

Nantes Métropole

2, cours du Champs de Mars

44923 Nantes cedex 9

Tel : 02 40 99 48 06

Présidente : Mme Johanna ROLLAND

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

Délibération d'approbation du PLH : prévue le 7 décembre 2018 (22 juin 2018, arrêt au conseil métropolitain puis 5 octobre 2018, intégration de l'avis des communes et partenaires associés).

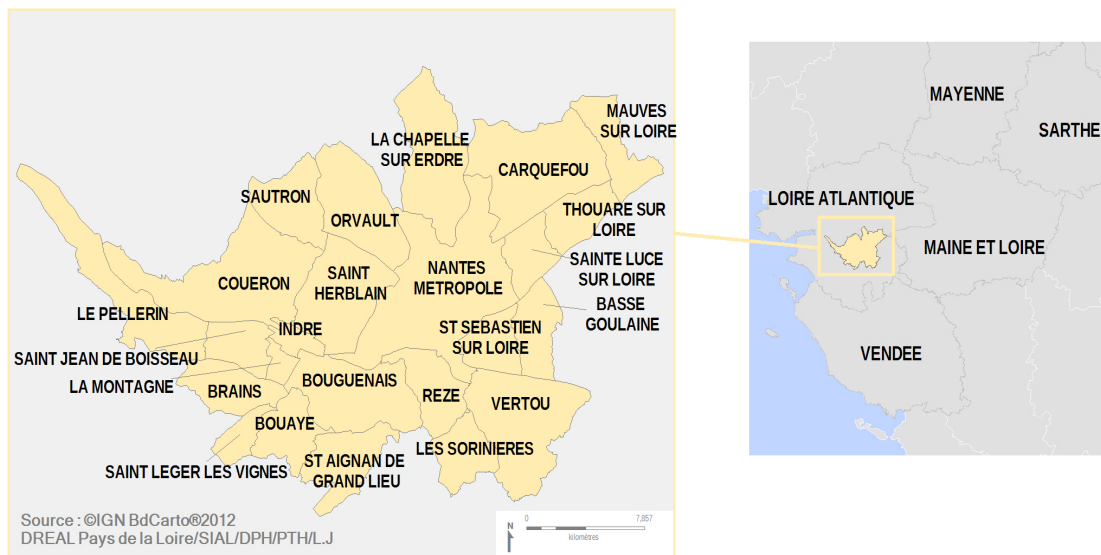
Validité du PLH : 2019-2025

Avancement du PLH : 3^{ème} PLH

Élaboration : en régie

Motif d'engagement : obligatoire

Présenté en bureau du CR2H le 22 novembre 2018



Le territoire de Nantes Métropole

Depuis 2006, Nantes Métropole est délégataire de la gestion des aides à la pierre de l'État en faveur des parcs public et privé. Le territoire est couvert par le SCOT de la métropole Nantes Saint-Nazaire approuvé le 19 décembre 2016, le plan départemental de l'habitat (PDH) 2014-2019, le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2016-2020 de la Loire-Atlantique. Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV) 2018-2023 est en cours de finalisation et devrait être approuvé en décembre 2018. L'ex-Communauté Urbaine, devenue Métropole le 1er janvier 2015, est composée de 24 communes, dont la population dépasse les 600 000 habitants (2015). Le programme local de l'habitat (PLH) s'inscrit dans un calendrier conjoint à l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme métropolitain (PLUm).

21 communes sont soumises à l'obligation d'avoir 25 % de logements locatifs sociaux (dispositif SRU). Nantes et Saint-Herblain ont atteint le taux requis. 2 communes sont exemptées (Indre en raison du risque inondation et Saint-Aignan de Grand Lieu en raison du plan d'exposition au bruit lié à l'aéroport) et 17 communes sont en situation de rattrapage SRU avec des taux allant de 10,3 % à 21,7 % avec un objectif d'atteindre 25 % des logements sociaux en 2025 sauf pour la commune du Pellerin dont l'obligation est à 20 %.

Libellé	Population municipale (pop légale)	Population municipale (pop légale)	Taux de croissance annuel population	Parc total de logements	Evolution du parc de logements
millésime	2009	2014	2009 - 2014	2015	2005 - 2015
source	Recensement		Recensement	fiocom	fiocom
Basse-Goulaine	7 995	8 492	1,21%	3 639	29,04%
Bouaye	5 860	6 927	3,40%	3 093	45,21%
Bouguenais	17 622	18 675	1,17%	8 181	29,69%
Brains	2 583	2 691	0,82%	1 109	18,61%
Carquefou	17 772	18 893	1,23%	8 250	31,83%
Chapelle-sur-Erdre	17 330	19 120	1,99%	8 224	29,70%
Couëron	18 573	20 255	1,75%	8 941	21,83%
Indre	3 986	3 956	-0,15%	1 938	11,51%
Mauves-sur-Loire	2 999	3 166	1,09%	1 381	15,18%
Montagne	5 997	5 995	-0,01%	2 721	11,33%
Nantes	282 047	298 029	1,11%	174 634	13,96%
Orvault	24 332	25 305	0,79%	11 917	16,99%
Pellerin	4 325	4 841	2,28%	2 195	28,81%
Rezé	38 214	39 505	0,67%	19 548	12,86%
Saint-Aignan-Grandlieu	3 467	3 853	2,13%	1 598	24,84%
Sainte-Luce-sur-Loire	11 679	14 663	4,66%	6 290	41,44%
Saint-Herblain	43 119	44 337	0,56%	22 493	14,28%
Saint-Jean-de-Boiseau	4 943	5 508	2,19%	2 209	23,20%
Saint-Léger-les-Vignes	1 507	1 640	1,71%	687	40,78%
Saint-Sébastien-sur-Loire	24 726	25 915	0,94%	13 155	20,42%
Sautron	6 850	7 350	1,42%	3 450	34,19%
Sorinières	7 314	7 911	1,58%	3 376	29,60%
Thouaré-sur-Loire	7 586	9 109	3,73%	3 841	43,37%
Vertou	21 333	23 104	1,61%	10 434	21,68%
TOTAL	582 159	619 240		323 304	

Les enseignements issus du diagnostic de territoire

Le territoire est marqué par :

- Une accélération de la croissance démographique, soutenue à la fois par l'équilibre entre le solde naturel et le solde migratoire : + 1,4 % par an entre 2010 et 2015 ;
- Une agglomération toujours dynamique : une croissance du parc de logements de +1,9 % /an et de l'emploi de +1,2 % /an ;
- Une attractivité résidentielle forte pour les 19-30 ans du fait de l'augmentation de l'offre de formation supérieure et de la dynamique de l'emploi ;
- Un rééquilibrage de la croissance entre la couronne périurbaine et la métropole ; cette dernière ayant capté 65 % de la croissance observée ;
- Une baisse de la taille moyenne des ménages ;
- Un vieillissement de la population qui s'accroît ;
- Une précarisation d'une partie des habitants liée à la crise économique ;
- La présence d'une multitude de copropriétés ;
- Une relance de la construction neuve qui a permis de dépasser les objectifs du PLH ;
- Des changements sociétaux liés notamment à la décohabitation, au déserrement des ménages et au vieillissement de la population ;
- Une politique de l'habitat volontariste qui bénéficie d'un suivi régulier grâce notamment à l'observatoire du PLH ;
- Un parc qui ne peut satisfaire tous les besoins, à savoir les demandes en accession des familles et des ménages à revenus intermédiaires, et des demandes en logements sociaux qui restent élevées. De plus, une diversification des besoins en logement des populations fragilisées s'exerce sur le territoire.

Les orientations du PLH

Le PLH 2019-2025 s'articule ainsi autour de 5 axes stratégiques et se décline en objectifs opérationnels :

- Axe 1 : Accompagner le développement de la métropole à l'horizon 2030 en s'inscrivant dans la transition énergétique ;
- Axe 2 : Conforter la diversification de l'offre de logements pour mieux répondre aux besoins, faciliter les parcours résidentiels et l'équilibre territorial ;
- Axe 3 : Prendre en compte les besoins liés à la transition démographique (vieillesse de la population, handicap et accueil des jeunes) ;
- Axe 4 : Développer une métropole solidaire avec les plus précaires et répondre aux besoins spécifiques en logements et en hébergements
- Axe 5 : Faire vivre le PLH : animation, observation, évaluation

Le Programme d'actions du PLH

<h3>1. Définition des besoins en logements</h3>
<h4><u>1.1. Les besoins à l'échelle de l'EPCI</u></h4> <p>Les objectifs de production de logements ont été fixés à 5 500 à 6 000 logements par an, lors de la prorogation du PLH en 2016. La production a dépassé ces objectifs avec en moyenne 7 000 logements par an depuis 2010 (contre 4 650 logements par an en moyenne entre 2004 et 2009). Le PLH 2019-2025 reste dans la continuité du PLH 2014-2018 en fixant la production de logements à 6 000 logements neufs par an.</p>
<h4><u>1.2. Les besoins territorialisés et par segment</u></h4> <p><u>Production neuve de logements locatifs sociaux PLAI et PLUS :</u> L'objectif de production de logements sociaux a été réévalué à 1800 - 2000 (PLUS-PLAI et PLUS-CD) commencés par an, lors de la prorogation du PLH en 2016, soit 33 % des objectifs globaux. Cette modification a été réalisée afin d'être en conformité avec l'accélération du rattrapage des obligations SRU prévue par la loi du 18 janvier 2013 (dite Duflo). Le diagnostic du PLH fait état d'un développement de la production locative sociale mais qui reste à conforter avec 1 705 logements sociaux financés par an en moyenne entre 2010 et 2017 (contre 1 054 logements par an en moyenne entre 2006 et 2009) Le PLH 2019-2025 fixe un objectif de production à 2000 logements locatifs sociaux par an, soit 33 % de la production neuve. Cela reste équivalent aux objectifs du PLH actuel.</p> <p><u>Production neuve de logements abordables :</u> Le PLH 2010-2016 fixait un objectif annuel de 500 PLS et de 800 logements à produire par an en accession abordable. Ces objectifs n'ont pas été modifiés lors de la modification de 2016. Entre 2010 et 2017, 565 PLS ont été agréés en moyenne par an dépassant ainsi les objectifs du PLH. Concernant les logements locatifs et en accession, 1 141 logements ont été autorisés en moyenne par an entre 2010 et 2016. Cette production représente 15 % des logements autorisés et reste inférieure aux objectifs du PLH qui s'élevaient à 22 % de l'objectif de production neuve annuelle. Le nouveau PLH maintient les objectifs de production annuelle à 500 PLS et entre 700 à 800 logements en accession abordable, soit entre 7 et 8 % de la production globale.</p> <p><u>Production neuve de logements libres :</u> Le PLH prorogé fixait un objectif de 2 700 logements libres à produire par an, soit 45 % de l'objectif de production neuve annuelle. Le PLH 2019-2025 fixe un objectif de production entre 2 550 et 2 700 logements, soit entre 43 et 45 % de la production annuelle.</p> <p><u>Production neuve de logements intermédiaires :</u> Le PLH 2014-2018 ne traitait pas des logements intermédiaires. Il s'agit d'un nouveau dispositif, créé par le gouvernement le 1^{er} janvier 2014 afin de répondre aux besoins des classes moyennes. Le nouveau PLH intègre cette offre nouvelle et fixe un objectif de 250 logements en accession intermédiaire, soit 4 % de la production neuve annuelle.</p>

Territorialisation de la production :

Les fiches communales sont actualisées chaque année et identifient notamment les opérations sur lesquelles vont porter les efforts des collectivités durant le PLH permettant d'alimenter les objectifs de production de logements. Les objectifs de productions sont détaillés à la commune :

	Objectif PLH annuel global 2019-2025	Objectifs logements social PLH 2019-2025		Objectifs locatif abordable familial PLH 2019-2025		Rappel des règles de rattrapage SRU PLS dédiés et familiaux max*
		Taux de PLUS PLAI	PLUS PLAI	Taux PLS familiaux max	Objectif PLS familial*	
BASSE-GOULAIN	50	35,00 %	18			8
BOUAYE	80	35,00 %	28			12
BOUGUENAIS	150 à 166	35,00 %	53 à 58	5,00 %	8	25
BRAINS	20 à 25	35,00 %	7 à 9			
CARQUEFOU	160 à 170	35,00 %	56 à 60	5,00 %	8	25
LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	220 à 240	35,00 %	77 à 84	5,00 %	12	36
COUÉRON	190 à 210	35,00 %	67 à 74			32
INDRE	20	30,00 %	6			
MAUVES-SUR-LOIRE	20 à 25	35,00 %	7 à 9			
LA MONTAGNE	35 à 40	35,00 %	12 à 14			6
NANTES	3000 à 3100	25 à 30 %	800 à 900	5,00 %	149	
ORVAULT	190 à 200	35,00 %	67 à 70	5,00 %	10	30
LE PELLERIN	35 à 40	35,00 %	12 à 14			6
REZÉ	320 à 332	35,00 %	112 à 116	5,00 %	16	50
ST-AIGNAN-DE-GRAND-LIEU	10 à 15	33,00 %	3 à 5			
ST-HERBLAIN	450	25 à 27 %	113 à 122	5,00 %	22	
ST-JEAN-DE-BOISEAU	30 à 35	35,00 %	12			5
ST-LÉGER-LES-VIGNES	15	25,00 %	3 à 4			
STE-LUCE-SUR-LOIRE	140	35,00 %	49	5,00 %	7	21
ST-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE	150 à 160	35,00 %	53 à 56	5,00 %	8	24
SAUTRON	50	35,00 %	18			8
LES SORINIÈRES	90	35,00 %	32			14
THOUARÉ-SUR-LOIRE	80	35,00 %	28			12
VERTOU	220 à 230	35,00 %	77 à 81	5,00 %	11	35
NANTES MÉTROPOLE	6000	33,00 %	2000	4,00 %	250	

2. Volet environnemental***2.1. La gestion économe de l'espace***

→ Les objectifs de densité

Le PLH arrêté en 2010 prévoyait l'élaboration d'un guide de l'écoquartier métropolitain qui portera notamment sur des orientations précises sur les densités des opérations.
Le PLH 2019-2025 s'engage dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui permettront notamment d'imposer une densité minimale et une forme urbaine.

→ Des formes urbaines innovantes

Le bilan du PLH 2010-2016 fait état que la compétence ZAC (de niveau communautaire depuis 2010) permet de favoriser l'innovation architecturale par le biais de cahiers des charges établis par les urbanistes, les aménageurs et les collectivités.
L'action 4 du PLH 2019-2025 s'engage à promouvoir des réponses et des formes d'habitat et d'habiter innovantes.

→ La politique foncière : les outils

Dans le cadre de son second PLH, Nantes Métropole souhaitait relancer une action foncière. Avec trois axes directeurs :

- soutenir la politique de logements sociaux,
- centrer l'action foncière sur les enjeux du renouvellement urbain,
- conforter l'action foncière à long terme à travers la mise en place des ZAD.

Nantes Métropole souhaitait aussi mettre en place un observatoire du foncier pour disposer d'un outil de connaissance et d'alerte.

Le diagnostic du volet foncier du PLH fait état de :

- 19 acquisitions réalisées pour le logement social entre 2010 et 2016 pour 3,8 millions d'€ et 2,4 hectares ;
- la constitution de 52 emprises en tant que réserves foncières destinées à de l'habitat social dont 27 opérations ont été livrées (470 logements sociaux), 4 opérations sont en phase travaux (86 logements sociaux) et 7 opérations sont à l'étude (72 logements sociaux) ;
- un Programme d'Action Foncière (PAF Habitat) qui permet de constituer des réserves foncières au bénéfice des communes pour les opérations d'habitat à moyen et long termes. Les réserves foncières ainsi constituées (stock disponible) représentent actuellement une superficie de 61,4 hectares (montant des acquisitions : 28,6 millions €) ;
- 35 ZAD existent dans 18 communes : depuis 2010, 35 acquisitions ont eu lieu pour 3,2 millions d'€ et 19 hectares en ZAD ;
- En parallèle, l'Agence Foncière de Loire-Atlantique (AFLA) assure le portage de fonciers sur sollicitation de Nantes Métropole. Depuis 2014, 7 portages foncier à vocation habitat ont été demandés à l'AFLA pour 50 753 932 millions d'€ HT.

	<ul style="list-style-type: none"> la procédure de ZAC est de compétence communautaire depuis 2010, ce qui permet à la collectivité de maîtriser le foncier pour atteindre les objectifs du PLH. Le territoire métropolitain décompte 47 acquisitions pour 23,9 millions d'€ et 34,1 ha. 28 périmètres de ZAC dont 20 en phase opérationnelle (produisant du logement) et 8 en phase d'études, représentant 26 600 logements à terme dont 46% déjà réalisés ; 19 emprises cédées par l'État pour 38 186 m² permettant la réalisation d'un potentiel de plus de 6 500 logements dont 2 800 logements sociaux. Dans la liste régionale prise par arrêté du janvier 2017, 4 sites cédés par l'État se situent dans Nantes Métropole et pourront être mobilisés dans le PLH 2019-2025. <p>Le PLH 2019-2025 prévoit 5 actions en faveur de la politique foncière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - définir une stratégie et un cadre d'intervention foncière au service du PLH ; - développer une stratégie d'intervention et mobiliser les outils de portage à la hauteur des enjeux ; - assurer la mise en œuvre des opérations publiques d'aménagement ; - expérimenter des montages d'opération innovants comme les Organismes de Foncier Solidaire (OFS) ; - faire évoluer l'observatoire foncier vers un outil prospectif et d'aide à la décision.
	<p><i>2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques</i></p>
<p>→ La précarité énergétique et l'adaptation aux nouvelles normes énergétiques</p>	<p>La Métropole dans son PLH 2010-2016 se fixait pour ambition d'aider et d'accompagner les copropriétés dans la décision de lancement de travaux de remise aux normes énergétiques. L'action 24 avait été actualisée et complétée dans le PLH modifié : les copropriétés bénéficiaient d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement. Ce programme incluait des actions de repérage des ménages en situation de précarité énergétique et mettait en place les outils financiers adaptés. Par ailleurs, la maison de l'habitant, parmi ses missions, avait vocation à présenter les aides à la réhabilitation du parc privé et les dispositifs de lutte contre la précarité énergétique (action 16-3).</p> <p>En 2017, la Métropole a engagé 489 325 € pour le financement de 491 logements (426 029 € en 2016 pour le financement de 424 logements). Les engagements, à hauteur de 229 438 € (228 en 2016). 150 copropriétés ont été suivies depuis 2012, soit 9 400 logements . En 2016, 24 éco-primaires chaudière ont été attribuées par la Métropole pour des travaux permettant des économies d'énergie. Nantes Métropole a attribué 1,3 millions d'€ en travaux et 288 000 € en études sur les 6,2 millions d'€ mobilisables dans le cadre des fonds Etat « Ville de Demain » La collectivité a lancé un nouveau dispositif en 2014 : le CoachCopro®, plateforme web innovante consacrée à la rénovation énergétique des copropriétés.</p> <p>Le PLH 2019-2025 fixe un objectif de 5 000 logements par an en réhabilitation énergétique dont 1 000 logements privés accompagnés par la Métropole. La Métropole renforce ses objectifs en matière d'amélioration du parc existant et prévoit l'accompagnement de la rénovation énergétique des copropriétés et des maisons individuelles vers le niveau BBC rénovation en s'appuyant notamment sur un nouveau programme « MON PROJET RENOC BBC copro & maison ». Un observatoire des copropriétés sera également mis en place. Le PLH promeut la sobriété énergétique et accélère le passage de la production neuve aux exigences énergétiques et environnementales supérieures.</p>
<p>3. Volet social</p>	
	<p><i>3.1. Accession sociale à la propriété et l'investissement locatif privé</i></p>
	<p>Sur l'accession abordable à la propriété, le PLH arrêté en 2010 encadrait les prix d'acquisition des logements en accession (collectif et maisons individuelles groupées) avec un prix de vente moyen par programme entre 2 400 et 2 500 € TTC / m² de Surface Habitable (SH), stationnement compris pour correspondre aux capacités d'acquisition des ménages ciblés. 3 leviers étaient mobilisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Prêt Social Location Accession (PSLA), - La TVA réduite dans un périmètre de 300 m autour des secteurs sous convention ANRU et des QPV, - La minoration de la charge foncière dans les opérations publiques en contrepartie d'un engagement des promoteurs à respecter les plafonds de prix de vente définis par Nantes Métropole et une commercialisation aux ménages cibles. <p>Depuis 2010, en moyenne, 613 logements abordables ont été autorisés par an, soit 8 % de la production totale. Sur la période 2011-2016, l'accession abordable progresse peu avec, en 2016, 7 % des logements autorisés contre 6 % en 2011. Cette accession abordable repose principalement sur la mise en œuvre des opérations publiques d'aménagement (73% des logements abordables autorisés entre 2010 et 2016). Le diffus a permis la réalisation de 15% de logements abordables sur 2010-2016, il s'agit d'opérations portées par des coopératives HLM ou réalisées sur foncier maîtrisé et cédé dans ce but à un opérateur.</p> <p>Le PLH 2019-2025 prévoit la production de 700 à 800 logements, par an, en accession abordable pour aider à la réalisation des parcours résidentiels des ménages à revenus moyens et des jeunes actifs sur tout le territoire métropolitain.</p> <p>Concernant l'investissement locatif privé, le diagnostic du PLH indique que la modification des dispositifs d'investissement locatif (passage du Duflot au Pinel) depuis le 1er septembre 2014 semble, grâce aux assouplissements apportés, avoir rassuré les investisseurs. L'impact positif du dispositif Pinel sur le territoire métropolitain se confirme de 2015 à 2017, et ce bien que le niveau des ventes à investisseurs a baissé de 5 % par rapport à 2016.</p>
	<p><i>3.2. L'offre locative sociale</i></p>
<p>→ Rééquilibrer l'offre de logement et promouvoir la mixité</p>	<p>Le PLH 2010-2016 fixait un principe global de production de 25 % de la construction neuve en PLUS PLAI PLUS CD. Le PLH modifié rapportait un manque de 11 681 logements sociaux pour atteindre 25 % du parc de résidences principales, conformément aux obligations SRU. La modification du PLH avait pour objectif de</p>

<p>sociale</p>	<p>maintenir la dynamique de production de LLS dans tout le territoire en assurant une production en cohérence avec les besoins et la capacité à faire des territoires (action 8 et fiches communales).</p> <p>La métropole utilisait le principe de mutualisation pour le rattrapage des obligations SRU. Les principes métropolitains arrêtés pour encadrer cette mutualisation étaient :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les communes non soumises à l'application de l'article 55 de la loi SRU : maintien d'un objectif minimum de logements sociaux à 25%. Certaines s'étaient toutefois fixé des objectifs plus volontaristes. Il s'agit de Nantes (27%), Saint-Herblain (25%), Indre (30%), Saint Léger-les-Vignes (25%), Mauves-sur-Loire (35%), Saint-Aignan de Grand Lieu (35%) et Brains (35%). • Pour les communes soumises à l'application de l'article 55 de la loi SRU et qui présentaient des capacités à faire : objectifs de rattrapage SRU auquel s'ajoutait, selon les possibilités, la compensation de la construction neuve. Il s'agit des communes de Bouguenais, Carquefou, La Chapelle-sur-Erdre, Couëron, Orvault (pour la période 2014-2016), Rezé, Sainte-Luce-sur-Loire et Thouaré-sur-Loire. • Pour les communes soumises à l'application de l'article 55 de la loi SRU et qui ne pouvaient pas faire (capacités) : mutualisation proposée avec en contrepartie un engagement à produire minimum 35 % de logement social dans leur production neuve. Les communes ayant souhaité en bénéficier étaient : Basse-Goulaine, Bouaye, La Montagne, Orvault (période 2017-2019), Le Pellerin, Saint-Jean-de-Boiseau, Saint-Sébastien-sur-Loire, Sautron, Les Sorinières et Vertou. Les communes de Nantes et Saint-Herblain assuraient l'accueil de la production des logements mutualisés. <p>Un bilan annuel de la mise en oeuvre des objectifs PLH dans chaque commune était réalisé lors de l'actualisation annuelle des fiches communales. Une évaluation de la mutualisation est réalisée par Nantes Métropole à la fin de chaque période triennale et les objectifs de rattrapage SRU pouvaient être modifiés à son issue.</p> <p>Par ailleurs, la modification du PLH prévoyait de dédier 30% de PLAI (action 9) dans les nouvelles opérations d'aménagements de logements sociaux familiaux.</p> <p>La modification du PLH intégrait aussi les évolutions réglementaires de la loi ALUR, combinée à la loi Lamy, sur les enjeux de mixité sociale, politique de peuplement et politique d'attribution de LLS.</p> <p>Le diagnostic du PLH indique que le taux de logements sociaux s'est amélioré en passant de 20,3% en 2010 à 22,11% des résidences principales au 1er janvier 2017. Cette progression s'est accélérée depuis 2009 avec l'augmentation des logements livrés. Au 1^{er} janvier 2017, l'ensemble des communes en situation de rattrapage dépasse les 10 % de logements sociaux. La progression la plus importante concerne les communes dont le parc était le plus réduit en 2002 (le parc social a augmenté en volume de 42,7 % entre 2002 et 2017).</p> <p>Le PLH 2019-2028 s'engage dans la production de 2 000 logements sociaux (PLUS/PLAI), soit 33 % de la construction neuve. A cela s'ajoutent 500 locatifs abordables (PLS), soit 8 % de la production neuve.</p>
	<p>3.3. La rénovation du parc existant</p>
<p>→ Politique de la ville et quartiers ANRU</p>	<p>Le PLH arrêté en 2010 précisait l'accompagnement de Nantes Métropole sur la réalisation du volet habitat des projets de renouvellement urbain en cours sur Nantes et Saint Herblain.</p> <p>La modification du PLH intégrait la réforme de la géographie prioritaire de la politique de la ville, et prévoyait notamment la mise en place d'une convention d'équilibre territorial (CET). Dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU), certains de ces quartiers prioritaires ont été retenus par l'ANRU et vont faire l'objet de Projets de Renouvellement Urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 projets d'intérêt national : Bottière - Pin Sec, le Grand Bellevue (Nantes – Saint-Herblain) et Nantes Nord, - 1 projet d'intérêt régional : les Dervallières à Nantes. <p>5 grands projets de rénovation urbaine ont ainsi été engagés pour un montant de 22,3 millions d'€ sur les communes de Nantes et Saint-Herblain : GPV Malakoff 1 et 2, Dervallières, Bout des Landes- Bruyères, Bellevue-Harlière et Sillon de Bretagne. Cela représente 3 802 logements. Dans le cadre de la convention ANRU, 1 118 logements démolis sont financés au titre de la reconstruction.</p> <p>Le PLH 2019-2025 accompagnera les projets de renouvellement urbain en matière d'habitat. Outre les quartiers retenus au titre du NPNRU, deux autres quartiers prioritaires feront également l'objet d'un projet accompagné par la Métropole au niveau local : quartiers Château à Rezé et Plaisance à Orvault. Ces projets visent à proposer une offre diversifiée de logements et attirer de nouveaux ménages.</p> <p>La métropole s'est dotée d'une conférence intercommunale du logement qui définit les priorités partagées, à l'échelle du territoire métropolitain, en matière d'occupation du parc locatif social et d'attribution des logements sociaux. Trois documents cadres sont définis (DOS, CIA, PPGDL) pour mieux satisfaire la demande en logements sociaux et les demandes en mutation, accompagner les parcours résidentiels et renforcer l'équilibre territorial à l'échelle de la métropole.</p>
<p>→ Lutte contre l'habitat indigne</p>	<p>Le plan d'actions adopté par le conseil communautaire en février 2010 avait prévu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une étude de faisabilité pré-opérationnelle lancée pour définir les conditions de mise en œuvre d'une OPAH, - le lancement d'un PIG, - la mise en œuvre d'une opération pilote sur les copropriétés, - des mesures lancées dans le cadre du Plan Climat. <p>Le PLH modifié et prorogé entend poursuivre le repérage de situations d'habitat indigne.</p> <p>Le diagnostic du PLH fait état de plusieurs dispositifs opérationnels dans le territoire métropolitain : l'opération programmée d'amélioration de l'habitat du quartier Decré Bouffay, l'OPAH Confluence, l'OPAH « Bord de Loire, le Programme Opérationnel de prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) dans le Grand Bellevue. Le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter Mieux mis en place couvre quant à lui l'ensemble du territoire métropolitain (hors OPAH) avec trois objectifs prioritaires : la rénovation énergétique, l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap et la lutte contre l'habitat indigne ou l'inconfort des logements. Il avait un objectif de 1 700 logements privés réhabilités entre septembre 2013 et août 2018.</p>

	<p>Le PLH 2019-2025 fixe un objectif 300 à 350 logements destinés à lutter contre l'habitat indignes et la précarité énergétique. La Métropole prévoit la mise en place de nouveaux dispositifs : le PIG « MON PROJET RENOV », le développement d'un observatoire des copropriétés qui pourra déboucher sur la mise en place d'une OPAH multi-sites. Les objectifs pour les 3 programmes en cours sur le territoire sont : 430 projets dont près de 300 pour des projets individuels de rénovation énergétique pour l'OPAH Bord de Loire, 30 copropriétés (soit 300 logements) pour l'OPAH Confluence II et 1 000 logements en rénovation énergétique pour le PIG Habiter Mieux.</p>
<p>→ Les autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé et les financements ANAH</p>	<p>Nantes Métropole allouait une aide aux propriétaires bailleurs pour la réhabilitation de logements locatifs privés à loyers maîtrisés, aux propriétaires occupants en situation de précarité énergétique ou dans les territoires d'OPAH. Ces aides venaient en complément des aides déléguées de l'ANAH, aides dont Nantes Métropole est délégataire depuis le 1er janvier 2006. Il était à souligner la volonté affichée par la métropole de mobiliser une fraction du parc de logements conventionnés ANAH afin de créer une offre très sociale au profit des personnes défavorisées de façon à libérer des logements sociaux dans le parc privé (action 23).</p> <p>En moyenne depuis 2010, 482 logements par an font l'objet d'un financement. Au bilan 2017, le nombre de logements bénéficiaires d'une aide de l'ANAH est en forte augmentation par rapport à 2016 avec 769 logements financés (+337). Les opérations (OPAH, PIG) permettent une optimisation des aides accordées. Le PIG Habiter Mieux, qui couvre la majeure partie du territoire métropolitain, regroupe 79 % des logements financés, soit 605 logements en 2017.</p> <p>Le PLH entend renforcer cette dynamique en accordant une aide sociale supplémentaire à celles de l'ANAH pour réduire le reste à charge. En s'appuyant sur le plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022) et l'appel à manifestation d'intérêt pour la mise en œuvre accélérée du logement d'abord, la Métropole souhaite renforcer son offre de locatifs conventionnés avec 50 à 60 logements supplémentaires.</p>
	<p><i>3.4. Les réponses aux besoins des populations spécifiques</i></p>
<p>→ Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées</p>	<p>Le PLH arrêté en 2010 fixait un objectif de développer 500 places en EHPAD entre 2010 et 2017 et de prendre en charge les seniors les plus en difficulté pour leur assurer un hébergement compatible avec leur mode de vie. Pour la production neuve, la métropole avait pour ambition d'orienter la production de logement sociaux en centre-ville ou centre-bourg vers les personnes âgées. Enfin, pour le parc existant, il s'agissait de créer les conditions du maintien à domicile des personnes âgées, par le biais d'un PIG « maintien à domicile » pour le parc privé (150 logements réhabilités par an) et l'aménagement et l'adaptation de type « logements bleus » à Nantes pour le parc social. Pour les personnes en situation de handicap, Nantes Métropole se fixait de soutenir la production d'une offre dédiée en coordination avec le Conseil départemental. Un objectif de 25 à 30 logements par an a été fixé. Le PLH modifié avait conforté son programme d'actions en fixant 3 objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La production d'établissements pour personnes âgées dépendantes, • Une politique de maintien à domicile dans les parcs privé et social, • La production d'une offre neuve d'habitat intermédiaire pour personnes âgées autonomes à bas prix. <p>Dans un premier temps, le PIG « maintien à domicile » a permis à 494 ménages de bénéficier, entre septembre 2010 et mars 2013, de l'accompagnement du Centre de l'Habitat pour réaliser des travaux d'adaptation nécessaires à leur maintien au sein du logement qu'elles occupent, ou du moins à l'amélioration de leur quotidien au sein de ce logement. Depuis le 1er septembre 2013, le PIG « habiter mieux » est venu prolonger l'intervention de Nantes Métropole en direction du maintien à domicile dans le parc privé. Entre 2010 et 2017, des logements sociaux adaptés ont été financés au nombre de 339 pour les personnes âgées et 44 pour les personnes en situation de handicap. A cela s'ajoute la réalisation de programmes dédiés : 1 004 logements en EHPAD ou résidence autonomie ont été créés ainsi que 157 logements en foyers d'hébergement pour les personnes en situation de handicap.</p> <p>Le diagnostic détaille les opérations réalisées pour ces publics spécifiques : dispositif famille gouvernante, dispositif Ker'Age... Une étude de définition des besoins en logements des ménages défavorisés a été réalisée en 2017 en partenariat avec l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise (AURAN).</p> <p>Le futur PLH entend augmenter les objectifs d'amélioration du parc existant avec, dans le parc privé, 200 logements adaptés par an pour le maintien des personnes âgées à domicile et/ou handicapées. Pour le parc social, la Métropole maintient les aides octroyées par les bailleurs avec un objectif de 80 à 100 logements par an. Le PLH fixe également des objectifs pour les logements accompagnés et les hébergements : 100 à 200 places en Résidence Autonomie ; 1 150 places en EHPAD, 10 à 20 logements par an en habitat inclusif, 20 à 30 logements par an en logements intermédiaires avec ou sans services.</p>
<p>→ Répondre aux besoins des jeunes</p>	<p>Le PLH arrêté en 2010 souhaitait améliorer les conditions d'information et d'accès au logement des jeunes par le biais d'un système d'information et d'observation, et des outils adaptés de type plate-forme ou portail. En outre, un schéma directeur du logement des jeunes et de développement de l'offre dédiée a été mis en place à destination des étudiants. Dans son PLH modifié, la métropole poursuivait le développement quantitatif en faveur du logement des jeunes (jeunes actifs, étudiants) pour favoriser le maintien de ces derniers et leurs parcours résidentiels dans le territoire. Elle souhaitait également organiser une large concertation entre les acteurs du logement social, les collectivités et les acteurs privés du logement pour faciliter l'accès des jeunes au parc social afin de réserver une quotité de logements sociaux pour les jeunes les plus en difficultés mais aussi élargir des possibilités à pouvoir se loger dans le libre.</p> <p>Nantes Métropole souhaitait aussi expérimenter des réponses pour les besoins spécifiques ou non couverts (colocation, intergénérationnel, gestion hôtelière pour des alternants et apprentis, courts séjours, etc.).</p> <p>Le diagnostic du PLH a montré que le parc de logements dédiés aux jeunes a connu un développement important dans le territoire. Une étude de définition des besoins en logements des jeunes a été réalisée en 2014 en partenariat avec l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise (AURAN). En 2017, la Métropole comptait</p>

	<p>5 727 logements étudiants en offre abordable et 1 496 logements pour les jeunes actifs. Le diagnostic du PLH fait état de la création de 1 662 logements en résidences sociales étudiantes (PLS) et 833 logements en résidences sociales jeunes actifs.</p> <p>Le PLH 2019-2025 fixe un objectif de création de 500 à 700 places en logements PLS afin d'améliorer le taux d'équipement de la centralité métropolitaine et 400 places en résidences sociales pour les jeunes actifs.</p>
→ Répondre aux besoins des gens du voyage	<p>Le PLH arrêté en 2010 programmait plusieurs projets d'aires d'accueil des gens du voyage et 2 projets de reconstruction.</p> <p>Entre 2010 et 2016, 4 aires d'accueil pour les gens du voyage ont été livrées, totalisant 43 emplacements.</p> <p>Le schéma départemental révisé 2018–2023 a été introduit au programme d'actions du nouveau PLH.</p> <p>La Métropole entend créer 7 nouvelles aires d'accueil, soit 70 emplacements, qui viendront s'ajouter aux 17 aires d'accueil existantes totalisant 205 emplacements. Elle a réaffirmé la nécessité de répondre à l'évolution des modes de vie plus sédentaires des gens du voyage et de permettre une meilleure inclusion dans la société par le développement de l'offre d'habitat adapté. Le PLH prévoit également de traiter la question des réponses en logements pour les gens du voyage vieillissants.</p>
	<p><i>3.5. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles</i></p>
	<p>En 2010, Nantes Métropole souhaitait mettre en place une démarche de développement d'habitat adapté pour des situations de non ou de mal logement et appuyer le développement du secteur de l'hébergement, des résidences sociales et des maisons relais à l'évolution des besoins.</p> <p>Le diagnostic indique la création de 461 logements en structure d'hébergement d'urgence (CHRS) ou en maisons relais. Dans le cadre d'élaboration du nouveau PLH, une étude thématique sur les besoins en logements et en hébergements des ménages défavorisés a été menée avec le concours de l'AURAN.</p> <p>Le PLH se fixe pour objectif d'assurer la cohérence avec le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), approuvé le 29 mars 2016, et de favoriser la production d'une offre modulable de logements accompagnés en diffus, « sur mesure » et complétée si besoin d'une gestion locative adaptée et/ou accompagnement social. La Métropole s'engage sur la création de 300 places en résidences sociales, 100 places en maison relais, 50 places en résidences d'accueil.</p>
<h4>4. Volet de la gouvernance</h4>	
	<p><i>4.1. La mise en cohérence avec les autres documents d'urbanisme</i></p>
	<p>Dans le PLH arrêté en 2010, la collectivité a mis en place un groupe de travail spécifique « PLH et document d'urbanisme » en charge notamment de s'assurer de la compatibilité des documents d'urbanisme communaux avec les PLH et de traduire les recommandations des PLH dans les orientations d'aménagement. Dans le PLH modifié, les fiches communales ont été actualisées permettant de voir les outils mobilisés par les communes dans les PLU en faveur de la production de logements, notamment sociaux. Il convient de souligner que Nantes Métropole a engagé l'élaboration d'un PLU intercommunal.</p> <p>Le PLH 2019-2025 prévoit une action visant à articuler le PLH avec les documents d'urbanisme et les autres politiques publiques. Le PLU intercommunal devrait être approuvé dans un calendrier conjoint à celui du PLH.</p>
	<p><i>4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH : l'observatoire des PLH</i></p>
	<p>L'observatoire de l'habitat du PLH se veut partenarial, opérationnel, partagé, innovant et transversal. Pour cela Nantes Métropole a mis en place un comité d'animation et d'observation. Elle a développé également les indicateurs d'observation et d'évaluation des champs d'intervention du PLH et a souhaité poursuivre le diagnostic en continu du logement social.</p> <p>En 2014, cet observatoire a notamment été mobilisé dans le cadre des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement. Il alimente les bilans annuels du PLH et permet de mesurer les effets positifs de la politique de l'habitat conduite par la Métropole.</p> <p>Le PLH 2019-2025 se fixe pour objectif de conforter l'observatoire de l'habitat du PLH (action 47).</p>
	<p><i>4.3. Animation, partenariat et pilotage</i></p>
	<p>Pour le pilotage du PLH 2010-2016 et toujours dans le cadre d'une gouvernance partagée, Nantes Métropole a mis en place plusieurs instances :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un groupe de pilotage bilatéral qui analyse l'avancement des opérations inscrites dans la fiche communale, - un groupe technique bilatéral, qui sera l'instance technique de préparation des groupes de pilotage bilatéraux, - une instance de concertation élargie « Conférence Intercommunale du Logement », - un dispositif d'animation à destination du grand public, à construire dans le cadre de l'animation du Plan Climat. <p>Par ailleurs, la métropole mobilisait les opérateurs de logements sociaux par l'animation de groupes de travail avec les bailleurs ou par la réalisation d'une contractualisation.</p> <p>Dans le PLH modifié, un nouveau mode de gouvernance entre Nantes Métropole et les acteurs du parc social (USH, bailleurs sociaux et coopératives HLM) avait été mis en place et visait à se donner collectivement les moyens d'atteindre ces objectifs. Nantes Métropole et les maîtres d'ouvrage sociaux membres de l'USH avaient ainsi signé une convention de partenariat le 4 juillet 2013. Cette convention, conclue pour deux années et prolongée, s'appuie sur des instances qui identifient les modalités de travail partenarial, en particulier sur trois sujets majeurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La production du logement social, • Le développement de l'offre en matière de logement abordable, • La définition d'une politique de peuplement partagée. <p>Le PLH 2019-2025 reste dans la ligne PLH modifié. Les fiches communales restent l'outil de base du pilotage</p>

du PLH, notamment pour le suivi de la production d'habitat sur le territoire de la commune. Pour accompagner le partenariat local très riche, des conventions de partenariat seront mobilisées en particulier avec les acteurs sociaux du territoire ou Action Logement.
--

Évaluation Globale du PLH :

Avis du bureau du CRH du 16 novembre 2010 :

« Un premier avis favorable avait été rendu lors de ce bureau du CRH, sous réserve de la prise en compte des éléments formulés de précision et de modification suivants :

- Éléments à préciser : les orientations stratégiques concernant la rénovation urbaine ; les orientations stratégiques en matière d'habitat indigne ; les moyens financiers nécessaires à la mise en œuvre des actions et la part des fonds propres de la collectivité lorsque l'action relève aussi de la délégation de la gestion des aides à la pierre de l'État.
- Éléments de modification : en matière de mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU (indiquer sur quelles communes se fait le report de production de logements sociaux) ; en matière d'objectifs de logements très sociaux (30 % minimum de PLAI au sein des PLUS-PLAI avec modulation des PLAI entre les communes en fonction de la typologie du parc et des besoins identifiés) ; en matière d'objectifs de vente de logements sociaux des organismes HLM (fixation de l'objectif de vente annuel à 1 % du parc social).

Le conseil communautaire a adopté le PLH, le 10 décembre 2010, en intégrant les modifications sollicitées. Ainsi, en séance du 18 janvier 2011, le bureau du CRH a levé les réserves émises lors du bureau du 16 novembre 2010 sur le PLH de Nantes Métropole. L'USH s'est abstenue ayant émis le souhait de nouveaux compléments sur le volet financier des actions prévues. Nantes Métropole et l'USH conviendront des modalités de mise en œuvre de ce PLH. Avis favorable du bureau le 18 janvier 2011. »

Avis du bureau CR2H du 01 avril 2016 :

Le bureau du CR2H partage l'analyse des services de l'État.

Le bureau du CR2H souligne l'effort de la métropole pour transcrire le rattrapage des objectifs SRU. Au regard des disparités géographiques de l'offre existante de logements sociaux, le bureau du CR2H souligne l'importance de suivre finement la mutualisation des objectifs SRU et la production sur chaque commune. Il est nécessaire d'assurer un rattrapage régulier du retard de communes les plus déficitaires afin de desserrer l'effort de construction de logement social des communes plus contributrices que sont Nantes et Saint Herblain.

Lors du bilan final, il sera demandé à la collectivité de présenter :

- les résultats des actions menées pour la diversification des modes de production et des capacités productives des communes, notamment pour effectuer le rééquilibrage géographique de l'offre en logements locatifs sociaux ;
- un zoom sur le bilan des actions foncières réalisées et les perspectives de droits à construire ouverts dans le cadre du PLUM ;
- le bilan des actions engagées dans le cadre des OPAH et du programme habiter mieux ;
- les résultats des actions menées sur l'ensemble des parcs locatifs (social et privé) ;
- le bilan du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs et son articulation avec la conférence intercommunale du logement ;
- un bilan sur l'adéquation de l'offre de logements sociaux et de la demande locative sociale vis-à-vis de la taille des logements et leur répartition géographique ;
- un bilan par production de logements locatifs sociaux (LLS) en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) par rapport à la production directe.

La période d'élaboration du futur PLH qui s'amorce devra permettre de définir au plus juste la demande potentielle en logements, par type de parc, par typologie et au regard des revenus des ménages.

Le bureau du CR2H émet un avis favorable sur ce projet de modification du PLH 2010-2016 de Nantes métropole et souligne la qualité du document.

Avis du bureau du CRH du 22 novembre 2018 :

Le bureau du CR2H partage l'analyse des services de l'État.

Le bureau du CR2H souligne les grandes qualités, cohérence et ambition du PLH, et la richesse des éléments présents dans le diagnostic qui mettent au jour clairement les dynamiques à l'œuvre dans la métropole. Le projet de PLH renforce la cohérence des politiques de l'habitat en s'inscrivant dans les principes du développement durable et dans un calendrier conjoint avec l'élaboration du PLUM, du plan de déplacement urbain (PDU) et du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

Le PLH s'inscrit dans la transition énergétique en développant sa politique énergétique en termes de réhabilitations des logements existants, publics et privés. Le PLH affirme sa volonté de diversifier son offre de logements en mettant en place une accession intermédiaire en plus de l'accèsion abordable. L'élaboration du programme d'actions territorialisées pour chaque commune, comportant un recensement des capacités de production de logements, est également à souligner.

Lors du bilan à mi-parcours, compte tenu du fort enjeu à répondre aux besoins en logements et en hébergements sur le territoire métropolitain, il sera demandé un zoom sur les points de vigilance suivants :

- sur la stratégie foncière mise en œuvre ;
- sur la politique de renouvellement urbain, notamment au regard de la forte ambition du projet lié au NPNRU ;
- sur l'atteinte des objectifs de mixité sociale (SRU) ;
- sur la politique de mise en œuvre accélérée du plan logement d'abord ;
- sur la production des petites typologies de logements, publics et privés ;
- sur la mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage (aires d'accueil, terrains familiaux et habitats adaptés des gens du voyage) ;
- sur le développement de l'accèsion intermédiaire (logement intermédiaire, activité de l'organisme de foncier solidaire, vente HLM) ;
- sur le niveau de production de logements, notamment les logements locatifs sociaux et le poids de la vente en état futur d'achèvement ;
- sur la politique de rénovation énergétique des logements, notamment les copropriétés.

Le bureau du CR2H émet un avis favorable au PLH 2019-2025 de Nantes Métropole.