

Des continuités adaptées à l'émergence d'un nouveau contexte pour les politiques de l'habitat et du logement

La démarche d'évaluation du précédent Programme Local de l'Habitat (PLH) et le diagnostic du territoire établi au premier trimestre 2021, invitent à la fois à inscrire ce nouveau PLH en continuité quant à de nombreuses actions conduites qui répondent toujours aux objectifs du projet d'agglomération, tout en actualisant une partie de celles-ci.

Les besoins en logement des habitants résidants sur l'agglomération constituent le premier point d'attention. Ces besoins se traduisent par l'accompagnement à l'amélioration du parc existant tant sur des problématiques d'économie d'énergie que d'adaptation à la perte d'autonomie, et par l'apport de typologies de logements plus diversifiées.

L'attrait accru de l'agglomération, amplifiée par la crise sanitaire qui en parallèle a généré des retards de livraisons et une hausse des coûts de production dans une exigence progressive de sobriété foncière, crée des tensions immobilières et des coûts d'accès au logement inédits. Plusieurs politiques issues de ce PLH devront donc être adaptées à ce contexte.

Quatre grandes lignes directrices de ces évolutions ont été tracées.

Tout d'abord, a été partagée la volonté de demeurer un territoire d'accueil avec le maintien du cap de la production en fonction des hypothèses démographiques tendanciennes, toutefois plus fortement centrée qu'auparavant sur la ville centre. Cette production est aussi le gage d'une non exclusion des habitants déjà résidents des secteurs les plus prisés de l'agglomération.

En parallèle, l'enjeu du renouvellement urbain va de pair avec de plus fortes densités acceptables au prix d'une exigence de qualité.

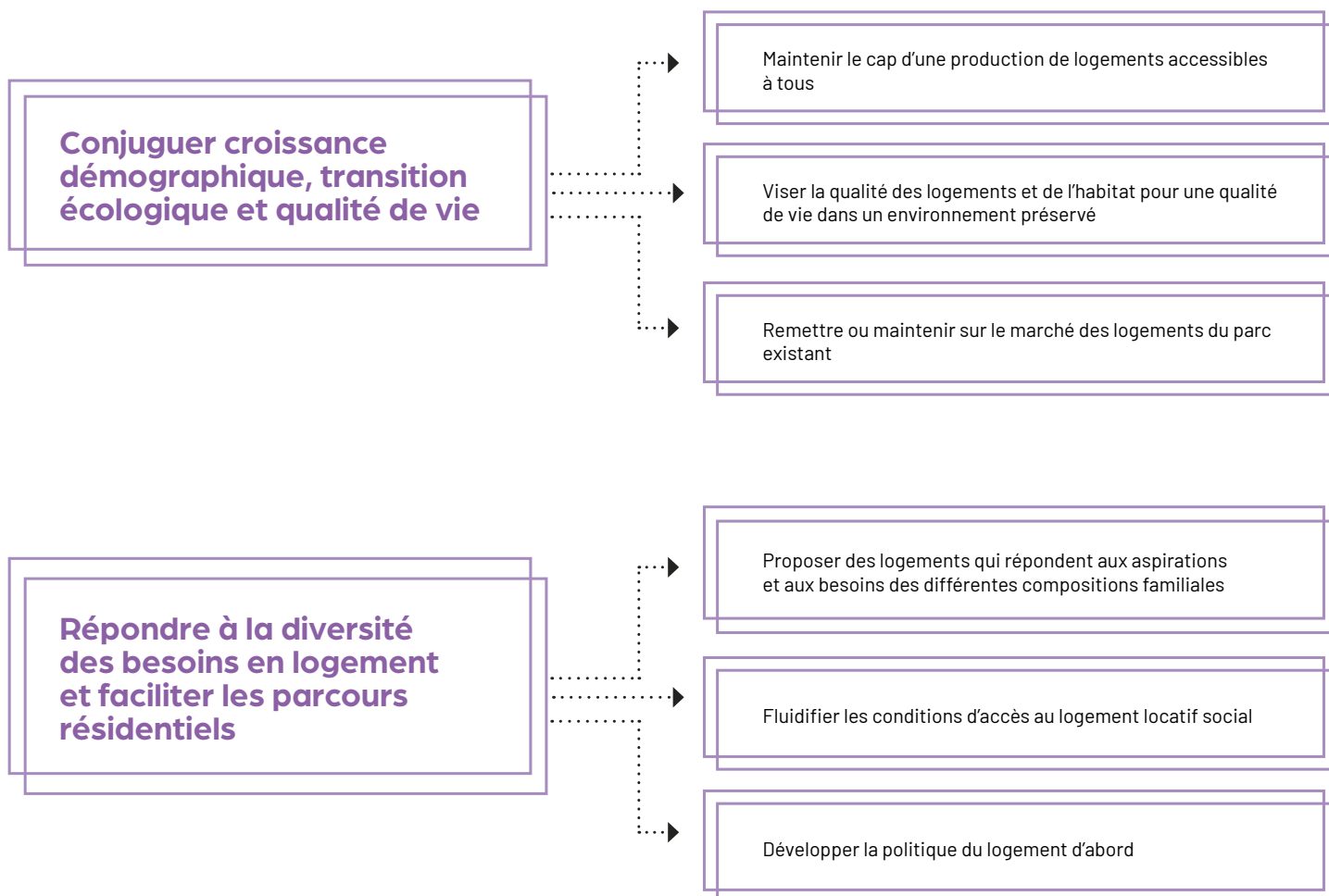
Telles sont les 2 premières lignes reprises au sein de l'orientation 1 qui s'en tient à une appréhension globale de l'agglomération.

L'enjeu de mixité et la prévention d'un risque de spécialisation des typologies de logement dans les communes ont conduit à retenir le principe de rendre possibles les parcours résidentiels au sein de chacune des communes. Cela passe par une diversification des réponses en terme de logements à produire ou à rénover avec notamment les réponses à apporter aux besoins spécifiques de certains publics. Ces attendus sont l'objet des orientations 2 et 3 de ce document d'orientation.

La quatrième ligne directrice se rapporte au principe de territorialisation des politiques à appliquer. L'agglomération, bien que peu étendue, se caractérise néanmoins par une forte diversité des situations de marché, d'enjeux, de peuplement... d'où le souhait d'une meilleure prise en compte de cette diversité par la mise en place d'outils d'intervention ciblés territorialement, ou modulés selon les réalités des différentes parties de l'agglomération. L'orientation 4 du document est consacrée à la déclinaison de ce principe. Elle reprend pour partie et complète l'orientation 1 par cette déclinaison spatiale.

La démarche d'évaluation est venue appuyer la volonté de positionner de façon plus marquée les services et les opérateurs de la communauté d'agglomération en tant qu'outils d'accompagnement de ses habitants au travers notamment de la maison de l'habitat, en tant qu'outil d'ingénierie, d'expertise auprès des communes, ce dans un lien plus établi, et en tant qu'outil de mobilisation et de partenariat des professionnels et des acteurs de l'habitat. Le tout dans une gouvernance actualisée de la politique de l'habitat et du logement.

Schéma synoptique



Mieux répondre à la spécificité des besoins de certains publics

Accompagner l'ancrage des familles du voyage (sédentarisation)

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

Faciliter l'accès au premier logement pour les jeunes

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

Territorialiser pour mieux prendre en compte les situations locales

Assurer une production neuve en fonction des objectifs territorialisés

Mettre en œuvre les conditions d'un peuplement équilibré du territoire

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

Une ingénierie au service des habitants, des communes et des professionnels

Ouvrir la Maison de l'Habitat

Organiser les outils d'observation, de suivi et d'évaluation et l'expertise/accompagnement auprès des communes

S'appuyer sur les opérateurs de la collectivité

Conforter de nouvelles instances de gouvernance

Sommaire

p 8

ORIENTATION 1 : CONJUGUER CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE, TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET QUALITÉ DE VIE

8 OBJECTIF 1 : Maintenir le cap d'une production de logements accessibles à tous

8 Définir des objectifs ajustés en réponse aux besoins des résidents en parcours résidentiel et des nouveaux arrivants

9 Privilégier la production en renouvellement urbain

9 Mobiliser les outils fonciers au service des objectifs de production

10 Mobiliser les opérations d'intérêt communautaire pour contribuer à l'atteinte des objectifs

10 OBJECTIF 2 : Viser la qualité des logements et de l'habitat pour une qualité de vie dans un environnement préservé

10 Agir pour une meilleure qualité de l'habitat neuf

11 Miser sur un parc privé existant performant énergétiquement

12 Maintenir l'objectif de redonner une qualité nouvelle au parc locatif social le plus ancien

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

14 OBJECTIF 3 : Remettre ou maintenir sur le marché des logements du parc existant

14 Résorber la vacance

14 Faire des lotissements pavillonnaires existants un enjeu de production de nouveaux logements

14 Maintenir en résidences principales le maximum de logements

p 15

ORIENTATION 2 : REpondre à LA DIVERSITÉ DES BESOINS EN LOGEMENT ET FACILITER LES PARCOURS RESIDENTIELS

15 OBJECTIF 1 : Proposer des logements qui répondent aux aspirations et aux besoins des différentes compositions familiales

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

15 Mobiliser le parc ancien pour des offres non pourvues

15 Rendre abordable l'accession à la propriété

16 OBJECTIF 2 : Fluidifier les conditions d'accès au logement locatif social

16 Consolider une politique d'attribution au service des enjeux de mixité et d'équilibre territorial

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

19 OBJECTIF 3 : Développer la politique du logement d'abord

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

20 Accroître le nombre de logements locatifs à bas loyers accompagnés

20 Mobiliser des logements existants en sous-location

20 Cibler le traitement de l'urgence

p 22

ORIENTATION 3 : MIEUX REpondre à LA SPECIFICITÉ DES BESOINS DE CERTAINS PUBLICS

22 OBJECTIF 1 : Accompagner la tendance à l'ancrage des familles du voyage (sédentarisation)

22 Créer des terrains familiaux pour des familles du voyage désireuses d'un ancrage pérenne sur le territoire

22 Achever la couverture du territoire en aires d'accueil

23 OBJECTIF 2 : Proposer une offre adaptée aux personnes vieillissantes et en situation de handicap

23 Poursuivre la politique d'adaptation du parc ancien à la perte d'autonomie

23 Développer des programmes neufs adaptés au vieillissement au plus près des services et des équipements

24 Accompagner l'émergence de nouvelles formes d'habiter pour les seniors

24 Établir une synergie entre les acteurs

25 OBJECTIF 3 : Faciliter l'accès au logement pour les jeunes (étudiants et actifs dont saisonniers)

25 Accroître le potentiel de logements accessibles aux saisonniers

25 Consolider le dispositif d'accompagnement des jeunes en difficulté d'accès au logement

25 Évaluer le niveau de réponse apporté une fois réalisés tous les projets de logements étudiants en cours

25 Étoffer le nombre de petits logements accessibles aux jeunes sur l'ensemble du territoire

26 — OBJECTIF 4. Lutter contre le mal logement (logement indigne et précarité énergétique)

- 26 Faire aboutir (par des travaux) les repérages de logement indigne de façon plus fréquente
- 26 Aider les ménages à sortir de la précarité énergétique
- 26 Réduire le nombre de situations de mises en locations de logements de mauvaise qualité en activant le permis de louer

p 28 — ORIENTATION 4 : TERRITORIALISER POUR MIEUX PRENDRE EN COMPTE LES SITUATIONS LOCALES

28 OBJECTIF 1 : Assurer une production neuve en fonction d'objectifs territorialisés

- 28 Ajuster la production globale aux potentiels et capacités communales
- 29 Territorialiser les objectifs par produit pour favoriser les parcours résidentiels : Logement Locatifs Sociaux, Accession abordable et Logement Locatif Intermédiaire

30 — OBJECTIF 2 : Mettre en oeuvre les conditions d'un peuplement équilibré du territoire

- 30 Veiller à une répartition territoriale équilibrée pour les attributions de logements locatifs sociaux, particulièrement pour les ménages les plus fragiles
- 31 Fixer des objectifs de création de logements dédiés aux publics défavorisés et spécifiques dans chacune des communes
- 32 Maintenir des perspectives d'accès à la propriété pour les jeunes ménages dans les secteurs les plus tendus
- 33 Tendre vers les objectifs de rattrapage tels que fixés par la loi SRU

33 — OBJECTIF 3 : Proposer des dispositifs ciblés territorialement pour mieux prendre en compte les disparités locales

- 33 Diversifier la nature et la gamme des logements proposés pour lutter contre la spirale de paupérisation dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville
- 34 Poursuivre le plan d'action en faveur du patrimoine immobilier des années 50-60 et en particulier des copropriétés de centre-ville
- 34 Mobiliser le parc privé dans les centres-villes et centres-bourgs
- 35 Prévenir les risques affectant les habitations couvertes en chaume
- 35 Étudier et mobiliser le potentiel du tissu pavillonnaire en rénovation
- 35 Développer le logement intermédiaire dans les secteurs tendus, pour diversifier les parcours résidentiels des ménages

p 36 — ORIENTATION 5 : UNE INGENIERIE AU SERVICE DES HABITANTS, DES COMMUNES ET DES PROFESSIONNELS

37 — OBJECTIF 1 : Ouvrir la maison de l'habitat et du logement

- 37 Disposer d'un service public d'information et de conseil aux habitants
- 37 Apporter information et explication auprès du public
- 37 Proposer un lieu de mobilisation des professionnels
- 37 Donner une plus grande visibilité aux politiques de l'habitat et du logement

38 — OBJECTIF 2 : Organiser les outils de financement, d'observation, de suivi et d'évaluation, ainsi que l'expertise/accompagnement auprès des communes

- 38 Disposer d'outils structurés facilitant l'aide à la décision et permettant l'appui et l'information aux partenaires
- 38 Spécifier les outils pour appuyer l'expertise et l'accompagnement attendus par les communes
- 38 Préparer et assurer la délégation des aides à la pierre de type 3
- 39 Mobiliser les financements des partenaires au service des projets d'habitat et de logement

39 — OBJECTIF 3 : S'appuyer sur les opérateurs de la collectivité : SILENE, SONADEV, Asso Habitat jeunes de la Région Nazairienne, Addr

- 39 Pour le logement social : SILENE
- 40 Pour l'aménagement de sites dédiés à l'habitat : SONADEV
- 40 Pour le logement des jeunes : L'Association Habitat Jeunes de la Région Nazairienne
- 40 Pour l'observation, l'apport de pistes de réflexion et l'appui à la programmation

41 — OBJECTIF 4 : Conforter de nouvelles instances de gouvernance :

- 41 Les instances établies par des délibérations
- 41 Les instances de pilotage des projets
- 41 Les instances de coordination avec les communes

2

Privilégier la production en renouvellement urbain

Un ralentissement de la production de logements sur des terrains antérieurement non bâtis hors enveloppe urbaine est désormais constaté d'une manière assez générale. Le renouvellement urbain constituera alors la principale source de production de logements au cours de ce PLH.

Les **constructions nouvelles dans les tissus déjà urbanisés** (renouvellement urbain, utilisation des espaces non bâtis ou friches, dents creuses, densification,...) seront privilégiées. La réflexion visant le développement de l'habitat dans les zones d'activités (principalement commerciales) sera aussi menée.

A l'échelle de l'agglomération, le PLUI fixe des objectifs de **densités résidentielles brutes** minimum :

- En **renouvellement urbain** : tendre vers 40 logements par hectare sur l'ensemble du territoire,
- En **extension** : tendre vers 40 logements par hectare pour Saint-Nazaire et 20 logements par hectare pour les autres communes,
- Tendre vers une urbanisation à **60 % dans l'enveloppe urbaine** et à 40% en extension de celle-ci.

Des **secteurs de développement** en continuité de l'enveloppe urbaine existante seront néanmoins mobilisés pour répondre aux dynamiques démographiques et économiques, l'urbanisation de ces secteurs ne devant pas déséquilibrer l'organisation spatiale de l'agglomération qui privilégie le confortement des centralités.

La volonté de rationaliser l'usage du foncier (conformément aux objectifs du SCoT), à l'échelle de l'agglomération et en fonction du contexte de chaque commune, se traduit dans le PLUI par une réduction de la **consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de 35 %** par rapport aux extensions de l'urbanisation (à vocation résidentielle) observées entre 1999 et 2012.

D'une volonté exprimée dans le précédent PLH pour réduire le rythme de consommation d'espace destinés à l'urbanisation nouvelle, l'agglomération est désormais en application d'une ardente obligation transcrite dans le PLUI et qui s'amplifiera avec l'application du « Zéro artificialisation nette ».

Environ 85% des logements identifiés à produire dans le temps du PLH, sont situés en secteur urbain constitué, en renouvellement de la ville sur elle-même ou en densification. Pour la ville de Saint-Nazaire, les opérations d'habitat en cours ou à venir situées dans l'enveloppe urbaine actuelle, sont quasi exclusivement du renouvellement urbain.

3

Mobiliser les outils fonciers au service des objectifs de production

Pour y parvenir, le préalable est :

- de poursuivre le travail de veille foncière de façon à réinterroger les stratégies locales dans le cadre du plan d'action foncière ;
- d'identifier le potentiel de densification des bourgs et villages (dents creuses, lotissements pavillonnaires).

La réalisation du PLUI a été l'occasion de mener une identification des potentiels fonciers de densification en zone urbaine. Cela nous permet d'estimer un volume global pouvant théoriquement être bâti en zone urbanisée.

Aux sites à vocation d'habitat déjà identifiés, devront être adjointes les potentialités foncières à privilégier pour initier une action de reconquête foncière dans les zones urbaines. La veille foncière permettra de mobiliser en fonction des situations l'un des outils à disposition :

- servitudes d'urbanisme pour création de voiries et d'équipements en vue de programmes de logements, des servitudes de mixité sociale et des emplacements réservés ;
- droit de Préemption Urbain et la Zone d'Aménagement Différé en anticipation foncière ;
- outils de réflexion et d'anticipation de « projet » tels que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- outils « fiscaux » tels que les participations aux aménagements sur les terrains rendus constructibles ;
- outils de portage fonciers, en premier lieu l'Établissement Public Foncière de Loire-Atlantique. Il s'agira de s'appuyer sur les dispositifs de minoration foncière qu'il propose ;
- en complément du Dispositif « déficit foncier » : le niveau des charges foncières en renouvellement urbain a conduit à la mise en place en 2019 d'un dispositif d'aide financière permettant d'atténuer la charge des communes pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Sachant qu'il faut garder à l'esprit les « coûts évités » de ces opérations et donc les insérer dans une approche économique globale.

Mobiliser les opérations d'intérêt communautaire pour contribuer à l'atteinte des objectifs

Même si leur part dans la production totale a baissé lors du précédent PLH, les ZAC communautaires contribuent encore de manière significative aux besoins en logements neufs sur le territoire. De plus elles permettent d'y décliner les différents objectifs du présent PLH.

Les grandes ZAC communautaires à vocation d'habitat initiées dans les années 2000 entrent dans leurs dernières tranches opérationnelles et pour certaines devraient s'achever dans le présent PLH : Hameaux du parc à Besné, Ormois à Montoir-de-Bretagne, Plessis à Saint-Nazaire.



OBJECTIF 2 : Viser la qualité des logements et de l'habitat pour une qualité de vie dans un environnement préservé

La qualité de l'habitat est à appréhender dans toutes ses dimensions : du bâti, d'usage, environnementale, d'insertion au tissu urbain, aux équipements et aux services. C'est à ces conditions que la qualité pourra être appréhendée comme une contrepartie indispensable de la densité.

D'autres vont se poursuivre au-delà : Centre-bourg à Saint-André-des-Eaux, Ecottais à Donges, Certé à Trignac. Des opérations nouvelles, vont produire leurs premiers logements au cours de ce PLH : Pornichet Atlantique, Aignac à Saint-Joachim, Boucha à Saint-Malo-de-Guersac, Clos Miraud à La Chapelle des Marais, et de façon plus massive, Moulin du Pé et Coulvé-Québrais à Saint-Nazaire.

Agir pour une meilleure qualité de l'habitat neuf

1.1 Agir sur la qualité du logement lui-même

Le constat de la baisse de la qualité d'usage des logements, malgré une amélioration notable de leur qualité technique, est largement partagé : baisse de la surface moyenne des logements neufs, généralisation des cuisines ouvertes, tendance à la mono-orientation, disparition progressive des rangements et des surfaces annexes.

Les critères de qualité d'usage doivent également trouver une traduction opérationnelle dans les projets.

Notamment au travers de **chartes locales de qualité** mises en place par certaines collectivités permettant de conduire à un dialogue fructueux entre opérateurs et collectivités sur les prestations attendues et les conditions économiques de leur réalisation, afin de construire mieux et plus, en respectant l'identité du territoire et son patrimoine.

La ville de Saint-Nazaire dispose d'une charte de la transition écologique et d'aménagement durable qui précise les attendus de la part des opérateurs immobiliers en termes de qualité durable des logements :

- 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 ;
- 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.

À l'heure de la validation du présent PLH, il est encore prématuré de réaliser un retour d'expérience. Cependant une forte attente des communes est exprimée et l'extension à d'autres communes de versions adaptées de cette charte sera proposée.

En parallèle, le gouvernement formule la proposition d'un référentiel Pinel + applicable en 2023 auquel la charte devra être confrontée.

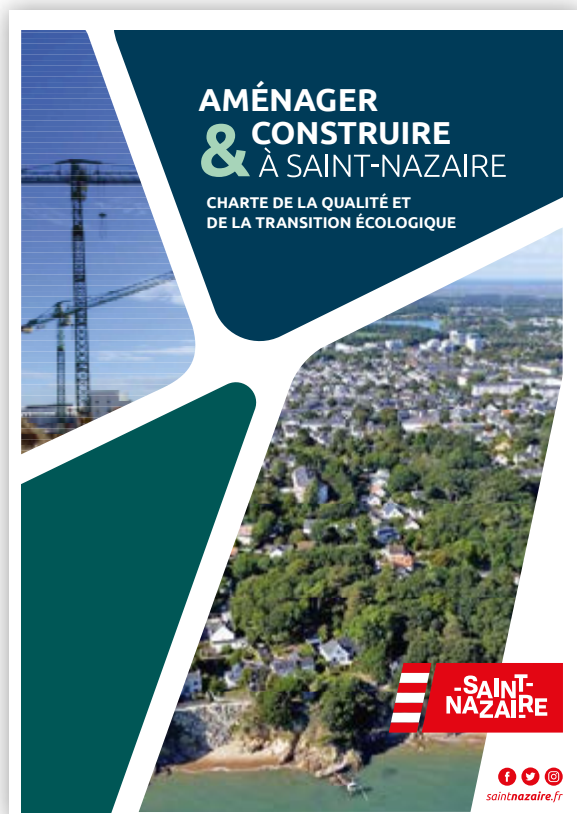
1.2 Agir pour un habitat inséré dans son environnement urbain

Penser les nouvelles opérations de logements en lien avec l'évolution du réseau de transport urbain relève aujourd'hui de l'évidence. Les opérateurs privés l'intègre eux-mêmes. Une évolution est certes déjà à l'œuvre en ce sens, cependant une attention particulière doit être apportée à la création de locaux destinés aux vélos. Les stationnements déportés sont proposés dans quelques opérations sous maîtrise publique. De même les liens avec les politiques du cycle de l'eau et des déchets sont intégrés.

Le lien avec le végétal évolue avec les notions de nature en ville et la prévention des îlots de chaleur. Cela concerne en particulier le bâti existant et interroge sur les modalités pour veiller à maintenir le végétal dans les cours communes, et ce au gré des reconstructions de la ville sur elle-même. L'objectif est bien de maintenir voire améliorer si besoin la présence du végétal, tant dans les espaces privés que dans les espaces publics bordants les immeubles bâtis.

Le PLUI affiche la volonté :

- de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles et de concentrer le développement dans les centralités existantes ;
- de maintenir et mettre en valeur des coupures d'urbanisation (coupure verte - fenêtre visuelle sur le grand paysage depuis les grandes infrastructures de transport - et coupures identifiées au titre de la loi littoral) ;
- et de contribuer à préserver la qualité des lisières majeures telles que la zone de sensibilité du marais.



2 Miser sur un parc privé existant performant énergétiquement

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

En période de tension immobilière comme celle qui prévaut au moment de l'élaboration du PLH, le parc ancien trouve sa place facilement sur le marché quel que soit son état. Ce qui n'est plus le cas lors de périodes de retournement de cycle qui voient des logements demeurer vacants.

L'objectif est de susciter la rénovation énergétique performante des logements en priorisant les publics aux revenus modestes. Historiquement la CARENE a poursuivi une politique volontariste en faveur de la rénovation des logements et en particulier en faveur de la rénovation énergétique.

Cette intervention s'est manifestée principalement au travers d'opérations programmées conventionnées avec l'Anah en faveur des publics aux revenus modestes et très modestes. Un service de conseils et de diagnostics pris en charge par la collectivité, avec des aides financières aux travaux dans une logique de guichet unique a été mise en place grâce aux ressources et compétences mobilisées par la communauté d'agglomération.

Ce service a été étoffé d'un Espace Info Énergie apportant un conseil sur rendez-vous auprès de tous les publics. Sur ce volet « tout public » la loi pour la transition énergétique pour la croissance verte de 2015 instaure les plateformes territoriales de rénovation énergétique (PTRE) coordonnées par les Régions.

L'objectif pour ce nouveau PLH est d'accompagner et encourager la massification de la rénovation énergétique ; Objectif traduit dans le Plan Climat Air Énergie Territorial de la CARENE par la volonté de doubler le nombre de rénovations accompagnées.

Pour ce faire, l'enjeu sera donc, pour atteindre l'objectif fixé, de configurer les moyens d'interventions de la CARENE en prenant en compte les éléments suivants :

- le dispositif France Rénov englobant l'intégralité des aides à la rénovation du logement, pour tout public et de ses accompagnateurs rénov' ;
- l'ouverture de la Maison de l'Habitat en 2024 ;
- la prise de la délégation des aides à la pierre de type 3 au plus tard le 21/12/2024.

En conséquence, la configuration actuelle du dispositif « Écorenove » devra nécessairement évoluer dès 2022.

La Plateforme territoriale de rénovation énergétique, sous l'égide du SARE et régie par une convention avec la Région, est maintenue jusqu'en 2023. De nouvelles orientations pour l'accompagnement des ménages au-dessus des plafonds de ressources Anah, seront définies pour la suite.

La priorité réaffirmée pour ce nouveau PLH demeure l'accompagnement gratuit et l'octroi d'aides financières aux travaux performants pour les publics aux revenus modestes.

S'agissant des publics aux revenus supérieurs aux plafonds de ressources de l'Anah, l'aide financière de la CARENE se cantonne au conseil et au diagnostic. Il s'agit pour ces publics de les encourager à la réalisation de rénovations énergétiques complètes et performantes.

Développer le recours aux énergies renouvelables

Envisagée pour la première fois à l'occasion du précédent PLH, l'incitation à se chauffer ou à produire son eau chaude sanitaire via les énergies renouvelables a été effective depuis 2018.

Dans le cadre de la fermeture annoncée de la centrale de Cordemais, des actions visant à structurer une filière locale pour les installations solaires ont été décidées et une convention en ce sens est signée par la CARENE.

Depuis quelques mois, la CARENE dispose du cadastre solaire qui permet d'évaluer le potentiel des toitures pour l'accueil de panneaux solaires.

L'objectif pour les premières années de ce nouveau PLH est donc de concentrer l'aide apportée sur le solaire thermique et l'autoconsommation photovoltaïque pour les propriétaires de maisons individuelles.

Cette politique vient s'articuler avec la création de réseaux de chaleur qui concernent des ensembles de logements plus importants (résidences de logement locatifs sociaux notamment) en lien avec des équipements publics.

3 Maintenir l'objectif de redonner une qualité nouvelle au parc locatif social le plus ancien

Le parc locatif social issu de la période de reconstruction représente encore aujourd'hui un quart du total des logements locatifs sociaux de l'agglomération, soit environ 3 000 logements.

Près de 1 000 de ces logements ont déjà fait l'objet d'une réhabilitation qui leur confère une nouvelle attractivité. Les travaux sont d'ampleur variable selon les immeubles et visent une réorganisation de la composition des immeubles par :

- la recombinaison de logements pour adapter les typologies ;
- l'accroissement des espaces à vivre par la création de balcons ou loggias ;
- la création de nouveaux rapports entre les logements du rez-de-chaussée et les espaces extérieurs (création d'accès directs, de jardins privés...);
- l'installation d'ascenseur permettant de favoriser l'accessibilité du bâtiment aux personnes vieillissantes et/ou handicapées, pouvant inclure l'adaptation de logements à la perte d'autonomie.

Et dans tous les cas, les questions relatives à l'acoustique, au thermique, à l'amiante, aux réseaux et aux changements de composants sont traitées. La question de la résidentialisation est également appréhendée au cas par cas.

Il est donc proposé de maintenir cet objectif prioritaire de réhabilitation lourde de ce parc issu de la période de reconstruction. Ce programme devrait s'achever au-delà de la fin de ce nouveau PLH. Il est à noter que la poursuite de cet objectif s'inscrit dans un contexte de renchérissement des coûts au logement qui, de 54 000 € (en 2012) en moyenne, approchent désormais 80 000 €.

Le dispositif d'aide en place sera, *a minima* prorogé, voire complété en fonction des cofinancements mobilisables auprès des partenaires. L'objectif reste de requalifier 1 500 logements en 6 ans.

La qualité de vie dans le logement locatif social s'exprime également par des actions concrètes auprès des habitants qu'il s'agit donc de pérenniser, telles que :

- des actions auprès des habitants lors d'événements dits « d'innovation sociale » qui sont organisés : rencontre en pieds d'immeuble, sensibilisation propreté, tri, recyclage... ;
- la gestion urbaine et sociale de proximité ;
- des actions et dispositifs renforcés pour améliorer la tranquillité des locataires.

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

L'implication des professionnels de la rénovation du parc de logements anciens est essentielle pour tenir les objectifs de transition énergétique et écologique et, plus largement, les objectifs de qualité dans le bâtiment. Ils doivent en effet pouvoir garantir la performance attendue.

S'agissant de la rénovation dans l'ancien, le nombre d'entreprises artisanales disposant du label « RGE » progresse mais pas suffisamment vite. La création de groupements de corps de métiers pour proposer des offres intégrées et coordonnées garantissant la qualité de réalisation des travaux reste encore très limitée.

Dans le cadre de la PTRE, la CARENE s'est investie pour à la fois encourager la formation des professionnels à la rénovation performante et à la constitution de groupements.

Ces démarches devront être poursuivies car, mises à mal par la crise sanitaire et par les pénuries de matériaux qui ont suivi, la dynamique a été freinée et doit être relancée.

Dans le neuf, produire plus et mieux nécessite d'aller vers plus d'innovation dans les modes de construction, d'être en appui aux projets industriels.

Plusieurs pistes peuvent être envisagées telles que :

- développer davantage la filière bois ;
- promouvoir la construction hors site ;
- promouvoir des modèles d'aménagement innovants en faisant émerger des démonstrateurs ;
- étudier l'opportunité de logements modulaires industrialisés pour certains types d'opérations.





OBJECTIF 3 : Remettre ou maintenir sur le marché des logements du parc existant

1

Résorber la vacance

La mobilisation du parc privé existant est une priorité affichée par une majorité de communes de l'agglomération. Dans les villes intéressées, il s'agit de produire du logement dans un contexte de raréfaction des fonciers disponibles en extension urbaine. 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 dont une part à des fins sociales. Les logements, souvent en étage, liés aux commerces, constituent un frein à la reprise de ces derniers tout en générant de la vacance des premiers. Leur dissociation faciliterait le réinvestissement respectif des lots considérés.

L'intervention en acquisition-amélioration du parc ancien par les bailleurs sociaux est devenue plus coûteuse, le niveau d'aide prévu pour ce type d'opérations doit donc être adapté. Ces opérations participent des objectifs de production locative sociale.



2

Faire des lotissements pavillonnaires existants un enjeu de production de nouveaux logements

Certains tissus pavillonnaires sont constitués de parcelles de grande taille. Spontanément, ils peuvent être affectés par le phénomène de la division parcellaire, qui représente une source de densification et de production de logements, mais qui ne produit pas un urbanisme de qualité. Un recensement du potentiel, suivi d'une veille, pourrait, à terme et au gré des mutations, constituer un gisement pour générer des capacités constructibles plus intenses et plus qualitatives.

Il est donc projeté d'en étudier la pertinence sur quelques lotissements tests, avant d'envisager d'en étendre ce principe d'intervention.

3

Maintenir en résidences principales le maximum de logements

La réponse aux besoins en logements peut s'exprimer également au travers de la volonté de maintenir ceux-ci dans le parc de résidences principales.

L'attrait de l'agglomération s'exprime par une augmentation de la fréquentation touristique et une croissance du nombre de résidences secondaires, pour une part au détriment du parc de résidences principales. Un nombre significatif de logements sont inscrits sur les plateformes de location de gré à gré et dans certain cas il s'agit de logements entiers loués tout au long de l'année.

Les résidences secondaires font désormais l'objet d'une taxation renforcée qui vise à limiter leur progression, voire à viser une remise sur le marché de certaines peu occupées dans les communes les plus concernées.

La question de l'autorisation du changement d'usage des locaux destinés à l'habitation, qui pourrait être mise en place sur une partie du territoire de la CARENE par dérogation, constitue une réflexion à mener pour poursuivre cet objectif. Cette autorisation s'applique aux mises en locations de plus de 4 mois.

Répondre à la diversité des besoins en logement et faciliter les parcours résidentiels



OBJECTIF 1 : Proposer des logements qui répondent aux aspirations et aux besoins des différentes compositions familiales

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

L'accroissement démographique continu dans l'ensemble des communes de l'agglomération ne s'est pas accompagné, pour une partie d'entre elles, d'une diversification des offres de logements pouvant répondre à l'augmentation du panel des besoins.

Ainsi plus de 90% du parc de logements est constitué de logements individuels, le collectif étant dédié pour l'essentiel au logement locatif social.

Cette catégorisation ne permet donc pas d'accueillir ou maintenir des habitants qui dès lors doivent trouver une réponse à leur besoin en logement dans une autre commune, essentiellement la ville centre. Il s'agit principalement en l'occurrence de publics qui ne seront pas prioritaires au logement locatif social.

Or aujourd'hui toutes les communes disposent d'un panel de services minimum pour accueillir un éventail plus large de ménages. L'enjeu est donc de diversifier les typologies de logements, et notamment augmenter les petites typologies là où elles manquent. Ces petites typologies trouvant leur place plutôt en collectif, même de petite taille, ou en individuel superposé.

Étoffer le nombre de logements à loyer intermédiaire en quantité raisonnée et adaptée au contexte de chaque commune pourra participer à cette facilitation des parcours résidentiels intra communaux.

2 Mobiliser le parc ancien pour des offres non pourvues

Y compris dans le parc ancien, l'enjeu est de diversifier les niveaux de prix et de loyers pour l'ensemble des ménages. Des petits logements conventionnés auront pour intérêt de proposer une offre à des jeunes qui souhaitent décohabiter tout en restant dans leur commune d'origine.

Quelques logements en sous location dédiés à des publics en parcours d'insertion ou réinsertion par le logement est une alternative à l'éloignement de ces personnes vers des centres urbains alors que des attaches locales demeurent.

Dans le contexte de forte tension sur les marchés immobiliers, la captation de nouveaux logements conventionnés est rendue plus difficile, dès lors un objectif de prorogation des conventions arrivant à échéance prend tout son sens aujourd'hui. Depuis 2017, la communauté d'agglomération a mis en place une veille qui permet de contacter les propriétaires bailleurs pour les y encourager, cette démarche a donc vocation à être maintenue.

L'objectif fixé à minima est de conventionner ou agréer annuellement en logement social ou très social, avec ou sans travaux, le nombre de logements nécessaires au maintien du nombre de logements constituant ce parc.

3 Rendre abordable l'accession à la propriété

Le diagnostic montre que l'agglomération attire majoritairement des ménages provenant de territoires éloignés quand, à l'inverse, un déficit migratoire est constaté avec les territoires voisins. Schéma qui se transpose en « infralocal » entre la ville centre et les communes en périphérie.

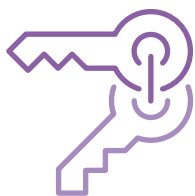
Dans un marché en forte tension, l'accession à la propriété devient impossible pour bon nombre de ménages sur une partie du territoire. Cependant, il relève de la politique de

l'habitat de la CARENE d'offrir les conditions d'un véritable choix résidentiel pour les familles, en proposant outre des produits adaptés, des prix maîtrisés et un accompagnement à l'acquisition des logements.

Pour ce faire, la CARENE pérennise sa politique en faveur de l'accession abordable pour les ménages à ressources moyennes ou modestes (c'est-à-dire pour notre territoire, globalement entre 1,5 et 2,5 SMIC), au travers d'un dispositif dédié « les Biens Négociés » qui institue une grille de prix à respecter. Cependant, quelques aménagements sont à prévoir sur les niveaux de prix, les secteurs géographiques, une simplification de la procédure et une plus forte communication.

Le volume de l'offre dite « en accession abordable », accessible aux ménages à ressources moyennes ou modestes, doit atteindre 10% de l'offre globale de logements neufs sur le territoire. Les objectifs par commune sont retranscrits dans le plan d'action territorialisé. Ils sont variables en fonction des possibilités constructives connues.

Les dispositifs d'aides aux travaux et l'aide directe à l'accession à la propriété (dispositif de soutien financier aux ménages sous conditions de ressources) y contribuent aussi. Ces aides ont vocation à être pérennisées et le cas échéant adaptées pour répondre à cet objectif.



OBJECTIF 2 : Fluidifier les conditions d'accès au logement locatif social

1 Consolider une politique d'attribution au service des enjeux de mixité et d'équilibre territorial

Sous l'égide de la Conférence Intercommunale du Logement, la politique d'attribution à l'échelle de la CARENE a été transcrite dans la convention intercommunale d'attribution adoptée en 2017.

Elle fixe collectivement les engagements relatifs aux attributions de logements locatifs sociaux avec une attention particulière aux publics prioritaires et aux situations de relogement. Elle vise la résorption des concentrations de fragilité observées, particulièrement en quartiers prioritaires pour la ville.

1.1 Objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle de l'agglomération à prendre en compte pour les attributions de logements locatifs sociaux

Cet objectif de mixité est en premier lieu envisagé par une production neuve répartie sur l'ensemble de l'agglomération, des réhabilitations conséquentes et des démolitions d'immeubles existants. Cet objectif perdure dans le nouveau PLH et la convention sera actualisée de façon à prendre en compte le réalisé, les objectifs restant à réaliser, et les évolutions éventuelles liées à de nouveaux projets urbains.

En second lieu l'objectif de mixité se traduit par une attention particulière donnée à la répartition des logements selon leurs niveaux de loyers, de façon à ce que les ménages les plus précaires trouvent des loyers accessibles sur l'ensemble des communes. L'objectif d'attributions aux publics prioritaires y est inscrit au titre de l'accord collectif intercommunal qui devra être renouvelé.

La convention vise également à réduire les concentrations de fragilité au sein du parc locatif social dans les quartiers concernés. Les indicateurs de mixité fixés suite à la loi Egalité et Citoyenneté évoluent favorablement. L'objectif est de tendre vers un rapprochement quant aux attributions entre quartiers de la politique de la ville et les autres quartiers. Cet objectif reste d'actualité.

1.2 Relogement et accompagnement des ménages dans le cadre des projets de renouvellement urbain en QPV et en secteur de fragilité

Les conditions de relogement ont été fixées dans la charte validée en 2017 et annexée à la convention.

Les situations de relogement les plus complexes nécessitant une approche et/ou une résolution collaborative, continueront à être traitées au sein de la commission interbailleurs.

1.3 Définir les modalités de coopération entre bailleurs locatifs sociaux et titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre les objectifs de la convention

Lors de la rédaction de la convention le contour de cet objectif opérationnel était encore flou dans la mesure où il était attendu le décret précisant les modalités d'application de la Gestion en flux des contingents. Les effets de cette nouvelle modalité de gestion sont importants et nécessitent d'être appréciés finement. L'obligation de sa mise en œuvre a été repoussée à fin 2023, dès lors les travaux et échanges nécessaires s'inscriront dans ce nouveau PLH.

La CARENE a fait le choix de déléguer l'application de son contingent aux communes selon un principe de proximité et de responsabilité. Elles seront donc pleinement associées aux travaux d'une démarche qui, selon les modalités arrêtées, pourrait impacter la mobilisation du contingent communautaire.

Une convention par bailleur et par réservataire devra être conclue à l'échelle départementale, une nécessaire harmonisation devra donc être réalisée.

1.4 Préciser les attendus de la politique de mutations

Avec la loi ELAN, la CAL devient CALEOL (Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements). Elle acquiert une nouvelle compétence visant à renforcer la mobilité résidentielle dans le parc social via un examen triennal des conditions d'occupation des logements dont les locataires se trouvent dans une des situations suivantes :

- sur-occupation telle que définie au 3^o du I de l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale ;
- sous-occupation telle que définie à l'article L. 621-2 du présent code ;
- logement quitté par l'occupant présentant un handicap lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ;
- reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie ;
- dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

La notification de l'avis de la CALEOL aux locataires peut déclencher un accompagnement au parcours résidentiel et aboutir sur une proposition de mutation. Un premier repérage des logements concernés par cet examen permettra le cas échéant d'envisager l'étude de ces propositions en inter-bailleurs (notamment pour permettre aux locataires qui le souhaitent de rester dans le même environnement).

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

La CARENE a adopté son plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs en 2017. La mesure la plus importante du plan, et relevant de ce nouveau PLH, est la mise en application de la cotation de la demande.

2.1 L'harmonisation des pratiques au sein du Service Intercommunal d'Accueil de la Demande Locative (SIADL)

Silène, CISN résidences locatives et Action Logement en tant que lieux d'enregistrement d'une part et les 9 communes hors Saint-Nazaire, lieux d'accompagnement ou « relais » d'autres part, constituent le SIADL. Une charte reprend ce qu'il est attendu pour chacune des fonctions des différents lieux, des outils tel qu'un atlas du parc locatif social et des formations proposées aux agents d'accueil ont permis avec l'accord de tous de proposer les conditions de cette harmonisation. Les évolutions suscitées par la crise sanitaire et la forte tension sur la demande, ainsi que la cotation, nécessiteront des ajustements à proposer par la CIL.

L'objectif demeure bien que le demandeur dispose des mêmes chances d'accès au logement locatif social quel que soit son lieu de demande.

2.2 La cotation de la demande

La cotation de la demande de logement social est un outil d'aide à la décision pour l'attribution des logements sociaux en commission d'attribution des logements sociaux.

La cotation consiste à définir une série de critères d'appréciation de la demande et de leur appliquer une pondération afin d'attribuer une note à chaque demande.

La grille, déjà testée auprès des bailleurs sociaux, sera soumise à l'approbation de la CIL puis du Conseil communautaire en 2022. Elle sera ensuite intégrée au plan partenarial de gestion de la demande CARENE et au fichier partagé de la demande du département.

2.3 La commission inter-bailleurs

Le Plan a prévu la mise en place d'une commission inter bailleurs locale pour mieux répondre aux situations complexes nécessitant une réponse adaptée, n'ayant pas vocation à être traitées par la commission inter-bailleurs départementale. Elle se réunit une fois par trimestre pour examiner les demandes particulières :

- de personnes en situation de « handicap » en lien avec la CIAPH ;
- de personnes confrontées aux violences conjugales sans régularisation administrative ;
- de « situations bloquées ou hors délai » notamment lors de demandes de mutation.

La commission définit une orientation pour chaque situation examinée et ses membres s'engagent à mettre en œuvre les décisions de la commission.

Cette commission réunit les représentants de l'État (DDETS), de la CARENE, du Conseil Départemental, d'Action Logement, des bailleurs disposant de plus de 200 logements sur le territoire et des CCAS.

Elle n'est mobilisée pour certaines de ces missions que lorsque toute autre solution a échoué par ailleurs (dans le cadre du « circuit » de droit commun). Elle s'occupe aussi de missions qui ne sont actuellement coordonnées ou animées en aucun lieu.

Depuis avril 2021, les situations examinées en commission bénéficient d'une dérogation du sous-préfet pour passer en candidat unique en commission d'attribution des logements. Cette dérogation est visible dans le fichier commun de la demande via un pastillage « éligibilité CIB CARENE ».

La pertinence de cette commission et la qualité de ses résultats tient à l'implication des partenaires qui reste effective. Il est donc proposé que cette commission perdure.

2.4 Les mesures relevant d'un Plan partenarial non encore adoptées

Le plan avait renvoyé à des travaux ultérieurs :

- la définition d'une « méthode permettant de favoriser les mutations internes au sein du parc de logements locatifs sociaux » qui pourra être encouragée par la mise en place de la gestion en flux des contingents à compter de 2023
- « les méthodes d'estimation du délai d'attente moyen par typologie de logement et par secteur géographique pour obtenir l'attribution d'un logement locatif social » en cours de réalisation par le gestionnaire du fichier commun de la demande (Creha Ouest) dans le cadre de la mise en œuvre de la cotation de la demande (obligation loi Elan) ;
- « les conditions de réalisation des diagnostics sociaux et de mobilisation des dispositifs d'accompagnement social favorisant l'accès et le maintien dans le logement en tenant compte des mesures arrêtées par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et visant à la mise en œuvre du droit au logement. »





OBJECTIF 3 : Développer la politique du logement d'abord

Le Logement d'abord consiste en un changement d'approche dans la lutte contre le sans-abrisme et le mal logement. Il s'organise autour de 3 grands principes :

- viser un accès direct au logement autonome avec un accompagnement pluridisciplinaire adapté aux besoins des personnes : l'insertion se fait directement dans le logement ;
- placer en priorité la production de logements abordables ;
- passer d'une réponse construite dans l'urgence à des solutions pérennes de retour au logement.

Pourquoi le Logement d'abord sur la CARENE ?

Des situations peu nombreuses mais qui couvrent le spectre rencontré dans les villes de plus grande taille : un sans-abrisme persistant, des indicateurs de pauvreté au-dessus de la moyenne départementale, une demande locative importante, une saturation des dispositifs d'urgence, un délai d'attente qui s'allonge pour accéder aux dispositifs de logements adaptés. L'inscription du territoire dans l'AMI 2 Logement d'abord de la DIHAL (2020) permet de mobiliser des financements et des ressources complémentaires pour accélérer et ou pérenniser des réponses.

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

1.1. Disposer d'un plus grand nombre de logements en pensions de familles

Les pensions de familles répondent aux besoins particuliers de personnes à faible niveau de ressources, en situation d'isolement ou d'exclusion sociale, et ayant pour la plupart fréquenté de façon répétée les structures d'hébergement. Il s'agit de proposer à ces personnes, souvent seules, un logement dans un cadre de vie collectif à taille humaine, en les accompagnant grâce à la présence d'un hôte, pour leur permettre de se sentir chez elles et de recréer des liens avec les autres. « Être chez soi mais pas tout seul ». Le logement est autonome et durable. La pension de famille est de petite taille. Elle possède également des espaces collectifs pour la tenue d'activités collectives.

Il est proposé d'étoffer le territoire de 20 à 25 logements en pension de famille dont une quinzaine à Saint-Nazaire.

1.2 Visant l'accès à un logement accompagné de personnes en handicap psychique

L'opération Silapsy, doit être pérennisée, il serait même souhaitable de pouvoir y inscrire plus de logements ; Sachant qu'une limite à une extension du dispositif tient au temps mobilisable par les professionnels de santé en charge de l'accompagnement.

1.3 Accompagner vers et dans le logement des jeunes en errance ou rupture

Le précédent PLH évoquait comme sujet à investiguer, la problématique de mise à l'abri de personnes en errance, en très grande difficulté psychique. Plusieurs associations se sont réunies pour répondre à un appel à projet visant l'accueil et l'accompagnement vers le logement des jeunes en rupture. Dénommé l'Entre 2, il est devenu opérationnel en 2021.

Une première évaluation sera à réaliser avant d'envisager une pérennisation.

1.4 Coordonner la mise à l'abri des femmes victimes de violence

La CARENE et les communes ne disposent pas aujourd'hui de la connaissance de l'ensemble des logements/hébergements mobilisables sur le territoire. Un recensement est nécessaire. Cette connaissance partagée est importante notamment pour qu'il puisse être proposé une offre en dehors de la ville d'origine. Une mutualisation serait ainsi pertinente et la création d'un lieu d'accueil et d'hébergement en urgence est envisagé.

Une attention doit également être portée sur la typologie du logement pour ce public et sa localisation.

1.5 Rester mobilisés pour l'accueil des réfugiés

Il s'agit d'un public qui n'était pas abordé dans le précédent PLH.

Les communes ont su répondre favorablement aux sollicitations visant l'accueil des demandeurs d'asile et prolonger celui-ci pour les personnes ayant obtenu le statut de réfugiés. De manière plus générale la CARENE est mobilisée pour faciliter l'insertion dans la vie locale (professionnelle et dans le logement) des demandeurs d'asile ayant obtenu leurs titres de séjours.

Elles entendent poursuivre en ce sens tout en rappelant qu'il demeure du rôle de l'État de prendre en charge les déboutés du droit d'asile et toutes les personnes en situation irrégulière.

2 Accroître le nombre de logements locatifs à bas loyers accompagnés

Il s'agit de proposer des logements locatifs sociaux à bas loyers aux personnes les plus fragiles. Ces logements sont assortis d'un accompagnement social de 6 mois reconductibles. Le diagnostic du PDALHPD établi en 2020 montre que le nombre de demandeurs pour lesquels ces logements répondraient à leur situation est bien supérieur au nombre recommandé *a minima* par l'État, à savoir 10% du nombre total de PLAI. L'évaluation faite exigerait plutôt 10% du nombre total de Logements locatifs sociaux produits. L'importance de l'écart et une nécessaire prudence quant aux réelles capacités à mobiliser l'accompagnement, conduisent à proposer de porter à 15 par an en moyenne le nombre de PLAI-A.

3 Mobiliser des logements existants en sous-location

La captation de quelques logements supplémentaires avec des systèmes de sous location ou de location intermédiaire complète utilement l'offre, pour un besoin de court terme estimé entre 10 et 20 logements annuels.

Les bailleurs sociaux proposent déjà dans leurs parcs plusieurs dizaines de logements en sous location. 290 logements enregistrés pour Silène en octobre 2021. Cette politique sera poursuivie.

La captation de logements dans le parc privé est une solution adaptée aux plus petites communes. La volonté de plusieurs d'entre elles de résorber la vacance peut être une occasion de capter quelques logements répondant à cet objectif.

La collectivité achète des biens en vue de réaliser des opérations futures d'aménagement, durant le temps de portage, ceux qui le permettent sont dédiés à des sous locations par des associations d'insertion dans le logement. Il est visé une 15aine de logements dits « intercalaires ».

4 Cibler le traitement de l'urgence

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

Des projets sont en cours en ce sens :

- Un projet de 14 places en lits halte soin santé avec l'association Anef Ferrer, comme passerelle entre sortie d'hôpital et logement autonome, en lien avec l'établissement hospitalier,
- Un projet à Saint-Nazaire/Trignac de création de 10 places pour grands précaires et 15 places pour familles/femmes/couples.

Par ailleurs l'objectif que chaque commune dispose d'au moins un logement d'urgence (ou faisant office) n'ayant pu être atteint dans le précédent PLH il reste inscrit dans celui-ci. Une réflexion sera portée à la typologie des logements, et à la possibilité de s'appuyer sur les associations. A ce jour 3 communes ne disposent pas de logement d'urgence. Les autres communes disposent de 1 à 4 de ces logements. Certains sont conventionnés avec l'État (Allocation logement temporaire (ALT)).

Après presque 3 ans d'expérimentation de la territorialisation du SIAO, celui-ci est mieux repéré par les acteurs du territoire et davantage de demandes sont étudiées en Comité Territorial d'Orientations chaque année (75 en 2021). Il conviendrait néanmoins d'associer les bailleurs aux CTO pour favoriser la fluidité (places en sous-location), de former ou conseiller les prescripteurs aux dispositifs du territoire et de les sensibiliser à la mise à jour des dossiers.

Enfin, l'agglomération souhaite étudier une logique de logements dits « solidaires » qui ne soient pas corrélés à telle ou telle mesure, au risque d'être vacants lorsque momentanément s'il n'y a plus de demandeur éligible à la mesure fléchée pour le financement de ce logement.

ORIENTATION 3

Mieux répondre à la spécificité des besoins de certains publics



OBJECTIF 1 : Accompagner la tendance à l'ancrage des familles du voyage (sédentarisation)

1 Créer des terrains familiaux pour des familles du voyage désireuses d'un ancrage pérenne sur le territoire

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

Le schéma reprend une étude menée par le Département et l'État dans le cadre du PDALHPD qui identifie dans l'agglomération une quarantaine de familles désireuses de se sédentariser.

Déjà, il est identifié la possibilité d'une extension de l'aire de Méan par quelques terrains familiaux qui pourraient être destinés à des personnes vieillissantes. À Trignac, une modification au PLUI va permettre d'organiser l'ancrage de 2 familles au moins.

Au préalable une Mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale doit conforter ou non, par un diagnostic social, les souhaits et capacités d'ancrage des familles identifiées *a priori*.

2 Achever la couverture du territoire en aires d'accueil

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

Les équipements de l'aire d'accueil de Pornichet ont été conçus en fonction du mode d'occupation des aires avec des locaux qui apportent un meilleur confort en période hivernale.

Par ailleurs le schéma prévoit la création d'une aire d'accueil des groupes accompagnant une personne hospitalisée à Saint-Nazaire. Le site étant identifié les aménagements requis seront réalisés durant la période du PLH.





OBJECTIF 2 : Proposer une offre adaptée aux personnes vieillissantes et en situation de handicap

Le besoin supplémentaire en accompagnement des personnes âgées en perte d'autonomie est avéré et va croître fortement dans les prochaines années sous l'effet conjugué du vieillissement des habitants et des arrivées nombreuses de personnes âgées sur le littoral.

1 Poursuivre la politique d'adaptation du parc ancien à la perte d'autonomie

1.1 Dans le parc privé

440 logements ont bénéficié d'une aide aux travaux d'adaptation du domicile suite à un accompagnement proposé par la CARENE dans le cadre du dispositif Écorénove lors du précédent PLH. Ces logements concernent des ménages aux faibles revenus qui n'auraient pu se maintenir à leur domicile sans les conseils prodigués et les aides accordées.

Or, le maintien au domicile jusqu'en fin de vie est une politique affirmée au niveau national. Dans le même temps on constate que l'espérance de vie en bonne santé stagne. Au plan local, le diagnostic montre une surreprésentation du nombre de personnes âgées sur le territoire. L'addition de ces éléments conforte *a priori* l'hypothèse d'une augmentation des besoins en adaptation des logements dans les prochaines années.

À noter que parmi les dossiers d'adaptations, certaines demandes proviennent de personnes handicapées pour lesquelles les travaux peuvent être plus importants, particularité à prendre en compte au titre de ce PLH.

L'objectif est d'accompagner l'adaptation de 100 logements par an au profit de ménages aux revenus modestes.

1.2 Dans le parc public

Au travers de son programme « Régénération 50-60 », Silène a entrepris avec l'appui de la communauté d'agglomération, la rénovation de 3 000 logements dont une partie doit être desservie par des ascenseurs, avec des logements restructurés mieux adaptés aux besoins de personnes vieillissantes.

Sur la période du PLH 2016-2021, 864 logements ont été réhabilités dont 223 desservis par un ascenseur. La poursuite du programme dont une partie fait l'objet de la convention passée au titre du PRIR prévoit sur les 6 prochaines années de desservir environ 810 nouveaux logements en ascenseurs.

De manière plus ponctuelle Silène, CISN Résidences locatives et Habitat 44, les trois principaux bailleurs sociaux présents sur l'agglomération, apportent des adaptations, souvent réversibles, à la demande de locataires âgés qui ne souhaitent pas changer de logement. Un recensement en sera établi.

Suite au repérage des logements adaptés dans le parc social et à leur cartographie, un référentiel sur le logement adapté à la perte d'autonomie et au handicap sera validé par les membres de la CIL. Ce dernier servira de socle pour le versement de l'aide financière CARENE.

Le plan partenarial de gestion de la demande comprendra un volet concernant le traitement de la demande de logement pour les personnes en situation de handicap.

2 Développer des programmes neufs adaptés au vieillissement au plus près des services et des équipements

Dans un contexte où les personnes âgées ont de moins en moins souvent leurs proches à proximité, l'apport de services par exemple dans le parc social, les démarches visant la rupture de l'isolement, vont devenir des préoccupations grandissantes qui seront prises en compte dans le présent PLH.

2.1 Des logements dédiés

Plusieurs opérations ont été engagées pour produire des logements adaptés ou adaptables aux personnes âgées, essentiellement dans le cadre de la construction locative sociale. Ces logements prennent place dans les centres-bourgs et/ou à proximité d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes afin de mutualiser des services (restauration, salle d'activité).

Il est donc proposé de poursuivre cette politique pour laquelle la CARENE apporte une aide financière spécifique au titre de son aide en faveur de logement locatif social.

Des personnes âgées pourraient être intéressées par des formules d'accession à la propriété abordable dans la mesure où elles quittent un bien dont elles sont propriétaires et disposent alors d'un apport. Cette formule pourra être expérimentée, puis reproduite si elle répond à un besoin et trouve son modèle économique.

L'objectif est de créer 20 logements adaptés destinés aux personnes âgées chaque année.

En lien avec le plan partenarial de gestion de la demande, ces logements seront bien recensés pour les relier aux demandes particulières repérées au titre de 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.

La réussite de ces opérations repose notamment sur la confirmation des demandeurs âgés de leur acceptation au moment des attributions, ce qui suppose des démarches d'accompagnement en amont.

Une des premières motivations des personnes âgées pour intégrer un nouveau logement est de pouvoir rompre l'isolement. Dès lors les réponses pourront être apportées au travers de formules de logements avec services et/ou locaux partagés, en locatif social pour tout ou partie, qui seront étudiées avec les communes.

2.2 L'Habitat inclusif

L'habitat inclusif est une nouvelle solution de logement destinée aux personnes en situation de handicap ou aux personnes âgées. Au sein du parc locatif social ou privé, les personnes disposent par ce biais d'un espace privatif (logement individuel ou chambre en colocation) et partagent des espaces communs ainsi qu'un projet de vie sociale.

Les formules d'habitat inclusif se développent sur le territoire. Ces projets sont soutenus par la Conférence des financeurs de l'habitat inclusif. Ils bénéficient également d'une aide à la vie sociale et partagée.

Il conviendra de renforcer le lien avec la Conférence et de soutenir les associations lauréates par l'aide à la captation ou la création de logements adaptés.

Ces opérations pourront bénéficier de l'aide financière spécifique indiquée au 1.2 supra.

3.1 la cohabitation entre personnes âgées ou intergénérationnelle

Pour les personnes âgées isolées ou en perte d'autonomie, le recours à la cohabitation peut être un moyen de bénéficier d'une aide et d'une présence qui rendent possible le maintien dans le domicile.

Il est proposé de mener une étude/action avec une association proposant déjà ce type de formule sur les grandes agglomérations ligériennes et, à l'issue de l'évaluation envisager une pérennisation.

L'article 118-1 de la loi ELAN modifiant l'article L.631-17 du CCH pour l'attribution à des personnes de moins de 30 ans dans le cadre d'un contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire avec des personnes de soixante ans et plus, pourra être mobilisé pour faciliter ce dispositif dans le parc locatif social.

3.2 L'habitat participatif

Si *a priori* l'habitat participatif n'est pas destiné en particulier aux personnes âgées, le constat est qu'une part non négligeable des adhérents aux expérimentations sont des séniors. À l'approche de la retraite ou au début de celle-ci, l'engagement dans ce type de projet est également l'assurance qu'aux âges de la perte d'autonomie, du décès du conjoint, on ne se retrouve pas isolé.

3.3 Permettre le maintien à domicile jusqu'à la fin de vie (l'Ephad à domicile)

Le principe est d'organiser un accompagnement global de personnes âgées à domicile basé sur la coordination et la mutualisation de l'action des acteurs habituels du soutien à domicile par une équipe dédiée au sein d'un EHPAD, celui-ci apportant en outre au dispositif un ensemble de services complémentaires et innovants : garde itinérante de nuit, astreinte IDE de nuit, activités de prévention, de loisirs et de rupture d'isolement, coordination gériatrique et suivi de la personne, interventions thérapeutiques complémentaires (psychologue et ergothérapeute), capacité d'accueil d'urgence, transport accompagné....

Ce dispositif permettra de rapprocher encore plus tous les professionnels et intervenants du parcours de la personne âgée ce qui aidera à fluidifier ce parcours sur le territoire concerné.

Il s'agira donc de capitaliser l'expérimentation en cours à Pornichet et si elle est probante d'en favoriser une extension à d'autres secteurs du territoire.

Cette synergie peut s'exprimer par le recensement et la mutualisation d'outils existants, la réponse collective aux appels à projet et appels à manifestation d'intérêt, le partage d'expériences et d'informations lors de temps dédiés à l'échelle de l'agglomération et par le travail avec le réseau Ville Amie des Aînés Saint-Nazaire.



OBJECTIF 3 : Faciliter l'accès au logement pour les jeunes (étudiants et actifs dont saisonniers)

1

Accroître le potentiel de logements accessibles aux saisonniers

En période estivale les travailleurs saisonniers du secteur touristique trouvent difficilement à se loger ou dans des conditions précaires. Certaines entreprises du tourisme organisent elles-mêmes l'hébergement dans des locaux leur appartenant, en camping... Toutes n'ont pas cette possibilité, dès lors la difficulté de logement ou d'hébergement peut induire des difficultés à recruter. La commune de Pornichet souhaite donc créer une structure d'hébergement/logement dédiée aux travailleurs saisonniers. Parallèlement sur Saint-Nazaire des équipements existants pourrait y être dédié l'été.

Une formule pourra être testée en termes d'accueil de saisonniers chez l'habitant en s'appuyant sur l'expérimentation relative à la cohabitation intergénérationnelle.

2

Consolider le dispositif d'accompagnement des jeunes en difficulté d'accès au logement

Suite à l'étude réalisée en 2018-19, il a été décidé de repositionner le Service Accueil Info Logement de l'Association Habitat jeunes de la région nazairienne. Désormais un « Service Logement Jeunes » accueille, conseille et informe les jeunes en difficulté de recherche de logement. La rapide montée en charge du dispositif conforte l'analyse initiale du besoin que l'ensemble des acteurs avait relayé. Ce service aura vocation à rejoindre la Maison de l'Habitat.

Par ailleurs le déploiement du portail numérique « La boussole des jeunes » facilite l'accès aux informations relatives au logement et constitue un relais efficace vers le Service Logement Jeunes.

3

Évaluer le niveau de réponse apporté une fois réalisés tous les projets de logements étudiants en cours

S'agissant du logement étudiant, l'étude réalisée en 2018-2019 a montré que ceux-ci n'éprouvaient pas de difficultés particulières pour trouver un logement. Pour autant le nombre d'étudiants va croître dans les prochaines années passant de 3 500 à plus de 4 500 avec en particulier des unités d'enseignement en centre-ville. Déjà un certain nombre de résidences sont programmées voire en construction. Celles-ci devraient générer environ 350 logements dont 35 destinés aux étudiants en alternance. Ce nombre peut paraître élevé mais se situe dans un contexte de tension du marché immobilier qui rend plus difficile l'accès à un petit logement abordable pour les étudiants. Il conviendra alors de vérifier si ces projets permettent de répondre aux besoins des étudiants.

4

Étoffer le nombre de petits logements accessibles aux jeunes sur l'ensemble du territoire

Le très faible nombre de petits logements locatifs privés dans la plupart des communes ne permet pas à ceux-ci d'envisager de résider dans la commune dont ils sont originaires. Par ailleurs les quelques petits logements dans le parc social sont attribués en priorité à des publics en précarité. Il pourra être mobilisé l'article 107 de la loi ELAN ajoutant le titre 1er ter de la loi du 6 juillet 1989 pour l'attribution d'un logement meublé pour une période allant de 1 à 10 mois à des personnes de moins de 30 ans dans le cadre d'un bail mobilité.

Par ailleurs, l'agglomération reste mobilisée et en veille par rapport aux besoins des actifs en mobilité, le plus souvent en contrats courts ou précaires. Une première réponse via l'ouverture de la résidence résidétape a été apportée. L'idée d'une résidence mobilité multi-sites sera étudiée.



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

1 Faire aboutir (par des travaux) les repérages de logement indigne de façon plus fréquente

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

S'agissant du logement indigne, il n'a pas été souhaité le transfert du pouvoir de police des maires à l'intercommunalité. Pour autant, la plupart des communes ne dispose pas des ressources internes pour traiter les situations repérées.

Le pilotage du pôle logement indigne, assuré par la CARENE, a donc vocation à être pérennisé, en lien avec l'ensemble des acteurs de lutte contre le mal-logement (CCAS, services sociaux du conseil départemental, ARS, Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) de Saint-Nazaire, CAF et DDTM). Il continuera à travailler en liaison avec le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne.

L'étude de faisabilité d'une intervention du SCHS de Saint-Nazaire par convention auprès des communes pour traiter certaines situations se poursuit. L'objectif est bien de favoriser au maximum la réalisation de travaux pour remise aux normes des logements. Tant sur des situations relevant de la police des maires dans les communes qu'en application du RSD à Saint-Nazaire. Le rôle de la communauté d'agglomération est de coordonner l'ensemble du dispositif.

2 Aider les ménages à sortir de la précarité énergétique

La contribution à l'atteinte de cet objectif s'est matérialisée par la candidature de la collectivité (CARENE et ville associant les CCAS) à un AMI national.

La volonté était d'installer de façon pérenne un dispositif d'accompagnement coordonné en le formalisant sous le label d'un Service Local d'Information à la Maîtrise de l'Énergie (SLIME). Cette labélisation a permis d'apporter des financements au dispositif visant à mieux qualifier les situations de précarités énergétique. Il s'agit notamment de combiner les mesures d'ordre social et les mesures visant la qualité du logement (performance énergétique).

Le bilan de l'action conduit à réinterroger la méthodologie de repérage et la mobilisation des acteurs de terrains, tout en maintenant ce dispositif qui permet de répondre à un véritable besoin des ménages.

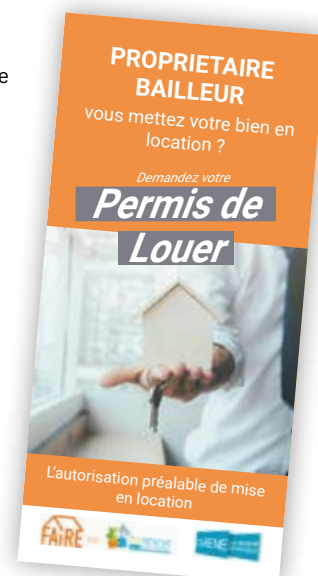
Le département envisage la mise en place d'un SLIME départemental, embarquant des moyens humains et des outils de financement mobilisables grâce au FSL et bénéficiant de la « force de frappe » de ses travailleurs sociaux dans les Espaces Départementaux de Santé (EDS) des délégations territoriales. Il apparaît opportun que le territoire de la CARENE puisse bénéficier de cet outil. La CARENE continuerait son rôle de coordination, de mobilisation (de son bailleur social notamment) et inscrirait son objectif d'environ 110 visites à domicile par an, dans ce cadre.

3 Réduire le nombre de situations de mises en locations de logements de mauvaise qualité en activant le permis de louer

Testé sur un court linéaire entre 2019 et 2021, ce dispositif a permis d'atteindre l'objectif fixé de stopper la dégradation d'un immeuble aux dysfonctionnements repérés. Cela milite pour une mise en place du dispositif sur d'autres secteurs où des suspicions de présence de « marchands de sommeil » ou de mauvaise qualité de logements locatifs sont signalées. En revanche, une mise en place à l'échelle de la ville centre n'est pas recommandée, mobilisant trop de moyens pour trop peu de cas de locations refusées au risque de surcroît de diminuer la fluidité du marché locatif.

La forte tension constatée à l'heure de l'approbation du présent document nécessite une veille et une observation de façon à repérer des situations de mises en locations de logements non décentes, et ainsi pouvoir au fil du temps modifier les périmètres d'application du permis de louer.

Ceci pouvant amener à des mesures d'expulsion, d'où un état des lieux sur la question de la prévention des expulsions à conduire en parallèle aux mesures proposées.



ORIENTATION 4

Territorialiser pour mieux prendre en compte les situations locales



OBJECTIF 1 : Assurer une production neuve en fonction d'objectifs territorialisés

1 Ajuster la production globale aux potentiels et capacités communales

Les objectifs de production pour chacune des communes ont été établis en croisant :

- les besoins en logements établis à partir du scénario démographique retenu à l'échelle de la CARENE et décliné en prenant en compte les trajectoires particulières des communes (besoins en flux) ;
- les besoins répondant aux catégories de logement manquants afin de rendre possible le parcours résidentiel (besoins dits « en stock ») ;
- les projets identifiés et une projection de la production spontanée en diffus ;
- les impacts éventuels sur les équipements (notamment scolaires et péri-scolaire) en lien avec les capacités financières de la commune.

Les besoins en flux reposent sur les hypothèses suivantes :

- une accélération de la croissance démographique pour les communes littorales et un ralentissement de cette croissance pour les autres ;
- une diminution du desserrement des ménages mais moins rapide pour Saint-Nazaire, et plus accentuée dans les communes où la taille moyenne des ménages est plus élevée ;
- une diminution du taux de vacance à Saint-Joachim et une très légère augmentation dans les communes où il est faible (pas d'accroissement de la tension immobilière) ;
- une atténuation de l'augmentation du taux de résidence secondaire pour Pornichet et Saint-Nazaire et une stabilité pour les autres communes ;
- une stabilité du renouvellement du parc (0,2% du parc total) pour toutes les communes.

Objectifs de production globale au titre du PLH 2022-2027 :

Commune	Nombre total de logements sur 6 ans	Moyenne annuelle
Besné	155	26
La Chapelle-des-Marais	200	33
Donges	300	50
Montoir-de-Bretagne	300	50
Pornichet	830	138
Saint-André-des-Eaux	320	53
Saint-Joachim	105	17
Saint-Malo-de-Guersac	140	23
Saint-Nazaire	4 500	750
Trignac	325	54
TOTAL arrondi	7 200	1 200

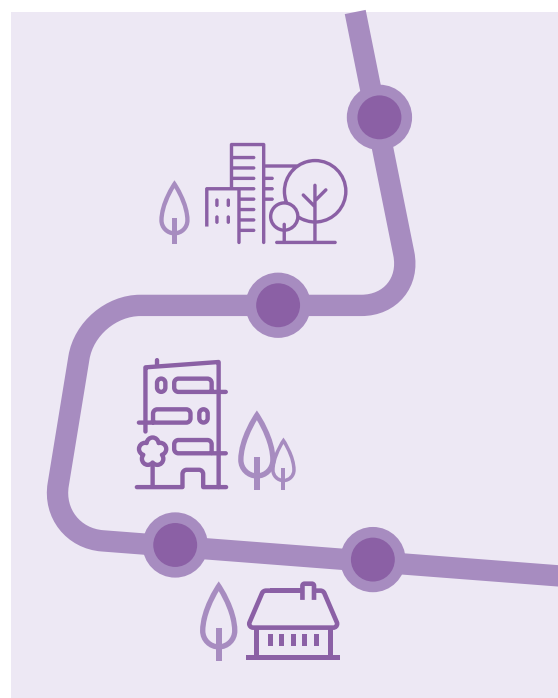
2 Territorialiser les objectifs par produit pour favoriser les parcours résidentiels : Logement Locatifs Sociaux, Accession abordable et Logement Locatif Intermédiaire

2.1 Répartir le logement locatif social sur toutes les communes

Le détail des projets de logements locatifs sociaux prévus durant la période du PLH est présenté dans le programme d'action territorialisé du PLH.

Ces objectifs ont été déterminés avec les communes au regard :

- de la demande exprimée sur le fichier commun ;
- du taux de LLS au 1^{er} janvier 2021 ;
- du rythme de production neuve global ;
- des projets déjà identifiés et, pour certaines communes d'une évaluation prévisionnelle des VEFA.



En synthèse, Les objectifs en logements locatifs sociaux au titre du PLH 2022-2027 sont les suivants :

Commune	Objectif de production globale	Objectifs de réalisation en logements locatifs sociaux sur 6 ans	Moyenne annuelle	Part du locatif social dans la production totale
Besné	155	60	10	39 %
La Chapelle-des-Marais	200	66	11	33 %
Donges	300	120	20	40 %
Montoir-de-Bretagne	300	75	12	25 %
Pornichet	830	252	42	30 %
Saint-André-des-Eaux	320	101	17	32 %
Saint-Joachim	105	36	6	34 %
Saint-Malo-de-Guersac	140	46	7	33 %
Saint-Nazaire	4 500	1 260	210	28 %
Trignac	325	80	17	25 %
TOTAL arrondi	7 200	2 100	350	29 %

L'objectif de production de logements locatifs sociaux est fixé à au moins 25% de la production totale à l'échelle de l'agglomération. Compte tenu des besoins, des capacités et des contextes, ces taux sont modulés entre les communes avec in fine un objectif global à 29%. Au sens du PLH, les logements locatifs sociaux désignent les logements financés en PLUS/PLAI et PLS-résidences. Cette définition est valable pour toutes les prescriptions indiquant la production en logement locatif social : OAP, servitudes de mixité sociale, chartes de qualité pour le logement neuf.

S'agissant des opérations d'aménagement maîtrisées par les communes ou la CARENE, la part de logements locatifs sociaux sera d'au moins 30%, dès lors que ces opérations dépassent le seuil minimal de surface plancher établi à 1000 m².

Lors des PLH précédents, il était insisté sur la nécessité de réaliser des logements locatifs sociaux en proximité des services en centre-bourg et du réseau de transport. Il s'avère qu'à de rares exceptions, toutes les réalisations se tiennent à moins de 300 m d'un arrêt de bus et toujours à moins de 500 m. S'agissant de la proximité des services, il peut désormais être envisagé d'élargir le périmètre afin de ne pas concentrer le logement locatif social dans des centres-bourgs de très faible taille compte tenu de l'augmentation démographique récente de la plupart des communes.

2.2 Combiner typologies et produits selon le contexte local

S'agissant des logements produits selon leur niveau de loyer :

- la production sera axée sur les PLUS et les PLAI, ces derniers représentant à minima 40% de l'ensemble, cette disposition valant sur l'ensemble du territoire. En revanche la part de PLAI-Adaptés sera appréciée en fonction des niveaux de fragilité sociale des secteurs où l'opération s'implante.
- les PLS sont principalement réservés aux opérations spécifiques de type résidences. En complément et à la marge, sur les secteurs où l'écart entre loyer de marché et loyer locatif social est significatif, des PLS dits « familiaux » pourront être proposés de façon à y diversifier l'offre locative. En dehors de ces secteurs il sera demandé aux investisseurs privés d'appliquer des loyers de niveau PLUS.

La taille des logements locatifs sociaux est à considérer sous 2 aspects

- la typologie : Les besoins portent majoritairement sur les T1, T2 et T3 d'autant que le parc ancien dispose de beaucoup de grandes typologies. Leur part sera à minima de 70% dans les opérations ;
- la surface habitable : Lors du précédent PLH, la CARENE a baissé son exigence en termes de taille minimale des logements. Il apparaît aujourd'hui qu'il n'est pas souhaitable de poursuivre en ce sens d'autant que, au niveau national la charte qualité du « Pinel Plus » applicable en 2023 fera état de surfaces minimales *in fine* proches de celles retenues en 2016 pour l'agglomération nazairienne. Celles-ci seront confirmées dans la délibération relative aux aides en faveur du logement locatif social.

Les disparités rencontrées quant aux conditions de réalisation des logements locatifs sociaux conduisent à s'interroger sur la mise en place d'une modulation des aides à la réalisation (et acquisition-amélioration) selon les secteurs géographiques. Les modalités seront soumises au conseil communautaire dans le cadre d'une évolution du dispositif d'aide au logement locatif social.

L'enjeu de territorialisation s'exprime également au travers des dispositions réglementaires figurant au PLUI, avec les servitudes de mixité sociale s'appliquant sur certains territoires, les Orientations d'Aménagement Particuliers (OAP), les emplacements réservés....



OBJECTIF 2 : Mettre en œuvre les conditions d'un peuplement équilibré du territoire

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

1

Veiller à une répartition territoriale équilibrée pour les attributions de logements locatifs sociaux, particulièrement pour les ménages les plus fragiles.

1.1 Valoriser et renforcer l'usage de l'indicateur de mixité géographique de fragilité

Le premier de ces outils est l'Indicateur géographique de mixité sociale. Créé en 2017 lors des travaux de mise au point de la convention intercommunale d'attribution, il a été réactualisé et pourra désormais intégrer l'ensemble du parc locatif social. Les indicateurs produits seront intégrés au programme d'action territorialisé et figureront sur les fiches « préconisation PLH » préalables aux opérations de logement social. Cet indicateur est notamment utilisé pour l'aide à la décision quant à l'implantation des PLAI-A. Il pourra être, le cas échéant, le support de l'expérimentation de la Nouvelle Politique des Loyers qui vise à minorer des loyers du parc existant là où les bas loyers sont insuffisants et à les compenser par des loyers de relocation plus élevés là où les bas loyers sont nombreux.

1.2 Transcrire dans le plan d'action l'annexe de la Convention Intercommunale d'Attribution

Cet objectif s'appuie sur la convention intercommunale d'attribution adoptée en mars 2017 par le Conseil communautaire. Dans son annexe, la convention fixe quartiers par quartiers (ou à l'échelle communale) les objectifs opérationnels de la convention à mobiliser, à savoir tout ou partie des objectifs suivants :

- répartir l'offre nouvelle sur le territoire ;
- requalifier le parc le plus ancien ;
- démolir et reconstruire les résidences déqualifiées,
- moduler les PLAI dans le neuf ;
- recourir à l'indice géographique de concentration de fragilités ;
- moduler les loyers du parc existant ;
- reloger suite aux requalifications et aux démolitions ;
- mobiliser les droits de réservation.

1.3 Préserver la mixité dans les QPV et quartiers dits de « veille »

Le maintien de la mixité sociale au sein du parc passe également par le maintien de ménages aux revenus plus élevés notamment dans les secteurs où ils sont peu nombreux. En conséquence il est proposé de déroger dans un premier temps à l'application du supplément de loyer de solidarité dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et en centre-ville de Saint-Nazaire. Cette question pourrait être posée pour d'autres zones géographiques à savoir des quartiers de veille (Bellevue, Certé) en fonction de l'actualisation de l'indicateur géographique de mixité sociale en 2022.

2 Fixer des objectifs de création de logements dédiés aux publics défavorisés et spécifiques dans chacune des communes.

À ce jour l'offre de logements dédiés aux publics défavorisés et spécifiques est concentrée à Saint-Nazaire. Or, toutes les problématiques de difficultés d'accès à un logement, temporaires ou plus pérennes, ne se concentrent pas sur la ville-centre. La méthode de calcul des besoins en logements (Otel) proposées par les services de l'État intègre la notion de besoins en « stock » qui concerne des personnes et ménages déjà présents sur le territoire mais dont le besoin en logement est non satisfait. Cela recouvre les situations suivantes qui ont été estimées :

Estimation des besoins en logements sur 6 ans	6 ans
Hors Logement	76
Hébergés	234
Inadéquation financière	193
Mauvaise qualité	133
Inadéquation physique	27
Besoin interne au parc social	166
Besoin en stock	829 soit 138/an

L'hypothèse prise est que pour une part, la création de logements « ordinaires » participera à l'atteinte de l'objectif. Dès lors les réponses à ce besoin par des logements dédiés est estimée à :

Commune	Objectif de production globale	Besoin en « stock »	Moyenne annuelle
Besné	155	8	1
La Chapelle-des-Marais	200	8	1
Donges	300	41	7
Montoir-de-Bretagne	300	41	7
Pornichet	830	41	7
Saint-André-des-Eaux	320	16	2
Saint-Joachim	105	8	1
Saint-Malo-de-Guersac	140	8	1
Saint-Nazaire	4 500	300	50
Trignac	325	41	7
TOTAL arrondi	7 200	510	84

Dès lors le nombre de réponses à ces besoins reste modéré, sachant que pour une part elles recouvrent des types de logements dont la création est projetée et envisagée dans les communes :

- par la captation de logements dans le parc privé existant auprès de bailleurs et dans le parc vacant ;
- par la création de logements dédiés à des publics spécifiques et/ou des logements inclusifs ;
- en dédiant, des logements dans le parc existant (adaptation au handicap par exemple) ;
- par la création de logements inclusifs, de logements saisonniers, spécifiques pour jeunes ou personnes âgées ou handicapées, etc. ;
- par la réalisation de résidences sociales dont les « résidences mobilité » (au sens du décret du 11 mars 2017) permettant de mixer des besoins en logements pour des actifs en mobilité et des publics défavorisés. L'étude d'une telle résidence en multi-sites (multi-communal), pour les communes du sud de l'agglomération sera lancée.

Maintenir des perspectives d'accès à la propriété pour les jeunes ménages dans les secteurs les plus tendus

Commune	Objectif de production globale	Objectifs de réalisation en accession abordable à la propriété	
		(PSLA/BRS)	(hors PSLA et BRS)
Besné	155	-	60
La Chapelle-des-Marais	200	-	30
Donges	300	10	50
Montoir-de-Bretagne	300	-	20
Pornichet	830	86	-
Saint-André-des-Eaux	320	22	-
Saint-Joachim	105	-	20
Saint-Malo-de-Guersac	140	8	20
Saint-Nazaire	4 500	200	200
Trignac	325	20	-
TOTAL arrondi	7 200	346	400

Au sens de ce PLH, les logements en accession abordable à la propriété désignent les logements produits dans le cadre du dispositif « Les Biens Négociés » comprenant d'une part, les logements bénéficiant d'un financement PSLA ou en Bail Réel Solidaire, et d'autre part les logements hors financements PSLA et BRS, respectant la grille de prix et disposant de la labellisation du dispositif. Cette définition est valable pour toutes les prescriptions indiquant la production en logement social hors locatif social ou en accession aidée, comme les OAP. L'objectif est d'atteindre 10% de la production globale.

Dans une logique d'éviter la spécialisation des communes, le dispositif d'aide à l'accession abordable conçu selon une approche territoriale différenciée, prend tout son sens :

- pour permettre aux ménages de pouvoir accéder à la propriété dans leur commune de résidence,
- pour offrir des possibilités d'acquisition en proximité des principaux lieux d'emplois.

Quatre secteurs de marchés ont été retenus au titre du dispositif en place, de façon à pouvoir moduler les prix cibles, ce principe a donc vocation à être prorogé, le découpage des secteurs sera modifié pour tenir compte des évolutions de marché.

4 Tendre vers les objectifs de rattrapage tels que fixés par la loi SRU

Commune	Objectif total	Dont logement locatif social NB (%) NB/an	Dont accession abordable PSLA/BRS NB (%) NB/an	Soit logements au titre Loi SRU NB (%) NB/an	Logements sociaux manquants au 01/01/2021 NB	Rattrapage attendu au titre de la Loi 3DS NB/an	Avec CMS NB/An
Besné	155 26	60 (39 %) 10	0	60 (39 %) 10	183	9	-
La Chapelle-des-Marais	200 33	66 (33 %) 11	0	66 (33 %) 11	124	13	-
Donges	300 50	120 (40 %) 20	10 (3%)	130 (43 %) 22	319	35	26
Montoir-de-Bretagne	300 50	75 (25 %) 12	0	75 (25 %) 12	-	-	-
Pornichet	830 138	252 (30 %) 42	86 (10%) 14	338 (41 %) 56	1 164	128	97
Saint-André-des-Eaux	320 53	101 (32 %) 17	22 (7%) 4	123 (39 %) 21	453	50	38
Saint-Joachim	105 17	36 (34 %) 6	0	36 (34 %) 6	292	32	24
Saint-Malo-de-Guersac	140 23	46 (33 %) 8	8 (6%)	54 (39 %) 9	179	9	-
Saint-Nazaire	4 500 750	1 260 (28 %) 210	200 (4%) 33	1 460 (32 %) 243	-	-	-
Trignac	325 54	80 (25 %) 13	20 (6%) 4	100 (31 %) 17	-	-	-
CARENE arrondi	7 200 1 200	2 100 (29 %) 350	350 (5%) 58	2 450 (34 %) 408	-	-	-



OBJECTIF 3 : Proposer des dispositifs ciblés territorialement pour mieux prendre en compte les disparités locales

1 Diversifier la nature et la gamme des logements proposés pour lutter contre la spirale de paupérisation dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

En 2019 le Programme de Réhabilitation d'Intérêt Régional (PRIR) a été signé. Sur la base du diagnostic, des constats et des enjeux, il pose des objectifs opérationnels au sein desquels la requalification du parc locatif social tient une place prépondérante.

Les principaux objectifs opérationnels visent à :

- renforcer la polarité du quartier autour du centre commercial de la Trébale ;
- requalifier les voies structurantes et exploiter la proximité des plages ;
- revaloriser les espaces extérieurs et récréatifs des résidences locatives sociales et réduire l'enclavement de certaines d'entre elles ;
- améliorer la qualité de l'offre d'habitat en répondant aux enjeux de mixité et de « vivre ensemble » (parc social et privé) ;
- conforter l'offre d'équipements publics existants, en particuliers sur la partie nord.

Au titre du PRIR, Il est prévu la réhabilitation de 832 logements*. Ces réhabilitations d'ampleurs intègrent des restructurations de logements sur la part des immeubles dotés d'ascenseurs et, sur l'ensemble des immeubles, sont traitées les questions liées au confort thermique, acoustique et l'accessibilité. Les espaces extérieurs sont réorganisés et adaptés.

En parallèle, 56 logements seront démolis pour faire place à une opération de construction de 27 logements en accession à la propriété.

Pour la partie Nord des QPV, une première opération est inscrite au titre du PRIR parmi les 832 logements à réhabiliter.

Sur ce secteur, les problématiques et les dysfonctionnements ne sont pas tributaires de la seule qualité des logements, mais aussi de leur situation dans la ville et des équipements et services qui les desservent.

Le devenir de ce secteur est donc également fortement tributaire des opérations de logements qui vont voir le jour en proximité, dans un premier temps avec le site Vasco de Gama puis sur le secteur Coulvé de la ZAC Coulvé-Québrais.

Dans le temps du PLH, ces projets auront été conçus et feront l'objet des aménagements et du lancement des premiers travaux. Le nombre de livraisons sera encore très modeste et l'impact ne pourra être mesuré qu'ultérieurement.

**hors R. Duffy et Beaugard*

2 Poursuivre le plan d'action en faveur du patrimoine immobilier des années 50-60 et en particulier des copropriétés de centre-ville

Adopté en 2013, ce plan d'action est entré dans une phase plus active depuis 2015. Il poursuit 4 objectifs principaux :

- positionner les copropriétés et les cœurs d'îlots comme un patrimoine identitaire de la ville à valoriser dans le cadre des projets de la ville et de l'agglomération.
- observer et contrôler l'évolution de ce parc.
- accompagner les copropriétaires dans leur gestion et les inciter à entretenir et revaloriser ce bâti.
- enclencher des partenariats public/privé pour la valorisation des ensembles immobiliers et des espaces non construits.

Un programme d'actions a été engagé dès 2014 qui a permis la rénovation de 787 logements en copropriétés lors du précédent PLH.

En outre le plan national « Action Cœur de Ville » auquel Saint-Nazaire est éligible depuis 2018, permet un accès à des dispositifs jusque-là non mobilisables ; En particulier l'OPAH copropriétés cœur de ville. Engagée en mars 2021, c'est surtout à partir de 2022 qu'elle va de devenir plus concrète avec les premiers accords de financement pour travaux.

En toute logique c'est durant ce nouveau PLH que le nombre de logements rénovés en copropriétés devrait devenir plus significatif. En conséquence il est proposé de poursuivre sur la durée du PLH le plan d'action engagé auquel viendront s'ajouter 2 dispositifs :

- une opération renforcée de coloration et de traitement des façades ;
- une aire de valorisation du patrimoine.

Des expérimentations seront conduites, notamment en matière de soutien aux syndicats bénévoles et d'étude du potentiel de surélévation d'immeubles.

S'agissant de la concession immobilière centre-ville, il est prévu qu'elle s'achève en 2025 (dernière acquisition). Il est prévu de limiter à 3 le nombre de cœurs d'îlots (ou cours communes) accompagnés et suivis simultanément.

L'objectif visé est d'atteindre l'accompagnement d'une centaine de logements en copropriété chaque année, répartis entre rénovations d'ensemble et interventions plus ponctuelles.

Il est décidé de ne pas élargir a priori le périmètre d'intervention (au sens d'y mener des actions proactives de repérage, de conseil, d'accompagnement et d'aides spécifiques aux travaux) auprès des copropriétés.

Une démarche d'objectivation de difficultés potentielles de copropriétés hors périmètre est prévue en préalable à tout élargissement éventuel.

3 Mobiliser le parc privé dans les centres-villes et centres-bourgs

3.1 Des opérations d'amélioration ou de captation ciblées

Ces opérations de redynamisation du parc privé ancien des centres-bourgs et centres-villes mobilisera les dispositifs existants tels l'aide à la rénovation à destination des propriétaires occupants, l'aide à l'accession à la propriété assortie de travaux, l'accompagnement juridique et financier de l'Adil. En conséquence ils seront pérennisés ou adaptés.

Ces interventions devront mobiliser de nouveaux outils d'ingénierie, de nouveaux partenaires et opérateurs et envisager le cas échéant, des préemptions ou des acquisitions notamment à des fins de recyclage ou d'acquisition-amélioration par des bailleurs sociaux ou un aménageur public (SPL).

Par ailleurs et en priorité à Saint-Nazaire, l'engagement de démarches ou expérimentations visant la surélévation d'immeubles est envisagée.

Ces démarches répondent à plusieurs enjeux opérationnels:

- réaliser du logement locatif conventionné à des fins sociales.
- rénover en vue de favoriser les acquisitions par des familles.

Et afin de donner une plus forte lisibilité à ces dispositifs et au potentiel que constitue ce parc, une information plus active devra être engagée.

Des prises en comptes ciblées sont envisagées pour la mise en valeur des qualités et des spécificités architecturales et patrimoniales des ensembles bâtis les plus remarquables, et permettre leur modernisation dans le respect de leur caractère patrimonial :

- garantir la sauvegarde des patrimoines balnéaire et briéron,
- prendre en compte les protections issues de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Pornichet et anticiper celle à venir à Saint-Nazaire.

3.2 Le traitement des façades, parties intégrantes des opérations « cœurs de bourgs/cœurs de ville »

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

Dès lors la politique en faveur du ravalement des façades va évoluer dans le sens d'une contribution active à ces politiques de redynamisation des centres-bourgs et centres-villes.

Les façades participent de la qualité de l'espace public et en ce sens le dispositif ne sera pas réservé aux seuls ménages sous plafonds de ressources de l'Anah. Sachant en outre que cela concerne des copropriétés pour une part.

L'enjeu particulier de l'entrée vers le centre-ville marchand de l'agglomération conduit à proposer une intervention spécifique sur ce linéaire en lien avec le programme « Action Cœur de ville », s'agissant des autres périmètres urbains définis par les communes l'intervention antérieure est poursuivie.

En dehors de ces périmètres les aides au ravalement seront adossées à des projets de travaux dans le cadre de la politique de l'amélioration de l'habitat.

4 Prévenir les risques affectant les habitations couvertes en chaume

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

Afin d'aider les propriétaires à maintenir ce patrimoine en danger, un dispositif d'aide a été voté en juin 2021 pour être opérationnel en 2022, une fois en place les conditions liées à la réalisation d'un diagnostic et à la sécurisation de l'approvisionnement et les règles professionnelles propres à la filière chaume.

5 Étudier et mobiliser le potentiel du tissu pavillonnaire en rénovation

S'agissant du tissu pavillonnaire, une étude a montré le potentiel de rénovations groupées permises par des typologies et caractéristiques de constructions similaires.

Des outils peuvent être mobilisés en vue de conduire une ou des premières expériences.

Le dispositif en faveur de l'accession sociale à la propriété sera également mobilisé pour encourager la rénovation énergétique à l'occasion des acquisitions.

6 Développer le logement intermédiaire dans les secteurs tendus, pour diversifier les parcours résidentiels des ménages

Le locatif intermédiaire trouve sa place quand le différentiel entre les loyers de marché et le loyer social est élevé. Les loyers pratiqués sont de 10 à 20% inférieurs au prix du marché. Son intérêt se limite donc aux zones les plus tendues aux loyers élevés (a priori secteur 3 et 4 du dispositif accession à la propriété). Il participe ainsi à la mixité de quartiers qui pourraient voir disparaître les « classes moyennes » y résidant historiquement et remplacées dans le privé par des ménages aisés.

Le Logement abordable contractualisé, un autre produit à loyer intermédiaire, pourrait être mobilisé sur des communes proches de la ville-centre afin d'y positionner du collectif à loyer intermédiaire pour lequel les locataires seraient prioritaires pour devenir propriétaires à terme de leur logement. À Saint André, Trignac, voire Montoir, de tels logements constitueraient une alternative intéressante permettant de promouvoir du collectif en accession à la propriété en centre-bourg.

Un objectif de production de ces produits en Logement locatif intermédiaire et logement abordable contractualisé est fixé à 5% de la production des communes concernées.

ORIENTATION 5

Une ingénierie au service des habitants, des communes et des professionnels

Au-delà des orientations qui guident les principes d'interventions en faveur de l'habitat, il revient au PLH d'indiquer les modalités selon lesquelles elles s'appliqueront. Ces orientations mettent en avant une politique au service du territoire et au service des habitants pour « permettre à chacun de se loger » comme le fixe l'objectif du projet d'agglomération.

Au cours de l'élaboration du PLH, des acteurs et partenaires interrogés, ont fait part du besoin que soient mieux identifiés les services rendus aux habitants par la politique de la CARENE en faveur de l'habitat. D'où l'orientation choisie de s'engager vers un service public local de l'habitat ou « guichet unique de l'habitat » réuni en un lieu clairement identifié : la Maison de l'habitat.

Par ailleurs, la multiplicité des problématiques et leur complexité, à la croisée du social, de l'administratif, du technique et du financier, nécessite au niveau local un point d'appui en capacité de proposer les assemblages indispensables, en réunissant les partenaires et en mobilisant les acteurs locaux. Tout d'abord en prenant appui sur les données d'observation, nombreuses et diverses qui doivent être rassemblées pour faciliter leur traitement, les analyses et leur diffusion en vue d'éclairer la politique locale à conduire. Cette politique locale doit également faire l'objet d'un suivi évaluation pour en mesurer à la fois la réalisation, la pertinence et l'impact.

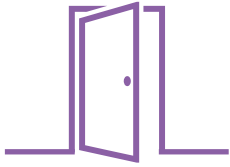
Le tout en lien étroit avec les communes qui gardent un rôle prépondérant sur le champ du social, de l'urbanisme et du foncier. Celles-ci ont exprimé des attentes pour être mieux informées et plus impliquées dans cette politique, en cohérence avec le pôle métropolitain qui porte les grandes orientations du SCoT et enfin sous le contrôle de l'État.

Au fil des textes législatifs et réglementaires relatifs à l'habitat, le rôle des EPCI se renforce pour conduire et surtout pour coordonner les politiques locales de l'habitat. La loi 3DS va également dans ce sens en conférant aux EPCI la possibilité d'être « Autorité organisatrice de l'habitat » .

D'où la légitimité de réaffirmer ce rôle de coordination, de conseil et expertise auprès des communes en premier lieu mais aussi des acteurs et des professionnels.

Enfin l'évaluation a mis à jour le besoin d'une gouvernance renouvelée, mieux comprise et facilitant l'implication des communes et de toutes les parties prenantes de la politique de l'habitat et du logement ; Avec la nécessité de renforcer la transversalité entre les directions générales de la CARENE (Aménagement opérationnel, Action économique, Grands services publics), de la ville centre (programmation urbaine et habitat, Solidarités) et avec les services de chacune des communes (urbanisme, CCAS,...)





OBJECTIF 1 : Ouvrir la maison de l'habitat et du logement

Son objectif est de donner une visibilité au service public de l'habitat du territoire. Aujourd'hui beaucoup de particuliers ont pour premier réflexe de s'adresser à leur mairie. Or, les services municipaux, face à la multiplicité des outils et des lieux, ne sont pas toujours en mesure d'orienter les personnes vers le bon endroit.

Avec la création de ce lieu, ils pourront orienter les personnes plus facilement avec à terme une identification claire qui devrait amener les personnes à s'y adresser directement.

Cette Maison de l'habitat regroupera les dispositifs d'accompagnement particulièrement fléchés au titre des orientations du nouveau PLH. D'autres services pourront aussi y être accueillis de façon pérenne ou ponctuelle (permanences hebdomadaires par exemple), un lien particulier sera tissé avec les services de la ville centre qui interviennent également sur la question du logement.

1 Disposer d'un service public d'information et de conseil aux habitants

Le lieu aura vocation à renseigner et conseiller une diversité de publics tels que :

- les nouveaux arrivants quelle que soit leur situation ;
- les jeunes en recherche de logement, notamment au travers du Service Logement Jeunes (hébergé en son sein) qui conseille et accompagne les jeunes les plus en difficulté quant à leur capacité à trouver un logement de manière autonome et en partenariat avec la « boussole des jeunes » qui oriente vers l'ensemble des partenaires, dispositifs et logements.

Les futurs accédants à la propriété qui pourront trouver des conseils financiers et juridiques, des informations sur les aides disponibles et sur les biens à la vente à court et moyen terme correspondant à leur projet, les aides mobilisables dont celles de la CARENE, ceci en amont de ce que proposent les professionnels de l'immobilier, ce en lien avec l'ADIL :

- les demandeurs de logement locatif abordable dans le cadre du service intercommunal d'accueil des demandeurs de logements locatifs sociaux et d'information sur l'état de leur dossier. Ce, en lien avec Silène (réinterroge l'organisation de son « Espace Immobilier ») ;
- Les publics aux besoins spécifiques vers un hébergement ou un logement pérenne ;
- les personnes âgées en lien avec le CLIC pilot'âge ;
- les propriétaires (et copropriétaires) dans leur projet de rénovation ;
- les investisseurs désireux de mettre en location leur bien ;
- etc...

2 Apporter information et explication auprès du public

La Maison de l'Habitat au travers de son hall d'exposition mettra en valeur différentes facettes des questions relatives à l'habitat et au logement. Il pourra s'agir de présentations d'opérations nouvelles, d'expositions émanant d'autres organismes ou institutions, portant sur l'habitat existant, le logement passé et futur, etc...

Elle hébergera également une matériauthèque, lien permanent de démonstration avec de manière régulière des séances de sensibilisation auprès du public.

Des conférences et des ateliers seront proposées sur différentes thématiques soit à l'initiative de la communauté d'agglomération ou de partenaires, visant à sensibiliser ou informer le public.

3 Proposer un lieu de mobilisation des professionnels

Le lieu sera accessible aux professionnels pour des temps d'échanges de formation, de réunions internes ou ouvertes. Une salle de réunion accessibles en dehors des heures d'ouvertures permettra de faire vivre ce lieu sur des plages horaires conséquentes.

4 Donner une plus grande visibilité aux politiques de l'habitat et du logement

De par son existence même, la Maison de l'habitat devrait apporter une plus grande visibilité aux politiques déployées par la communauté d'agglomération en faveur de l'habitat et du logement. Pour autant, elle pourrait être centrée sur elle-même et fonctionner en vase clos.

La volonté est au contraire que cette Maison se projette « hors les murs » dans les quartiers et les communes pour apporter l'information et la sensibilisation des publics.



OBJECTIF 2 : Organiser les outils de financement, d'observation, de suivi et d'évaluation, ainsi que l'expertise/accompagnement auprès des communes

1 Disposer d'outils structurés facilitant l'aide à la décision et permettant l'appui et l'information aux partenaires

1.1 L'observatoire de l'habitat et du foncier

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

- être un outil d'observation, de suivi et d'évaluation essentiellement à destination de la communauté d'agglomération et de ses communes (techniciens et élus) ;
- être un outil de partage destiné aux élus, aux acteurs, aux partenaires et au public ;
- être un outil de veille, d'anticipation et de prévision destiné aux maîtres d'ouvrage, aux aménageurs, aux collectivités.

Les données et indicateurs existants devront être enrichis sur les questions relatives au logement social et aux politiques de peuplement, compte tenu des nouvelles obligations dévolues aux communautés d'agglomérations en tant que coordinateur.

La communauté d'agglomération a un rôle d'animation autour des objectifs du PLH. L'objectif est d'associer notamment les acteurs et les professionnels pour qu'ils prennent en compte dans l'exercice de leur activité les orientations du présent PLH. Notamment pour faire bénéficier leurs clients des dispositifs existants.

L'animation de cet observatoire passe également par la tenue de rencontres et de moments d'échanges à destination des élus et des acteurs et professionnels. Des « journées de l'observatoire » seront organisées.

Le rôle de l'ADDRN comme partie prenante de l'observatoire doit être précisé.

1.2 Les tableaux de bord et le suivi évaluatif

Un certain nombre de tableaux de bord sont disponibles, pour autant leur disparité et l'absence de support de mise en commun ne permet pas de rendre opérationnel un suivi évaluatif.

Le système de suivi permet de vérifier au fil de l'eau si les objectifs sont susceptibles d'être atteints et que la situation évolue dans le sens espéré. Il alimente l'évaluation qui montre en quoi le programme a contribué aux changements observés et explique pourquoi et comment.

Outre le fait d'être un outil de pilotage de l'action, il est également un outil de reporting et d'information sur le contenu de la politique menée. Il s'agira donc de mettre au point les ressources et les modalités d'alimentation des indicateurs retenus, leur restitution et diffusion.

2 Spécifier les outils pour appuyer l'expertise et l'accompagnement attendus par les communes

L'évaluation conduite en préalable à l'élaboration du présent PLH a révélé des attentes fortes de la part des communes pour disposer d'informations et de données relatives à la politique de l'habitat d'une part, et des évolutions communales et à l'échelle de l'agglomération, d'autre part. Se sont également exprimées des attentes en matière d'accompagnement sur des projets structurants pour les communes notamment sur le volet logement de projets de centre-bourgs.

La préoccupation de s'assurer de la bonne application des règles du PLUI au regard des objectifs en logement et pour chaque opération nouvelle, s'est faite jour.

L'objectif sera ainsi d'accompagner les communes dans la définition de leur besoin en logement à l'instar des réunions de programmation réalisées annuellement pour la ville de Saint-Nazaire. La Direction de l'Habitat et du Logement sera alors positionnée comme une ressource au service des projets des communes.

3 Préparer et assurer la délégation des aides à la pierre de type 3

Les EPCI dotés d'un PLH et de surcroît délégataires des aides de l'État deviennent progressivement le guichet unique des aides à la pierre. À ce titre, ils deviennent les ensembliers des plans de financement des opérations de construction et de rénovation destinées aux publics aux revenus modestes. En délibérant en 2012 pour devenir délégataire des aides à la pierre à partir de 2013, par ses aides propres au titre du logement locatif social, de la rénovation du parc privé ancien et de l'accession à la propriété et au travers de divers partenariats, la Direction de l'habitat et du Logement de la CARENE gère l'ensemble des dispositifs de subventions.

Au plus tard à la fin de la convention en cours (31/12/2024), la CARENE devra prendre en charge une délégation des aides à la pierre de niveau 3, à savoir procéder à l'ensemble de l'instruction des dossiers de demandes de subvention pour le compte de l'État et de l'Anah.

Cette mesure, de nature à optimiser globalement le traitement des dossiers, reporte néanmoins la charge vers les EPCI délégataires en termes de recrutement et de formation, d'effort budgétaires et d'organisation interne du ou des services dédiés.

Mobiliser les financements des partenaires au service des projets d'habitat et de logement

L'ingénierie financière, bien que plus complexe, est aujourd'hui beaucoup mieux maîtrisée, grâce à la stabilité et l'investissement de l'équipe en place et aussi grâce à l'introduction d'outils métiers spécifiques qui ont été développés ces dernières années.

Il reste à se saisir des modalités et des partenariats avec les acteurs privés (organismes financiers, professionnels du bâtiment), pour envisager des pistes telles que les solutions visant à minorer les dépenses pour les maîtres d'ouvrages (achats groupés de matériaux, chantiers mieux intégrés, garantie de performance, ...).



OBJECTIF 3 : S'appuyer sur les opérateurs de la collectivité : SILENE, SONADEV, Asso Habitat jeunes de la Région Nazairienne, Addrn,...

1 Pour le logement social : SILENE

SILENE est devenu bailleur communautaire en 2016.

S'agissant des objectifs du PLH, SILENE joue un rôle majeur à plusieurs niveaux :

- Production neuve : l'objectif fixé à SILENE est de produire 60 % au moins de la production annuelle de logements locatifs sociaux.
- Parc existant : SILENE est propriétaire de la très grande majorité du parc locatif social le plus ancien, la requalification progressive des 3 000 logements construits avant 1970 dont les 3/4 sont situés dans les Quartiers prioritaires de la politique de la ville reste une des priorités du PLH.

- Plan partenarial de la gestion de la demande et de l'information des demandeurs : SILENE par son Espace immobilier constitue le point majeur d'enregistrement de la demande sur le territoire et donc du service intercommunal d'accueil des demandeurs.
- Attribution des logements : au travers des outils en place (Accord collectif intercommunal, convention de mixité, conférence intercommunale du logement) SILENE est principal garant de la mixité au sein du parc social.

Une convention d'objectifs et de solidarité financière a été signée en 2019 jusqu'à 2027.

La CARENE s'appuiera également sur les bailleurs locaux et partenaires pour compléter la production de logements locatifs sociaux, à savoir principalement CISON Résidences Locatives, Habitat 44 et Atlantique Habitation, et les bailleurs présents historiquement dans certaines communes.

2 Pour l'aménagement de sites dédiés à l'habitat : SONADEV

La SONADEV, Société Publique Locale (SPL) de l'agglomération, est l'aménageur au service de la politique de l'habitat. À ce titre, la SPL est concessionnaire de la plupart des ZAC d'habitat communautaires et des opérations d'aménagement à vocation d'habitat, d'intérêt communautaire. 6 ZAC et opérations d'aménagement en cours sont concédées et 2 nouvelles ZAC sont identifiées pour faire l'objet d'une concession dans la durée du PLH. Pourront s'y ajouter des opérations d'aménagement.

La concession d'aménagement sur le centre-ville de Saint-Nazaire comprend un volet habitat qui prévoit des interventions en portage immobilier et en recyclage, pour une quinzaine d'immeubles sur 10 ans. Au moment de l'adoption du PLH 3 opérations ont été réalisées, la concession est prévue pour s'achever en 2025. Son élargissement aux centres-bourgs d'autres communes est envisagé.

3 Pour le logement des jeunes : L'Association Habitat Jeunes de la Région Nazairienne

En 2018 l'association, à l'occasion d'une modification de ses statuts a « officialisé » l'extension de son périmètre d'intervention au-delà de la ville de Saint-Nazaire.

L'association est mobilisée pour 3 activités :

- la principale est la gestion de la Résidence des jeunes rue Martin Luther King et de la Résidence Daudet ;
- une deuxième activité consiste à sous louer des logements auprès de propriétaires privés ou publics au profit de jeunes (sur 3 communes en 2021) ;
- la troisième activité a pour objet de conseiller et d'accompagner les jeunes en difficulté d'accès au logement au travers du Service Logement Jeunes.

Ce faisant, elle se positionne comme opérateur pour la communauté d'agglomération de la politique logement jeunes, avec de nombreuses synergies avec SILENE.

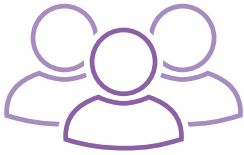
4 Pour l'observation, l'apport de pistes de réflexion et l'appui à la programmation : L'agence de Développement Durable de la Région Nazairienne

L'Agence produit des indicateurs généraux sur la question du logement, anime l'observatoire territorial du logement étudiant, l'observatoire des copropriétés du centre-ville et l'enquête loyers annuelles.

Elle est amenée dans le cadre de son programme partenarial à investiguer des études qui englobent les problématiques du logement.

Au titre de ce PLH, l'enjeu sera donc d'articuler plus fortement les initiatives de l'agence aux besoins en observation et en expertise de la direction habitat et logement au profit des communes et des partenaires.





OBJECTIF 4 : Conforter de nouvelles instances de gouvernance

1 Les instances établies par des délibérations

1.1 La Conférence Intercommunale du Logement rendue obligatoire pour les EPCI signataire d'un contrat de ville

Elle fixe :

- les orientations concernant les objectifs en matière d'attribution de logements et de mutations ;
- les modalités de relogement des personnes relevant de l'accord collectif (intercommunal et/ou départemental) ou désignées prioritaire DALO ;
- les modalités de coopération entre bailleurs sociaux et réservataires en vue le cas échéant de proposer une mutualisation des contingents.

Elle peut également formuler des propositions en matière de création d'offres de logement adapté et d'accompagnement des personnes.

Elle est chargée de l'élaboration et de la mise en œuvre :

- du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur ;
- de l'accord collectif intercommunal ;
- de la convention fixant les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale.

Elle est coprésidée par le Préfet et le Président de la CARENE et composée des maires, des bailleurs sociaux, des réservataires, des associations de locataires, des associations d'insertion et des représentants des personnes défavorisées.

Au plan opérationnel ce sont les ateliers de la CIL qui constituent le lieu de travail en commun et de préparation des décisions de la CIL.

1.2 La Conférence Intercommunale PLH

Nouvelle instance rassemblant les adjoints désignés par les maires accompagnés des techniciens, elle a vocation à proposer les arbitrages à réaliser au titre du PLH, tant dans sa phase d'élaboration, que lors d'évolutions intermédiaires, et pour les bilans annuels.

1.3 La Commission Locale Amélioration de l'Habitat

Instance formelle instaurée par l'Anah, dont la composition relève d'un arrêté préfectoral, elle émet des avis sur la programmation annuelle, les conventions passées, les recours... Avec la mise en application de la délégation des aides à la pierre de type 3, son rôle devrait évoluer.

2 Les instances de pilotage des projets

Des Comités de pilotages doivent être instaurés dans le cadre de dispositifs conventionnels principalement en lien avec les services de l'État et de l'Anah :

- OPAH Copropriétés Cœur de ville : initiée en mars 2021, cette OPAH est rendu possible au titre du plan d'action cœur de ville ;
- plan d'actions en faveur des copropriétés du centre-ville ;
- programme d'Intérêt Général en faveur de l'Amélioration de l'habitat privé ancien

Ces comités de pilotage ont pour objet d'approuver le bilan annuel et de proposer les orientations de l'année suivante

3 Les instances de coordination avec les communes

Les réunions communales annuelles de pilotage PLH ont vocation à être pérennisées. Sur le plan technique, il est proposé de tenir des « groupes techniques de programmation » par secteurs pour donner sens aux objectifs de territorialisation.

Ces orientations se déclinent dans le programme d'actions présenté selon deux modalités :

- **Sous l'angle thématique**
- **Sous l'angle territorial**

/ Saint- nazaire agglo