



Programme Local de l'Habitat de Nantes Métropole (2010-2016)

**Conseil de Développement
du 22 septembre 2010**



Le Programme Local de l'Habitat 2010-2016

Une nouvelle étape dans la gouvernance partagée avec les communes

- ❖ Un 1^{er} PLH (2004-2009) initié dans la suite de la création de la communauté urbaine avec pour ambition de **relancer la dynamique de construction neuve** sur les 24 communes.
- ❖ **Un bilan globalement positif du 1^{er} PLH** et de la révision générale des PLU : des objectifs atteints et même dépassés, tant en construction neuve qu'en logement social, des résultats concrets en matière de diversification de l'offre d'habitat (logement étudiant, aide à l'accession,...).
- ❖ Un 2^{ème} PLH qui marque la volonté d'une **progression quantitative**, mais aussi en **répondant mieux aux besoins qualitatifs** pour mieux répondre aux enjeux métropolitains et offrir des réponses adaptées à la diversité des besoins des habitants.
- ❖ **Une volonté de cohérence des politiques publiques** (Habitat, développement urbain, transports et plan Climat).
- ❖ Une volonté de mettre en œuvre **un PLH opérationnel** grâce à une démarche de **co-élaboration avec les 24 communes** pour ancrer le PLH dans la réalité de chaque commune.



Programme Local de l'Habitat 2010-2016

Les étapes réglementaires

Lancement de la révision du PLH - conseil communautaire du 20 mars 2009

Phase d'élaboration

- Diagnostic : comités de pilotage PLH du 3 Décembre 2009 et du 4 Février 2010
- Enjeux et orientations stratégiques : comité de pilotage PLH du 24 Mars 2010
- Programme d'actions : comités de pilotage PLH du 29 Avril 2010 et du 3 Juin 2010

Arrêt du projet de P.L.H. - conseil communautaire du 25 juin 2010

- Transmission pour avis aux 24 communes : délibération en Conseil Municipal
- Transmission au syndicat mixte du SCoT et aux collectivités compétentes (Conseil Général, Région) pour avis

Approbation des modifications - conseil communautaire du 18 Octobre 2010 éventuelles

Transmission aux services de l'Etat pour avis

Saisine du Comité Régional de l'Habitat (CRH) pour avis : CRH du 16 novembre 2010

Approbation définitive du P.L.H. - conseil communautaire du 10 Décembre 2010

Transmission du document définitif aux 24 communes et personnes morales associées -
Mise à disposition du public



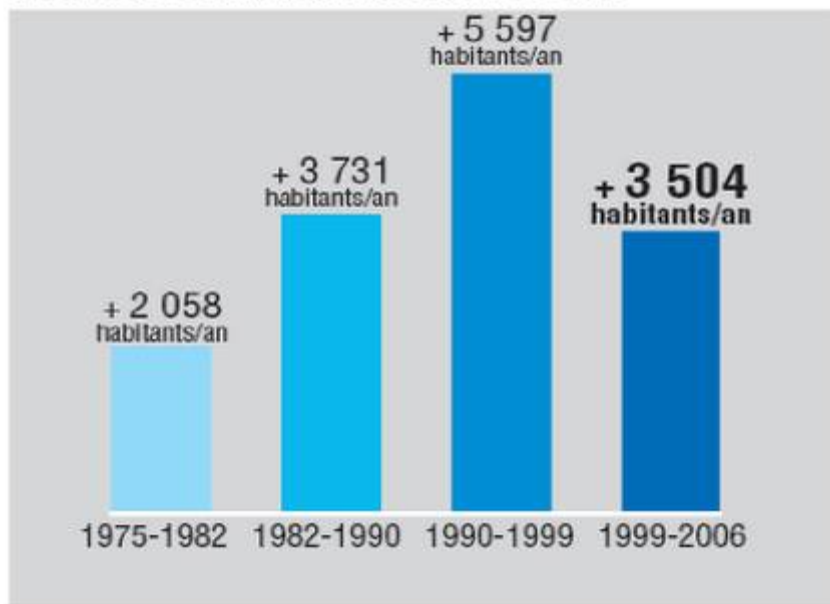
Les grands enseignements du diagnostic



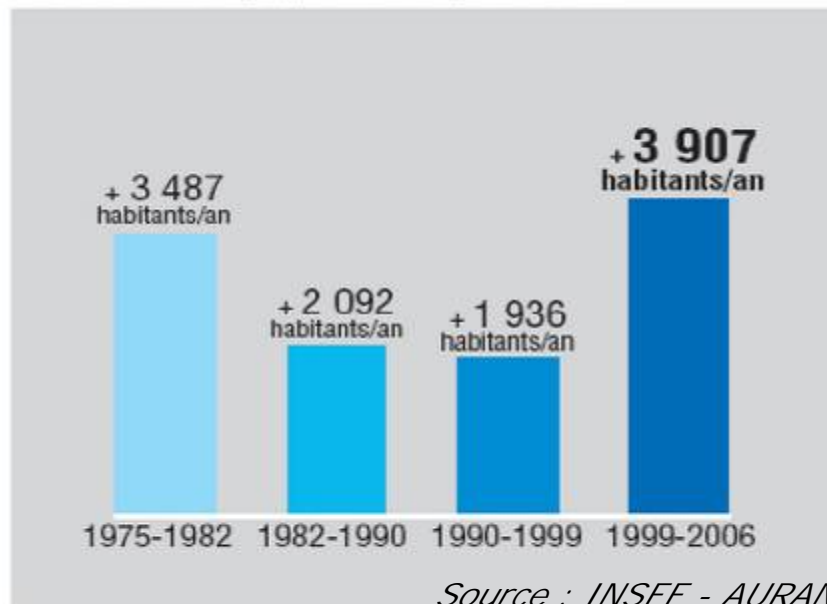
Le Programme Local de l'Habitat 2010-2016

Synthèse du diagnostic

Nantes Métropole :
Évolution de la population depuis 30 ans



Aire urbaine de Nantes hors Nantes Métropole :
Évolution de la population depuis 30 ans



Source : INSEE - AURAN

Une agglomération toujours dynamique : une croissance du parc de logements de +1.2%/an, et de l'emploi de +2.6%/an

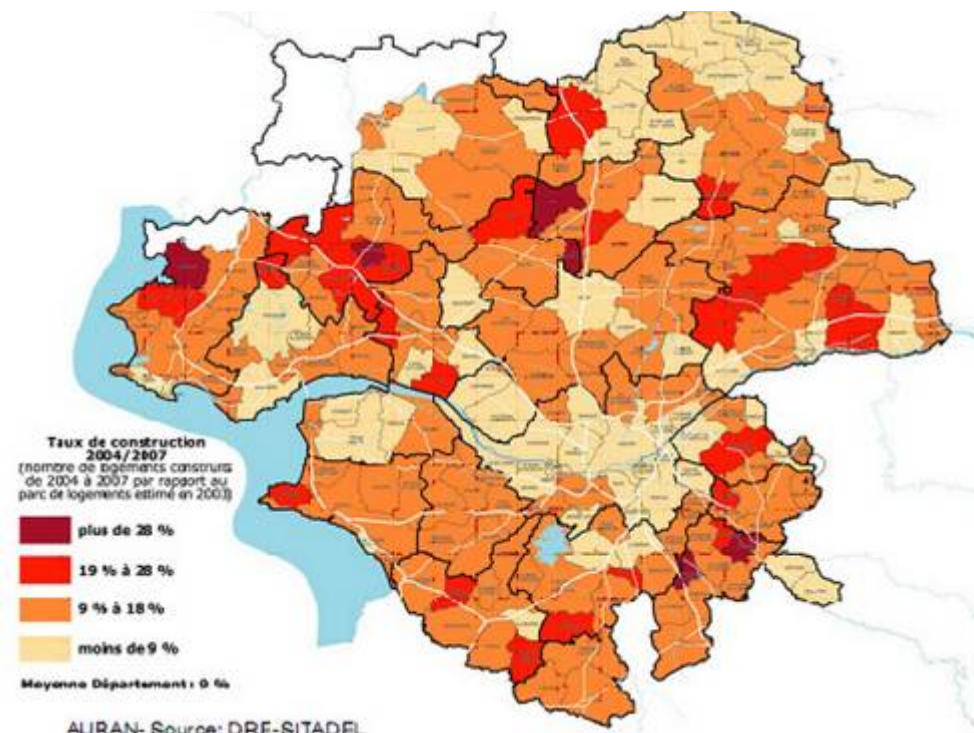
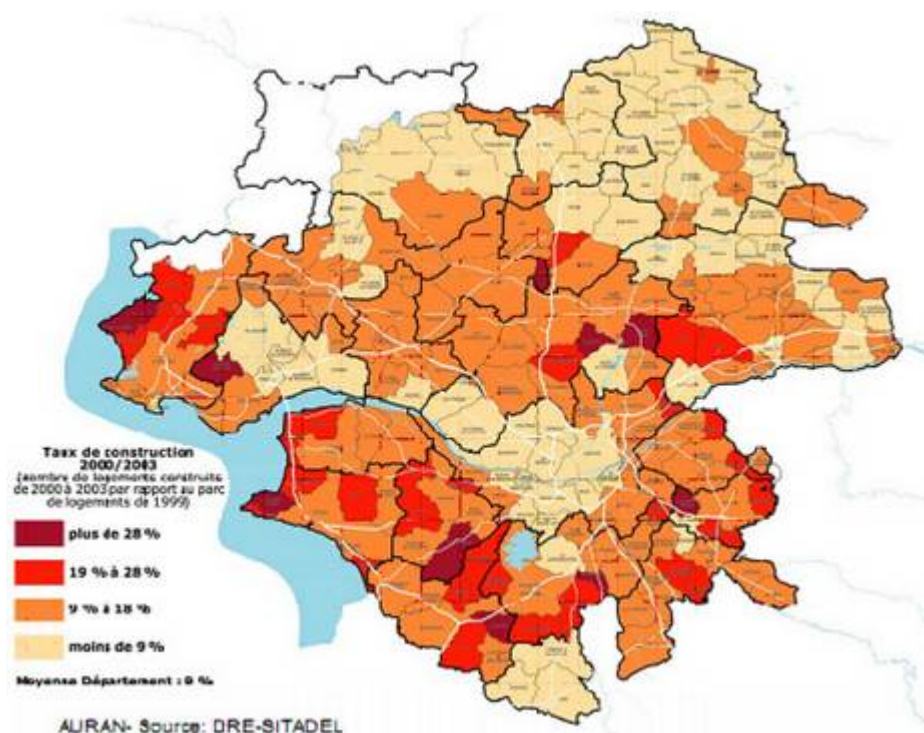
- ✦ **Mais un ralentissement de la croissance démographique** : un solde migratoire quasi nul malgré l'arrivée de 100 000 nouveaux habitants au cours des 5 dernières années.
- ✦ **et une déconnexion de plus en plus grande entre emplois et lieux de résidence**



Le Programme Local de l'Habitat 2010-2016

Synthèse du diagnostic

Taux de construction neuve dans les communes de Loire Atlantique



Un phénomène de périurbanisation qui génère une consommation foncière

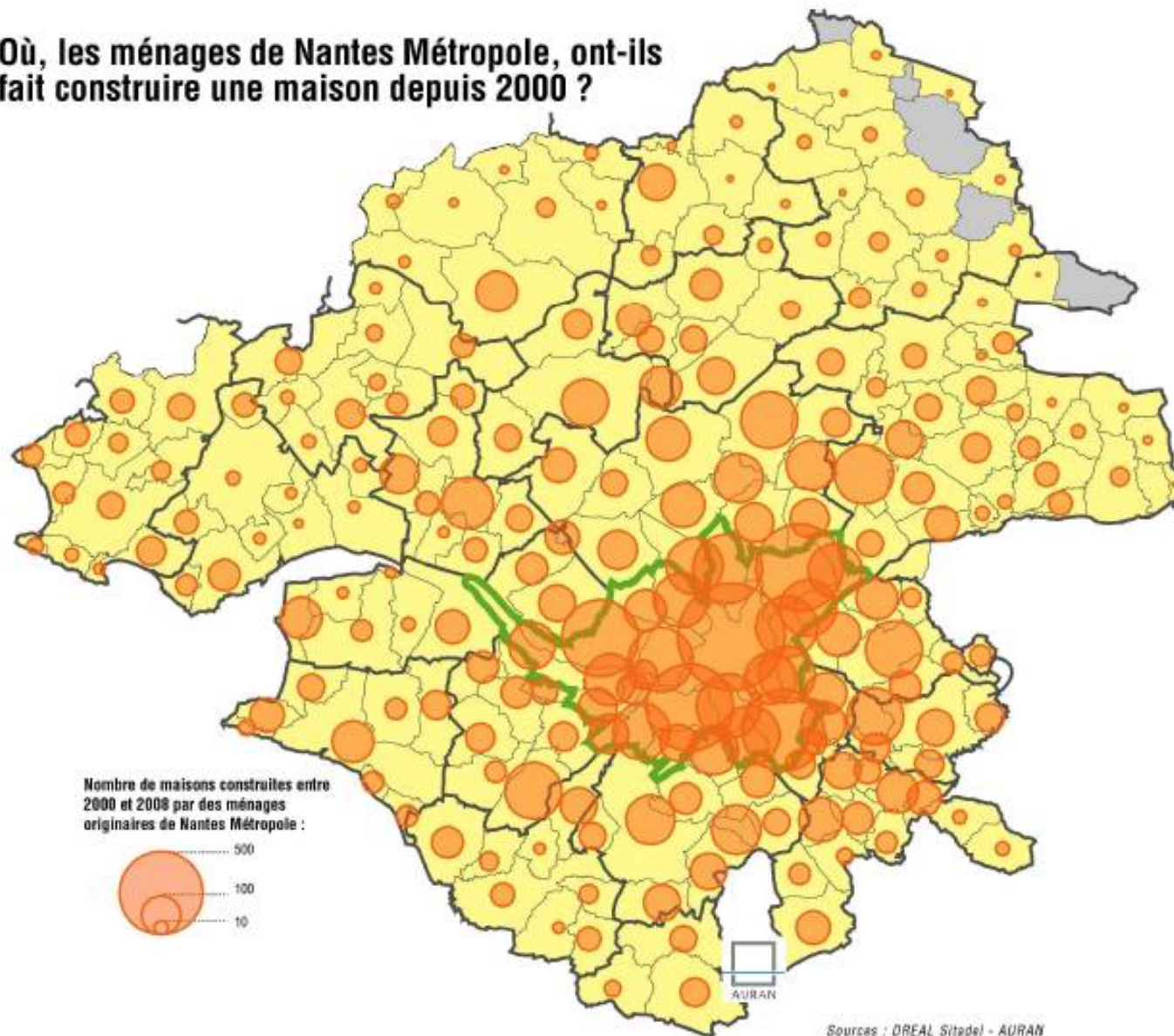
- Des choix résidentiels des ménages de l'agglomération contraints par des marchés de l'habitat rendus
- Une déconnexion croissante entre les prix de l'immobilier et les revenus des ménages



Le Programme Local de l'Habitat 2010-2016

Synthèse du diagnostic

Où, les ménages de Nantes Métropole, ont-ils fait construire une maison depuis 2000 ?



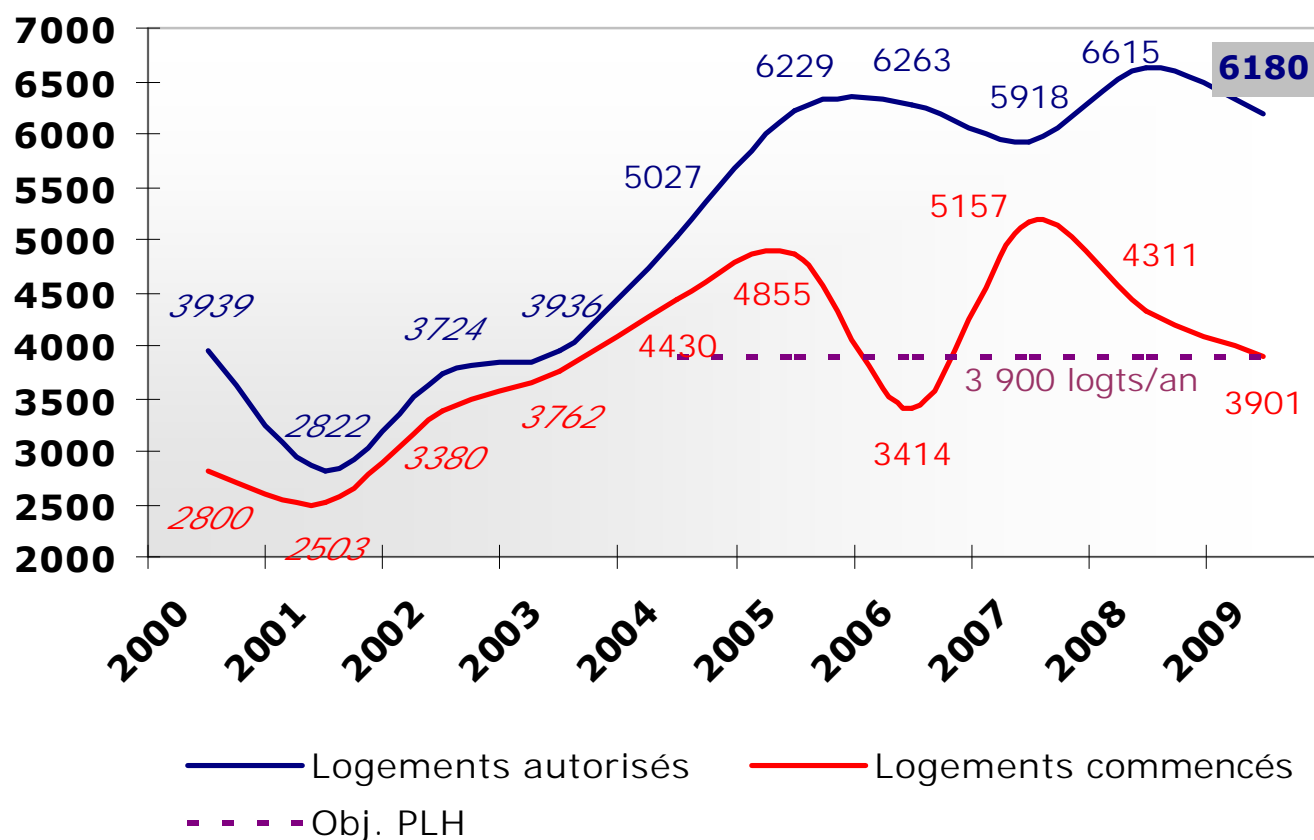
Sources : DREAL Sitadel - AURAN



Le Programme Local de l'Habitat 2010-2016 Les grands enseignements du diagnostic

Une politique de l'habitat développée depuis 2004 qui a porté ses fruits

- dans un contexte de production très faible au début des années 2000, un objectif de 3900 logements qui a été dépassé : 4400 logements commencés en moyenne.
- plus de 5 200 logements PLUS, PLAI financés sur la période 2004-2009.





Le Programme Local de l'Habitat 2010-2016

Synthèse du diagnostic

Mais un parc qui ne peut satisfaire tous les besoins :

✦ Les demandes en accession des familles et des ménages à revenus intermédiaires

✦ Une demande en logement social toujours aussi forte : 22 773 demandeurs en 2009

✦ Une diversification des besoins en logement des populations fragilisées :

- Un renforcement des difficultés pour les ménages les plus fragiles
- Un vieillissement de la population qui doit être anticipé.
- Une population jeune, souvent mobile, aux profils et attentes très divers
- Des travaux engagés pour répondre aux besoins en logements des personnes en situation de handicap qu'il faut confirmer.
- Des réponses aux modes d'habitat variés des gens du voyages qui s'amorcent.



Les orientations stratégiques

Une volonté de mettre en cohérence les politiques communales et communautaires autour de 4 axes :

1. Accompagner le développement de la métropole nantaise à l'horizon 2030
2. Renforcer la diversification de l'offre de logements neufs
3. Favoriser le développement solidaire et durable
4. Répondre aux besoins spécifiques en logement

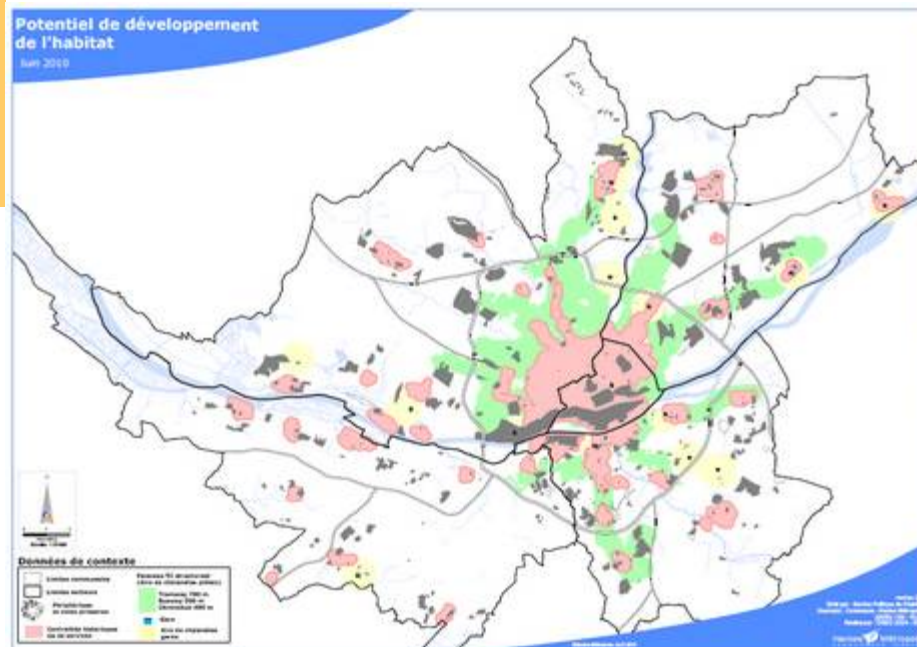


UNE VOLONTE DE RENFORCER LA SYNERGIE ENTRE HABITAT, DEPLACEMENT, URBANISME ET PLAN CLIMAT

- Des objectifs de production neuve ambitieux qui veulent réaffirmer la **lutte contre l'étalement urbain** à l'échelle de l'aire urbaine.
- **Un développement urbain plus compact, et en cohérence avec les politiques de déplacements** impliquant un renforcement des pôles urbains, des pôles de vie, « la ville des courtes distances » permettant un bon usage des équipements (voirie, TC, commerces, école...).

• **Une ville solidaire, attractive, plus compacte, plus polarisés et plus accessible.**

- La mise en place de **critères de priorisation des opérations** d'habitat et de **référentiels** d'aménagement permettant de garantir un développement urbain et social à la hauteur des enjeux du développement durable.



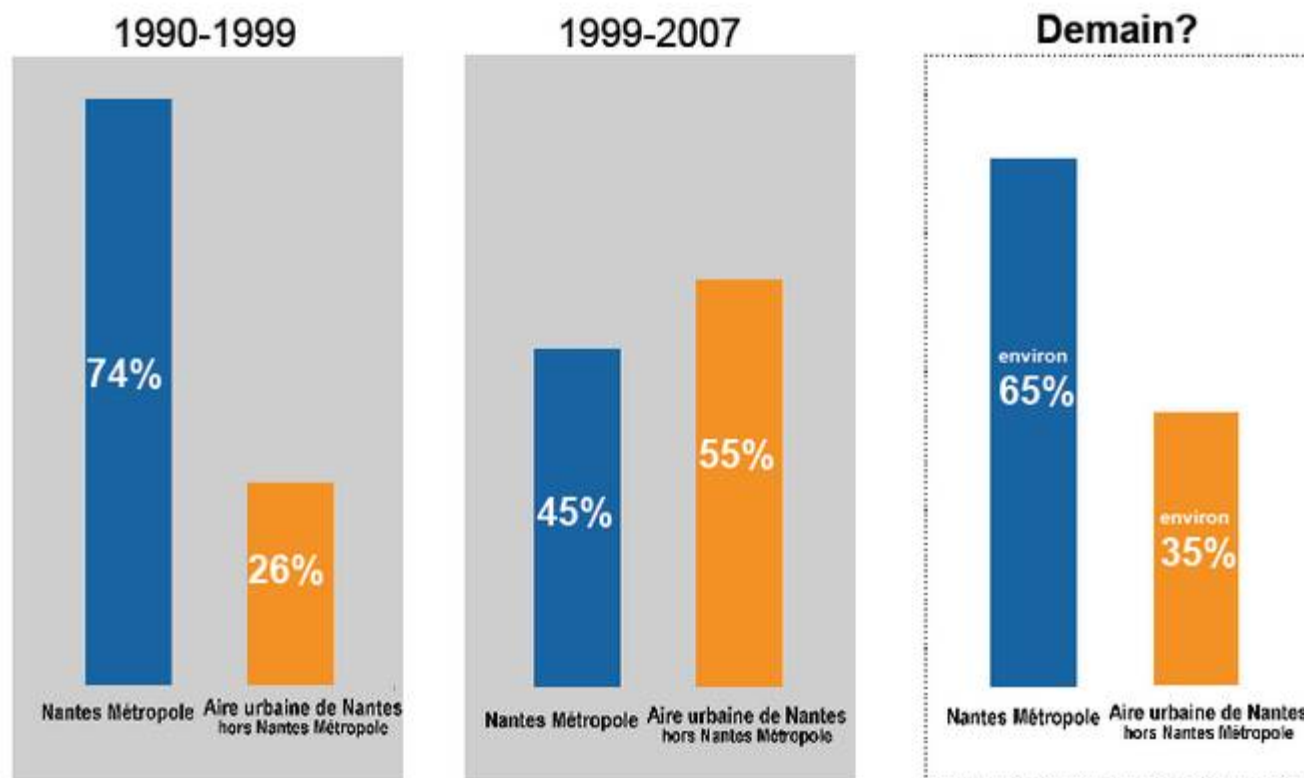


Opter pour le scénario d'une dynamique démographique renouvelée et d'un rôle métropolitain réaffirmé

- Si Nantes Métropole n'a capté que 45% de la croissance démographique de l'agglomération entre 1999 et 2007.

- L'ambition est de retrouver un poids majoritaire dans la croissance de l'aire urbaine et tendant vers 65%.

Répartition de la croissance démographique de l'Aire urbaine de Nantes





DES OBJECTIFS DE PRODUCTION NEUVE CONSECUTIFS RENFORCÉS

Pour atteindre cet objectif, la production neuve doit atteindre un rythme de :

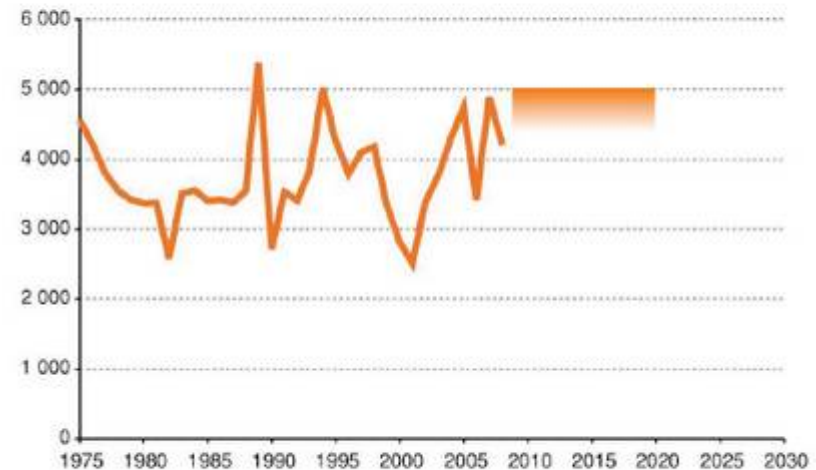
4 500 à 5 000 logements commencés par an.

Cet objectif s'inscrit dans la tendance à la hausse du rythme de production de ces dernières années :

- l'objectif du PLH précédent de 3 900 logements a été dépassé
- 4 300 logements commencés sur la période 2004-2009.

Ce saut quantitatif **cohérent avec la dynamique du territoire** l'est aussi avec les capacités constructives des communes, recensées précisément et identifiées dans des **fiches communales**.

Nantes Métropole :
Construction de logements depuis 1975
et projections à l'horizon 2020



Sources : DREAL - AURAN

⇒ **Une volonté de mettre en œuvre un PLH opérationnel en lien avec les capacités de production des communes**



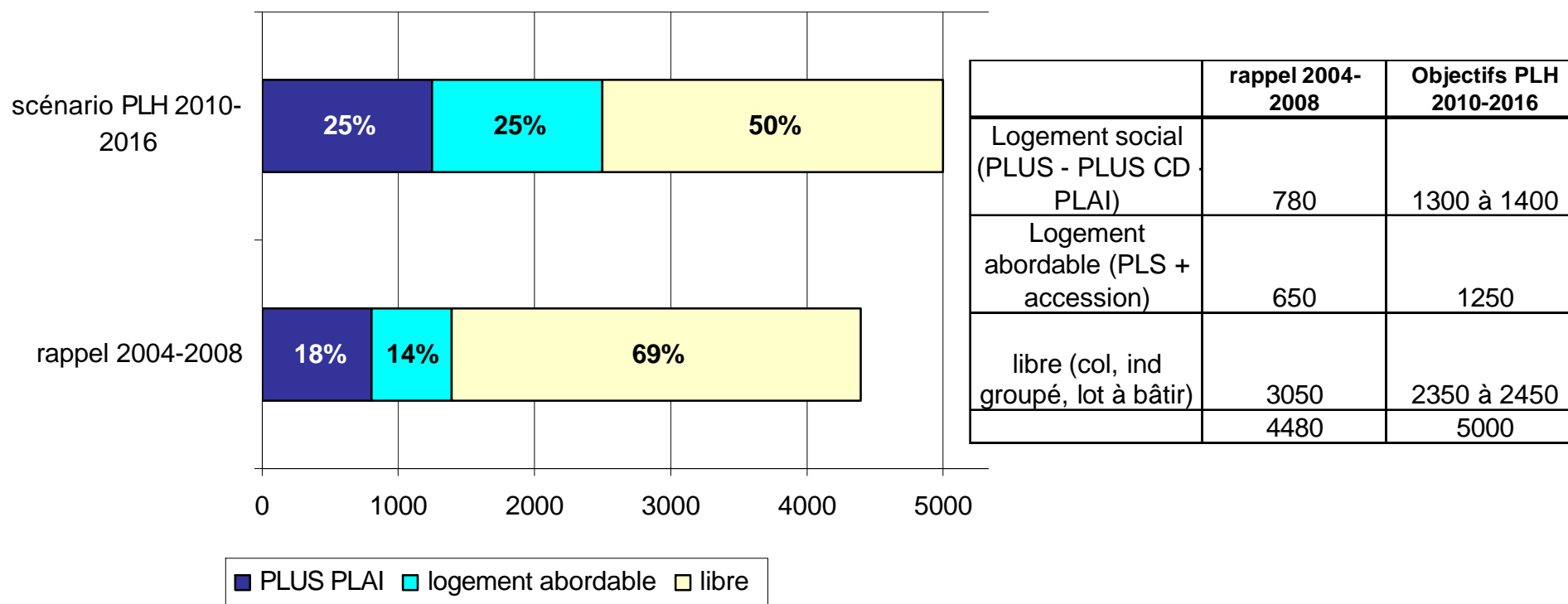
Le Programme Local de l'Habitat 2010-2016

2. Renforcer la diversification de l'offre de logement neufs

⇒ Une part de logements à coûts maîtrisés renforcée : 50 % de logements

⇒ 2 chantiers prioritaires :

- Le locatif social
- Le logement abordable en locatif et en accession





Le Programme Local de l'Habitat 2010-2016

3. favoriser le développement solidaire et durable

Des enjeux croisés :

- Renforcer la **mixité sociale** sur l'ensemble du territoire et dans tous les parcs
- Assurer le maintien de la **qualité et de l'attractivité du parc existant** en particulier en direction des populations les plus fragiles

Les axes d'intervention prioritaires :

- Accompagner les **projets de renouvellement urbain** (ANRU et quartiers politique de la ville)
- Mieux répondre aux besoins d'accès et de mobilité dans le parc social : mise en place d'une **Conférence Intercommunale du Logement**
- Créer une dynamique complémentaire à la construction neuve de logements sociaux et identifier et traiter les situations du mal logement
 - **Lancement d'OPAH**
- Accompagner la **réhabilitation du parc privé**
 - En vue de proposer une offre adaptée au vieillissement
 - **PIG maintien à domicile des personnes âgées**
 - De façon à limiter la précarité énergétique des ménages fragiles, de lutter contre l'habitat indigne et accompagner la requalification du parc ancien



Le Programme Local de l'Habitat 2010-2016

4. Répondre aux besoins spécifiques en logement

❖ Soutenir la production de logements adaptés

- **Pour les étudiants** : un besoin identifié de **500 à 1000 logements étudiants** à caractère social
- **Pour les apprentis** : veille sur l'adéquation de l'offre à la demande
- **Pour les personnes âgées** : 2 axes
 - Un objectif de **500 places en EHPAD** à destination des personnes âgées modestes, complétée par une offre ciblée en centre urbain
 - Développement une politique de maintien à domicile
- **Pour les personnes en situation de handicap** : Inscrire dans le PLH une politique spécifique.
- **Pour ménages les plus démunis** : Encourager le développement de formes d'hébergement en maisons relais ou foyer d'urgence
 - en lien avec la révision en cours de PDALPD et du PDAHI
- **Pour les Gens du voyage** : contribuer à la mise en œuvre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens de Voyage autour de l'accueil des itinérants et la sédentarisation.



Le programme d'actions

Des orientations stratégiques déclinées en :

45 fiches actions thématiques

24 fiches actions territorialisées : les fiches communales



Le Programme Local de l'Habitat 2010-2016 Poursuivre le soutien au logement social PLUS PLAII

Un objectif quantitatif volontaire : 1300 à 1400 logements sociaux/an soit 25% de la production

- Basé sur 20% de la construction neuve + le rattrapage de la loi SRU : 377 logements par an supplémentaires à produire

Décliné au niveau communal

- Qui tient compte du déficit de logements sociaux de la commune et sa capacité à le combler.
- Un engagement accru sera demandé aux communes qui ont le plus fort déficit.
- Une identification dans les fiches communales

Une production accrue en PLAII : 20 à 30% du nombre de logement social

- une réponse mieux aux besoins des ménages aux revenus modestes : 60% des demandeurs de logements sociaux ont des revenus au niveau PLAII
- Une production renforcée sur les communes ayant peu de logements à loyers minorés.

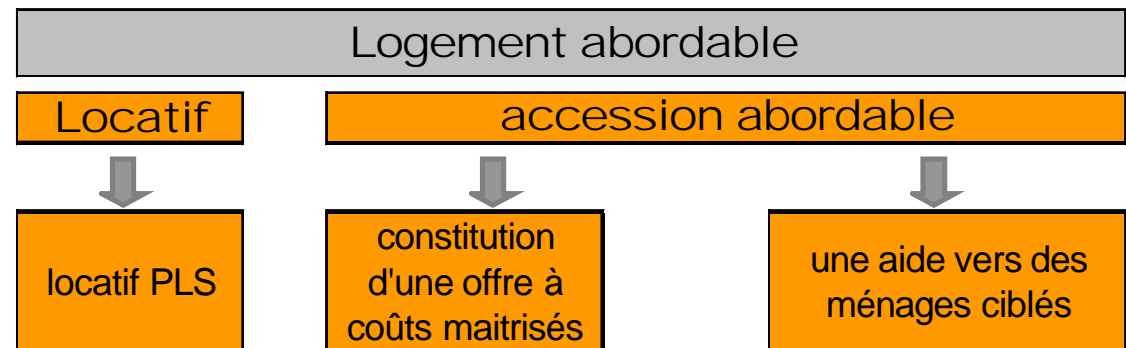


Le Programme Local de l'Habitat 2010-2016

Confirmer un axe amorcé dans le précédent PLH : le logement abordable

Le logement abordable

- ❖ **Pour des ménages à revenus modestes et intermédiaires**, en particulier les familles avec enfants
- ❖ Avec des **prix de sortie maîtrisés et ajustés**
- ❖ Une offre à fournir **en locatif comme en accession**



❖ **En PLS, un objectif de 500 logements par an, segmentés** (logements dédiés, logements familiaux) **et territorialisés** (principaux pôles urbains)

❖ **En accession abordable : un objectif de 600 à 800 logements/an**, avec une attention forte sur les prix de sortie (budget global de l'opération) et la forme urbaine (produits développés).



Le Programme Local de l'Habitat 2010-2016

l'action en faveur du parc privé ancien

- ❖ Créer une dynamique complémentaire à la construction neuve de logements sociaux et identifier et traiter les situations du mal logement
 - **Développement d'OPAH** à l'échelle de Nantes Métropole : étude pré-opérationnelle engagée, phase opérationnelle en 2011. Hypothèse de 500 logements réhabilités (à vérifier par l'étude en cours)
 - **Sur le parc diffus** : développement de l'information sur les dispositifs de financement auprès des communes et des opérateurs

- ❖ Accompagner la **réhabilitation du parc privé**
 - En vue de proposer une offre adaptée au vieillissement et au handicap
 - **PIG maintien à domicile** des personnes âgées ou des personnes en situation de handicap.
 - **Objectif** : 150 logements réhabilités par an – PIG sur an.
 - De façon à limiter la précarité énergétique des ménages fragiles, de lutter contre l'habitat indigne et accompagner la requalification du parc ancien
 - **Objectifs Plan Climat** : 3500 logements doivent être réhabilités par an pour atteindre les objectifs de réduction
 - Mise en place d'un **dispositif d'animation à destination du grand public**
 - Lancement d'une **expérimentation auprès des copropriétés** dans le cadre d'un accompagnement dans la décision de lancement de travaux de remise aux normes énergétiques



Enjeux en matière d'habitat pour les 16 quartiers au titre de la politique de la ville

- ✔ Poursuivre les actions favorisant la mixité urbaine, fonctionnelle, sociale et générationnelle en s'appuyant sur la diversification des opérateurs pour **diversifier l'offre de logements** en termes de statuts d'occupation.
- ✔ **Faciliter la mobilité résidentielle** des ménages et les mutations
- ✔ **Maintenir l'attractivité résidentielle** des logements et la qualité urbaine des quartiers d'habitat social
- ✔ Tout en s'inscrivant dans un **projet social et urbain global** (GUP, insertion professionnelle et économique, offre scolaire, emploi, désenclavement...)

Mobilisation des moyens de Nantes métropole dans le cadre des projets de renouvellement urbain

- ✔ **Accompagner la réalisation du volet Habitat des projets de renouvellement urbain** en cours sur Nantes et Saint Herblain (22, 3 M € pour la période 2010- 2014) dans le cadre des 5 conventions ANRU
- ✔ **Bâtir les conditions de réalisation des projets à venir** avec ou sans l'ANRU: le projet communautaire Bellevue/ Bourderies/Bernardière et le projet Bottière



Les grands axes d'intervention :

Améliorer l'accès au logement social

Volonté d'initier une instance de concertation élargie type **Conférence Intercommunale du Logement**, visant à la mise en place d'un cadre d'action en matière d'attribution des logements sociaux à l'échelle intercommunale

Produire de logements accessibles aux ménages à faibles revenus

Augmentation de objectifs globaux de logements sociaux et de la part de logements à loyers minorés (**20 à 30% de PLAI**).

Production de **réponses adaptées d'habitat** pour des situations de non ou mal logement restées sans réponse, en diffus ou en structure collective.

Réflexion sur l'opportunité de la création d'une AIVS.

Appuyer l'amélioration des structures d'hébergement existante

Mise en place d'une **programmation des structures d'hébergement** en fonction de la capacité de financement de l'Etat

Veille sur la répartition territoriale.

Mobilisation du parc privé en direction des ménages en difficulté

lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique et mobilisation du parc existant en direction des ménages en difficulté (parc social et parc privé)



1- Engager une démarche qualitative partenariale

Structurer un pilotage public collectif du volet "jeunes" du PLH sur la base d'une convention d'objectifs et de programmation pour partager l'analyse des besoins et travailler collectivement à des réponses appropriées

Elaborer un système d'information et d'observation, associant organismes de formation, producteurs et gestionnaires de l'offre de type portail ou plateforme d'appel

2- Développer une offre dédiée en quantité maîtrisée

Logement
étudiant

- ❖ Un objectif : **500 à 1000 logements** sur la durée du PLH
- ❖ Etablir un cadre contractuel avec les gestionnaires **sur les conditions d'attributions, la tarification / redevance, la nature des services offerts**

Jeunes
actifs

- ❖ Produire des logements sociaux en quantité mesurée et progressive pour les jeunes apprentis et actifs
 - Des objectifs quantitatifs à préciser après évaluation des demandes et des projets en cours articulés aux regroupements en cours des CFA
- ❖ Elaborer et soutenir des projets innovants



Le Programme Local de l'Habitat 2010-2016

L'habitat des personnes âgées

Axe 1 : le développement d'EHPAD → une réponse à la perte d'autonomie	⇒ Développer <u>500 places en EHPAD entre 2010 et 2017 en offre sociale publique</u> habilitée à l'aide sociale. ⇒ Un protocole avec le Conseil Général fixera les modalités de réalisation ainsi que le calendrier prévisionnel de réalisation
Axe 2 : une offre pour lutter contre l'isolement et la pauvreté	– Développer un partenariat avec les bailleurs des logements adaptables en centre-ville, destinés aux séniors, non dédiés. – Encourager de nouvelles formes d'habitat (colocation de séniors, hébergement contre service...) – adapter dans les structures existantes l'offre pour accueillir des séniors les plus en difficultés et développer <u>des dispositifs d'accompagnement spécifiques</u> – Développer des <u>maison-relais spécialisées</u> dédiées à ce type de public.
Axe 3 : Vieillir chez soi	<u>Dans le parc social</u> : bâtir un partenariat avec les bailleurs sociaux pour <u>démultiplier</u> l'adaptation de logements sociaux (type « logements bleus » à Nantes) <u>Dans le parc privé</u> : mise en place <u>d'un programme d'intérêt général de maintien à domicile</u> Objectif : <u>permettre l'adaptation</u> des logements des ménages les plus modestes en les aidant à réaliser les travaux les mieux appropriés à leurs besoins



Le Programme Local de l'Habitat 2010-2016

L'habitat des personnes en situation de handicap

- La loi sur l'égalité des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées précisent que :
 - **Le PLH doit prendre en compte l'amélioration de l'accessibilité au cadre bâti aux personnes handicapées**
 - **Le PLH doit préciser les axes d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées**
- **Soutenir la production d'une offre dédiée en coordination avec le Conseil général**
 - Un objectif de production de 25-30 logements/an
 - Inscription dans une programmation pluri annuelle en coordination avec le CG
- **Favoriser l'accès et l'adaptation du logement dans le parc social :**
 - Mieux connaître l'offre existante et la demande (fichier commun de la demande)
 - Identifier des critères de priorités dans le cadre d'accords collectifs intercommunaux
 - Etudier l'opportunité de mettre en place d'une aide à l'adaptation au handicap
- **Soutenir le développement de logements adaptés dans la production neuve**
- **Favoriser l'accès et l'adaptation au parc privé**
 - Mise en place d'un PIG communautaire en faveur du maintien à domicile à destination des personnes âgées ou handicapées à revenus modestes



Le Programme Local de l'Habitat 2010-2016

L'accueil et l'habitat des Gens du Voyage

- La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage prévoit que dans chaque département soit établi un **schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage**.

- Celui-ci fixe définit deux axes d'intervention qui sont déclinés dans le PLH :**

1. Les besoins des Gens du Voyage itinérants

2. Les besoins des Gens du Voyage en situation de sédentarisation

Aires d'accueil

Grands passage

Différents niveaux de réponse :
• De l'habitat caravane permanent
• à l'habitat adapté

Des constats :

- une démultiplication des implantations de voyageurs sur des parcelles privées, que les documents d'urbanisme ne permettent pas toujours (difficultés pour les familles et les communes).
- Une offre en habitat adapté pour les gens du voyage sédentarisés qui ne peuvent accéder à la propriété quasi inexistante.

Mieux satisfaire les besoins des gens du voyage itinérants

- Poursuivre la réalisation des aires d'accueil inscrites au schéma départemental
- Rechercher deux terrains de 3 à 4 hectares sur Nantes Métropole pour accueillir les grands passages (50 à 200 caravanes) sur Nantes Métropole.

Mieux prendre en compte l'habitat des gens du voyage – 2 volets :

- Prévenir et examiner les implantations en infraction aux règles d'urbanisme.
- Développer une offre d'habitat adapté sur le territoire de Nantes Métropole



Les fiches communales

- ❖ **Un mode de travail renouvelé entre Nantes Métropole et les communes sur les conditions de production de l'habitat**
 - Une réponse aux enjeux de l'agglomération, dans un souci de complémentarité et de solidarité de Nantes Métropole aux côtés de chaque commune
 - Une recherche de transversalité affirmée entre les politiques communales et communautaires

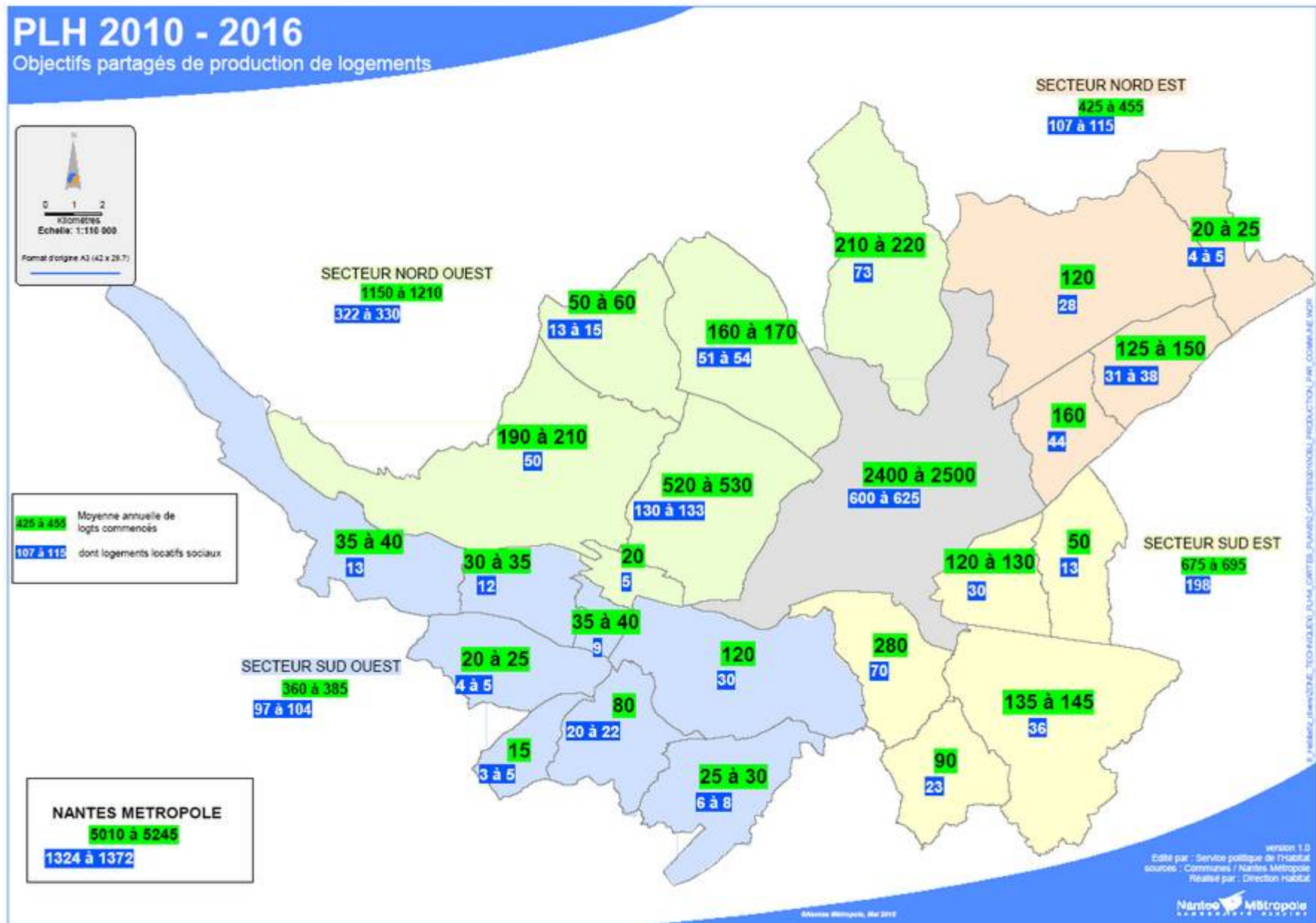
- ❖ **Une territorialisation des objectifs sur chaque commune**
 - Pour répondre aux obligations réglementaires (loi SRU et MOLLE)
 - Une programmation partagée qui identifie les opérations sur lesquelles vont porter les efforts des collectivités durant le présent PLH (volume de logements, part de logement social et abordable)

- ❖ **Un outil de pilotage des objectifs et de suivi de la mise en œuvre du PLH**
 - Une réactualisation au moins une fois par an des fiches communales à travers un dispositif pérenne d'observation
 - Une régulation de la programmation des opérations d'aménagement à travers
 - Des modalités d'engagement des opérations en étroite concertation avec les communes
 - Dans le cadre d'un dispositif de pilotage bilatéral



Le Programme Local de l'Habitat 2010-2016

1. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DE LA METROPOLE NANTAISE A L'HORIZON 2030





Faire vivre le PLH Animation, observation, évaluation

- ❖ **L'observatoire de l'habitat de l'agglomération Nantaise et de son bassin de vie conduit par L'AURAN et Nantes Métropole**
 - Un outil d'alerte permanent au service des élus et services
- ❖ **Un PLH souple et adaptable en permanence**
 - Un bilan annuel de mise en œuvre du programme d'actions
 - Une évaluation à mi-parcours
- ❖ **Des instances de dialogue confortées avec les professionnels de l'habitat, les associations...**
- ❖ **L'association du conseil de Développement :**
 - Un échange annuel autour du bilan
- ❖ **Des thématiques à approfondir et des chantiers à engager :**
 - Forme urbaine : approche pédagogique et communication autour de la densité
 - Connaissance des attentes des ménages : enquête qualitative et de satisfaction auprès des occupants des logements neufs.
 - Réflexion sur les enjeux du vieillissement



Annexes



LE CONTENU DU PLH

DIAGNOSTIC	<ol style="list-style-type: none">1. UN DYNAMISME EXCEPTIONNEL AUX EFFETS POSITIFS MAIS PORTEUR DE DESEQUILIBRES2. LES MENAGES ET LEURS LOGEMENTS : EVOLUTIONS SOCIO - DEMOGRAPHIQUES ET CLIVAGES SOCIO - ECONOMIQUES3. LA DYNAMIQUE DES MARCHÉS IMMOBILIERS4. LA DIVERSIFICATION DES BESOINS EN LOGEMENT DES POPULATIONS FRAGILISEES EXIGE DES REPONSES ADAPTEES5. DES PROFILS DE TERRITOIRES ASSEZ CONTRASTÉS EN TERMES DE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE ET DE MARCHÉS
ORIENTATIONS STRATEGIQUES	<ol style="list-style-type: none">1. ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE LA MÉTROPOLE NANTAISE À L'HORIZON 20302. RENFORCER LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS NEUFS3. FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT SOLIDAIRE ET DURABLE4. RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES EN LOGEMENT
PROGRAMME D' ACTIONS	45 FICHES ACTIONS THÉMATIQUES
PROGRAMME D' ACTIONS TERRITORIALISE	24 FICHES COMMUNALES