

Programme Local de l'Habitat (PLH)



Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire - CARENE

Clémentine IBANEZ

Direction Habitat et Logement
4 avenue du Commandant l'Herminier – BP 305
44 605 SAINT-NAZAIRE Cedex
Tel : 02 51 16 47 25
ibanezc@agglo-carene.fr

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

Le scénario PLH 2022-2027 retenu conduit à :

- Produire globalement 7 200 logements dont 2 000 logements locatifs sociaux
- Requalifier et réhabiliter 1 500 logements du parc social issu de la période de la reconstruction
- Contribuer à la rénovation de 2 400 logements privés anciens.

5 grandes orientations :

- **Orientation 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.

- **Orientation 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.

- **Orientation 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.

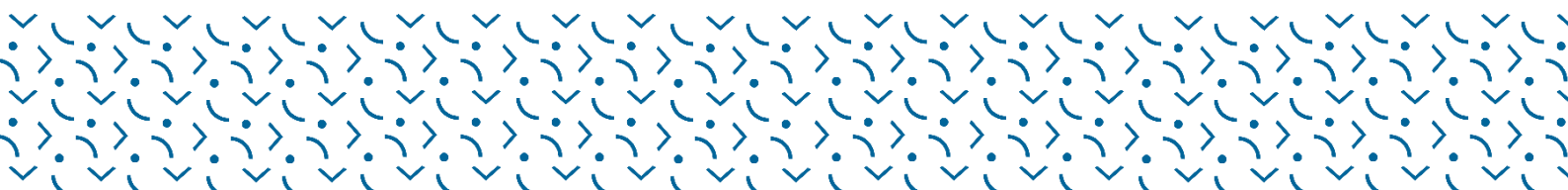
Jusqu'alors, la majorité des jeunes n'éprouvait pas de difficultés à se loger, mais ceci est moins vrai aujourd'hui compte tenu de la tension immobilière. De plus, quelques signaux montrent que pour certains d'entre eux des réponses particulières sont à proposer, s'agissant notamment des saisonniers 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.

- **Orientation 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...

- **Orientation 5 : Une ingénierie au service 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 de ce programme local seront étoffées.

