.

### Description des actions

#### Augmentation d'une offre nouvelle adaptée aux situations et besoins identifiés et pérennisation de l'existant :

- Objectif de production de PLAI-A porté à 15 par an : offre de logements abordables couplée à un accompagnement social de 6 mois renouvelable
- Susciter et accompagner le développement d'une offre en pension de famille (entre 20 et 25 places dont 15 sur Saint-Nazaire)
- Développer une offre en faveur de l'hébergement des femmes victimes de violence coordonnée avec une méthodologie commune à l'échelle de la CARENE et en appuie aux dispositifs existants (ex. : SAS mobile Solidarité Estuaire)
- Développer une offre en faveur de l'hébergement des grands précaires (5 à 10 logements)
- Accompagner le projet de création de 14 places en halte soin santé avec l'association Anef Ferrer
- Evaluer puis statuer sur la pérennisation et/ou le développement des dispositifs existants relevant du logement d'abord: Silapsy, l'Entre 2



<p><b>Description des actions</b></p>	<p><b>Captation de logements dans le parc existant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accroître la captation de logements dans le parc privé via le dispositif d'intermédiation locative en s'appuyant sur l'agence immobilière sociale du 44. Besoin à court terme estimé entre 10 et 20 logements annuels en priorité dans les petites communes</li> <li>• Accroître la captation de logements intercalaires en lien avec les services fonciers, patrimoine et gestion locative de la collectivité. Travailler le stock en plus des nouvelles acquisitions. Objectif visé d'une quinzaine de logements en rotation</li> </ul> <p><b>Articulation et apport d'un soutien aux dispositifs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutenir l'accès au logement autonome des réfugiés au travers de la plateforme Par'lon et de la cohabitation via le dispositif Loca2</li> <li>• Articuler et rendre plus lisibles les différentes instances existantes sur le territoire : CTO SIAO, Commission Interbailleurs, Commission des expulsions, Pôle mal logement</li> </ul> <p><b>Amélioration de la connaissance de l'offre :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Établir un recensement et une cartographie de l'offre d'hébergement et de logement d'abord sur le territoire (en incluant les logements communaux d'urgence ou conventionnés à l'ALT)</li> <li>• Établir un recensement du parc en sous-location proposé par les bailleurs sociaux</li> </ul>
<p><b>Modalités de mise en œuvre</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PLAI-A : Favoriser un accompagnement social externalisé voire mutualisé entre bailleurs pour faciliter le développement de l'offre sur l'ensemble du territoire</li> <li>- Suivi/évaluation de la mobilisation des dispositifs découlant du financement FSL : mesure ALI, FSL maintien et accès, FSL énergie</li> <li>- Participation aux instances de pilotage du PDALHPD et du Logement d'Abord</li> <li>- Se saisir des Analyses des besoins sociaux (ABS) des communes pour mieux évaluer les besoins</li> <li>- Évaluation à mi-parcours des réponses apportées aux besoins pour envisager des compléments en fin de PLH</li> </ul>
<p><b>Pilote</b></p>	<p>Chargé.e de mission politiques sociales de l'habitat (service PPSH) en lien avec le chargé.e de mission mal logement (service amélioration de l'habitat).</p>
<p><b>Partenaires à mobiliser</b></p>	<p>DDETS, CD44 (Direction solidarités insertion), CTO SIAO, CCAS, Direction des solidarités ville de Saint-Nazaire, Chargé de mission égalité hommes/femmes ville de Saint-Nazaire, Bailleurs sociaux, Associations locales (Anef Ferrer, Solidarité Estuaire, Solidarité Femme Loire Atlantique, CIDFF...).</p>
<p><b>Déclinaison territoriale</b></p>	<p>Ensemble du territoire CARENE</p>
<p><b>Moyens humains et financiers</b></p>	<p><b>Moyens humains :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mobilisation des moyens existants en interne</li> <li>• Mobilisation des partenaires</li> </ul> <p><b>Moyens financiers :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Appel aux financements d'aide à la pierre</li> <li>• Appel aux financements de l'AMI Logement d'abord et du FSL</li> </ul>
<p><b>Indicateurs de suivi</b></p>	<p>Nombre de dossiers FSL  Nombre de places créées en logement d'abord et en hébergements  Bilan d'activités des instances locales : Commission des expulsions, CIB, CTO SIAO, Pôle mal logement  Indicateurs Convention Intercommunale d'Attribution de la CIL  Nombre de logements en sous-location et IML dans le parc social  Nombre de logements captés parc privé  Nombre de logements intercalaires</p>
<p><b>Calendrier de réalisation</b></p>	<p>Création des places identifiées à l'approbation du PLH : 2022 à 2024  Évaluation des besoins : 2025  Proposition de nouvelles (éventuelles) réponses et de pérennisation de l'existant : 2026-2027</p>

## ACTION 8

# Créer des places en terrains familiaux et en aires d'accueil pour répondre aux besoins des gens du voyage

### Contexte et enjeux pour le nouveau PLH

Des familles du voyage sont présentes et ancrées sur le territoire de longue date et les modes de vie évoluent dans le sens d'une moindre mobilité. Les aires d'accueil conçues pour des séjours de quelques semaines à 3 mois, accueillent désormais des familles quasi à demeure qui, pour certaines sont vieillissantes avec des pertes d'autonomie.

Les conditions d'accueil doivent évoluer pour tenir compte de ce contexte et ce, en conformité avec le schéma départemental d'accueil des gens du voyage en vigueur.

L'aire d'accueil traditionnelle n'est donc plus le mode de réponse exclusif. Pour répondre aux souhaits de sédentarisation des familles du voyage, des terrains familiaux ou de l'habitat adapté seront expérimentés.

En parallèle, un plan de réhabilitation des aires d'accueil existantes est envisagé compte tenu du vieillissement des équipements réalisés en 2007-2008.

Le terrain des grands passages doit être pérennisé et aménagé pour répondre aux besoins d'accueil d'environ 250 caravanes en période estivale.

### Description des actions

- Étude et expérimentation d'un terrain familial ou d'habitat adapté sur la commune de Saint-Nazaire
- Expérimentation de terrains familiaux à Trignac (régularisation de situations de non-conformité au PLUi)
- Réalisation d'une aire d'accueil de 16 places pour la commune de Saint-André des Eaux
- Engagement des premières réhabilitations des aires d'accueil existantes
- Confortements des aménagements du terrain des grands passages et aménagements pour l'aire d'accueil de groupes accompagnant une personne hospitalisée
- Réalisation d'un projet social sur les aires d'accueil pérennes

### Modalités de mise en œuvre

- Mise en œuvre d'une MOUS sédentarisation, étude d'opportunité d'une opération d'habitat adapté pour personnes vieillissantes du voyage sur un terrain identifié, modification éventuelle du PLUi pour un terrain familial
- Aire d'accueil de Saint-André des Eaux : réalisation d'une étude d'opportunité en mutualisation avec aire de la Baule, réalisation des travaux sur le modèle de l'aire de Pornichet
- Réhabilitation des aires : mise en œuvre d'un programme pluri-annuel de reprise des aires sur le modèle de l'aire de Pornichet
- Pérennisation du terrain de grands passages : aménagements pour arrivées d'eau, stabilisation des accès
- Projet social : mise en œuvre d'un programme de coordination des actions des associations en matière de scolarisation, de santé, d'accès aux droits. Sous réserve de disposer des moyens humains dédiés

<b>Pilote</b>	CARENE Direction de l'Habitat et du Logement, Service programmation et politiques sociales de l'Habitat
<b>Partenaires à mobiliser</b>	Préfecture, Département 44, associations de voyageurs, associations qui œuvrent en faveur des familles du voyage, CAP Atlantique, commune de La Baule
<b>Déclinaison territoriale</b>	Nouvelle aire d'accueil : Saint-André des Eaux Terrains familiaux ou habitat adapté en sédentarisation : Trignac et Saint-Nazaire Aire de grands passages : Trignac
<b>Moyens humains et financiers</b>	<p><b>Moyens humains :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un référent CARENE pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage</li> </ul> <p><b>Moyens financiers :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestion des aires d'accueil et du terrain des grands passages par un prestataire externe : 2.1 M€</li> <li>• Réalisation aire d'accueil de St André des Eaux : 800 000€</li> <li>• Création de terrains familiaux :</li> <li>• Plan de reprise des aires : 500 000 € à 1 500 000 € par aire</li> </ul>
<b>Indicateurs de suivi</b>	Nombres de places créées / Taux d'occupation des aires Nombre de logements en habitat adapté créés
<b>Calendrier de réalisation</b>	Aire d'accueil de Saint-André des Eaux : 2023 Réhabilitation des aires d'accueil : 2027 Terrains familiaux : 2024

## ACTION 9

# Proposer une offre adaptée aux personnes vieillissantes et en perte d'autonomie

### Contexte et enjeux pour le nouveau PLH

Le besoin supplémentaire en accompagnement des personnes âgées en perte d'autonomie et des personnes en situation de handicap est avéré et va croître fortement dans les prochaines années sous l'effet conjugué de la démographie et des arrivées nombreuses sur le territoire.

- Les personnes âgées constituent une population en hausse et proportionnellement plus importante qu'à l'échelle départemental et nationale. Elles sont majoritairement propriétaires de leur logement et entrent en structure tardivement (82 ans en moyenne),
- Les personnes handicapées représentent plus de 10% des ménages de la CARENE,
- Le territoire compte 6 structures d'hébergement pour personnes en situation de handicap (125 places d'hébergement). Le ratio pour 1000 habitants est inférieur à la moyenne régionale,
- L'offre de structure est complétée par le dispositif Silapsy pour les ménages en souffrance psychique (10 logements SILENE) et des projets d'habitat inclusif.
- Une faible proportion de logements sociaux accessibles à la perte d'autonomie et au handicap : 3% accessibles et adaptés et 13% potentiellement adaptables.

L'isolement et le déracinement sont plus fréquents et à prendre en compte via une offre d'habitat diversifiée et liée à une offre de services.

### Description des actions

#### Poursuivre la politique menée dans le parc privé :

- La prise en charge du diagnostic à domicile par un ergothérapeute, intégrant un volet préconisation de travaux à remettre aux entreprises pour l'établissement des devis et un volet plan de financement, permettant une aide à la décision plus aisée
- L'accompagnement pour le montage des dossiers de subvention à tous les financeurs potentiels (ANAH - CARENE - Conseil Départemental - Caisses de retraites - MDPH)
- L'accès à toutes les informations (accompagnement, plafonds de ressources, aides mobilisables...) sur le site ECORENOVE CARENE
- La participation de la CARENE aux réunions d'information à l'initiative des financeurs (caisses de retraite notamment)

Pour les personnes handicapées, il est prévu de ne pas appliquer le même plafond subventionnable de travaux que pour des dossiers d'adaptation plus courants (douches, sanitaires, monte escalier, ouvrant, pente d'accès).

#### Poursuivre la politique menée dans le parc social par les bailleurs :

- L'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou au handicap dans le parc ancien et le parc issu du programme de réhabilitation de logements de l'OPH SILENE : Régénération 50-60
- Un objectif de création de 20 logements adaptés neufs par an
- La validation d'un référentiel habitat adapté en lien avec le travail mené par l'ADIL 44 et l'USH sur lequel reposera l'aide dédiée du règlement financier
- L'accompagnement des projets d'habitat inclusif avec le développement d'une aide spécifique à l'adaptation des logements dans le parc neuf (mobilisable à posteriori de l'instruction)
- Le suivi et le traitement des demandes via la CIL au travers notamment de la CIA et du PPGDID
- Le suivi des échanges menés par l'USH sur l'instauration d'une aide spécifique MDPH adaptée au parc social
- Le suivi des opérations d'habitat participatif en cours sur Saint-Nazaire

## Description des actions

### Diversifier l'offre dans le parc privé et le parc social :

- Développer des services à domicile dans le parc social des 3 principaux bailleurs : SILENE, Habitat 44, CISN RL
- Développer des aides visant à faciliter le parcours résidentiel et la gestion des listes (ex. : aide au déménagement, accompagnement à la réhabilitation et remise en location du bien quitté, outil Via Trajectoire)
- Développer une offre de logements partagés : lancement d'une étude/action sur la cohabitation intergénérationnelle solidaire loi ELAN en 2022 (Le temps pour Toit), la colocation seniors (Loki Ora) et l'accueil familial (CD44)
- Expérimenter l'accession abordable à la propriété pour seniors et personnes en situation de handicap
- Étendre l'expérimentation « Divadom » en fonction de l'évaluation

### Mobiliser les outils réglementaires :

- S'appuyer sur La cohabitation intergénérationnelle loi ELAN introduite par l'article 118-1 de la loi ELAN
- Recourir à l'article 20 de la loi ASV modifiant l'article L. 441-2 du CCH pour l'attribution aux personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap

### Accompagner les projets :

- Prévoir un accompagnement en amont des projets de constructions dédiées de façon « à préparer » les personnes à ce changement de lieu de vie
- Faciliter le remplissage des résidences autonomie

**Intégrer une réflexion sur l'accompagnement du maintien à domicile** avec pistes évoquées (logement démonstrateur témoin, adaptation du règlement financier de la CARENE...)

### Améliorer la connaissance :

- Cartographier les logements adaptés parc social/parc privé et entamer une réflexion sur des quartiers favorables au vieillissement et au handicap ainsi que la mutualisation des outils et services existants
- Évaluer le besoin en habitat personnes âgées en situation de handicap psychique (ex. : maladie d'Alzheimer et personnes relevant du dispositif Silapsy)

### Expérimenter de nouvelles approches sur le logement des personnes âgées :

- Capitaliser l'expérimentation Divadom d'EHPAD à domicile CREISKER sur Pornichet. Un des enjeux majeurs du dispositif sera de pouvoir sécuriser les nuits (équipe mobile de nuit, astreinte IDE de nuit, accueil d'urgence en cours de nuit...)
- Finaliser et capitaliser l'expérimentation de la concertation menée sur St Malo de Guersac pour un projet d'habitat senior (en lien avec l'unité développement de la délégation de Saint-Nazaire)
- Suivre et capitaliser l'expérimentation des logements Hapicoop en lien avec l'APEI 44 dans le parc SILENE et CISN RL
- Accompagner le projet de résidence intergénérationnelle (Saisonniers/Personnes âgées) à Pornichet

### Coordonner et mieux faire connaître :

- Une animation grand public minimum une fois par an (forum, conférence, présentation des nouveaux dispositifs). La prochaine en 2022 pour le lancement de l'étude/action sur la cohabitation intergénérationnelle solidaire
- Une animation à destination des professionnels minimum une fois tous les 2 ans (conférence/débats, atelier) visant à établir une synergie entre les acteurs
- Présentation sur demande de tout ou partie des actions de la CARENE

**Accompagnement au lancement de la communication** grand public sur les opérations spécifiques dans les communes (réunions d'information et d'orientation des personnes âgées/handicapées et des aidants).

Se reposer sur un maillage partenarial important favorisant l'innovation sociale, la mutualisation des services, équipements et compétences et la mobilisation des aides existantes.

## Modalités de mise en œuvre

## ACTION 9

<b>Pilote</b>	Chargé.e de mission politiques sociales de l'habitat (service PPSH)
<b>Partenaires à mobiliser</b>	CD 44 (Habitat PDH, Habitat inclusif), CNSA, DDETS (Politiques sociales du logement et Insertion sociale), bailleurs (référénts clientèle et construction neuve), ADIL44 (pôles social et juridique), USH, CCAS, CLIC, Chargés de mission ville de Saint-Nazaire (VADA et handicap), Associations porteuses de projets/dispositifs.
<b>Déclinaison territoriale</b>	Ensemble du territoire de la CARENE.
<b>Moyens humains et financiers</b>	<p><b>Moyens humains :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Mobilisation des moyens existants en interne</li><li>• Mobilisation des partenaires</li></ul> <p><b>Moyens financiers :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Budget adaptation du domicile à la perte d'autonomie : – 0,4 M€ d'aides aux travaux et 0,4 M€ d'ingénierie (avec co-financement ANAH 35%)</li><li>• Mobilisation des financements du Logement locatif social Carene (droit commun et PRIR).</li><li>• Appel aux financements de la MDPH, des caisses de retraite, de l'exonération TFPB et du département (adaptation habitat et habitat inclusif via la Conférence des financeurs)</li><li>• Appel aux financements d'aide à l'hébergement et aux soins (dont appels à projets CD44 et ARS)</li><li>• Appel aux financements des appels à projets associatifs</li></ul>
<b>Indicateurs de suivi</b>	<p>Nombre de logements adaptés par an dans le parc social (repérage annuel USH dans le neuf et l'ancien)</p> <p>Nombre de logements adaptés habitat inclusif PA PH (Conférence des financeurs)</p> <p>Nombre de logements adaptés dans le parc privé (base Esabora des logements financés)</p> <p>Nombre de personnes accompagnées dans le cadre du dispositif de cohabitation intergénérationnelle (à compter de 2022) et des dispositifs à venir</p> <p>Nombre d'animation à destination des particuliers et des professionnels</p>
<b>Calendrier de réalisation</b>	Réalisations de 2022 à 2027

# Proposer une offre de logement pour jeunes et saisonniers

### Contexte et enjeux pour le nouveau PLH

Si la majorité des jeunes (16-29 ans) trouve à se loger dans le parc existant, une partie d'entre eux ont besoin de trouver une offre adaptée à leur situation qu'il s'agisse de jeunes :

- en mobilité (alternants, stagiaires, actifs dont saisonniers)
- décohabitants en dehors de Saint-Nazaire
- étudiants attirés par le développement de nouvelles filières
- en besoin d'accompagnement pour accéder à un logement

Plusieurs réponses aux besoins en logements des jeunes, majoritairement concentrées sur Saint-Nazaire, existent : résidences sociales et étudiantes, résidences privées, baux meublés (dont en sous location, colocations...)

Pour autant la demande reste supérieure à l'offre, particulièrement pour les plus fragiles.

Le Service Logement Jeunes accompagne les 16-30 ans dans leur recherche de logement depuis 2019. Ce dispositif est intégré à la plateforme la Boussole des Jeunes qui oriente les moins de 30 ans plus autonomes vers les partenaires du logement des jeunes sur le territoire. Il est le dispositif le plus sollicité de la plateforme et des partenaires.

Pour les plus démunis, un dispositif Logement d'Abord Jeunes nommé l'Entre 2 accompagne des jeunes en errance et sans solution de logement à la sortie de l'ASE. Il mobilise 4 associations (OPPELIA, ADAES 44, La Résidence des Jeunes et Solidarité Estuaire).

S'agissant des étudiants, plusieurs résidences de logements étudiantes sont en projet.

Pour les travailleurs saisonniers dont les besoins s'apparentent au logement des jeunes, une convention est en cours de signature avec un plan d'actions triennal en vue d'accroître le potentiel de logements leur étant accessibles.

### Description des actions

#### Création neuve :

- Accompagner le projet de résidence des alternants avec SILENE et l'association gestionnaire et le projet de résidence intergénérationnelle (Saisonniers/Personnes âgées) à Pornichet
- Évaluer la réponse aux besoins étudiants suite à la livraison des opérations neuves de logements jeunes en cours : Le bon passage, Esban, Michel Ange, Grenapin
- Proposer des petits logements abordables pour jeunes décohabitants dans les communes en déficit

#### Création dans l'existant :

- Réhabilitation de la résidence des jeunes,
- Développer le concept de colocations à projets solidaires KAP'S avec l'AFEV dans les QPV et au-delà
- Continuer la captation de logements intercalaires et de logements dans le parc privé notamment dans les communes en déficit de logements jeunes
- Lancement de l'étude/action sur la cohabitation intergénérationnelle solidaire dans le parc social et le parc privé

#### Information et accompagnement :

- Informer régulièrement les partenaires sur l'évolution des offres et les dispositifs via la Boussole des jeunes
- Renforcer le Service Logement Jeunes (SLJ) en assurant notamment son intégration à la future maison de l'habitat
- Évaluer et pérenniser le dispositif l'Entre 2 pour les jeunes en errance et sans solution de logement à la sortie de l'ASE

#### Saisonniers :

- Assurer une complémentarité de l'offre avec celle proposée aux étudiants sur la haute saison et les ailes de saisons

# ACTION 10

## Modalités de mise en œuvre

- Susciter et coordonner et parfois accompagner l'avancement d'un certain nombre de projets et d'initiatives : réhabilitation résidence Martin Luther King, KAPS, cohabitation intergénérationnelle...
- S'appuyer sur les dispositions de la loi ELAN relatives au Bail mobilité (art. 107) et à la cohabitation intergénérationnelle (art. 118-1)
- Organiser de façon récurrentes des évènements pour valoriser les dispositifs mis en place
- Organiser avec l'Adrn des ateliers thématiques sur le logement des saisonniers avec les partenaires identifiés dans la convention
- Coordination des partenaires en lien avec la Boussole, la Ville et l'Adrn

## Pilote

Chargé.e de mission politiques sociales de l'habitat (service PPSH).

## Partenaires à mobiliser

L'association habitat jeunes en région nazairienne, le Service Logement Jeunes (SLJ), la Boussole des Jeunes

Le service jeunesse de la ville de Saint-Nazaire (dont la Source), le service entreprises innovation et enseignement supérieur de la CARENE, Direction de la solidarité de la Ville

DDETS, Action Logement, le CROUS, Résidétape, les CCAS, les bailleurs sociaux, CD 44, la Région, les partenaires de la convention sur le logement des saisonniers

## Déclinaison territoriale

Ensemble du territoire CARENE.

## Moyens humains et financiers

### Moyens humains :

- Mobilisation des moyens existants en interne
- Mobilisation des partenaires

### Moyens financiers :

- Mobilisation des financements relatifs au logement locatif social de la Carene
- Soutien à l'association Habitat jeunes de la Région Nazairienne et au Service Logement jeunes (0.75M €)
- Appel aux financements de l'État (aides à la pierre, AMI Logement d'abord...)
- Appel aux financements du CD44, de la Région et de l'Europe

## Indicateurs de suivi

Nombre de demandes de contacts sur la Boussole des jeunes  
Nombre de jeunes accompagnés par le Service Logement Jeunes  
Nombre de jeunes accompagnés par l'Entre 2  
Nombre de demandes dans le FDLS  
Nombre de logements créés dédiés au public jeune

## Calendrier de réalisation

Réalisation de 2022 à 2027



# Lutter contre le mal logement et la précarité énergétique

### Contexte et enjeux pour le nouveau PLH

Les situations de mal logement sont réparties de manière très diffuses sur le territoire. Bien que d'une ampleur modérée, elles n'en constituent pas moins des réalités qui ne peuvent rester sans réponse.

Le contexte de la crise sanitaire génère une précarité accrue de certains ménages et les délais d'accès au logement social s'allongeant, un risque de situations de mal logement peut donc perdurer, voire s'aggraver (précarité énergétique). Cette aggravation est déjà visible et l'augmentation importante des coûts de l'énergie ainsi que du coût des travaux de rénovation laissent penser que les situations seront de plus en plus difficiles à traiter.

Le pilotage du pôle mal logement et précarité énergétique, assuré par la CARENE, a donc vocation à être pérennisé et renforcé, en lien avec l'ensemble des acteurs de la lutte contre le mal-logement et la précarité énergétique.

Aujourd'hui, les chiffres montrent qu'on laisse une partie des signalements sans réponse satisfaisante (43% des signalements de mal logement aboutissent à un projet de travaux) et il est constaté une augmentation des situations de locatifs gérés par des marchands de sommeil.

S'agissant de la lutte contre l'habitat indigne, l'ordonnance du 16 septembre 2020, vise une simplification des mesures et une nouvelle répartition des polices.

Concernant la précarité énergétique, le Département est consacré comme chef de file.

### Description des actions

- Poursuivre l'action engagée en matière de mal logement en soutenant et en accompagnant les communes, en collaboration étroite avec le SCHS de la Ville de Saint-Nazaire et de la renforcer par des outils opérationnels et efficaces de lutte contre les marchands de sommeil ou bailleurs indécents
- Concernant les propriétaires occupants de logements insalubres, l'enjeu est de réfléchir à un renforcement de l'intervention en proposant des nouvelles modalités d'accompagnement adaptées et spécifiques à ces situations (humain et financier), en s'appuyant sur les résultats de l'expérimentation à venir de l'appel à projet Energie Solidaire
- Proposer un appui renforcé aux communes pour mise en application des pouvoirs de police des Maires, les soutenir et les accompagner dans les démarches et les procédures à mener
- Réflexion sur des nouvelles modalités d'accompagnement renforcé des propriétaires en situation d'insalubrité
- Mise en place de nouveaux périmètres de permis de louer
- Poursuite de l'action de la lutte contre la précarité énergétique
- L'éventuel transfert de compétence des Maires au Président de la CARENE en matière de pouvoirs de police devant être délibéré après chaque échéance électorale, en étudiant l'impact et l'opportunité en fonction de la situation en 2026

### Modalités de mise en œuvre

- Étudier dans quel cadre doit être poursuivie l'action de lutte contre l'habitat indigne : poursuite dans le cadre de la nouvelle opération programmée CARENE, PIG spécifique sur périmètres précis, groupement de commande avec le Département...
- Conventions de partenariat avec l'ensemble des acteurs du pôle d'une part, et avec le SCHS de Saint-Nazaire d'autre part, pour accompagnement des autres communes
- Expérimentations de l'outil Histologe pour favoriser les signalements et de l'Appel à projet « Energie Solidaire »
- Délibération pour modifier le périmètre du permis de louer et convention de partenariat avec le SCHS pour visites
- Intégration du dispositif mis en place par la Carene au sein du Service Local d'Information à la Maîtrise de l'Energie (SLIME) départemental pour la précarité énergétique

# ACTION 11

<b>Pilote</b>	DHL – Service Amélioration de l’Habitat – Chargé.e de mission Habitat privé ancien.
<b>Partenaires à mobiliser</b>	ARS, DDTM (PDLHI), communes (CCAS), Conseil Départemental, CAF, ADIL, service hygiène et santé de la ville de Saint-Nazaire, CLIC, ANAH (Programme d’intérêt Général)
<b>Déclinaison territoriale</b>	Ensemble du territoire CARENE ou territoires ciblés pour les périmètres du permis de louer, voire pour la LHI.
<b>Moyens humains et financiers</b>	<p><b>Moyens humains :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Appui du service communal d’hygiène et de santé de Saint-Nazaire</li><li>• Chargée de mission habitat privé ancien pour animation du pôle mal logement et suivi des situations, ainsi que pour la coordination du dispositif précarité énergétique</li><li>• Prestataire extérieur pour accompagner les personnes dans les différentes étapes dans le cadre du mal logement (du diagnostic au relogement et au suivi des travaux) = marché mis en place jusqu’au 31/12/2022 ; à reconduire pour la durée du PLH</li></ul> <p><b>Moyens financiers :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Aide aux travaux : 120 000 €</li><li>• Diagnostics/accompagnement par prestataire : 150 000 €</li><li>• Financement dispositif de lutte contre la précarité énergétique : 240 000 €</li></ul>
<b>Indicateurs de suivi</b>	<p><b>Mal logement :</b></p> <p>Nombre de situations repérées</p> <p>Nombre de logements rénovés</p> <p>Nombre de situations améliorées ou résolues</p> <p>Nombre de relogements effectifs</p> <p>Nombre de situations non résolues faute de solutions adaptées</p> <p>Nombre de permis de louer instruits</p> <p><b>Précarité énergétique :</b></p> <p>Nombre de foyers repérés</p> <p>Nombre de foyers accompagnés</p> <p>Nombre de foyers engageant une démarche de rénovation de leur logement</p> <p>Nombre de foyers sortis de la situation de précarité énergétique</p>
<b>Calendrier de réalisation</b>	<p>2022 : Mise au point conventions LHI, permis de louer et Slime</p> <p>2023 : pour nouvelles modalités d’accompagnement renforcé des propriétaires en situation d’insalubrité</p> <p>Étude prise de compétence pour une décision aux prochaines échéances électorales</p>

# Répondre aux besoins en logement locatif social

### Contexte et enjeux pour le nouveau PLH

#### En matière de production de logements locatifs sociaux, l'évaluation du PLH 2016-2021 a mis en avant :

- Un rééquilibrage de la production de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire de l'agglomération
- Des objectifs de production globalement atteints mais des disparités persistantes entre secteurs
- Des difficultés en matière de montage d'opérations pour les petites opérations, les opérations en acquisition-amélioration et les opérations en renouvellement urbain
- Des difficultés en matière de composition du parc social : manque de bas loyers, de petits logements et de logements adaptés
- Des attentes fortes des élus en matière d'adaptation des dispositifs de soutien au logement locatif social aux spécificités des communes/secteurs

La croissance démographique que connaît le territoire, l'augmentation forte de la demande de logements locatifs sociaux, sont contrebalancés par une réductions des fonciers potentiels (PLUI, ZAN) et une maîtrise plus coûteuse des fonciers en renouvellement urbain dont la proximité avec les riverains génère une hostilité aux opérations nouvelles.

Dès lors, les objectifs de production de LLS sont réduits pour la période à venir, tout en restant proches du réalisé. 28 % de la production totale sur les 6 années du PLH soit 2 000 LLS sur les 6 années (340 /an).

Sont compris comme logements locatifs sociaux dans le cadre du PLH de la CARENE les logements PLUS, PLAI (dont PLAI-Adaptés) et PLS-résidences.

En matière de réhabilitation, la CARENE a soutenu financièrement depuis 2015 la réhabilitation de presque 1000 logements locatifs sociaux construits dans les années 50-60. Le niveau d'intervention de la CARENE est différencié depuis 2019 entre logements situés en secteur de Programme de rénovation d'intérêt régional (PRIR) ou non (aide majorée en secteur PRIR).

Phénomène renforcé par la crise sanitaire, les coûts moyens de réhabilitation par logement ont fortement augmentés, passant de 54 000€ en 2012 à 80 000€ en 2022.

L'ensemble des logements locatifs sociaux construits avant les années 1970 n'ayant pas encore été intégralement réhabilités, la requalification de ces logements locatifs sociaux les plus anciens, reste une priorité de ce nouveau PLH. L'objectif reste de requalifier 1500 logements en 6 ans.

### Description des actions

#### Pour répondre à ces enjeux, il convient de :

- Piloter la programmation de LLS
- Réviser les dispositifs de financement du LLS en y intégrant :
  - Les surfaces minimales en lien avec le « Pinel+ » et la charte de aménagement durable SN
  - Les coûts induits pour la création de logements ou résidences « dédié.e.s » et/ou répondant à des besoins spécifiques
    - Les règles à préciser quant aux VEFA
    - Les surcoûts liés à de petites opérations
    - La répartition des typologies au sein des opérations
    - Le niveau de prise en compte des coûts liés au renouvellement urbain
    - La prise en compte des coûts induits pour des acquisitions-réhabilitation ou des démolition-reconstruction visant à densifier des opérations existantes
    - Des éléments relatifs à la territorialisation
- Poursuivre le financement des réhabilitations du parc LLS des années 50-60

## Modalités de mise en œuvre

### Piloter la programmation du LLS :

- Susciter des échanges réguliers avec les communes, les aménageurs, les opérateurs et les bailleurs pour relancer les projets et activer le déblocage des points en suspens, ce en lien étroit avec la DUAD
- Volet LLS lors des rencontres communales de bilan annuel du PLH, (cf fiche « gouvernance »)
- Volet LLS au sein du groupe technique et comité de pilotage pour la programmation habitat Saint-Nazaire et au sein des futurs groupes techniques programmation habitat par secteurs
- Contribution aux comités d'engagement pour les opérations qui mobilisent le dispositif déficit foncier
- Mise en place de de fiches de recommandations et de cadrage en amont des opérations de LLS, conjointement avec les communes

### Réviser les dispositifs de financement du LLS :

- Groupe de travail techniques avec SILENE et CISN RI
- Groupe de travail avec l'USH, les bailleurs membres de la CIL et la DUAD
- Proposition de délibération en Conseil communautaire

### Poursuivre le financement des réhabilitations du parc LLS :

- Maintien des dispositifs financiers existants : réhabilitation/restructuration du parc social hors secteur PRIR, et en quartiers PRIR
- Accompagnement à la recherche de cofinancements auprès des partenaires

## Pilote

DHL Chargé.e de mission PLH, programmation du LLS

## Partenaires à mobiliser

SILENE, USH et bailleurs sociaux membres de la CIL  
DUAD  
DDTM  
Communes  
SONADEV, SELA

## Déclinaison territoriale

Groupes techniques de programmation par secteurs  
Territorialisation des dispositifs de financement du LLS

## Moyens humains et financiers

### Moyens humains :

- Organisation des ressources humaines internes DHL : responsable du service Programmation et Politiques Sociales de l'habitat et chargée de mission PLH

### Moyens financiers :

- Aide financière directe à la construction de LLS : 30 M €
- Aide financière directe à la réhabilitation : 4.9 M€
- Mobilisation des crédits d'aide à la pierre de l'État

## Indicateurs de suivi

Nombre de logements locatifs sociaux financés et livrés  
Nombre de logements locatifs sociaux réhabilités

## Calendrier de réalisation

Piloter la programmation : poursuite des actions engagées et mise en œuvre des nouvelles dès l'arrêt du PLH  
Réviser les dispositifs de financement du LLS : printemps 2022 pour une mise en œuvre au 1<sup>er</sup> janvier 2023  
Poursuivre le financement des réhabilitations du parc LLS : en cours

# Lutter contre la vacance et les changements d'usage

### Contexte et enjeux pour le nouveau PLH

La lutte contre la vacance est une priorité affichée par une majorité de communes de l'agglomération. Dans les villes intéressées, il s'agit de produire du logement en résidence principale dans un contexte de raréfaction des fonciers disponibles, en complément de la construction neuve.

Le parc privé ancien vacant et les friches urbaines constituent, selon les communes, un vivier de quelques logements, jusqu'à quelques dizaines, qui pourrait être mobilisés.

Ces opérations, outre l'intérêt pour la vitalité des centres-villes, participent des objectifs de peuplement, et notamment à travers le développement d'une offre locative sociale.

Parmi ces logements vacants, certains, situés en étage et liés aux commerces, constituent un frein à la reprise de ces derniers.

L'enjeu est donc de définir une stratégie, de formaliser et de développer une action spécifique de lutte contre la vacance, en lien avec les communes : pourquoi ? pour loger qui ? sur quel territoire ?

L'augmentation des transformations de résidences principales en meublés touristiques constitue également un enjeu.

### Description des actions

- Réaliser un benchmark auprès d'autres territoires
- S'appuyer sur la méthodologie d'actions (cf Guide du Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant)
- Mobiliser les communes et travailler en collaboration pour écrire un cahier des charges de mise en œuvre de la stratégie de lutte contre la vacance
- Adapter le dispositif d'aide aux travaux
- Effectuer un zoom sur le potentiel de dissociation des logements liés aux commerces pour faciliter le réinvestissement respectif des lots considérés et permettre également d'envisager des transformations de destination
- Réfléchir à la mise en place à l'échelle communale ou intercommunale de la taxe d'habitation sur les logements vacants
- Étudier la mise en place de l'autorisation de changement d'usage dans les communes affectées par des transformations de résidences principales et meublés touristiques non déclarés comme tels

### Modalités de mise en œuvre

#### Étape 1 : benchmark, méthodologie

#### Étape 2 : détermination d'un plan d'actions adapté à chaque commune

- 1- Étude des fichiers disponibles (LOVAC)
- 2- Si pas de vacance marquée, pas d'enjeu de peuplement, de revitalisation ou d'objectifs SRU majeurs = politique de droit commun du guichet unique CARENE
- 3- Si demande spécifique d'une commune : confirmer le besoin d'une intervention via des études préalables (exploitation des fichiers, enquête terrain, diagnostic socio-économique et démographique, diagnostic du bâti...)
- 4- Détermination de périmètres de projets prioritaires sur lesquels il conviendra de développer des outils incitatifs adaptés

**Étape 3 :** Mise en place d'opération programmée multi sites « mobilisation du parc privé ancien » et d'une ingénierie d'accompagnement technique et financière (interne et externe), avec actions de sensibilisation des propriétaires de logements vacants

- Étudier la faisabilité et l'impact de l'autorisation de changement d'usage pour arbitrage

# ACTION 13

<b>Pilote</b>	DHL – Service Amélioration de l’Habitat – Chargé.e de mission Habitat privé ancien
<b>Partenaires à mobiliser</b>	ANAH, DREAL ADDRN, Sonadev Conseil Départemental de Loire Atlantique Les bailleurs sociaux (acquis améliorés) et SOLIHA (maitrise d’ouvrage d’insertion) DGA TEDE, DUAD
<b>Déclinaison territoriale</b>	Ensemble des communes de Brière et de l’Estuaire s’agissant de la vacance Territorialisation des actions : modalités d’action et de captation différentes en fonction des besoins de peuplement dans chaque commune Pornichet et Saint-Nazaire pour la question des changements d’usages
<b>Moyens humains et financiers</b>	<b>Moyens humains :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Pour les périmètres de projets prioritaires : chargée d’opération + prestataires extérieurs (pour diagnostics spécifiques, pour la prospection et la promotion, l’intermédiation locative...)</li></ul> <b>Moyens financiers :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Cout ingénierie : mobilisation de l’enveloppe de financement des « études PLH »</li><li>• Recettes attendues en aides à l’ingénierie</li><li>• Mobilisation des financements au Logement locatif social et à l’amélioration de l’habitat</li></ul>
<b>Indicateurs de suivi</b>	Nombre de propriétaires accompagnés Nombre de logements captés Évolution du nombre de logements vacants et/ou nombre de logements remis sur le marché
<b>Calendrier de réalisation</b>	2 <sup>e</sup> trimestre 2022 : benchmark, méthodologie 2 <sup>e</sup> semestre 2022 : identification des communes et périmètres ciblés 1 <sup>er</sup> semestre 2023 : écriture cahier des charges pour action sur les 1ers secteurs identifiés 2 <sup>e</sup> semestre 2023 : lancement opérationnel Programme dont la vocation est de s’étendre sur les territoires sur la durée du PLH

# Poursuivre la mise en œuvre du plan d'actions pour les copropriétés du centre-ville de Saint-Nazaire

### Contexte et enjeux pour le nouveau PLH

Depuis 2013, la Carene accompagne les copropriétés du centre-ville de Saint-Nazaire afin de faire face au constat d'**un parc de copropriétés en cœur de ville qui présente des difficultés persistantes** :

- Un patrimoine de centre-ville, support de mixité fonctionnelle, qui joue un rôle central dans l'image et l'attractivité de la ville-centre et de l'agglomération
- Un secteur nord marqué par une occupation sociale de fait : plus de locataires, des revenus moins élevés, une prépondérance des ménages âgés et des personnes seules, peu de familles
- Une dynamique du marché immobilier qui engendre des situations de « marchands de sommeil » dans les immeubles les moins qualitatifs, des prix déconnectés de la qualité des logements
- Une majorité de petites copropriétés peu outillées pour s'engager dans des projets de rénovation
- Des espaces extérieurs communs privés déqualifiés et ne disposant pas de structure de gestion permettant un entretien pérenne

La Carene a mis en place au cours du précédent PLH 2 Programmes Opérationnels de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) successifs, 2 appels à projet « rénovation des copropriétés de la Reconstruction » et une OPAH Copropriété cœur de ville.

Il s'agit de maintenir la dynamique engagée en poursuivant les objectifs suivants :

- Poursuivre la requalification du parc immobilier du centre-ville et en faire un élément d'attractivité
- Anticiper les effets du vieillissement technique du bâti et l'adapter aux exigences du marché actuel, notamment sur le plan de l'accessibilité, de l'acoustique et de la rénovation énergétique
- Révéler et revaloriser le patrimoine de la Reconstruction aux yeux de l'extérieur et des habitants

Se pose aujourd'hui la question de l'élargissement du périmètre d'intervention en faveur des copropriétés, actuellement centré sur le centre-ville de Saint-Nazaire.

### Description des actions

- Poursuite de l'observation des copropriétés du centre-ville et intégration des résultats à l'observatoire de l'habitat :
  - À l'échelle des immeubles pour exercer une veille et favoriser la prévention
  - À l'échelle du périmètre pour observer les évolutions du parc et de son occupation
- Poursuite de l'accompagnement des copropriétés du centre-ville dans leur fonctionnement collectif, l'élaboration de projets de rénovation et l'incitation à la réalisation de travaux de réhabilitation globale et énergétique des bâtiments de la Reconstruction et de requalification des espaces privatifs extérieurs
- Mise en place d'un portage public foncier dynamique sur le parc le plus fragilisé et/ou le plus stratégique pour améliorer la qualité de l'offre d'habitat en centre-ville et participer ainsi à sa revitalisation : réalisation d'opérations publiques de rénovation dans le cadre du volet « immobilier résidentiel » de la concession d'aménagement confiée à la SONADEV
- Actions de mise en valeur du patrimoine auprès du public et des habitants
- Actions de sensibilisation, d'information et de communication
- Mise en place d'une étude permettant de qualifier et quantifier les besoins d'accompagnement des copropriétés situées hors du périmètre centre-ville de Saint-Nazaire.

# ACTION 14

## Modalités de mise en œuvre

- Mise en place de programmes opérationnels avec l'ANAH, en fonction de l'évolution des dispositifs existants
- Conventions avec l'ANAH, Action logement, notamment dans le cadre « d'Action Cœur de ville »
- Mobilisation de nouveaux financements, réponse à des AMI permettant de développer des nouvelles opérations
- Mobilisation de prestataires pour mise en œuvre de projets complexes pour l'accompagnement et les travaux

## Pilote

DGA-HL Chef.fe de projet « Habitat en Cœur de ville »

## Partenaires à mobiliser

Ville de Saint-Nazaire, SONADEV, ANAH, Action logement, Caisse des Dépôts, syndics de copropriétés, notaires, agents immobiliers, ADIL, Région, les autres communes (pour étude hors Saint-Nazaire)

## Déclinaison territoriale

Périmètre du plan d'action en faveur des copropriétés de la Reconstruction

## Moyens humains et financiers

### Moyens humains :

- Existant : Chef.fe de projet, (1 ETP)
- Complémentaires : Ingénierie d'accompagnement externalisée pour projets complexes, pour l'accompagnement et les travaux
- SONADEV, ville de Saint-Nazaire (urbanisme), Adrn

### Moyens financiers :

- Estimés à 1.2 M € (subventions attendues non déduites)
- Comprenant : Ingénierie, Aides aux travaux, Expérimentations, autres actions relevant de l'investissement et Animation/communication

## Indicateurs de suivi

Nombre de copropriétés accompagnées  
Nombre de projets de rénovations globales et partielles engagés/ réalisés  
Évolution de la classification des copropriétés fragiles (rouge/orange/vert)  
Évolution de la composition socio démographique du centre-ville  
Évolution du taux de vacance  
Évolution de la proportion PO/PB  
Nombre de logements rénovés remis sur le marché (volet immobilier de la concession d'aménagement)

## Calendrier de réalisation

Plan d'action : 2022-2027  
Étude « élargissement périmètre » : 2025



# Rénover et embellir les façades, protéger et pérenniser les couvertures en chaume du parc de Brière

### Contexte et enjeux pour le nouveau PLH

#### La Carene a mis en place depuis plus de 10 ans un dispositif complet d'aide au ravalement qui s'appuie sur les éléments suivants :

- Une volonté de maintenir des centres-bourgs attractifs et en corollaire d'aider les commerçants/entreprises, dans les secteurs marchands, à la création de devantures commerciales qualitatives
- Le souhait d'éviter des ravalements de nature à déqualifier l'aspect du bâti en proposant un accompagnement des propriétaires de logements dans leur projet de ravalement par du conseil couleurs gratuits et des aides financières en application d'une charte de coloration, créée en 2018 à l'échelle de la Carene

Le dispositif financier d'aide au ravalement modifié en 2014, propose une aide territorialisée : les secteurs centres-villes/centres-bourgs sont définis comme des secteurs à enjeux pour cette thématique et dès lors ne sont pas soumis à conditions de ressources.

Hors secteurs centres-villes/centres-bourgs, l'éligibilité est limitée aux ménages modestes, sous conditions de ressources.

Aujourd'hui, l'aide financière proposée par la Carene (500€ maximum par logement pour des travaux de peinture), n'est pas suffisamment incitative au regard de la hausse des montants de travaux depuis 10 ans. Sa revalorisation sera proposée à délibération en juin 2022.

En outre, concourant à l'objectif de redynamisation du centre-ville de Saint-Nazaire, et s'inscrivant dans le plan d'action « Cœur de ville », il est souhaité la mise en œuvre d'un programme de ravalement spécifique sur le secteur République Nord, véritable porte d'entrée du centre-ville marchand de l'agglomération.

Participant des mêmes enjeux de mettre en valeur le bâti, sur le secteur de Brière, une aide au remplacement (total ou partiel) des toitures en chaume va s'engager dans le temps de ce nouveau PLH.

Le PLUi de la CARENE approuvé en avril 2020 identifie des secteurs au sein du Parc Naturel Régional de Brière prescrivant l'emploi du chaume de couverture. Un dispositif de soutien aux propriétaires de chaumières pour protéger et pérenniser ce patrimoine aujourd'hui atteint par des pathologies microbiologiques dégradant prématurément les couvertures a été délibéré. Il sera actif dès la mise en place d'un processus de diagnostic neutre et indépendant, ainsi que l'apport de garanties de traçabilité du roseau de couverture par la filière des couvreurs chaumiers.

### Description des actions

#### Ravalement des façades : Poursuite de l'action engagée, à savoir conseils et accompagnement financier des porteurs de projets avec :

- Mise en place d'un programme spécifique pour le secteur République Nord de Saint-Nazaire, décliné en 4 mesures :
  - Conseil - accompagnement technique
  - Aides financières
  - Mobilisation des partenaires pour le volet sensibilisation animation
  - Actions de communication
- 72 immeubles à rénover sur 6 ans
- Maintien de l'intervention sur les façades des centres-villes/centres-bourgs, sans condition de ressources mais avec une revalorisation de l'aide
- Maintien hors secteurs centres-villes/centres-bourgs d'une aide, là encore revalorisée, sous condition de ressource, mais uniquement dans le cadre de projets de travaux d'amélioration de l'habitat au titre de l'opération programmée contractualisée avec l'ANAH

#### Chaume :

- Concernant la protection et la pérennisation des chaumières en Brière, dans ce nouveau PLH, il s'agira de rendre opérationnel le dispositif de soutien tel que décrit dans la délibération du 27 juin 2021

## Modalités de mise en œuvre

### Ravalement :

- Établir un nouveau règlement d'aide à soumettre au conseil communautaire
- Établir et diffuser les outils et supports d'information sur l'évolution du dispositif.
- Organiser les consultations pour le recours aux prestataires :
  - Opérateur d'une mission de suivi animation du programme spécifique République Nord
  - Conseiller couleur pour prescrire les travaux de façades en respect de la charte
- Organiser les ressources humaines internes pour le traitement administratif des dossiers

### Concernant la pérennisation des chaumières en Brière :

- Recrutement et formation d'un diagnostiqueur au sein du PNRB
- Établissement et validation de la convention de service avec le PNRB
- Établissement et validation d'une convention de mise à disposition pour l'instruction des dossiers émanant des résidents de CAP Atlantique
- Mise au point et édition des supports permettant la gestion des dossiers
- Organisation interne des ressources humaines

## Pilote

CARENE – DGA-HL – Service Amélioration de l'habitat, chef.fe de projet Habitat Cœur de ville

## Partenaires à mobiliser

Communes de la Carene, syndicats de copropriétés, entreprises, ANAH, PNRB, CAP-ATLANTIQUE, DUAD (architecte conseil ville de Saint-Nazaire), Architecte des bâtiments de France

## Déclinaison territoriale

Ensemble du territoire de la CARENE  
Chaumières du Parc Naturel Régional de Brière

## Moyens humains et financiers

### Moyens humains :

- Mise à niveau des moyens humains à prévoir pour le dispositif (devant intégrer le programme spécifique République Nord)

### Moyens financiers :

- 0.9 M € pour les aides aux travaux et 250 000 € en ingénierie

### S'agissant du dispositif de soutien des chaumières en Brière :

#### Moyens humains :

- 0,5 ETP pour le poste d'instruction et de pilotage

#### Moyens financiers :

- 1.7 M € pour les aides aux travaux et 150 000 € / an pour le financement des diagnostics

## Indicateurs de suivi

### Par secteurs (République Nord/ secteur à enjeux / hors secteurs à enjeux) :

- Nombre de ravalements réalisés et nombre de logements concernés
- Coût moyen des travaux
- Montant moyen d'aide Carene
- Nombre de conseils couleurs réalisés
- Nombre de conseils devantures commerciales réalisés

### S'agissant du dispositif de soutien des chaumières en Brière :

- Nombre de diagnostics réalisés
- Nombre de demandes de subvention déposées
- Coût des travaux
- Montant des aides CARENE Chaume engagées

## Calendrier de réalisation

Programme général territoire Carene : 2022 - 2029

Programme spécifique République Nord : 2022 - 2027

S'agissant du dispositif de soutien des chaumières en Brière : 2022-2027

# Ouvrir la Maison de l'habitat

### Contexte et enjeux pour le nouveau PLH

3 ménages sur 4 sont éligibles à des aides pour le logement : qu'il s'agisse de logement social, d'accession à la propriété ou de rénovation de l'habitat.

La mobilisation de ces aides nécessite souvent un accompagnement. En outre, la complexité des démarches, la technicité des projets, la relation avec les professionnels du bâtiment, la mobilisation de copropriétaires, ... sont également de nature à générer un besoin d'informations, de conseils et d'accompagnement plus ou moins ponctuels pour améliorer durablement son logement.

En parallèle, nous constatons un éparpillement des lieux et canaux de conseil et d'information qui induit une perte en lisibilité du panel existant sur l'agglomération (principalement à Saint-Nazaire) et notamment du dispositif ECORENOVE proposé par la CARENE.

De plus les services en place, isolés et chacun en effectif réduit, peinent à assurer des continuités de présence satisfaisante.

D'où la volonté de regrouper plusieurs services dans une logique de « guichet unique », visible et reconnu par les habitants. Il serait alors en capacité de mutualiser des moyens et ferait écho au nouveau service public de la rénovation de l'habitat « France Rénov' ».

### Description des actions

Création d'une maison de l'habitat regroupant la DGA Habitat/Logement de la CARENE, l'antenne nazairienne de l'ADIL, l'antenne nazairienne de l'association ALISEE et le service Logement Jeunes de l'Association Habitat Jeunes de la Région Nazairienne.

La MDH accueillera aussi les permanences plus ponctuelles des associations assurant du conseil aux particuliers sur le logement.

Les services délivrés porteront sur :

- L'information/conseil à la rénovation de son logement (avec volet énergétique incarné notamment par la matériauthèque
- L'accession à la propriété
- Les conseils juridiques et financiers, les droits
- Le logement pour les jeunes
- La demande de logement locatif social sera traitée dans le cadre du SIADL (la MDH uniquement lieu d'aide à l'enregistrement)

Des espaces seront dédiés aux permanences/conseil aux particuliers d'une part, aux expositions, ateliers, conférences d'autre part, ainsi qu'une salle de réunion pour les besoins internes mais aussi pour les partenaires locaux, les professionnels de l'immobilier et les copropriétés.

### Modalités de mise en œuvre

- Marchés de travaux pour la réalisation de la maison de l'habitat
- Mobilisation de l'ensemble des directions support Ville et Carene qui seront impliquées à un moment donné dans la conception et la réalisation de l'équipement
- Recrutement et/ou désignation avant l'ouverture des personnels spécifiquement dédiés au fonctionnement de l'équipement (Accueil, animation/expositions et secrétariat général)
- Travail avec les futurs résidents pour établir le projet de fonctionnement
- Définition des modalités de permanences « hors les murs » sur l'ensemble du territoire

# ACTION 16

<b>Pilote</b>	CARENE (DPI et DHL)
<b>Partenaires à mobiliser</b>	ADIL, ALISEE, Association Habitat jeunes de la Région Nazairienne, ADDRN (lien sur le volet exposition / animation), opérateurs amélioration de l'habitat
<b>Déclinaison territoriale</b>	Localisation à Saint- Nazaire et permanence dans les communes Service pour l'ensemble des habitant de l'agglomération voir plus pour l'ADIL et ALISEE
<b>Moyens humains et financiers</b>	<b>Moyens humains :</b> A minima 3 nouvelles missions, avec enjeu de mutualisation et travail à affiner sur les ETP nécessaires: <ul style="list-style-type: none"><li>• Secrétariat général</li><li>• Accueil</li><li>• Animation / exposition</li></ul> <b>Moyens financiers :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Budget d'opération de la construction de la MDH : 3 M€ HT</li><li>• Budget d'aménagement, de fonctionnement et de RH à affiner pendant le projet</li></ul>
<b>Indicateurs de suivi</b>	Mise en place d'une démarche de suivi-évaluation pour évaluer l'impact de la création au regard des objectifs visés. Les indicateurs seront établis pendant la phase de suivi évaluation Fréquentation : Nombre d'entrées et d'utilisateurs
<b>Calendrier de réalisation</b>	Études de conception - Appel d'offre => Fin 2022 Travaux => juin 2024 Ouverture au public => à partir de l'automne 2024

# Vers une délégation de compétence des aides à la pierre de type 3

### Contexte et enjeux pour le nouveau PLH

La CARENE est délégataire des aides à la pierre depuis 2013, via une convention avec l'État et une convention avec l'ANAH. Les conventions, d'une durée de 6 ans, définissent les orientations des politiques locales de l'habitat menées sur notre territoire, au titre du parc public d'une part et au titre du parc privé ancien, d'autre part.

Elles fixent les objectifs liés à chaque domaine d'intervention (production d'offre nouvelle, réhabilitation de logements sociaux, démolition, amélioration du parc privé, mise en place de politiques foncières, etc.), indiquent le montant prévisionnel des crédits que l'État et l'ANAH mettent à la disposition de la collectivité et prévoient les modalités de mise à disposition des crédits et d'octroi des aides et de leur suivi.

La délégation des aides à la pierre permet à la collectivité d'assurer une véritable coordination de la programmation et facilite la mise en adéquation des réalisations au regard des objectifs du PLH, le pilotage en est donc assuré plus finement.

#### Il existe deux types de convention :

- La convention de type 2 : c'est celle qui est actuellement en cours pour la CARENE pour la période 2019-2024. Dans cette délégation de compétence, la gestion des aides est assurée par le délégataire, avec une mise à disposition des services de l'État pour l'instruction des dossiers ; ce type de convention ne sera plus possible au renouvellement de la convention en cours
- La convention de type 3 : la gestion des aides est assurée par le délégataire, ainsi que l'instruction des dossiers par ses propres services

Sur le territoire de la Loire Atlantique, 3 territoires sont à ce jour délégataires : Nantes Métropole, qui devra prendre la délégation de type 3 à l'échéance de sa convention (2024), le département a pris la délégation de type 3 depuis le 1er janvier 2022 et la CARENE.

Un enjeu important est celui de la continuité de service dans un contexte de non renouvellement des agents de l'ANAH et de leur mutation probable et progressive avant l'échéance. Il convient donc d'interroger les modalités de cette prise de délégation avant l'échéance de la sa convention en 2024.

La loi 3DS inscrit la possibilité pour les EPCI dotés d'un PLUI, d'une CIA, d'un PPGDID et délégataire des aides à la pierre de demander à devenir Autorité Organisatrice de l'Habitat avec notamment possibilité de demander un avis sur les zonages et de signer les CUS à la place de l'État.

### Description des actions

#### Process et moyens supplémentaires à mobiliser :

##### Sur le parc privé :

- Instruction des demandes de subvention pour travaux, ingénierie, décision de prolongation de délai, décision d'engagement complémentaire, décisions sur la base de recours gracieux...
- Organisation des sessions de décision et signature des notifications de décision + envoi aux propriétaires
- Réalisation des contrôles internes et externes, établissement et présentation des bilans annuels des contrôles

##### Sur le parc public :

- Instruction des demandes de subvention pour la réalisation de logements locatifs sociaux ou destinés à l'accession sociale à la propriété...
- Instruction des conventions ouvrant droit à l'APL, transmission aux hypothèque et CAF, MSA et établissement de celles-ci
- Édition de la fiche analytique du dossier complet suivant textes réglementaires
- Préparation des décisions attributives de subvention et d'agrément
- Enregistrement de la décision attributive de subvention ou d'agrément signée, saisie dans Galion
- Remontée des informations à la DGUHC via « INFOCENTRE »
- Établissement des décisions de clôtures d'opération

# ACTION 17

## Modalités de mise en œuvre

- Réalisation du calendrier de mise en œuvre
- Étude des impacts de la délégation de type 3 et de l'autorité organisatrice de l'habitat ? compte tenu des process et moyens supplémentaires à mobiliser.
- Échanges avec les services de la DDTM
- Recrutement et formation des agents

## Pilote

Direction Habitat et Logement

## Partenaires à mobiliser

DDTM - Délégué de l'ANAH (DDTM) - DREAL

## Déclinaison territoriale

Ensemble du territoire CARENE

## Moyens humains et financiers

### À évaluer après étude d'impact. Iers besoins évalués pour missions :

- D'instruction des demandes (travaux, prolongation délais, engagement complémentaire, recours...)
- Instruction des demande d'ingénierie, organisation des sessions de décisions, gestion des accords de subvention...
- Contrôle

**Investissement** : évolution du logiciel ESABORA pour intégrer le parc public, ces nouveaux process et en faciliter l'automatisation

## Indicateurs de suivi

Nombre de dossiers instruits par typologie (travaux, prolongations.....)

Nombre de session de décision

Nombre de contrôle

## Calendrier de réalisation

Étude et organisation : 2022-2023

Mise en œuvre : 2024-2030

Étude opportunité AOT : 2024

# Observatoire et suivi évaluatif

### Contexte et enjeux pour le nouveau PLH

L'observatoire du PLH est l'outil de pilotage des politiques menées. Il doit pouvoir alimenter les prises de décisions des élus au sein de différentes instances de gouvernance comme les comités de pilotage, la Conférence Intercommunale du Logement, la Conférence Intercommunale PLH...

De plus, le Code de la Construction et de l'Habitation inscrit l'obligation pour le PLH de mettre en place des observatoires de l'habitat et du foncier permettant d'analyser les fonctionnements des marchés et le recensement de l'offre foncière disponible. Il régleme également l'évaluation du PLH par l'obligation de réaliser des bilans annuels et un bilan à mi-parcours.

Au-delà de cette exigence réglementaire, il s'agit de constituer une ressource d'observation à même de garantir l'évaluation continue et partagée de l'avancement du PLH. Elle doit être le support de partage de l'information et de l'animation auprès des partenaires, des élus, du public. Elle doit être visible, partagée et appropriée.

L'évaluation du PLH 2016-2021 a mis en avant une communication et un partage insuffisants des résultats du PLH, les moyens humains étant davantage mobilisés sur la mise en œuvre de celui-ci que sur son suivi-évaluation.

#### Dès lors, il s'agit pour ce PLH de mettre en place un véritable suivi-évaluatif :

- Donner aux instances communautaires les conditions d'évaluer la politique menée grâce à des indicateurs sociodémographiques annuels, des indicateurs d'avancement des actions, des données de production de logements, des données d'offres foncières disponibles et des données sur l'amélioration de l'habitat
- Réaliser l'évaluation auprès des maires du suivi des actions menées sur leur commune
- Favoriser le suivi auprès des partenaires des actions menées, des données de contextualisation du marché immobilier, de la production de logement, des marchés fonciers, des loyers, mais aussi des données concernant le parc locatif social
- Élargir au grand public les possibilités d'évaluation des politiques publiques par des bilans accessibles et partagés

### Description des actions

- Alimentation de l'outil de suivi de la production de logements et réalisation annuelle d'une analyse de production indiquant les types de produits, le zonage foncier (extension urbaine ou zone urbanisée), l'offre foncière disponible
- Mise à jour et communication des fiches annuelles communales du PLH sur le modèle du plan d'actions territorialisé
- Alimentation de l'outil de suivi -évaluatif du PLH (outil mutualisé de suivi-évaluatif des politiques publiques de la CARENE dont le PCAET) et réalisation de bilans des actions
- Réalisation d'enquête et analyse annuelles d'évolution du marché immobilier et diffusion,
- Réalisation annuelle de l'atlas du parc locatif social et mise à jour tous les 2 à 3 ans de la carte des indicateurs de mixité géographique permettant de repérer les fragilités sociales
- Conception d'une note ou newsletter régulière retranscrivant analyses, enquêtes, statistiques relatives à l'habitat et au logement, en prévoyant des temps de restitutions de données
- Mise à jour annuelle des indicateurs de la conférence intercommunale du logement et diffusion
- Diffusions de bilans thématiques réguliers : amélioration de l'habitat, rénovation énergétique, lutte contre la précarité énergétique, accueil des gens du voyage

## ACTION 18

### Modalités de mise en œuvre

- Organiser les ressources humaines internes pour assurer la tenue de l'observatoire et assurer le suivi évaluatif
- Créer un nouveau tableau de bord de suivi de la production de logements et des aides au logement social (outil Esabora)
- Organiser une alimentation simplifiée des tableaux de bord : Tableaux de bord de l'amélioration de l'habitat, observatoire des copropriétés, suivi des DIA, tableau de bord des opérations d'aménagement, tableau de bord de suivi de la construction, tableau de bord de suivi des opérations de logement social, tableau de bord de suivi des zones d'action et de surveillance foncière...
- Assurer la mutualisation de la gestion et assurer les interfaces, particulièrement au niveau cartographique et SIG
- Réaliser les repérages des logements adaptés, logements vacants, ...
- Valoriser et diffuser la connaissance de l'habitat auprès de nos partenaires à travers la réalisation de documents ad hoc type atlas, lettre...

### Pilote

CARENE Direction de l'habitat et du logement (pilote à identifier)

### Partenaires à mobiliser

ADDRN, CARENE Direction de la donnée, CARENE évaluation des politiques publiques, bureaux d'études habitat, DDTM

### Déclinaison territoriale

Ensemble du territoire CARENE

### Moyens humains et financiers

#### Moyens humains :

- Ressource humaine spécifique (temps ETP à évaluer) à mobiliser sur cette question.

#### Moyens financiers :

- Logiciels de suivi-évaluation et tableaux de bord : 100 000 €

### Indicateurs de suivi

Réalisation de : Fiches annuelles PLH / Enquêtes marché / Bilans annuels PLH / Bilan mi-parcours PLH

Nombre de temps d'échanges dédiés à la diffusion de données d'observation et/ou de suivi

Nombre d'éditions de support diffusées

### Calendrier de réalisation

2<sup>e</sup> semestre 2022 : identification des Ressources humaines dédiées

2023 : Mise au point des interfaces vers logiciel suivi-évaluation, premières diffusions, premiers temps de restitution



# Accompagner les communes pour mieux les impliquer dans la politique de l'habitat et du logement

## Contexte et enjeux pour le nouveau PLH

La CARENE, au travers de ses compétences en matière d'habitat et logement, assure un rôle de coordination, d'animation et constitue un pôle ressources pour les communes. Elle est également un relais vis-à-vis des échelons territoriaux où peuvent être traitées des problématiques en lien avec l'habitat.

L'évaluation a mis en exergue le besoin pour les communes d'être plus impliquées, mieux associées et informées quant à la politique de l'habitat et du logement.

## Description des actions

### Accompagnement :

- Organiser par secteur géographique, des groupes techniques habitat chargés de faire le point sur la programmation, (préparation, actualisation, propositions)
- Pérenniser le point annuel dans chaque commune, sur la base de la fiche « feuille de route communale » issue du programme d'actions territorialisé, décliné annuellement de la fiche communale « bilan PLH »
- Accompagnement « à la carte » sur des projets d'habitat et de logement (appui méthodologique, conseil, expertise, mobilisation de partenaires...)

### Gouvernance :

- Pérenniser la Conférence Intercommunale PLH, créée à l'occasion de la phase d'élaboration de celui-ci, (bilan PLH annuel, nouveaux dispositifs, programme n+1)
- Relancer la Conférence Intercommunale du Logement tant dans sa dimension plénière que sous forme d'ateliers plus thématiques
- Renforcer le rôle de la CLAH (suite à DAP 3)
- Tenir les COPIL thématiques de façon plus régulière

### Information :

- Newsletter « Ecorenove » à poursuivre : info sur les événements « amélioration de l'habitat »
- Newsletters du PLH : informations sur les actualités de l'habitat (nationales, régionales et locales)

## Modalités de mise en œuvre

### Établir un calendrier prévisionnel rythmant les différentes instances :

- Groupe technique habitat SN : 3 fois par an (trimestres 2, 3 et 4)
- Groupes techniques habitat par secteur : 1 fois par an
- Conférence Intercommunale PLH : 1 fois par an
- Conférence intercommunales du Logement : 1 fois par an

## Pilote

Direction Habitat et Logement (pilote à identifier)

## Partenaires à mobiliser

Communes (élus et techniciens), collègues d'autres directions, et notamment pour certains COPIL et la CIL : État, Département, bailleurs, opérateurs, associations, personnes qualifiées....

## Déclinaison territoriale

Ensemble du territoire CARENE

## Moyens humains et financiers

Nécessite du temps dédié supplémentaire pour la CI PLH, les Groupes techniques Habitat, la Newsletter et pour assurer la régularité de chaque action

## Indicateurs de suivi

Réalisation des fiches PLH annuelles  
Tenue du calendrier des instances d'appui et de gouvernance  
Bilan à mi-parcours (enquête satisfaction des communes)

## Calendrier de réalisation

À engager dès l'arrêt du PLH, et à rythmer selon un calendrier à établir en fonction des moyens dédiés

# Programme des actions

Actions	Moyens humains		Moyens financiers engagés par la collectivité
	Internes (pilote)	externes	
<b>Action 1 : Politique foncière et renouvellement urbain</b>	DUAD et DGA-HL	Développeur Silène, chargés d'opération Sonadev	Participation aux opérations d'aménagement pour la production de logement abordable : <b>15 750 K€</b>
<b>Action 2 : Promouvoir la qualité des logements et la qualité de vie dans l'habitat</b>	DUAD	Ingénierie externe	Recours aux financements de droit commun dans le cadre des politiques issues du PLH et « bonus » le cas échéant
<b>Action 3 : Miser sur un parc privé ancien performant énergétiquement</b>	DGA-HL Service Amélioration de l'habitat (à étoffer en fonction du rythme de croissance vers l'objectif)	Ingénierie spécialisée pour accompagnement aux projets et suivi des travaux	Ingénierie : <b>1 500 K€</b> Dispositif d'aide aux travaux : <b>2 170 K€</b>
<b>Action 4 : Mobiliser le parc privé à des fins sociales</b>	DGA-HL Service Amélioration de l'Habitat (chargé.e de mission habitat privé ancien)	Prestations externalisées	Aides directes à l'amélioration de l'habitat : <b>750 K€</b> Mobilisation du budget relatif au logement locatif social pour les acquisition-amélioration ou démolitions-constructions Prestations d'ingénierie externalisées : <b>200 K€</b>
<b>Action 5 : Rendre abordable l'accession à la propriété</b>	DGA-HL chargé.e de mission à définir		Aides financières de minoration du coût des opérations : <b>1 540 K€</b>
<b>Action 6 : Fluidifier les conditions d'accès au logement locatif social</b>	DGA-HL Chargé.e de mission politiques sociales de l'habitat (service PPSH)	Opérateurs externalisés, partenaires	Convention avec opérateur : <b>50 K€</b>
<b>Action 7 : Proposer une offre au titre du logement d'abord et de l'hébergement d'urgence</b>	DGA-HL Chargé.e de mission politiques sociales de l'habitat (service PPSH)		Mobilisation du budget relatif au logement locatif social et à l'amélioration de l'habitat, Captation de logements : <b>150 K€</b> de travaux
<b>Action 8 : Créer des places en terrains familiaux et en aires d'accueil pour répondre aux besoins des gens du voyage</b>	DGA-HL Service programmation et politiques sociales de l'Habitat	Prestataires extérieurs	Création terrain familiaux et aires : <b>1 650 K€</b>
<b>Action 9 : Proposer une offre adaptée aux personnes vieillissantes et en perte d'autonomie</b>	DGA-HL Chargé.e de mission politiques sociales de l'habitat (service PPSH)	Prestataires (adaptation domicile) partenaires	Adaptation du domicile à la perte d'autonomie : - d'aides aux travaux : <b>400 K€</b> - ingénierie : <b>200 K€</b> Mobilisation des financements du Logement locatif social Carene (droit commun et PRIR)
<b>Action 10 : Proposer une offre de logements pour jeunes et saisonniers</b>	DGA-HL Chargé.e de mission politiques sociales de l'habitat (service PPSH)	Partenaires	Service logement jeunes : <b>150 K€</b> Association Habitat jeunes en région nazairienne : <b>600 K€</b>

Actions	Moyens humains		Moyens financiers engagés par la collectivité
	Internes (pilote)	externes	
<b>Action 11 : Lutter contre le mal logement et la précarité énergétique</b>	DGA-HL Service Amélioration de l'Habitat (chargé.e de mission habitat privé ancien)	Prestations externalisées Partenaires (conventions)	Prestation externalisées : <b>150 K€</b> Aides aux travaux : <b>120 k€</b> Ingénierie Précarité énergétique : <b>150 K€</b> Aide aux travaux : mobilisation budget rénovation énergétique parc privé ancien
<b>Action 12 : Répondre aux besoins en logement locatif social</b>	DGA-HL Service Programmation et politiques sociales de l'Habitat		Aide financière directe à la construction de LLS : <b>30 000 K€</b> Aide financière directe à la réhabilitation : <b>9 200 K€</b> Mobilisation des crédits d'aide à la pierre de l'État.
<b>Action 13 : Lutter contre la vacance et les changements d'usage</b>	DGA-HL Service Amélioration de l'Habitat (chargé.e de mission habitat privé ancien)	Prestataires	Coût ingénierie : mobilisation de l'enveloppe de financement des « études PLH » Mobilisation des financements au Logement locatif social et à l'Amélioration de l'habitat.
<b>Action 14 : Poursuivre la mise en œuvre du plan d'actions pour les copropriétés du centre-ville de Saint-Nazaire</b>	DGA-HL Chef.fe de projet Habitat en Cœur de ville	Prestataires : OPAH AAP, Partenaires observatoire	OPAH : <b>880 K€</b> Aides aux travaux : <b>2 000 K€</b> Ingénierie hors OPAH : <b>240 K€</b> Concession centre-ville : <b>2 250 K€</b>
<b>Action 15 : Réparer et embellir les façades, protéger et pérenniser les couvertures en chaume du parc de Brière</b>	DGA-HL Chef.fe de projet Habitat en Cœur de ville et Service Amélioration de l'Habitat	Prestations externalisées	<b>Façades</b> Ingénierie : <b>400 K€</b> Aides aux Travaux : <b>1 350 K€</b> <b>Chaume</b> Ingénierie : <b>150 K€</b> Aides aux travaux : <b>1 700 K€</b>
<b>Action 16 : Ouvrir la Maison de l'habitat</b>	DPI et DGA-HL (Chef.fe de projet)	Prestation extérieure	Coût d'opération : <b>3 750 K€</b> Coûts de fonctionnement spécifiques (accueil, animation, secrétariat général) : non encore évalué
<b>Action 17 : Préparer et mettre en œuvre une délégation de compétence des aides à la pierre de type 3</b>	DGA-HL et DGPAF		Recrutements nécessaires (non encore évalués)
<b>Action 18 : Observatoire et suivi évaluatif</b>	CARENE	Prestations extérieures si besoin	Prestation extérieures : <b>100 K€</b> (enveloppe études PLH)
<b>Action 19 : Mettre en place et pérenniser les outils de la gouvernance</b>	CARENE		Dépenses ponctuelles pour restitutions présentielles diffusion de supports, ...
<b>TOTAL</b>			<b>77 350 K€</b>

# / Saint- nazaire agglo