

CARENE Saint-Nazaire Agglomération

4 avenue du Commandant l'Herminier – 44600 Saint-Nazaire

Tel : 02 72 21 51 07

Président : David SAMZUN



Date de création de l'EPCI : 1er janvier 2001

Délibération d'arrêt du PLH : 6 décembre 2022

Validité du PLH : 2022-2027

Avancement du PLH : 4ème PLH de l'agglomération

Élaboration avec l'appui du Bureau d'Etudes GTC Conseils

Motif d'engagement : obligatoire

Présenté en bureau du CR2H le 16 mars 2023

Le territoire de l'EPCI

Saint-Nazaire Agglomération regroupe 10 communes pour plus de 128 800 habitants en 2020. Ainsi avec près de 130 000 habitants et plus de 60 000 emplois, l'agglomération de Saint-Nazaire est la deuxième agglomération de Loire-Atlantique. Saint-Nazaire est également l'une des agglomérations de taille moyenne qui animent la façade atlantique (avec Brest, Lorient, Vannes et La Rochelle entre autres).

L'agglomération, moteur d'un vaste bassin d'emplois, est au cœur d'une région littorale et rétro-littorale de 350 000 habitants et de plus de 80 000 emplois. Ville-centre, Saint-Nazaire s'inscrit dans un système urbain polycentrique qui voit s'affirmer des villes de plus petite taille comme polarités structurantes participant ainsi à l'organisation des complémentarités territoriales (Guérande, Pont-Château, Savenay, Pornic...). Au nord du territoire, Redon, autre ville fortement structurante, ouvre le territoire sur la Bretagne.

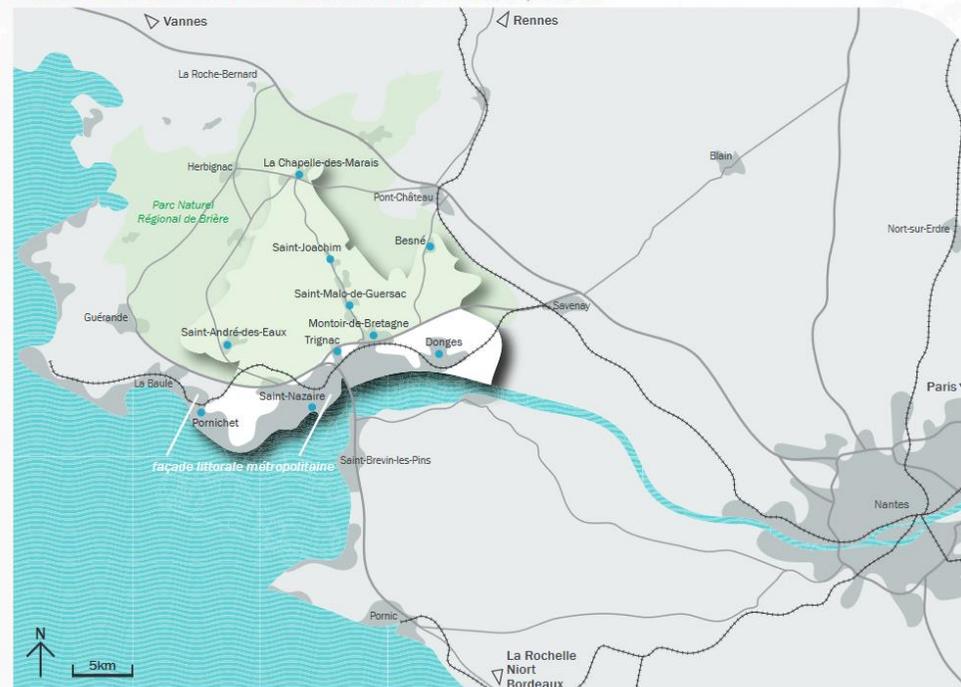
La façade littorale métropolitaine : espace de l'agglomération marqué par une continuité urbaine, qui concentre les fonctions et équipements structurants ayant un rayonnement plus large que les limites de l'agglomération.

S'y retrouvent notamment :

- le cœur d'agglomération comprenant le centre-ville marchand de Saint-Nazaire, de grands équipements sportifs, de loisirs et culturels comme le complexe Léo Lagrange, la Soucoupe, le VIP ou le théâtre,
- à l'ouest de Saint-Nazaire, la cité sanitaire et le campus universitaire,
- l'hippodrome, le port de plaisance, le Quai des Arts, ainsi que les équipements privés à fort pouvoir attractif comme le casino et les thalassothérapies à Pornichet,
- les plages, vecteur de forte attractivité,
- aux franges de la façade sont implantées plusieurs polarités commerciales périphériques structurantes : Océanis, Grand Large et l'Immaculée.

Centralité de proximité : il s'agit du cœur d'une commune ou d'un quartier. Saint-Nazaire, Pornichet, Trignac et Montoir-de-Bretagne présentent ainsi plusieurs centralités au-delà de leur centre-ville.

LES DIX COMMUNES DE L'AGGLOMÉRATION DE SAINT-NAZAIRE, CARENE



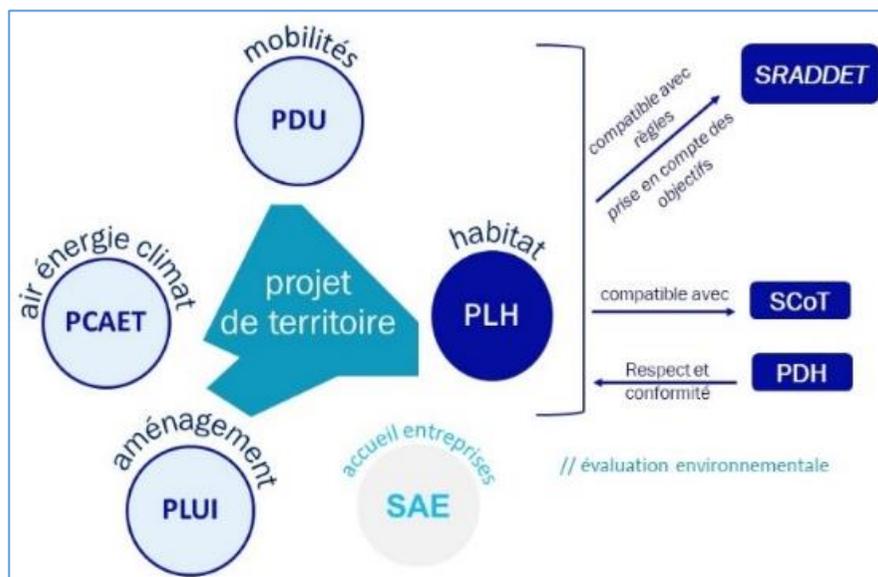
Elles sont le relais du cœur d'agglomération en termes d'équipements et de services. Ce sont des lieux de rencontres pour les habitants. Elles s'organisent le plus souvent autour d'espaces publics (place, esplanade, square...) et concentrent des commerces (boulangerie, charcuterie, pharmacie, tabac-presse, supérette...) et des équipements et services de proximité (poste, marchés...). Peuvent également s'y trouver des repères identitaires (église par exemple), qui permettent de situer ces centralités au loin dans le paysage urbain.

La CARENE a développé depuis plus de 20 ans une politique active de l'habitat qui s'est traduite notamment au travers de l'élaboration de 4 PLH successifs. Les compétences et les modalités d'intervention de l'agglomération ont profondément évolué au cours de ces années d'exercice de la politique locale de l'habitat. Ce mouvement est le résultat d'un choix politique de développement des compétences dans ce domaine, mais également de l'évolution du cadre législatif qui a permis aux intercommunalités de développer de nouvelles actions telles que la prise de la délégation des aides

à la pierre, l'accueil des gens du voyage et la coordination des attributions dans le logement social.

Depuis 2015, Saint Nazaire Agglomération a conduit en parallèle plusieurs démarches de réflexions stratégiques et de programmation urbaines. Celles-ci ont permis d'actionner des leviers à moyen et long termes qui questionnent à la fois les modes d'habiter, les pratiques de déplacement, et globalement le projet d'urbanisation et de développement de l'agglomération.

La concomitance des calendriers d'élaboration de ses plans et programmes a été une réelle aubaine. L'ensemble de ces plans et programmes incluant le Programme local de l'habitat révisé 2016-2021 et le schéma d'accueil des entreprises ont offert une approche complémentaire et une cohérence des enjeux portés à l'horizon 2030.



Le territoire est couvert par le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2021-2025 et le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (2018-2026).

8 communes du territoire sont aujourd'hui soumises à la SRU dont :

- 3 communes ayant un taux de logements sociaux supérieurs au taux requis : Saint-Nazaire, Montoir-de-Bretagne et Trignac
- 5 communes soumises à des objectifs de rattrapage : Donges, Pornichet, Saint-André-des-Eaux, Saint-Joachim et La Chapelle-des-Marais,

Les enseignements issus du diagnostic de territoire

Le diagnostic réalisé pour ce nouveau PLH a pointé en synthèse les éléments suivants :

- Sur le plan socio-démographique (+0,87% entre 2013 et 2018), une croissance démographique alimentée par le solde migratoire (3/4 de l'augmentation du nombre d'habitants), une population plus âgée qu'à l'échelle départementale (10% de + de 75 ans), une réduction continue de la taille moyenne des ménages (3,29 en 1968, 2,1 en 2017) et des disparités importantes de revenus à l'intérieur du territoire.
- Concernant le parc de logements, une production de logements importante (+47% entre 1990 et 2017), assortie d'une diversification de celle-ci, dans un contexte de vacance limitée (7% en 2017) qui traduit une forte tension du parc et de locations touristiques soustraites à l'offre de résidences principales (13% de résidences secondaires et occasionnelles en 2017).
- Le parc locatif social se caractérise par une majorité des logements locatifs sociaux concentrée à Saint-Nazaire (76%) mais avec un rééquilibrage amorcé, une demande croissante (6 264 demandeurs au 1er janvier 2023) qui porte sur de petits logements et des demandeurs de plus en plus paupérisés.
- Le parc privé ancien reste dominé par une majorité de propriétaires occupants (60% en 2017) et, s'agissant des copropriétés fortement représentées sur Saint-Nazaire, une part d'entre elles reste marquée par des éléments de fragilité.
- L'expression de besoins spécifiques du fait d'une population croissante, tant au regard du grand âge que pour les jeunes, avec une nécessaire prise en compte de réponses adaptées et diversifiées pour des publics en fragilité ou difficulté d'accès au logement « ordinaire ».

Les orientations du PLH

1. Conjuguer croissance démographique, transition écologique et qualité de vie ...

Les objectifs de production de logements doivent répondre à 3 défis qui s'imposent aujourd'hui à l'agglomération. Le premier est relatif à la production nécessaire pour maintenir le nombre d'habitants pour compenser la baisse de la taille des ménages résidents. Le deuxième est de répondre aux besoins en logement de ceux et celles qui durablement ou momentanément sont pas ou mal logés. En lien avec l'essor économique du territoire, un troisième défi consiste à proposer des logements aux nouveaux collaborateurs des entreprises du bassin d'emploi. Pour relever ces défis un objectif de production de 7 200 logements sur 6 ans est fixé. Pour y parvenir il conviendra de privilégier la production en renouvellement urbain et de mobiliser les outils fonciers, poursuivre et engager des opérations d'aménagement communautaire destinées à l'habitat.

La raréfaction des fonciers disponibles engage l'agglomération à produire de manière plus dense. Cela ne sera accepté qu'en contrepartie d'une exigence de qualité, tant des logements eux-mêmes que de l'environnement urbain dans lequel ils s'insèrent. Cet enjeu de qualité concerne également le parc existant qui doit lui aussi rester désirable et accessible. La rénovation, particulièrement sur le plan énergétique, dans le privé et dans le parc public, est également un défi à relever en concordance avec les objectifs du PCAET. Pour y parvenir la mobilisation de la filière locale du bâtiment est à prendre en compte.

Pour maintenir le cap d'une production de logements en réponse aux besoins, il convient en parallèle de veiller au maintien des logements existants en tant que résidences principales, en résorbant la vacance, en mobilisant des opportunités dans le parc pavillonnaire et en limitant les changements d'usages.

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

Une agglomération dont la population croît voit les besoins de ses habitants se diversifier, en fonction des événements de la vie, des évolutions familiales, de l'âge et des situations socio-économiques. Outre un nombre de logements suffisant, les communes sont amenées à proposer progressivement des logements qui répondent à ces différents besoins et aux aspirations évoluant au gré des parcours de vie. Cela se traduit notamment par une diversification de l'offre en locatif et en accession à la propriété, en mettant en adéquation les typologies avec des tailles plus petites des ménages et en mobilisant le parc ancien pour des offres non pourvues.

S'agissant du parc social, dans son rôle de coordination conféré par les nouveaux textes en vigueur, la communauté d'agglomération consolidera sa politique d'attributions au service des enjeux de mixité et d'équilibre territorial, et garantira la qualité d'information et d'accueil des personnes en recherche de logement social.

Dans l'optique de mieux prendre en compte les problématiques des publics en difficulté d'insertion dans le logement, l'agglomération s'est inscrite aux côtés de Nantes Métropole et du Département dans la politique du logement d'abord. Cette démarche vise à pérenniser et développer les dispositifs existants d'accueil et d'accompagnement vers et dans le logement et augmenter le nombre de logements locatifs à bas loyers accompagnés. La mobilisation de logements existants en sous-location avec des associations d'insertion dans le logement et le traitement de l'urgence pourront ainsi être renforcés.

Cette orientation matérialise ainsi la volonté de rendre possibles les parcours résidentiels au sein de chacune des communes.

3. Mieux répondre à la spécificité de certains publics

Une partie de la population, de par ses caractéristiques culturelles, d'âge ou de situation socio-économique, ne trouve pas dans l'offre de logements dits « ordinaires » des réponses à ses besoins. Il en va des familles du voyage qui sont de plus en plus nombreuses à s'ancrer sur le territoire de l'agglomération avec en corollaire le besoin d'un habitat plus adapté à cette aspiration, d'autant que cette population vieillit, à l'instar de la population résidente en général.

Dès lors, proposer une offre adaptée aux personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap est un enjeu de plus en plus prégnant. Il se traduit depuis de longues années par une politique d'adaptation du parc ancien à la perte d'autonomie qui est donc à conforter. Cela se traduit de plus en plus par le développement de programmes neufs adaptés au vieillissement au plus près des services et des équipements et par l'émergence de nouvelles formes d'habiter pour les séniors.

Jusqu'alors, la majorité des jeunes n'éprouvait pas de difficultés à se loger, mais ceci est moins vrai aujourd'hui compte tenu de la tension immobilière. De plus, quelques signaux montrent que pour certains d'entre eux des réponses particulières sont à proposer, s'agissant notamment des saisonniers et des jeunes actifs en mobilité, ou encore ceux désirant rester dans leur commune d'origine.

Une partie de ce public a besoin d'un accompagnement pour ces démarches d'accès au logement. L'expérimentation du service créé va ainsi être pérennisée en complément de la plateforme d'information au logement des jeunes. Pour les étudiants, dont le nombre va augmenter d'un quart dans le temps du présent PLH, une évaluation du niveau de réponses apportées sera menée une fois réalisés tous les projets de logements étudiants en cours.

La réponse à des besoins spécifiques s'adresse également aux ménages habitant des logements indignes ou étant en situation de précarité énergétique. Les dispositifs en place vont être pérennisés et réorganisés pour aboutir plus fréquemment à la réalisation de travaux suite à l'accompagnement. Par la pérennisation du permis de louer le même objectif est recherché.

4. Territorialiser pour mieux prendre en compte les situations locales

Bien que peu étendue, l'agglomération, du fait de sa géographie, se trouve marquée par une diversité des marchés immobiliers et des réalités de peuplement au sein des différents parcs de logements. C'est une des raisons pour lesquelles une approche plus territorialisée des politiques issues de ce PLH est mise en avant au titre de la présente orientation.

Ainsi les objectifs de production sont assortis de préconisations sur la nature des logements à proposer dans un souci de diversification et de parcours résidentiels. Les 1 200 logements locatifs sociaux et les 740 logements en accession abordables projetés sont répartis entre les communes en prenant en compte leurs réalités et besoins propres, sachant qu'une contribution de chacune au logement des publics aux besoins spécifiques ou des plus démunis est également précisée.

Dès lors, l'évolution des dispositifs et des politiques votées à compter de l'adoption du PLH iront dans le sens d'une prise en compte des réalités territoriales dans chacune des communes. En outre certains dispositifs, ciblés territorialement, seront poursuivis et certains seront affinés en ce sens. Il en va des politiques en faveur des copropriétés, de l'amélioration des façades et de la préservation du patrimoine des chaumières, de la politique de la ville...

5. Une ingénierie au services des habitants, des communes et des professionnels

La réalisation emblématique de cette orientation sera l'ouverture projetée en 2024 de la Maison de l'Habitat, service public d'informations et de conseils aux habitants, de sensibilisation du public et de mobilisation des professionnels, avec une plus grande visibilité donnée aux politiques de l'habitat et du logement.

La réponse à une expression forte des communes lors des travaux d'évaluation du précédent PLH conduit à mettre plus en avant l'expertise et l'accompagnement à leur intention. Pour ce faire, la communauté d'agglomération s'appuiera sur les outils de financement, d'observation, de suivi et d'évaluation déployés en interne, mais également par la mobilisation des opérateurs de l'agglomération que sont SILENE, la SONADEV, l'Association Habitat jeunes en région nazairienne et l'ADDRN, ainsi que d'un tissu de partenaires.

Enfin, les instances de gouvernance et de suivi du programme local seront étoffées.

La synthèse du programme d'actions du PLH

1. Définition des besoins en logement

1.1. Les besoins à l'échelle de l'EPCI

L'objectif de production fixé par le PLH est de 7 200 logements, soit 1200 logements par an. (6 300 lors du précédent PLH)

Cet objectif de production de logements a été travaillé de manière partenariale, en s'appuyant sur l'outil Otelo. Deux groupes de travail ont été mobilisés : un sur les besoins en stock, le second sur les besoins en flux.

Les besoins en stock ont été estimés avec l'appui des communes (CCAS), du Conseil départemental et des principaux bailleurs du territoire. Plusieurs sources ont permis d'accompagner la réflexion : service de prévention et accompagnement social de la ville de Saint-Nazaire, données locales des résidences sociales, données du SIAO, fichier de la demande locative sociale, RPLS,...

L'estimation des besoins en flux s'est basée sur l'analyse des tendances passées à partir des sources disponibles quant à la croissance de la population, au rythme de desserement, aux taux de vacance et de résidences secondaires et la dynamique de renouvellement du parc.

A partir de ces travaux techniques, plusieurs scénarios ont pu être présentés aux élus qui ont retenu le scénario central, tendanciel.

Ce scénario plutôt volontariste se fonde sur 2 constats et une volonté politique :

1er constat : l'accroissement démographique est presque exclusivement le fait du solde migratoire

2e constat : le dynamisme économique du territoire avec de nombreuses créations d'emploi, et sa frange littorale le rend attractif.

Une volonté politique : ne pas maintenir une production de logements conséquente condamne les habitants à ne plus pouvoir se loger à des prix en rapports avec leurs ressources et à devoir s'éloigner de la centralité.

Le scénario retenu est en phase avec le SCOT et le PLUI; ce dernier fixant un objectif de production de 1 100 logements/an.

Il s'agit d'un objectif légèrement supérieur aux objectifs du PLH 2016-2021 (1045 lgts/an), et supérieur à la tendance passée (980 lgts livrés en moyenne /an).

Les besoins territorialisés et par segment

Un principe a été posé par les élus pour ce nouveau PLH : le parcours résidentiel doit pouvoir s'effectuer au sein de chacune des communes. Dès lors chaque commune est appelée à diversifier la production des logements et à fournir une offre sur chacun des segments. Jusqu'alors les communes en périphérie de la ville centre ont en majorité développé du pavillonnaire familial, c'est seulement depuis une dizaine d'années que s'y développe le logement social et un peu de collectif. Le locatif privé y reste encore largement minoritaire.

- Pour l'élaboration du PLH des travaux ont été menés en distinguant les communes de l'Estuaire (Trignac, Montoir, Donges), de Brière (St Malo, St Joachim, Besné et La Chapelle), de l'Ouest (Pornichet, St André) et la ville centre. Il a été décidé de faire perdurer ce découpage pour le travail de programmation du logement au fil du PLH.

- Le gisement de production via la mobilisation du parc vacant ne pourra être qu'anecdotique, au regard du volume et des expériences menées dans d'autres agglomérations.

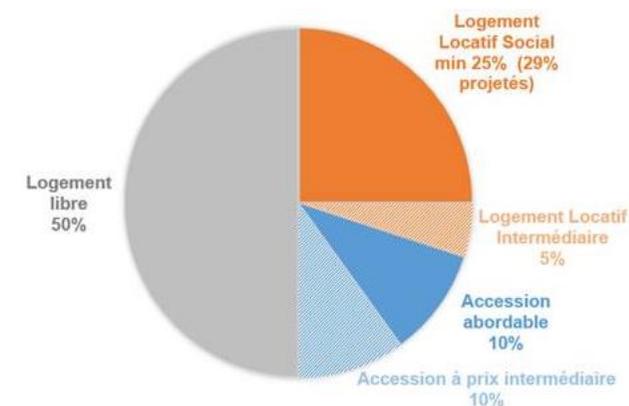
- La part en diffus est de 54%, la part sur des opérations d'aménagement (dont ZAC) et de fonciers maîtrisés est de 46%. (Période PLH 2016-2021) .

Les objectifs de production de logements sont déclinés par type de logements et territorialisés par secteurs.

Pour l'ensemble de la production, la CARENE souhaite agir sur 50% des logements produits. Au global, sur les sites de production identifiés, environ un tiers des logements projetés le sont sur des sites maîtrisés (fonciers publics, ZAC) et à 85% dans l'enveloppe urbaine.

La déclinaison par communes est aussi le résultat des objectifs propres à chacune, et des capacités à faire (disponibilités foncières notamment).

	OBJECTIF TOTAL	DONT LOGEMENT LOCATIF SOCIAL	DONT ACCESSION ABORDABLE PSLA/BRIS	SOIT LOGEMENTS AU TITRE LOI SRU	DONT ACCESSION ABORDABLE HORS PSLA/BRIS	LIBRE
		NB (%)	NB (%)	NB (%)	NB	NB
BESNE	155	60 (39%)	0	60 (39%)	60	35
	26	10			10	7
LA CHAPELLE-DES-MARAIS	200	66 (33%)	0	66 (33%)	30	104
	33	11			5	17
DONGES	300	120 (40%)	10 (3%)	130 (43%)	50	120
	50	20			8	20
MONTOIR-DE-BRETAGNE	300	75 (25%)	0	75 (25%)	20	205
	50	12			4	34
PORNICHET	830	252 (30%)	86 (10%)	338 (41%)	0	492
	138	42	14			82
SAINT-ANDRE-DES-EAUX	320	101 (32%)	22 (7%)	123 (39%)	0	197
	53	17	4			32
SAINT-JOACHIM	105	36 (34%)	0	36 (34%)	20	49
	17	6			3	8
SAINT-MALO-DE-GUERSAC	140	46 (33%)	8 (6%)	54 (39%)	20	66



2. Volet environnemental

2.1. La gestion économe de l'espace

→ Les objectifs de densité

Entre les périodes 2001-2003 et 2016-2018 la surface moyenne des terrains dédiés à la construction de logements s'est réduite d'un tiers, passant de 450m² à 300m². Cette réduction est particulièrement marquée pour la construction de logements individuels même si les surfaces moyennes pour l'individuel se stabilisent autour de 700m² à partir de 2010-2012, probablement en lien avec la production en diffus. Au global, ces surfaces de terrains restent en moyenne plus petites dans la CARENE qu'à l'échelle du département, et ce sur quasiment toutes les périodes.

Le PLH renvoie au SCOT en termes d'objectifs de densité à atteindre.

SCoT : Objectif de densité moyenne minimale au sein des zones ouvertes à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine de :

- **40 logements/ha** à Saint Nazaire
- **25 logements/ha** pour les pôles structurants (Savenay et saint Etienne de Montluc notamment)
- **20 logements/ha** sur les autres communes

Le travail engagé de mise en compatibilité du PLUI avec le PLH, prévoit de revoir à la hausse (forme plus denses) un certain nombre d'OAP. Ce, notamment dans l'optique d'optimiser la production de logements locatifs sociaux.

<p>→ Des formes urbaines innovantes</p>	<p>La charte de la qualité urbaine et de la transition écologique, en application à Saint Nazaire est en cours de duplication sous forme adaptée pour les communes de l'Estuaire. Les formes urbaines innovantes prennent corps au travers d'opérations maîtrisées (Moulin du Pé à Saint Nazaire), ou au travers d'Appel à manifestation d'intérêt (Ambition Maritime sur 8 sites dont 4 proposant du logement). Des expérimentations sont menées dans d'autres communes (Trignac) mais rencontrent plus de difficultés pour motiver des opérateurs.</p>
<p>→ La politique foncière : les outils</p>	<p>Lors de l'approbation du PLUI au début de l'année 2020, on identifiait sur la CARENE environ 160ha de terrains potentiels pour le développement de logements. Une actualisation à partir de tous les permis de construire déposés récemment ramène cette estimation à 151ha disponibles.</p> <p>Des politiques d'acquisition de fonciers, historique pour certaines communes (depuis les années 1960). La Communauté d'agglomération s'est dotée d'un Plan d'action foncière en 2010 et consacre un budget d'environ 5M€ (alimenté en grande partie par les destockages). Le portage est régulièrement assuré par l'EPF pour les acquisitions récentes. Dans les années 2000 des ZAC ont été créées dans chacune des communes, certaines sont aujourd'hui achevées, d'autres non. Dans les années 2010, les opérations d'aménagement communautaire engagées ont été de plus petite taille, la maîtrise foncière plus rapide n'a pas nécessité d'engager la procédure ZAC. 12M€ sont inscrits au plan d'investissement communautaire pour les opérations d'aménagement à vocation d'habitat. Un concession « Centre ville » pour l'acquisition d'immeubles vetustes à des fins de rénovation et remise sur le marché mobilise env. 500k€ de participations annuelles. Au titre du logement locatif social, la part de la subvention dédiée aux acquisitions foncière est d'environ 10 000 € par logement soit un total d'environ 3.5 M€/an Un dispositif dénommé « Déficit foncier » a été mis en place en 2019, pour examiner au cas par cas dans un cadre établi, la prise en charge par la communauté d'agglomération de surcoût d'acquisitions foncières destinées à la construction de logements locatifs sociaux répondant aux objectifs du PLH. Selon les années ce sont encore de 300k€ à 1M€ mobilisés.</p> <p>ACTION 1 : Politique foncière et renouvellement urbain</p>

<p>→ La précarité énergétique et l'adaptation aux nouvelles normes</p>	<p><u>2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques</u></p> <p>Précarité énergétique : engagement d'un SLIME dès 2018 avec pour objectif 110 visites à domicile pour conseil et engagement d'un projet de travaux. Les années COVID et le départ de la technicienne sociale dédié ont amené l'agglomération à s'inscrire au sein du SLIME départemental à compter de 2022</p> <p>Rénovation énergétique : env 150 logements accompagnés avec une rénovation performante (en moyenne 50% de gain énergétique) par an. Le PLH fixe un objectif à 400/an. Réconduction prévue du PIG, PTRE opérationnelle jusque fin 2023. SPPEH à partir de 2024.</p> <p>Les actions de sensibilisation des ménages à la performance énergétique sont menées dans le cadre de la PTRE, de présence au salon de l'habitat et de manière spécifique auprès des copropriétés (ateliers copros).</p> <p>S'agissant du domicile à la perte d'autonomie, volonté de passer de environ 80 ménages aidés par an à plus de 100.</p> <p>ACTION 3 : Miser sur un parc privé ancien performant énergétiquement ACTION 11 : Lutter contre le mal logement et la précarité énergétique</p>
<p>3. Volet social</p>	
<p><u>3.1. Accession sociale à la propriété et investissement locatif privé</u></p>	
	<p>Le PLH fixe l'accession abordable à la propriété comme une des priorités : les prix du marchés sont tels que les jeunes ménages et les ménages dont le revenu oscille entre 2.5 et 3.5 SMIC ne peuvent plus accéder, sinon pour des biens à prix maîtrisés. Le PLH a pour objectif 125 accessions abordables par an au titre du dispositif : Les biens négociés. Au travers de ce dispositifs l'agglomération convient avec des opérateurs de fixer un prix maximum selon la partie du territoire au bénéfice des ménages cibles. Une aide est apportée à l'opérateur pour l'aider à tenir ce prix minoré. Le dispositif prend place qu'il s'agisse de BRS, de PSLA, de ventes à 5.5% zone QPV ou terrains à bâtir en operation d'aménagement.</p> <p>Concernant les operations immobilières privées dont une partie relève du Pinel, en s'appuyant sur la charte, il est négocié, outre les Vefa, des acquisitions à prix intermédiaires. Un travail juridique est en cours pour envisage du BRS en VEFA et ce, en complement (et non substitution au logement locative social).</p> <p>ACTION 5 : Rendre abordable l'accession à la propriété</p>
<p><u>3.2. L'offre locative sociale</u></p>	
<p>→ Rééquilibrer l'offre de logement et promouvoir la mixité sociale</p>	<p>Le PLH prévoit de produire 2100 logements locatifs sociaux (LLS) sur 6 ans :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 40 % de logements très sociaux (PLAI ou conventionnement ANAH très social), - 60 % de logements sociaux (PLUS), - Conventionnement ANAH social, logements à vocation sociale des communes : pas d'objectif car nouveau dispositif Loc'avantage trop peu incitatif, donc fort risque de perte nette de logement conventionnés privés Anah sur l'agglomération. - Logements sociaux intermédiaires (PLS) : comptabilisés dans l'objectif au titre des résidences personnes âgées (Résidences autonomie) et jeunes (logements étudiants). <p>Les PLS familiaux, dont le nombre est marginal, viendraient en plus de l'objectif PLH.</p> <p>Les aides financières de l'EPCI en faveur de la production locative sociale : le montant de l'aide moyenne au logement (PLAI, PLUS) est porté à 17750 €.</p> <p>Des instances techniques et associant les élus sont en place pour travailler sur la programmation :</p> <p>Les groupes programmation habitat (Direction Habitat/Logement, Direction urbanisme et Aménagement, service foncier, agence d'urbanisme, aménageur local, bailleurs social de l'agglomération, direction de l'urbanisme des communes concernées) sont chargés de réactualiser régulièrement la programmation pour tenir les objectifs.</p> <p>4 groupes sont constitués (Estuaire, Brière, Ouest, Ville-centre).</p> <p>Une fois par an les élus des communes sont associés pour validation des propositions techniques.</p> <p>Par ailleurs des réunions avec les partenaires "extérieurs" sont organisées : autres bailleurs sociaux, EPF, opérateurs,...</p> <p>En matière de gestion des attributions de LLS, la communauté d'agglomération dispose d'une CIA et d'un PPGD, la cotation de la demande est en place, une charte de</p>

l'accueil du demandeur est en place, un atlas du patrimoine social, participation active aux instances du CREHA Ouest,....
Réunion annuelle de la CIL et déclinaison par ateliers pour travailler sur les différents sujets.
Pilotage d'une commission interbailleurs locale.

La communauté d'agglomération disposant d'un rôle de coordination reconnu, étant assuré par le même service en charge de piloter la programmation et la délégation des aides à la pierre, le lien est constant. Interrogation néanmoins après la mise en place de la gestion en flux qui pourrait avoir pour effet de minorer cette capacité de coordination.

ACTION 12 : Répondre aux besoins en logement locatif social

ACTION 6 : Fluidifier les conditions d'accès au logement locatif social

3.3. La rénovation du parc existant

→ Renouveau urbain (politique de la ville, agence nationale pour la rénovation urbaine, ANRU)

Politique de la ville : QPV multisite entre les quartiers de la Trébale et les quartiers de l'île du Pé, du Petit Caporal, de Berthauderie et de Prézégat à Saint-Nazaire.

L'objectif fixé est de 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.

→ Revitalisation des centres-bourgs

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 sont 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.

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.

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.

Mobiliser le parc privé dans les centres-villes et centres-bourgs avec notamment des opérations d'amélioration ou de captation ciblées

Ces opérations de redynamisation du parc privé ancien des centres-bourgs et centres-villes mobiliseront 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).

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.

ACTION 14 : Poursuivre la mise en œuvre du plan d'actions pour les copropriétés du centre-ville de Saint-Nazaire

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 compte 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 en réflexion à Saint-Nazaire.

Les interventions dans les communes seront consécutives à l'avancement des démarches "Coeur de bourg" engagée par la plupart d'entre elles;

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.

ACTION 15 : Rénover et embellir les façades – Protéger et pérenniser les couvertures en chaume du parc de Brière

→ Lutte contre l'habitat indigne

L'objectif est de mieux faire aboutir (par des travaux) les repérages de logement indigne.

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.

	<p>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.</p> <p>Le permis de louer testé sur un premier segment de voie où des suspicions de logement indigne a donné quelques résultats (un immeuble désormais dans l'OPAH "copros"), un nouvel axes et des segments de rues sont visés par le permis de louer dans le secteur de Méan-Penhoët.</p> <p>ACTION 11 : Lutter contre le mal logement et la précarité énergétique</p>
<p>→ Les autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé et les financements de l'agence nationale de l'habitat (ANAH)</p>	<p>Cf. lien avec la rubrique performance énergétique.</p> <p>Sur la base des objectifs figurant dans la convention de délégation de compétence, il est prévu, pour l'année 2023, la réhabilitation des logements privés indiqués ci-dessous, en tenant compte des orientations et des objectifs de l'Agence nationale de l'habitat et conformément à son régime des aides :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) le traitement de 2 logements indignes (1 PB et 1 PO), notamment insalubrité, péril, risque plomb, b) le traitement de 4 logements très dégradés (3 PB et 1 PO), c) le traitement de 8 logements moyennement dégradés de propriétaires bailleurs, d) le traitement de 122 logements au titre de la précarité énergétique (5 PB et 117 PO), e) le traitement de 129 logements occupés par leurs propriétaires au titre des actions pour le maintien à domicile et l'adaptation au handicap, f) l'attribution de 15 primes d'intermédiation locative g) le traitement de 110 logements dans le cadre d'aides aux syndicats de 71 logements copropriétés en difficultés, de 6 logements copropriétés fragiles et de 33 logements autres copropriétés <p>L'objectif de logements bénéficiant de rénovations énergétiques est de 180 logements (14 PB, 118 PO et 48 copropriétés).</p> <p>Les financements de la CARENE en faveur de l'Amélioration de l'Habitat s'élèvent annuellement à 1.9 M € dont 0.9 M€ pour les objectifs du PIG. Préciser les actions en faveur des copropriétés : cf. ci-dessus rubrique renouvellement urbain revitalisation des centres.</p> <p>ACTION 14 : Poursuivre la mise en œuvre du plan d'actions pour les copropriétés du centre-ville de Saint-Nazaire</p>
	<p><u>3.4. Les réponses aux besoins des populations spécifiques</u></p>
<p>→ Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées</p>	<p>La CARENE compte 22 structures d'hébergement pour personnes âgées, dont la plupart sont des EHPAD. Cette offre est bien répartie sur le territoire : 8 communes sur 10 disposent d'au moins un EHPAD. Au total, la CARENE compte donc 1649 places d'hébergement, dont 174 en résidence autonomie. Plusieurs résidences accessibles sous plafonds de ressources mais non comptabilisées dans la source Finess sont également présentes sur le territoire et viennent compléter cette offre, comme la résidence Danielle Darieux à Donges ou encore la Villa Marine à Trignac.</p>

Structures d'hébergement pour personnes âgées			
	Structure	Nom	Nombre de places
Donges	EHPAD	Le Clos Fleuri	83
La Chapelle des Marais	EHPAD	La Chalandière	77
Montoir de Bretagne	EHPAD	EHPAD L'automne	100
Pornichet	EHPAD	La côte d'Amour	82
		Creisker	90
St André des Eaux	EHPAD	AOLYS	67
St Joachim	EHPAD	Elsa Triolet	82
St Nazaire	Résidences autonomie	Résidence Paul Delmet	69
		Résidence des Jardins	66
		Résidence Louise Michel	39
	EHPAD	Le Traict	63
		HEOL	80
		Galathéa	80
		EHPAD Jean Macé	81
		EHPAD Le Port	90
		Résidence Le Parc (Centre Hospitalier)	64
		Résidence Le Ponant (Centre Hospitalier)	76
		Résidence Cassiopée (Centre Hospitalier)	74
		EHPAD Suzanne Flon	81
		EHPAD Louise Michel	41
Le Val de l'Eve	80		
Trignac	EHPAD	EHPAD Camille Claudel	84
CARENE			1649

Source : Finess, export au 11-01-2021 / CARENE

Taux d'équipement pour l'hébergement des personnes âgées		
	Nombre de places	Taux d'équipement pour 1000 habitants de plus de 75 ans
St Nazaire	984	131
CARENE	1649	133
Loire-Atlantique	16483	141
Pays de la Loire	55071	151
France métropolitaine	721185	119

Source : Finess, export au 11-01-2021 - Insee RP 2017 - Dress Panorama 2019

La construction de 72 nouvelles places en résidence autonomie est programmée.

La volonté exprimée dans le PLH est de diversifier les réponses apportées aux personnes âgées en termes de logement : logement intermédiaire, colocation intergénérationnelle, habitat inclusif, etc. soit en soutenant des initiatives, soit le cas échéant en les suscitant, comme le dispositif de colocation intergénérationnelle (6 appariements effectifs ce jour).

ACTION 9 : Proposer une offre adaptée aux personnes vieillissantes et en perte d'autonomie

<p>→ Répondre aux besoins des jeunes</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Un plan d'action a été engagé suite à une étude menée en 2019. Le PLH en reprend l'ensemble voire amplifie les actions prévues : • Création d'un Service Logement jeune intercommunal et lien avec la Boussole des jeunes • Mobilisation du parc privé en sous locations et logements intercalaires (env 15 logts) et logements en sous location dans le parc public (env 20 logts déjà créés ou programmés) • Création de logements étudiants à loyer abordables (170) et une résidence pour étudiants en alternance (40) • Création d'un service "habitat temporaire" chez l'habitant et de collocation dans le parc social (50 équivalent logements effectifs) • Développement de logements locatifs sociaux dédiés aux jeunes dans l'ensemble des communes (en cours dans les communes "Estuaire" et à Pornichet). <p>ACTION 10 : Proposer une offre de logements pour jeunes et saisonniers</p>
<p>→ Répondre aux besoins des gens du voyage</p>	<p>Il est prévu la création d'une nouvelle aire à Saint-André-des-Eaux, "d'officialiser" par quelques aménagements l'aire dédiée aux groupes accompagnant une personne hospitalisée et proposer une offre en habitat adapté pour des familles en "ancrage". Une première aire existante devrait bénéficier d'une restructuration dans le temps du PLH.</p> <p>ACTION 8 : Créer des places en terrains familiaux et en aire d'accueil pour répondre aux besoins des gens du voyage</p>
<p><u>3.5. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles</u></p>	
	<p>Il existe 208 places en structures d'hébergement pour adultes en difficulté. Il est prévu d'étoffer les réponses via la création d'un hébergement "haute tolérance" de 10 places, 2 pensions de familles de 6 et 13 places respectivement, d'un accueil des femmes victimes de violence et de logements d'urgence à St Nazaire (5) et dans plusieurs communes. Par ailleurs, la politique du logement d'abord se manifeste par la captation de logements privés (38 existants), une résidence d'insertion de 12 logements, et la création de PLAI-A (15 par an), des dispositifs tels que Silapsy, l'Entre 2 complètent l'offre qui a vocation à être mise à niveau. S'agissant des sans-abri au moment de l'élaboration du PLH les maraudes en dénombraient une vingtaine sur Saint-Nazaire. Quant aux DALO moins de 10 par an étaient relevés.</p> <p>Outre la réponse par l'offre dédiée, le partenariat exemplaire au sein de l'agglomération est un facteur d'atténuation des difficultés et de mise en place de solutions d'opportunité à l'instant T qu'un PLH ne saurait prévoir.</p> <p>L'agglomération est lauréate de l'appel à projet "Logement d'abord" avec le Département et la Métropole nantaise, elle a intégré la gouvernance du PDALHPD.</p> <p>ACTION 7 : Proposer une offre au titre du logement d'abord et de l'hébergement d'urgence</p>
<p>4. Volet de la gouvernance</p>	
<p><u>4.1. La mise en cohérence avec les autres documents d'urbanisme</u></p>	
	<p>Mise en compatibilité avec le PLUi : déjà engagé au titre des modifications n°2 et n°3 du PLUi qui ont notamment pour objet la mise en compatibilité avec le PLH, principalement au travers des OAP (revues ou nouvelles) et de nouvelles servitudes de mixité sociales à la demande des communes qui n'en avaient pas jusque là.</p>
<p><u>4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH : l'observatoire des PLH</u></p>	
	<p>La Carene dispose d'un logiciel applicative permettant l'évaluation des documents cadres : il est déjà opérationnel pour le PCAET, l'insertion du PLH pour son suivi-évaluatif est en cours.</p> <p>ACTION 18 : Observatoire et suivi évaluatif</p>

4. 3. Animation, partenariat et pilotage

Création d'une Conférence Intercommunale PLH : reunion annuelle pour bilan, actualité et projets de l'année à venir.

ACTION 19 : Accompagner les communes pour mieux les impliquer dans les politiques de l'habitat et du logement