

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2019 > 2025

1

- Diagnostic et enjeux
- Orientations stratégiques
- Programme d'actions



NOUVELLE VAGUE - RCG NANTES B339 786 490crédit Ville de Nantes Nantes Métropole.



ÉDITO

Le logement, c'est une de nos premières priorités : permettre à tous de bien vivre à Nantes Métropole, et de trouver un logement qui corresponde à ses besoins est le fondement de notre engagement. Le droit au logement est l'un des tous premiers droits républicains, c'est une composante essentielle de notre cohésion sociale. La mixité sociale doit être de mise dans toutes les communes et dans tous les quartiers. Le programme local de l'habitat 2019-2025 est, plus que les précédents, l'outil que se donne Nantes Métropole et ses 24 communes pour répondre à cette ambition d'un territoire solidaire, qui permette à tous de se loger, quelle que ce soit sa situation.

Notre ambition, c'est d'offrir à chacune et chacun, sur tout le territoire, des possibilités de se loger facilement, à chaque période de la vie, en répondant aux besoins des habitant·e·s et à leurs moyens, dans toute leur diversité. Il n'existe pas une seule manière d'habiter, ou un seul type de logement ; il faut répondre à toutes les situations et à tous les besoins. Notre territoire doit avoir la capacité d'offrir à chacun un logement qui réponde à ses attentes. C'est pourquoi nous nous fixons l'objectif ambitieux de construire 6 000 logements par an.

Celles et ceux qui habiteront demain la métropole ne sont pas seulement celles et ceux d'aujourd'hui : les naissances sont particulièrement élevées à Nantes donc il faut de nombreux logements pour les familles. Il y a aussi, ici comme partout, de plus en plus de personnes âgées qui restent de plus en plus longtemps dans leur logement. Nous n'avons pas les mêmes besoins quand on est étudiant ou âgé, célibataire ou en couple, avec ou sans enfants, dans une famille recomposée ou non, etc. Il faut aussi prévoir plus de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite. Chaque situation personnelle est unique et il faut pouvoir y répondre avec une offre de logements de plus en plus diversifiée. C'est pourquoi, par exemple, ce PLH va renforcer la production de petits logements (1 et 2 pièces) et de grands logements familiaux (5 pièces et plus), pour mieux répondre aux besoins constatés.

Bien sûr, la qualité de vie et le dynamisme économique nantais attirent aussi de nouveaux habitants, qui doivent pouvoir se loger dans la métropole. Il faut aussi des logements spécifiques pour les étudiants et pour les jeunes travailleurs. Le PLH doit aussi prévoir des places en foyer d'hébergement et de l'habitat adapté pour les gens du voyage sédentarisés. Il est aussi le support d'innovations dans le logement avec notamment des ambitions plus fortes pour les nouvelles formes d'habitat : habitat participatif, habitat intergénérationnel, colocations, et l'expérimentation d'un premier office foncier solidaire qui permet d'être propriétaire des murs de son logement sans être propriétaire du foncier donc, in fine, que cela revienne moins cher.

Construire ces logements, c'est favoriser une métropole du bien vivre ensemble et de la solidarité. Nous poursuivons notre engagement fort en faveur du logement social qui devra représenter un tiers de la construction totale, soit 2 000 logements par an. Le logement social est au service de tous. De ceux qui démarrent dans leur vie professionnelle, de ceux qui ont des revenus modestes, des familles qui ont besoin d'un grand logement, de ceux qui traversent un moment de difficulté dans leur vie. Il existe plusieurs types de logements sociaux en fonction des revenus, et tous les types profiteront de cet effort global de construction. Nous voulons faire un effort particulier pour les ménages les plus modestes, ceux pour qui le logement social neuf reste trop cher, en créant au sein du parc social un « parc de logements sociaux accessibles », aux loyers plus bas.

Entre le logement social et le logement libre, l'offre de logements pour les ménages issus des classes moyennes va aussi être considérablement renforcée pour répondre à toutes les situations des habitants. D'abord en renforçant notre politique métropolitaine en faveur de l'habitat abordable à la fois pour l'accession sociale à la propriété mais aussi pour ceux qui préfèrent louer leur logement. Ensuite en développant une nouvelle offre intermédiaire, pour les ménages qui sont justes au-dessus des plafonds pour le logement abordable mais qui n'ont pas suffisamment de revenus pour accéder au logement libre. Ces objectifs, définis avec les bailleurs sociaux et les promoteurs immobiliers, permettent à la métropole de renforcer son action à destination de tous les habitants et de tous les parcours de vie.

Mais bien sûr, au-delà de la construction de nouveaux logements, il faut évidemment aussi améliorer les logements existants, à la fois en maintenant nos efforts sur les quartiers prioritaires dans le cadre de projets globaux, mais aussi en agissant en faveur du parc privé. La feuille de route que s'est fixée Nantes métropole après le Grand débat « La transition énergétique c'est nous » fixe comme premier engagement pour les années à venir de faire de la métropole un territoire « zéro passoire énergétique ». Cela implique un effort sans précédent en faveur de la rénovation des logements sociaux et privés, notamment les plus anciens. Nous avons donc décidé d'augmenter les objectifs d'amélioration du parc existant pour les 6 ans à venir, avec notamment 5 000 réhabilitations énergétiques par an et 200 logements adaptés par an pour le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées, dans le cadre d'un nouveau programme d'intérêt général (PIG) Mon projet Rénov ».

Construire, c'est aussi penser de nouveaux modes de faire la ville et lutter contre la standardisation de la ville. Nous portons avec ce PLH des objectifs forts pour aller vers la généralisation des nouveaux bâtiments à énergie positive et des matériaux plus écologiques, pour aller vers un urbanisme décarboné d'ici 2020 et faire émerger sur les toits de la ville une canopée végétale et solaire. Ce PLH sera aussi un levier pour redonner sa place à la nature en ville, conformément aux orientations du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain, avec notamment l'application du coefficient de nature en ville dans les projets immobiliers.

Mais faire des constructions exemplaires d'un point de vue écologique ne suffit pas, il faut promouvoir une meilleure qualité architecturale et urbaine des projets immobiliers, notamment dans ce qu'on appelle le tissu urbain diffus, où l'on voit trop souvent se construire des immeubles standardisés. Le PLH, en lien avec les règles du PLUM, va permettre de réduire le nombre de construction dans le tissu urbain au profit de projets plus nombreux maîtrisés par la puissance publique, dans le cadre de zones d'aménagement concertés ou d'orientations d'aménagement et de programmation décidées par la métropole. Une charte de bonnes pratiques sera mise en place pour partager avec les acteurs de la construction des préconisations et des objectifs qualitatifs pour améliorer la construction neuve. C'est une attente forte des habitants des centres-villes.

Le PLH 2019-2025 élaboré par Nantes Métropole avec les 24 communes de l'agglomération, mais aussi les bailleurs sociaux et les promoteurs immobiliers du territoire, en lien avec l'État, la Région et le Département, mais aussi dans le cadre d'un atelier citoyen sur l'accession à la propriété, n'est pas seulement un document de programmation qui fixe les ambitions de la métropole et les objectifs en matière de logement à atteindre commune par commune. C'est désormais aussi un outil pour faire la ville autrement, et pour toutes et tous.



Johanna Rolland
Maire de Nantes
Présidente de Nantes Métropole.

SOMMAIRE

ÉDITO..... 2

INTRODUCTION..... 11

Déroulement de l'élaboration du PLH 2019-2025 12

RAPPEL DU CADRE LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE..... 12

LIENS AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION OU LES DOCUMENTS TERRITORIAUX DÉVELOPPANT UN VOLET LOGEMENT OU HÉBERGEMENT 14

Le déroulement de la concertation 16

LE CALENDRIER ET LA MÉTHODOLOGIE DE TRAVAIL 17

DIAGNOSTIC

19

UNE MÉTROPOLE DYNAMIQUE, SOLIDAIRE ET ACCUEILLANTE..... 21

1- Une accélération de la croissance métropolitaine 23

 Les dynamiques démographiques récentes de la métropole 23

 Un rééquilibrage de la croissance entre métropole et couronne périurbaine 24

 Le rôle déterminant des migrations résidentielles 27

 Les migrations longues distances 28

 Les migrations courtes distances 32

 Un territoire dynamique qui impacte les politiques urbaines et sociales de la Métropole et de ses communes 33

2- Des profils résidentiels diversifiés 34

 Une structure de population qui progresse sur presque toutes les tranches d'âge 34

 Les familles restent très présentes mais ce sont les petits ménages qui augmentent le plus fortement 36

 Une progression des professions intermédiaires, des cadres et professions intellectuelles supérieures 40

 Les populations les plus modestes restent présentes dans la métropole 41

3- Un parc de logements en croissance 45

 Une croissance du parc de logements parmi les plus dynamiques 45

 Une spécialisation territoriale du parc de résidences principales qui s'accroît 47

 Un développement du parc de logements qui impacte l'attractivité du parc existant 49

 Un enjeu d'amélioration énergétique 49

 Un enjeu d'amélioration du niveau de confort et d'habitabilité 51

 Un enjeu d'adaptation au vieillissement et au handicap 51

 Un parc de logements caractérisé par la présence d'une multitude de copropriétés 57

 Un parc locatif social qui présente des spécificités territoriales impactant la capacité à satisfaire la demande 60

 Une offre en structure d'hébergement et de logements spécifiques en développement 65

 L'hébergement des jeunes actifs et des étudiants 65

 L'offre de logement et d'hébergement pour les personnes âgées 70

 L'offre de logement et d'hébergement pour les personnes en situation de handicap 74

 L'offre de logement et d'hébergement pour les personnes défavorisées 76

 L'habitat des gens du voyage 78

LES DYNAMIQUES DES MARCHÉS DE L'HABITAT ET DU FONCIER ET LES EFFETS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH DANS LE TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN 81

1- Une dynamique sur l'ensemble des marchés 82

 Un marché local de la construction neuve dynamique qui permet l'atteinte des objectifs du PLH 82

 Analyse des marchés fonciers 85

 Le marché des terrains agricoles et naturels 85

 Le marché des terrains bruts à aménager 86

 Le marché des terrains à bâtir 87

 Bilan de la consommation de foncier sur le dernier PLH 88

 Une montée en charge de la production sous maîtrise publique mais un poids du diffus qui reste conséquent 89

2- Une diversification de l'offre de logements neufs 98

 Un développement de la production locative sociale mais qui reste à conforter 99

 Une montée en puissance de l'offre de logements abordables 106

 Le locatif abordable (PLS) 107

 L'accession abordable 111

 La réponse aux besoins spécifiques en logements 115

 Un marché libre dynamique mais des signes de tension 117

 Un marché de la promotion immobilière soutenu par les ventes à investisseurs 117

 Un marché du terrain à bâtir dynamique 124

 L'innovation dans les modes de production et les modes d'habiter 126

3- L'amélioration du parc existant 132

 Des dispositifs opérationnels d'intervention dans le parc privé existant 132

 Des actions d'animation climat 136

 L'intervention dans le parc social existant 138

PLH 2019-2025 : DES ADAPTATIONS NÉCESSAIRES POUR POURSUIVRE ET AMÉLIORER LA RÉPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENT ET HÉBERGEMENT DES MÉNAGES 143

1- S'adapter pour continuer à assurer la réponse à l'évolution des besoins en logement et hébergement des ménages actuels et futurs 145

2- Des parcours résidentiels qui restent contraints 150

 Une fluidité dans le parc social contrainte par la structure du parc (niveaux de loyers et typologies) 152

 Des politiques d'attributions des logements sociaux au service des parcours résidentiels et de l'équilibre territorial 155

 Des parcours d'accession contraints dans un contexte de marché du logement tendu 158

3- Des besoins spécifiques en logements qui peuvent majoritairement trouver réponse dans le parc de logements ordinaires 162

Synthèse et mise en perspective au regard du plh 2014-2018 164

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES ET PROGRAMME D'ACTIONS

165

INTRODUCTION 166

ORIENTATION STRATÉGIQUE I
ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE LA MÉTROPOLE NANTAISE
À L'HORIZON 2030 EN S'INSCRIVANT DANS LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE
..... 167

1- Une politique de l'habitat au service de la qualité de vie des habitants 171

ACTION 1 : Articuler le PLH avec les documents d'urbanisme et les autres politiques publiques 174

ACTION 2 : Définir une stratégie et un cadre d'intervention foncière au service du PLH 176

ACTION 3 : Développer l'expertise d'usage des habitants dans les projets structurants 178

ACTION 4 : Promouvoir des réponses et des formes d'habitat et d'habiter innovantes 179

ACTION 4 BIS : Promouvoir et accompagner la réalisation d'opérations d'habitat participatif dans la Métropole 180

ACTION 5 : Développer des analyses prospectives sur l'impact des évolutions démographiques sur les besoins d'équipements publics 182

2- Accompagner l'évolution du parc de logements existants, publics et privés 184

ACTION 6 : Accompagner la rénovation énergétique des copropriétés et des maisons individuelles vers le niveau BBC rénovation 188

ACTION 7 : Favoriser la massification de la rénovation du parc privé de logements pour résorber la vulnérabilité énergétique des ménages modestes 190

ACTION 8 : Poursuivre l'accompagnement des copropriétés privées vieillissantes 192

ACTION 9 : Amplifier l'ambition de réhabilitation énergétique du parc social 194

ACTION 10 : Encadrer les évolutions d'usage des locaux d'habitation 196

3- Maintenir le cap d'un niveau de production de logements ambitieux d'au moins 6000 logements neufs par an pour répondre aux besoins de la population, dans un contexte de foncier contraint .. 198

ACTION 11 : Élaborer une feuille de route et une gouvernance partagées entre Nantes Métropole et chaque commune : les fiches communales 202

ACTION 12 : Promouvoir la sobriété énergétique et accélérer le passage de la production neuve aux exigences énergétiques et environnementales supérieures 204

ACTION 13 : Développer une stratégie d'intervention foncière et mobiliser les outils de portage à la hauteur des enjeux 206

ACTION 14 : Articuler le PLH avec le PLUm 208

ACTION 15 : Assurer la mise en œuvre des opérations publiques d'aménagement 210

ORIENTATION STRATÉGIQUE II
CONFORTER LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS
POUR MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS, FACILITER LES PARCOURS
RÉSIDENTIELS ET L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL 213

1- Orienter qualitativement la production de logements neufs pour mieux répondre aux besoins non couverts par le parc existant 215

ACTION 16 : Charte de bonnes pratiques et de préconisations qualitatives sur l'offre de logements neufs 218

ACTION 17 : Instaurer un taux plancher de ventes à des propriétaires-occupants dans les opérations publiques métropolitaines 221

2- Conforter la production locative sociale dans la métropole en réponse aux besoins 222

ACTION 18 : Assurer la production de 2000 logements sociaux soit 33 % de la construction neuve 226

ACTION 19 : Orienter qualitativement la production de logements sociaux pour mieux répondre aux besoins 228

ACTION 20 : Développer une part de logements sociaux accessibles pour les ménages les plus modestes 230

3- Développer une offre de logements abordables et intermédiaires pour conforter les parcours résidentiels des métropolitains 232

ACTION 21 : Conforter la production d'une offre de logements en accession abordable sécurisée 240

ACTION 22 : Développer une offre de logements en accession intermédiaire entre l'offre abordable et libre 242

ACTION 23 : Expérimenter des montages d'opération innovants (Organisme de Foncier Solidaire...) 244

ACTION 24 : Encadrer la vente des logements sociaux dans un souci de mixité sociale et de facilitation des parcours résidentiels 245

ACTION 25 : Réguler la production de logements locatifs abordables (PLS) 248

4- Veiller au renforcement de la mixité sociale dans le territoire métropolitain pour accompagner les parcours résidentiels des habitants à l'échelle de la métropole 250

ACTION 26 : Mettre en œuvre une politique d'attribution des logements sociaux visant à conforter les parcours résidentiels et l'équilibre territorial 253

ACTION 27 : Engager des réflexions sur l'opportunité et les conditions de mise en œuvre d'une nouvelle politique des loyers dans le parc social adaptée au territoire 254

ACTION 28 : Poursuivre les actions favorisant la mixité urbaine, fonctionnelle, sociale et générationnelle dans les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville 256

ACTION 29 : Accompagner les projets de renouvellement urbain en matière d'habitat dans les Nouveaux Projets Nationaux de Renouvellement Urbain 258

ACTION 30 : Accompagner les projets de renouvellement urbain en matière d'habitat (hors ANRU) 260

1- Promouvoir l'accessibilité universelle du logement dans son environnement 263

ORIENTATION STRATÉGIQUE III
PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS LIÉS À LA TRANSITION
DÉMOGRAPHIQUE (VEILLISSEMENT DE LA POPULATION,
HANDICAP ET ACCUEIL DES JEUNES) 265

Action 31 : Promouvoir l'accessibilité universelle : du logement au quartier 266

2- Améliorer l'accueil et l'accompagnement des personnes âgées et des personnes en situation de handicap 268

ACTION 32 : Accompagner l'adaptation du logement au vieillissement et handicap dans le parc privé 272

ACTION 33 : Accompagner l'adaptation du logement au vieillissement et handicap dans le parc social existant 274

ACTION 34 : Développer l'offre sociale d'hébergement (EHPAD) et de logement accompagné (résidences autonomie et logements intermédiaires avec ou sans services) pour les personnes âgées 276

ACTION 35 : Développer l'offre sociale d'hébergement et de logement accompagné (habitat inclusif) pour les personnes en situation de handicap 278

ACTION 36 : Développer un parc de logements sociaux adaptés pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap et améliorer le rapprochement de l'offre et de la demande (outil de connaissance des besoins) 280



3- Accompagner l'installation des jeunes dans la Métropole 282

 ACTION 37 : Développer l'offre sociale en logements et en hébergement
 pour les étudiants et jeunes actifs 286

 ACTION 38 : Améliorer les conditions d'information et d'accès au logement des jeunes 288

ORIENTATION STRATÉGIQUE IV
DÉVELOPPER UNE MÉTROPOLE SOLIDAIRE AVEC LES PLUS PRÉCAIRES
ET RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES EN LOGEMENTS
ET EN HÉBERGEMENTS 289

1- Accélérer les conditions de mise en œuvre de la politique du Logement d'abord 290

 ACTION 39 : Mobiliser le parc de logements sociaux
 pour les ménages les plus fragiles dans le cadre de la politique d'attribution 296

 ACTION 40 : Renforcer la mobilisation du parc privé
 pour développer une offre de locatifs conventionnés 298

 ACTION 41 : Mettre en lien des politiques d'attribution des logements sociaux
 et des mesures d'accompagnement et de gestion locative adaptée 300

 ACTION 42 : Poursuivre le développement de l'offre de logements accompagnés
 en collectif (résidences sociales, maisons relais) et diffus 302

 ACTION 43 : Accompagner la mise en œuvre du dispositif « un chez soi d'abord » 304

2- Développer des solutions pour les besoins des ménages précaires
ou aux besoins spécifiques non couverts 306

 ACTION 44 : Poursuivre le développement de réponses
 en hébergement pour les plus précaires 308

 ACTION 45 : Favoriser les réponses innovantes pour les besoins non couverts 310

 ACTION 45 BIS : Assurer la résorption des campements illicites des migrants d'Europe de l'est . . . 312

3- Apporter des réponses adaptées aux besoins des gens du voyage 314

 ACTION 46 : Développer les réponses aux besoins du public Gens du Voyage 316

ORIENTATION STRATÉGIQUE V
FAIRE VIVRE LE PLH : ANIMATION, OBSERVATION, ÉVALUATION 319

1- Observer le contexte socio-économique et les marchés de l'habitat
et évaluer les politiques de l'habitat 320

 ACTION 47 : Conforter l'observatoire de l'habitat du PLH 322

 ACTION 48 : Poursuivre le diagnostic en continu du parc locatif social et de son occupation . . 324

 ACTION 49 : Mettre en place un observatoire des copropriétés 326

 ACTION 50 : Faire évoluer l'observatoire foncier vers un outil prospectif et d'aide à la décision . 328

2- Faire vivre le PLH 330

 ACTION 51 : Développer un dispositif d'animation et de suivi partenarial
 pour qualifier les besoins et l'offre et partager les priorités 332

 ACTION 52 : La Conférence Intercommunale du Logement 334

 ACTION 53 : Conforter, renforcer et organiser le partenariat en faveur
 de la production du logement social et abordable 336

3- Améliorer les conditions d'information des habitants 338

 ACTION 54 : Améliorer l'accès à l'information via la Maison de l'Habitant 340

 ACTION 55 : Mettre en œuvre et évaluer le Plan Partenarial
 de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs 342

 ACTION 56 : Coordonner l'information grand public sur les aides
 à l'amélioration de la performance énergétique des logements MON PROJET RENOV 344



Le conseil métropolitain du 16 décembre 2016 a engagé l'élaboration du troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) de Nantes Métropole pour la période 2019-2025. Ce document s'inscrit ainsi dans la continuité de la politique publique habitat menée dans la Métropole traduite par le PLH 2004-2009 puis le PLH 2010-2016. Ce dernier a fait l'objet d'une procédure de modification approuvée le 26 février 2016, combinée avec une prorogation du PLH de deux ans jusqu'à l'adoption du prochain Programme Local de l'Habitat prévue en 2018 dans un calendrier conjoint à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain et du prochain Plan

de Déplacement Urbain comme décidé par délibération du conseil communautaire du 17 octobre 2014.

Le PLH 2019-2025 s'inscrit ainsi dans la continuité de la politique publique habitat menée dans la Métropole. Il reprend les objectifs du PADD et met l'accent sur la réponse qualitative aux besoins actuels et futurs des habitants et aux grands enjeux de demain parmi lesquels l'anticipation des besoins liés au vieillissement de la population, l'intégration des enjeux liés à la transition énergétique ou encore l'innovation dans les modes de conception, de production du logement et dans les nouveaux modes d'habiter.

DÉROULEMENT DE L'ÉLABORATION DU PLH 2019-2025

Le Programme Local de l'Habitat constitue à la fois le cadre de référence des politiques locales de l'habitat des collectivités et le support privilégié d'un dialogue entre les acteurs de l'habitat. Le PLH intègre donc à la

fois les attendus réglementaires exprimés par le Code de la Construction et de l'Habitation et les enjeux et priorités locales liés aux spécificités du territoire.

RAPPEL DU CADRE LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE

Le PLH a été créé par la loi Deferre du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État. Son contenu et sa portée, régis

par les articles L. 302-1 à L. 302-4-1 et R302-1 à R302-4-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ont été considérablement renforcés par différents textes fondateurs :

- La loi d'Orientation pour la Ville (LOV) du 13 juillet 1991.
- La loi pour la mise en œuvre du droit au logement (loi Besson) du 31 mai 1990.
- La loi relative à la lutte contre les exclusions du 31 juillet 1998.
- La loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000.
- La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000.
- La loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1^{er} août 2003.
- La loi relative aux Libertés et responsabilités Locales du 13 août 2004.
- La loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005.
- La loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.
- La loi portant Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006.
- La loi instituant le Droit au Logement Opposable (DALO) du 5 mars 2007.
- La loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions (MLLE) du 25 mars 2009.
- La loi portant sur la mobilisation du foncier en faveur du logement et sur le renforcement des obligations de production de logement social du 18 janvier 2013.
- La loi pour l'Accès au logement et pour un urbanisme renforcé (ALUR) du 26 mars 2014.
- La loi de Transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) du 18 août 2015.
- La loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement (ASV) du 28 décembre 2015.
- La loi Égalité et Citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017.

Le programme local de l'habitat définit, pour une durée au moins égale à six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

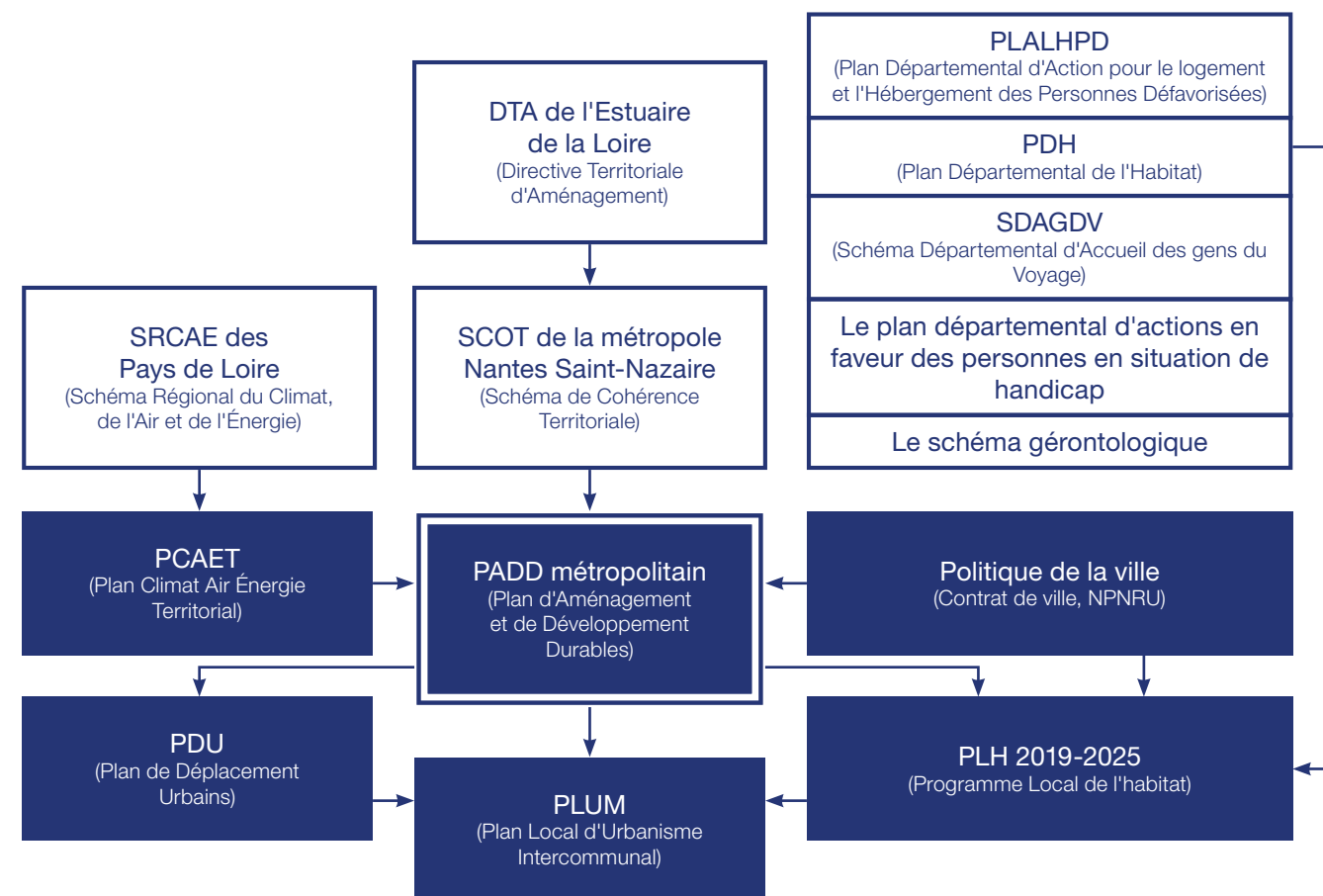
Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports et des options d'aménagement déterminées par le schéma directeur ou le schéma de secteur, lorsqu'ils existent, ainsi que des dispositions du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1 et du protocole d'occupation du patrimoine social des communes, quand ils existent.

Il indique les moyens, notamment fonciers, qui seront mis en œuvre par les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme pour parvenir aux objectifs et principes qu'il a fixés. Il définit également les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.

Il comprend :

- Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique.
- Un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme.
- Un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci.

LIENS AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION OU LES DOCUMENTS TERRITORIAUX DÉVELOPPANT UN VOLET LOGEMENT OU HÉBERGEMENT



Dans une optique d'harmonisation des politiques publiques et pour assurer un développement cohérent du territoire, le PLH doit être compatible avec :

- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) du 17 juillet 2006.
- Le Schéma Régional Climat, Air et Énergie (SRCAE) du 18 avril 2014.
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la métropole Nantes Saint-Nazaire du 19 décembre 2016.

Le rapport de compatibilité exige que les dispositions du PLH ne fassent pas obstacle à l'application des orientations prévues par ces différents documents regroupés au sein du SCoT. Ce dernier affiche comme objectif prioritaire une réduction de 50 % de la consommation foncière d'espaces à vocation résidentielle et économique en extension urbaine et priorise l'accueil de la population, de l'emploi et des services au sein de l'enveloppe urbaine.

Une cohérence est également à assurer avec les autres documents de planification et de programmation tels que le plan de déplacements urbains, le Plan Climat-Air-Énergie Territorial de Nantes Métropole (PCAET, en cours d'élaboration), la politique de la ville (contrat de ville, NPNRU) ou encore le Plan Local d'Action en Santé environnementale (PLASE). Par ailleurs, le PLH s'impose au Plan Local d'Urbanisme Métropolitain qui doit être compatible avec ses dispositions.

Pour assurer la cohérence des documents de planification métropolitains et des politiques publiques, la Métropole a engagé simultanément l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme métropolitain, de son Plan de Déplacements Urbains, de son Programme Local de l'Habitat et de son Plan Climat Air Énergie Territorial.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables du PLUM, traduction directe du projet métropolitain, constitue aussi le socle des orientations du PDU et du PLH. Dessiner une métropole pour tous, solidaire et juste, attractive, mixte, mieux polarisée, à la fois sobre et créative, plus apaisée et accessible car plus économe en déplacements lointains et favorables aux déplacements de proximité, tel est le défi que se fixe la Métropole à l'horizon 2030-2035.

C'est en concevant et en mettant en œuvre ses politiques publiques de manière articulée et au service de son projet de territoire que Nantes Métropole entend poursuivre la construction d'une métropole solidaire, durable et attractive.

Enfin, le PLH doit assurer la cohérence avec les documents territoriaux développant un volet logement et hébergement : le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD du 29 mars 2016), le Plan Départemental de l'Habitat (PDH), le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, le Plan départemental d'Actions en faveur des personnes en situation de handicap ou encore le schéma gérontologique départemental.

LE DÉROULEMENT DE LA CONCERTATION

Le PLH est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la Métropole, la mise en œuvre et la coordination du PLH faisant partie de ses compétences obligatoires.

Le cadre institutionnel et législatif dans lequel s'inscrit l'élaboration du PLH mais aussi les enjeux spécifiques locaux impliquent une large mobilisation de partenaires, nécessitant la mise en place d'une démarche d'élaboration clairement définie, sous le pilotage de Nantes Métropole.

La démarche d'élaboration du PLH s'est organisée avec l'appui des instances et personnes morales suivantes :

■ **Le conseil métropolitain** définit les modalités d'élaboration et d'association des personnes morales autres que l'État et engage la procédure. L'État est tenu informé une fois par an de l'état d'avancement du PLH. Le conseil métropolitain arrête et approuve définitivement le PLH.

■ **Le comité de pilotage du PLH** associe les 24 Maires de la Métropole et les vice-présidents thématiques. Il est piloté par la Présidente de Nantes Métropole et le vice-président en charge de l'habitat. Il émet un avis sur les différentes étapes d'élaboration du PLH et s'est réuni à cinq reprises.

■ **Un groupe politique PLH resserré** émanant du comité de pilotage PLH qui travaille à la définition des enjeux et orientations de la politique métropolitaine ; il a travaillé lors de neuf séances sur la définition des enjeux et orientations de la politique métropolitaine et des propositions d'actions pour alimenter le comité de pilotage du PLH.

■ **Le comité de pilotage élargi** associe en outre les représentants de l'État, le Conseil

Régional et le Conseil Départemental, l'Union Sociale de l'Habitat. Il émet des avis sur les grandes options du PLH compte tenu de leurs compétences en matière d'habitat.

■ **Les différents partenaires** en fonction de leur compétence ou de leur rôle dans la politique locale de l'habitat :

- **Les communes** ont participé au diagnostic, débattu des enjeux et des actions par territoire et émis un avis sur le PLH arrêté. L'association des communes s'est articulée autour de trois niveaux territoriaux :

- L'échelle de l'agglomération : le comité de pilotage du PLH constitue le lieu de débat et de validation des enjeux et orientations au niveau métropolitain.

- L'échelle des territoires des pôles de proximité : les Conférences Territoriales qui se sont tenues à l'automne 2017 sont les lieux de co-construction du projet et d'émergence des enjeux par secteurs géographiques.

- L'échelle communale : les groupes de pilotage Maire / Vice-Président(s) de Nantes Métropole sont les lieux de co-construction et de validation des éléments communaux.



- **Les professionnels de l'habitat** (bailleurs sociaux, opérateurs privés, Action Logement, associations et opérateurs) ont participé au diagnostic, débattu en groupes de travail des enjeux et des actions thématiques. Cette association s'est traduite par une série de rencontres individuelles, de tables rondes et d'ateliers avec les différents partenaires et acteurs locaux de l'habitat. La large mobilisation de l'ensemble des acteurs dans un calendrier de travail resserré témoigne de la qualité du partenariat local. La richesse des échanges et le partage des points de vue constituent le gage d'une politique de l'habitat partagée au service de la qualité de vie des habitants.

- **Le Conseil de Développement** qui a été saisi officiellement par Nantes Métropole pour faire des propositions pour enrichir le plan d'actions ;

■ **Les usagers ont été consultés dans le cadre d'une table ronde sur les thématiques de l'accès à la propriété.**

■ **Des dispositifs techniques :** un groupe technique conduit par la Direction de l'Habitat dont le rôle est de piloter, d'animer la démarche et de faire la synthèse des groupes de travail associant autour des services métropolitains concernés :

- L'AURAN qui participe à la mise en perspective des enjeux aux échelles de l'aire urbaine et du département, apporte son expertise et contribue à alimenter la réflexion via ses observatoires.

- Les services de l'État qui transmettent « le porter à connaissance » et s'assurent de la retranscription de la politique nationale du logement et des aides à la pierre.

LE CALENDRIER ET LA MÉTHODOLOGIE DE TRAVAIL

Pour répondre à l'ensemble des réflexions nécessaires à l'élaboration du PLH, des études et analyses spécifiques ont été réalisées par les services de Nantes Métropole avec le concours de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Nantaise :

- Un pré-diagnostic portant sur les évolutions socio-démographiques, le parc de logement et les dynamiques de marché avec des zooms par secteurs géographiques de la métropole.

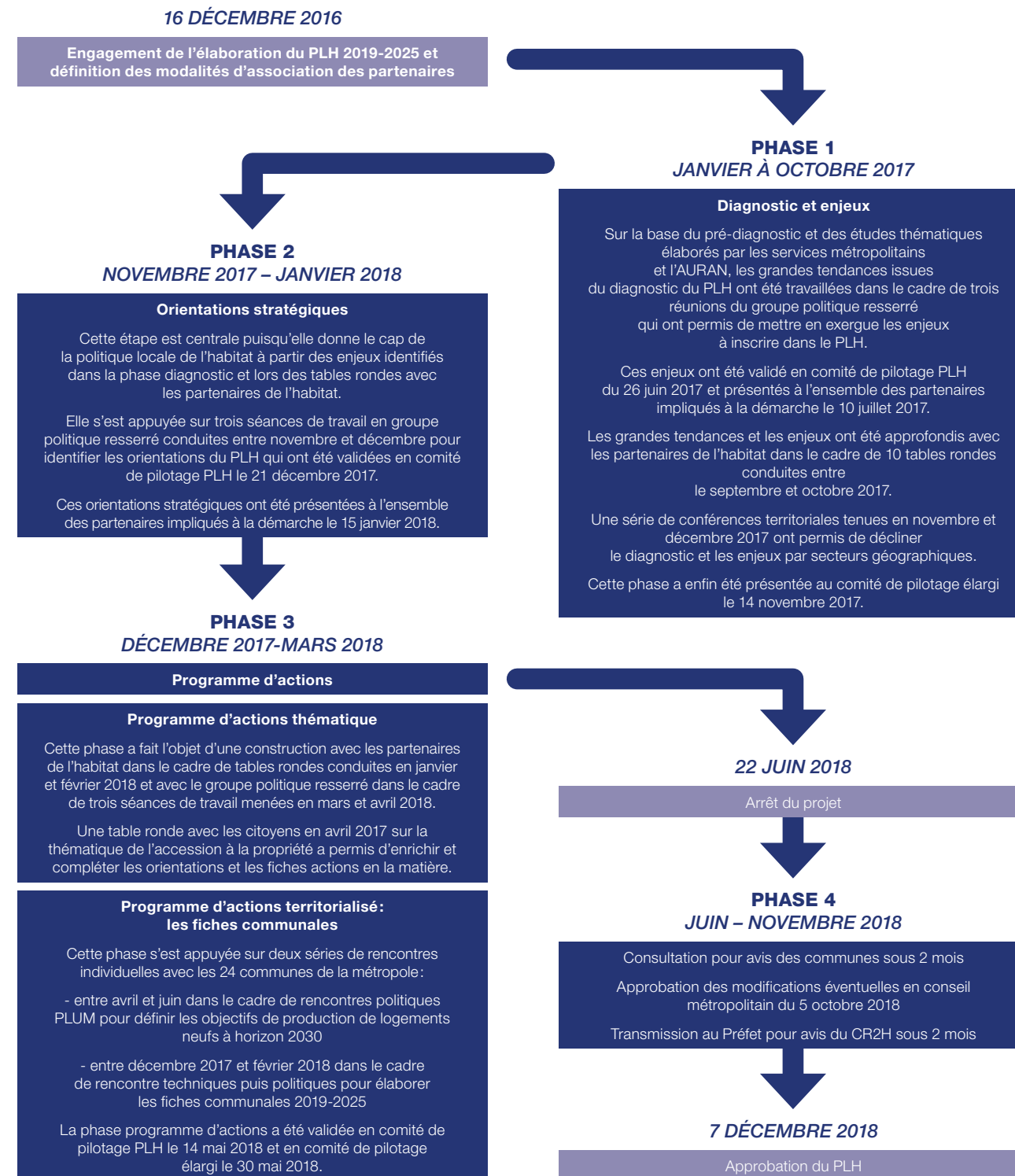
- Une étude thématique sur les besoins en logement et en hébergement des ménages défavorisés.

- Une étude thématique sur les besoins en logement et en hébergement des ménages en situation de handicap.

- Une actualisation des chiffres clés des études conduites en 2014 sur les besoins en logement et en hébergement des jeunes et des personnes âgées.

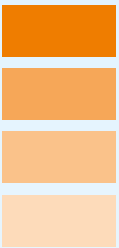
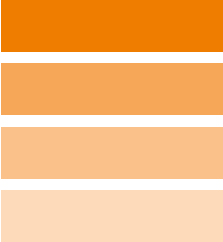
Par ailleurs, les bilans annuels de mise en œuvre du PLH ainsi que son évaluation à mi-parcours ont été mobilisés.

La démarche d'élaboration du PLH 2019-2025 s'est organisée autour de quatre phases :

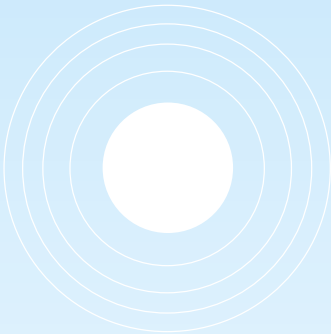


Au-delà de la démarche qui lui a été spécifique, le projet de PLH s'est également enrichi des productions et contributions du grand débat sur la transition énergétique et du Plan Local d'Urbanisme métropolitain qui ont été riches en matière d'habitat.





UNE MÉTROPOLE
DYNAMIQUE,
SOLIDAIRE ET
ACCUEILLANTE



Avec une croissance démographique annuelle de +1,2 % par an entre 2009 et 2014, Nantes Métropole constitue la 4^e croissance démographique des métropoles françaises. Ce dynamisme démographique s'accompagne d'une croissance économique équivalente, +1,24 % par an, constituant la 3^e

plus forte croissance de l'emploi en France. Ce dynamisme impose à la Métropole et à ses communes une ambition constante en matière de politiques urbaines et sociales (habitat, déplacements, équipements, solidarités...) afin de garantir la qualité de vie de ses habitants.



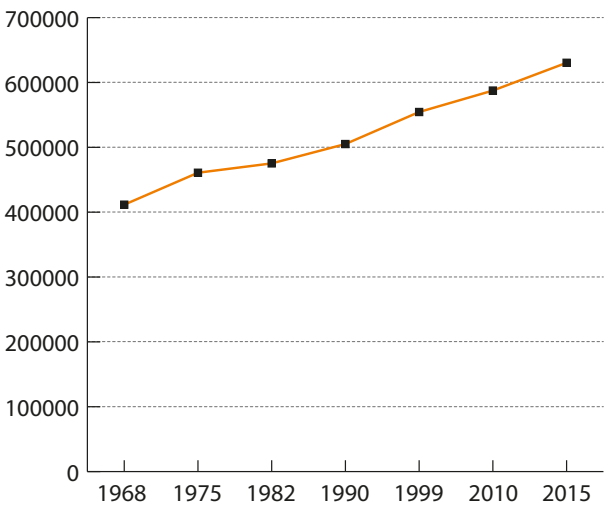
1- Une accélération de la croissance métropolitaine

Les dynamiques démographiques récentes de la métropole

Nantes Métropole compte 630 372 habitants en 2015. La croissance démographique de la métropole a enregistré une accélération dans la période récente : + 1,4 % par an entre 2010 et 2015, contre + 0,5 % entre 1999 et 2010.

La population de la métropole a ainsi augmenté de plus de 42 850 personnes, soit 8 570 habitants supplémentaires chaque année entre 2010 et 2015. La croissance démographique métropolitaine se place au niveau des autres grandes métropoles de l'ouest et du sud de la France derrière Montpellier, Rennes et Toulouse et devant Bordeaux et Lyon.

Une accélération de la croissance démographique dans la Métropole nantaise



1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
411 555	460 825	475 229	505 076	554 478	587 522	630 372

Source : Insee - Auran

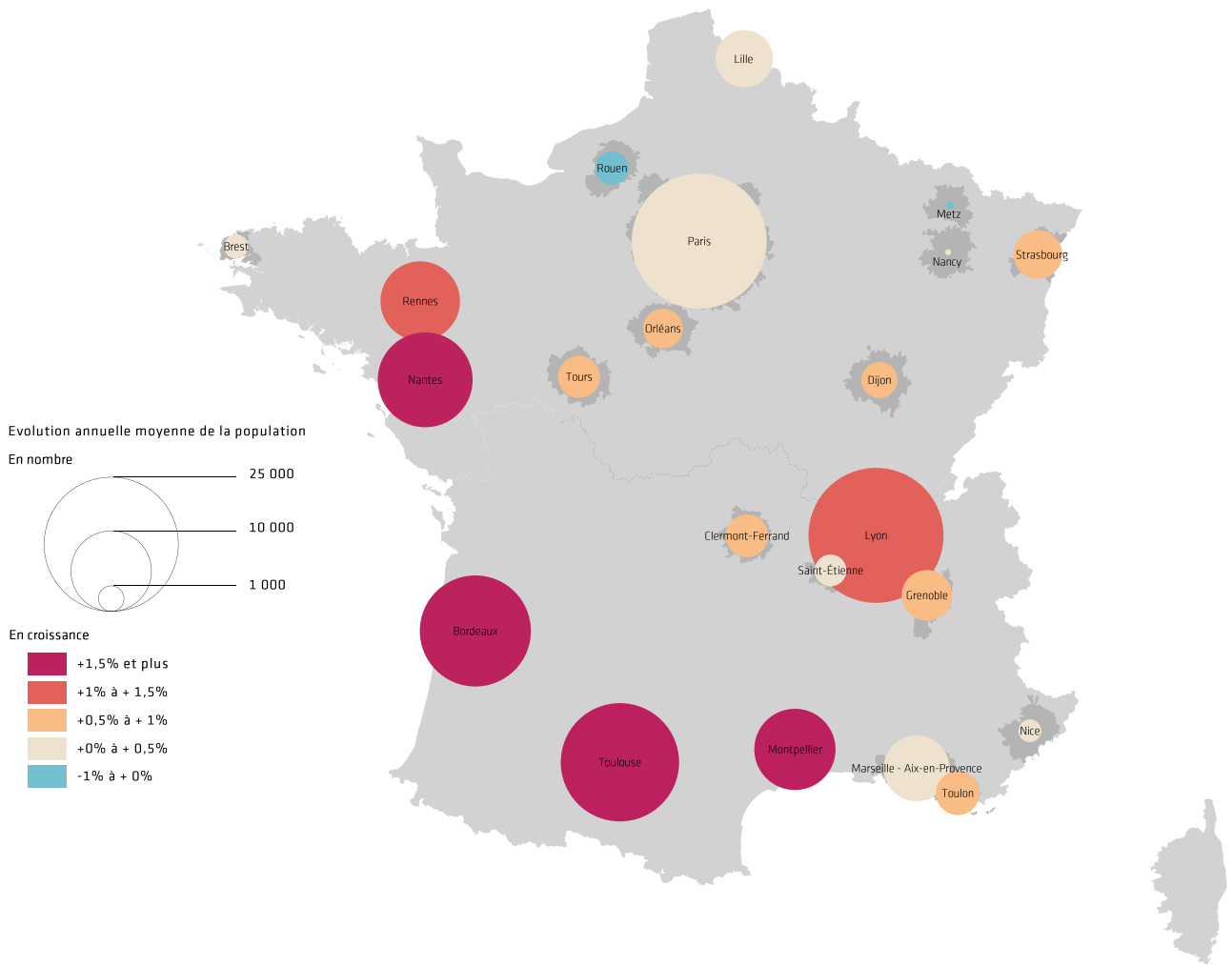


Un rééquilibrage de la croissance entre métropole
et couronne périurbaine

Si la période récente est caractérisée par une forte progression de la population de l'aire urbaine nantaise, elle est également marquée par un rééquilibrage entre la couronne

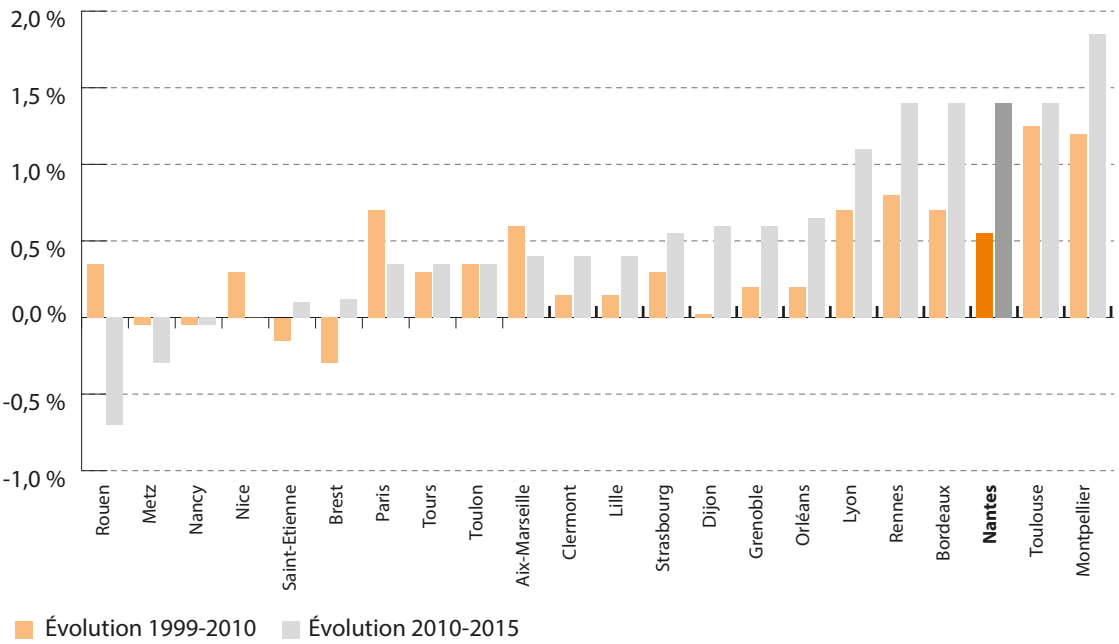
périurbaine et la métropole. Entre 2010 et 2015, cette dernière a capté 65 % de la croissance observée, contre 34 % entre 1999 et 2010.

Évolution de la population dans les aires urbaines entre 2010 et 2015



Source : Insee - RP

Évolution des rythmes de croissance des 22 métropoles



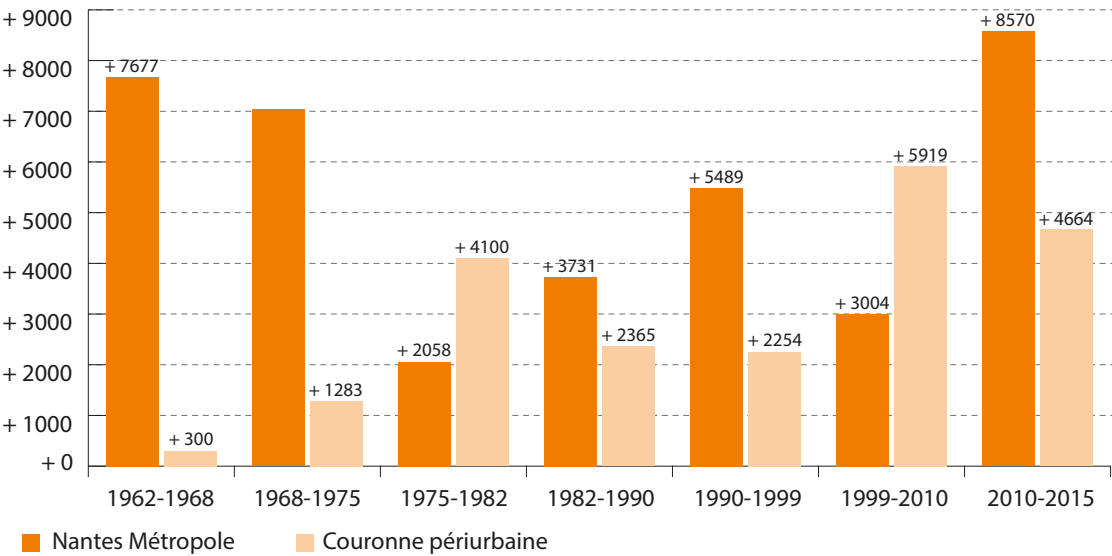
Source : Auran d'après Insee

Cette accélération de la croissance de Nantes Métropole ne s'est pourtant pas faite au détriment de sa couronne périurbaine. Celle-ci croît toujours à un rythme important mais

enregistre une légère baisse (+4 664 habitants par an entre 2010 et 2015, contre + 5 919 habitants entre 1999 et 2010).



Évolution des rythmes annuels de croissance entre Nantes Métropole
et sa couronne périurbaine entre 1962 et 2015



Source : Auran d'après Insee

Cette évolution est conforme aux orientations définies dans le PLH 2010-2016 qui optait pour le scénario d'une dynamique démographique renouvelée et un rôle métropolitain réaffirmé avec l'ambition de retrouver un poids majoritaire dans la croissance de l'aire urbaine et tendant vers 65 % de la croissance.

La croissance observée à l'échelle de la métropole se retrouve dans l'ensemble des secteurs du PLH avec une accélération du rythme de progression annuel. Le Nord-Est enregistre la plus forte croissance du rythme annuel (+ 3,17 % entre 2010 et 2015).

	Population 2015		Taux d'évolution annuel	
	Nb	%	1999-2010	2010-2015
Nantes	303 382	48,1 %	0,48 %	1,26 %
Secteur Nord-Ouest	122 726	19,5 %	0,20 %	1,41 %
Secteur Nord-Est	47 251	7,5 %	1,13 %	3,17 %
Secteur Sud-Est	105 905	16,8 %	0,53 %	1,07 %
Secteur Sud-Ouest	51 108	8,1 %	1,11 %	1,58 %
Nantes Métropole	630 372		0,53 %	1,42 %
Couronne périurbaine Nord	155 602	48,8 %	2,20 %	1,67 %
Couronne périurbaine Sud	163 342	51,2 %	2,37 %	1,40 %
Total Aire urbaine	949 316		1,08 %	1,46 %

Source : Auran d'après Insee

Le rôle déterminant des migrations résidentielles

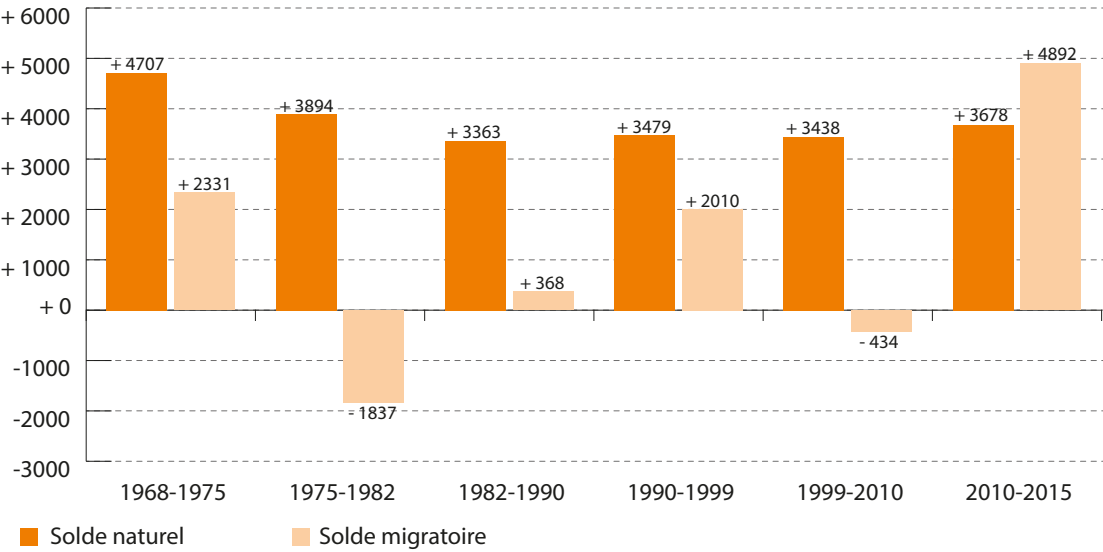
Les moteurs de croissance de la métropole nantaise sont équilibrés : en effet, entre 2010 et 2015, la croissance est portée à 43 % par le solde naturel et 57 % par le solde migratoire.

Si le taux de croissance annuelle liée au solde naturel reste stable (entre + 3 350 et + 3 650 habitants par an depuis 1982), le dynamisme démographique récent correspond au retour

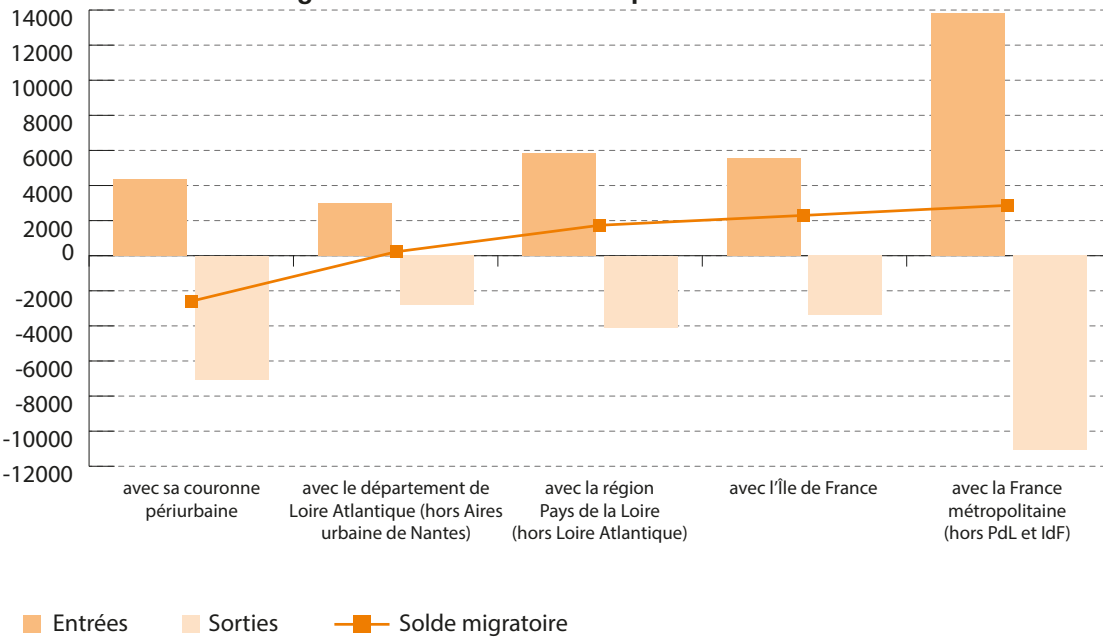
d'un solde migratoire positif sur la métropole au cours des dernières années (+ 4 890 nouveaux habitants contre - 434 entre 1999 et 2010).

S'agissant du solde migratoire, il convient de distinguer les migrations longues distances (entre l'aire urbaine et le reste de la France) des migrations courtes distances (entre Nantes Métropole et sa couronne périurbaine).

Évolution du solde naturel et du solde migratoire de Nantes Métropole depuis 1968



Soldes migratoires de Nantes Métropole entre 2012 et 2013



Source : Insee

Les migrations longues distances

À l'échelle de l'aire urbaine de Nantes, 67 488 mobilités de ménages ont été observées entre 2012 et 2013 (soit 34 743 ménages). Ceux-ci représentent 38 952 entrées (20 531 ménages) et 28 536 sorties (14 212 ménages). Le solde migratoire entre l'aire urbaine de Nantes et le reste de la France est donc excédentaire. Ces migrations rendent compte de l'attractivité du territoire métropolitain.

Les principaux mouvements de population de l'aire urbaine nantaise se réalisent avec les territoires de proximité, l'Île de France ou encore les autres grandes métropoles. Les ménages qui ne résidaient pas antérieurement dans l'aire urbaine s'installent essentiellement dans la ville de Nantes. La ville-centre apparaît ainsi comme la porte d'entrée des nouveaux ménages de l'aire urbaine.



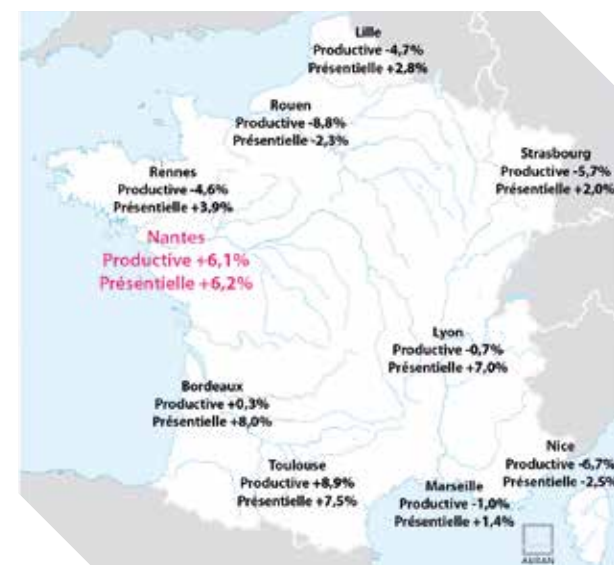
Cette dynamique migratoire est corrélée à la dynamique économique du territoire.

En effet, il existe un lien étroit entre la dynamique économique d'un territoire et son attractivité résidentielle, l'emploi étant l'une des principales motivations pour engager une migration résidentielle longue distance (c'est-à-dire impliquant un changement d'aire urbaine). C'est pourquoi la carte des taux d'évolution de l'emploi des aires urbaines de plus de 200 000 habitants est semblable à celle des soldes migratoires.

Sur ces mouvements de longue distance, les soldes migratoires de l'aire urbaine de Nantes en général, et de la métropole en particulier, attestent d'une attractivité assez nette. Celle-ci s'observe dans la plupart des agglomérations situées au sud-ouest d'un axe reliant Rennes à Toulouse.

3^e plus forte croissance de l'emploi en France parmi les 15 plus grandes agglomérations françaises, la métropole nantaise s'affirme de plus en plus comme un territoire attractif. Avec un taux de croissance annuel de l'emploi de + 1,24 %, elle se positionne au 4^e rang des métropoles les plus dynamiques, devant Bordeaux (+1,23 %) et derrière Montpellier (+1,72 %), Rennes (+ 1,31 %) et Toulouse (+1,30 %). Cette croissance de l'emploi est aussi bien perceptible dans la sphère productive que dans la sphère présentielle (fonctions exercées dans les domaines de la conception-recherche, des prestations intellectuelles, du commerce inter-entreprises, de la gestion et de la culture et des loisirs).

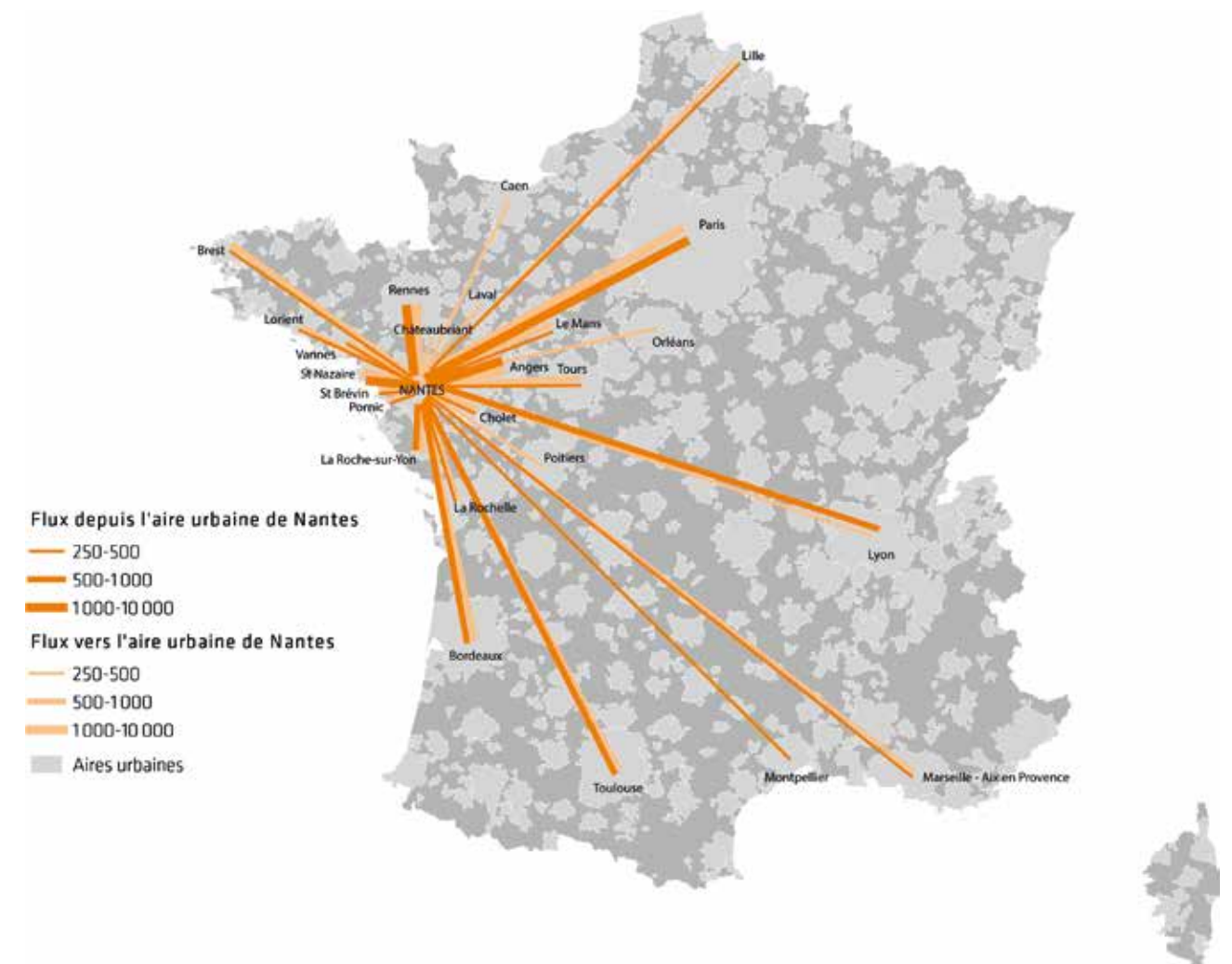
Évolution de l'emploi salarié privé par sphère économique des principales intercommunalités française entre 2007 et 2013



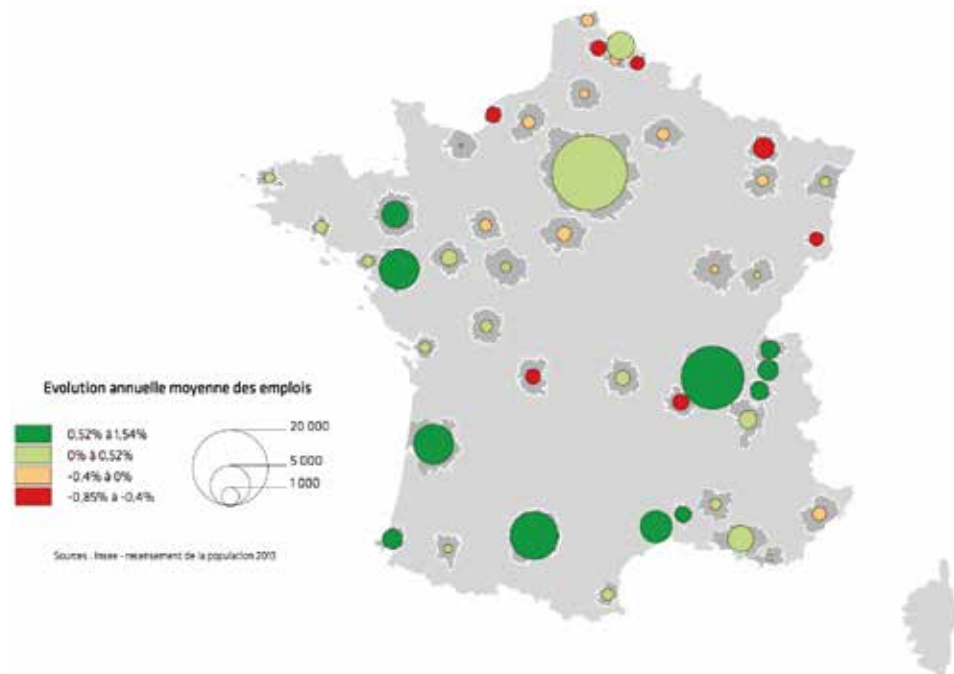
Source : Urssaf, Acof, Aurat 2014

Migrations résidentielles en lien avec l'aire urbaine de Nantes en 2013

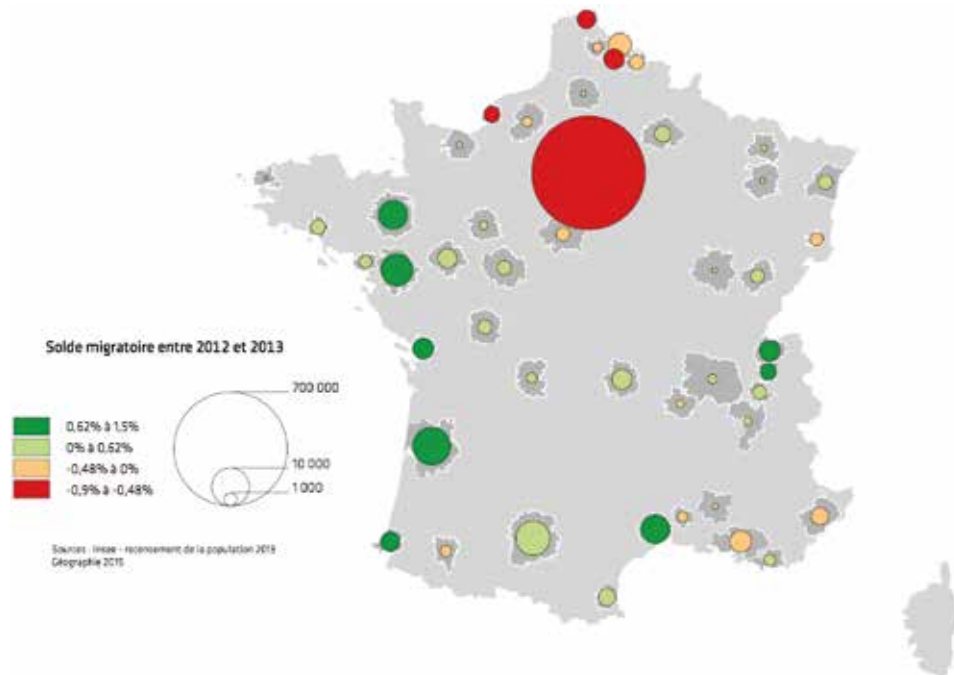
Flux externes supérieurs à 250 - Hors flux vers les communes n'appartenant pas à une aire urbaine



Évolution des emplois des grandes aires urbaines de France entre 2008 et 2013



Migrations résidentielles des grandes aires urbaines de France en 2013



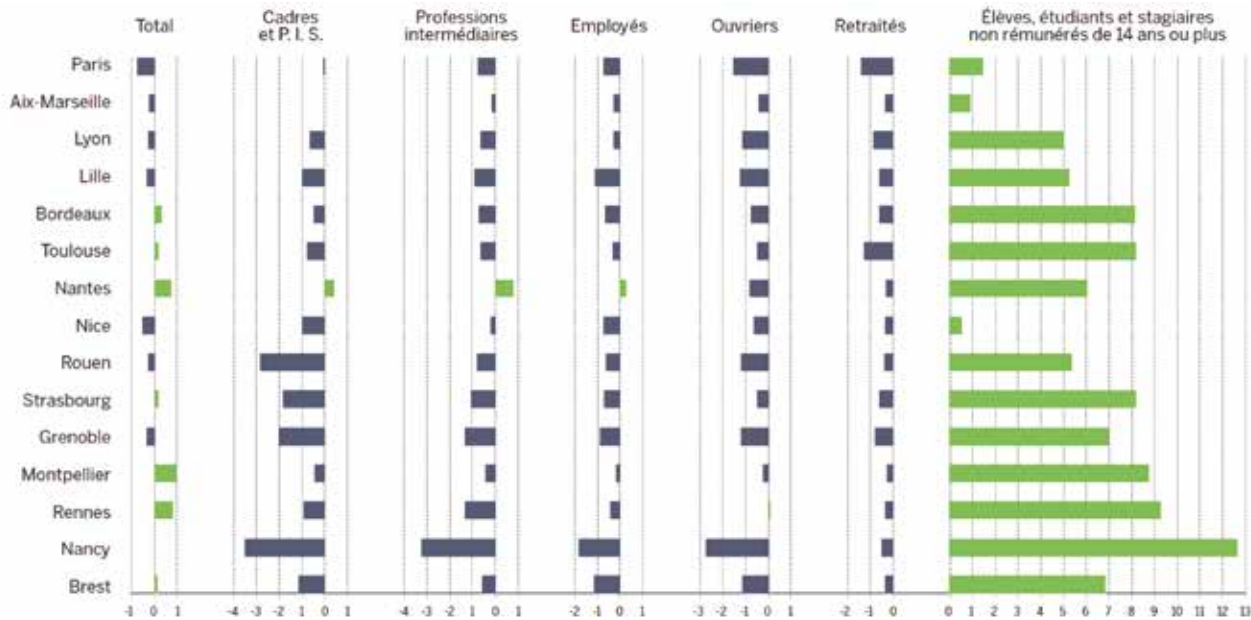
Source : Urssaf, Acof 2014, Auran 2014



Nantes Métropole est ainsi l'une des rares métropoles à connaître une croissance de l'emploi similaire sur ses trois niveaux géographiques : la ville-centre, la métropole et l'aire urbaine, aussi bien dans les emplois productifs que les emplois présentiels. Elle

est également la seule métropole à cumuler un excédent migratoire à la fois chez les étudiants (+6 %), les cadres (+0,4 %), les professions intermédiaires (+0,9 %) et les employés (+0,2 %).

Taux de migration nette des métropoles françaises entre 2012 & 2013



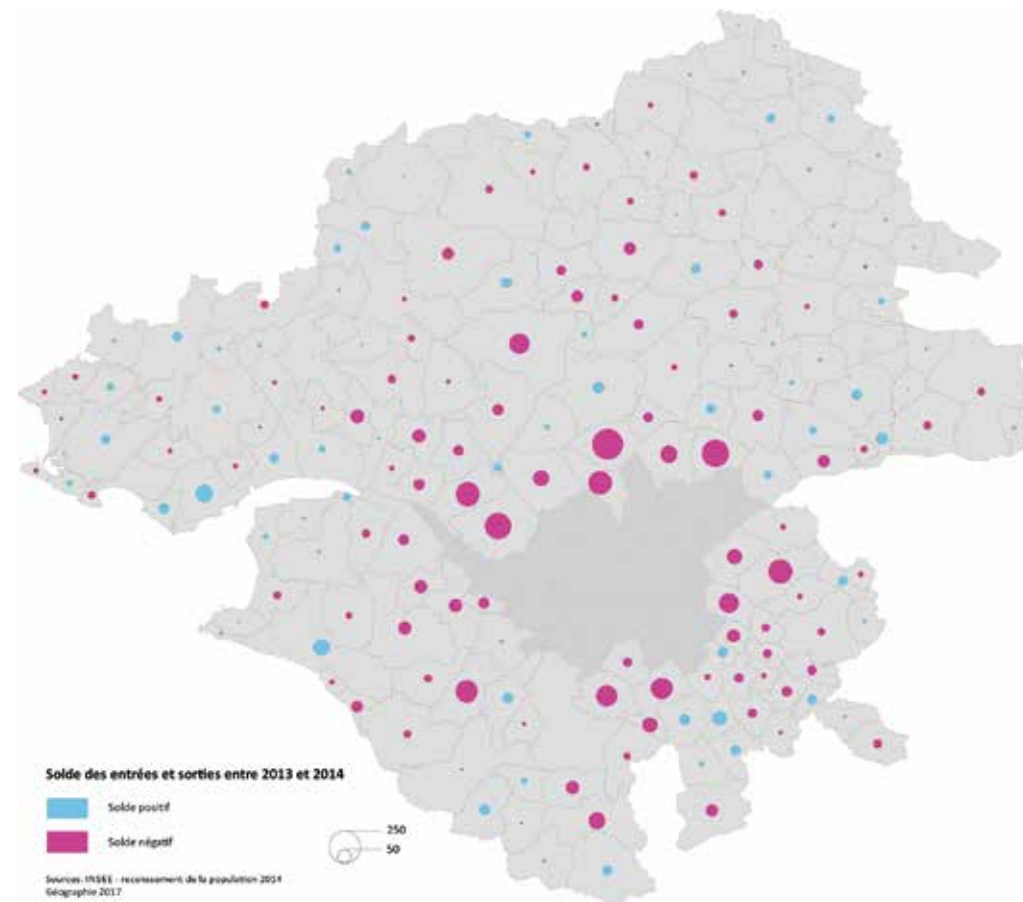
Source : Fnau Métroscopie

Les migrations courtes distances

À l'inverse, les mouvements de populations entre Nantes Métropole et sa couronne périurbaine, malgré un léger ralentissement restent déficitaires, en particulier avec les

communes périurbaines les plus proches de la métropole. Ce déficit concerne toutes les catégories socio-professionnelles mais surtout les ménages familiaux (25-49 ans).

Solde des entrées et sorties entre les communes de Loire-Atlantique et Nantes Métropole en 2014



Un territoire dynamique qui impacte les politiques urbaines et sociales de la Métropole et de ses communes

Le dynamisme démographique et économique impacte les politiques urbaines et sociales (habitat, déplacements, équipements, solidarités...) du territoire.

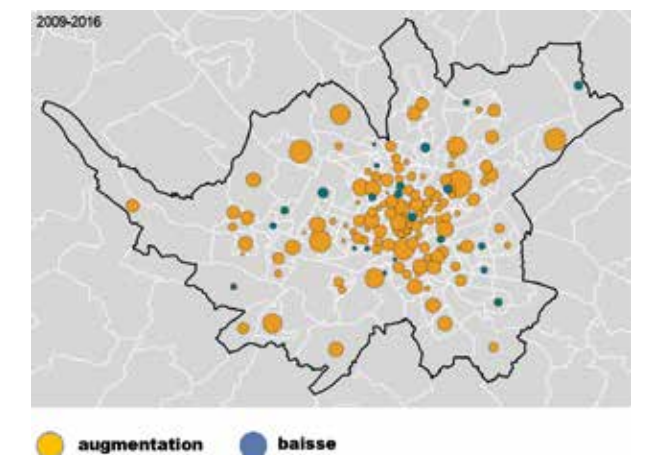
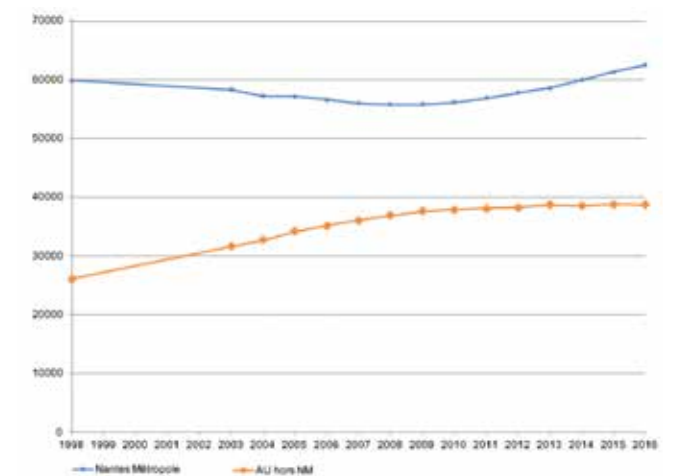
En matière de déplacements d'abord, le dynamisme génère une hausse constante du nombre de déplacements sur le territoire. Depuis 2002, le volume de déplacements quotidiens de la population de Nantes Métropole est passé de 1 940 000 déplacements à 2 351 000 déplacements.

À cette hausse, s'ajoute celle des déplacements des habitants résidant en dehors de la métropole. On observe ainsi près de 290 000 entrées et sorties quotidiennes dans le territoire. 86 % de ces échanges se réalisent en voiture et 53 % sont effectués aux heures de pointe. Ces déplacements s'opèrent pour différentes raisons. Si on observe une part croissante des déplacements choisis (loisirs, visites, achats), le travail et la formation restent les motifs de déplacement les plus structurants. Ainsi, 29 % des emplois métropolitains sont occupés par des actifs qui ne résident pas dans le territoire métropolitain (94 200 actifs).

En matière d'équipement et de service également, en fonction des évolutions des populations dans les quartiers les besoins peuvent varier fortement selon les périodes considérées. L'exemple des effectifs scolaires l'illustre parfaitement. Après avoir été en baisse

entre 2002 et 2008, les effectifs des écoles maternelles sont repartis à la hausse depuis 2009, atteignant 24 000 élèves à la rentrée 2016. Dans les écoles élémentaires les effectifs sont en forte hausse depuis 2011 atteignant 39 000 élèves à la rentrée 2016. Cette reprise de la croissance des effectifs concerne quasiment l'ensemble des territoires de Nantes Métropole depuis 2009 alors que les effectifs se stabilisent depuis 2010 dans le reste de la couronne périurbaine.

Évolution des effectifs scolaires (maternelles et élémentaires)



Source : Inspection académique



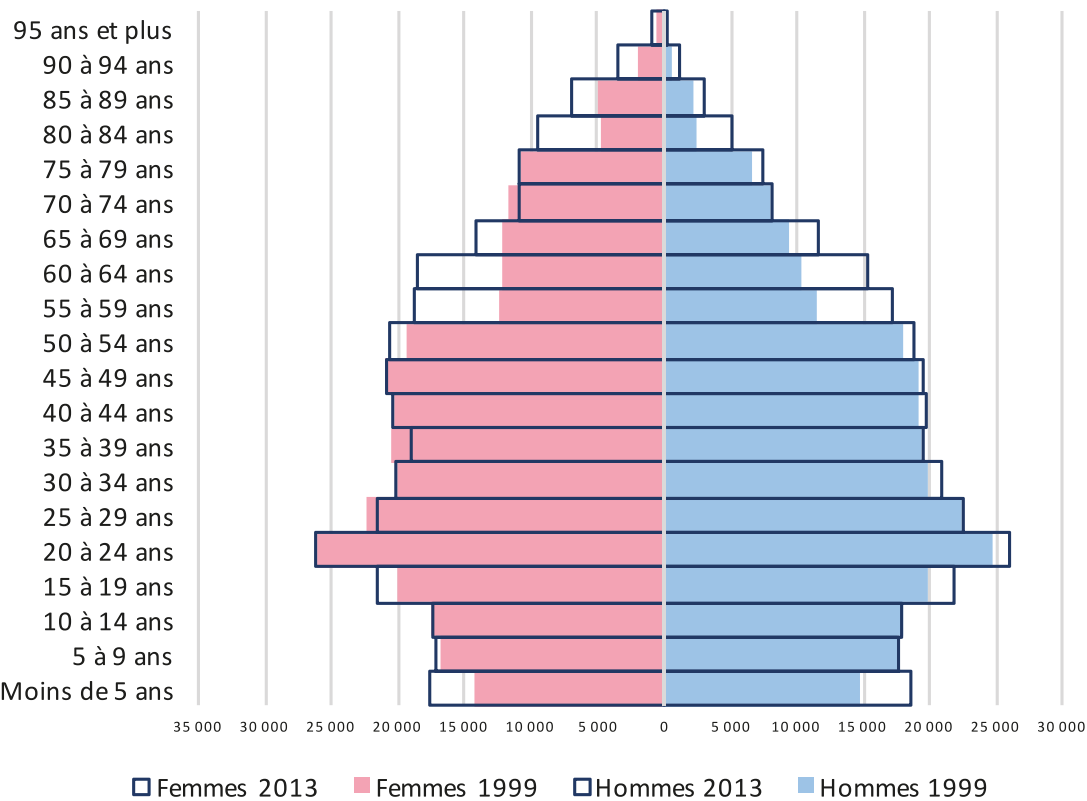
2- Des profils résidentiels diversifiés

Une structure de population qui progresse sur presque toutes les tranches d'âge

Les pyramides des âges de l'agglomération en 1999 et 2013 confirment la poursuite du vieillissement de sa population avec une augmentation importante des classes d'âge des 65 ans et plus (94 000 habitants contre 77 000 en 1999) et surtout des 50 - 64 ans (110 000 habitants contre 84 000 en 1999).

Si le vieillissement démographique constitue un enjeu fort du territoire, il est important de noter que la Métropole devrait voir sa structure de population croître pour presque toutes les tranches d'âges, plus spécifiquement celles des 20-24 ans avec une attractivité étudiante et des jeunes actifs qui se renforcent et les moins de 5 ans passant de 29 000 en 1999 à 36 000 en 2013.

Pyramide des âges 1999-2013
(Nantes Métropole)



Source : AURAN / INSEE

La structure par âge est différenciée selon les territoires :

- Les secteurs Loire Sèvre et Vignoble, Loire Chézine et Sud-Ouest sont marqués par une sur représentation des ménages de 40 ans et plus.
- La ville de Nantes et dans une moindre mesure les secteurs Erdre et Loire et Erdre et Cens se caractérisent par une sur représentation des jeunes ménages (moins de 40 ans).



Le vieillissement de la population est constaté dans tous les secteurs de la métropole. Le secteur Erdre et Loire se caractérise par une progression forte des moins de 15 ans et 25-39 ans. La ville de Nantes et le secteur Sud-Ouest également dans une plus faible mesure.



Structure de la population par territoire en 2012

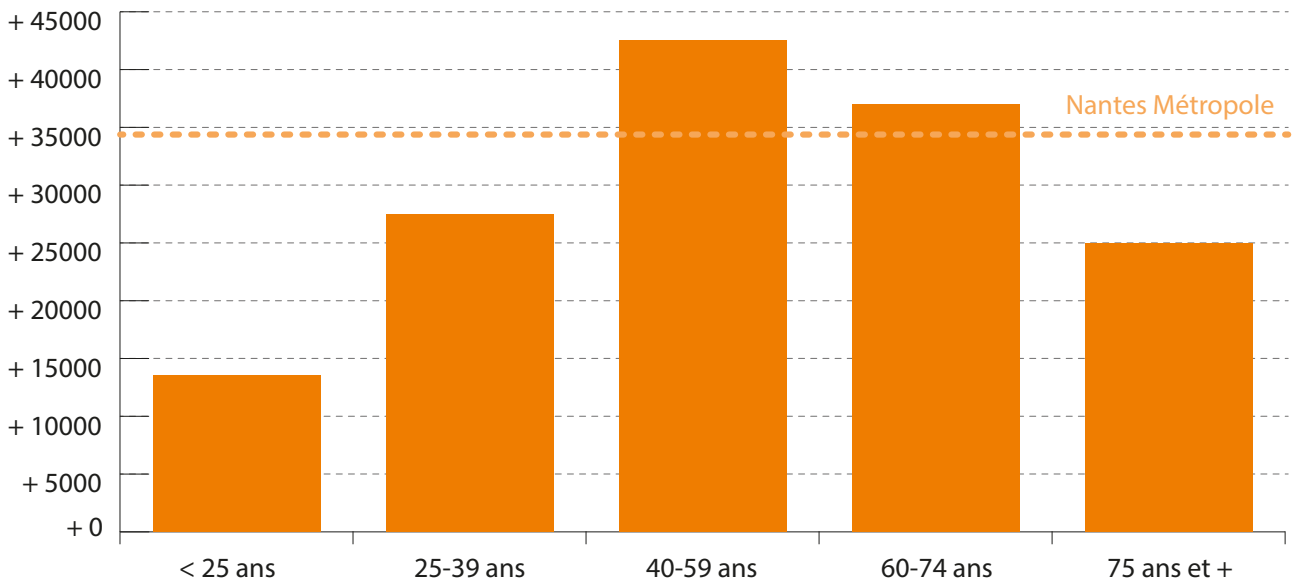
	PART DES 0-14 ANS	PART DES 15-29 ANS	PART DES 30-44 ANS	PART DES 45-59 ANS	PART DES 60-74 ANS	PART DES 75 ANS ET PLUS
Erdre et Cens	18,2 %	16,4 %	17,7 %	21,5 %	17,5 %	8,6 %
Erdre et Loire	20,3 %	18,7 %	19,4 %	21,1 %	14,2 %	6,3 %
Loire-Chézine	19,3 %	17,7 %	20,4 %	19,6 %	14,8 %	8,2 %
Loire, Sèvre et Vignoble	18,0 %	17,2 %	18,5 %	21,8 %	14,7 %	9,7 %
Nantes	15,8 %	28,9 %	20,1 %	16,3 %	11,0 %	7,8 %
Sud-Ouest	21,4 %	15,8 %	20,6 %	21,5 %	13,8 %	6,9 %
Nantes Métropole	17,5%	22,8%	19,7%	18,8%	13,0%	8,1%

Source : Insee, RP 2014

La structure par âge va impacter les besoins en logements des habitants : en termes de typologie, localisation et de prix. Les revenus des ménages les plus jeunes sont en effet les

plus contraints mais ceux des plus de 75 ans sont également inférieurs à la moyenne des ménages de la Métropole, nécessitant des réponses adaptées.

Revenus annuels moyens des ménages selon l'âge du chef de famille (euros) -
Nantes Métropole - 2013



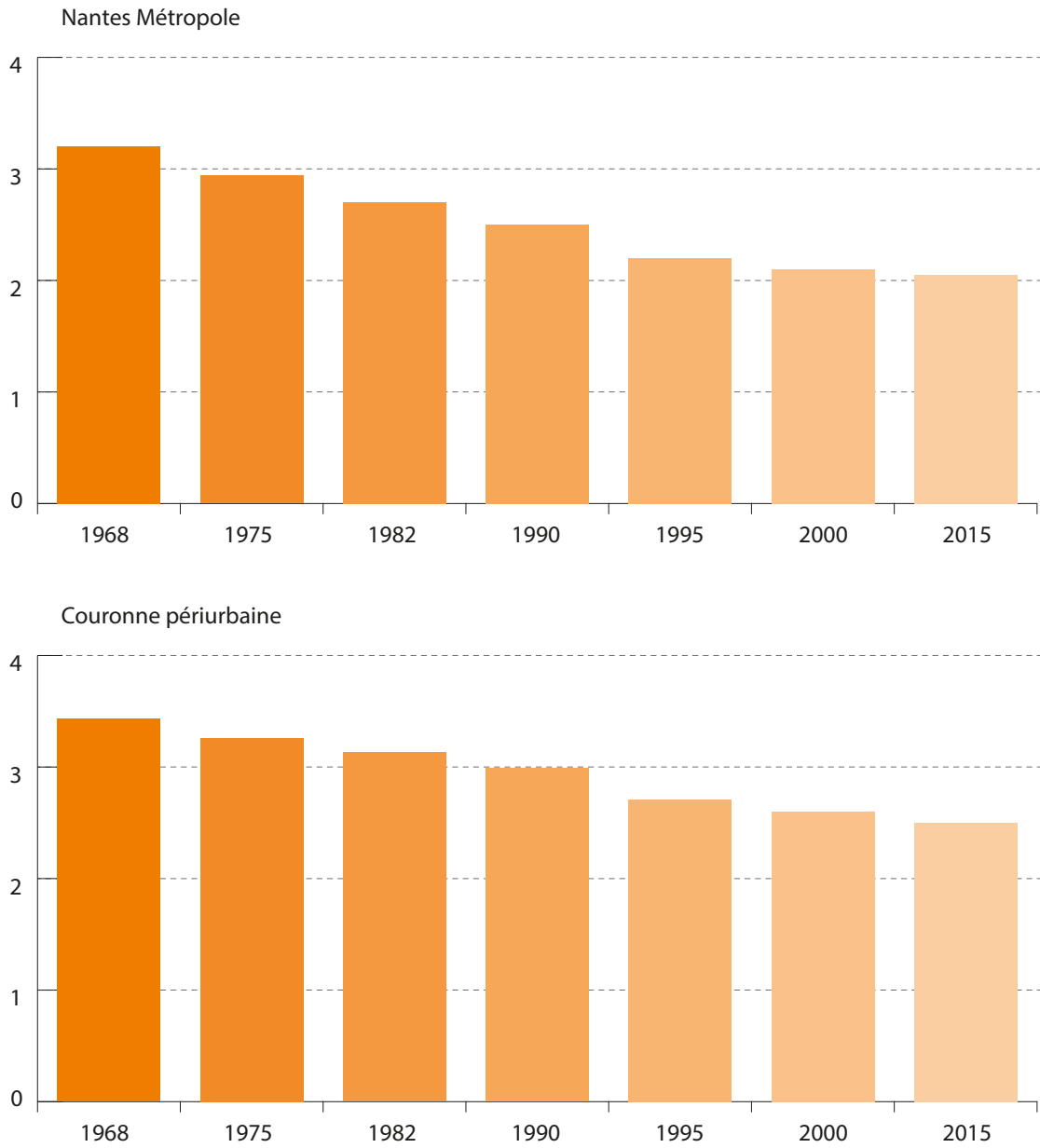
Source : MEDDE Filocom 2013 d'après la DGFip - Nantes Métropole - AURAN

Les familles restent très présentes mais ce sont les petits ménages qui augmentent le plus fortement

En 2013, Nantes Métropole comptait 285 500 ménages (2,08 personnes/ménage en moyenne) et la couronne périurbaine 118 000 ménages (2,59 personnes/ménage en moyenne). La diminution de la taille moyenne des ménages se poursuit mais connaît un ralentissement.

La métropole se caractérise par une diversité des profils résidentiels qui contraste avec celle des ménages de la couronne périurbaine, particulièrement marquée par des couples et des familles avec enfants. Entre 2008 et 2013, la métropole a enregistré une progression de toutes les catégories de ménages : personnes seules, couples mais aussi familles avec enfants.

Évolution de la taille moyenne des ménages

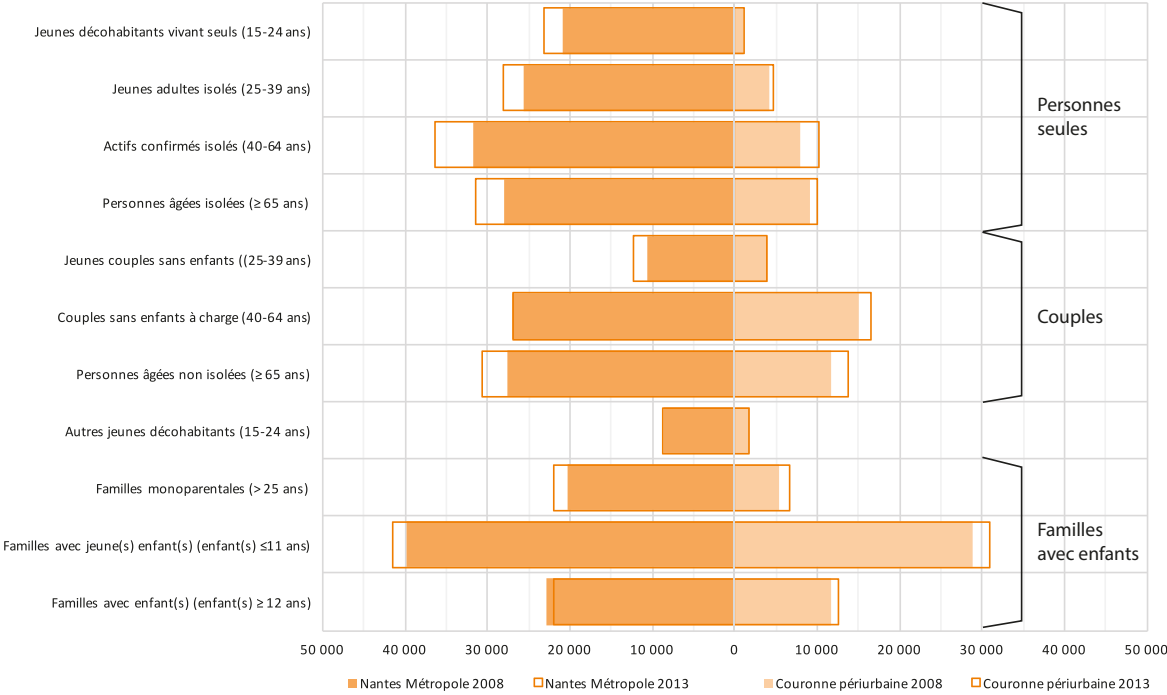


Source : Insee

Le PLH 2010-2016 avait mis l'accent sur l'enjeu de retenir les familles qui étaient déficitaires dans la période passée. Cet objectif est atteint pour les familles avec jeunes enfants, en début de parcours résidentiel, néanmoins, le départ

des familles plus constituées (2-3 enfants) et en milieu de parcours résidentiel reste un enjeu pour le territoire.

Les ménages selon leurs profils résidentiels - Aire urbaine de Nantes - 2008-2013

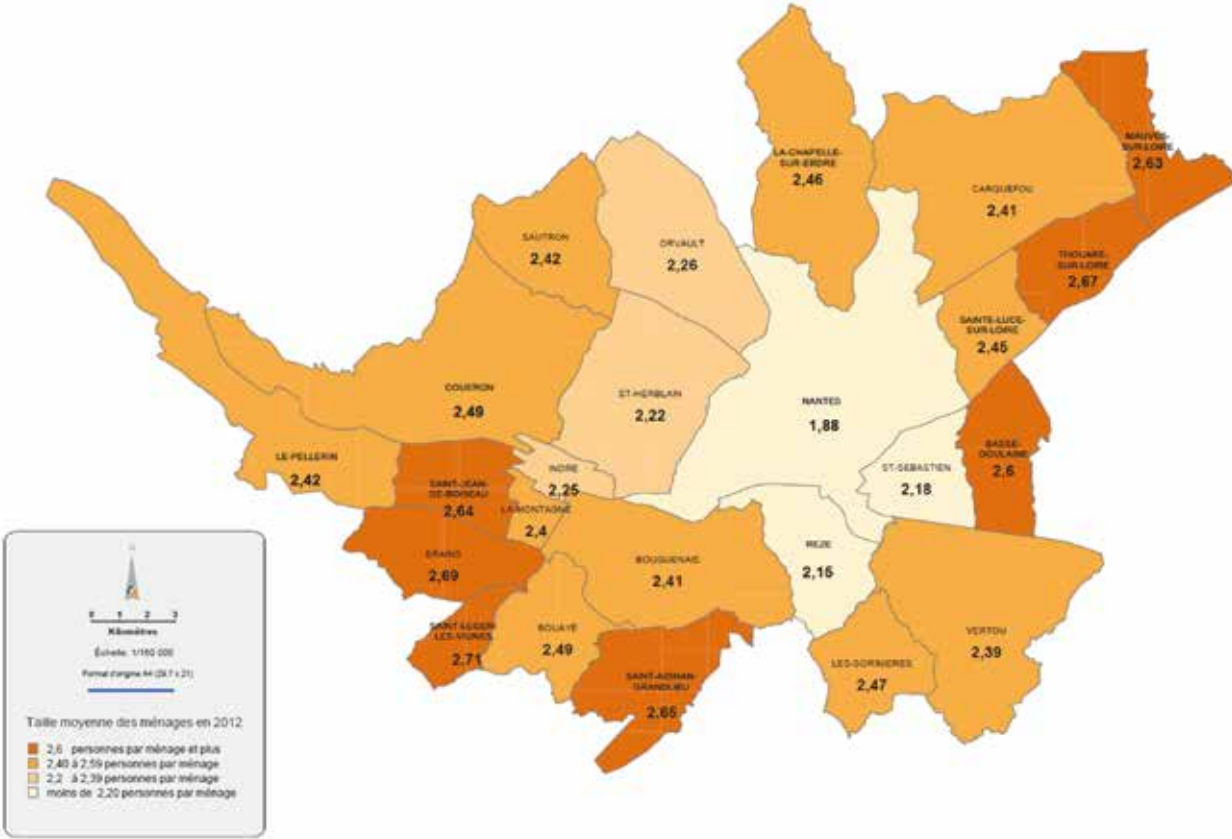


La taille des ménages augmente lorsqu'on s'éloigne de la ville-centre. La taille moyenne des ménages diffère très largement entre Nantes et le reste des communes. Nantes se distingue pour être la seule commune où la taille moyenne d'un ménage est inférieure à 2 personnes (1,88 en 2012). La taille moyenne d'un ménage des 23 autres communes est de 2,34 personnes. À l'échelle des territoires, le Sud-Ouest et Erdre et Loire ont la taille moyenne des ménages la plus importante du territoire. En effet, ils sont composés de près de 2,5 personnes en moyenne.

La taille moyenne d'un ménage au sein du territoire Erdre et Cens est de 2,35 personnes, elle est de 2,30 dans le territoire Loire-Chézine et de 2,26 dans le territoire Loire, Sèvre et Vignoble.

Le nombre d'habitants par ménage est d'autant plus élevé que l'on s'éloigne de Nantes. Ceci reflète la composition familiale des ménages marquée par davantage de personnes seules dans la ville-centre et de familles avec enfants en périphérie.

Taille moyenne des ménages en 2012



Source : Insee 2012

Composition des ménages par territoire en 2014

	PERSONNES SEULES	AUTRES MÉNAGES SANS FAMILLE*	COUPLES SANS ENFANT	COUPLES AVEC ENFANT(S)	FAMILLES MONOPARENTALES
Erdre et Cens	24,2 %	1,9 %	34,4 %	33,1 %	6,4 %
Erdre et Loire	23,6 %	1,5 %	30,5 %	37,7 %	6,7 %
Loire-Chézine	30,9 %	1,9 %	28,2 %	29,7 %	9,3 %
Loire, Sèvre et Vignoble	30,8 %	2,2 %	29,5 %	29,1 %	8,4 %
Nantes	50,6 %	4,0 %	20,3 %	17,4 %	7,7 %
Sud-Ouest	22,3 %	1,4 %	30,6 %	38,0 %	7,7 %
Nantes Métropole	40,1 %	3,0 %	24,9 %	24,2 %	7,8 %

*Ménages de type colocation par exemple.

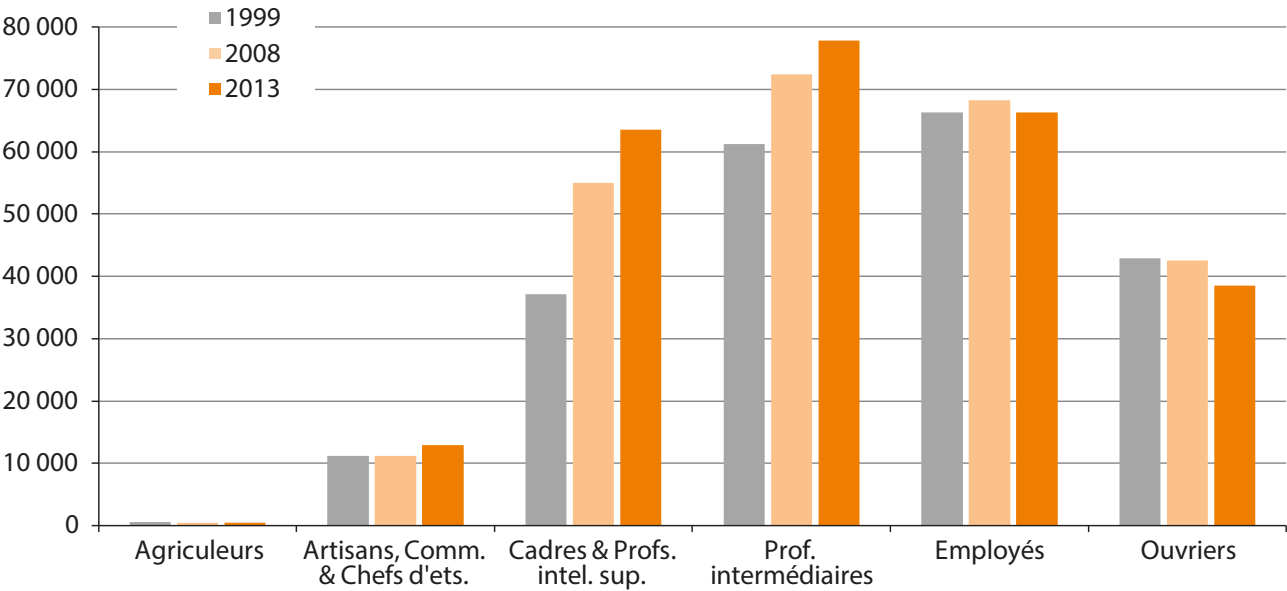
Source : Insee, RP 2014

Une progression des professions intermédiaires, des cadres et professions intellectuelles supérieures

Les professions intermédiaires (30,0 %), les employés (25,5 %) et les cadres et professions intellectuelles supérieures (24,5 %) sont les actifs les plus représentés dans l'agglomération en 2013. En matière d'évolution, ce sont les professions intermédiaires et les cadres et professions intellectuelles supérieures qui enregistrent la plus forte progression depuis 1999. Les employés et les ouvriers observent une légère diminution depuis 2008.



Évolution des catégories socioprofessionnelles des actifs occupés résidents - Nantes Métropole



Source : AURAN d'après Insee, recensement 2013

La ville de Nantes se distingue avec une proportion de catégories socioprofessionnelles supérieures plus élevée tandis que le secteur du Sud-Ouest se différencie avec une part de cadres et de professions intellectuelles supérieures inférieure à 16 % et une proportion d'ouvriers qui approche les 20 %. Ce dernier secteur tend vers les caractéristiques des territoires de la couronne péri-urbaine avec environ un quart d'employés, autant d'ouvriers

et de professions intermédiaires. Les secteurs PLH du Nord-Ouest, du Nord-Est et du Sud-Est présentent globalement les mêmes profils en ce qui concerne la répartition des actifs occupés.

Les catégories socio-professionnelles des actifs occupés âgés de 15 à 64 ans par secteur PLH

	NOMBRE D'ACTIFS	AGRICULTEURS EXPLOITANTS	ARTISANS, COMMERÇANTS ET CHEFS D'ENTREPRISE	CADRES ET PROFESSIONS INTELLECTUELLES SUPÉRIEURES	PROFESSIONS INTERMÉDIAIRES	EMPLOYÉS	OUVRIERS
Nantes	123 030	0,0 %	4,7 %	28,2 %	29,6 %	24,3 %	13,2 %
Secteur Nord-Ouest	49 784	0,2 %	5,2 %	22,7 %	29,6 %	26,7 %	15,6 %
Secteur Nord-Est	19 971	0,5 %	5,3 %	25,0 %	29,8 %	24,6 %	14,8 %
Secteur Sud-Est	45 078	0,2 %	5,2 %	20,5 %	31,0 %	27,0 %	16,1 %
Secteur Sud-Ouest	21 653	0,3 %	5,3 %	15,6 %	31,0 %	28,0 %	19,9 %
Nantes Métropole	259 516	0,2 %	5,0 %	24,5 %	30,0 %	25,5 %	14,8 %
Couronne périurbaine Nord	68 076	2,2 %	6,1 %	14,4 %	27,5 %	26,9 %	22,8 %
Couronne périurbaine Sud	140 352	2,8 %	5,8 %	10,9 %	25,0 %	26,4 %	29,1 %
Total Aire urbaine	467 944	1,3 %	5,4 %	19,0 %	28,1 %	26,0 %	20,3 %

Source : AURAN d'après Insee, recensement 2013

Les populations les plus modestes restent présentes dans la métropole

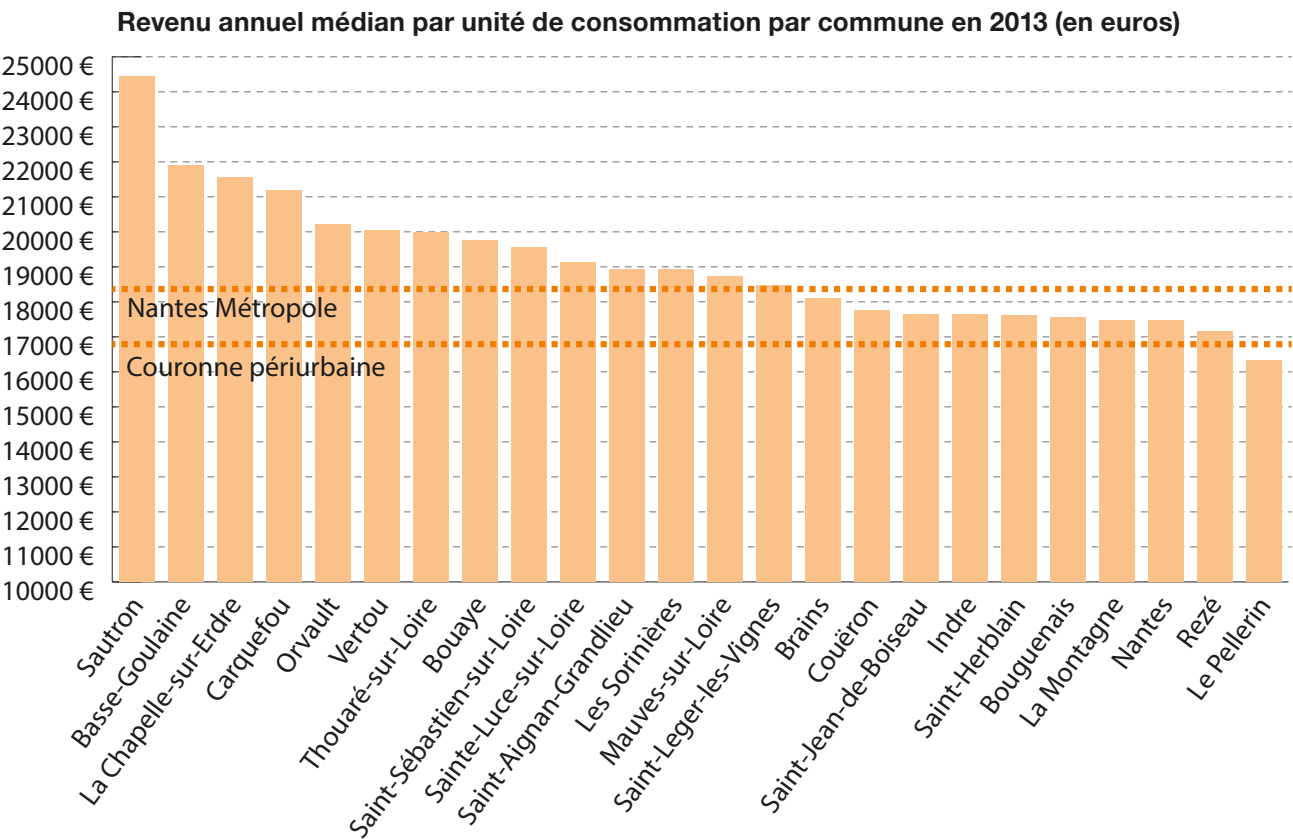
En 2013, le revenu fiscal médian par unité de consommation dans l'agglomération nantaise s'élève à 21 638 € par an, en progression de +1,9 % en 1 an. Il est supérieur au revenu médian national (20 185 €) et à celui du département de Loire-Atlantique (20 797 €).

Pour autant, la situation est hétérogène selon les communes de la Métropole et au sein des communes, selon les quartiers.

Les communes de Sautron, Basse-Goulaine, La Chapelle-sur-Erdre, Carquefou, Orvault et Vertou ont un revenu médian qui dépasse les

20 000 € par an et par unité de consommation. Ce sont des communes qui possèdent un important taux de propriétaires occupants avec un habitat plutôt pavillonnaire.

Les communes de Couëron, Saint-Jean-de-Boiseau, Indre, Saint-Herblain, Bouguenais, La Montagne, Nantes, Rezé et le Pellerin ont un revenu annuel médian en dessous de 18 000 € par an. Ces communes possèdent un grand parc locatif social ou sont marquées par un taux élevé de logements privés potentiellement indignes.



Source : MEDDE Filocom 2013 d'après la DGFIP - Nantes Métropole - Auran

En effet, le statut d'occupation est souvent lié aux revenus des ménages. Accéder à un logement locatif social est conditionné à un plafond de revenus. Ainsi, 54 % des ménages du parc locatif social ont un niveau de revenus ne dépassant pas les 15 000 € par an. En ce qui concerne les propriétaires occupants, 61 % d'entre eux disposent d'un revenu annuel supérieur à 30 000 € et seulement 10 % possèdent des revenus inférieurs à 15 000 €. Certains de ces ménages notamment les plus modestes sont tout de même exposés aux accidents de vie qui peuvent fragiliser leur situation (séparation, perte d'un emploi...).

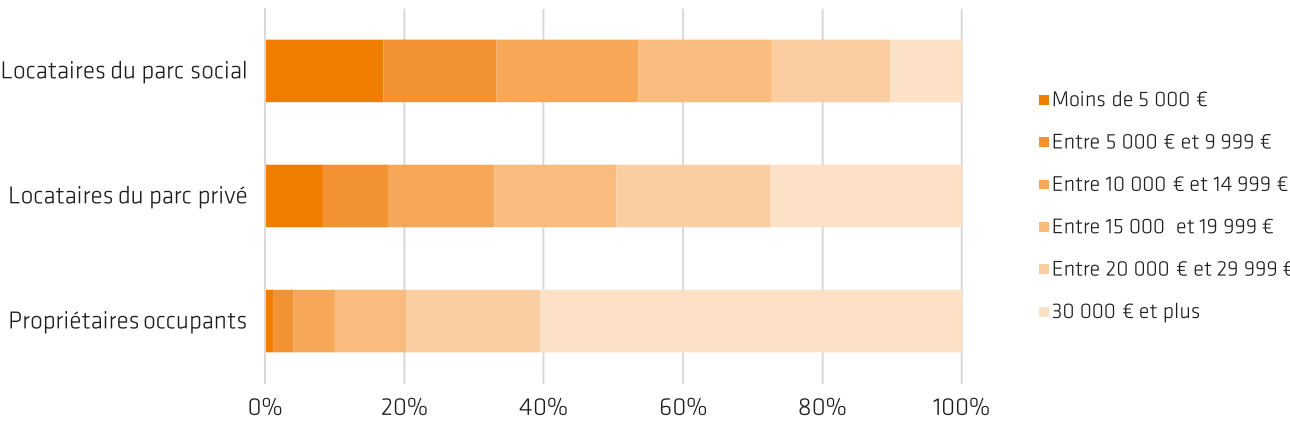
Enfin le parc locatif privé affiche une plus grande diversité des revenus des ménages. Même si les conditions d'accès ont parfois tendance à limiter son accès, ce parc joue un rôle essentiel dans l'accueil des personnes

aux revenus modestes.

Près de 40 000 ménages vivent aujourd'hui sous le seuil de pauvreté (au seuil de 50 % du revenu médian national soit 8 489 €/an par unité de consommation en 2013 (707 €/mois)).

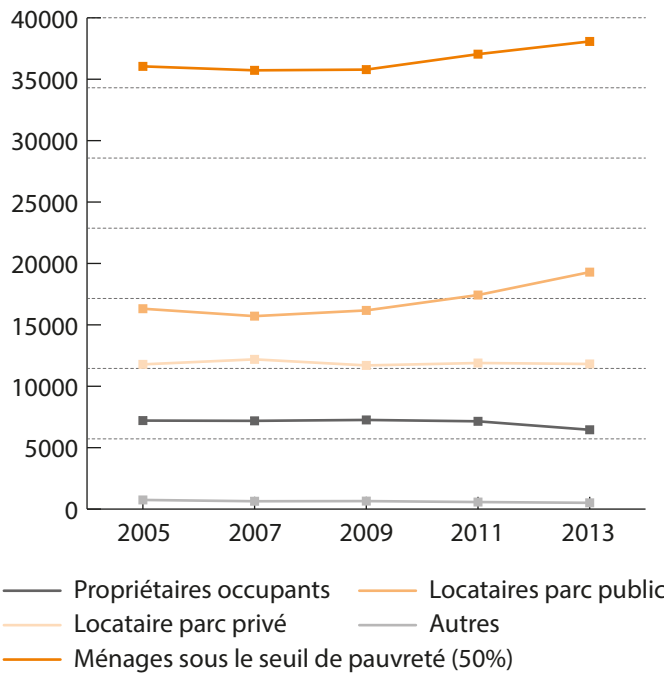
La moitié est des locataires du parc social. Le parc privé accueille également une part non négligeable de ménages modestes : propriétaires occupants (17 %) et locataires du parc privé (31 %). C'est dans le parc social que le nombre de ménages sous le seuil de pauvreté augmente.

Revenu annuel des ménages selon le statut d'occupation - Nantes Métropole - 2013



Source : MEDDE Filocom 2013 d'après la DGFIP - Nantes Métropole - Auran

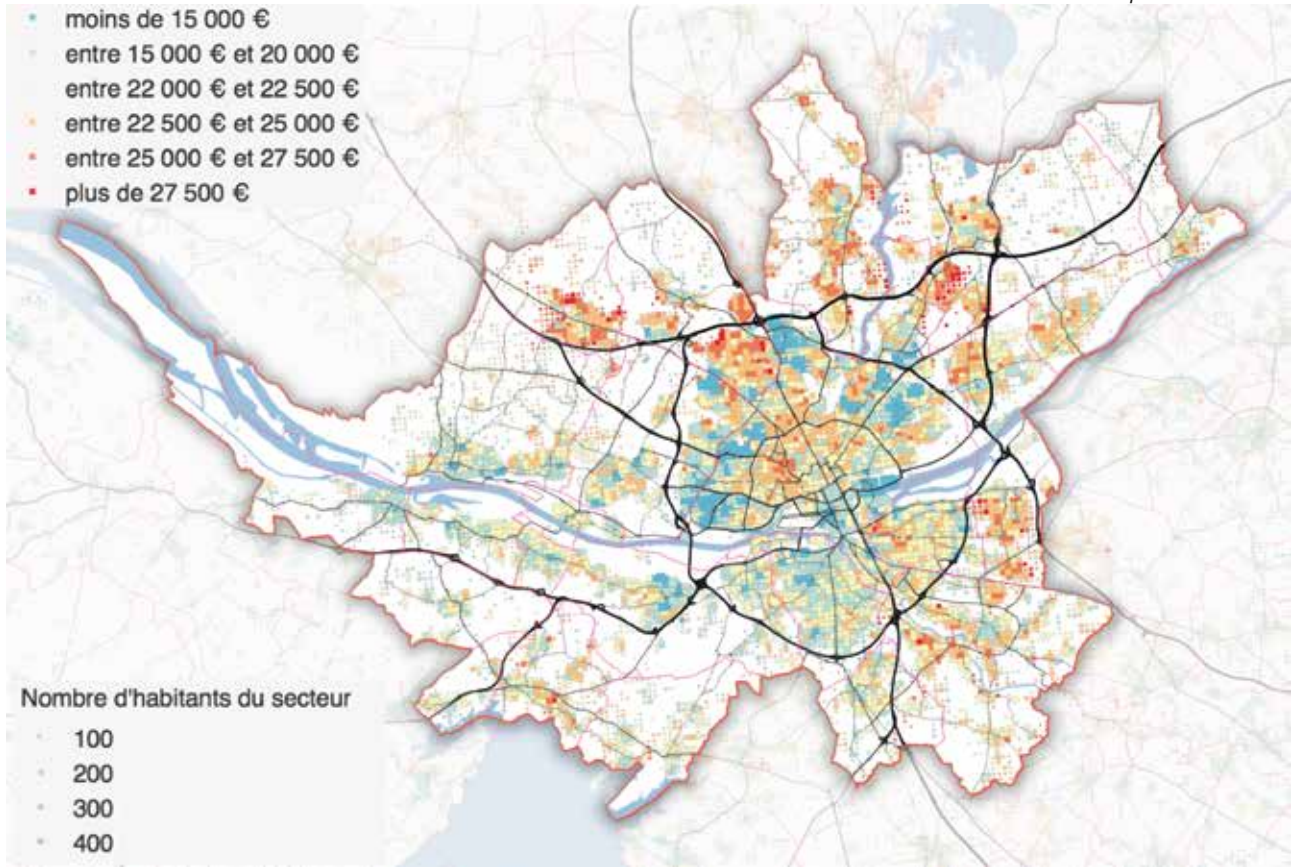
Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté - Nantes Métropole



Source : Filocom

Revenus des ménages en 2013 (par unité de consommation)

Source : AURAN 2017 d'après Insee 2013



Les ménages aux plus bas revenus sont davantage représentés dans les quartiers d'habitat social ainsi que dans les centres anciens.

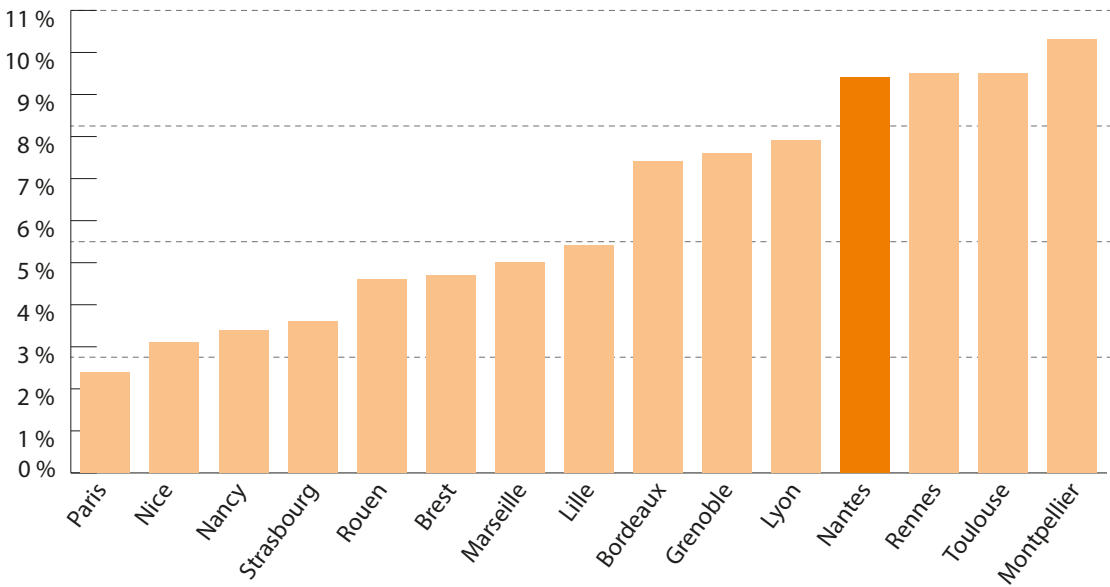
3- Un parc de logements en croissance

Une croissance du parc de logements parmi les plus dynamiques

Entre 2008 et 2013, Nantes Métropole a connu la quatrième plus forte croissance du parc de logements des quinze métropoles françaises (+ 9,4 %). Ce dynamisme en matière de logements est à rapprocher des autres dynamiques positives observées au cours de la même période sur le territoire métropolitain : démographie, économie (croissance des emplois, création d'entreprises), enseignement supérieur et recherche...



Taux de progression du parc de logements des 15 métropoles entre 2008 et 2013



Source : Insee, recensements

En 2013, le parc de logements de Nantes Métropole compte près de 312 000 logements, avec un taux annuel de croissance de + 1,9 % entre 2009 et 2013. Plus de neuf logements sur dix sont des résidences principales dont le rythme

de croissance est voisin de celui de l'ensemble du parc de logements (+ 1,7 % en taux annuel). La vacance est généralement de courte durée dans Nantes Métropole. Seulement 35 % des logements sont vacants depuis un an et plus.

En 2013, il y a moins de 20 000 logements vacants (6 % des résidences principales) et moins de 7 000 résidences secondaires dans le territoire de Nantes Métropole (2,2 % des logements). Ce parc reste réduit même s'il progresse. Il est concentré dans le centre intra-boulevards de ceinture du dix-neuvième siècle — notamment à l'Ouest de l'hypercentre et de l'île de Nantes — et dans quelques secteurs résidentiels (secteurs du boulevard des Américains, bords de l'Erdre à proximité de l'université).

De la même manière, la location de meublés à Nantes Métropole s'est fortement développée : on comptabilise plus de 3 000 logements inscrits sur la principale plate-forme numérique de mise en relation pour la ville de Nantes en 2018 alors qu'il n'y en avait que 2 200 un an plus tôt soit une progression de 36 %. Ces meublés représenteraient désormais environ 2 % du parc immobilier nantais (en intégrant la part de résidences principales louées occasionnellement). Ces changements d'usage des locaux d'habitation impactent l'offre locative traditionnelle : baisse du parc,

hausse du coût des logements, inflation des valeurs immobilières dans l'ancien, dégradation de la qualité de vie dans les immeubles, etc.

Parmi les occupants des résidences principales :

- Les propriétaires occupants sont majoritaires (52 % en 2013) mais leur part est en légère baisse par rapport à 2009 (+1,2 % en taux annuel soit un taux plus faible que l'ensemble des résidences principales).
- Les locataires du parc privé représentent un peu moins de 30 % des occupants et leur part augmente entre 2009 et 2013, leur nombre augmentant plus vite que la moyenne (+3,1 % en taux annuel). Ils représentent un peu plus de la moitié de la croissance du nombre de résidences principales (contre 36 % pour les propriétaires occupants et 14 % pour les locataires du parc social).
- Les locataires du parc social représentent 18 % des occupants des résidences principales et leur part est stable malgré l'augmentation de leur nombre depuis 2009 (+ 1,3 % en taux annuel).

Les données clés du parc de logement de la métropole nantaise

	2009		2013		ÉVOLUTION ANNUELLE
	NOMBRE DE LOGEMENTS		NOMBRE DE LOGEMENTS		
Parc total	289 351		311 602		1,9%
Résidences principales	266 936	92,3%	285 352	91,6%	1,7%
dont propriétaires occupants	142 354	53,3%	149 078	52,2%	1,2%
dont locataires du parc social	47 664	17,9%	50 190	17,6%	1,3%
dont locataires du parc privé	73 488	27,5%	82 875	29,0%	3,1%
dont autres	3 392	1,3%	3 209	1,1%	-1,4%
Résidences secondaires	6 082	2,1%	6 902	2,2%	3,2%
Logements vacants	16 333	5,6%	19 348	6,2%	4,3%

Source : AURAN d'après Filocom

Une spécialisation territoriale du parc de résidences principales qui s'accroît

La répartition des résidences principales selon leur statut d'occupation varie fortement selon les territoires : entre Nantes Métropole et sa couronne périurbaine et au sein-même de la métropole.

À cela s'ajoutent des spécialisations selon les typologies de logements : les logements locatifs privés se caractérisent par une surreprésentation des logements de petite taille (T1 et T2), les logements locatifs sociaux par des typologies intermédiaires (T3 et T4) et les logements occupés par leur propriétaire par des grandes typologies (T5 et plus).

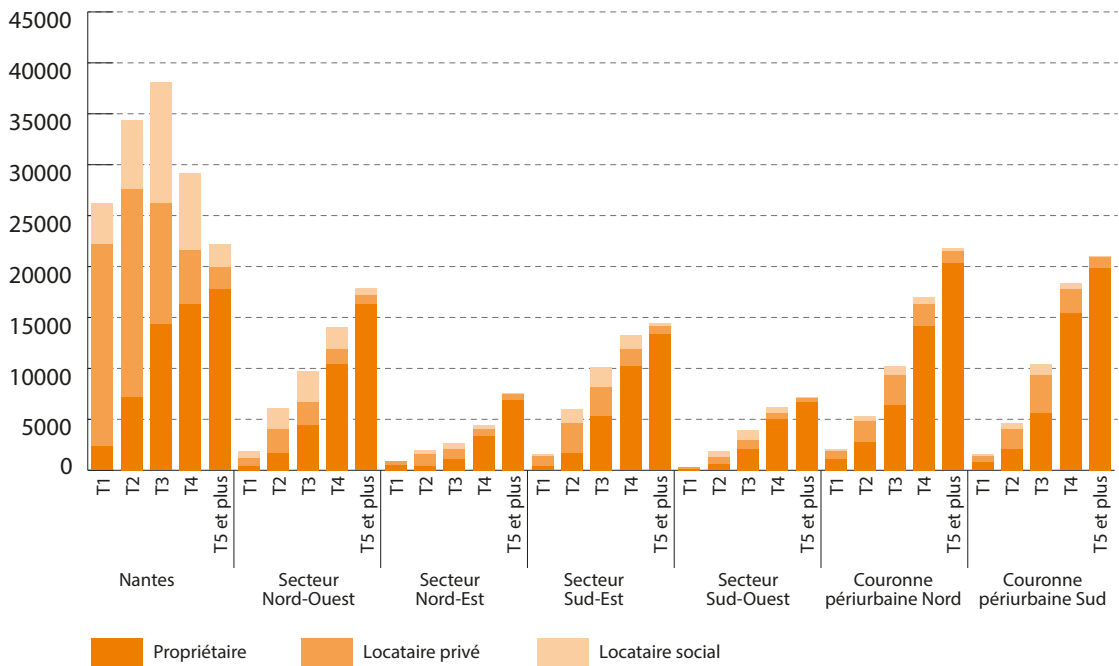
Ainsi, la ville de Nantes est marquée par une surreprésentation des logements locatifs, leur part se réduit d'autant plus qu'on s'éloigne de la ville-centre. Les petits logements (T1 et T2) sont concentrés à Nantes, généralement occupés par des locataires du secteur privé. À l'inverse, les grands logements sont plus nombreux à la périphérie de la ville de Nantes,

ailleurs dans Nantes Métropole et dans la couronne péri-urbaine avec une très forte proportion de propriétaires occupants.



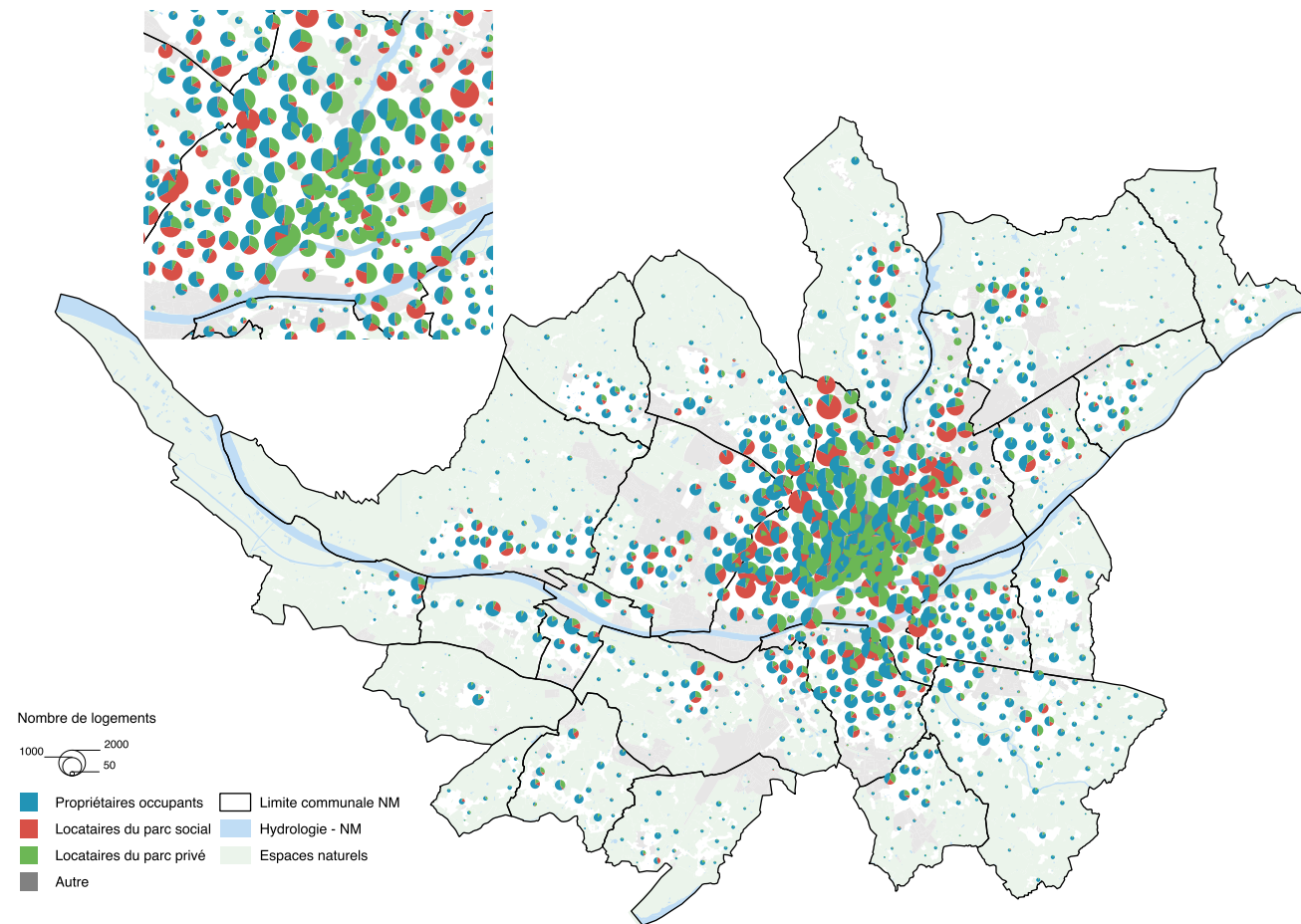
Les évolutions récentes confirment cette spécialisation : entre 2009 et 2013, les petits logements augmentent plutôt dans Nantes et Nantes Métropole ; les grands logements dans la couronne périurbaine.

Les résidences principales 2013 selon le statut d'occupation



Source : Filocom

Les statuts d'occupation des résidences principales en 2013



Source : cadastre, Filocom 2013

Le vieillissement de la population induit une augmentation de la sous-occupation* des logements en particulier dans le tissu pavillonnaire d'après-guerre. 138 000 logements sont en situation de sous-occupation et accueillent 266 000 personnes dans Nantes Métropole. Le nombre de logements sous-occupés est surtout élevé parmi les ménages propriétaires dont la personne de référence a plus de 40 ans (familles dont les enfants quittent le foyer) ou 65 ans et plus (vieillesse et décès).

À l'inverse, la sur-occupation** concerne 9 000 logements qui accueillent 40 000 personnes.

* Un logement est sous-occupé quand le nombre de pièces est supérieur de plus d'un au nombre de personnes du ménage (par exemple, un appartement de 4 pièces occupé par deux personnes).

** un logement est sur-occupé quand le nombre de pièces est inférieur au nombre de personnes du ménage (par exemple, un appartement de 2 pièces occupé par trois personnes).

Un développement du parc de logements qui impacte l'attractivité du parc existant

Les logements anciens sont en deçà des standards du parc neuf et la production récente fragilise l'attractivité du parc ancien : en termes de performance énergétique, d'enjeux d'adaptation au vieillissement et au handicap mais aussi de réponse aux besoins et attentes d'habitabilité.

Un enjeu d'amélioration énergétique

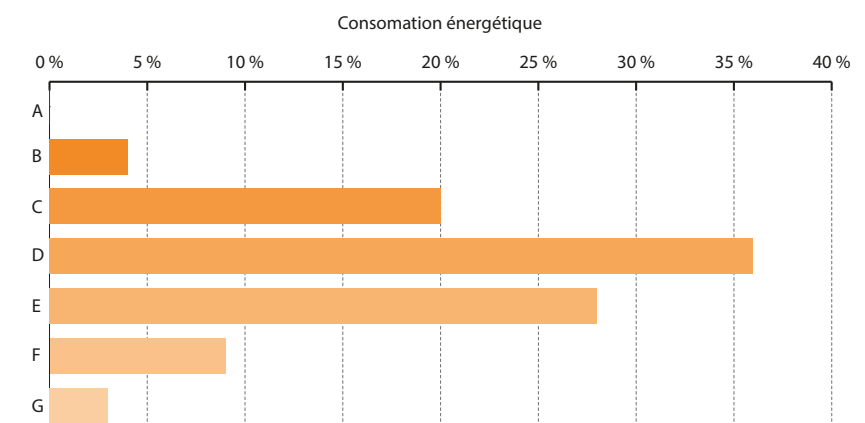
L'analyse des diagnostics de performance énergétique traduit bien ce phénomène : la part des diagnostics en catégorie A ou B est beaucoup plus élevée parmi les logements récents que dans le parc construit entre 1949 et 1974.

Le parc existant est pour plus de 35 % en étiquette énergétique D, 40 % en E, F, G et seulement 25 % en A, B, C contre 48 % d'étiquettes A et B dans le parc construit depuis 1990.

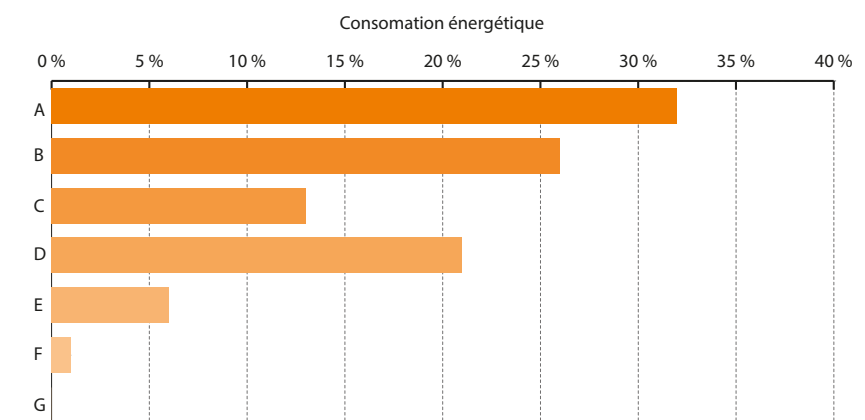
Le parc locatif social présente une performance énergétique supérieure à celle du parc privé avec 75 % d'étiquettes A, B ou C, 23 % d'étiquettes D et 2 % d'étiquettes E, F, G témoignant des efforts continus d'entretien et d'amélioration de leur parc par les bailleurs.

Les diagnostics de performance énergétique en Loire-Atlantique

Logements construits entre 1949 et 1974

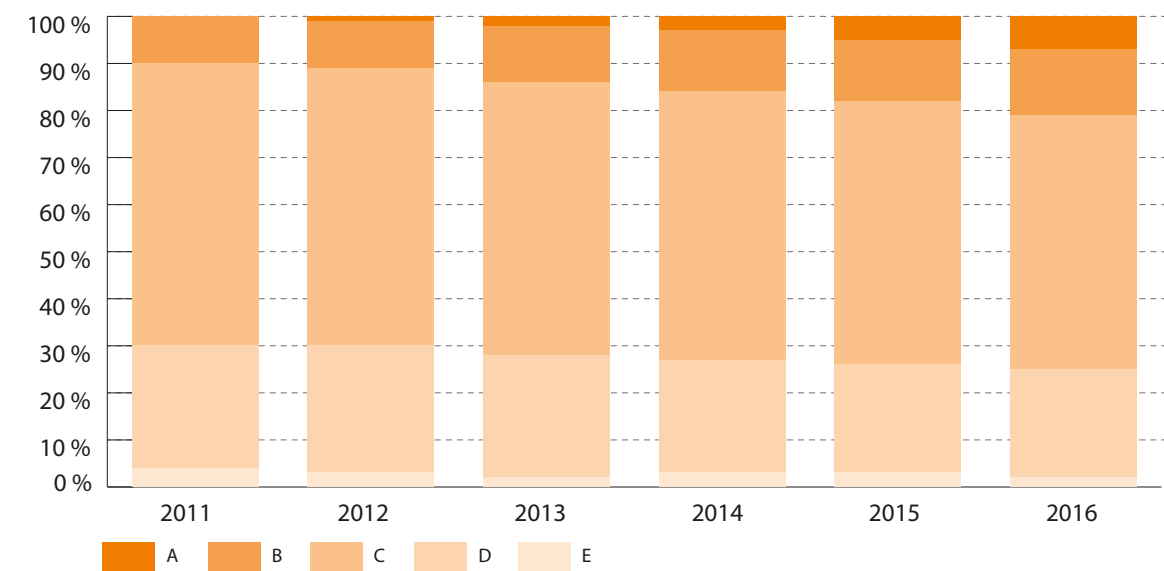


Logements construits depuis 1990



Source : Ademe

Les diagnostics de performance énergétique des logements locatifs sociaux - Nantes Métropole



Source : Ush-Rpls

Le secteur résidentiel constitue l'un des principaux émetteurs de gaz à effet de serre (20 % des émissions en 2014), derrière les transports (42 %) mais devant l'industrie (16 %). L'intervention sur l'amélioration énergétique du logement constitue donc une priorité pour répondre aux enjeux de la transition énergétique mais également pour améliorer les conditions d'habitabilité et de confort des logements.



Un enjeu d'amélioration du niveau de confort et d'habitabilité

En 2013, le parc privé potentiellement indigne est estimé à 8 000 logements dans Nantes Métropole et à 4 000 logements dans la couronne péri-urbaine de l'aire urbaine de Nantes. Ce parc est en baisse, particulièrement dans la couronne péri-urbaine (réhabilitations et transformation d'usage en lien avec

l'augmentation du parc de propriétaires), mais aussi à Nantes Métropole (opérations publiques d'amélioration de l'habitat) même si cette baisse est plus faible à Nantes.

Le parc privé potentiellement indigne est concentré dans les quartiers anciens du centre-ville de Nantes.

Nombre de logements du parc privé potentiellement indigne - Aire urbaine de Nantes

	2009	2013	ÉVOLUTION ANNUELLE
Nantes	5 865	5 276	-3 %
Secteur Nord-Ouest	1 054	853	-5 %
Secteur Nord-Est	404	326	-5 %
Secteur Sud-Est	1 314	1 079	-5 %
Secteur Sud-Ouest	506	418	-5 %
Couronne périurbaine Nord	4 081	2 443	-12 %
Couronne périurbaine Sud	3 095	1 768	-13 %

Source : AURAN d'après Filocom

Un enjeu d'adaptation au vieillissement et au handicap

L'adaptation des logements anciens renvoie également aux enjeux d'adaptation au vieillissement ou au handicap.

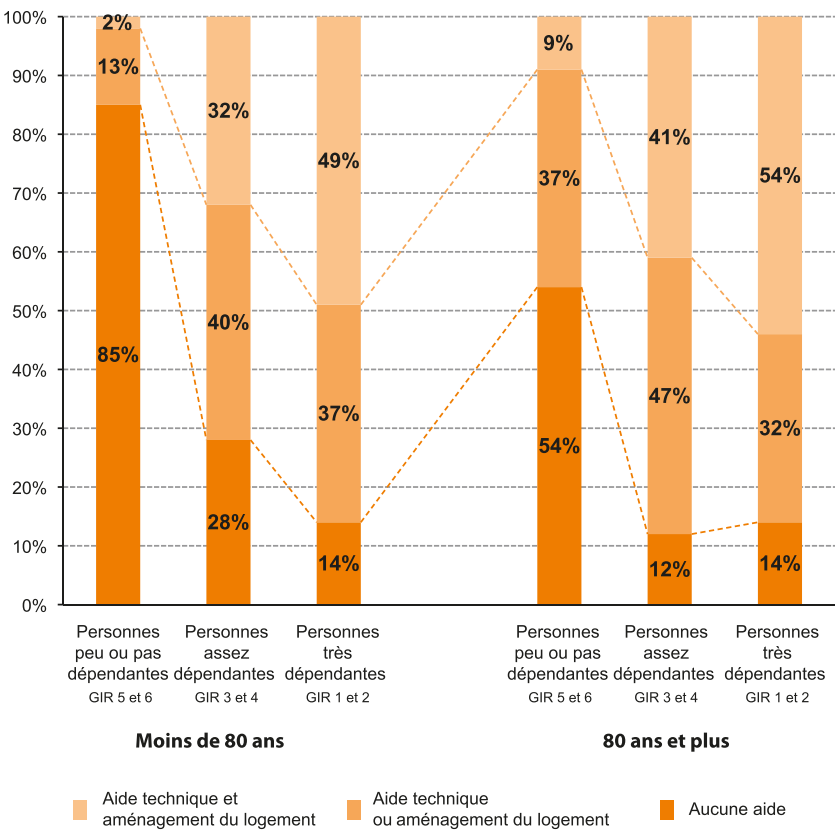
Nantes Métropole compte 94 000 habitants de plus de 65 ans en 2013 contre 77 000 en 1999.

Moteur du vieillissement de la population, l'espérance de vie à la naissance atteint 85 ans pour les femmes contre 78,7 ans pour les hommes en France, en 2013. Cette espérance de vie s'améliore pour les personnes âgées de 60 ans (87,3 ans pour les femmes et 82,7 ans pour les hommes).

La majorité des personnes âgées vivent à leur domicile. Le recours à l'aide et à l'adaptation de leur logement augmente avec l'âge et le niveau de dépendance. En France, seul ¼ des plus de 60 ans ont recours à une aide technique ou bénéficient d'un logement adapté. Si le recours à l'aide augmente avec l'âge et le niveau de dépendance, 14 % des plus de 80 ans très dépendants (GIR 1 et 2)* vivent à domicile sans aide technique ni aménagement de leur logement.

*La grille nationale AGGIR permet d'évaluer le degré de dépendance selon 6 groupes : le GIR 1 correspondant au niveau de dépendance le plus élevé et le GIR 6 à une situation d'autonomie

Conditions de vie des personnes âgées à leur domicile en France Métropolitaine
selon leur âge et leur niveau GIR



Source : Insee - AURAN



Concernant le handicap, en Loire-Atlantique au 31 décembre 2016, près de 85 800 personnes bénéficient d'une reconnaissance administrative de leur handicap à travers un ou plusieurs droits en cours de validité auprès de la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), ce qui représente 6,4 % de la population départementale. Au total, 192 900 droits en cours de validité y sont recensés.

La forte hausse du nombre de bénéficiaires de 2010 à 2014 (+ 8,5 % par an en moyenne) connaît un net ralentissement sur la période récente : 6,8 % de 2014 à 2015 et 2,1 % de 2015 à 2016. La hausse du nombre de bénéficiaires de 2015 à 2016 (+ 2,1 %) reste cependant supérieure à celle de la population de Loire-Atlantique sur la même période (+ 1,2 %). Cet écart montre une augmentation de la proportion des personnes en situation de handicap dans le département, mais aussi qu'elles recourent plus fréquemment à leur(s) droit(s).

La délégation du territoire de Nantes Métropole concentre à elle seule 46 % des bénéficiaires et des droits du département, ce qui correspond à 39 523 bénéficiaires et 89 632 droits en cours (plusieurs droits pouvant être cumulés pour un même bénéficiaire).

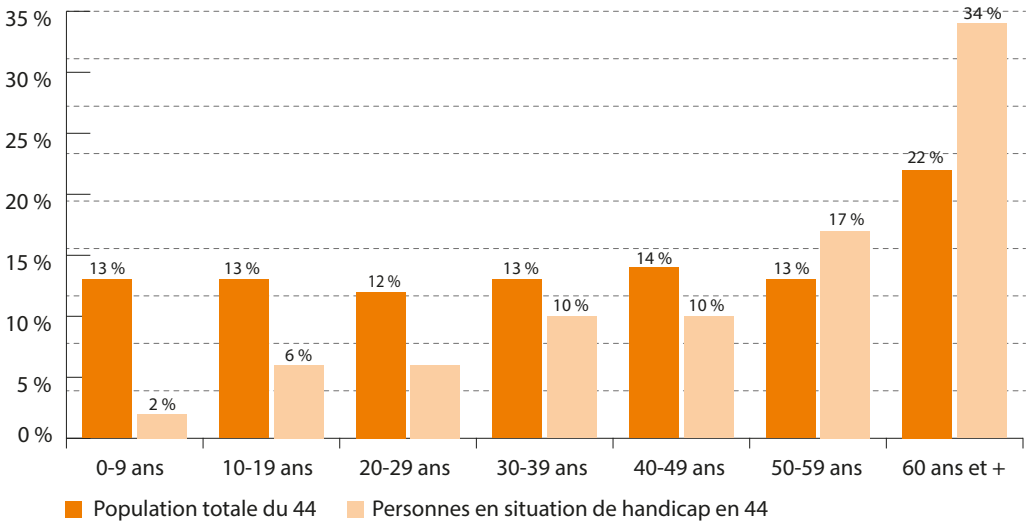
Dans le territoire métropolitain, 11 525 droits sont ainsi ouverts à l'Allocation Adultes Handicapés (AAH) pour les adultes de 20 ans et plus, avec 3 702 droits à la Prestation de Compensation du Handicap (PCH), 1 687 droits à l'Allocation d'Éducation de l'Enfant Handicapé (AEEH) sont ouverts pour les familles des enfants et jeunes de moins de 20 ans.

La proportion de personnes en situation de handicap augmente fortement avec l'âge. En conséquence, la population des personnes en situation de handicap est plus âgée que la population dans son ensemble.

Ainsi en Loire-Atlantique, seulement 8 % des personnes handicapées ont entre 0 à 19 ans, alors que le département compte 26 % de jeunes enfants et adolescents. A contrario, 34 % des personnes en situation de handicap ont 60 ans et plus, alors que cette tranche d'âge représente 22 % de la population en Loire-Atlantique.

La bascule en âge s'établit à 50 ans ; au-delà, la part des personnes en situation de handicap devient largement supérieure à la part de l'ensemble des habitants.

Part de la population totale ou en situation de handicap par âge



Source : Insee - RP 2013 et MDPH 44 au 31/12/2016

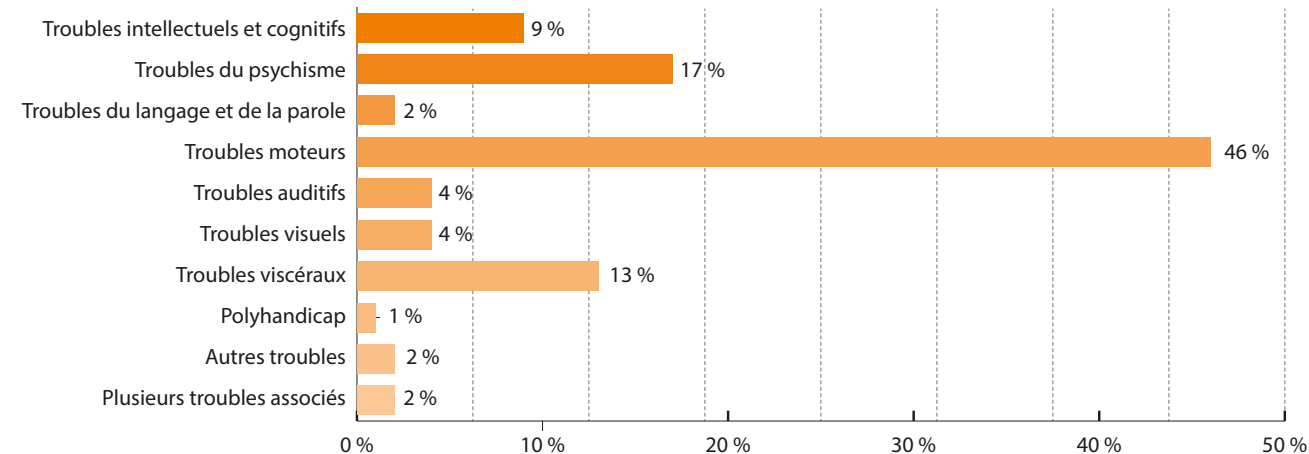
Cette relation étroite entre handicap et âge est par ailleurs à mettre en perspective avec le vieillissement de la population. En effet, la tendance nationale et départementale au vieillissement, doublée de la progression démographique de la population, impactera très certainement l'évolution du nombre de personnes en situation de handicap dans les prochaines années. Cela interroge donc sur les capacités d'accueil et d'accompagnement des personnes en situation de handicap.

Le champ de l'hébergement et du logement à destination des personnes en situation de handicap s'est historiquement structuré autour de deux pôles afin d'apporter une réponse adaptée aux difficultés rencontrées : le maintien à domicile et l'institution médico-sociale.

La grande majorité des personnes en situation de handicap vivent à leur domicile ou celui de leurs parents. Une part non négligeable d'entre elles font appel à une aide technique ou ont procédé à des aménagements de leur logement afin d'en améliorer l'accessibilité et de préserver leur autonomie. Ce recours à l'aide et à l'adaptation du logement augmente avec l'âge et le niveau de dépendance lié au handicap vécu.

Les troubles moteurs se distinguent comme la déficience la plus fréquente pour les personnes en situation de handicap dans le département : ils représentent 46 % des bénéficiaires fin 2016. Viennent ensuite les troubles psychiques (17 %), les troubles viscéraux (13 %) et les déficiences intellectuelles (9 %).

Part de la population totale ou en situation de handicap par déficience



Source : MDPH 44 au 31/12/2016

Cette répartition varie cependant fortement selon les âges. En effet, pour les personnes adultes âgées de 20 ans et plus, c'est la déficience motrice qui est majoritairement répertoriée (49 %), elle touche notamment les plus de 40 ans. On trouve ensuite la déficience psychique (16 %) et les troubles viscéraux (14 %) ; la déficience intellectuelle ne concerne quant à elle que 8 % des adultes en situation

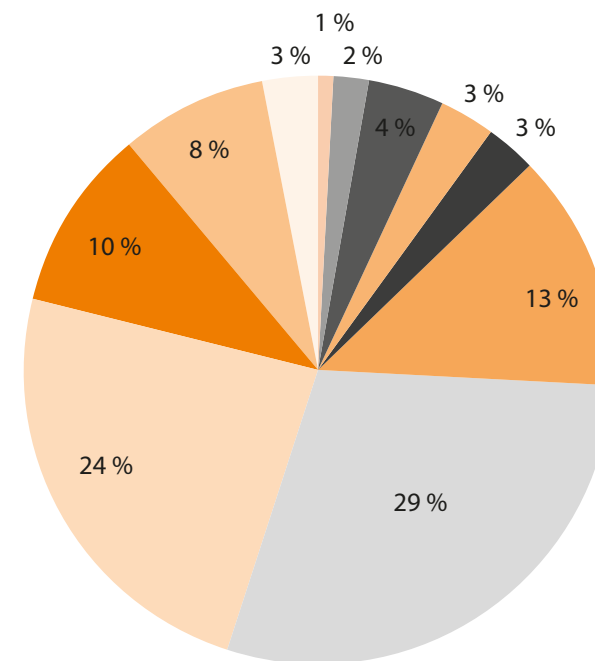
de handicap.

Pour les enfants et les jeunes de moins de 20 ans, ce sont les déficiences psychiques (29 %) ou intellectuelles et cognitives (24 %) qui sont les plus représentées. On trouve ensuite les troubles du langage et de la parole (13 %) et les déficiences motrices (10 %). Les personnes atteintes d'autisme sont en grande

partie comptabilisées parmi les déficiences intellectuelles et cognitives ; elles ne disposent

d'une catégorie spécifique que depuis 2013 (180 cas y sont recensés).

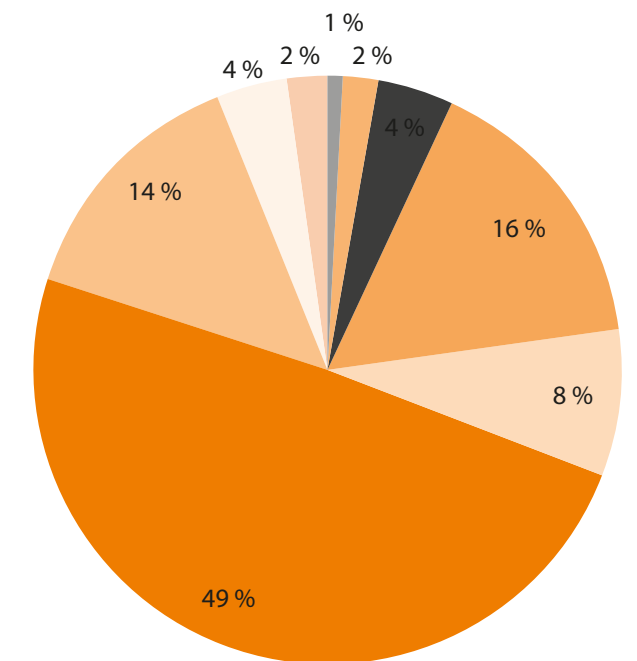
Répartition des catégories de déficiences des moins de 20 ans



- Autisme
- Déficiences auditives
- Déficiences du psychisme
- Déficiences motrices
- Déficiences intellectuelles et cognitives
- Déficiences visuelles
- Plurihandicap
- Surhandicap

Depuis le 1^{er} janvier 2007, les textes d'application de la loi du 11 février 2005 « pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées » ont rendu obligatoires des règles de construction et des prescriptions techniques qui imposent l'accessibilité des logements neufs, ainsi que celle des logements existants dans lesquels sont réalisés des travaux.

Répartition des catégories de déficiences des plus de 20 ans



- Autres déficiences
- Déficiences du langage et de la parole
- Déficiences intellectuelles et cognitives
- Déficiences viscérales
- État végétatif chronique
- Polyhandicap

L'enjeu réside donc avant tout dans l'adaptation du parc existant. Dans le parc privé, pour accompagner l'adaptation au vieillissement et au handicap dans l'ensemble des 24 communes de Nantes Métropole a mis en œuvre un Programme d'Intérêt Général (PIG) Maintien à Domicile (2010-2013) puis Habiter Mieux (2013-2018).

Dans le parc social, les bailleurs sociaux se sont engagés dans une politique d'adaptation des logements au handicap et au vieillissement. Il est à souligner qu'une problématique de traçabilité et de lisibilité de l'offre existante de logements sociaux adaptés au handicap a été régulièrement relevée par la majorité des bailleurs sociaux. Cela est particulièrement le cas pour le parc ancien, la construction neuve depuis 2007 étant mieux identifiée.

Une démarche de recensement de l'offre accessible de logements sociaux (jusqu'à la porte d'entrée) a été engagée depuis 2013 par l'USH des Pays de la Loire en partenariat avec les bailleurs sociaux sur le territoire de Nantes Métropole. Ce travail de recensement a été mené sur l'ensemble du patrimoine (collectif, individuel, intermédiaire, neuf et existant). Une grille commune d'accessibilité a été élaborée, catégorisant ces logements selon les différents profils de publics : personnes en situation de handicap, et personnes vieillissantes et/ou à mobilité réduite.

Grille de lecture de l'accessibilité des bâtiments

NOTE ACCESSIBILITÉ BÂTIMENT	ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES HANDICAPÉES	ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES VIEILLISSANTE (MOBILITÉ RÉDUITE)	ACTIONS À PRÉVOIR
Note = +25	Oui (totale)	Oui (totale)	Bâtiment complètement accessible – conditions réunies pour le lancement de la 2 ^e phase : vérification de l'accessibilité de la totalité des Logements
+12 < note < +25	Oui (partielle)	Oui (bonne)	Bâtiment accessible - conditions réunies pour le lancement de la 2 ^e phase : vérification de l'accessibilité de la totalité des Logements
0 < note < +12	À vérifier	Favorable (à valider)	Bâtiment moyennement accessible : vérification de l'accessibilité des logements en rez-de-chaussée et desservis par un ascenseur
0 < note < -12	À vérifier	Défavorable (à valider)	Bâtiment peu accessible : vérification de l'accessibilité des logements en rez-de-chaussée et desservis par un ascenseur
-12 < note < -25	Non (très difficile)	Non (mauvaise)	Bâtiment très difficilement accessible : pas de lancement de la vérification de l'accessibilité des logements
Note = -25	Non (impossible)	Non (très difficile)	Bâtiment non accessible : pas de lancement de la vérification de l'accessibilité des logements

Source : Recensement de l'offre accessible sur le territoire de Nantes Métropole, USH des Pays de la Loire, avril 2014

3 792 logements dans le territoire métropolitain, soit 8 % du parc recensé, ont des abords et des parties communes accessibles aux personnes handicapées et celles à mobilité réduite. Il est à préciser que ceci ne préjuge

pas du nombre final de logements réellement accessibles, adaptables et/ou adaptés : il s'agit d'un potentiel de logements accessibles.

Résultats du recensement de l'offre accessible en nombre de logements

	ACCESSIBILITÉ DES BÂTIMENTS						
	+25	+12/+25	0/+12	0/-12	-12/-25	-25	ENSEMBLE
Nantes Métropole	3 792	14 567	17 372	10 062	3 094	101	48 988
%	8,00 %	30,00 %	35,00 %	21,00 %	6,00 %	0,00 %	100,00 %
Loire-Atlantique	5 775	19 448	22 931	11 212	3 817	136	63 319
%	9,00 %	31,00 %	36,00 %	18,00 %	6,00 %	0,00 %	100,00 %

Source : Recensement de l'offre accessible sur le territoire de Nantes Métropole, USH des Pays de la Loire, avril 2014

De manière générale, les travaux d'adaptation des logements au handicap se réalisent au cas par cas sur demande. La très grande majorité des logements sociaux adaptés au handicap sont destinés à un public en situation de handicap moteur ou à mobilité réduite.

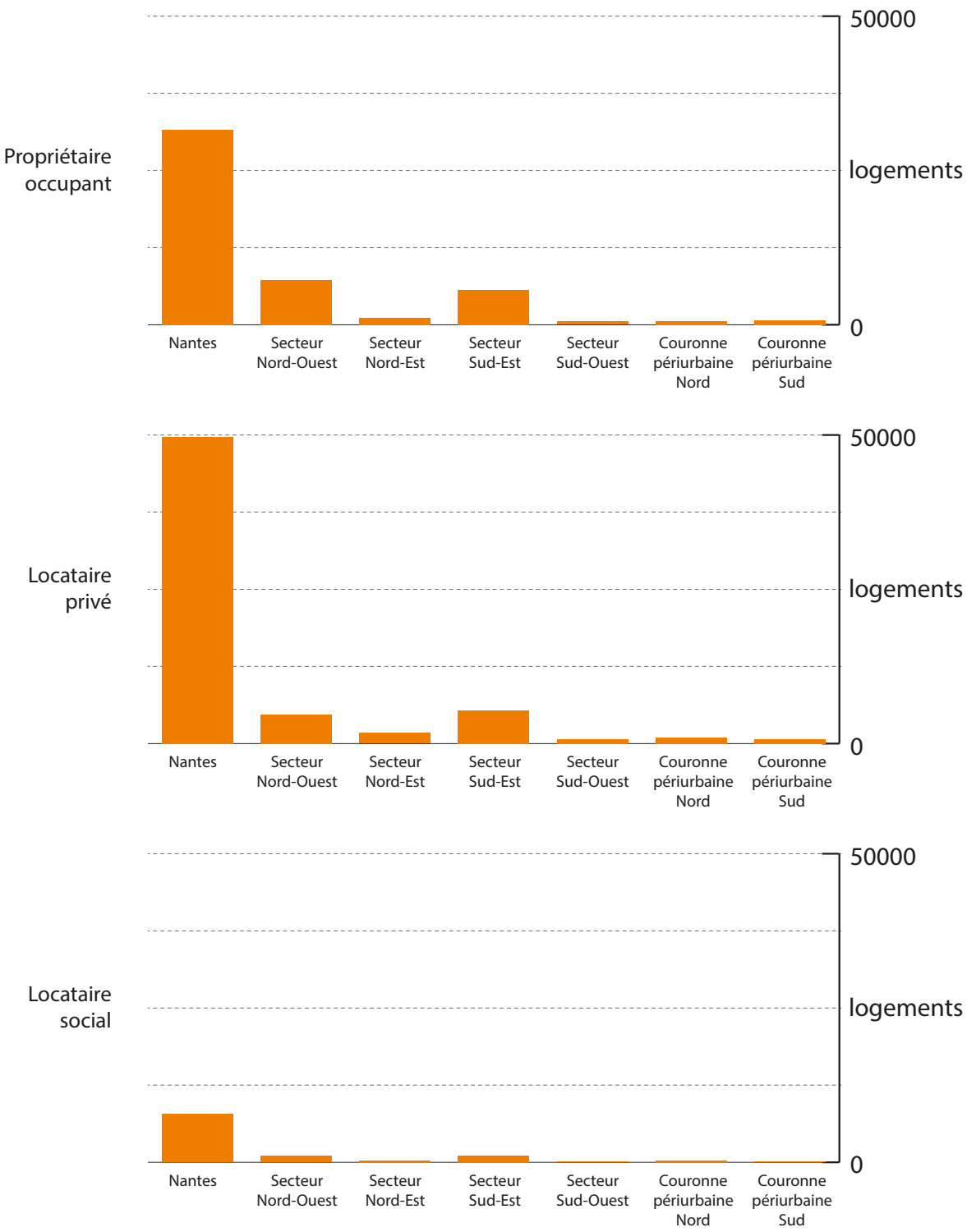
Concernant les autres types de handicaps, les adaptations réalisées sont plus résiduelles en raison d'une demande plus faible, ainsi que de la nécessité d'adapter de façon adéquate le logement avec les besoins spécifiques de ces personnes.

Un parc de logements caractérisé par la présence d'une multitude de copropriétés

Deux logements sur cinq de la métropole sont situés en copropriété soit en 2013, 135 000 logements. Les trois quarts de ces logements sont situés à Nantes essentiellement au centre-ville et le long des axes de transport. En dehors de Nantes, les logements en copropriété sont nombreux au nord-ouest et au sud-est de la métropole. Ailleurs, leur nombre est très faible. Ainsi, il y a 4 000 logements en copropriété dans la couronne périurbaine de l'aire urbaine de Nantes.



Les logements en copropriétés selon le statut d'occupation du logement
Aire urbaine de Nantes - 2013



Source : AURAN d'après Filocom 2013

Les logements en copropriété sont majoritairement occupés par des locataires du parc privé (52 %), la part des propriétaires occupants en copropriété est cependant loin d'être négligeable (39 %).

En élargissant la définition des copropriétés au-delà de leur statut juridique*, il est possible d'identifier à l'intérieur de Nantes Métropole près de 13 000 copropriétés à dominante privée regroupant près de 160 000 logements, essentiellement des appartements.

La plupart des copropriétés privées sont de très petite taille : 50 % comptent moins de 5 logements. Au total, elles regroupent 10 % des logements des copropriétés. Elles sont très présentes dans le centre de l'agglomération. Les copropriétés de petite taille (5 à 9 logements) représentent 21 % des copropriétés à dominante privée. Elles regroupent 12 % des logements des copropriétés. Elles sont également très concentrées dans le centre-ville de Nantes.

Nantes Métropole - copropriétés 2014 privées ≥ 50 %

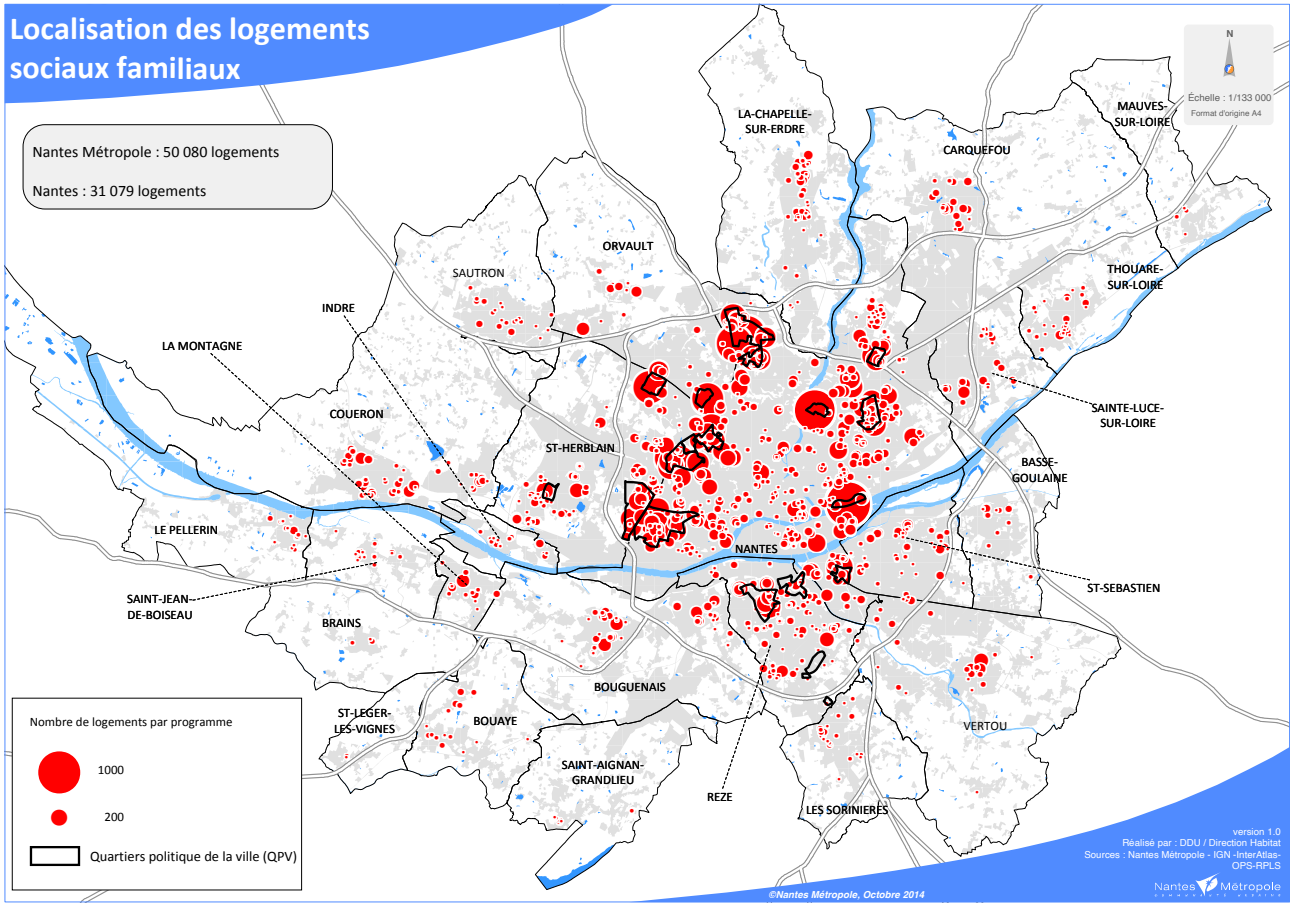
	NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS	LOGEMENTS DANS LES COPROPRIÉTÉS	DONT MAISONS	DONT APPARTEMENTS
De 2 à 4 logements	6 490	16 356	7 380	8 976
De 5 à 9 logements	2 765	18 535	1 167	17 368
De 10 à 49 logements	3 052	61 277	2 066	59 211
De 50 à 99 logements	409	28 076	963	27 113
Plus de 100 logements	190	32 377	814	31 563
Nantes Métropole	12 906	156 621	12 390	144 231

Source : AURAN, Dgi-Cerema Fichiers fonciers-Majic

*Une copropriété peut ainsi être : une copropriété au sens juridique ou un ensemble d'au moins deux logements sur une même parcelle ou un ensemble d'au moins deux logements sur une même unité foncière. Ne sont retenues que les copropriétés à dominante privée (au moins 50 % des logements sont occupés par leur propriétaire ou par un locataire privé)

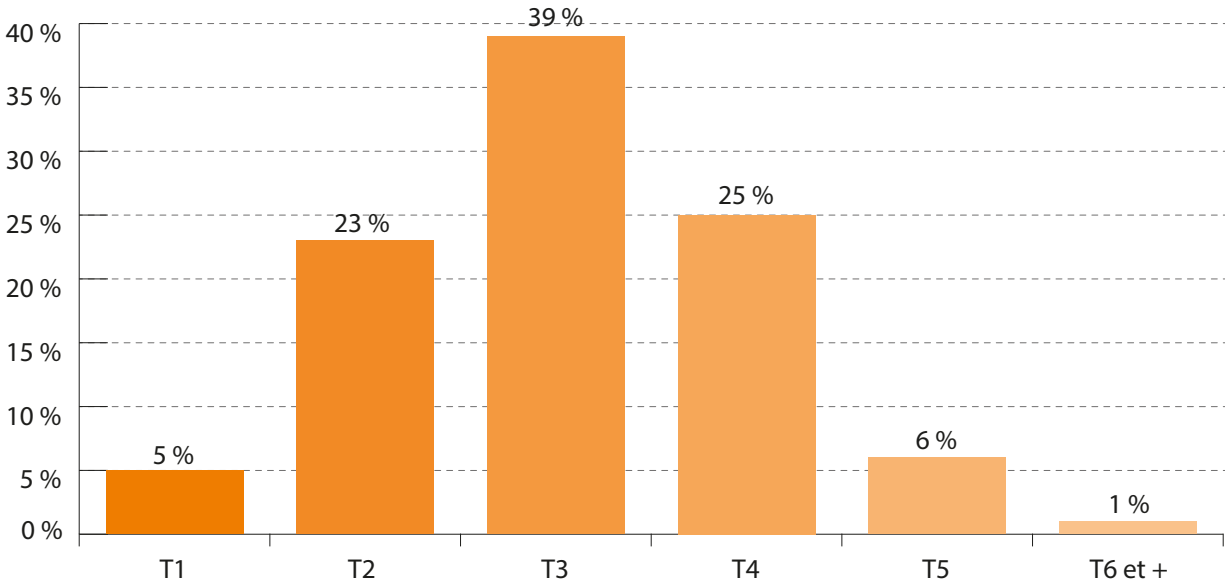
Un parc locatif social qui présente des spécificités territoriales impactant la capacité à satisfaire la demande

Au 01/01/2015, Nantes Métropole comptait 50 450 logements sociaux familiaux gérés par les bailleurs sociaux (source : RPLS)



Le parc se différencie du reste du parc de logements de l'agglomération par une prépondérance des logements de taille moyenne (39 % de T3, 87 % de T2 à T4 contre 60 % dans le reste du parc) et des logements collectifs (90 %).

Répartition typologique des logements sociaux familiaux

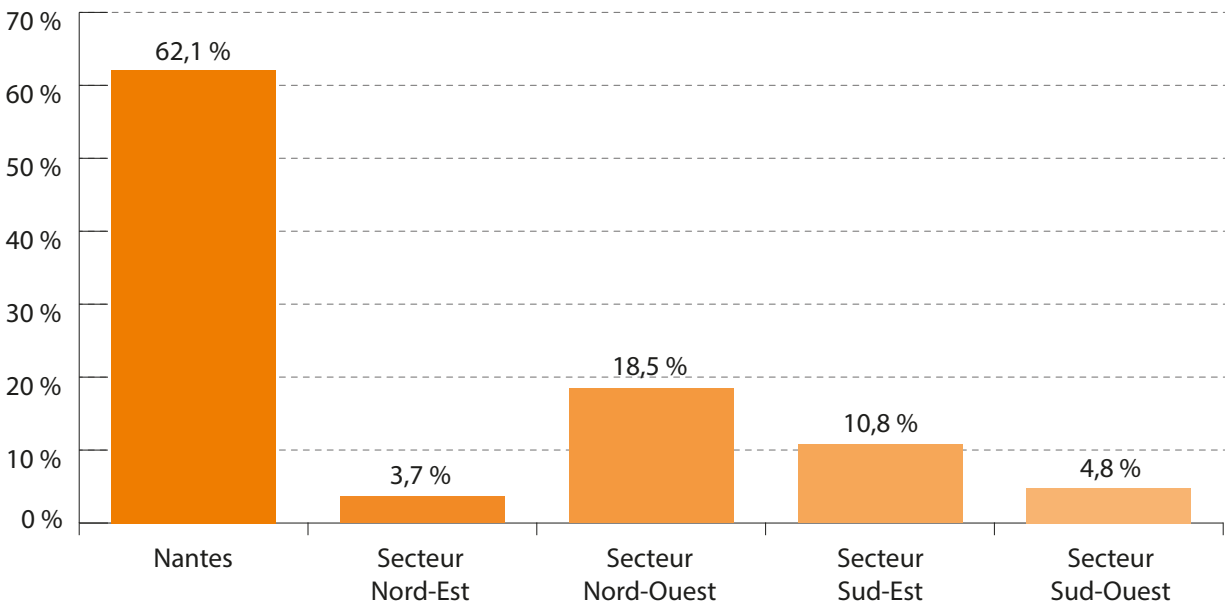


Source : RPLS

Ce parc se concentre dans les quartiers périphériques de la Ville de Nantes et dans les quartiers limitrophes de certaines communes voisines tels que les quartiers de Bellevue, Dervallières, Plaisance, Nantes Nord, Bottière,

Clos Toreau, Rezé Château... Seul le quartier de Malakoff occupe une position péricentrale. Ainsi la Ville de Nantes concentre 62,1 % des logements sociaux existants suivie de Saint-Herblain et Rezé.

Répartition des logements sociaux familiaux par secteur PLH

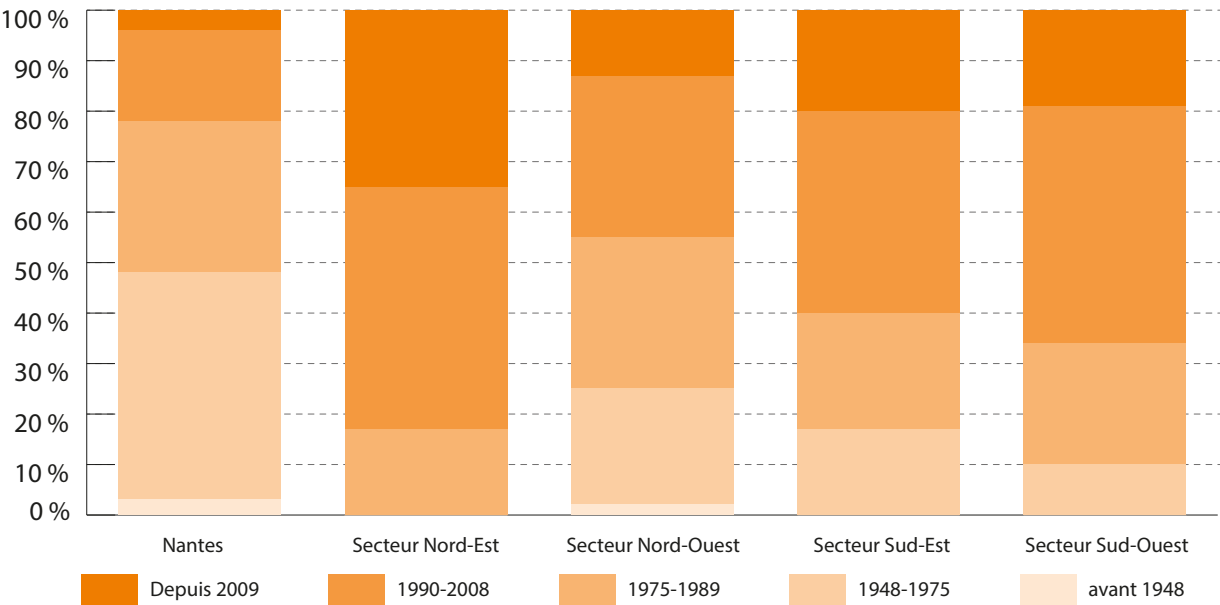


Source : RPLS

Le volume du parc locatif social a spatialement augmenté de manière équilibrée entre 2009 et 2013 : la Ville de Nantes gagne 1 400 logements quand les autres communes de Nantes Métropole en gagnent 1 300 permettant d'engager un rééquilibrage territorial de l'offre.

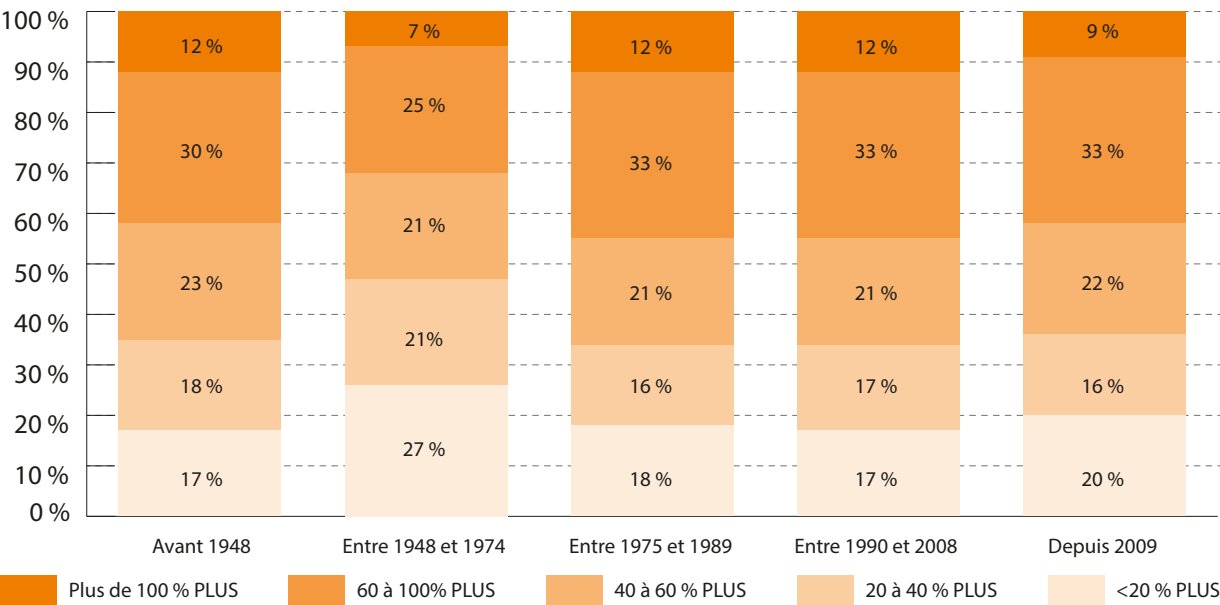
La Métropole compte aujourd'hui autant de logements datant d'avant 1975 que de logements construits depuis 1990 (35 %). Toutefois, **l'engagement progressif des communes de la Métropole dans la production de logements sociaux est générateur de grandes disparités.**

Répartition de l'ancienneté des logements sociaux familiaux selon le secteur PLH



Source : RPLS

Répartition des niveaux de ressources des locataires selon l'ancienneté du bâti

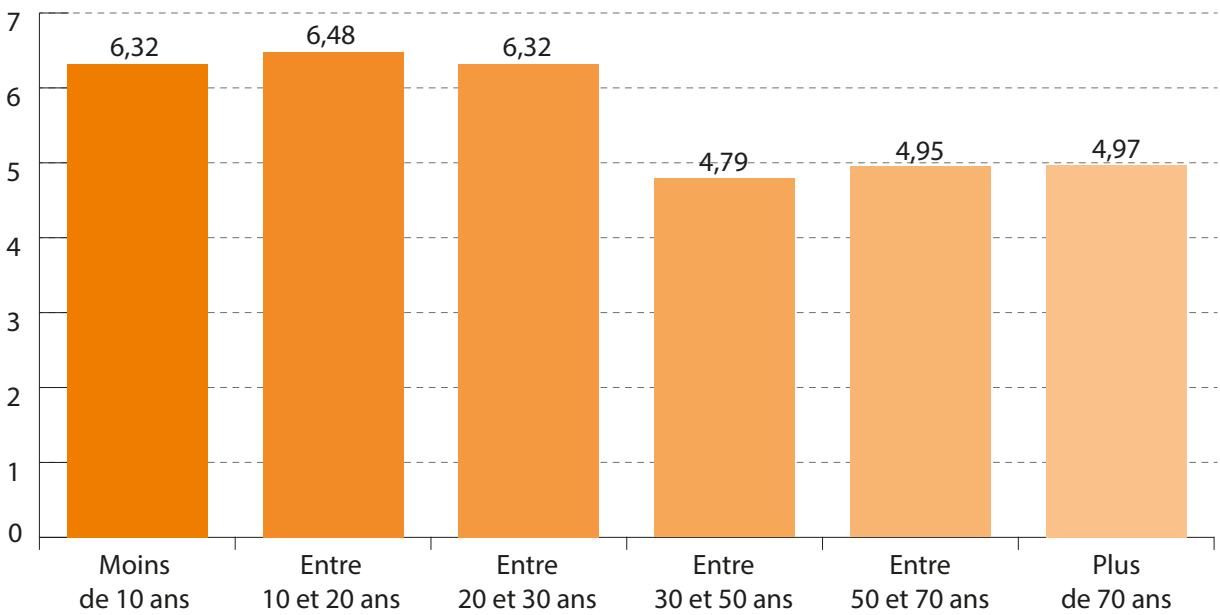


En effet les époques de construction des logements vont impacter :

- La typologie et la taille des logements : le parc ancien, en particulier celui des années 1970 est marqué par une prépondérance des grands (T5 et +) et de petits logements (T1-T2).
- Le niveau de loyer : des loyers plus bas dans le parc ancien.

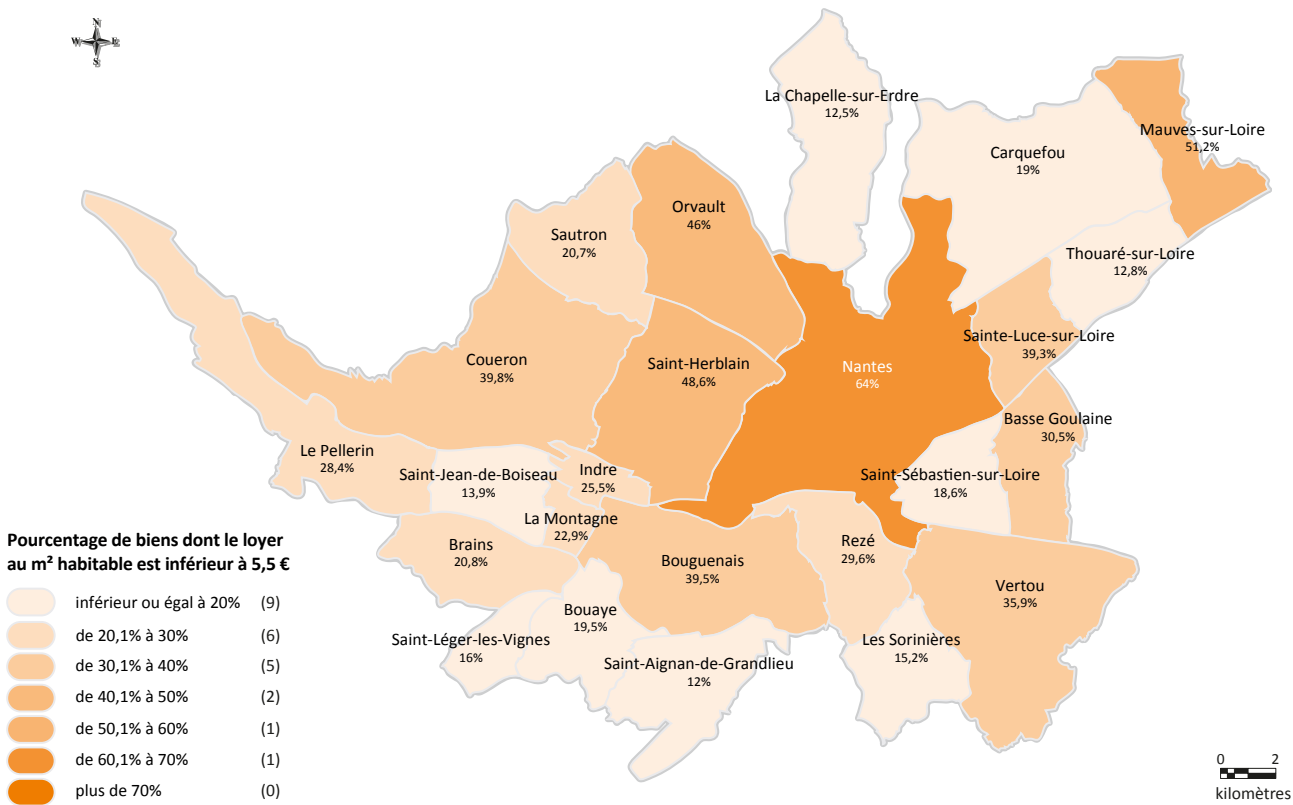
Cette structure du parc va impacter la capacité à satisfaire la demande locative sociale. Les niveaux de ressources des ménages et les niveaux de loyers du parc contraignent les choix résidentiels : le parc datant de la période 1948-1974 est celui qui accueille les ménages les plus précaires.

Prix au m² en fonction de l'âge du bien



Source : RPLS

Part des biens sociaux à loyers minorés par commune sur la métropole nantaise



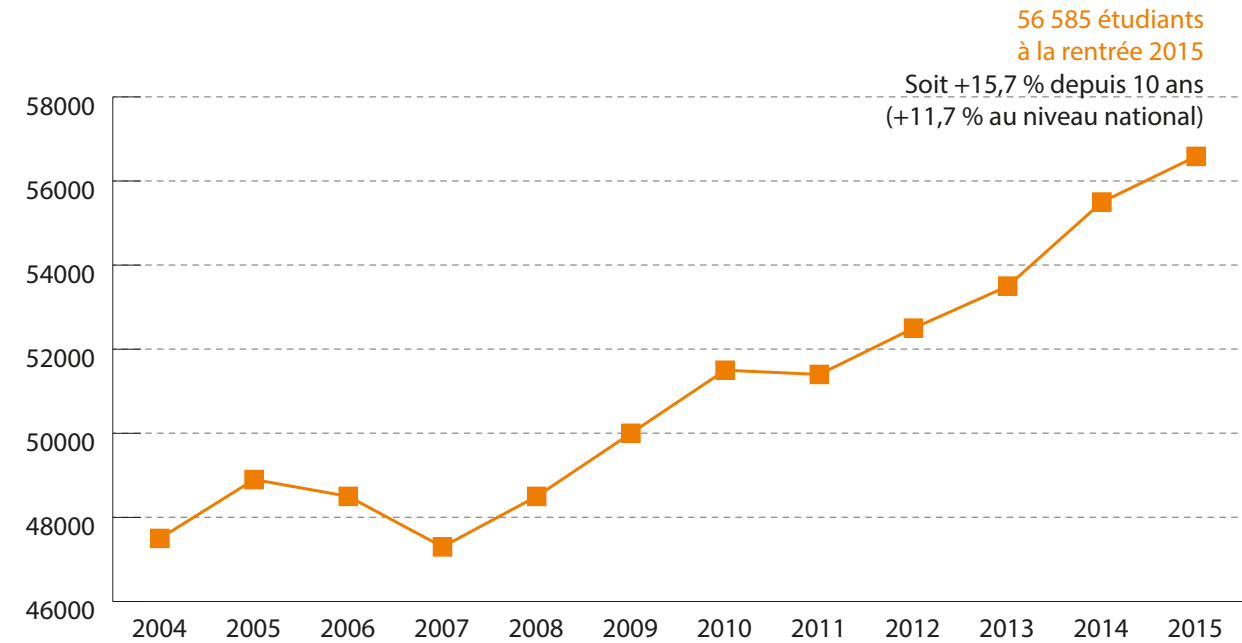
Une offre en structure d'hébergement et de logements spécifiques en développement

L'hébergement des jeunes actifs et des étudiants

Le territoire métropolitain présente 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.



Évolution des effectifs étudiants sur la métropole nantaise depuis 2004

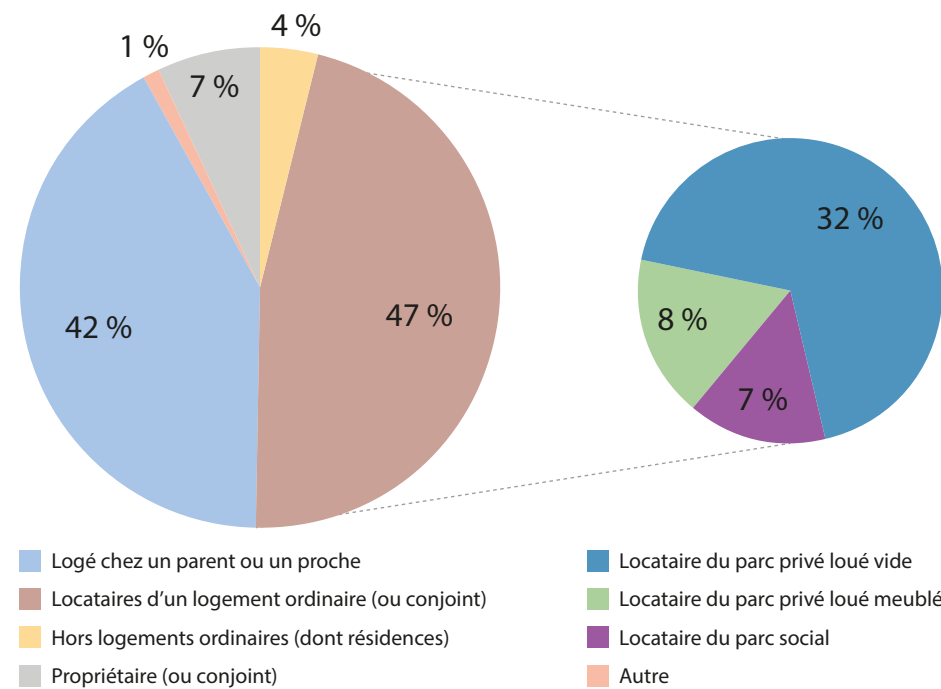


Source : MESRI, Formation initiale et continue diplômante

La majorité des jeunes est logée dans un logement ordinaire (96 %).

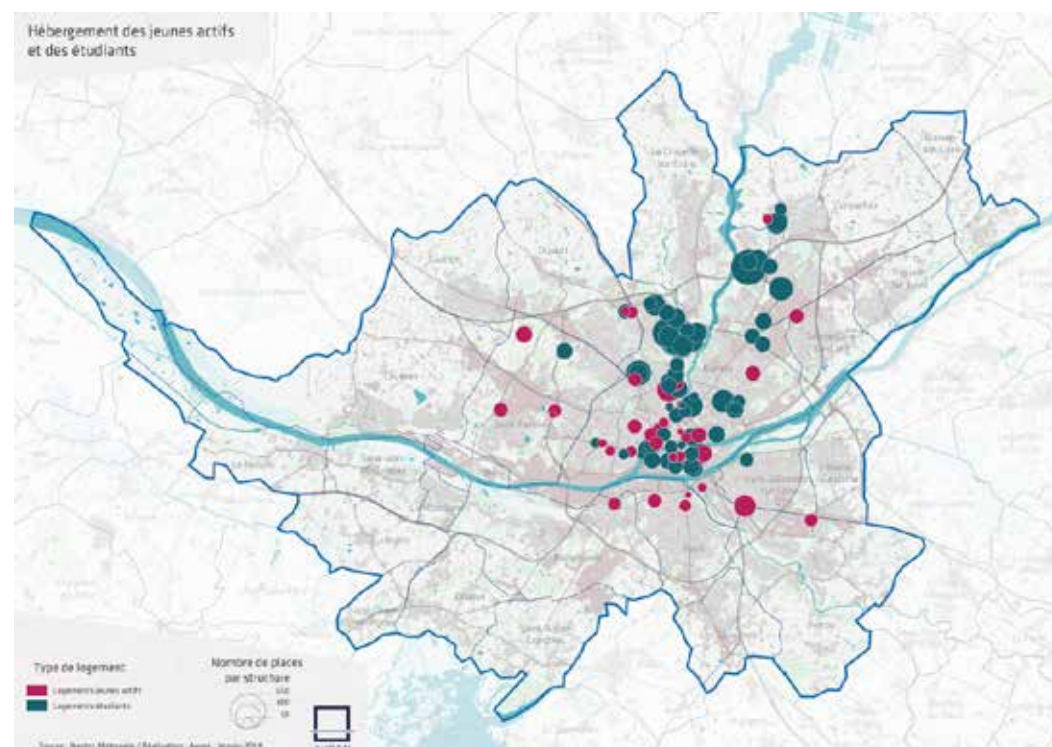
Le parc de logements dédiés aux jeunes a connu un développement important dans le territoire.

Évolution des effectifs étudiants sur la métropole nantaise depuis 2004



Source : AURAN d'après Fichier détail individu Insee, RP 2014

Les logements dédiés sur Nantes Métropole



L'offre à destination des étudiants regroupe :

- 4 535 logements universitaires gérés par le CROUS situés dans la ville de Nantes destinés prioritairement aux étudiants boursiers ou étrangers.
- 1 046 logements « sociaux » étudiants répartis à Nantes, Orvault, Carquefou et Rezé gérés par des opérateurs sociaux (Espacil, Fac Habitat, Podeliha) ouverts aux étudiants sous plafonds de ressources PLS.
- 2 815 logements en résidences privées étudiantes, répartis à Nantes, Carquefou, Saint-Sébastien-sur-Loire et Saint-Herblain.
- L'offre étudiante est complétée par l'offre des grandes écoles (ICAM, École Centrale, les Mines) et des internats.

Cette offre est globalement concentrée dans la centralité métropolitaine et plus spécifiquement dans le secteur historique des facultés Géraudière / Tertre / Lombarderie qui regroupe 3 900 logements sociaux étudiants ou universitaires CROUS soit 70 % de l'offre métropolitaine pour environ 29 000 étudiants.

Le secteur Île de Nantes / Centre Ville qui devrait accueillir un nombre équivalent

d'étudiants en 2025 (plus de 21 000) présente un niveau d'équipement nettement inférieur à la moyenne métropolitaine.

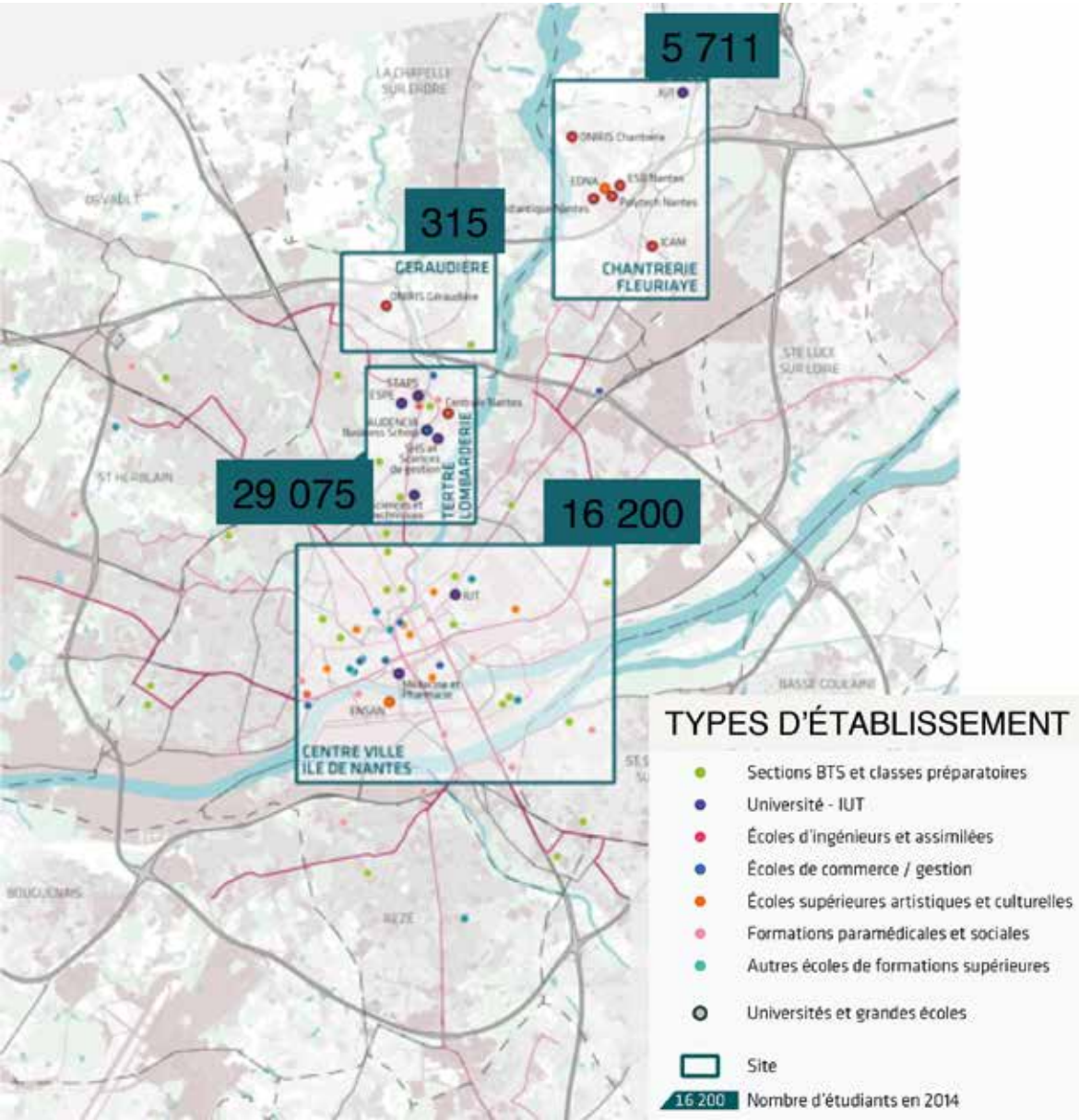
Concernant les jeunes actifs, l'offre dédiée se compose de :

- 1 030 places en résidences « Habitat Jeunes » gérés par Adelis et l'Édit de Nantes ainsi que 90 appartements en diffus situés à Nantes, Rezé, Saint-Herblain, La Chapelle-sur-Erdre et Couëron.
- 466 places en résidences jeunes actifs gérées par des opérateurs sociaux (Espacil, Résidétapes, Vilogia, Coalia) situées à Nantes, Carquefou, Rezé, Orvault.
- 163 places en foyers d'hébergements gérées par les résidences Soleil à Saint Herblain et 730 places en résidences sociales gérées par ADOMA à Nantes qui accueillent une part importante de jeunes.

Cette offre est située à proximité des principaux centres de formation des apprentis ou des grands sites d'emploi de la métropole. Les secteurs Nord-Est et Sud-Est sont les mieux équipés et le Nord-Ouest ainsi que la ville de Nantes présentent un taux d'équipement inférieur à la moyenne métropolitaine.

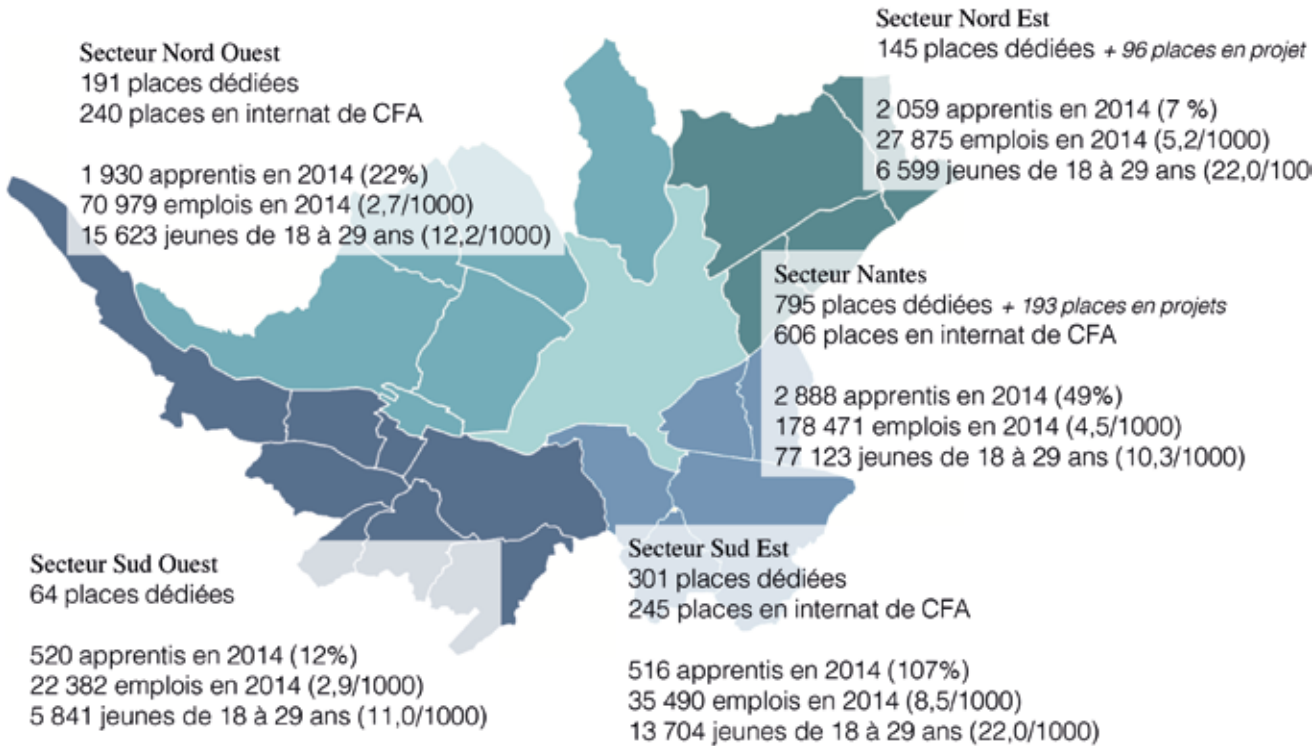


Localisation des établissements de l'enseignement supérieur en 2014



Source : AURAN

Les logements dédiés jeunes actifs



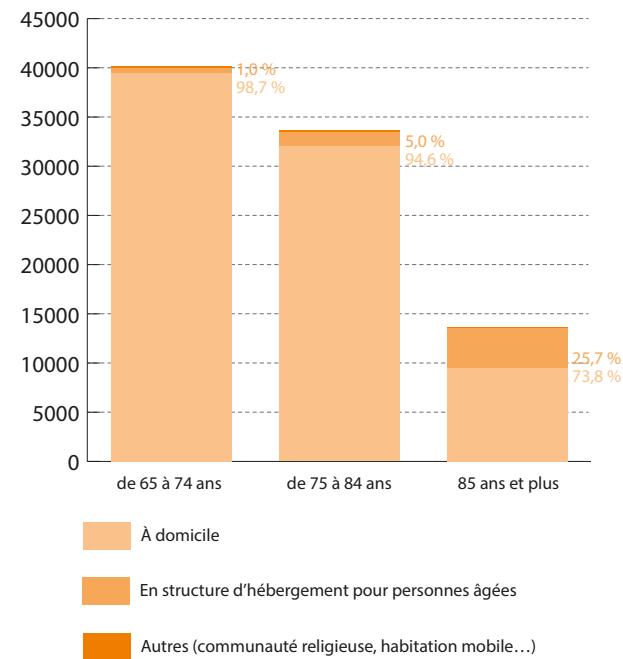
Source : Nantes Métropole, AURAN

L'offre de logement et d'hébergement pour les personnes âgées

Nantes Métropole compte 94 000 habitants de plus de 65 ans en 2013 contre 77 000 en 1999. Si la majorité des personnes âgées vivent à leur domicile, en 2013, on dénombre 6 000 habitants de la métropole en structure d'hébergement dite « médico-sociale » soit 6 % des 65 ans et plus.

La vie en institution demeure assez rare avant 85 ans : cela concerne 1 % des 60-74 ans et 5 % des 75-84 ans. À partir de 85 ans, cette part augmente, même si la vie à domicile reste nettement la situation la plus fréquente. Ainsi un quart des 85 ans ou plus vivent en institution, cette part progressant avec l'avancée en âge (18,7 % des 85-89 ans, 36,0 % des 90-94 ans et 59,4 % des 95 ans ou plus).

Évolution des effectifs étudiants sur la métropole nantaise depuis 2004



Source : Insee, AURAN

Ces structures revêtent des formes (taille, bâti...) et des organisations diverses. On distingue :

■ **L'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) :** structure médicalisée ayant vocation à accueillir des personnes âgées dépendantes. Ces structures sont signataires d'une convention tripartite avec le Conseil Général et Agence Régionale de la Santé (ARS). Les conventions tripartites sont pluriannuelles et définissent un mode de tarification ternaire qui repose sur les trois composantes de la prise en charge des personnes âgées : l'hébergement, la dépendance et les soins. L'Assurance maladie prend en charge le tarif relatif aux soins, et le résident acquitte les tarifs relatifs à l'hébergement et à la dépendance. Ce dernier peut être partiellement pris en charge par l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA).

■ **Les domiciles collectifs** sont des établissements de petites capacités (moins de 25 personnes) appelés aussi « petites unités de vie ». Le but des domiciles collectifs est de préserver l'autonomie et l'indépendance des personnes tout en développant une vie collective. Les résidents profitent donc de l'intimité d'un appartement particulier mais aussi des avantages liés à un mode de vie communautaire. La présence de personnel au sein de l'établissement est souvent complétée par l'intervention de services d'aide à domicile.

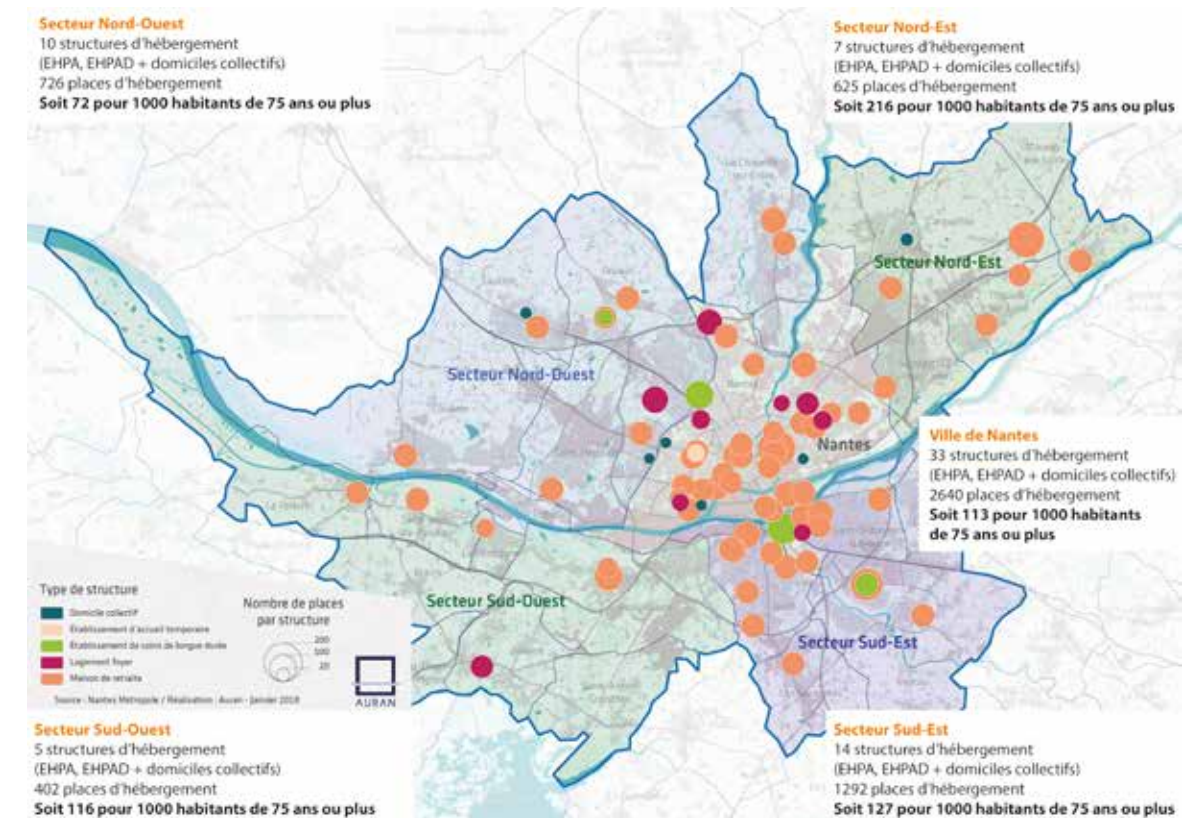
■ **Les Unités de Soins de Longue Durée** accueillent des personnes dépendantes dont l'état de santé nécessite une surveillance médicale constante et des traitements d'entretien. Les USLD relèvent du secteur hospitalier. Les dépenses d'hébergement, tarifées en prix de journée sont à la charge

des pensionnaires ou de l'aide sociale.

■ **L'hébergement temporaire :** c'est un lieu d'accueil qui permet aux personnes âgées autonomes de bénéficier temporairement, durant quelques semaines ou, au plus, quelques mois, d'un hébergement pour répondre à des besoins ponctuels et variés tels que l'inconfort de l'habitat, la sortie d'hospitalisation, l'absence momentanée de l'entourage familial, l'isolement pendant la période d'hiver, la maladie du conjoint, l'attente d'un hébergement collectif...

■ **Les résidences autonomie (ou Foyer Logement) :** sont destinées à des personnes âgées, de 60 ans ou plus, autonomes, du moins peu dépendantes, capables de vivre dans des logements indépendants, loués vides, de type 1 ou 2 (pour la plupart à caractère social HLM). Une salle collective est à disposition des résidents. De plus, ils peuvent bénéficier de services collectifs, parfois facturés en supplément : blanchisserie, coiffure, sécurité, animations...

Hébergement des personnes âgées - Structures médico-sociales



La métropole compte 83 structures médico-sociales soit 6 600 places en hébergement (hors accueil de jour) dont 5 900 places médicalisées.

Avec 5 685 places pour personnes âgées dépendantes (EHPA, EHPAD et domiciles

collectifs) pour 49 928 personnes âgées de 75 ans et plus, la métropole présente un taux d'équipement de 114 places pour 1 000 habitants. Ce taux enregistre une dégradation (le taux était de 123 pour 1000 en 2010) compte tenu de l'arrêt du développement de l'offre dans

la région décidé par l'ARS au niveau national du fait du fort taux d'équipement constaté au niveau régional (142 pour 1 000). Cette interruption du développement de structures d'accueil des personnes âgées dépendantes a plusieurs conséquences :

- Un allongement des listes d'attente dans les établissements de la métropole.
- Un resserrement de l'occupation des EHPAD sur les personnes les plus âgées et les plus dépendantes.

Cette offre se répartit dans l'ensemble des secteurs mais les secteurs Nord-Ouest, Nantes et Sud-Ouest présentent un taux d'équipement plus faible que la moyenne métropolitaine.

Parallèlement à l'offre proposée par les structures sanitaires et médico-sociales, il se développe depuis plusieurs années, une nouvelle forme d'habitat ou d'habiter destinée aux personnes âgées encore autonomes (ou peu dépendantes) qui souhaitent quitter leur domicile pour emménager dans un logement plus adapté à leur avancée en âge.

Domicile services, résidences services, villages retraite, logements dédiés, habitat intergénérationnel, etc... ces différentes formes de logements proposent toutes des alternatives au « domicile » classique (parfois peu adapté ou ni même adaptable à des personnes vieillissantes) tout en offrant les avantages d'un logement autonome et souvent, un accès facilité à des services d'aide et de soins.



Les trois principales catégories présentes dans la métropole sont :

- **Le domicile service :** Il s'agit d'un ensemble d'appartements individuels en location destinés à des personnes âgées plutôt autonomes. Ils sont situés le plus souvent en ville, et intégrés dans des immeubles classiques. Les résidents bénéficient d'espaces (appartement commun) et de services collectifs en contrepartie desquels ils versent une redevance service. Au regard des autres formes d'habitat intermédiaire pour personnes âgées, le domicile service se caractérise par la présence quotidienne d'une gouvernante et l'accès à un appartement commun pour des activités collectives en journée.

Dans la métropole nantaise, l'offre en domicile service est uniquement une offre locative sociale ou abordable à laquelle s'ajoute une redevance service qui varie selon l'opérateur et l'offre de services proposés de 30 à 460 € pour une personne et par mois. Face à la difficulté d'accès des ménages les plus modestes à cette offre compte tenu du coût des services, des offres du même type que les domiciles services se développent avec une offre de service déconnectée (souvent proposée par les communes) : les logements sociaux prioritairement destinés aux personnes âgées.

- **Le village retraite :** il s'agit d'un groupement de maisons individuelles en location fréquemment implanté en périphérie de ville ou dans des bourgs. Dans l'agglomération nantaise, l'offre en village retraite est exclusivement sociale ; cependant, il existe en France une offre privée importante de villages retraite (Sénioriales, Villages d'or...) proposant des maisons individuelles sécurisées et adaptées aux seniors et une offre de services payants. Destinés à des personnes âgées autonomes, les villages retraite sont le plus souvent implantés à proximité d'un EHPAD, pour permettre aux résidents un accès

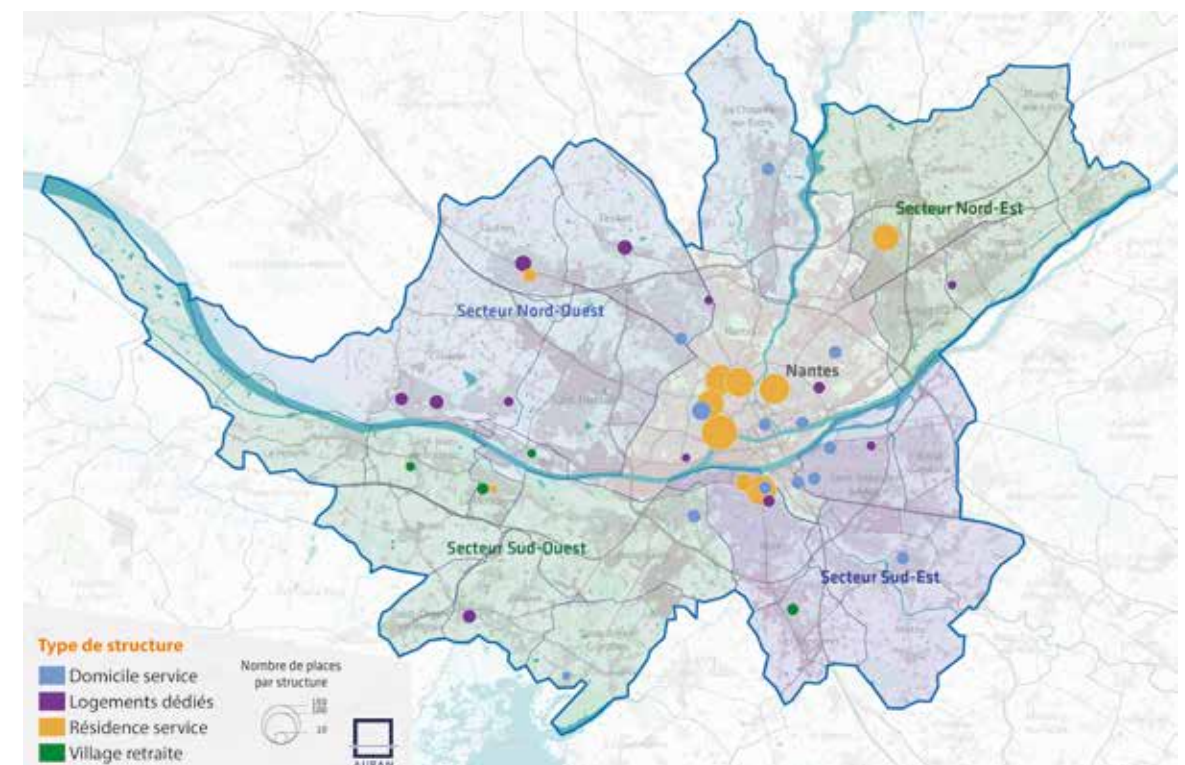
facilité à des services d'aide ou de soins à domicile. Toutefois, ces services demeurant optionnels, la redevance services à la charge des résidents est très faible et correspond au suivi administratif et l'entretien des parties collectives réalisés par le bailleur. Dans la métropole, le niveau de loyer varie selon la taille du logement, l'emplacement et la date de construction de 259 euros à 603 euros par mois et la redevance service s'élève à 114 €/mois.

- **La résidence service :** il s'agit d'un regroupement d'appartements destinés à des personnes âgées autonomes ou peu dépendantes, seules ou en couple, proposés à la location ou l'achat. En échange d'une redevance service obligatoire, les personnes peuvent profiter d'espaces communs

(bibliothèque, espace beauté, chambre d'hôte pour recevoir la famille...) et de services (animation, repas, soins...) qui peuvent être compris dans la redevance ou proposés en supplément. Les résidences services peuvent être de statut privé et donc dépendre, sur le plan tarifaire (appartement et services), du marché libre. Elles peuvent être aussi portées par un bailleur social. À Nantes Métropole, il s'agit surtout d'une offre privée. En termes de coût, un appartement en location, auquel on ajoute la redevance service obligatoire, se situe entre 1 670 euros et 2 500 euros selon la taille du logement et le panel de services compris.

Nantes Métropole compte **39 structures offrant 1 100 places en logements intermédiaires.**

Hébergement des personnes âgées - Structures médico-sociales



Source : Finess 2017 / réalisation AURAN, janvier 2018

Pour faire face à l'augmentation de la demande et la diversification des besoins de nouvelles formes d'habitat et d'habiter se développent. La demande des personnes âgées est effectivement davantage tournée vers des réponses incluses dans la ville, proches des aménités urbaines. L'autre enjeu est de répondre à la demande des personnes âgées les plus modestes qui restent exclues de la

L'offre de logement et d'hébergement pour les personnes en situation de handicap

Le champ de l'hébergement et du logement à destination des personnes en situation de handicap s'est historiquement structuré autour de deux pôles afin d'apporter une réponse adaptée aux difficultés rencontrées : le maintien à domicile et l'institution médico-sociale.

La grande majorité des personnes en situation de handicap vivent à leur domicile ou celui de leurs parents. Selon la nature du handicap et le degré d'autonomie ou la situation de la personne concernée (travailleur en ESAT, élève en centre de formation ou en IME), des solutions en structures d'hébergement peuvent s'offrir.

Nantes Métropole dénombre, en 2017, 84 structures d'hébergements médico-sociales à destination des personnes en situation de handicap, pour un total de 3 082 places :

- 58 établissements spécialisés destinés aux adultes de plus de 20 ans sont présents dans l'agglomération nantaise, offrant 1 852 places.
- 26 établissements spécialisés destinés aux enfants et jeunes de moins de 20 ans sont implantés dans l'agglomération nantaise, et proposent 1 230 places.

L'hébergement en établissement spécialisé se réalise sur orientation de la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), après qu'une demande d'admission soit effectuée par la personne en situation de

majorité des réponses d'habitat intermédiaires mêmes sociales compte tenu du coût des services.

Parmi les nouvelles formes d'habitat on distingue notamment : l'accueil familial, l'habitat groupé (béguinages, papy loft...), l'habitat intergénérationnel, l'habitat partagé (colocation senior).

handicap ou sa famille. Le choix d'une structure d'hébergement dépend du degré d'autonomie de la personne en situation de handicap et des prestations souhaitées.

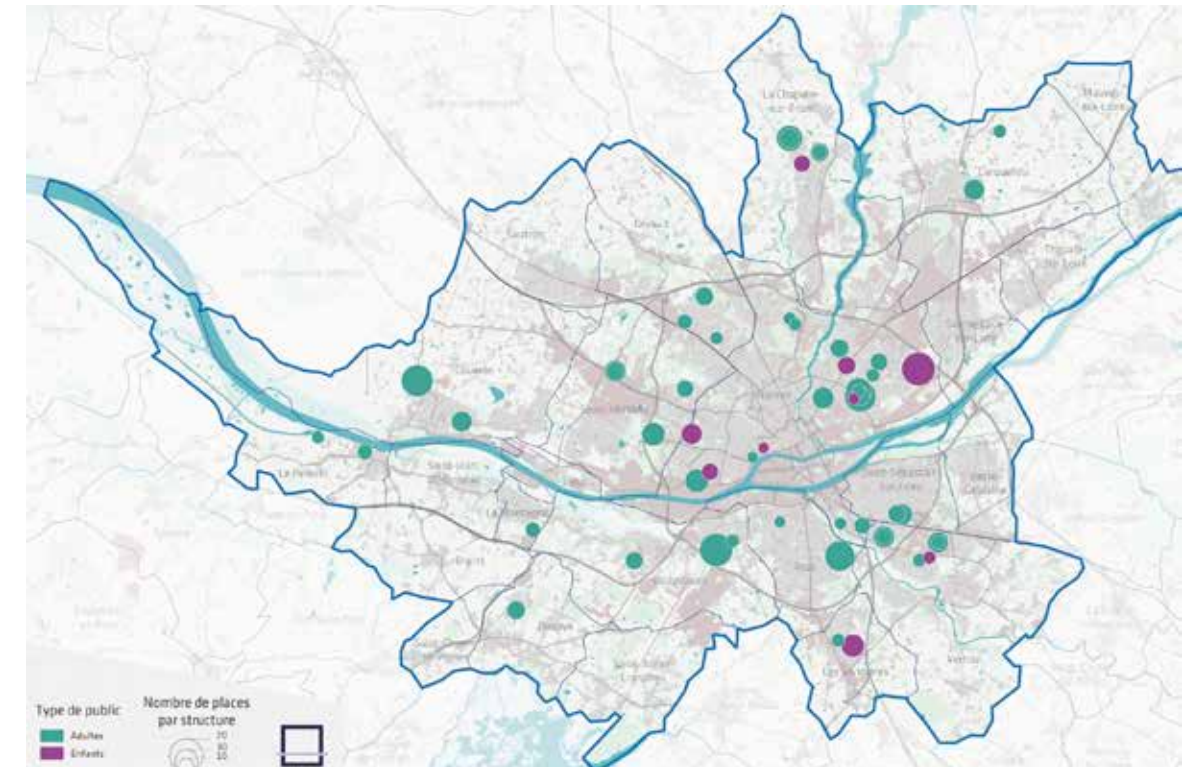
Certains publics sont considérés prioritaires dans le territoire métropolitain avec de forts besoins de capacités d'accueil en établissements spécialisés. Il s'agit notamment des personnes souffrant de handicap psychique, d'autisme mais aussi les personnes handicapées vieillissantes.

Au-delà des structures d'hébergement classique, se sont développés des services ayant pour mission d'accompagner les personnes en situation de handicap en milieu de vie ordinaire. Ils ont pour vocation de contribuer à la réalisation de leur projet de vie par un accompagnement adapté favorisant le maintien ou la restauration de leurs liens familiaux, sociaux, scolaires, universitaires ou professionnels.

Ils proposent ainsi une prise en charge permettant le maintien à domicile et l'autonomie des personnes jusque-là hébergées en établissement spécialisé.

L'ensemble de leurs prestations peut être réalisé à domicile, sur les lieux où s'exercent les activités sociales, scolaires ou professionnelles de la personne handicapée, ou le cas échéant, dans les locaux mêmes de ces services.

Hébergement des personnes en situation de handicap



Plusieurs expériences d'habitat inclusif ou d'habitat intergénérationnel ont été conduites dans la métropole :

- **Le dispositif « Famille gouvernante »** a été conçu par les Unions Des Associations Familiales (UDAF). Il s'agit de créer un environnement à dimension familiale pour des personnes isolées, cumulant handicaps et/ou pathologies, éligibles à la PCH et sous mesure de protections exercées par l'UDAF. Le dispositif a ouvert le 1^{er} juin 2015 à titre expérimental pour une durée de deux ans et accueille 6 résidents colocataires ne pouvant vivre de façon autonome, dans deux appartements situés à Nantes dans le quartier du Breil. Chaque colocataire dispose de sa propre chambre ; le salon-séjour, la cuisine et les sanitaires sont les pièces à partager. Une équipe de 4 gouvernantes se relaie à raison de 8 heures par jour pour apporter aide et soutien aux résidents dans tous les actes de la vie quotidienne : préparation des repas, animation de temps partagés, suivi médical. Le dispositif s'appuie sur une mutualisation de

L'offre de logement et d'hébergement pour les personnes défavorisées

Dans un contexte à la fois marqué par un dynamisme démographique et économique et par une précarisation d'une partie des habitants liée à la crise économique, la tension qui s'exerce sur les marchés du logement rend l'accès au parc de logements difficile pour une partie des habitants. Ainsi :

- 38 000 ménages de la métropole vivaient en 2013 sous le seuil de pauvreté (50 % du revenu médian).
- 31 706 ménages dépendaient à plus de 50 % des prestations sociales en 2015.
- 1 179 recours déposés au titre du DALO (1 049 en logement et 130 en hébergement) en 2015 en Loire-Atlantique.

la Prestation de Compensation du Handicap (PCH) et sur une subvention attribuée par l'État permettant de financer la coordination.

- **Le dispositif Ker' Age**, initié en septembre 2017 par l'ADAPEI vise les travailleurs d'ESAT ayant cessé leur activité et âgés de plus de 45 ans, sortant de logement autonomie, LOGAC ou foyer de vie, éligibles à la Prestation de Compensation du Handicap (PCH). Il s'appuie sur un ensemble de 10 studios et un espace collectif destinés à l'accueil de 8 personnes handicapées et 2 voisins solidaires (Nantes Renoue) assurant une présence rassurante le soir. Une maîtresse de maison intervient 8 heures par jour (assistance et soutien aux actes de la vie quotidienne). Les studios sont situés au 4^e étage de l'EH PAD Saint Joseph, rue Gambetta à Nantes permettant la mutualisation de services (restauration, blanchisserie, animations...). Le dispositif s'appuie sur une mutualisation de la Prestation de Compensation du Handicap (PCH).

- 289 individus étaient sans domicile et 744 en habitations mobiles en 2016 d'après l'enquête spécifique Habitations mobiles et sans-abri (HMSA) ont été réalisées sur la base d'un protocole établi par l'INSEE.

- 727 ménages ont été pris en charge par un CHRS dans le département de Loire-Atlantique au cours de l'année 2015.

S'y ajoute la nécessaire intégration des publics migrants : venus de l'Est, demandeurs d'asiles, réfugiés climatiques..., on assiste depuis plusieurs années à une montée en puissance des mouvements migratoires :

- L'intégration des publics migrants venus de l'Est, en particulier ceux qui ne sont pas

sédentarisés, est une question prégnante dans le territoire métropolitain (près de 2000 personnes, 40 sites d'occupation illégale, 1^{er} département français concerné).

- La région Pays de la Loire est également la 4^e région métropolitaine en flux de demandeurs d'asile en 2015 derrière les régions Provence-Alpes-Côte d'Azur, Rhône-Alpes et Île de France (source : OFPRA - premières demandes enregistrées mineurs accompagnants compris). Depuis 2008, le nombre de demandes d'asile enregistrées par année a augmenté de 154 % (1 277 à 3 250).

- La métropole nantaise constitue enfin l'un des six points d'entrée en France pour les ménages relocalisés d'Italie et de Grèce.

Le champ de l'hébergement et du logement dans le territoire métropolitain s'est développé pour apporter une réponse adaptée aux difficultés liées au logement des ménages précaires et défavorisés.

Il recouvre une multiplicité de dispositifs et de produits logements, mais aussi de services, de modes de gestion des logements et d'accompagnement des ménages afin de prendre en charge les situations complexes vécues par les personnes mal-logées ou sans-abri.

L'accueil en hébergement est destiné aux personnes sans domicile, en situation de précarité économique ou sociale. Il est de caractère provisoire, dans l'attente d'une solution de logement durable et adaptée. L'hébergement généraliste est décliné en hébergement d'urgence, de stabilisation ou d'insertion. En pratique, cette opposition n'est pas toujours clairement séparée parmi l'offre existante.

La métropole regroupe :

- **85 places en Centre d'Hébergement d'Urgence.**
- **150 places en Résidences Hôtelières à Vocation Sociale (RHVS).**
- **766 places d'hébergement en Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)** dont 113 places d'urgence, 52 places de stabilisation et 601 places d'insertion. La majorité est située en diffus, le reste est regroupé en centre d'hébergement.
- **496 logements conventionnés en Aide au Logement Temporaire (ALT)** destinés à l'accueil de personnes défavorisées qui ne disposent pas d'un logement à titre permanent, ou sont exclues du bénéfice des aides personnelles, ou qui ne peuvent pas être hébergées en CHRS. Le parc conventionné à l'ALT est utilisé aussi bien pour des situations d'urgence que pour des personnes relativement autonomes en insertion.
- À défaut de places disponibles dans les Centres d'Hébergement d'Urgence, le recours aux **nuitées hôtelières** permet l'accueil de personnes en situation de détresse, principalement de familles (souvent orientées par le 115) dans des hôtels conventionnés. 37 121 nuitées ont été mobilisées en 2015 (contre 22 980 en 2014) dans l'agglomération nantaise, et 327 ménages ont fait l'objet d'un accompagnement spécifique.
- **Les structures hébergement pour les demandeurs d'asile** regroupent les Centres d'Accueil et d'Orientation (CAO : 167 places), les Centres d'Accueil de Demandeurs d'Asile (CADA : 479 places), les Hébergements d'Urgence de Demandeurs d'Asile (HUDA : 141 places), les Hébergements Accueil Temporaire – Service de l'Asile (AT-SA : 96 places). Cette offre s'est étoffée pour répondre aux pressions migratoires. L'offre de ces structures

est complétée par l'hébergement chez les particuliers.

L'offre hébergement pour les réfugiés et personnes régularisées

regroupant les Centres Provisoires d'Hébergement (CPH: 97 places), le Dispositif Logements Régularisés (DLR: 225 places) et le Service Temporaire d'Accueil des Réfugiés pour leur Insertion Logement et Professionnelle (STARIP: 120 à 140 places).

D'autres établissements d'hébergement viennent compléter la réponse pour des besoins spécifiques

(vieillesse, handicap, maladie, femmes enceintes ou mères isolées...): les Lits Halte Soins Santé (LHSS: 15 places), les Lits d'Accueil Médicalisés (LAM: 15 places), les Appartements de Coordination Thérapeutique (ACT: 31 places), les Centres maternels (48 places), les hôtels sociaux (41 places) pour les principaux.

Intermédiaire entre l'hébergement et le logement autonome, le **champ du logement accompagné** a vocation à accompagner un processus d'insertion par le logement de ménages qui ne remplissent pas les conditions pour accéder à du logement autonome, sans avoir besoin d'un accompagnement renforcé proposé comme en structure d'hébergement. Cette formule associe un logement et une prestation de gestion spécifique, la gestion locative adaptée.

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. Elle fixe comme principe général que les communes participent à l'accueil des gens du voyage, et que les communes de plus de 5 000 habitants figurent

On distingue les logements-structures et les logements accompagnés ou d'insertion dans le diffus.

En structure, la métropole recense :

Les résidences sociales classiques: 1 029 places.

Les résidences sociales jeunes: 1 334 places (dont 330 places en résidences jeunes actifs).

Les maison-relais: 113 places.

Les résidences-accueil: 15 places.

Dans le diffus, le développement des logements accompagnés ou d'insertion par :

La captation de logements dans le parc existant via les dispositifs FSL-sous-location (556 logements majoritairement dans le parc public dont 130 pour un public jeune) ou l'intermédiation locative (IML: 161 mesures en 2014)

La production neuve de logements d'insertion ou adaptés

Les associations porteuses de ces dispositifs peuvent s'appuyer sur trois modalités de mobilisation d'un logement : le mandat de gestion à vocation sociale ; la location en vue de la sous-location ; la gestion directe.

obligatoirement au schéma. Les communes de moins de 5 000 habitants peuvent y figurer si le diagnostic a fait ressortir des besoins et si la commune a donné son accord.

Le schéma doit :

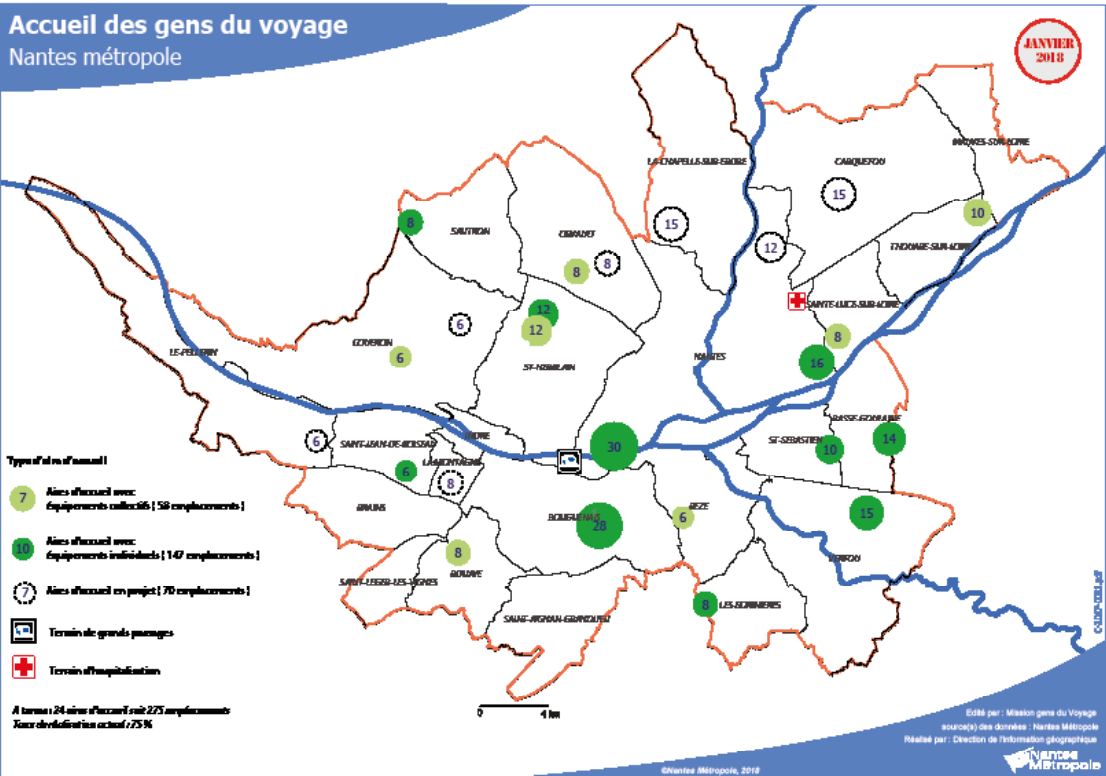
Préciser la capacité des aires permanentes d'accueil.

Déterminer les emplacements susceptibles d'être occupés temporairement à l'occasion de rassemblements traditionnels ou occasionnels.

Peut aussi traiter des personnes en situation de sédentarisation. Plus précisément, il recense les autorisations d'urbanisme délivrées pour les terrains privés appartenant aux gens du voyage, les terrains locatifs et toute information relative aux besoins en habitat. Il préconise aussi des

solutions pour répondre à ces besoins (offre d'habitat à créer, accompagnement social à prévoir, moyens et acteurs à mobiliser).

À Nantes Métropole, le schéma prévoit la réalisation de 7 aires d'accueil soit 70 emplacements qui viendront s'ajouter aux 17 aires d'accueil existantes totalisant 205 emplacements (7 avec équipements collectifs et 10 avec équipements individuels). La métropole dispose également de deux terrains temporaires : un terrain de grands passages et un terrain d'hospitalisation.



Depuis plusieurs années, on constate une modification du mode de vie des gens du voyage allant parfois jusqu'à l'arrêt de la pratique du voyage. Ce phénomène a plusieurs raisons. Il est dû notamment à la volonté de mieux scolariser les enfants, aux difficultés économiques ou au vieillissement et problèmes de santé qui rendent le voyage plus difficile. Cela se traduit par un allongement des durées de séjour sur les aires, révélateur d'un ancrage territorial pour la plupart du monde du voyage.

Les gens du voyage cherchant à se fixer ou à se sédentariser restent pour certains attachés à l'habitat caravane. Il existe de nombreuses formes de sédentarisation allant d'un terrain nu jusqu'à l'habitation traditionnelle permettant de conserver une caravane.

Or les documents d'urbanisme réglementant l'occupation des sols ne permettent pas toujours de s'implanter, d'où de nombreuses difficultés rencontrées à la fois par les familles et par les communes.

Pour faciliter l'accès à l'habitat des gens du voyage, Nantes Métropole avait été amenée dans le cadre du premier schéma départemental d'accueil des gens du voyage, à piloter une MOUS de 2004 à 2009, relative à l'ancrage territorial des gens du voyage, sur 2 secteurs identifiés de l'agglomération.

Le schéma révisé 2010-2016, tout en décidant la poursuite des actions en matière de stationnement, 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 de ces derniers dans la société par le développement de l'offre d'habitat adapté. Selon les chiffres de la Préfecture, 500 caravanes par mois en moyenne sont en stationnement illicite dans le territoire de la métropole.

Plusieurs communes, soutenues par la Métropole, ont réalisé des opérations d'habitat

adapté pour reloger un nombre significatif de ménages. Les diagnostics réalisés dans ces communes ont identifié des besoins à la fois en terrains familiaux (72 ménages en demandes) et en habitat adapté (à minima une soixantaine de demandes).

La question des réponses en logements pour les gens du voyage vieillissants doit également être traitée.

LES DYNAMIQUES DES MARCHÉS DE L'HABITAT ET DU FONCIER ET LES EFFETS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH DANS LE TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN

Pour répondre aux besoins des habitants déjà présents dans le territoire et permettre de répondre à la croissance démographique, le PLH approuvé en 2010 visait la réalisation de 4 500 à 5 000 logements neufs par an. Pour

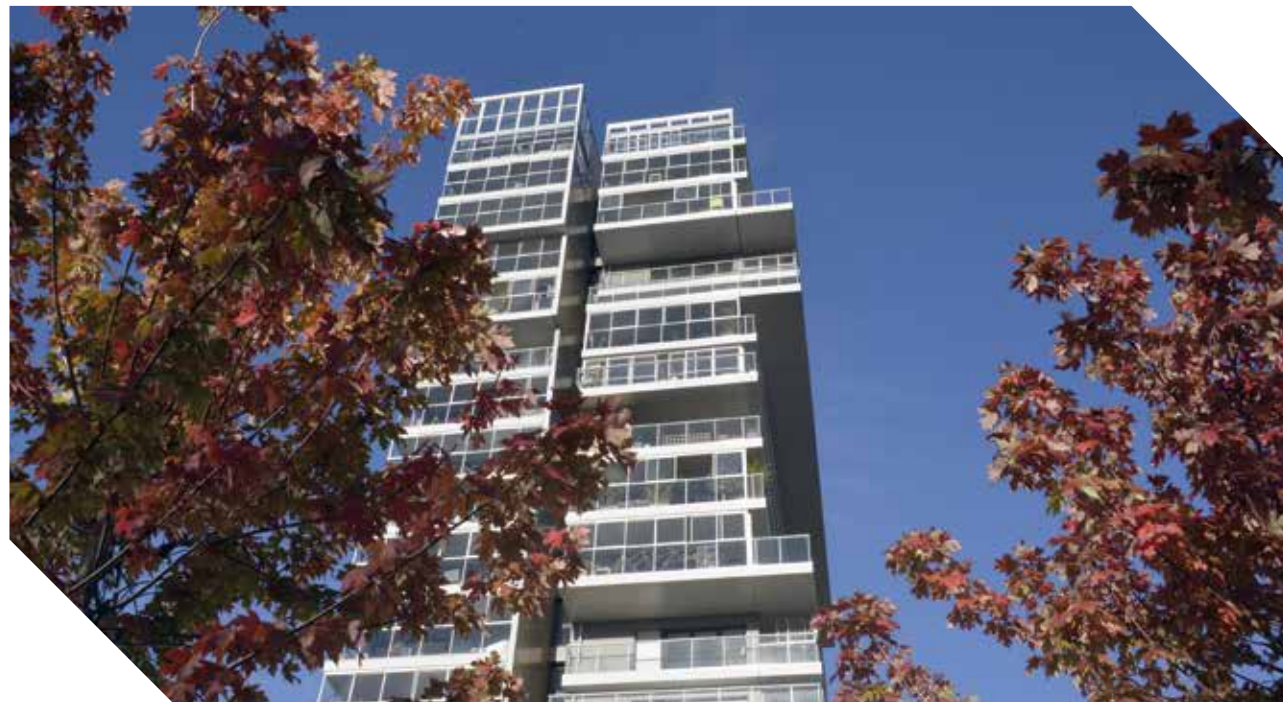
intégrer les évolutions intervenues dans le territoire, ces objectifs ont été portés à 5 500 à 6 000 logements lors de la modification du PLH intervenue en 2016.

1- Une dynamique sur l'ensemble des marchés

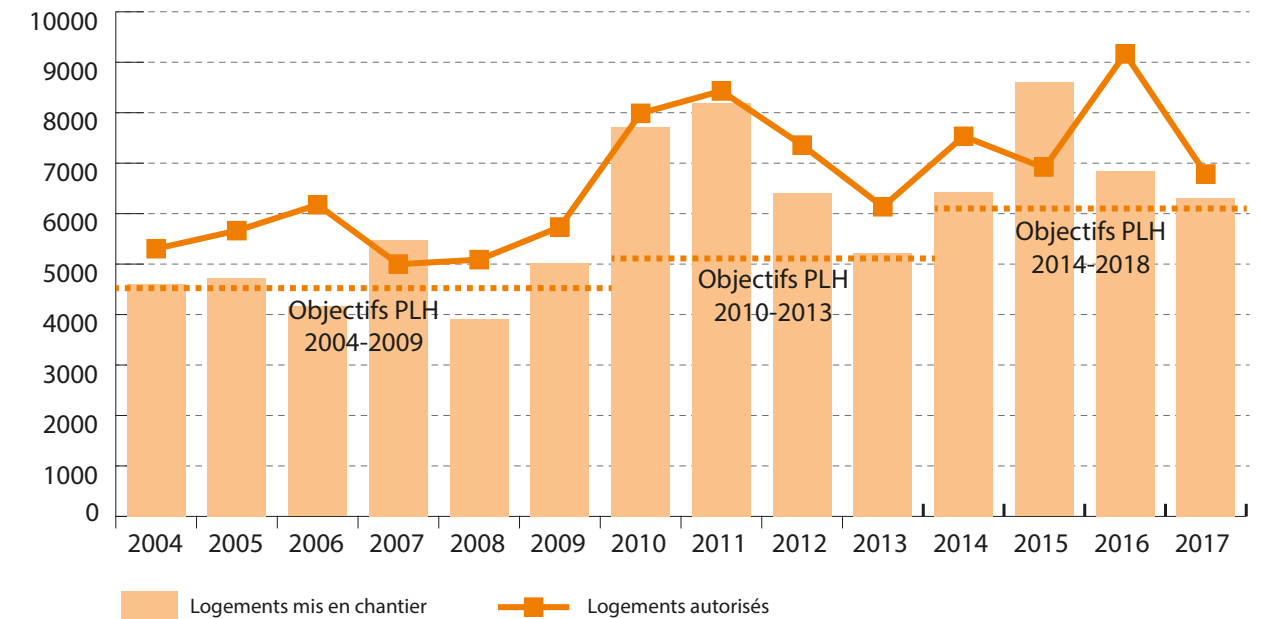
Un marché local de la construction neuve dynamique qui permet l'atteinte des objectifs du PLH

Avec 7 000 logements mis en chantier en moyenne chaque année depuis 2010, la production de logements neufs enregistre une dynamique renouvelée par rapport à la période antérieure (2004-2009) où 4 650 logements par an en moyenne étaient mis en chantier.

Ce dynamisme a permis de dépasser les objectifs du PLH fixés à 4 500 à 5 000 logements par an en 2010 et portés à la hausse en 2014 lors de la modification (passage à 6 000 logements).



Logements autorisés et logements mis en chantier à Nantes Métropole depuis 2004



Cette production de logements a été marquée par de fortes variations, depuis 2010. Les années 2010, 2011 et 2015 sont des années de fortes mises en chantier, comparées à d'autres années plus creuses (2012 et 2013 et dans une moindre mesure 2016-2017).

Ces évolutions s'expliquent en partie par :

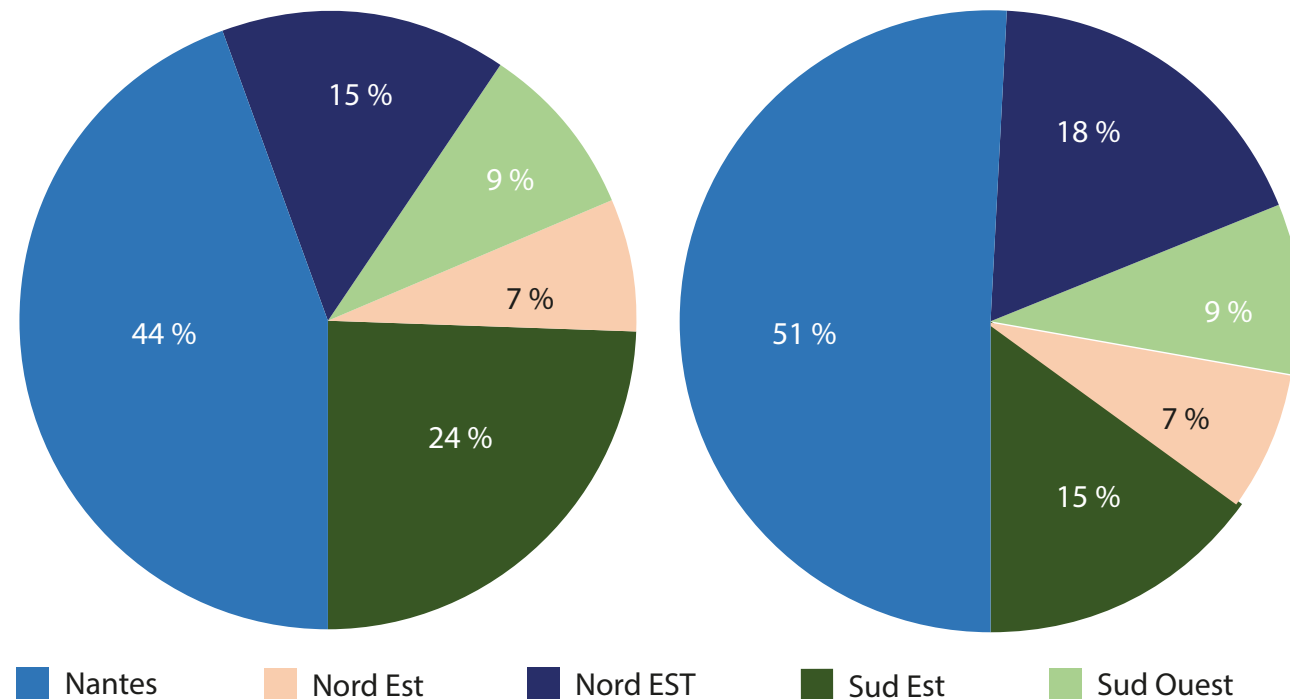
- Un rythme de commercialisation des programmes lié à la conjoncture économique.
- Une évolution des dispositifs d'investissement locatif (Scellier, Duflot puis Pinel).

■ Un contexte local (calendriers de sorties des opérations publiques, recours et contentieux).

Pour la période 2010-2013, les objectifs de production du PLH ont été dépassés dans les cinq secteurs du PLH et dans **la majorité des communes (20)**.

Pour la période 2014-2016, les objectifs de production modifiés en 2014 ont été dépassés dans quatre des cinq secteurs du PLH et dans **la majorité des communes (15)**.

Logements autorisés selon le secteur PLH
1^{er} graph 2010-2013 --> second graph 2014-2016



Source: fiches communales PLH

Cette dynamique de production a concerné en majorité la ville de Nantes. En effet, **la ville de Nantes concentre 51 % des logements mis en chantier entre 2014 et 2016**, part en constante progression dans la période (44 % entre 2010 et 2013).

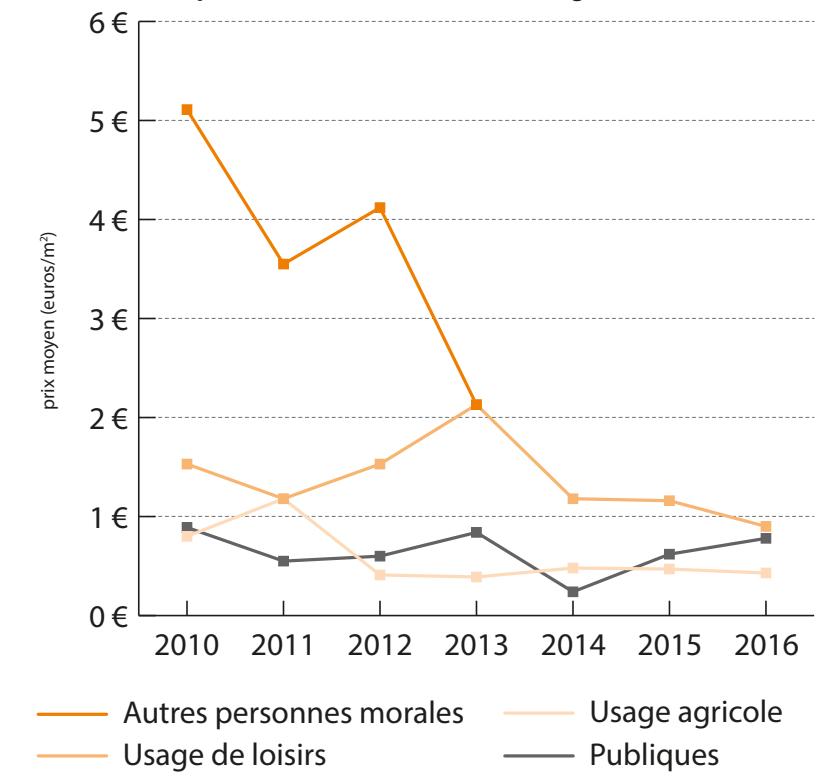
Le secteur Sud-Est qui a connu de nombreuses sorties d'opérations entre 2014-2016 arrive ensuite avec respectivement 18 % des mises en chantier. Le Secteur Nord-Ouest a vu son poids dans la production métropolitaine se réduire passant de 24 % entre 2010 et 2013 à 15 % entre 2014 et 2016.

Les secteurs Nord-Est et Sud-Ouest conservent un poids stable dans l'agglomération (respectivement 9 et 7 % des logements mis en chantier entre 2010 et 2016).

Analyse des marchés fonciers

Le marché des terrains agricoles et naturels

Évolution du prix du marché des terrains agricoles et naturels



Source: Observatoire foncier de Nantes Métropole

Les prix pratiqués par les professionnels agricoles sont relativement stables depuis 2012 avec une valeur de l'ordre de 0,40 à 0,50 €/m². Ils sont influencés essentiellement par le type de production agricole : les terres en maraîchage ou viticulture sont en général plus chères que les terres d'élevage.

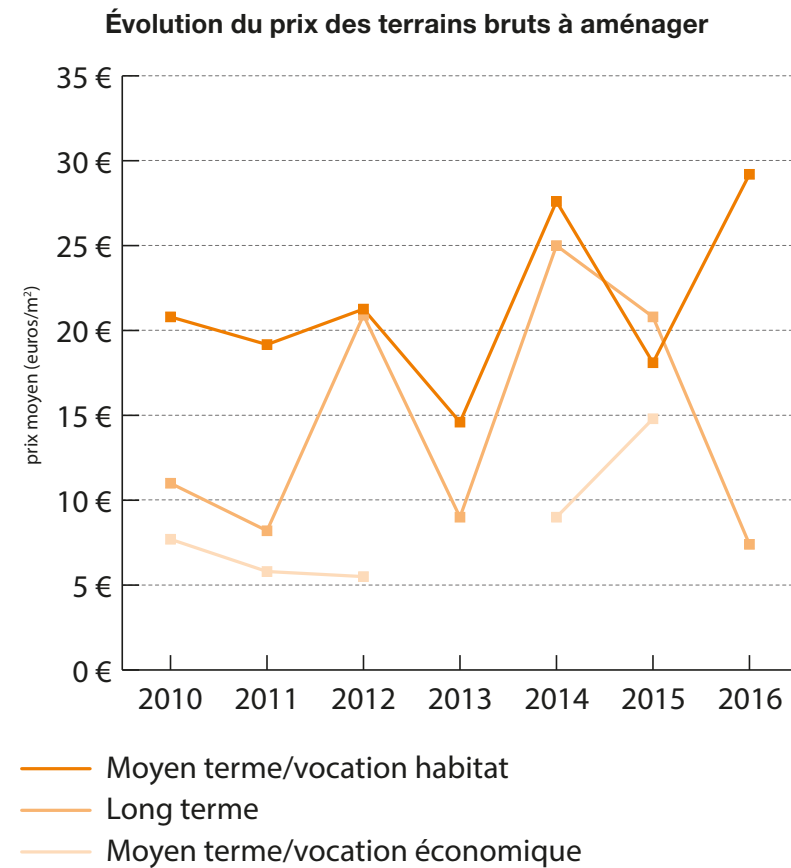
Les organismes publics réalisent également des transactions à des prix en deçà de 1 €/m² (0,63 €/m² en moyenne sur la période). Les variations s'expliquent essentiellement par le niveau de protection des zones naturelles dans les documents d'urbanisme.

Les acquisitions pour un usage de loisirs, réalisées essentiellement par des particuliers,

se font en général à des prix supérieurs à ceux du marché (entre 1 et 2 €/m²). Cependant on observe depuis trois ans une légère tendance à la baisse.

Enfin les acquisitions réalisées par d'autres personnes morales, sous-marché initialement créé pour identifier les cas de spéculations foncières, ont vu leur prix moyen baisser au cours de la période 2010-2013. Cette baisse s'est accompagnée d'une réduction de l'activité (moins de 3 transactions en 2014 et 2015 : prix moyen considéré comme non représentatif). L'activité, qui semble reprendre en 2016, est peut-être à mettre en parallèle à l'élaboration en cours du PLU métropolitain.

Le marché des terrains bruts à aménager



Source : Observatoire foncier de Nantes Métropole

Le marché des terrains bruts à aménager se subdivise en trois sous-marchés selon les caractéristiques et modalités d'ouverture à l'urbanisation définies au PLU.

Les terrains à aménager à long terme ont vu leur prix moyen fortement osciller de 7 à 24 €/m² dans la période 2010-2016. Ces oscillations très marquées sont fonction de la localisation sur le territoire des transactions, de grands écarts de prix étant observés entre les communes. Pour certaines il s'agit d'écarts observés sur l'ensemble des marchés urbains, pour d'autres communes, il s'agit de prix très élevés pratiqués par des promoteurs privés.

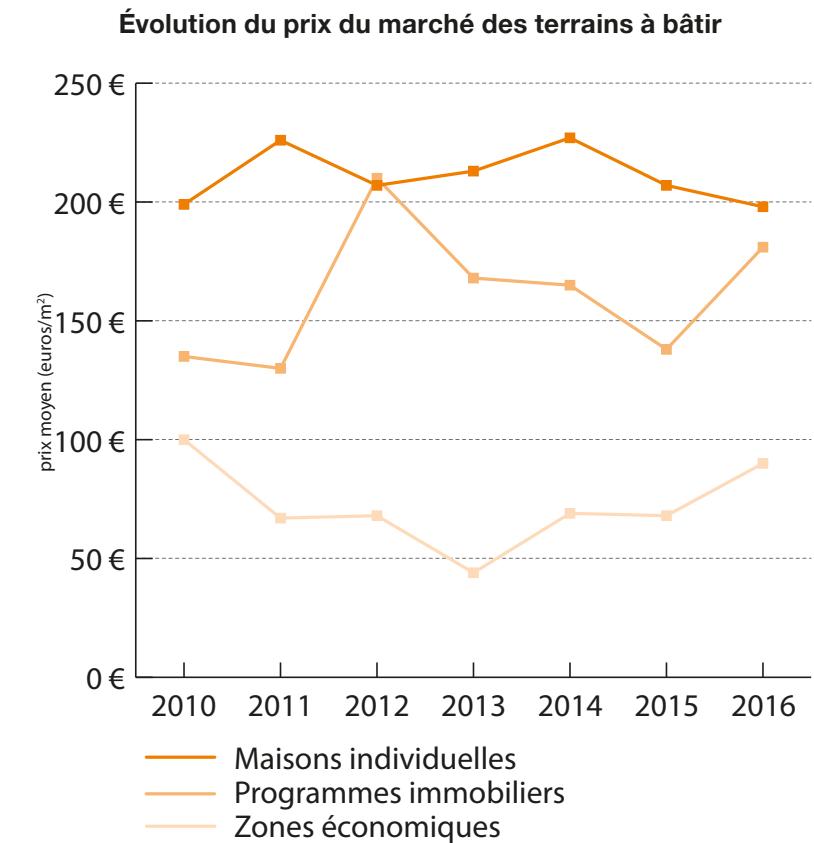
Le prix moyen des terrains à aménager à moyen terme à vocation d'habitat présente également des variations sur la période, cependant moins

marquées, et se situe entre 18 et 29 €/m². Ces variations s'expliquent de la même façon que pour les terrains à aménager à long terme.

Le prix moyen des terrains à aménager à vocation économique se situe entre 6 et 15 €/m² et est à considérer avec précaution de par le faible volume de mutations concernées (31 sur l'ensemble de la période).



Le marché des terrains à bâtir



Source : Observatoire foncier de Nantes Métropole

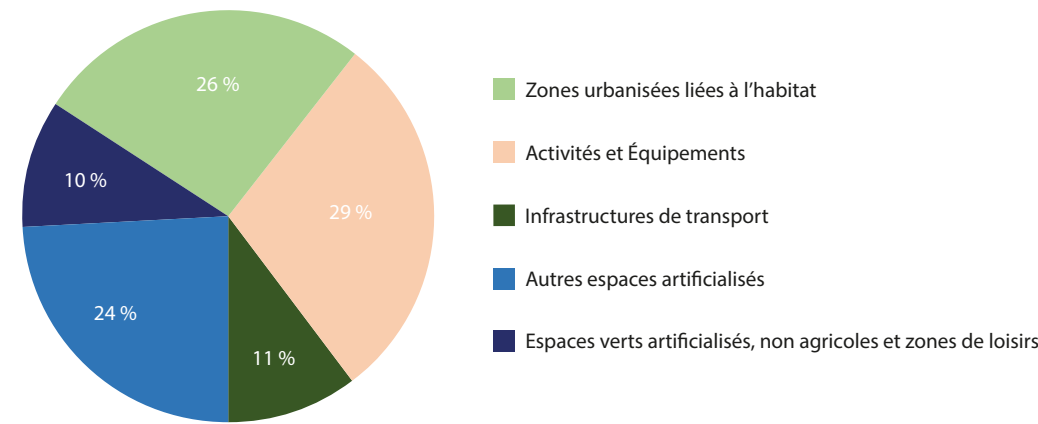
Le prix du marché des terrains à bâtir destinés à des maisons individuelles se situe pour la période 2010-2016 entre 200 et 230 €/m². Il semble peu impacté par l'évolution de l'activité de ce segment du marché : forte baisse amorcée en 2012 après deux années de très forte activité qui peine à repartir depuis 2015.

Les terrains à bâtir destinés à des programmes immobiliers ont vu leur prix moyen fortement augmenter entre 2011 et 2012 atteignant la valeur record de 208 €/m². Il est suivi de trois années de baisse progressive (moins de 150 €/m² en 2015) et semble repartir à la hausse. Ces variations ne semblent pas à mettre en lien avec l'activité globale du marché mais plutôt avec la localisation des transactions dans le territoire.

Le prix des terrains à bâtir situés en zones économiques oscille dans la période entre 44 et 101 €/m² avec une moyenne globale de 69 €/m². Les oscillations sont essentiellement liées au type d'activités économiques concernées : plus la proportion de terrains destinés à des activités tertiaires est forte, par rapport à des activités de type logistique ou production, plus le prix augmente.

Bilan de la consommation de foncier sur le dernier PLH

Nouvelles surfaces urbanisées depuis 2004



Source : Nantes Métropole, base de données Mode d'Occupation du Sol (BD MOS)



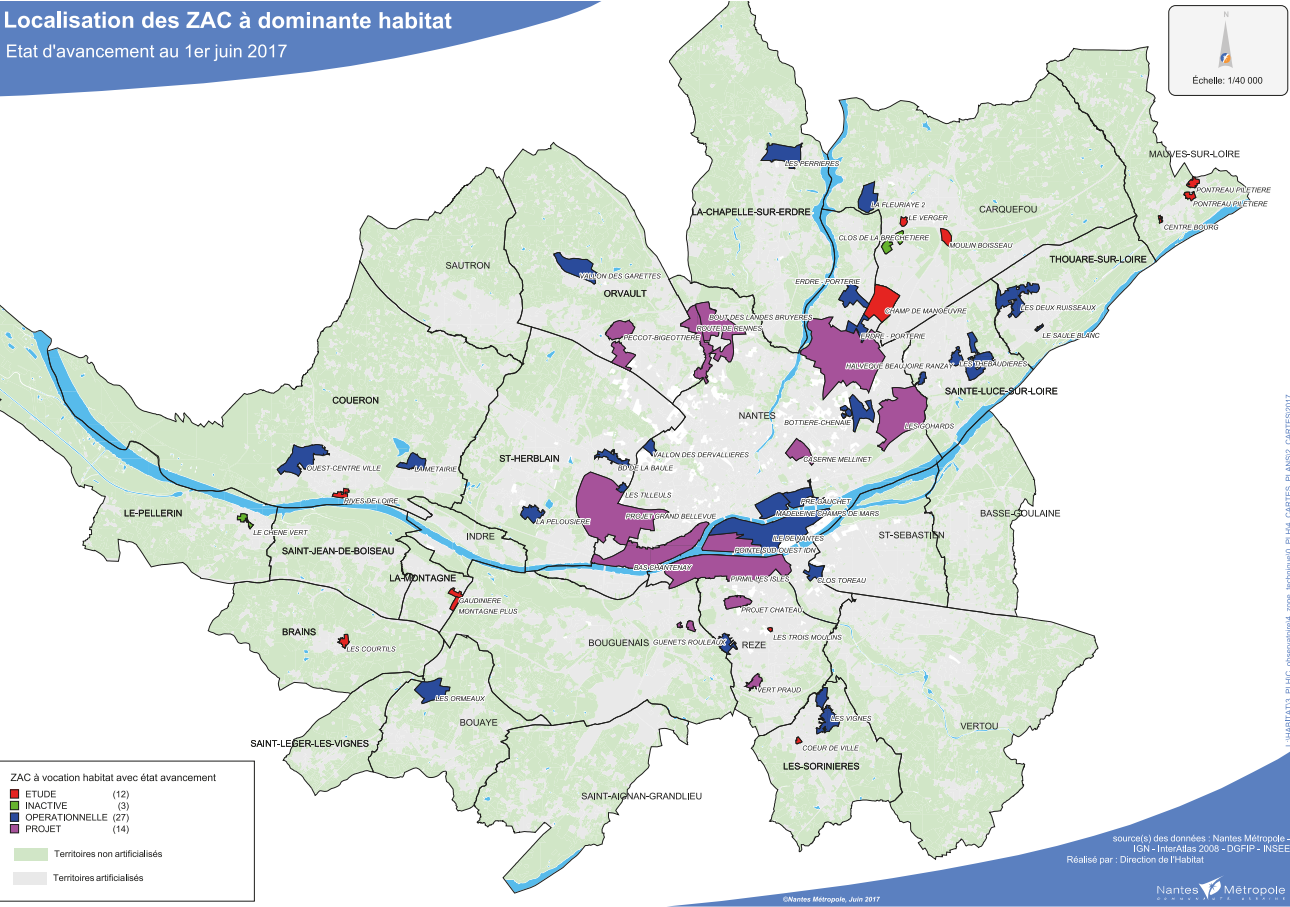
Une montée en charge de la production sous maîtrise publique mais un poids du diffus qui reste conséquent

Dans le cadre du PLH 2010-2016, Nantes Métropole et les 24 communes ont décidé la mise en place d'un outil partagé de suivi de la production de logements à travers les fiches communales. Ces fiches ont été actualisées chaque année depuis 2010 dans le cadre de groupes de pilotages bilatéraux. Elles permettent de dresser le bilan de la production et d'anticiper sur les années à venir.

La Métropole et les communes disposent de plusieurs outils et leviers pour assurer l'atteinte des objectifs de production neuve du PLH : les ZAC et opérations publiques d'aménagement, les outils des Plans Locaux d'Urbanisme, les outils d'intervention foncière.

Les ZAC et opérations publiques permettent à la collectivité de maîtriser le foncier, de construire les infrastructures nécessaires et d'assurer une programmation de logements en adéquation avec les besoins et les objectifs du PLH. La prise de compétence en 2010 par la Métropole des ZAC Habitat constitue un levier essentiel pour assurer et réguler la production de logements dans la Métropole. Elle permet également de favoriser l'innovation architecturale par le biais de cahiers des charges établis par les urbanistes, les aménageurs et les collectivités.

Localisation des ZAC à dominante habitat
Etat d'avancement au 1er juin 2017



Prix de vente des logements collectifs libres en €/m² (parking inclus) au 2^e trimestre 2014

	NANTES MÉTROPOLE	DONT VILLE DE NANTES	DONT NANTES MÉTROPOLE HORS NANTES
Ensemble	3 769 €/m²	4 184 €/m²	3 399 €/m²
ZAC	3 253 €/m²	3 481 €/m²	32 972 €/m²
Écart ZAC/Ensemble	-14,00 %	-17,00 %	-12,00 %

Source : Nantes Métropole, OLOMA

Au bilan, la Métropole conduit la mise en œuvre opérationnelle de 27 ZAC Habitat.

Les opérations publiques sont le lieu privilégié de mise en œuvre des objectifs de mixité de la Métropole.

Elles permettent également de peser sur le prix du marché libre. Les logements collectifs libres en opération d'aménagement sont de 400 à 700 € moins chers au m2 que l'ensemble de la production (hors PSLA, dispositif d'agrément du logement abordable).

Le potentiel important des ZAC à l'intérieur du périphérique est un outil de maîtrise de la formation des prix de marchés :

- Là où sont les emplois.
- Là où sont les infrastructures de transports collectifs et où les modes actifs sont pertinents.
- Là où existent des commerces et des services diversifiés.

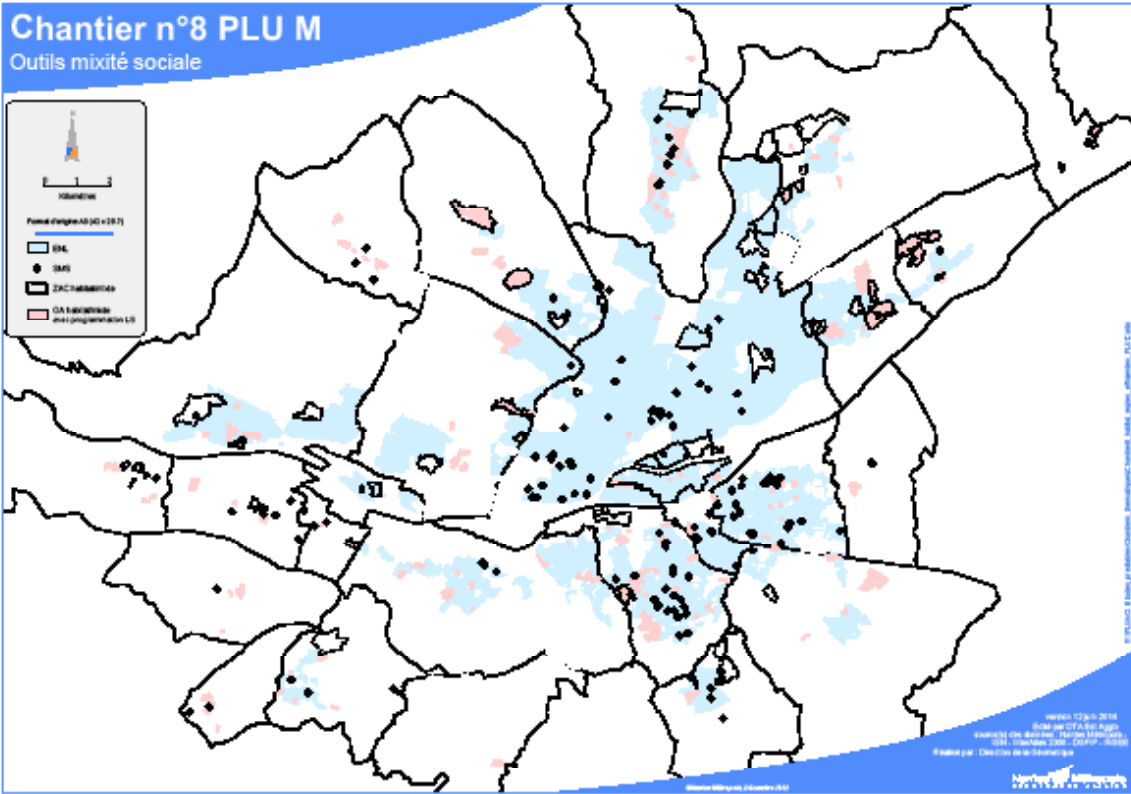
Les Plans Locaux d'Urbanisme approuvés depuis 2007 ont permis de mobiliser plusieurs outils réglementaires visant à renforcer ou encadrer la production de logements en particulier sociaux et abordables :

- **Les secteurs de renforcement de la mixité sociale dits « secteurs ENL »** qui permettent de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un

programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ». Cet outil a été mobilisé dans le PLU de 15 communes de la métropole.

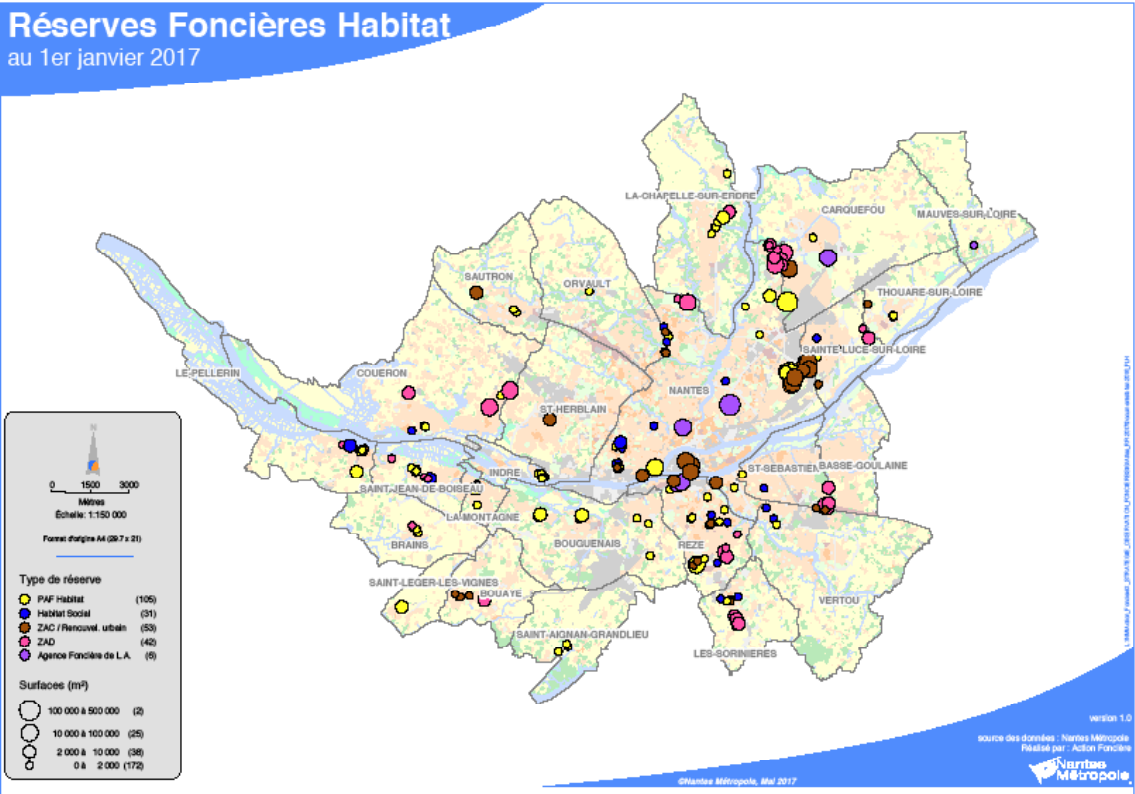
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** cet outil permet de « prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre » et notamment « les indications sur le programme de logement à développer ». Cet outil permet ainsi de cibler certains secteurs, d'imposer une densité minimale, une forme urbaine et contribue également, le cas échéant, à rééquilibrer les communes en déficit de logements sociaux mais également à conforter la production de logements abordables. 173 secteurs (hors ZAC) ont été couverts par une orientation d'aménagement à vocation habitat ou mixte (dont habitat) répartis dans les 24 communes de la métropole dans les PLU approuvés depuis 2007.

- **Les Emplacements Réservés ou Servitudes pour Mixité Sociale (SMS)** qui imposent sur des parcelles délimitées la réalisation de programmes de logements comprenant une part minimale de logements locatifs sociaux et/ou abordables. 165 sites ont fait l'objet dans le PLU d'une servitude pour mixité sociale réparti dans 21 communes de la métropole.



L'intervention foncière vient compléter la production à travers plusieurs outils :

- **L'acquisition directe de foncier par Nantes Métropole** pour le logement social, les réserves foncières Habitat et renouvellement urbain, qui visent à moyen/long terme à réaliser des opérations de type ZAC ou des aménagements mixtes voirie/habitat.
- **Le Programme d'Action Foncière (PAF Habitat)** permet de constituer des réserves foncières au bénéfice des communes pour les opérations d'habitat à moyen et long terme.
- **La politique foncière propre de la commune.**



Nantes Métropole engage 11 M€ chaque année afin de réaliser des réserves foncières pour le compte des communes ou pour les besoins propres de la Métropole.

Au titre de l'acquisition directe de foncier par Nantes Métropole pour le logement social, pour la période 2010-2016, 19 acquisitions ont été réalisées pour 3,8 millions d'euros et 2,4 ha. Depuis 2004, 52 emprises ont été constituées en tant que réserves foncières destinées à de l'habitat social :

> 27 opérations ont été livrées représentant 470 logements sociaux,

> 4 opérations sont en phase travaux (soit 86 logements sociaux),

> 7 opérations sont à l'étude (pour 72 logements sociaux).

Dans le cadre des réserves foncières habitat et renouvellement urbain qui visent à moyen/long terme à réaliser des opérations de type ZAC ou des aménagements mixtes voirie/habitat, au

total, 47 acquisitions ont été réalisées entre 2010 et 2016 pour 23,9 millions d'euros et 34,1 ha.

Concernant le 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 terme, le stock disponible représente une superficie de 61,4 ha (montant des acquisitions : 28,6 millions d'euros).

Parallèlement, la création de Zones d'Aménagement Différé (ZAD), initiée progressivement depuis 2007 permet de constituer des réserves foncières à moyen ou long terme en faveur de l'habitat : depuis 2010, au bilan, 35 acquisitions ont eu lieu pour 3,2 millions d'euros et 19,4 ha.

En parallèle, l'Agence Foncière de Loire-Atlantique (AFLA) établissement public foncier local créé le 17 juin 2012, assure le portage de fonciers sur sollicitation de Nantes Métropole.

Liste des fonciers acquis par l'Agence Foncière de Loire-Atlantique (AFLA)
sur sollicitation de Nantes Métropole depuis sa création

OPÉRATIONS		ÉCHÉANCES DES PORTAGES	MONTANTS PRÉVISIONNELS H.T.
NANTES	Prairie au Duc	2016	6 999 221 €
NANTES	Mellinet	2017	10 034 843 €
NANTES	Maison d'arrêt	2017	5 431 272 €
LES SORINIÈRES	La Cassière	2016	4 683 079 €
MAUVES S/LOIRE	Rue Choiseau	2018	220 440 €
CARQUEFOU	Moulin Boisseau	2018	9 066 289 €
REZÉ	Abattoirs	2018	14 318 788 €

Source : Nantes Métropole

La mobilisation du foncier public de l'État constitue un autre levier non négligeable : depuis 2004, 19 emprises foncières ont ainsi été cédées par l'État représentant 38 186 m² permettant la réalisation d'un potentiel de plus de 6 500 logements dont 2 800 logements sociaux.

Liste des fonciers publics de l'État cédés depuis 2004

COMMUNE	ADRESSE / NOM SITE	SURFACE CÉDÉE EN M²	ANNÉES DE CESSIION	ANCIEN PROPRIÉTAIRE OU UTILISATEUR DE L'ETAT	POTENTIEL LOGEMENT	DONT LLS
NANTES	Résidence Alice Milliat 13 rue du Fresche Blanc et Boulevard Guy Mollet	5 820	2004	Université de Nantes (Ministère de la Jeunesse, de l'Éducation Nationale et de la Recherche)	298	298
NANTES	Ile de NANTES (terrain calberson)	9 600	2005	Réseau Ferré de France (RFF)	434	163
NANTES	Route de la Gaudinière	1 840	2006	Ministère de la Jeunesse de l'Éducation Nationale et de la Recherche (CROUS : Centres des œuvres universitaires et scolaires)	190	190
NANTES	ZAC Beaulieu – La Perle Noire, 2 rue Thomas Narcejac (terrain de la Gendarmerie)	19 781	2007	Ministère de la Défense (gendarmerie nationale)	316	151
NANTES	ZAC du Champ de manœuvre	435 746	2007	Ministère de la Défense (armée de terre)	1 800	450
BOUGUENAIS	3 Avenue du Général de Gaulle	228	2008	Centre d'Études Techniques Maritimes et Fluviales (CETMEF) Service central du ministère de l'écologie	1	1
NANTES	104 rue Gambetta (anciens combattants)	4 238	2008	Ministère de la Défense (services déconcentrés des anciens combattants)	56	56
NANTES	Avenue BOURGAULT DUCOUDRAY	1 173	2008	Réseau Ferré de France (RFF)	27	27
NANTES	Résidence Bourgeonnière Rue du Fresche Blanc	3 991	2010	Ministère chargé du Domaine et chargé de l'Enseignement Supérieur	213	213
NANTES	ILE DE NANTES (SNCF)	43 556	2012	SNCF Mobilités (ex SNCF)	500	125
NANTES	110 rue Gambetta (Pavillon Desgrées du Lou, - ancienne caserne)	2 817	2012	Ministère de l'Intérieur	45	
NANTES	Chemin de Launay Violette	15 056	2013	Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche	241	241

COMMUNE	ADRESSE / NOM SITE	SURFACE CÉDÉE EN M²	ANNÉES DE CESSIION	ANCIEN PROPRIÉTAIRE OU UTILISATEUR DE L'ETAT	POTENTIEL LOGEMENT	DONT LLS
NANTES	66 rue de la ville en pierre	242	2013	Ministère de la Défense	8	
NANTES	rue du général Buat, rue des Châlatres (Caserne Mellinet)	134 643	2014	Ministère de la Défense	1 700	550
REZÉ	2, rue Georges Boutin	993	2014	Ministère de La justice	3	3
NANTES	9 rue Descartes (ancienne maison d'arrêt)	10 402	2015	Ministère de la justice SOVAFIM	160	80
NANTES	2, rue d'Allonville (Lieu-dit Docks de la Mitrie Sud Terre)	22 816	2016	Ministère de la Défense	350	130
NANTES	11, allée Baco Ancien foyer protection judiciaire de la jeunesse (PJJ)	354	2016	Ministère de la Justice	45	45
NANTES	7, route de la Jonelière (site du Tertre)	12 238	2017	Education Nationale	200	80

Source : Viv@cité - DREAL Pays de la Loire

La loi de mobilisation du foncier public en faveur du logement du 18 janvier 2013 prévoit que le prix de cession de ces terrains peut être inférieur à leur valeur vénale dès lors qu'ils ont vocation à accueillir des opérations de construction de logements notamment sociaux. Plusieurs cessions sont intervenues dans ce cadre :

- L'ancienne caserne Mellinet à Nantes en 2014 (décote de 67 % permettant la réalisation de 35 % de logements sociaux et 35 % de logements abordables).
- Un immeuble situé allée Baco à Nantes permettant la réalisation d'une résidence sociale inter-générationnelle de 46 places en 2016.
- Le site des docks de la Mitrie sud à Nantes cédé dans le cadre d'un appel d'offre.

Dans la liste régionale prise par arrêté du 10 janvier 2017, quatre sites se situent à Nantes Métropole et pourront être mobilisés dans le futur PLH :

- L'ancienne école d'architecture, rue Massenet à Nantes, en cours de cession à la foncière publique solidaire.
- Le pavillon des cadres situé rue de Bellevue à Couëron dont la cession est en cours avec une décote pour permettre la démolition – reconstruction de 19 logements sociaux et abordables.
- L'ancienne maison de Garde-Barrière située rue Jean Bart à Couëron qui devrait faire l'objet d'une opération de logements locatifs sociaux dans la période 2019-2025.
- 8 rue de la Béraudière à Nantes : ce foncier fait l'objet d'un dialogue entre la Métropole et France Domaine sur la mobilisation de ce site.

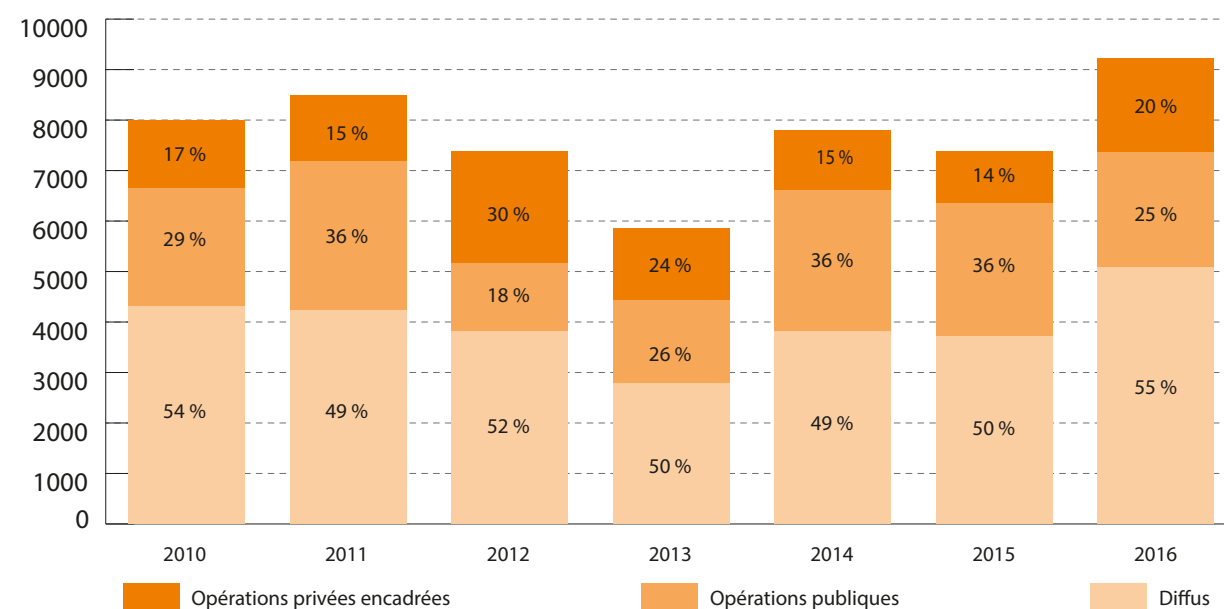


En dehors de ces secteurs maîtrisés, une part importante de la production métropolitaine est réalisée en diffus.

Des outils financiers tels que le « Projet Urbain

Partenarial » et la « Taxe d'Aménagement Majorée » peuvent être mobilisés pour permettre d'adosser un aménagement de l'espace public de qualité aux opérations immobilières.

Répartition des logements autorisés entre 2010 et 2016 par mode opératoire



Nantes Métropole, fiches communales

Au bilan de la production autorisée entre 2010 et 2016 :

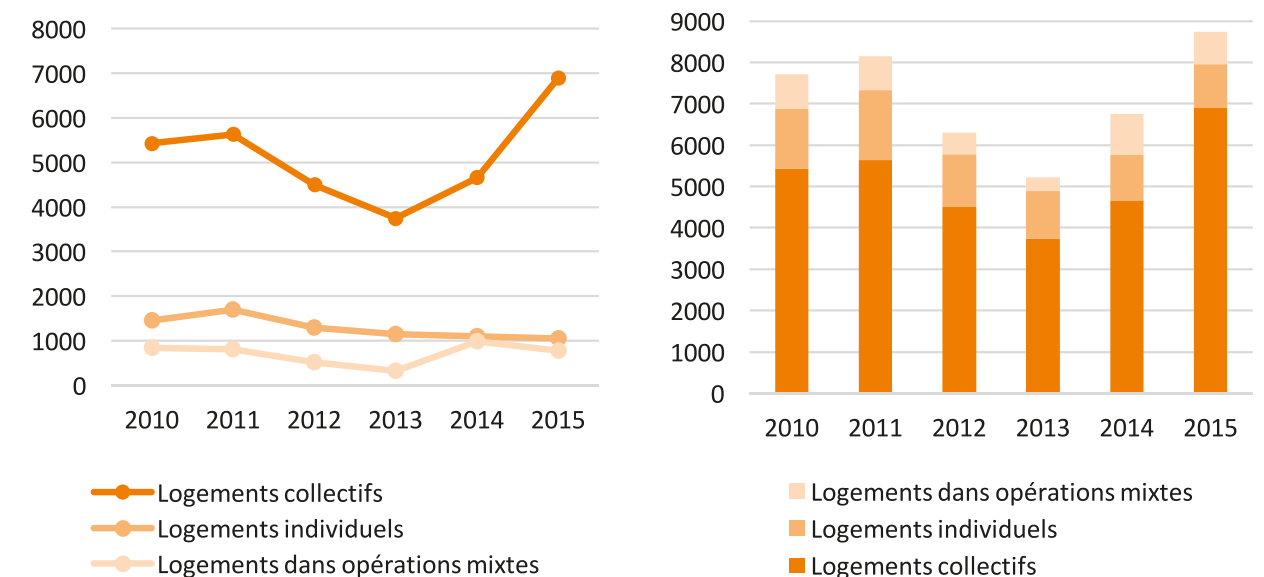
■ **La production sous maîtrise publique (ZAC métropolitaines, opérations de renouvellement urbain ou opérations communales)** a concerné environ 30 % des logements autorisés entre 2010 et 2016. Ce taux a eu tendance à augmenter de manière significative depuis 2010.

■ 19 % des logements autorisés sur cette période se trouvaient en **opérations privées maîtrisées issues des outils réglementaires des Plan Locaux d'Urbanisme** (Orientations d'Aménagement, Servitudes pour Mixité Sociale...) permettant

d'accompagner la production privée (implantation, programmation logements, densité).

■ **Le diffus** (divisions parcellaires en individuel et immeubles collectifs en renouvellement urbain) assure la majeure partie de la production 2010-2016 (51 % des quelques 54 000 logements autorisés dans la période). Cette production est portée par une densification des zones urbaines : 70 % des logements autorisés entre 2010 et 2016 l'ont été le long des axes de transport en commun en site propre. On assiste à une progression forte de la production en collectif, conforme aux orientations du SCOT visant la réduction de la consommation foncière et à l'intensification urbaine.

Évolution de la typologie du parc construit entre 2010 et 2015



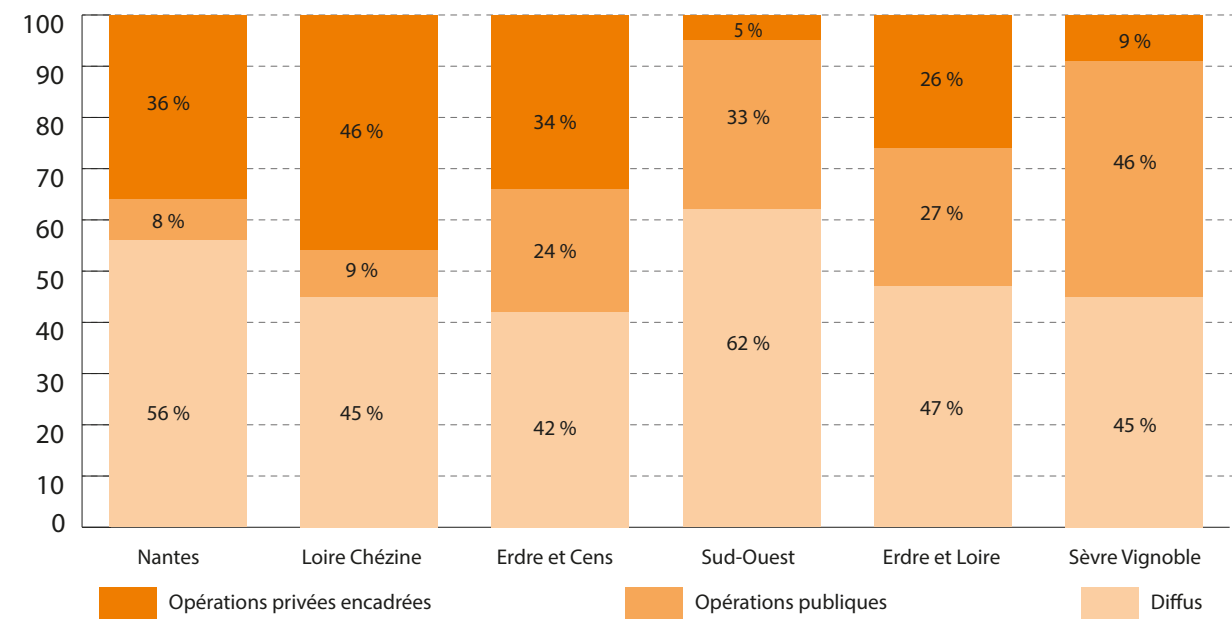
La nature de la production selon le type d'urbanisation diffère selon les territoires. C'est dans le secteur Sud-Ouest (62 %) et dans la ville de Nantes (56 %) que la production en diffus est majoritaire.

Le poids des opérations publiques représente plus du tiers de la production à Nantes et dans

Nantes Métropole, fiches communales

le secteur Nord-Ouest et 1/4 de la production du secteur Nord-Est. Dans les secteurs Sud-Est et Sud-Ouest cette production est plus marginale, la production y étant davantage réalisée dans le cadre d'opérations privées encadrées (Orientations d'Aménagement du PLU en particulier) : 33 % de la production du Sud-Ouest et 46 % du Sud-Est y est réalisée.

Répartition des logements autorisés entre 2010 et 2016 par mode opératoire et par secteur géographique



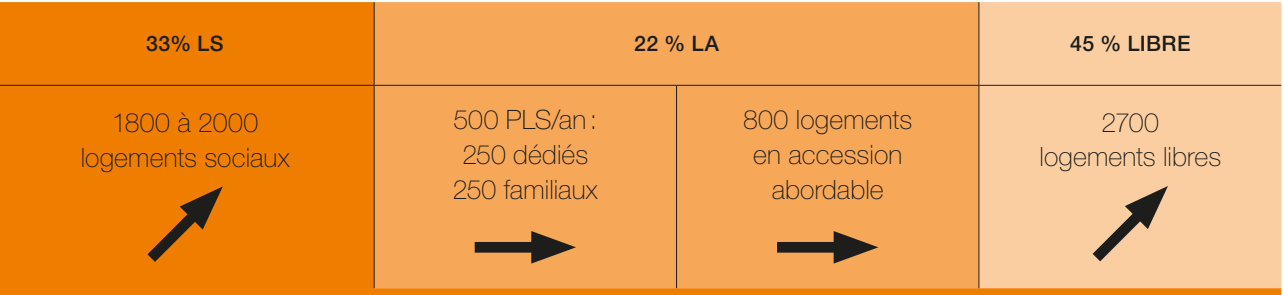
Nantes Métropole, fiches communales

2- Une diversification de l'offre de logements neufs

Proposer des logements adaptés aux besoins et aux ressources de chacun et permettre des parcours résidentiels dans l'ensemble du territoire métropolitain constitue une priorité pour la Métropole. Quels que soient ses revenus, chaque citoyen de l'agglomération doit pouvoir accéder à un logement répondant à ses attentes et à ses besoins. Pour cela,

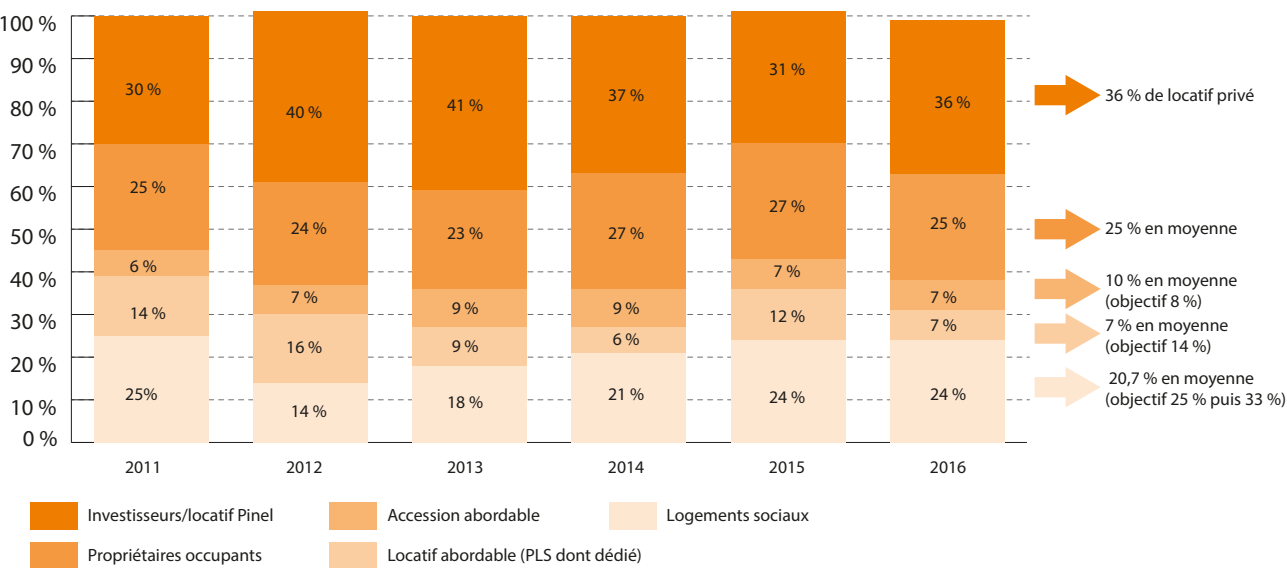
le PLH fixe des objectifs de diversification de l'offre de logements neufs : avec 1 300 à 1 400 logements sociaux soit 25 % de la production (portés à 1 800 à 2 000 logements soit 33 % de la production lors de la modification de 2016), 500 locatifs abordables PLS et 800 logements en accession abordable.

Un objectif global de 5500 à 6000 logements neufs par an



Au bilan, dans la période 2011-2016, la production de logements aidés a enregistré

une progression importante mais peine à suivre la dynamique du marché libre



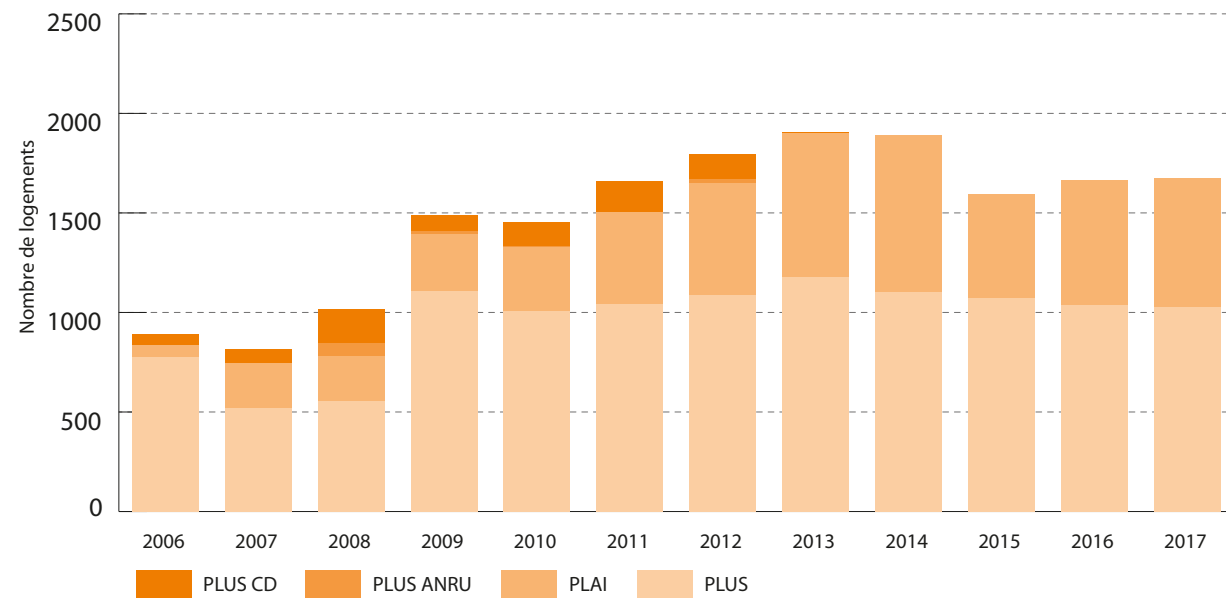
Nantes Métropole, DDC, OLOMA

Un développement de la production locative sociale mais qui reste à conforter

Depuis 2006, Nantes Métropole est délégataire des aides à la pierre de l'État. La programmation financière et opérationnelle de la production de logements sociaux est donc assurée par la Direction de l'Habitat de Nantes Métropole. L'engagement de toutes les communes et des partenaires en particulier les opérateurs sociaux a permis de renforcer la production sociale de la Métropole.

Ainsi, 1 705 logements sociaux (PLUS PLAI) ont été financés en moyenne entre 2010 et 2017, contre 1 054 en moyenne entre 2006 et 2009. Les outils de suivi mis en place autour des fiches communales et la programmation partagée avec les bailleurs sociaux permettent d'en suivre la réalisation.

Programmation de logements sociaux (hors PLS) de 2006 à 2017

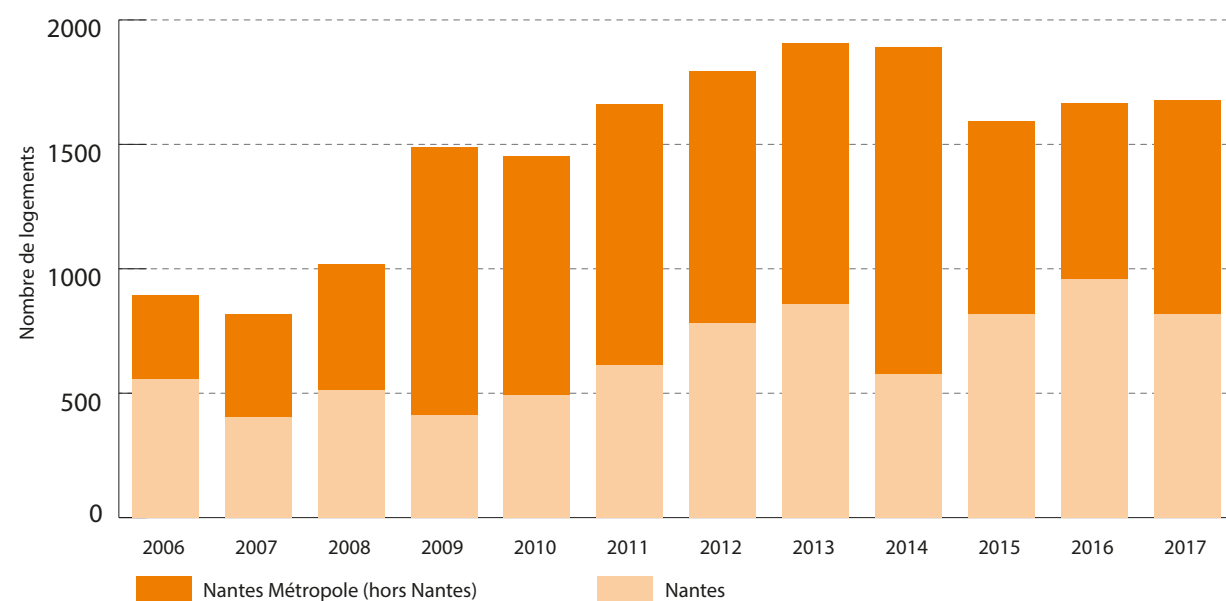


Source : Nantes Métropole, financement du logement social

Le taux de logements sociaux à loyer minoré (financement PLAI) a fortement progressé entre 2006 et 2017, dépassant les objectifs du PLH (30 % de la production) depuis 2012 : ainsi ils représentaient 19 % de la production entre 2006 et 2009 et 33 % entre 2010

et 2017 avec une accélération depuis 2012. Cette progression vise à accompagner la demande : 75 % des demandeurs ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS et peuvent prétendre à un logement social à loyer minoré.

Localisation des logements sociaux de 2006 à 2017

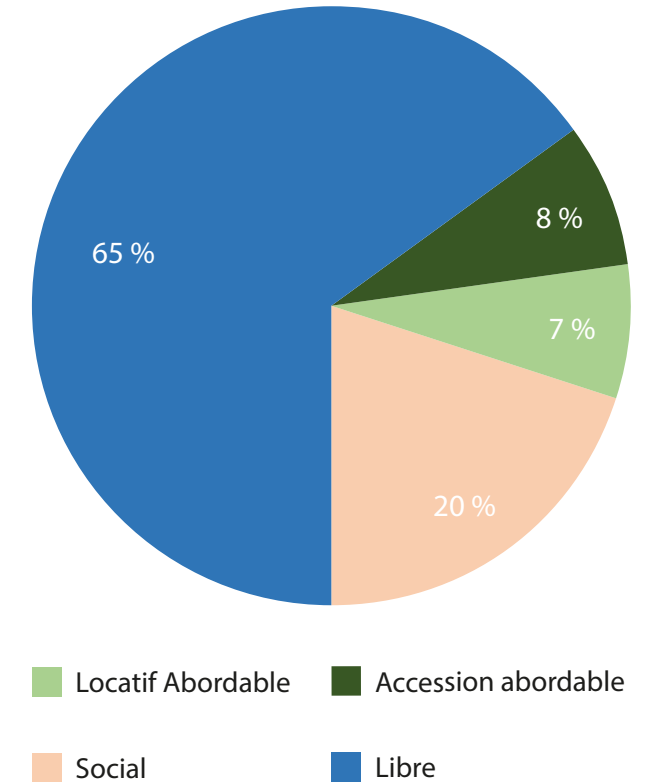


Source : Nantes Métropole, financement du logement social

Depuis 2006, la part des communes périphériques dans la production de logements sociaux a beaucoup augmenté passant de 46 % entre 2006 et 2008 à plus de 60 % depuis 2009. Toutes les communes de l'agglomération sont aujourd'hui engagées dans une production de logements sociaux que les fiches communales permettent d'inscrire dans un calendrier opérationnel.

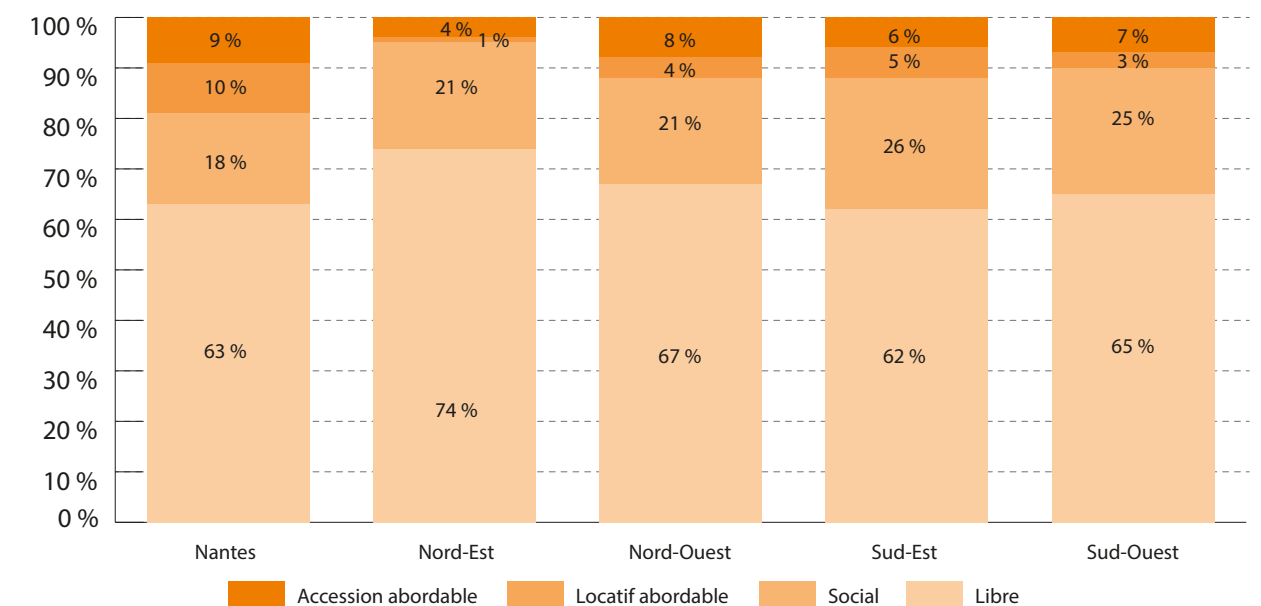
La démultiplication des outils en faveur de la production de logements sociaux (opérations publiques, fonciers maîtrisés, outils PLU) mais également l'engagement des communes et des opérateurs trouvent leur traduction dans la production neuve : 21 % des logements autorisés entre 2010 et 2016 sont des logements sociaux et ce malgré le dynamisme de la production en diffus. Ce taux varie entre 18 % à Nantes et 26 % au Sud-Est.

Nature logements autorisés entre 2010 à 2016



Source : Nantes Métropole, fiches communales

Nature des logements autorisés entre 2010 et 2016 par secteur PLH



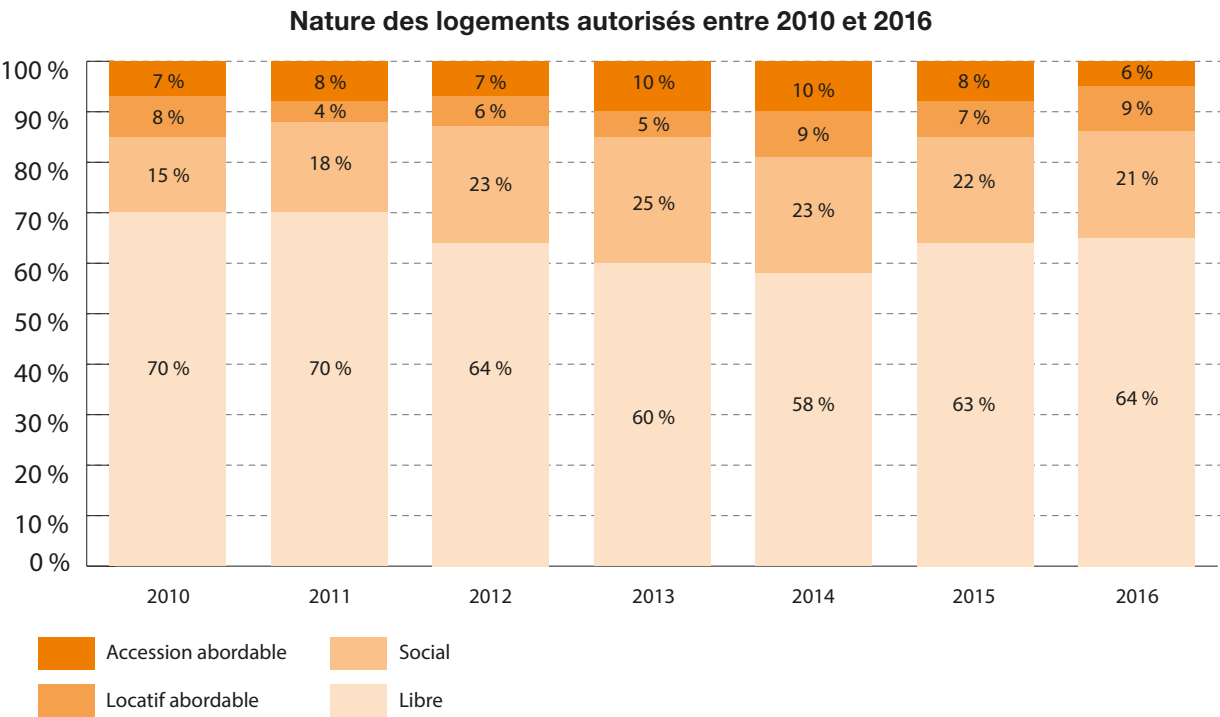
Nantes Métropole, fiches communales

Ce taux reste inférieur à l'objectif PLH (25 % puis 33 % de la production depuis la modification du PLH).

Pour atteindre les objectifs en matière de logements sociaux et abordables du PLH, une optimisation des outils de production a été engagée par modification des PLU à partir de 2010 : adaptation des secteurs et seuils ENL, des programmes d'orientations d'aménagement... Le taux de logement social

s'est ainsi amélioré dans la production neuve à partir de 2012 avec 70 % de logement libres en 2010-2011 et un recul à partir de 2012.

Cette optimisation s'est poursuivie dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain afin de conforter la production sociale et abordable à la hauteur des objectifs. Doivent s'y ajouter la mobilisation des fonciers publics ainsi qu'une veille sur les opportunités foncières.



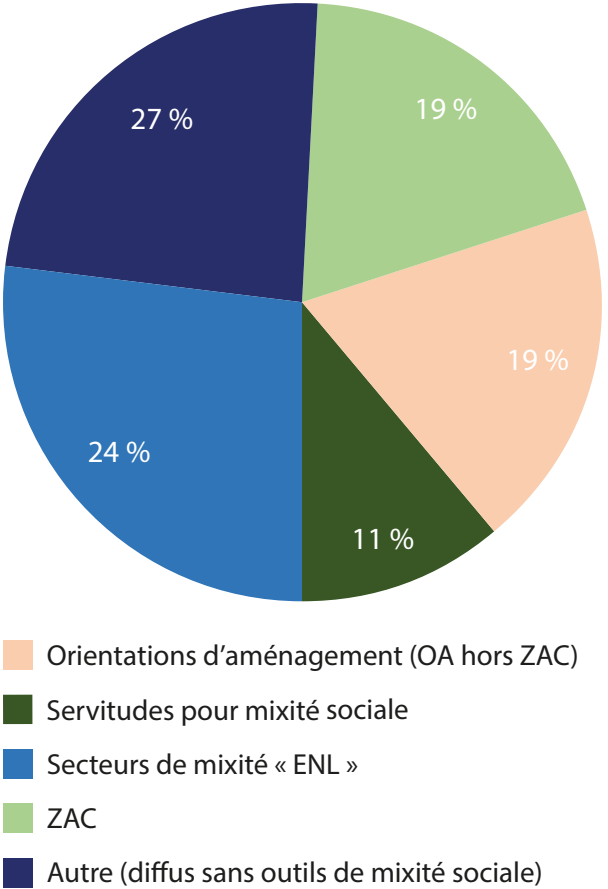
Au bilan, entre 2010 et 2015 :

- Plus de la moitié de la production de logement social a été produite dans le cadre des outils de mixité du PLU (secteur de mixité dits ENL : 24 %, Orientations d'Aménagement : 19 % et Servitudes pour Mixité Sociale 11 %).

- 19 % de la production a été assurée par des opérations publiques d'aménagement.
- 28 % l'ont été en diffus dans le cadre de discussions communes / bailleurs / promoteurs, ou dans le cadre de la prospection des bailleurs sociaux.

Nantes Métropole, fiches communales

Lieux de production du logement social financé entre 2010 et 2015



Source : Nantes Métropole, financement du logement social

La production de logements sociaux à travers les outils du PLU permet de renforcer la part de logements sociaux dans les secteurs qui en sont le plus dépourvus.

La production sociale a toutefois permis une progression importante du taux de logements sociaux dans le parc de logements métropolitain.

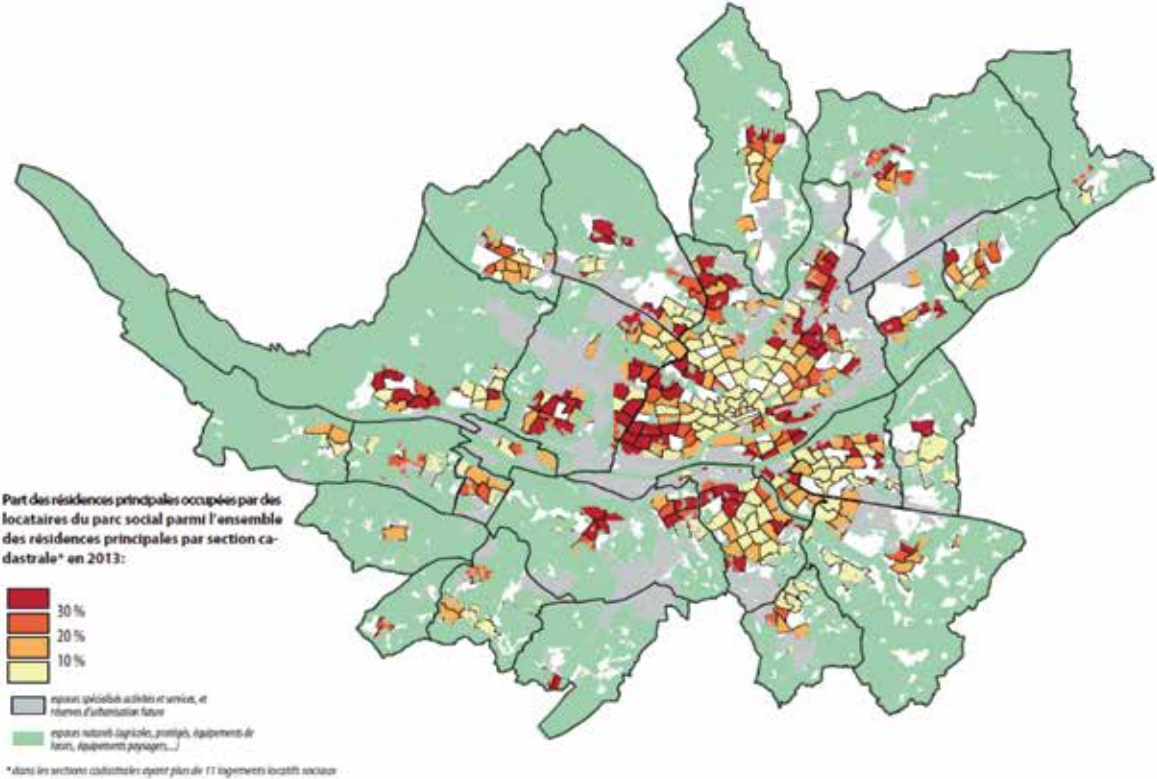
Dans le territoire, 21 communes sont soumises à l'application de l'article 55 de la loi SRU ; ces communes regroupent 66 153 logements sociaux (logements mis en location au 01/01/2017). Depuis 2002, 19 798 logements sociaux ont été livrés dans ces communes. Le parc social a ainsi augmenté en volume de 42,7 % entre 2002 et 2017, plus rapidement que le parc des résidences principales qui a progressé de 34,66 % dans la même période.

Le taux de logements sociaux s'est donc amélioré en passant de 19,10 % en 2002 à 22,11 % des résidences principales au 1^{er} janvier 2017. Cette progression s'est accélérée depuis 2009 avec l'augmentation des logements livrés. Les efforts fournis en matière de production de logement social à partir de la délégation à Nantes Métropole des aides à la pierre de l'État depuis 2006 trouvent leur traduction opérationnelle en matière de livraisons.

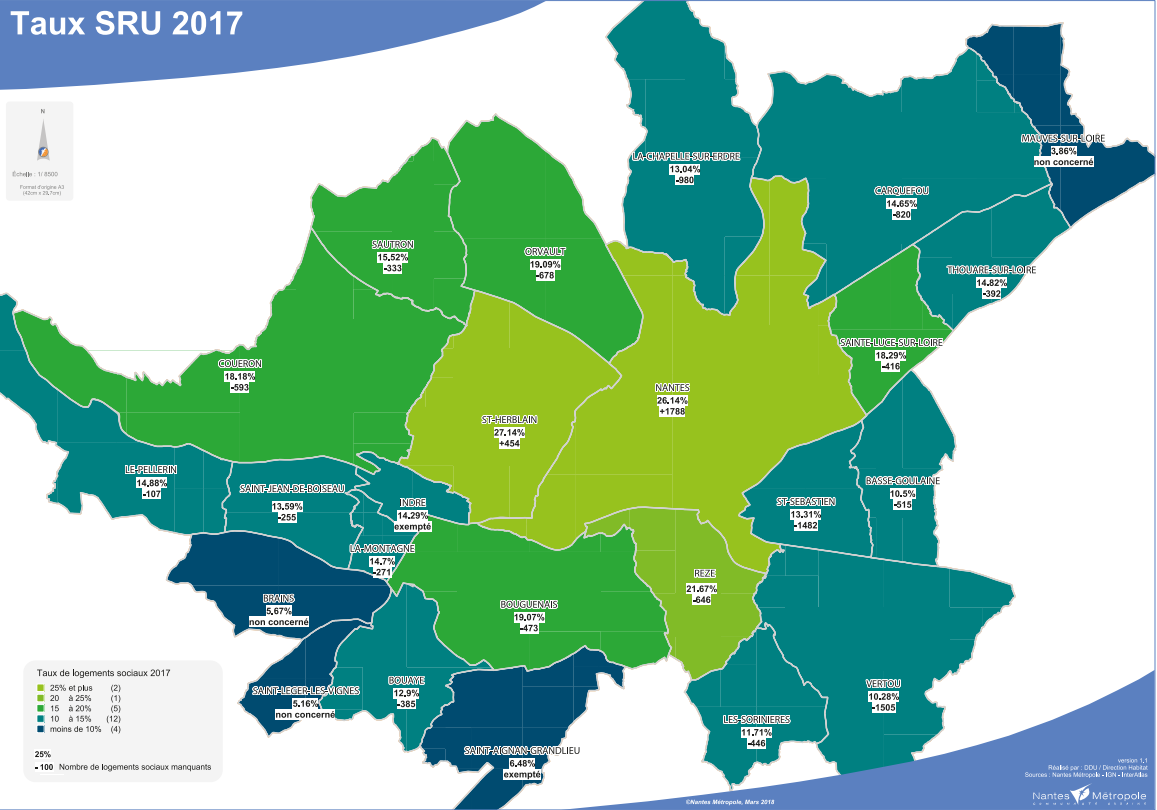
	ÉVOLUTION DU PARC SRU 2010-2017							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Parc SRU (nombre)	53 790	55 587	57 069	59 566	61 190	62 427	64 424	66 153
Taux SRU	20,30 %	20,75 %	20,94 %	21,24 %	21,53 %	21,55 %	21,91 %	22,11 %
Logements supplémentaires au 1 ^{er} janvier	1727	1797	1482	2 497	1 624	1 237	1 997	1 729

Source : inventaire SRU

Part des logements locatifs sociaux - Nantes Métropole

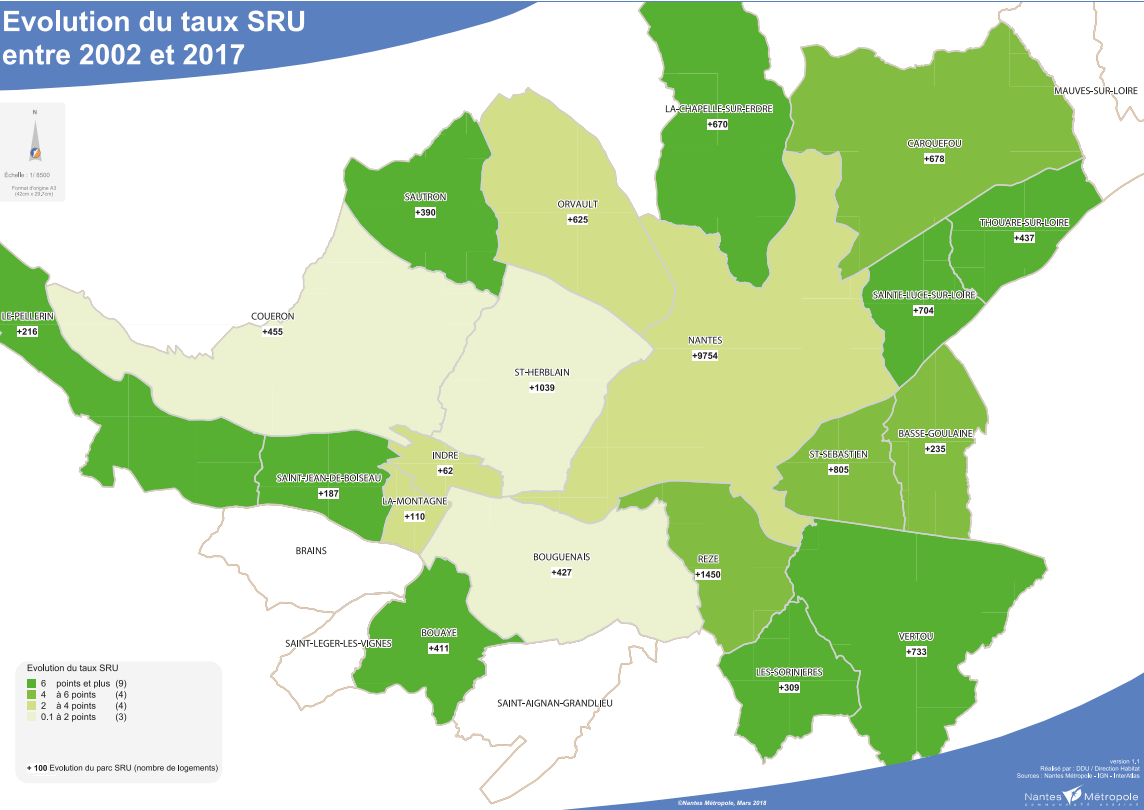


Source : inventaire SRU



Au 01/01/2017, l'ensemble des communes en situation de rattrapage SRU dépasse les 10 % de logements sociaux. La progression la plus

importante a concerné les communes dont le parc était le plus réduit en 2002.



Cette progression de la production vient accompagner la progression de la demande locative sociale. La demande locative sociale augmente en effet depuis 2009 de façon plus rapide que dans la période antérieure. On enregistre ainsi 30 426 demandeurs au 01/01/2018 dans le territoire de Nantes Métropole contre 28 547 l'année précédente.

Si les demandeurs sont de plus en plus nombreux, les efforts effectués pour répondre à la demande sont importants. L'année 2017 maintient le niveau de logements sociaux attribués enregistré depuis 2010 avec 6 957 attributions. En moyenne avec plus de 6 600 demandes satisfaites chaque année depuis 2010, le volume de demandes satisfaites est nettement supérieur à la période 2000-2009 pendant laquelle le volume de logements

attribués oscillait autour de 5 000 logements par an. La production de logements sociaux permise par l'engagement de toutes les communes de Nantes Métropole explique cette progression. Le taux de satisfaction qui est de 23 % diminue quelque peu par rapport à 2015 et 2016 (24 %). Le nombre de refus a chuté de nouveau de 8 % entre 2016 et 2017 avec 2 974 refus enregistrés en 2017. Les motifs les plus fréquemment invoqués sont des caractéristiques du logement (17 %) ou une localisation (15 %) inadaptés.

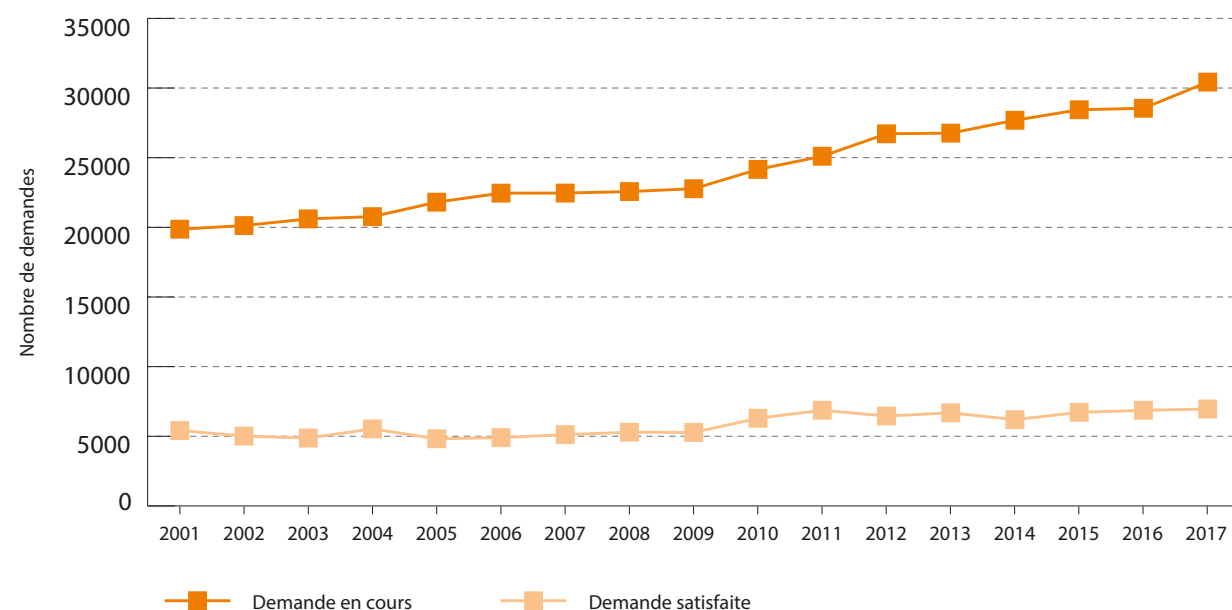
La répartition de la demande dans le territoire communautaire est très inégale. Les communes disposant du parc de logements sociaux le plus développé sont logiquement les plus demandées. 18 169 demandes de logement social ont été effectuées en 2017 avec comme

premier choix la ville de Nantes, soit 60 % de l'ensemble des demandes de l'agglomération. Parmi ces demandes, 3 645 ont été satisfaites (taux de satisfaction de 20 % qui diminue). La commune de Saint-Herblain arrive ensuite avec 2 784 demandeurs en 2017, suivie de Rezé (2 027 demandeurs). Au-delà de l'offre disponible, les demandeurs y recherchent également la présence des services, transports en commun et de l'emploi. La territorialisation des objectifs

de production sociale des communes doit nécessairement intégrer cette donnée.

Le taux de satisfaction des demandes est plus élevé dans les communes ayant livré des opérations pendant l'année en cours : c'est le cas de Saint-Jean-de-Boiseau, Indre ou Bouaye. En l'absence de livraisons majeures, du fait de la rotation limitée au sein du parc, le taux de satisfaction est plus faible.

Évolution de la demande 2001-2017



Nantes CREHA Ouest – FDLS

Une montée en puissance de l'offre de logements abordables

Pour répondre aux besoins des ménages aux revenus modestes à intermédiaires (plafond de ressources PLS) qui peinent à accéder au marché libre de la Métropole et sont contraints de s'éloigner en périurbain, le PLH 2010-2016 vise le développement d'une offre de logements abordables qui regroupe :

- Des logements locatifs abordables, financés en PLS.
- Des logements en accession abordable.

Cette offre initiée dès 2006 pour le locatif et dès 2007 pour l'accession a enregistré une forte progression depuis 2010 avec **1 141 logements locatifs et en accession autorisés en moyenne par an entre 2010 et 2016**. Néanmoins, compte tenu du dynamisme du diffus, elle demeure inférieure aux objectifs PLH en valeur relative : cette production représente **15 % des logements autorisés pour un objectif de 22 %**.

Le locatif abordable (PLS)

Contrairement aux financements PLAI et PLUS dont la finalité est la construction de logements à destination des ménages les plus modestes (ressources inférieures au plafond de ressources PLUS), **le produit PLS permet de créer une offre locative intermédiaire entre le logement social et le logement libre :**

- Destiné à des ménages dont les revenus peuvent aller jusqu'à 130 % des plafonds d'accès au logement social.
- Un niveau de loyer intermédiaire entre le logement locatif social et le logement locatif privé.

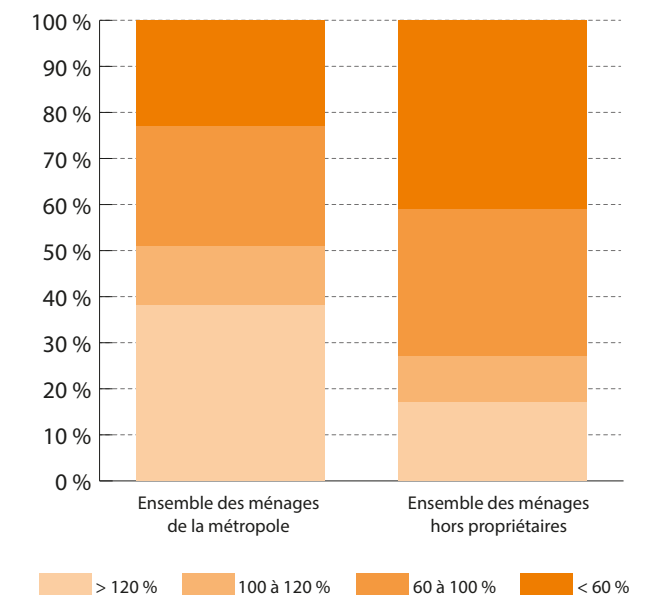
Le PLS permet aussi de répondre à des besoins spécifiques en matière de logement. Sont financés par ce biais les résidences étudiantes, les EHPAD ou encore les logements adaptés au handicap.

Un logement en résidence financé par PLS ouvre droit au conventionnement APL.

Le PLH 2010-2016 insiste sur la nécessité de développer le produit PLS dans un cadre maîtrisé :

- En termes quantitatifs d'abord, avec un objectif annuel de 500 PLS compte tenu de la cible de ménages plus réduite : 51 % des ménages de la métropole sont éligibles au logement social (PLUS PLAI) et 13 % ont des revenus compris entre 100 et 120 % des plafonds PLUS et sont donc éligibles au PLS.
- Afin qu'il demeure concurrentiel du marché locatif privé. La localisation (secteurs tendus) et la typologie des logements financés en PLS (T2 et T3 essentiellement) doivent ainsi être définies au plus juste afin de répondre à la demande des ménages et pallier les carences du marché.

Répartition des ménages de Nantes Métropole selon les plafonds d'accès au logement social



Source : Filocom 2013

Au bilan, 565 PLS ont été agréés en moyenne par an entre 2010 et 2017, dépassant les objectifs du PLH (500/an) :

- 287 logements dédiés à des besoins spécifiques.
- 61 logements locatifs familiaux gérés par des investisseurs.
- 217 logements locatifs familiaux gérés par des bailleurs sociaux.

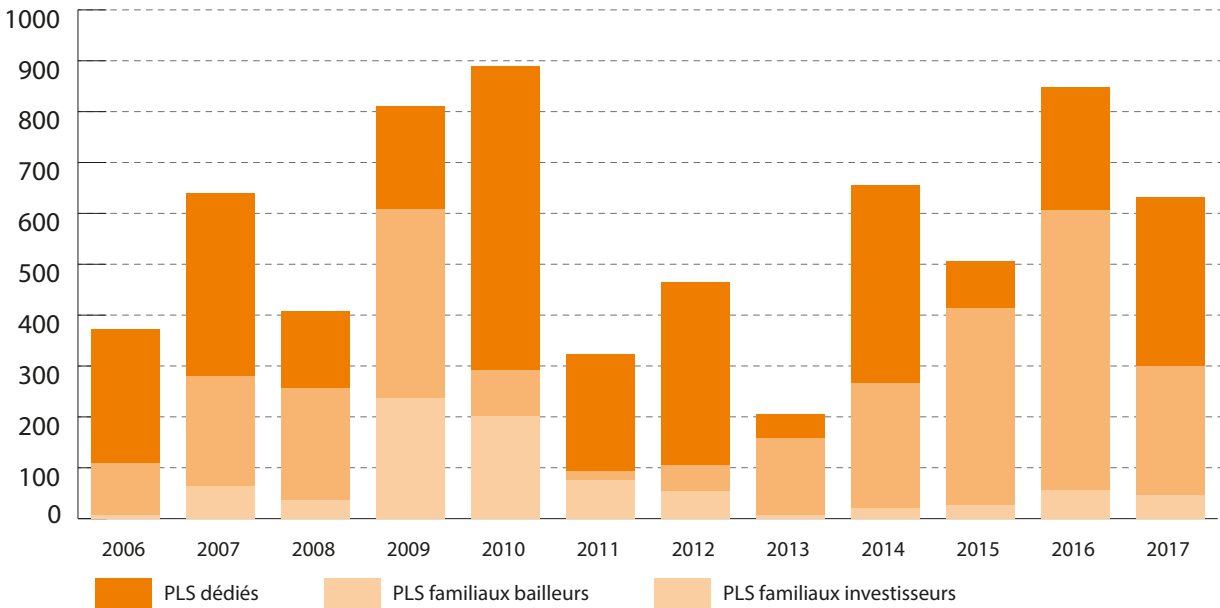
La production de locatif abordable représente 7 % de la production totale en moyenne mais on assiste depuis 2014 à une progression de cette production notamment sous l'effet des règles de mixité du PLU ouvertes tant au locatif qu'à l'accession abordable. Les opérateurs y font majoritairement le choix du PLS.

La production de logements locatifs abordables a été marquée par une forte baisse entre 2011 et 2013 entraînée par la fin du cumul du dispositif Scellier et du PLS qui était jusqu'en 2010 très avantageux pour les investisseurs. L'année 2013, avec la mise en place de

l'investissement Duflot est venue confirmer la raréfaction du PLS investisseurs, en dehors peut-être des obligations des PLU.

Depuis 2013, on assiste à une augmentation du nombre de PLS familiaux réalisés par des bailleurs sociaux.

Programmation de logements locatifs abordables familiaux et dédiés de 2006 à 2017



Source : Nantes Métropole, agréments PLS

82 % des PLS produits depuis 2009 sont des T2 et T3. La production réalisée par les bailleurs sociaux s'oriente davantage sur des logements de plus grande taille (13 % de T4 et +) alors que celle des investisseurs s'oriente vers des logements plus petits (19 % de studios et T1).

L'enquête auprès des propriétaires de logements PLS réalisée en 2012 dans le cadre de l'Observatoire du logement locatif privé Cina-Auran a été reconduite en 2014. Elle a permis de positionner les loyers des logements PLS de Nantes Métropole vis-à-vis des autres logements locatifs privés. Compte tenu du faible écart avec le marché libre, la Métropole encadre le loyer des PLS à 9 €/m² (accessoires compris) en moyenne par programme.

Loyer médian selon le type de logement (surface habitable accessoires compris)
Enquête réalisée en 2014 sur les PLS portés par des investisseurs

	PLS	ENSEMBLE DU PARC LOCATIF ONILOCA
T1	11,2 €/m²	13,2 €/m²
T2	10,3 €/m²	11,3 €/m²
T3	9,4 €/m²	10,2 €/m²
T4	9,0 €/m²	10,0 €/m²
Ensemble	9,8 €/m²	11,0 €/m²
	Données brutes de l'enquête PLS	Données brutes observatoire Cina-Auran (construits depuis 2006 hors PLS)

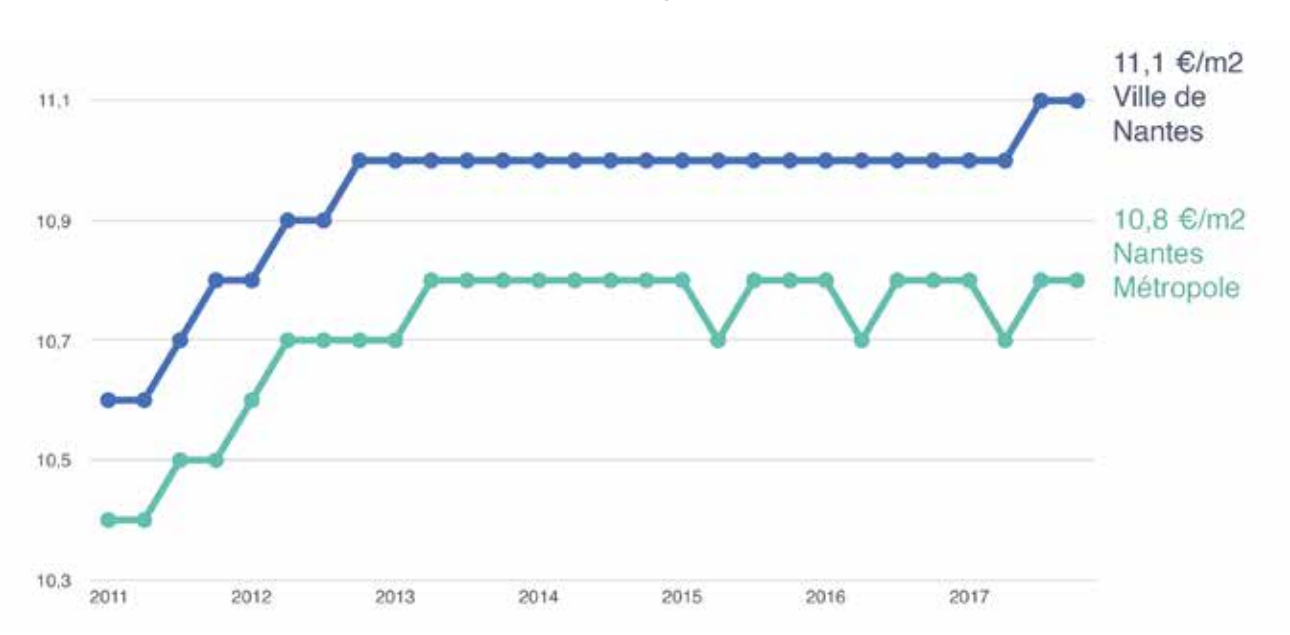
Source : AURAN

Au 31 décembre 2016, le loyer mensuel médian (hors charges) des logements loués était de 10,80 €/m² à

Nantes Métropole et de 11,00 €/m² dans la ville de Nantes. Le loyer médian a augmenté sur Nantes Métropole de + 3,9 % depuis janvier 2011, soit à un rythme inférieur à celui de l'indice de référence des loyers sur la même période. Entre 2011 et 2012, il avait augmenté de + 2,9 %. Le loyer dans la ville de Nantes a lui augmenté de 3,8 %. Tant dans la métropole que dans la ville-centre, les loyers sont stables depuis plus de trois ans, après avoir connu une forte hausse entre 2011 et 2012.

Les prix observés au sein de la ville de Nantes sont très semblables à ceux pratiqués dans le périmètre métropolitain. C'est pour les studios et les plus grandes surfaces que la ville-centre de la métropole se distingue : les loyers des logements de type T1 et T5 et plus y sont plus élevés que dans la moyenne du territoire métropolitain.

Évolution trimestrielle du loyer médian des logements du parc privé depuis 2011 en €/m²



Source : Données brutes de l'observatoire nantais de l'immobilier locatif Cina-Auran - Méthodologie locale

Loyer médian selon le type de logement au 30 juin – Nantes Métropole

	2017	2016
T1	13,2 €/m²	13,3 €/m²
T1bis	12,7 €/m²	12,7 €/m²
T3	11,1 €/m²	11,1 €/m²
T3	10,0 €/m²	10,0 €/m²
T4	9,5 €/m²	9,5 €/m²
T5 et plus	9,2 €/m²	9,2 €/m²

Source : ONILOCA

L'accession abordable

L'intervention de Nantes Métropole en faveur du logement abordable a pour principal objectif d'aider à la production de logements neufs, tant en location qu'en accession, destinés aux classes moyennes dans le territoire de l'agglomération. La production de logements en accession abordable répond donc à un enjeu fort. Deux critères principaux de définition sont retenus :

■ **Un public cible** correspondant aux ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PLS, plafond unique commun au locatif et à l'accession.

■ **L'encadrement des prix d'acquisition des logements** en accession (collectif et maison individuelle groupée) avec un prix de vente entre 2 400 et 2 500 € TTC / m² de Surface Habitable (SH), stationnement compris pour correspondre aux capacités d'acquisition des ménages ciblés.

Ce prix de vente doit être compris comme le prix de vente moyen de chaque programme. Dans le détail, les prix peuvent varier dans la mesure où ils restent compatibles avec le budget des ménages cible, selon les produits (type et typologie), la localisation, voire des sujétions techniques particulières.

Pour réaliser des programmes de logements abordables dans les conditions les plus favorables, trois leviers sont mobilisables :

■ **Le Prêt Social Location Accession (PSLA)** bénéficiant d'une TVA réduite : ce montage permet, avant l'acquisition, une phase locative entre 6 mois et 5 ans. La levée d'option s'effectue à la demande du ménage dès que sa situation financière le lui permet.

■ **La TVA réduite dans un périmètre de 300 m autour des secteurs sous convention ANRU** (Pré-Gauchet/Malakoff, Dervallières, Nantes Nord, Bellevue et Sillon

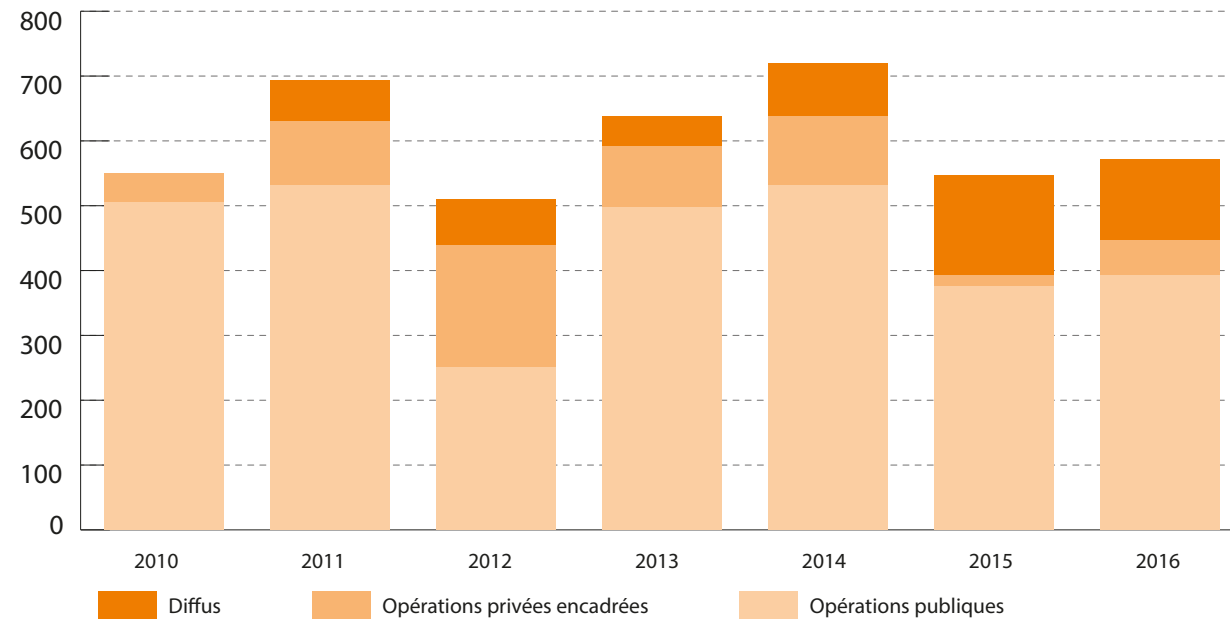
de Bretagne). Ce dispositif est désormais étendu à l'ensemble des Quartiers Prioritaires au titre de la Politique de la Ville à partir de la signature du Contrat de Ville.

■ **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.

En moyenne 613 logements en accession abordable ont été autorisés entre 2010 et 2016 soit 8 % de la production totale. Cette production est inférieure aux objectifs tant en valeur absolue (800 logements) que relative (14 %).

En terme de localisation, l'accession abordable repose principalement sur la mise en œuvre des opérations publiques d'aménagement (73 % des logements abordables autorisés entre 2010 et 2016), soit près d'une trentaine d'opérations (ZAC Habitat et autres programmes) à l'échelle métropolitaine.

Accession abordable : logements autorisés suivant le mode opératoire



Source : Nantes Métropole, fiches communales.

75 % des logements abordables de la métropole ont été commercialisés via un Prêt Social de Location Accession (PSLA). En moyenne, 343 PSLA ont été agréés chaque année entre 2010 et 2016. Nantes Métropole délivre les agréments de PSLA, l'opérateur doit ensuite les commercialiser (signature d'un acte de location-accession) enfin, l'acquéreur, après une phase locative a la possibilité de lever l'option d'acquisition.

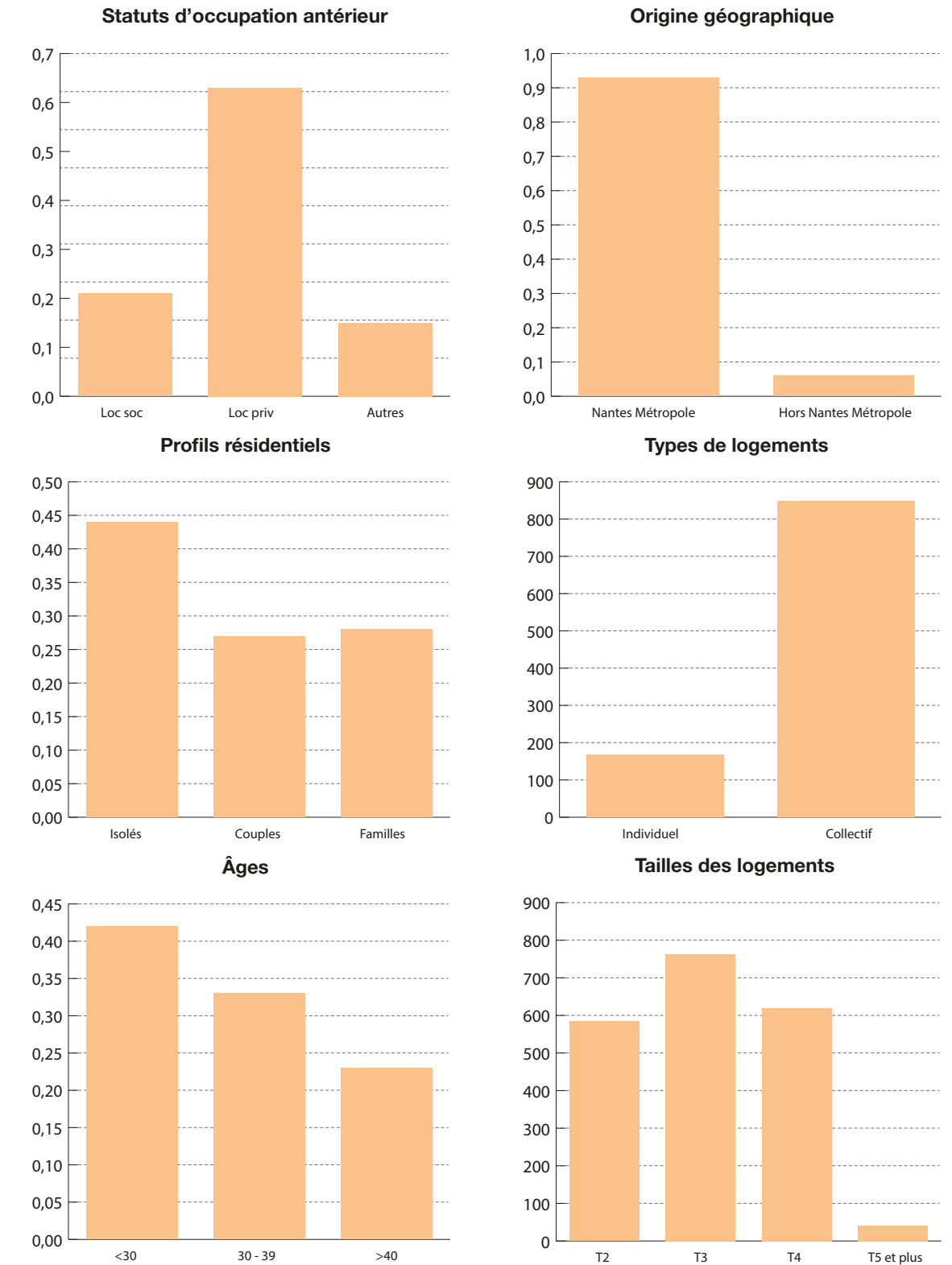
Le dispositif est en effet particulièrement intéressant dans les communes où les prix des logements neufs dans le marché libre sont les plus élevés. Ces logements sont avant tout développés par des opérateurs spécialisés type coopératives HLM. En effet, ce type de dispositif nécessite une ingénierie particulière (accompagnement des ménages, garanties de relogement dans le parc social et rachat et donc un partenariat avec un bailleur social).

La production est également essentiellement tournée **vers les logements de T3 (40 % en 2015) pour un prix moyen de 153 555 € et les T2 (36 %) pour un prix moyen de 114 100 €.**

Les logements abordables en accession développés par la Métropole depuis 2010 ont permis l'accession à la propriété de jeunes ménages en début de parcours résidentiel (43 % ont moins de 30 ans) mais aussi de ménages plus âgés (24 % de 40 ans et plus). Il s'agit pour 44 % de personnes seules, 29 % de familles avec enfants et 27 % de couples sans enfant. 21 % des bénéficiaires sont issus du parc locatif social.

Les bénéficiaires sont majoritairement des métropolitains (93 %). Parmi les ménages venant d'une commune hors métropole, 60 % arrivent de la couronne périurbaine.

Les ménages bénéficiaires d'un logement abordable en accession - Nantes Métropole 2010-2016



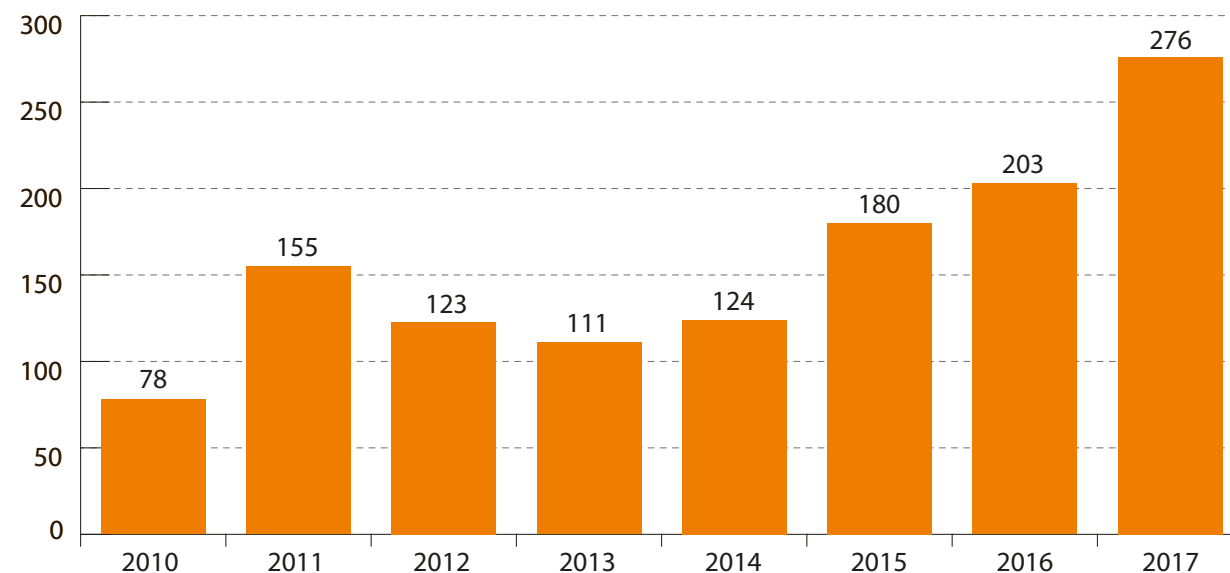
Source : Nantes Métropole

La vente HLM concourt à la politique de l'accession abordable de la Métropole. Les bailleurs sociaux proposent à la vente des logements à la fois pour offrir un parcours résidentiel ascendant à leurs locataires mais également pour reconstituer leurs fonds propres afin de conforter leur développement.

Le PLH a fixé plusieurs principes pour encadrer les ventes à hauteur maximum de 170 logements par an :

- Veiller à l'équilibre entre un objectif de mixité sociale et de parcours résidentiels,
- Maintenir le parc social à un haut niveau pour répondre à la demande (critères territoriaux).

Vente de logements anciens par les bailleurs sociaux



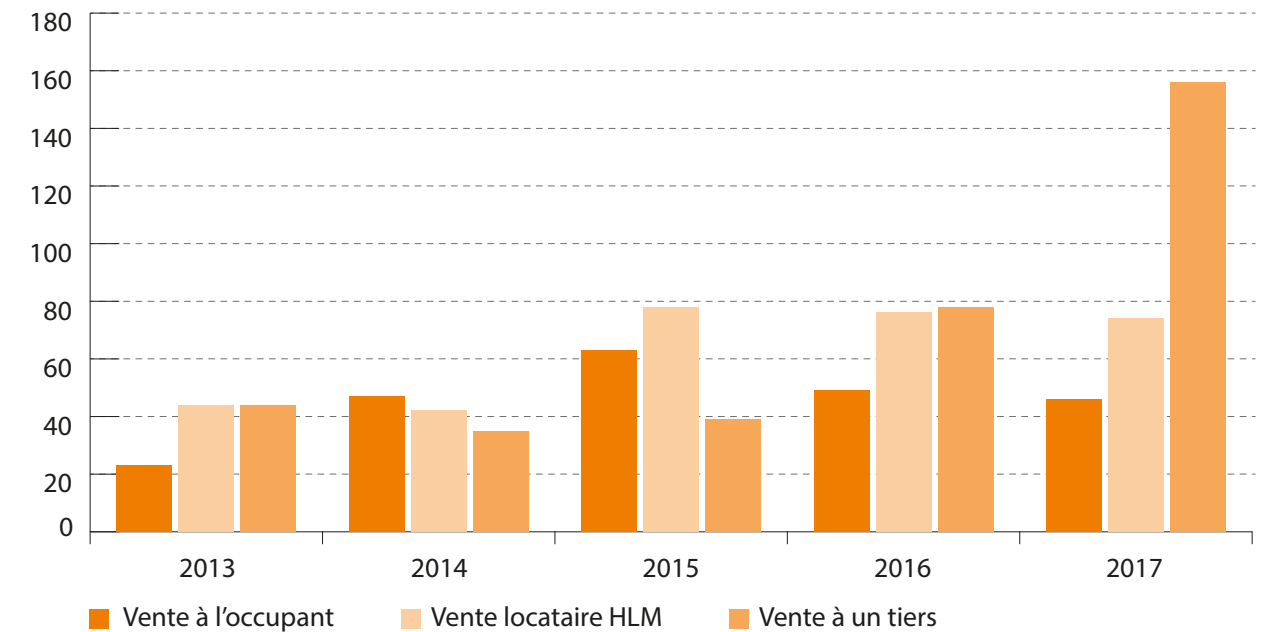
Ces ventes ont bénéficié majoritairement aux locataires HLM : pour 26 % l'occupant, 34 % à d'autres locataires du parc social et

Au bilan, 1 250 ventes de logements sociaux ont été réalisées entre 2010 et 2017 soit 156 en moyenne/an chaque année, conformément aux objectifs du PLH, avec une accélération enregistrée depuis 2015, liée à l'augmentation du nombre de programmes mis en vente et l'engagement dans la vente de nouveaux bailleurs sociaux.

Source : Direction de l'Habitat de Nantes Métropole

à 39 % à des tiers. Les ventes aux tiers ont toutefois nettement progressé en 2017 (57 % des ventes).

Répartition des ventes de logements sociaux selon le type d'acquéreur



Source : Direction de l'Habitat de Nantes Métropole

Les prix de ces logements se situent dans une fourchette de prix très attractive comprise entre 1 200 € et 1 900 €/m² habitable et fonction du

statut de l'acquéreur, de la localisation et de l'ancienneté du programme.

La réponse aux besoins spécifiques en logements

Des actions ciblées sont développées en faveur de plusieurs catégories de publics spécifiques (personnes âgées, jeunes, personnes en situation de handicap, ménages en situation de précarité, gens du voyage) qui, bien que répondant à des parcours différents, ont pour point commun d'être soit conjoncturellement, soit durablement, en position de difficulté par rapport à l'accès au logement.

Le parc de logement classique permet d'apporter des réponses à ces besoins (production de logements à loyers minorés, accessibilité aux personnes à mobilité réduite), ainsi entre 2010 et 2017, ont été financés :

- 339 logements sociaux familiaux adaptés pour personnes âgées.

- 74 logements sociaux d'insertion pour les ménages précaires.

- 44 logements sociaux familiaux adaptés pour les personnes en situation de handicap.

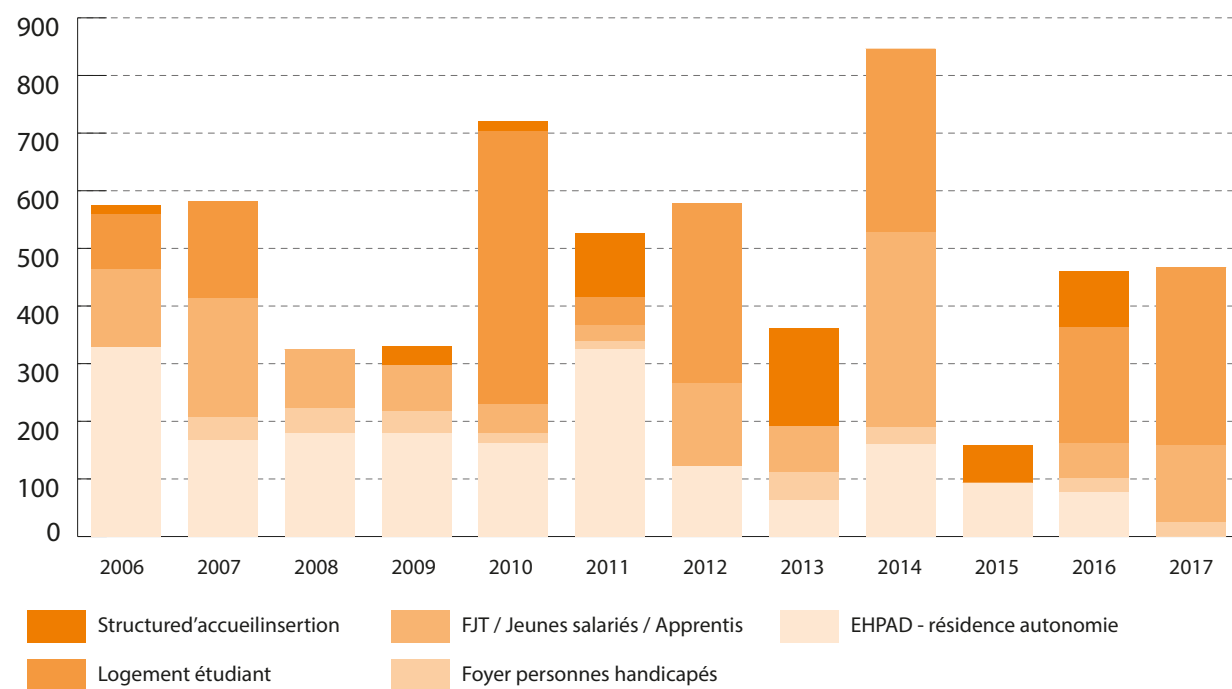
Néanmoins la réponse à certains besoins passe par la réalisation de programmes dédiés. Cette production se poursuit de manière active avec le soutien des aides financières pour le logement social et les agréments pour le locatif abordable.

4 117 logements en structures d'hébergement dédiées ou en logements accompagnés ont ainsi été réalisés par le biais du logement social soit en PLS entre 2010 et 2016 soit 515 en moyenne chaque année, un volume conforme aux objectifs du PLH (250 logements sociaux et 250 PLS).

Il s'agit de :

- 1 004 logements en structure d'accueil pour personnes âgées (EHPAD ou résidences autonomes).
- 157 logements en foyers d'hébergement pour personnes en situation de handicap.
- 833 logements en résidences sociales jeunes actifs.
- 1 662 logements en résidences sociales étudiantes (PLS).
- 461 logements en structures d'hébergement d'urgence ou d'insertion (CHRS) ou en maisons relais.
- 4 aires d'accueil pour les Gens du Voyage livrées entre 2010 et 2016 totalisant 43 emplacements.

Programmation de logements sociaux et locatifs abordables dédiés de 2006 à 2017



Source : Direction de l'Habitat de Nantes Métropole

Un marché libre dynamique mais des signes de tension

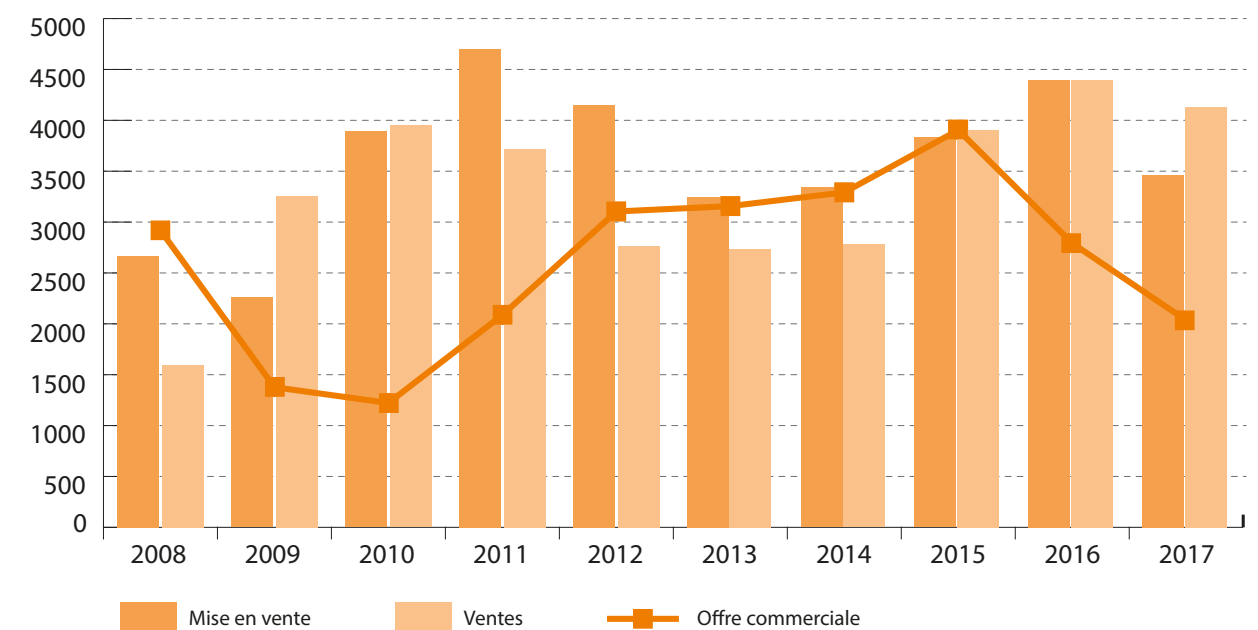
Un marché de la promotion immobilière soutenu par les ventes à investisseurs

En moyenne, 3 550 logements en promotion immobilière ont été vendus chaque année entre 2010 et 2016, un niveau élevé avec une variabilité annuelle :

- Des années de ventes importantes en 2010-2011 et depuis 2014.
- Une année 2016 de ventes record (avec près de 4 400 ventes).
- Des années plus basses entre 2011 et 2013 avec environ 2 700 ventes/an.



Évolution des volumes des ventes, mises en vente et offre commerciale (collectif et individuel groupé)



Source : OLOMA

Malgré une relative diminution des ventes en 2017 de -6 % par rapport en 2016, la Métropole continue d'être l'un des territoires les plus dynamiques à l'échelle nationale devant Montpellier (3 912 ventes ; +9 %), Rennes Métropole (2 788 ventes ; -10 %) mais derrière Bordeaux Métropole (5 532 ventes ; -3 %) et

Toulouse Métropole (6 523 ventes ; +4 %), La Métropole constitue également une locomotive sur le plan régional, concentrant 58 % des ventes de la région en 2017.

L'année 2017 est également marquée par une diminution des mises en vente de 21 % avec

un vivier de 3 489 mises en ventes, ce qui a pour conséquence le resserrement de l'offre commerciale. Le niveau de l'offre disponible à la vente chute autour des 2 000 logements (2 049 logements disponibles à la fin 2017) soit 6 à 8 mois de ventes théoriques.

La Ville de Nantes concentre près de 60 % des ventes de logements collectifs réalisées dans l'agglomération. Son poids qui s'était réduit entre 2012 et 2015 autour de 50 % des ventes de l'agglomération, se maintient désormais autour des 60 % (2 407 ventes en 2017). Les deux quartiers dont les niveaux de production de logements sont les plus élevés (Nantes Erdre (21 %) et Île de Nantes (18 %)) concentrent près de 40 % des ventes de l'année 2017. Les quartiers Dervallières-Zola (10 % des ventes) Malakoff Saint Donatien (9 % des ventes), sont les quartiers les plus dynamiques avec plus de 200 ventes chacun pendant l'année 2017. Nantes regroupe 63 % des logements disponibles (1 261 logements).

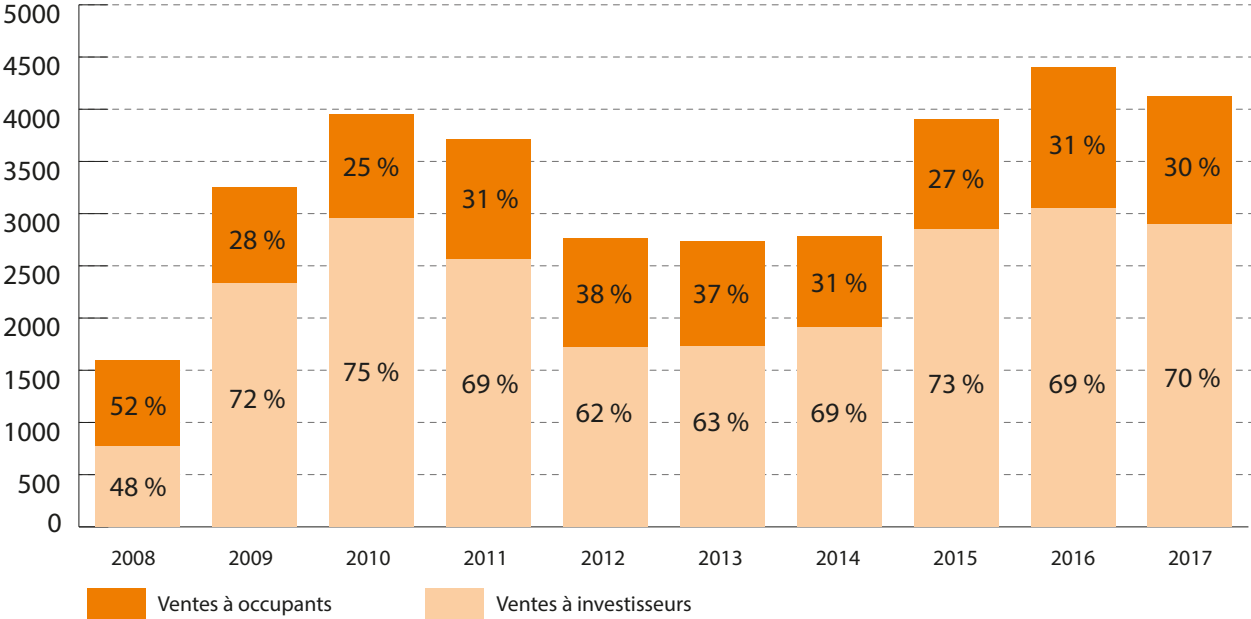
Le secteur Nord-Ouest arrive ensuite avec

18 % des ventes 2017 (746 ventes), porté majoritairement par Saint-Herblain (506) et Couëron (74) et 22 % de l'offre disponible (449 logements disponibles). Le secteur Sud-Est concentre 13 % des ventes de 2017 (454 ventes). Le Nord-Est avec 6 % des ventes (247 ventes) connaît une activité en diminution par rapport à 2015 et 2016. Le secteur Sud-Ouest avec 5 % des ventes connaît son niveau le plus soutenu depuis 2011 (200 ventes en 2017).

La variation du rythme des ventes s'explique par le niveau des ventes à investisseurs qui représentent 70 % des ventes en promotion immobilière en moyenne entre 2010 et 2017. Le niveau des ventes à investisseurs enregistré en 2017 est en diminution par rapport à 2016 (-5 % de ventes) mais elles représentent toujours 70 % des ventes. Le nombre de ventes à occupants se maintient autour de 1 000 ventes annuelles et représente 30 % des ventes.

Le PLS occupe une part marginale de ces ventes : 33 logements vendus en PLS investisseurs en 2017 contre 2 863 ventes en Pinel.

Évolution des ventes depuis 2008 selon leur destination (collectif et individuel groupé)

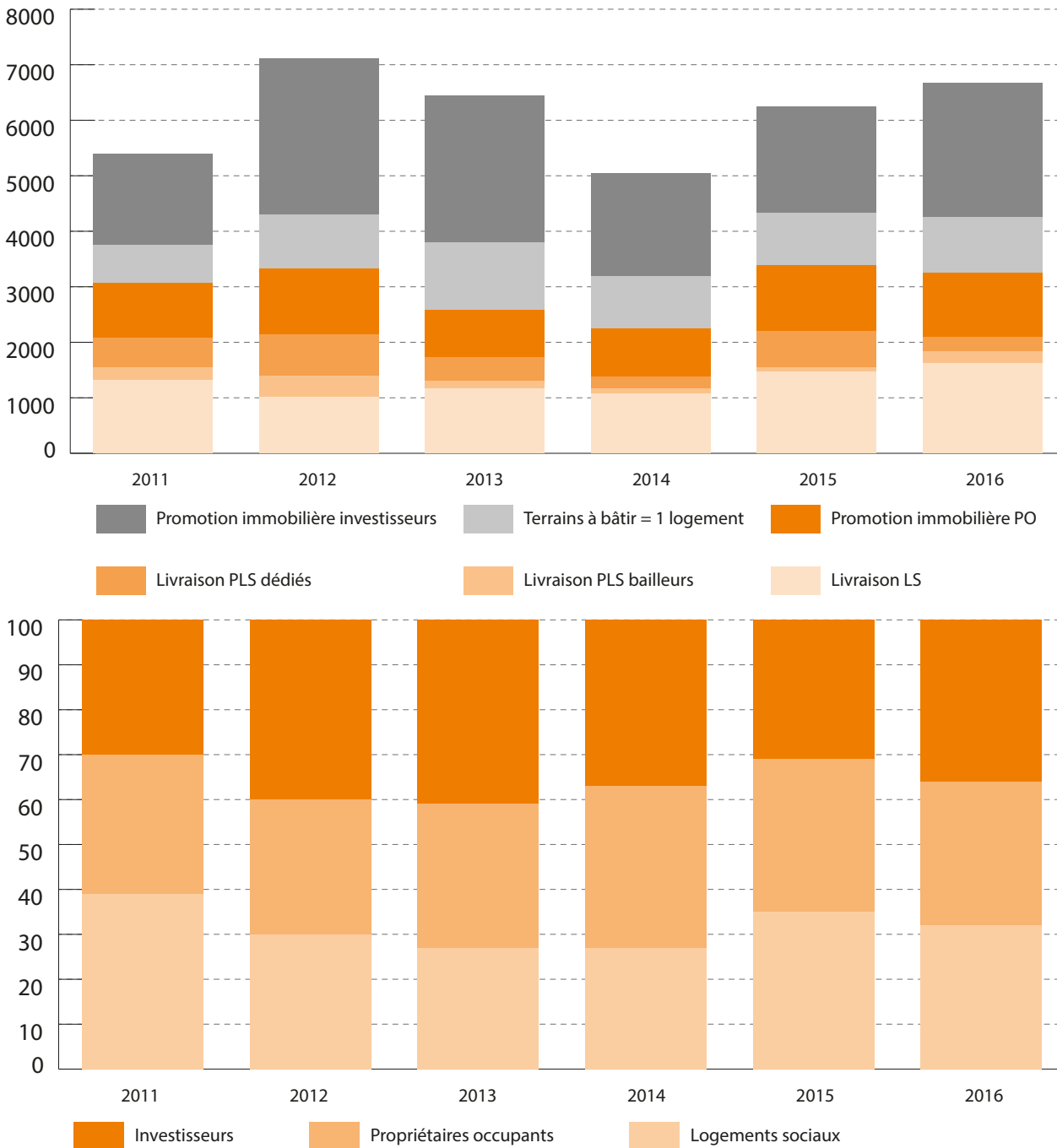


Source : OLOMA

Toutefois, rapporté à l'ensemble de la production de logements (logements sociaux, dédiés et divisions parcellaires pour terrains à bâtir), dans la période 2011-2016, la production s'est répartie par tiers entre la construction de

logements sociaux ou dédiés, la construction de logements par des propriétaires privés (occupants à terme), la construction de logements pour des investisseurs (pour des locataires privés à terme).

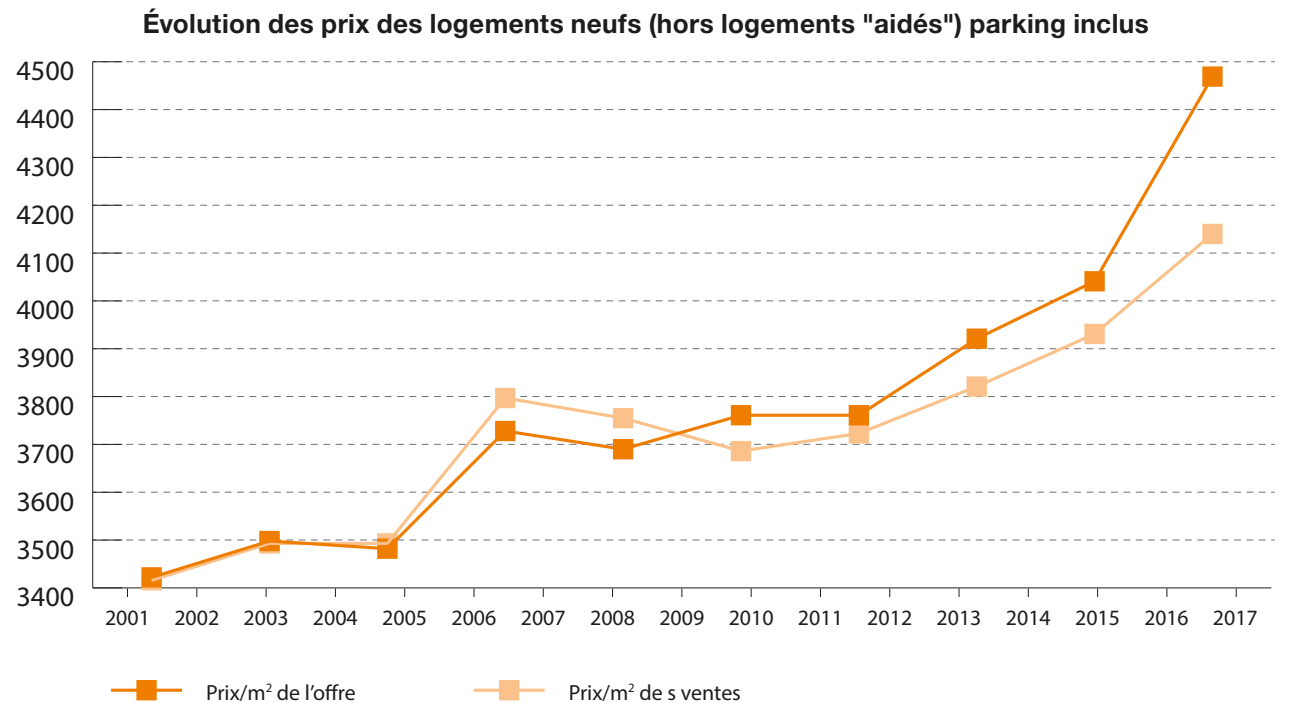
La production de logements - Nantes Métropole



Source : OLOMA

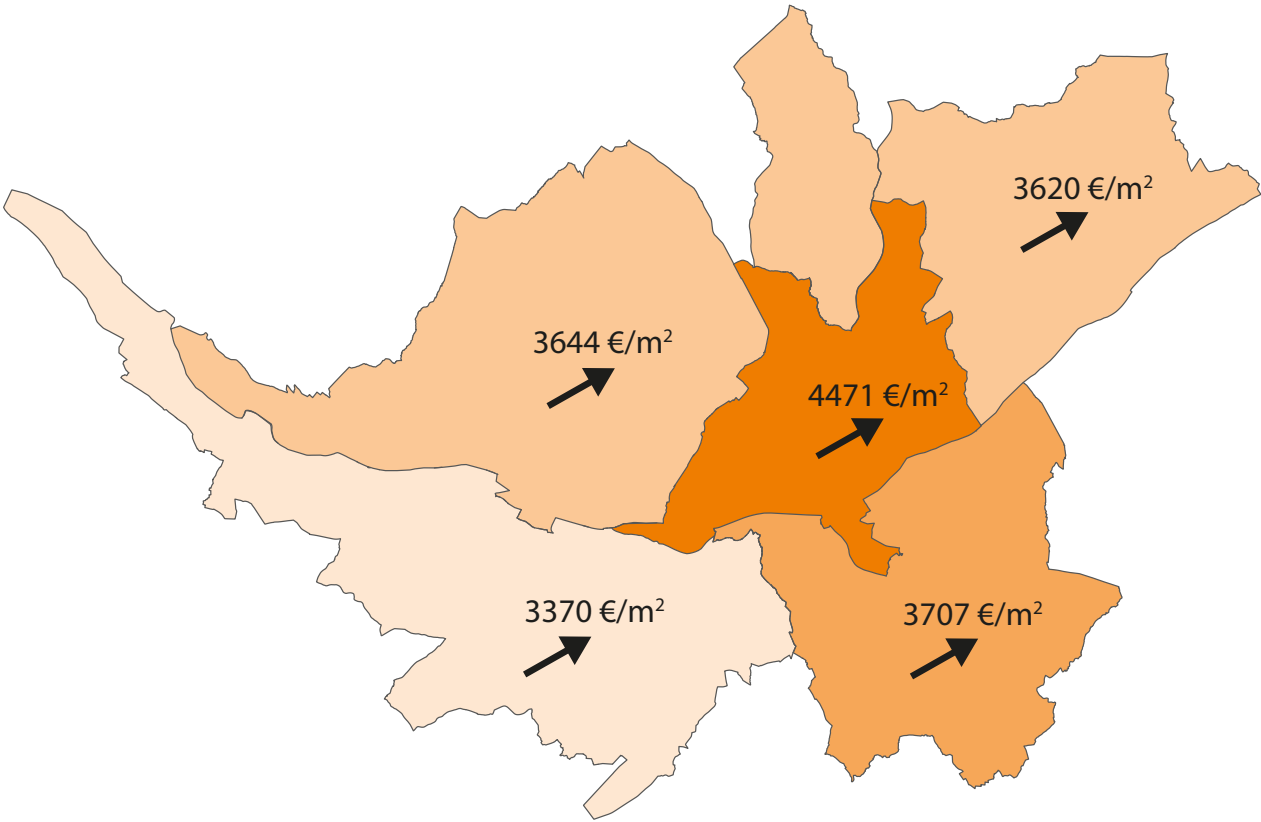
Avec 1 235 logements vendus, les ventes à occupants enregistrent un niveau un peu moins élevé par rapport à 2016. Près de la moitié des ventes à occupants (49 %) concerne des logements en accession « aidée » (611 ventes), ce qui confirme les enjeux que représentent cette production et l'importance pour les ménages de la sécurisation apportée par ces dispositifs.

Les prix des logements vendus en 2017 poursuivent leur hausse enregistrée depuis 2014 et dépassent le seuil des 4 000 €/m² avec en moyenne 4 140 €/m² surface habitable parking inclus (+5,3 % par rapport à 2016) au-dessus du haut niveau connu en 2011 (3 798 €/m²).



La différence entre la Ville de Nantes où le prix moyen des ventes atteint 4 471 € TTC/m² et les autres communes de l'agglomération, en moyenne à 3 629 € TTC/m² reste marquée. Au sein même de la ville de Nantes, les écarts entre quartiers sont importants : autour de 3 500 à 4 000 €/m² à Doulon-Bottière, Nantes Nord, Bellevue-Chantenay, Nantes Sud et Nantes Erdre, 5 900 €/m² dans le centre-ville et le quartier Hauts Pavés Saint Félix. Hors Nantes, les prix pratiqués entre les secteurs de l'agglomération restent inscrits dans une fourchette relativement serrée : entre 3 350 et 3 750 €/m². Ils sont pour les 4 secteurs périphériques plus élevés qu'en 2016.

Prix moyen des appartements neufs par secteur PLH (Prix TTC/m² Shab parking inclus)

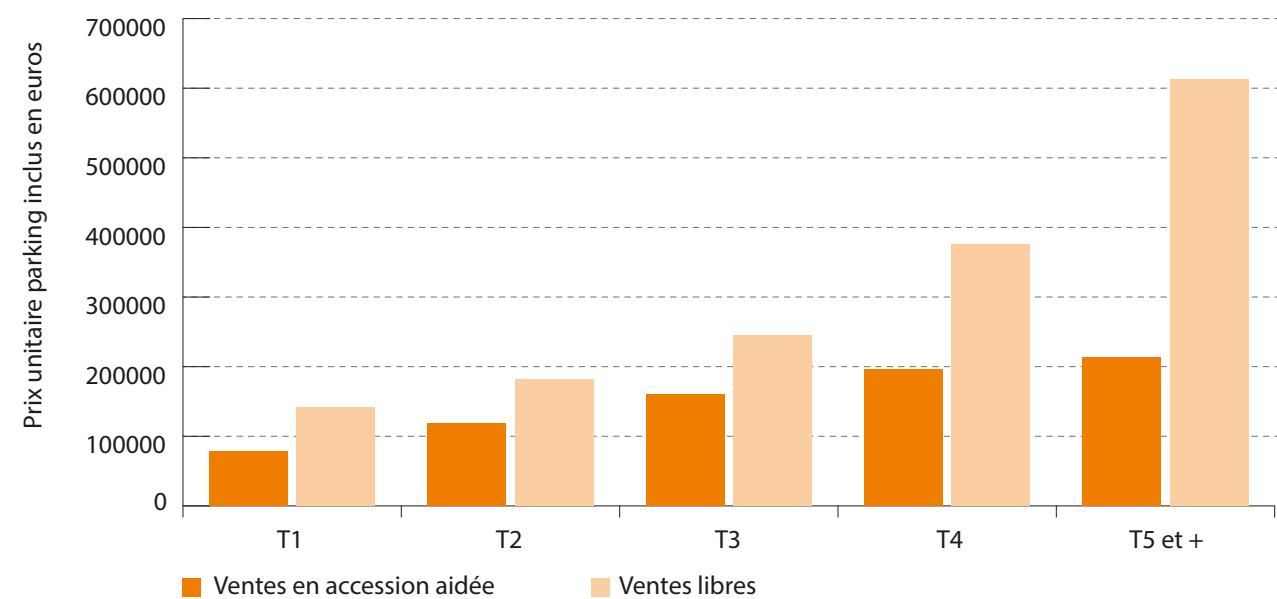


Source : OLOMA 2017, Nantes Métropole

La différence de prix entre les logements vendus en libre et les logements aidés est relativement importante quelle que soit la typologie : les écarts les plus importants concernent les très petits logements, (T1 surtout et dans une moindre mesure T2), ainsi que les très grands logements (T5 et plus), pour lesquels le prix double quasiment.



Prix moyen unitaire des logements collectifs en 2017 par typologie suivant le type de vente



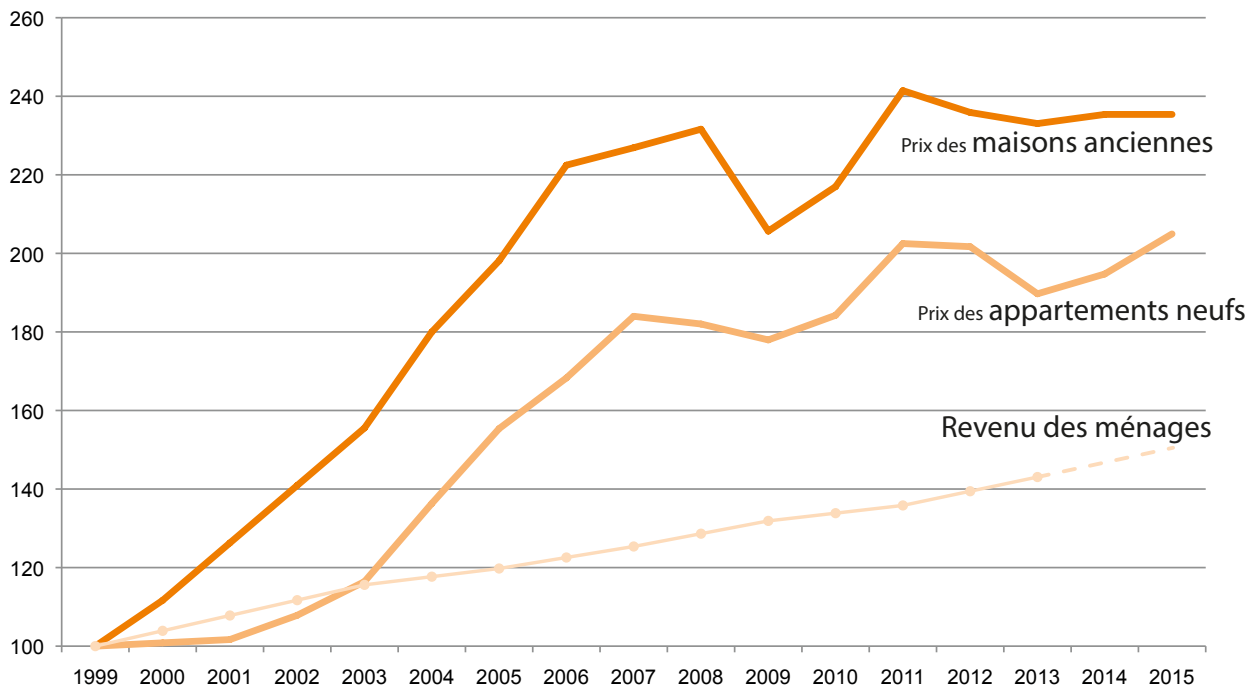
Source : OLOMA

L'enjeu est donc important de développer une accession aidée pour des logements neufs à destination des familles, le parc privé neuf étant inaccessible à un nombre important de ménages (en particulier pour les T3 – T4 pour lesquels la demande est importante), d'autant que dans le même temps, on assiste à une progression des prix dans le parc existant. Rappelons que plus de 8 logements sur 10 achetés sont des logements anciens.

En 2015, 10 918 transactions ont été opérées dans la Métropole avec un prix médian d'un appartement ancien : 124 000 € (2 389 €/m²) et un prix médian d'une maison ancienne : 242 000 € (2 395 €/m²).

Cet enjeu est d'autant plus important que la déconnexion se maintient entre les prix de l'immobilier et les revenus des ménages.

Évolution des prix immobiliers et du revenu des ménages

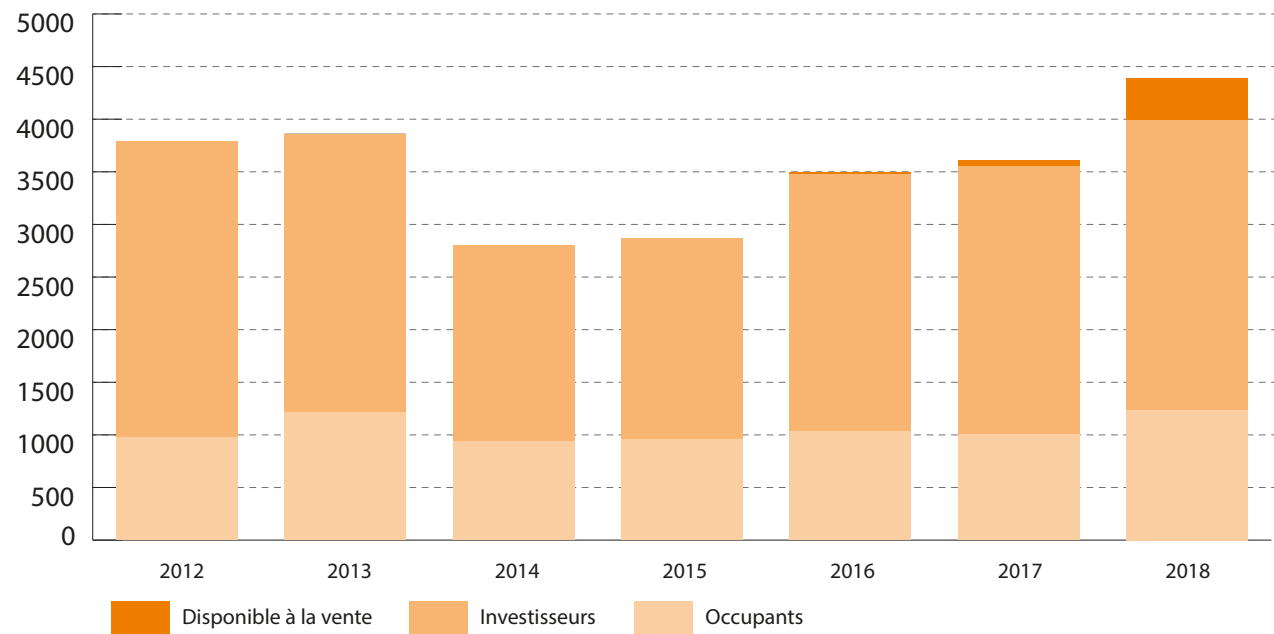


Source : Chambre des Notaires - DREAL ECLN - MEDDE Filocom d'après la DGFIP - Nantes Métropole - AURAN

Le volume important de logements vendus à investisseurs depuis 2009 se traduit par des vagues de livraisons de logements locatifs libres importantes notamment en 2012 (2 814 logements) et 2013 (2 648 logements livrés). 2 204 logements locatifs privés ont été livrés en 2016. Les logements vendus à investisseurs livrés depuis 2011 représentent une augmentation de 17 % du parc locatif privé du territoire (référence Filocom 2011).

Une veille doit être maintenue sur l'impact de ces livraisons sur le marché locatif privé (évolution des prix, vacance, rotation, effets de concurrence entre parc neuf et parc ancien). L'observatoire du logement locatif privé CINA/ AURAN ne montre pas de signes de tensions : stabilité des loyers de la Métropole depuis 2013 et baisse de la vacance.

Livraisons des logements neufs issus des ventes en promotion immobilière dans la Métropole Nantaise (ventes 2009-2017)

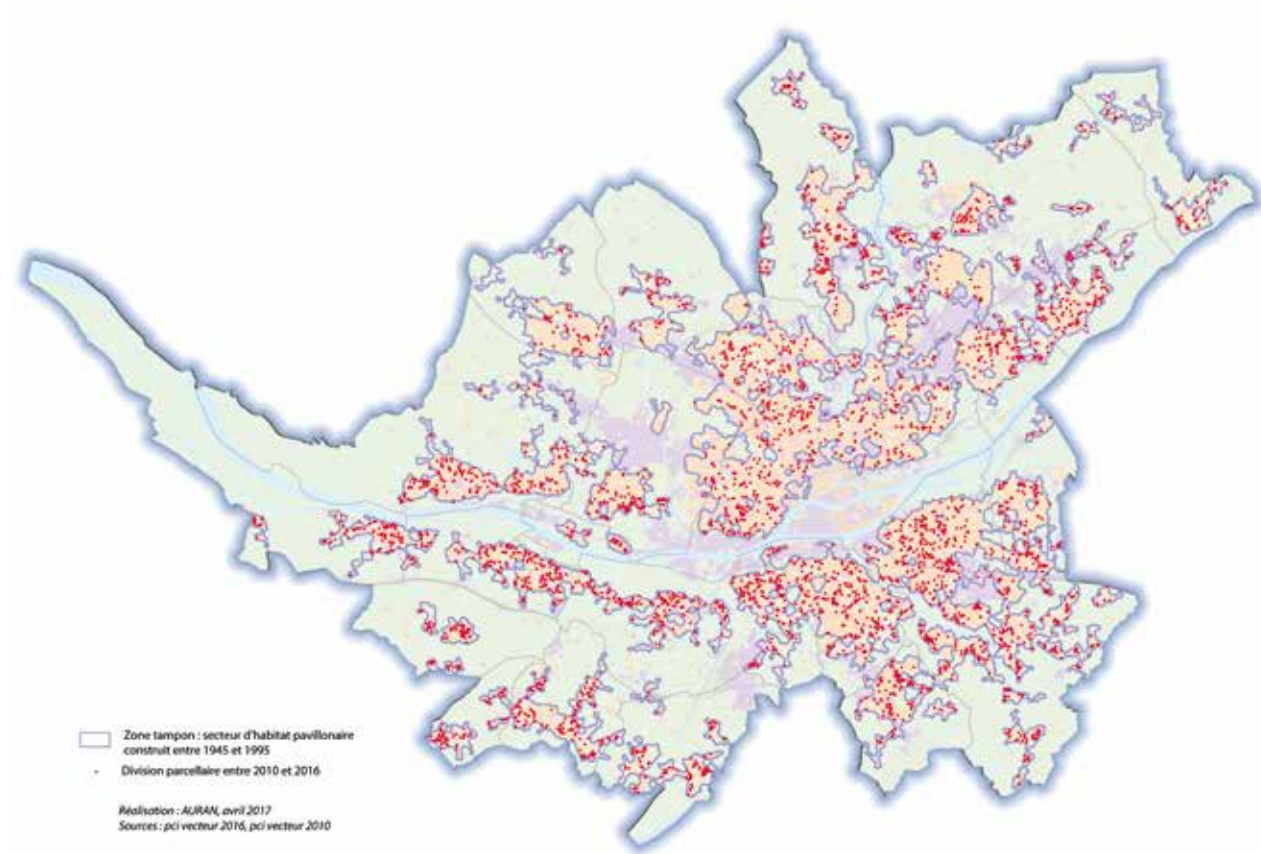


Un marché du terrain à bâtir dynamique

La division parcellaire diffuse représente une part importante de la construction neuve et génère le développement d'une offre individuelle neuve. La division parcellaire dans les lotissements d'après-guerre est un phénomène diffus et spontané dans le tissu existant à Nantes Métropole. Environ 10 000 parcelles ont été créées après division entre 2010 et 2016, soit 1 700 parcelles chaque année.

Ce phénomène semble particulièrement développé dans le secteur du Sud-Est avec environ plus de 2 600 parcelles supplémentaires, soit 150 hectares potentiellement concernés par une division parcellaire entre 2010 et 2016. La commune de Vertou arrive au deuxième rang des communes de la métropole du nombre de divisions et de surface après Nantes.

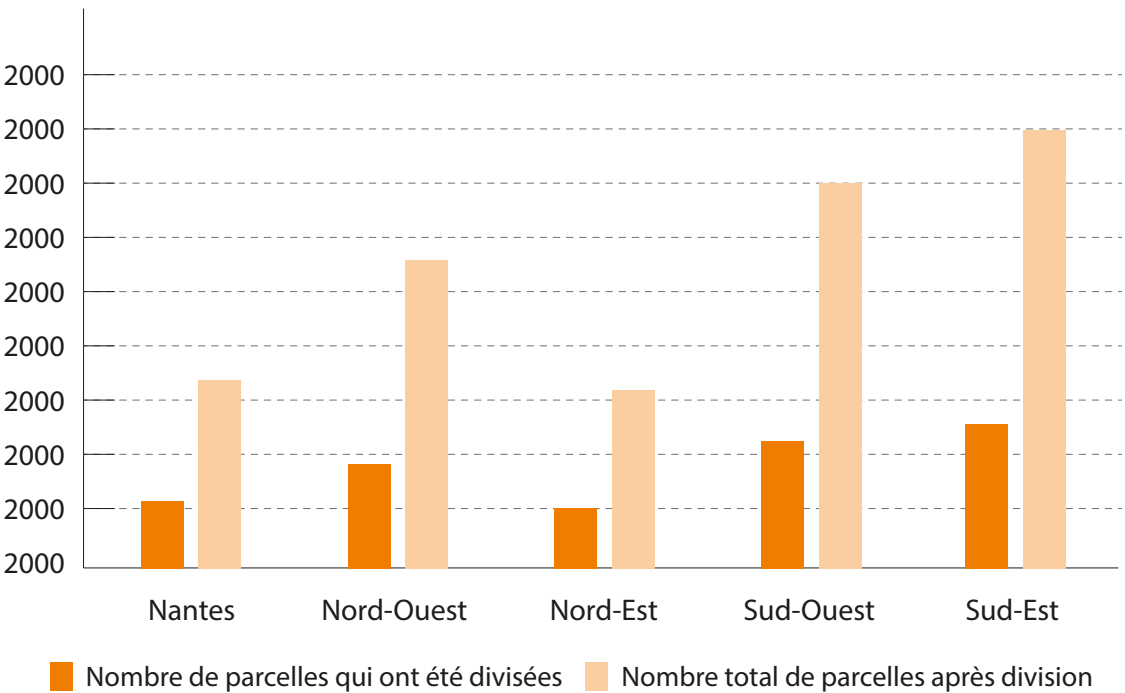
Division parcellaire entre 2010 et 2016 dans les quartiers d'habitat pavillonnaire construit entre 1945 et 1995



Le secteur du Sud-Ouest (avec environ + 2 300 parcelles supplémentaires, soit 150 ha) et celui du Nord-Ouest arrivent ensuite (+ 1 800 parcelles supplémentaires pour environ 125 ha). Bouguenais, La Chapelle-sur-Erdre, Couëron et Bouaye sont les communes les plus concernées.

Dans le secteur Nord-Est, la division parcellaire est moins importante (un plus de + 1 100 parcelles supplémentaires pour 70 ha). Elle se concentre dans les communes de Thouaré-sur-Loire et de Carquefou.

La division parcellaire entre 2010 et 2016 selon le secteur (avant et après division)



Source : AURAN d'après pci 2010 et 2016, divisions de moins de 10 parcelles

Le prix médian d'un terrain à bâtir en diffus en 2015 à Nantes Métropole s'élève à 91 000 € soit 230 €/m² en moyenne pour une taille médiane de 395 m². Cette offre constitue une

réponse importante aux attentes des ménages en particulier familiaux qui souhaitent accéder à la propriété dans la Métropole.

L'innovation dans les modes de production et les modes d'habiter

Les modes de production sont aujourd'hui profondément revisités. Les nouvelles technologies viennent impacter fortement le monde la construction. Du BIM (Building Information Modeling ou modélisation numérique des plans) à la fabrication additive, en passant par la préfabrication modulaire.

Pour la politique publique, l'objectif visé est une diminution des coûts de construction, des prix de ventes ou des loyers des logements.

Plusieurs expérimentations ont été conduites en la matière.

LE PROJET BATIPRINT 3D - YHNOVA

En partenariat avec l'Université de Nantes (et ses laboratoires de recherche IRCCyN et GeM) et Nantes Métropole Habitat, l'objectif de ce projet était de construire un logement social individuel par impression 3D robotisée.

Ce projet répond à un double enjeu :

- Enjeu de diminution des coûts et temps de construction des logements et de réduction

importante de la dépense de matière engagée pour la construction de logements (solution brevetée couplant double peau polyuréthane et béton...) avec pour objectif in fine d'agir sur les prix de sortie pour les accédants et les locataires (coûts du loyer), de réduire le coût d'usage de ces logements et de contribuer à la construction durable des logements.

- Un des premiers projets valorisé et accompagné dans le cadre de la démarche du Nantes City Lab (projet de structuration d'un citylab pour offrir des espaces d'expérimentation à des entreprises (in situ et in vivo) et qui leur a permis de tester la faisabilité technique, économique, juridique de leur solution innovante dans des conditions réelles pour accélérer son accès au marché)

Ce logement a été réalisé dans le quartier Bottière Pin Sec, retenu dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU). L'objectif est de mettre l'innovation technologique au service concret des habitants.

Ce logement est un logement individuel social de type T5 de 95 m² et qui a répondu au cahier des charges habituel de Nantes Métropole Habitat et des règles du PLU. La conception et la construction de ce prototype ont bénéficié d'un accompagnement spécifique du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) pour s'assurer de la pérennité et de l'habitabilité du logement.

Ce projet a été retenu par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) dans le cadre de leur démonstrateur Smart City et a bénéficié d'un soutien financier de 250 000 €.

Le logement nécessitant une année de test pour en vérifier « l'habitabilité » il pourra être utilisé dans le cadre de l'animation du projet urbain. Il sera ensuite attribué dans le cadre réglementaire des attributions de logement, lors d'une Commission d'Attribution des Logements courant avril 2018 pour entrée dans les lieux fin juin (mutation – famille ayant demandé ce quartier prioritairement).

Une analyse fine des coûts et des impacts de cette expérimentation est actuellement en cours par des économistes de la construction, afin d'analyser la réalité du coût de construction et d'évaluer les conditions dans lesquelles ce principe constructif peut avoir un effet levier sur la baisse des coûts et des charges via l'isolation thermique.

Un travail est également en cours sur la possibilité de produire des logements collectifs (en hauteur) et de substituer le polyuréthane par des matériaux biosourcés (type miscanthus).



LE PROTOTYPE DE LOGEMENT TEMPORAIRE « WOOD STOCK »

Nantes Métropole et la Ville de Nantes sont partenaires du concours Minimaousse 2015-2016. Pour sa 6^e édition, le concours Minimaousse 2015-2016 a proposé un sujet portant sur l'aménagement de lieux de vie provisoire. L'objectif consiste à concevoir un module privatif en bois pouvant accueillir pour une durée temporaire un ménage ou une personne isolée, et proposer un projet d'aménagement d'un lieu établi en fonction d'une situation réelle.

Le projet Wood Stock est lauréat. Réalisé par l'École supérieure du bois de Nantes, grâce aux financements d'AG2R LA MONDIALE, il s'installe grandeur nature dans l'Île de Nantes, Quai Wilson et est testé dans des conditions réelles d'occupation par une famille à compter depuis juillet 2017 et jusqu'à la fin 2018.

L'équipe décrit Wood Stock comme « un lego à échelle humaine », une auto-construction permettant à quiconque de construire et déconstruire son habitation. Usinés afin de réduire les coûts de production et constitués uniquement de bois, les modules sont dimensionnés afin de permettre une multitude de configurations tout en assurant une maniabilité laissant à chacun l'autonomie dans l'édification de son habitation.



LES PROJETS IGLOO (INTÉGRATION GLOBALE PAR LE LOGEMENT ET L'EMPLOI)

La démarche IGLOO vise à favoriser l'accès à un logement pérenne et adapté pour les personnes en grande précarité et fragilité (repérées par des partenaires sociaux), en associant à une démarche d'accompagnement social global, une démarche de reprise de confiance en soi autour de l'emploi.

Elle s'appuie sur un partenariat élargi : bailleur social (Nantes Métropole Habitat), l'entreprise Macoretz Bois pour la construction, la Ville de Nantes l'association AISL (association insertion solidarité logements) et l'association Saint-Benoît Labre (accueil, hébergement, insertion et orientation).



Ce projet repose sur :

- La participation active des ménages au sein d'un collectif fédéré par le projet.
- Un partenariat fort des acteurs de l'habitat et de l'accompagnement social.
- Un mode de production de logement social intégrant une dimension insertion professionnelle importante,
- Un montage financier permettant un loyer de sortie très bas.

Une première opération de 6 logements a déjà été financée et livrée. Une deuxième opération IGLOO2 doit permettre la production de 7 nouveaux logements à Nantes.

L'innovation s'entend également dans les modes d'habiter.

L'habitat participatif constitue un mode de production au service de l'atteinte des objectifs de mixité et de renforcement du lien social.

Un projet qui repose sur :

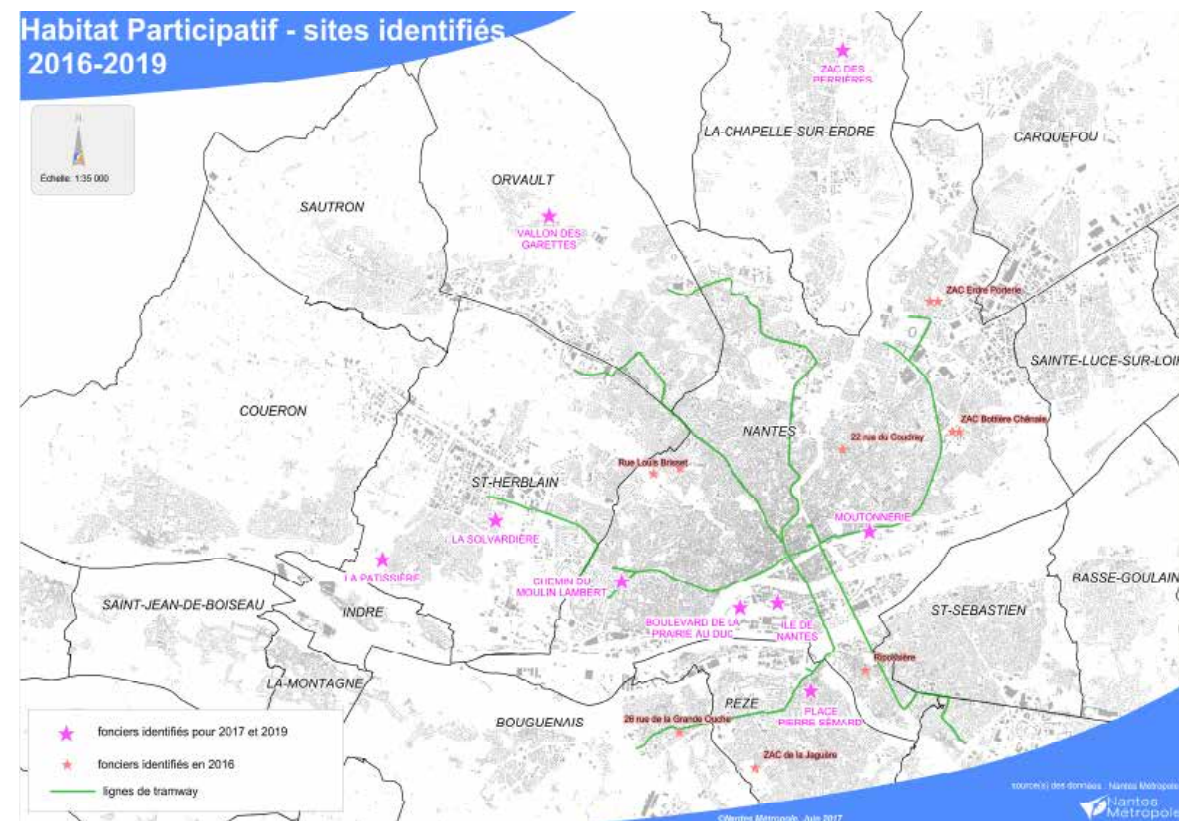
- La participation des futurs occupants à la définition, conception, réalisation du programme et sa gestion dans le temps.
- Une démarche collective motivée le plus souvent par une volonté d'habiter autrement en ville : mutualisation, qualité d'usage, économie et performance dans la gestion des charges collectives.

Une initiative métropolitaine a été prise lors du Conseil métropolitain du 26 février 2016 pour promouvoir la réalisation d'habitats participatifs : 10 premiers sites ont été identifiés en 2016 au sein des ZAC métropolitaines ou sur des fonciers communaux (environ 150 logements). 9 nouveaux sites ont été identifiés pour les années 2017 et 2019. Par ailleurs, la Métropole va prendre, en 2018, la Présidence du Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif (RNHCP).

Certains sites seront proposés aux bailleurs sociaux ou coopératives HLM afin de permettre des parcours résidentiels aux locataires du parc social ou aux ménages relevant du logement abordable.

D'autres seront proposés en auto-promotion à des collectifs porteurs d'une démarche visant à renforcer le lien social dans les quartiers, la mixité sociale et générationnelle.





L'intergénérationnel constitue un mode de production qui vise la mixité des publics. Plusieurs opérations ont ainsi été réalisées dans la métropole à Nantes.

L'opération rue de la Bastille en est l'illustration. Il s'agit d'une résidence intergénérationnelle de 21 logements locatifs conventionnés situés. Ce projet, financé par l'ANAH et Nantes Métropole, est porté par Habitat et Humanisme et vise l'accueil de familles monoparentales, de seniors et de jeunes et comprend une micro-crèche.



Opération Habitat et Humanisme
rue de la Bastille à Nantes

La résidence sociale HAJIR (Habitat Associatif Jeunes Inter Réseaux) s'appuie également sur un concept d'habitat partagé intergénérationnel à destination majoritairement de jeunes avec des problématiques différentes, mais aussi à destination de seniors (4 logements) en situation précaire et d'isolement dans le but :

- De répondre à des besoins spécifiques de logement dans l'agglomération nantaise (10 places pour des jeunes apprentis en hébergement alterné).
- De créer une offre nouvelle pour des jeunes, qui se caractérisent le plus souvent par la précarité de leurs ressources, ce sont des jeunes en formation ou jeunes actifs, y compris en recherche d'emploi (25 logements).
- D'aider les jeunes en situation de famille monoparentale (3 logements).

- D'aider les jeunes en suivi thérapeutique à l'espace BARBARA (addictologie dont notamment anorexie – 8 logements).

Cette résidence sera gérée par l'association HAJIR (Habitat Associatif Jeunes Inter Réseaux) en partenariat avec :

- L'Espace Barbara (structure de soins en addictologie accueillant notamment des jeunes anorexiques).
- Le CFA de la coiffure et de l'esthétique.
- La Maison des adolescents.
- L'association Habitat et Humanisme.

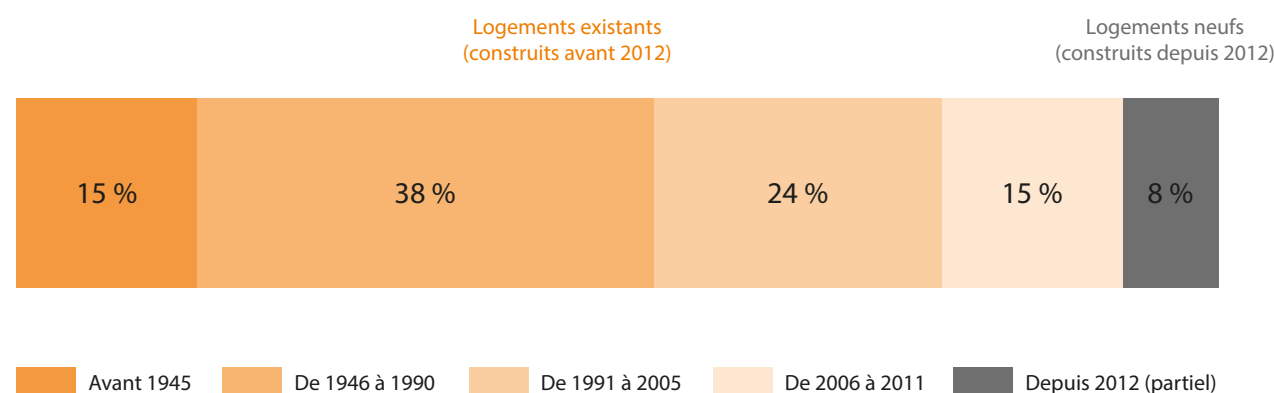
Il s'agit d'une opération de 46 places (PLAI) située au 11 allée Baco à Nantes réalisée sur un bien cédé par l'État (acquisition-amélioration).

3- L'amélioration du parc existant

L'ambition d'une ville pour tous doit se décliner aussi dans le parc existant qui constitue l'essentiel de l'offre de logements puisqu'il couvre 80 % des flux annuels du marché du logement (tous segments confondus) et ce

d'autant plus pour les ménages qui viennent s'installer dans la métropole : 92 % des ménages qui s'installent dans la métropole le font en mobilisant un logement du parc ancien (construit avant 2012).

L'installation des nouveaux arrivant selon l'ancienneté du logement



Source : Insee - recensement de la population 2014

Les orientations définies par le PLH ont pour objectifs de renforcer l'attractivité du parc existant afin, d'une part, qu'il ne se dévalorise pas par rapport à l'offre neuve et, d'autre part,

pour qu'il puisse remplir son rôle d'accueil du plus grand nombre de ménages en particulier les ménages les plus fragiles dans des conditions de qualité résidentielle renforcées.

Des dispositifs opérationnels d'intervention dans le parc privé existant

Le développement d'opérations en direction du parc privé ancien dans le territoire métropolitain permet d'optimiser l'action en faveur du parc privé existant dans des territoires accueillant à la fois des populations à faibles revenus et des logements de qualité médiocre. Le 5 février 2010, Nantes Métropole a confirmé l'intérêt communautaire des dispositifs opérationnels d'intervention dans le parc privé ainsi que des actions de réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre jusqu'alors portées par les communes.

Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et Programmes d'Intérêt Général (PIG) portés par la métropole permettent un accompagnement gratuit des ménages par les opérateurs missionnés par Nantes Métropole dans leur projet : identification du besoin, réalisation d'un diagnostic gratuit du logement, conseil travaux, recherche d'aides financières et subventions allouées par les collectivités locales et l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), pour la réhabilitation de leur bien. Soumises à conditions de ressources

pour les propriétaires occupants, elles sont conditionnées pour les propriétaires bailleurs à l'engagement de pratiquer un faible loyer conventionné.

Plusieurs dispositifs opérationnels ont été développés dans le territoire métropolitain :

■ **Le Programme d'Intérêt Général (PIG) Maintien à Domicile** 2010-2012, dédié à l'adaptation du logement aux personnes vieillissantes avec près de 200 logements améliorés.

■ **L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat du quartier Decré Bouffay** (2007-2012) initiée par la Ville de Nantes. Cette opération aura également bénéficié d'un PIG (2012-2014) pour prolonger l'impact de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) conduite en parallèle de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), et a permis l'amélioration de près de 30 immeubles et 400 logements.

■ **L'OPAH Confluence** lancée en 2012 pour la période 2012-2017 et prorogée de 2 ans, elle couvre six quartiers de Nantes et Rezé où de nombreux logements vétustes ont été repérés : Joffre/Barbusse, Dalby/Stalingrad, Zola/quai de la Fosse, Hauts-Pavés/Saint-Félix, République/Les Ponts et Pont-Rousseau. Le dispositif mobilise 5,5 millions d'euros d'aides de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat et de Nantes Métropole. Objectifs : rénover 245 logements en cinq ans et traiter les copropriétés les plus dégradées. Opérateur : Citémétrie.

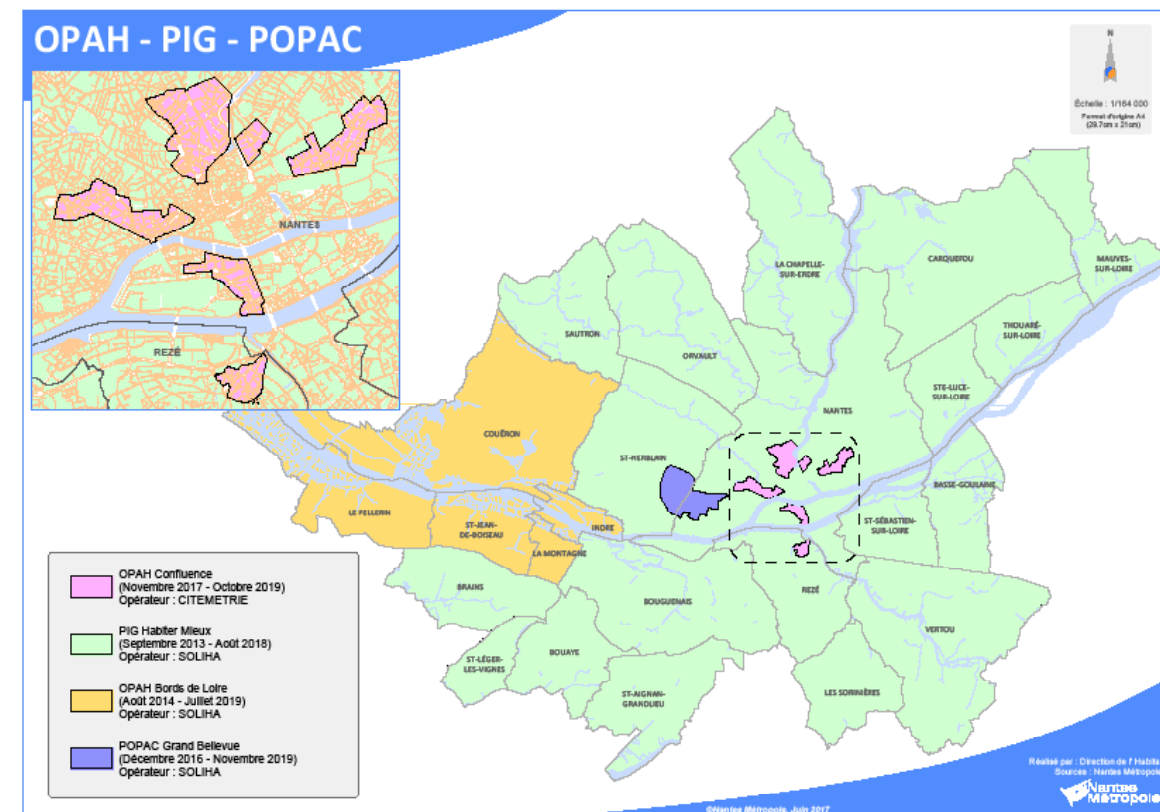
■ **L'OPAH « Bord de Loire »**, engagée en 2014 pour la période 2014-2019, dans les communes de Couëron, Indre, Le Pellerin, Saint Jean-de-Boiseau et La Montagne. Les objectifs définis sur 5 ans concerneront 300 logements privés réhabilités (277 propriétaires occupants et 23 bailleurs) et 2 copropriétés privées rendues accessibles. Opérateur : SOLIHA.

■ **Le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter Mieux** 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 poursuit un objectif de 1 700 logements privés réhabilités entre septembre 2013 et août 2018. Il permet ainsi la couverture intégrale du territoire métropolitain par des dispositifs d'accompagnement gratuit des propriétaires modestes dans la démarche de travaux et la recherche de financements. Opérateur : SOLIHA.

■ **Le Programme Opérationnel de prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) dans le Grand Bellevue**, dispositif préventif, a été lancé le 1^{er} décembre 2016 pour une durée de 3 ans. Ce dispositif a pour objectif d'accompagner les copropriétaires, les conseils syndicaux, les syndicats dans leur relation à la copropriété, avec comme principaux enjeux pour la collectivité : l'observation du parc et l'accompagnement de ses acteurs. Il est constitué de 3 volets : observation du parc de copropriétés et contrôle de son évolution, accompagnement des copropriétaires dans leur gestion et accompagnement renforcé des copropriétés présentant des signes de fragilité. Animation : SOLIHA et la CLCV.

Cette couverture territoriale permet à l'ensemble des ménages de la Métropole avec de faibles ressources de bénéficier d'un accompagnement gratuit, des premiers

conseils jusqu'à la fin des travaux en passant par les diagnostics divers et la recherche de financements.



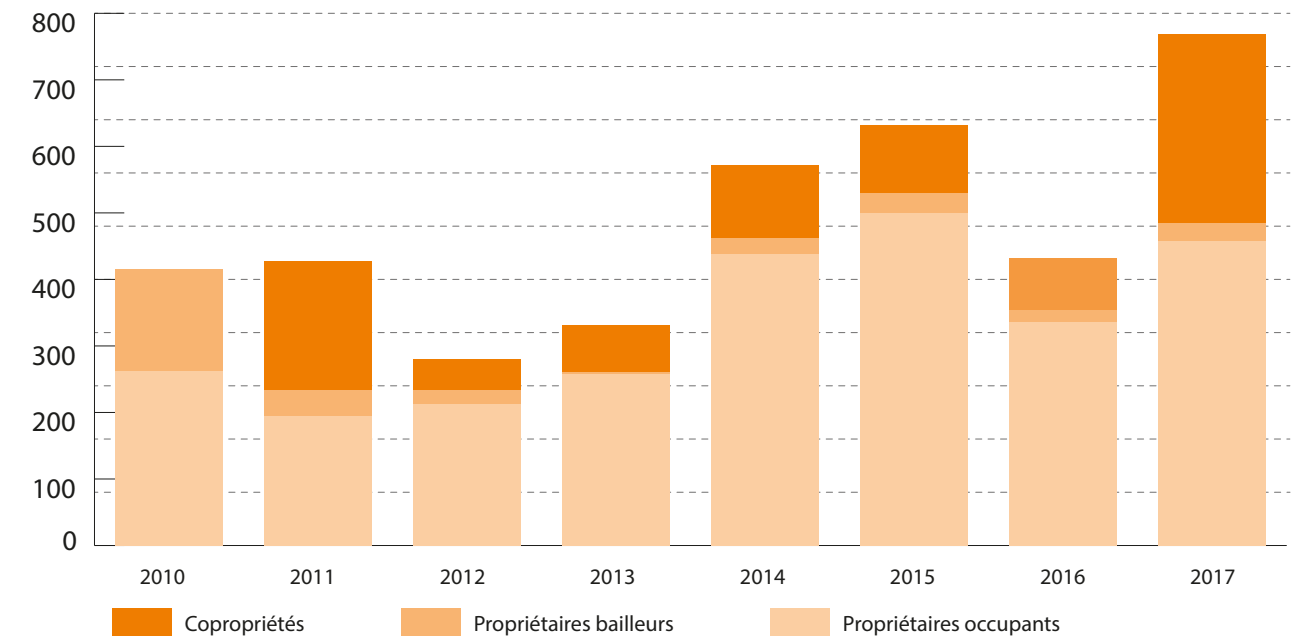
Ces dispositifs opérationnels s'accompagnent d'aides financières à la requalification du parc privé ancien. Pour assurer le maintien du rôle « social » du parc privé, Nantes Métropole alloue dans tout son territoire une aide aux propriétaires bailleurs pour la réhabilitation de logements locatifs privés à loyers maîtrisés, aux propriétaires occupants en situation de précarité énergétique, ainsi que des aides spécifiques dans les secteurs à enjeux des OPAH. Ces aides viennent en complément des aides déléguées de l'ANAH, aides dont Nantes Métropole est délégataire depuis le 1^{er} janvier 2006.

769 logements ont été financés en 2017 et 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). Un résultat à rapprocher des modifications du Programme d'Actions 2017 adopté par Nantes Métropole visant à porter les taux des subventions des dossiers d'économie d'énergie et de sortie d'insalubrité à leur maximum.

En moyenne entre 2010 et 2017, 70 % des logements accompagnés dans la Métropole concernent les demandes de propriétaires occupants. Viennent ensuite les logements en

copropriétés (23 %) et enfin dans une moindre mesure, les demandes de propriétaires bailleurs (8 %). Le conventionnement dans le parc social constitue un axe de progression.

Évolution 2010-2017 du nombre de logements réhabilités sur Nantes Métropole



Source : Direction de l'Habitat, Nantes Métropole

Les dispositifs (OPAH, PIG) qui permettent une optimisation des aides accordées représentent l'essentiel des logements financés. Le PIG Habiter Mieux qui couvre la majeure partie du territoire métropolitain regroupe 79 % des logements financés soit 605 logements aidés en 2017.

L'OPAH Confluence, en cours d'achèvement, a permis l'accompagnement de 56 logements aidés. L'OPAH Bords de Loire maintient un rythme régulier avec 91 logements financés, principalement pour des projets de travaux d'économie d'énergie.

Les aides habitat de Nantes Métropole viennent s'ajouter à ces aides nationales. En 2017, Nantes Métropole a engagé 489 325 € pour le financement de 491 logements (462 029 € en 2016 pour le financement de 424 logements) :

- Les engagements ont principalement porté sur 14 copropriétés dans les OPAH Confluence 1 et 2 soit 185 logements (228 en 2016), avec un engagement total de 229 438 €.
- Les projets de propriétaires occupants restent le public cible des opérations de Nantes Métropole avec 283 logements agréés (188 en 2016).
- Les résultats pour les propriétaires bailleurs sont stables avec 9 projets de réhabilitation. 2017 est également l'année des premières aides au mandat de gestion avec 11 aides au total dont 3 en secteur opérationnel liées à des dossiers de travaux d'une année précédente.

Ces subventions se répartissaient entre :

■ Des aides de droit commun (38 % des logements aidés en 2017) avec trois volets :

- Des subventions au locatif conventionné social et très social : 42 117 € pour les 9 logements conventionnés en 2017 (21 en 2016).
- Des primes thermiques complétant l'Aide de Solidarité Écologique financée par le Fonds d'Aide pour la Rénovation Thermique (FART) : 130 500 € pour les primes thermiques (261 logements aidés).
- Des aides au mandat de gestion : 14 logements en 2017 (11 000 €).

■ Des aides en OPAH (62 % des logements aidés) : subventions liées aux conventions d'OPAH, qui peuvent être des aides aux ménages occupants, aux bailleurs, aux copropriétés pour des travaux mais aussi des diagnostics afin de faciliter la prise de décision et l'avancement des projets.

302 708 € d'aides ont été attribuées rien que pour l'année 2017.

Il existe également des aides à la rénovation énergétique de Nantes Métropole (éco-primes). Reconnu en 2016, le dispositif éco-prime contribue à la rénovation des logements les

plus émetteurs de CO² tout en limitant les pollutions locales liées notamment à l'utilisation du fioul. Il permet aussi de limiter l'impact des prochaines hausses du coût de l'énergie.

En 2016, 24 éco-primes chaudière ont été attribuées pour des travaux permettant d'économiser au moins 40 % d'énergie.



Nantes Métropole a été retenue pour mobiliser 6,2 millions d'euros dédiés à la rénovation énergétique des copropriétés sur des fonds État « Ville de Demain » du Programme Investissement d'Avenir, les incitant à rechercher le niveau BBC. Sur ce dispositif, ont été attribués en 2017 : 1,3 M € pour les travaux de 5 copropriétés BBC et 188 K€ pour des études sur 23 copropriétés (audit et MOE BBC).

Des actions d'animation climat

Dès 2005, Nantes Métropole s'est lancée dans une démarche d'Agenda 21, identifiant la question de la lutte contre le réchauffement climatique comme une priorité pour le territoire. L'élaboration du premier Plan Climat s'est engagée avec l'approbation en 2007 d'un cadre stratégique sur les volets atténuation et adaptation de son action dans la lutte contre le réchauffement climatique.

En déclinaison, une série d'actions d'animation climat est aujourd'hui à l'œuvre dans le territoire métropolitain en réponse aux enjeux d'amélioration énergétique du parc existant et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Au titre de ses compétences (transports, habitat, déchets, distribution d'énergie et notamment de chaleur...), Nantes Métropole

agit ainsi sur la maîtrise de l'énergie dans les logements et bureaux, le développement des énergies renouvelables, la diminution de la part de la voiture dans les déplacements, la lutte contre l'étalement urbain. Elle agit également à travers la gestion de son patrimoine (bâtiments, éclairage public, flotte de véhicules...).

Une stratégie qui se traduit en actions dans le territoire et dans les quartiers, parmi lesquelles le développement des réseaux de chaleur urbains alimentés par des énergies renouvelables (bois) et récupérables (chaleur issue de l'incinération des déchets) : à l'horizon 2020, extension des réseaux de chaleur de 90 à 130 km, près de 50 % des logements sociaux de la ville de Nantes seront alimentés par ce réseau.

En parallèle, les dispositifs d'animation et de conseils sur les économies d'énergie à destination des particuliers se poursuivent, à travers différentes actions :

- Information et conseils aux particuliers via l'Espace Info Énergie géré par l'Association Ligérienne d'Information et de Sensibilisation à l'Énergie et à l'Environnement (Alisée) avec 1 499 contacts en 2016.
- Poursuite du défi « Familles à Énergie Positive » (200 familles engagées chaque année sur le territoire métropolitain) au côté de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) et de la région Pays de la Loire.
- Organisation de forums « énergie habitat » avec l'Espace Info Énergie et les communes, mise en place d'une plateforme locale de la rénovation énergétique, www.monprojetrenov.fr qui a été lancée début février 2017.

Sa conception a associé durant toute l'année 2016 l'ensemble des acteurs de la rénovation énergétique actifs sur le territoire de Nantes Métropole et notamment : les associations et institutions concernées par la rénovation

énergétique soit l'Espace Info Énergie, l'ADEME, l'opérateur ANAH, les représentants des professionnels soit la CAPEB, la FFB, les bureaux d'études et maître d'œuvre. Cette plateforme permet à tout citoyen d'identifier dans un premier temps les services de conseils et les subventions mobilisables pour l'aider dans son projet de rénovation. Puis lorsque son projet est défini, cela lui permet d'être mis en relation avec des entreprises locales qualifiées RGE pour la réalisation des travaux envisagés.

La poursuite de l'accompagnement des copropriétés thermiquement dégradées :

En termes de bilan, 50 nouvelles copropriétés ont bénéficié du dispositif en 2016 (2 000 logements). **Au total, 150 copropriétés (9 400 logements) ont été suivies depuis le début du dispositif en 2012 (accompagnement sur le long terme ou simple information) et 23 copropriétés (1 700 logements) ont voté des travaux de rénovation énergétique.**



Cet accompagnement a des impacts très concrets dans le territoire : économies d'énergie (7,5 GWh économisés par an), émissions de Co2 évitées (1 800 t de CO2 évitées par an), activité économique pour les entreprises (1,50 M€ d'études et 8,20 M€ de travaux) et amélioration du confort des logements et de leur valorisation. En organisant un grand débat sur la transition énergétique à l'échelle de l'agglomération, Nantes Métropole a proposé un temps fort de mise en mouvement, d'accélération et d'expérimentation avec toutes les parties prenantes : les partenaires et acteurs de l'énergie, les acteurs des transitions, les citoyens, et les entreprises. La concertation menée au cours du Grand Débat sur la Transition Énergétique a permis d'aboutir à un programme d'actions : la feuille

de route Transition Énergétique « Nantes, Métropole en transition » adoptée lors du Conseil Métropolitain du 16 février 2018.

En 2015, une nouvelle étape du Plan Climat Air Énergie Territorial de Nantes Métropole s'engage avec de nouveaux objectifs :

- Réduire de 50 % les émissions de gaz à effet de serre entre 2003 et 2050 par habitant.
- Tripler la production d'énergies renouvelables entre 2008 et 2030.

En termes d'habitat, une massification des chantiers de réhabilitation des logements sociaux et privés en complément d'une ambition énergétique volontariste sur l'offre neuve sera nécessaire pour permettre l'atteinte de ces objectifs.

L'intervention dans le parc social existant

La volonté métropolitaine d'accompagner l'amélioration du parc existant pour mieux répondre aux attentes des habitants et s'inscrire dans les objectifs de transition énergétique est d'autant plus importante dans les quartiers historiques d'habitat social que ces derniers souffrent d'un déficit d'image. Pour améliorer le cadre de vie des habitants et contribuer au changement d'image de ces quartiers, Nantes Métropole a accompagné la réalisation de projets de renouvellement urbain soutenus par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU).

Cinq grands projets ont ainsi été engagés représentant une intervention de Nantes Métropole de 22,3 M d'€ sur le volet Habitat pour la période 2003-2014 (dans le cadre des conventions avec l'ANRU) : le Grand Projet de Ville Malakoff, les Dervallières, Bout des Landes Bruyères, Bellevue – Saint-Herblain et le Sillon de Bretagne.

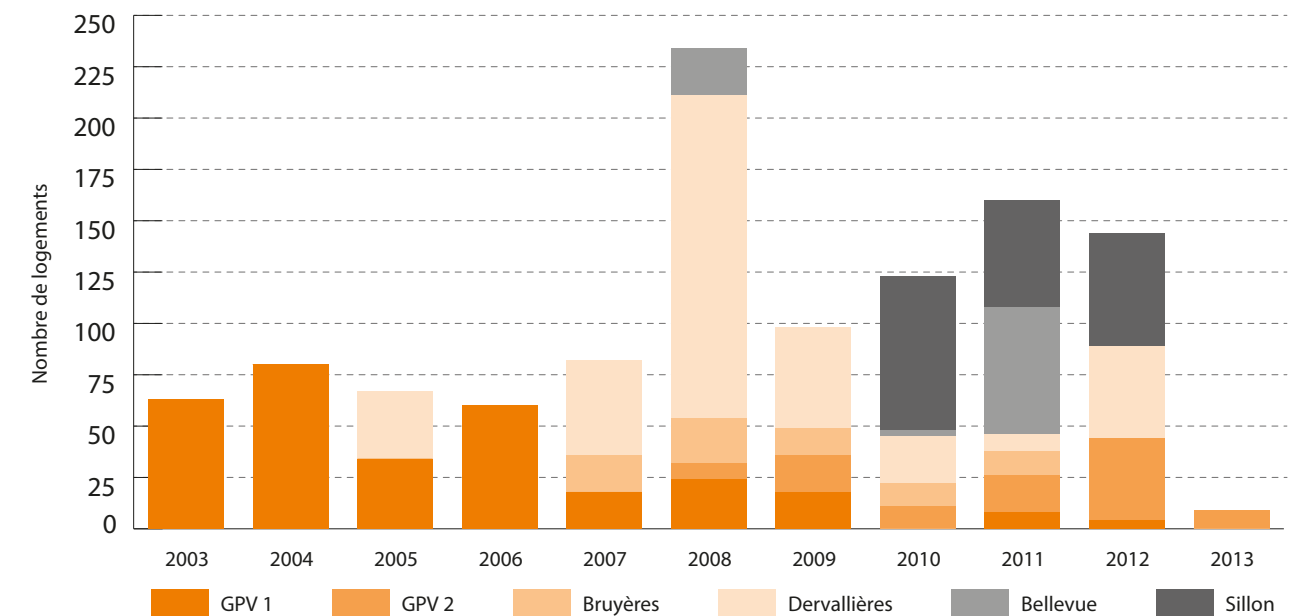
Ces projets visent à maintenir l'attractivité du parc social ancien et de renforcer la mixité sociale et générationnelle des quartiers d'habitat social à travers différentes actions concernant l'action sur le parc de logements (requalification, diversification) que l'action sur les attributions. Au bilan, ces projets ont porté sur trois grands types d'interventions en matière d'habitat :

- Les réhabilitations d'immeubles au sein des secteurs définis par la convention. Depuis 2003, les réhabilitations menées au sein des 5 secteurs ANRU ont concerné 3 802 logements. Des réhabilitations complémentaires sont réalisées dans ces quartiers hors financement ANRU et bénéficiant d'un soutien de Nantes Métropole. Ainsi, ont été financées en 2012 les opérations Callot B1 sur Les Dervallières (62 logements) et 10 Brest et 1 Camaret sur Bout des Landes Bruyères (129 logements) et en 2014, les 246 logements du building Watteau, dans le quartier Dervallières.

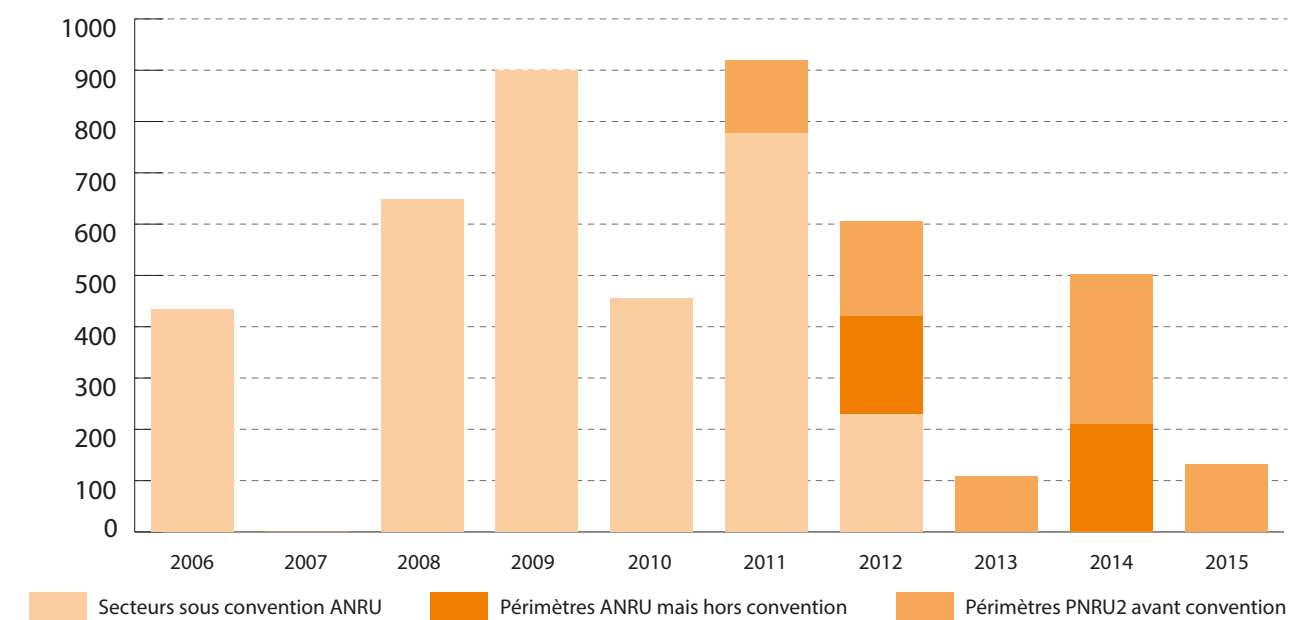
- Les démolitions d'immeubles, qui ont entraîné la suppression de 937 logements depuis 2003 dans le cadre de la convention ANRU et 55 hors convention.

- Les reconstructions des logements démolis, sur le même site ou dans d'autres secteurs de l'agglomération. Le financement de 1 118 logements au titre de la reconstruction a été engagé dans l'ensemble du territoire métropolitain.

Programmation des reconstructions ANRU



Réhabilitation des logements sociaux



Source : Direction de l'Habitat, Nantes Métropole

L'État a engagé en 2012-2013 une réforme de la Politique de la Ville visant à réduire le nombre de territoires ciblés pour mieux concentrer et articuler les actions sur les territoires les plus fragiles. Cette démarche a fait l'objet d'une large concertation nationale, Nantes Métropole et les Villes de Nantes, Rezé, Orvault et Saint-Herblain y ont apporté leur contribution. Cette redéfinition de la géographie prioritaire au titre de la politique de la ville, a été validée en 2014 ; elle sert de support au contrat de la ville métropolitain signé en 2015, articulant les dimensions sociales, urbaines, économiques et environnementales. Ont été identifiés 13 quartiers prioritaires, 3 territoires de veille et 7 territoires d'observation.

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), quatre quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville ont été retenus pour faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain financé par l'ANRU :

- Trois projets d'intérêt national : Bottière - Pin Sec, le Grand Bellevue (Nantes – Saint-Herblain) et Nantes Nord.
- Un projet d'intérêt régional : les Dervallières.

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 en cours de définition visent à proposer une offre de logements diversifiée, sociale, abordable, libre, qui correspond aux besoins des habitants en place et qui puisse attirer de nouveaux ménages. Ces projets vont générer des démolitions et des réhabilitations avec un double enjeu :

- La reconstitution de l'offre démolie en dehors des quartiers prioritaires au sein d'opérations sous maîtrise métropolitaine : un fléchage des sites de compensation sera mis en place dans le cadre des conventions ANRU.

- Le relogement des ménages : une charte métropolitaine de relogement inter-bailleurs et inter-réservataires a été approuvée dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement. Elle vise à donner un socle commun de référence et sera déclinée par site dans le cadre de conventions de sites.

En dehors des projets des quartiers prioritaires, les bailleurs sociaux procèdent à la réhabilitation de leur parc et se sont engagés dans le développement de bâtiments performants en neuf comme en réhabilitation :

- Nantes Métropole Habitat a ainsi inauguré le 1^{er} immeuble en BEPOS, le Grand Carcouët à Nantes.
- L'opération Be Positive à Rezé réalisée par Atlantique Habitations, labellisée BEPOS Effinergie, est une référence internationale.

Au-delà de l'intervention sur le cadre bâti, la Métropole doit aussi offrir à ses habitants des parcours au sein du parc existant et veiller à l'équilibre social des territoires. Pour y répondre, la Métropole s'est dotée d'une Conférence Intercommunale du Logement, co-présidée par la Présidente de Nantes Métropole et le Préfet et composée de l'ensemble des acteurs du logement social du territoire : les maires des communes membres, les bailleurs sociaux, les réservataires de logements sociaux, les associations de locataires, les organismes et associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

Instance de dialogue privilégiée entre les acteurs du logement, la CIL a vocation à définir les priorités partagées à l'échelle de la Métropole en matière d'occupation du parc locatif social et d'attribution des logements sociaux. Pour cela, ont été définis et validés trois documents cadres : un Document d'Orientations Stratégiques, une Convention Intercommunale d'Attributions et un Plan

Partenariat de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information du Demandeur.

Y a été affirmée la volonté partagée de mieux satisfaire la demande en logements sociaux et les demandes de mutations, d'accompagner les parcours résidentiels et de renforcer l'équilibre territorial à l'échelle de la métropole.

PLH 2019-2025 :
DES ADAPTATIONS
NÉCESSAIRES
POUR POURSUIVRE
ET AMÉLIORER
LA RÉPONSE
AUX BESOINS
EN LOGEMENT
ET HÉBERGEMENT
DES MÉNAGES

L'observatoire du PLH et les bilans annuels permettent de mesurer les effets positifs de la politique locale de l'habitat conduite par la Métropole. Parmi ces effets, certains peuvent en particulier être mis en exergue :

- Une relance de la construction neuve dans l'ensemble du territoire métropolitain qui a permis à la Métropole de regagner un poids majoritaire dans la croissance de l'aire urbaine et ainsi de limiter la périurbanisation.
- Une diversification de l'offre neuve à l'origine de l'amélioration des parcours résidentiels : notamment l'offre en accession abordable qui a permis aux jeunes ménages en début de parcours d'accession de rester dans la Métropole.
- Une politique volontariste en matière de logement social qui a permis de maintenir le niveau de satisfaction de la demande malgré l'augmentation des demandeurs.
- Une production de logements dédiés qui a permis de réduire la tension locative notamment pour les étudiants et les jeunes actifs.
- Une politique d'amélioration du parc existant qui monte en puissance et devrait permettre d'enclencher une massification des chantiers pour s'inscrire dans les objectifs de transition énergétique.

Le prochain PLH va devoir conforter le niveau d'ambition fixé mais doit aussi prendre des inflexions nouvelles pour tenir compte des évolutions à l'œuvre dans le territoire : évolutions sociétales, transition démographique, transitions environnementales et énergétiques, évolutions législatives et financières.

Les tables rondes et les groupes de travail conduits avec les partenaires permettent d'en apprécier les contours et de préciser les adaptations nécessaires. La pérennisation dans le cadre du nouveau PLH de groupes d'échanges partenariaux apparaît centrale pour :

- Appréhender de manière plus précise les besoins et attentes actuels des différents profils de ménages et anticiper les besoins futurs.
- Définir des stratégies partagées de réponses à apporter, en mobilisant l'ensemble des leviers et des acteurs.
- Au-delà du bilan annuel du PLH, mesurer les effets et les impacts « chemin faisant » de la politique de l'habitat (réponse aux besoins des ménages, fonctionnements des nouvelles offres de logements, effectivité des parcours résidentiels des ménages, évolutions des conditions de production...) pour faire évoluer/ajuster les actions et les modalités d'intervention.

1- S'adapter pour continuer à assurer la réponse à l'évolution des besoins en logement et hébergement des ménages actuels et futurs

L'analyse des évolutions socio-démographiques du territoire traduit des changements sociétaux qui impactent et réinterrogent les stratégies résidentielles des ménages :

- Fragilisation et complexification de la cellule familiale avec des nouvelles formes de cohabitation plus ou moins choisies.
- Desserrement des ménages et isolement.
- Vieillesse de la population.
- Accès plus difficile à l'autonomie pour les jeunes (lien logement / insertion professionnelle).

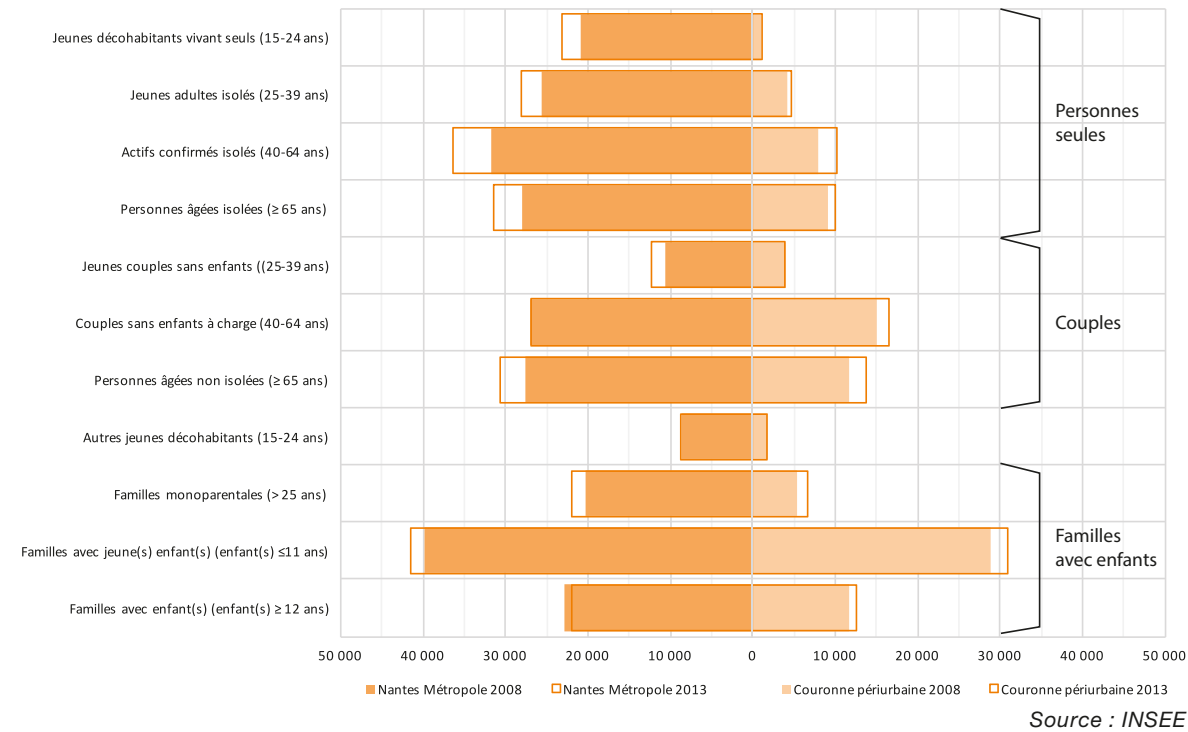
On assiste ainsi à une progression des familles dans la métropole en particulier des familles monoparentales et des familles avec jeunes enfants. Si les familles restent très présentes dans la métropole ce sont néanmoins les petits ménages qui augmentent le plus fortement, en particulier les personnes seules avec des profils diversifiés : jeunes adultes et étudiants, actifs confirmés, personnes âgées. Leurs besoins et attentes en matière d'habitat seront tout autant différenciés.

Aussi on assiste à une évolution dans les attentes des ménages, et ce dans l'ensemble des statuts d'occupation (location comme accession) en direction :

- Des logements de petite taille (progression importante de la demande de petits logements (T1 à T2)).
- Des logements de tailles diversifiées au sein d'une même typologie (par exemple T2 allant de 40 à 60 m²).
- Des typologies intermédiaires (T1 bis, T2 bis, T3 bis) qui permettent de répondre notamment aux besoins des familles avec enfants en garde alternée ou droit de visite.

De la même manière, on assiste à une anticipation des besoins résidentiels des ménages avec une recherche de logements évolutifs (pièce à finir, ou volumes constructifs) du fait de la tension des marchés du logement (rotation des logements en baisse) et de la déconnexion entre l'évolution des prix de l'immobilier et les revenus des ménages.

Les ménages selon leurs profils résidentiels - Aire urbaine de Nantes - 2008-2013



Enfin, de nouveaux modes d'habiter ou de cohabiter émergent du fait de contraintes économiques pour certains ou de choix résidentiels pour d'autres. Habitat participatif, colocations, habitats partagés sont autant de formes nouvelles de concevoir l'habitat qui émergent fortement.

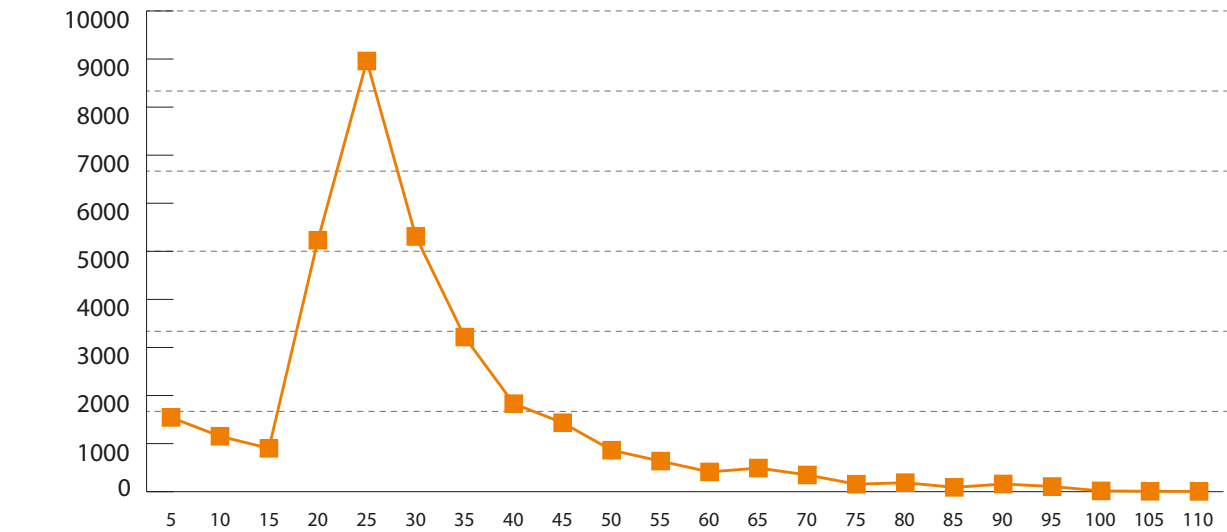
Les migrations résidentielles à l'œuvre dans le territoire confortent et accentuent cette évolution structurelle de la population métropolitaine vers des petits ménages.

33 000 arrivées sont enregistrées chaque année entre 2012 et 2016 dans la métropole nantaise, soit 18 500 ménages dont 69 % concernent des 15-34 ans. Les projections démographiques prolongent cette tendance.

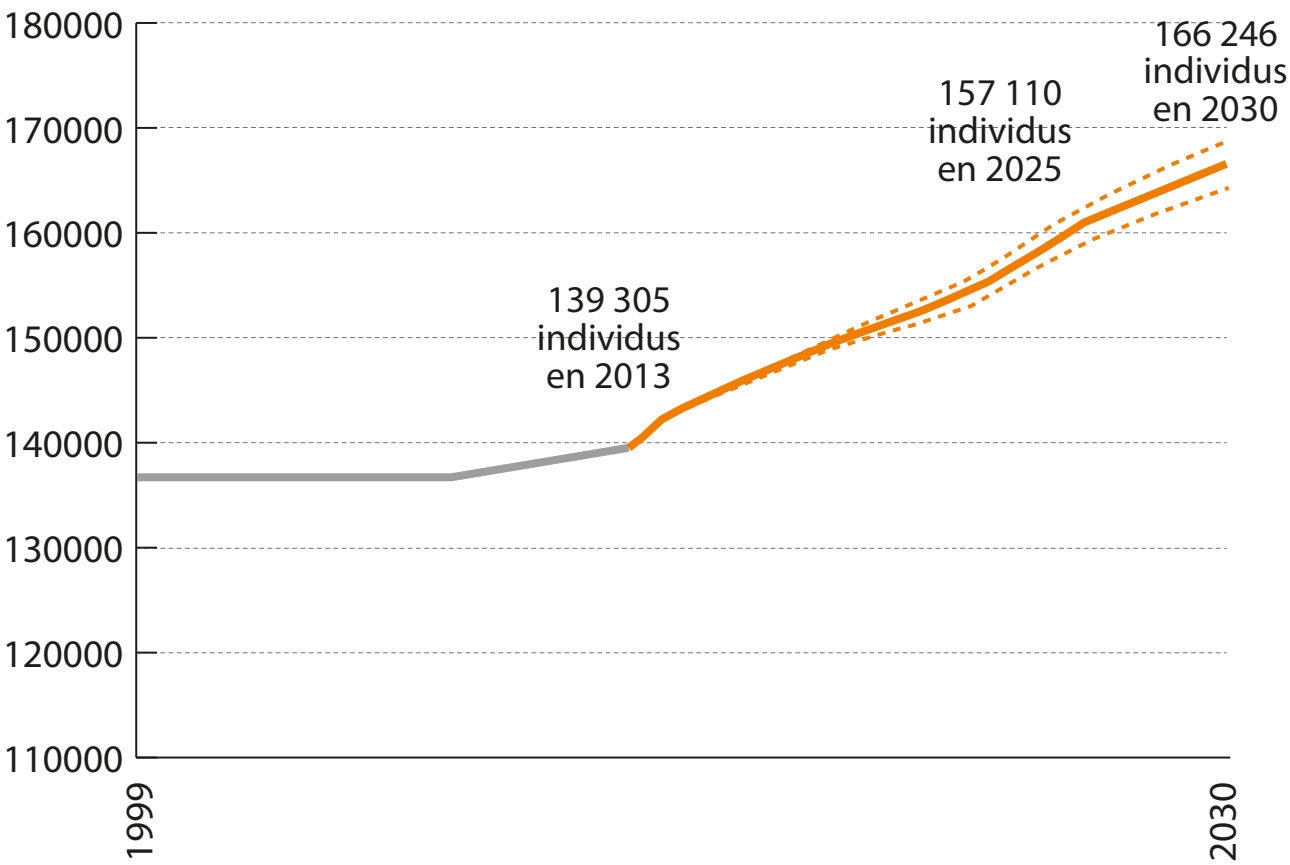
Il en résulte des besoins en logements, en particulier locatifs, orientés vers des petites typologies, principalement dans la centralité métropolitaine.



L'âge des arrivants



Projections de la population jeune (15-29 ans) à horizons 2025 et 2030



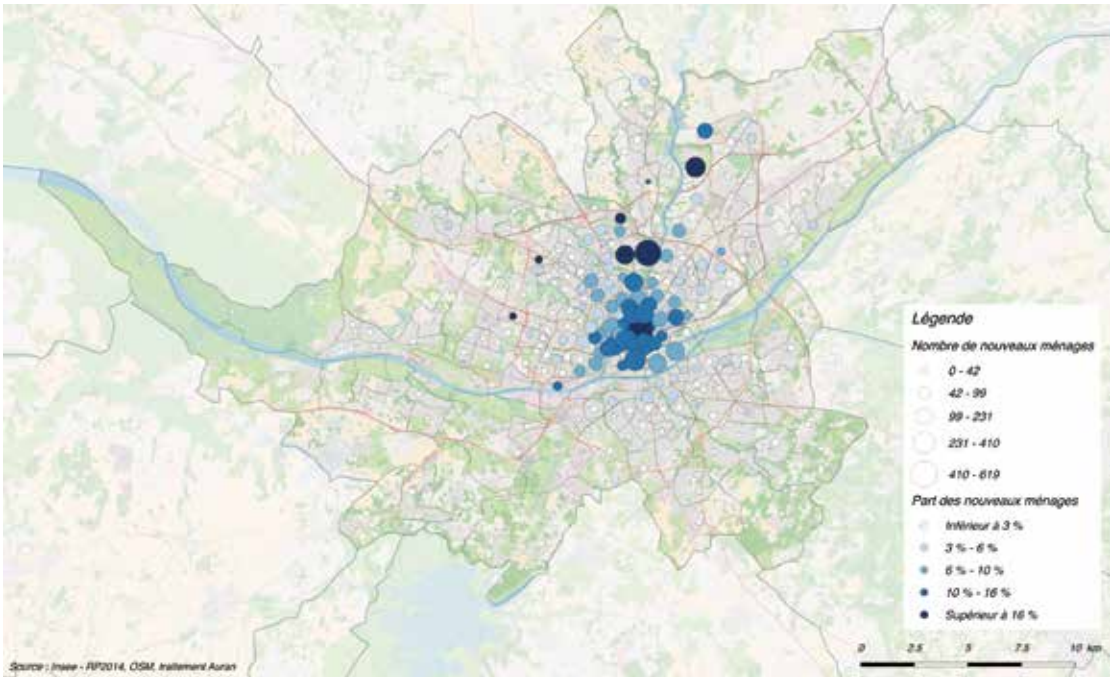
Source : Insee, Omphale 2017

Les évolutions socio-démographiques à venir à horizon 2030 permettent d'envisager une poursuite de la diminution de la taille moyenne des ménages dans la métropole du fait de la progression attendue des 19-30 ans mais

surtout du fait du vieillissement de la population. Le vieillissement va générer des besoins en matière d'adaptation du logement à la perte d'autonomie.

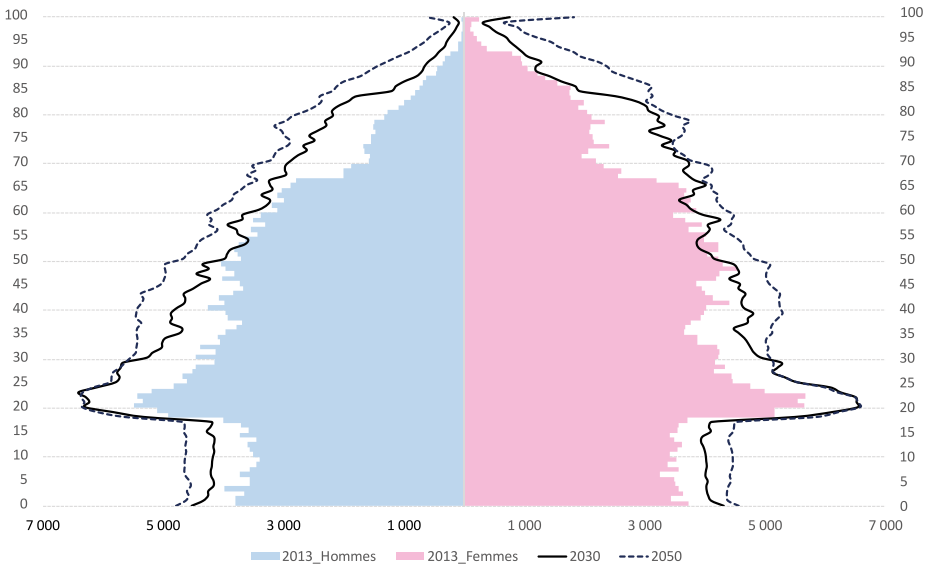


**Territorialisation des nouveaux arrivants
(ménages arrivés depuis moins de 2 ans dans la métropole et résidant hors du département auparavant)**



Source : Insee - RP2014, OSM, traitement AURAN

Pyramide des âges de Nantes Métropole 2013 - 2030 - 2050



2013	2030	2050
15 %	19 %	21 %
52 %	49 %	48 %
16 %	55 %	14 %
18 %	17 %	17 %

Source : Insee

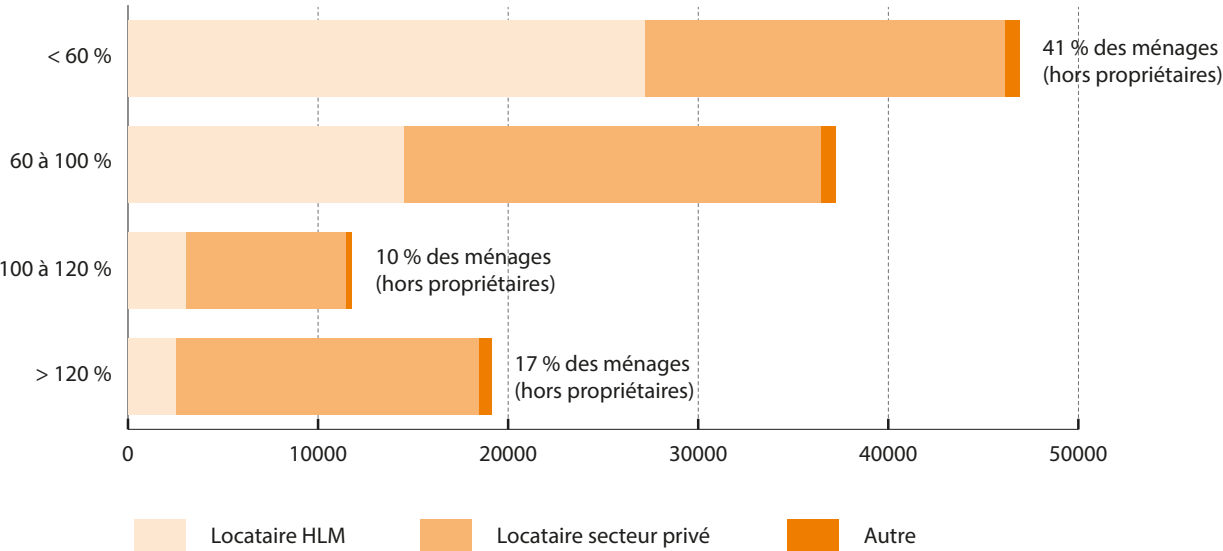
2- Des parcours résidentiels qui restent contraints

La répartition des habitants de la Métropole selon leurs revenus et leur statut résidentiel vient contraindre leurs choix et leurs parcours résidentiels.

En 2013, 73 % des ménages non propriétaires de la Métropole sont éligibles à un logement

locatif social et parmi eux plus de la moitié est éligible à un logement très social (financement PLAI). À l'inverse, seuls 10 % des ménages non propriétaires de la Métropole correspondent à la cible du logement locatif abordable (agréments PLS).

Répartition des ménages non propriétaires de la Métropole selon leurs revenus



Les parcours locatifs et d'accession sont ainsi contraints pour une partie des habitants de la Métropole en particulier les plus modestes.



Source : Filocom

Les logements auxquels les ménages de Nantes Métropole peuvent avoir accès en fonction de leurs profils résidentiels & de leurs revenus = médiane

	Jeune isolé de 15 à 24 ans	Jeune Couple de 25 à 39 ans sans enfants	Couple de 40 à 64 ans sans enfants	Famille de 25 à 64 ans avec jeunes enfants	Famille de 25 à 64 ans avec enfants > 11 ans	Famille monoparentale de 25 à 64 ans	Adulte isolé	Couple de personnes âgées de 65 ans et plus
Revenu mensuel médian (€)	1 044 €	3 221 €	3 723 €	3 867 €	4 431 €	1 640 €	1 601 €	2 927 €
Loyer mensuel accessible (€)	313 €	966 €	1 117 €	1 160 €	1 329 €	492 €	480 €	878 €
Budget accession (€)	69 723 €	215 112 €	248 638 €	258 255 €	295 921 €	109 526 €	106 922 €	195 477 €
Éligibilité CAF (€/mois)	255,23 €	312,40 €	312,40 €	402,69 €	402,69 €	402,69 €	255,23 €	312,40 €
Parc locatif social (loyer médian à 6,33€/m²)	2 pièces					4 pièces	4 pièces	
Parc locatif abordable (PLS loyer médian à 19€/m²)	1-2 pièces	4 pièces		5 pièces		4 pièces	3 pièces	
Parc locatif privé (loyer médian à 18,7€/m²)	1 pièce	4 pièces	5 pièces	5 pièces	5 pièces	4 pièces	2 pièces	2-3 pièces avec services, loyer 400 € services 230 €
Accession dans l'ancien appartement (prix médian : 2 889€/m²)	1 pièce	4 pièces	5 pièces	5 pièces	5 pièces	2 pièces	2 pièces	3 pièces
Accession dans l'ancien maison (prix médian : 2 395€/m²)	X	4 pièces	5 pièces	5 pièces	5 pièces	2 pièces	X	3 pièces
Accession dans le neuf abordable (2 100€/m²)	X	4 pièces		4 pièces		2 pièces	2 pièces	
Accession dans le neuf appartement libre (prix moyen : 3 931 €/m²)	X	2 pièces	3 pièces	3 pièces	3-4 pièces	X	X	3 pièces
Accession dans le neuf maison libre (prix moyen : 3 121€/m²)	X	X	3-4 pièces	3-4 pièces	3-4 pièces	X	X	X

Légende
Budget accession = crédit sur 20 ans sans apport
non éligible
typologie adaptée
typologie non adaptée
X non accessible

En fonction de leurs revenus et des prix du marché les ménages ne peuvent pas avoir accès au même parc : ici le cas des ménages dont le revenu se situe au niveau médian des ménages de Nantes Métropole (la moitié des ménages ont un revenu inférieur à ce niveau).

Les logements auxquels les ménages de Nantes Métropole peuvent avoir accès en fonction de leurs profils résidentiels & de leurs revenus = premier quartile

	Jeune isolé de 15 à 24 ans	Jeune Couple de 25 à 39 ans sans enfants	Couple de 40 à 64 ans sans enfants	Famille de 25 à 64 ans avec jeunes enfants	Famille de 25 à 64 ans avec enfants > 11 ans	Famille monoparentale de 25 à 64 ans	Adulte isolé	Couple de personnes âgées de 65 ans et plus
Revenu mensuel 1er quartile (€)	605 €	2 434 €	2 492 €	2 722 €	3 221 €	890 €	1 520 €	2 150 €
Loyer mensuel accessible (€)	181 €	730 €	807 €	818 €	966 €	255 €	338 €	640 €
Budget accession (€)	40 404 €	162 553 €	179 783 €	181 787 €	215 112 €	56 767 €	74 798 €	143 586 €
Éligibilité CAF (€/mois)	255,23 €	312,40 €	312,40 €	402,69 €	402,69 €	402,69 €	255,23 €	312,40 €
Parc locatif social (loyer médian à 6,33€/m²)	2 pièces	4 pièces		5 pièces	5 pièces	4 pièces	3 pièces	2-3 pièces avec services, loyer 400 € services 230 €
Parc locatif abordable (PLS loyer médian à 19€/m²)	1-2 pièces	4 pièces	4 pièces	4 pièces	4 pièces	3-4 pièces	2-3 pièces	2-3 pièces avec services, loyer 340 € services 230 €
Parc locatif privé (loyer médian à 18,7€/m²)	1 pièce	3 pièces	4 pièces	4 pièces	4 pièces	3 pièces	2 pièces	2-3 pièces
Accession dans l'ancien appartement (prix médian : 2 889€/m²)	X	4 pièces	4 pièces	4 pièces	5 pièces	X	1 pièce	2 pièces
Accession dans l'ancien maison (prix médian : 2 395€/m²)	X	3 pièces	3 pièces	3 pièces	4 pièces	X	X	X
Accession dans le neuf abordable (2 100€/m²)	X	3 pièces	3-4 pièces	3-4 pièces	4 pièces	X	X	2-3 pièces
Accession dans le neuf appartement libre (prix moyen : 3 931 €/m²)	X	X	2 pièces	2 pièces	2 pièces	X	X	1 pièce
Accession dans le neuf maison libre (prix moyen : 3 121€/m²)	X	X	X	X	X	X	X	X

Légende
Budget accession = crédit sur 20 ans sans apport
non éligible
typologie adaptée
typologie non adaptée
X non accessible

En fonction de leurs revenus et des prix du marché les ménages ne peuvent pas avoir accès au même parc : ici le cas des ménages dont le revenu se situe au niveau du premier quartile des ménages de Nantes Métropole (le quart des ménages ont un revenu inférieur à ce niveau).

Une fluidité dans le parc social contrainte
par la structure du parc (niveaux de loyers et typologies)

Les travaux conduits dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement ont montré la différenciation du niveau de satisfaction de la demande locative sociale selon les ménages et leur situation.

Ainsi les demandes les mieux satisfaites concernent les familles, les jeunes, les ménages en situation de précarité (hébergés, occupation précaire) et celles les moins bien satisfaites concernent les personnes seules, les personnes âgées de plus de 65 ans et les ménages à très faibles ressources.

La mobilité au sein du parc constitue un enjeu important : elle représente 40 % des demandeurs pour 33 % des demandes satisfaites.

Cette différenciation de la satisfaction s'explique par l'inadéquation entre la structure du parc en termes de typologies et de loyers et la demande ou les besoins des habitants.

En termes de typologies, le parc locatif social se caractérise par une part importante de grands logements (39 % de T3 et 25 % de T4). Le taux de rotation y est très faible (6 % pour les T5).

Les parcours résidentiels dans le parc locatif social de Nantes Métropole

		ENTRÉE DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL	MUTATION	SORTIE DU PARC SOCIAL
PARCOURS SELON L'ÂGE	Personnes âgées	X	X	X ?
	Jeunes	✓ ?	?	X ?
PARCOURS SELON LA STRUCTURE FAMILIALE	Familles avec enfants	✓	X	X
	Personnes isolées	X	X	X
PARCOURS SELON LES RESSOURCES	Ménages précarisés	✓ ?	X	X
	Ménages modestes	X	✓	X

✓ accessible -> continuité dans le parcours résidentiel

X difficilement accessible -> frein dans le parcours résidentiel

X non accessible -> rupture dans le parcours résidentiel

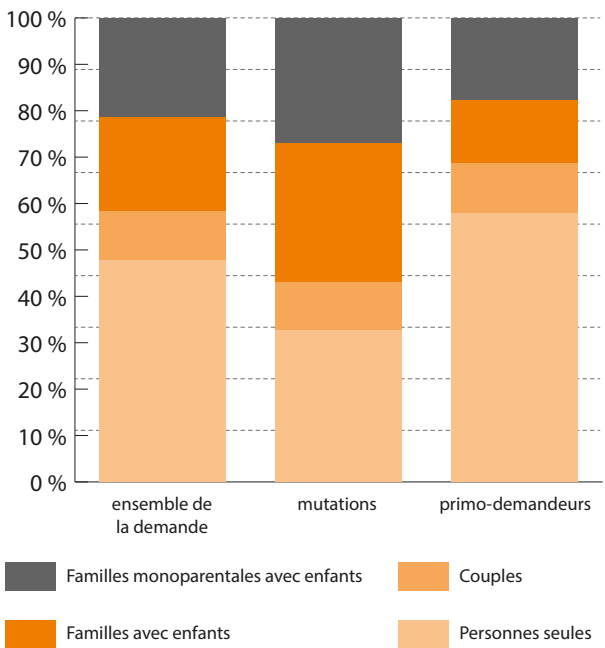
? à qualifier ou valider

Source : Nantes Métropole

La demande locative sociale quant à elle se concentre sur les logements de taille moyenne (34 % pour des T2 et 29 % pour des T3). Parmi les 30 426 demandeurs d'un logement locatif social au 1^{er} janvier 2017, on comptait ainsi :

- Une majorité de personnes seules (48 %) et de familles avec enfants (42 %).
- Une part plus importante des familles avec enfants (57 % des demandes) dans les demandes de mutation.

Profils des ménages demandeurs d'un
logement locatif social - Nantes Métropole



Source : Rpls, Fdls

En résulte un indicateur de tension (rapport entre le nombre de demandes et le nombre

de logements libérés dans l'année) élevé pour les T5 et les T2.

La tension dans le parc locatif social - Nantes Métropole

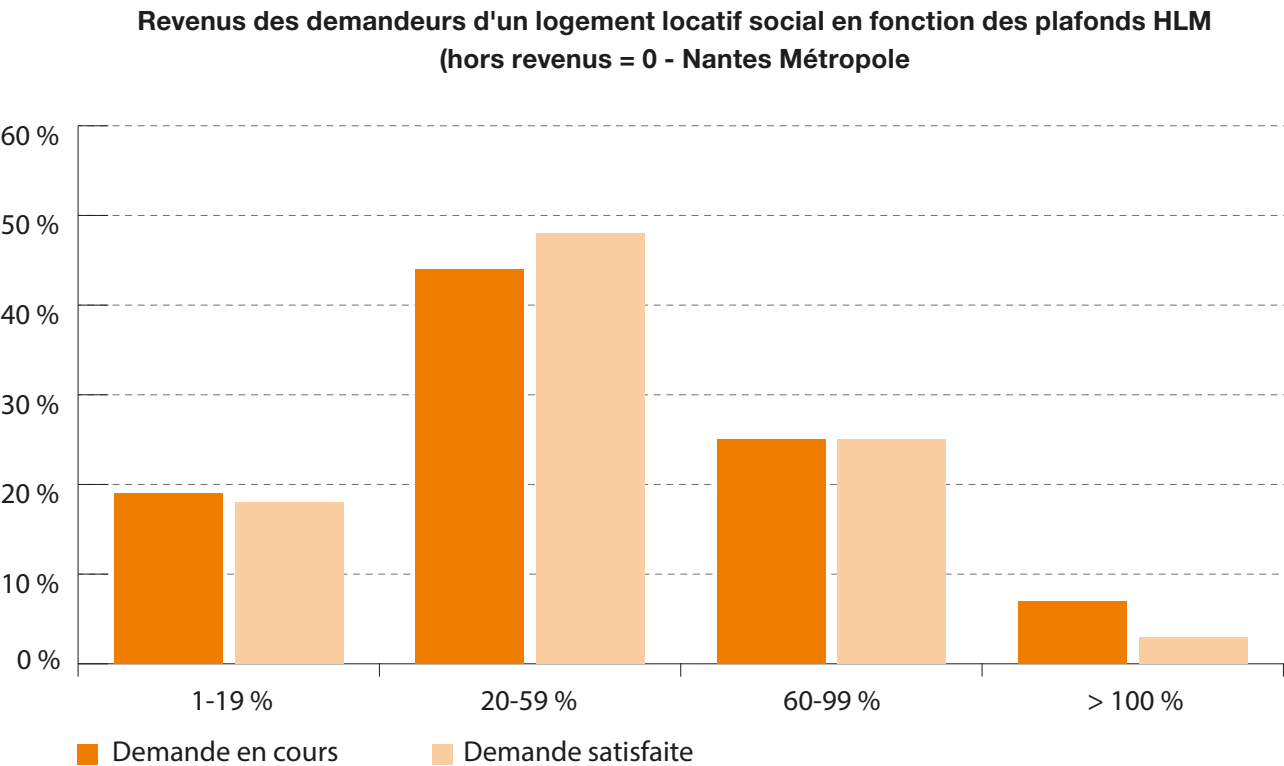
	PART DE LA TYPOLOGIE DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL	PART DE LA TYPOLOGIE DANS LES ATTRIBUTION	INDICATEUR DE TENSION DU PARC LOCATIF SOCIAL
T1	6,1 %	4,7 %	3,8 %
T2	23,8 %	29,3 %	6,5 %
T3	38,6 %	39,8 %	3,3 %
T4	24,9 %	21,1 %	4,3 %
T5 ET +	6,6 %	5,1 %	6,6 %

Source : Nantes Métropole, FDLS et RPLS 2015

Les niveaux de loyers pratiqués dans le parc social, bien qu'accessibles comparativement

au parc locatif privé, restent élevés par rapport aux revenus de la majorité des demandeurs.

74 % des demandeurs de logements locatifs sociaux au 01/01/2016 ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS, et pourraient prétendre à un logement à loyer très social (financement PLAI).



Source : Nantes Métropole, FDLS CREHA Ouest

Pour répondre aux capacités financières des ménages les plus modestes, le parc locatif social métropolitain regroupe 15 387 logements accessibles c'est-à-dire dont le loyer est potentiellement couvert à 100 % par l'Allocation Personnalisée au Logement (APL) soit 30 % du parc métropolitain.

62 % des logements locatifs sociaux à loyers accessibles sont situés en quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville ce qui contraint les choix résidentiels des demandeurs en termes de localisation territoriale.

Le développement de l'offre mettra longtemps à compenser ce déséquilibre géographique : 16 % des logements neufs sont accessibles selon cette définition.

LOYER PRATIQUE < 100% PLAFONDS APL	PARC "ACCESSIBLE"	"NON ACCESSIBLE"	PARC HLM ETUDIE	"ACCESSIBLE"
T1	1039	941	1980	52,00 %
T2	862	7986	8848	10,00 %
T3	1510	11225	12735	12,00 %
T4	1861	5706	7567	25,00 %
T5 ET +	434	1235	1669	26,00 %
TOTAL HORS QPV	5706	27093	32799	17,00 %
T1	866	61	927	93,00 %
T2	2006	1832	3838	52,00 %
T3	2281	5074	7355	31,00 %
T4	3340	1926	5266	63,00 %
T5 ET +	1188	569	1757	68,00 %
TOTAL QPV	9681	9462	19143	51,00 %
ENSEMBLE	15387	36555	51942	30,00 %

Source : Nantes Métropole

La production neuve doit ainsi être réorientée qualitativement pour mieux prendre en compte l'évolution de la demande et la structure du parc

en termes de typologies et de loyers. Au-delà de l'offre, il s'agit également de coordonner les politiques d'attributions des logements sociaux.

Des politiques d'attributions des logements sociaux au service des parcours résidentiels et de l'équilibre territorial.

Afin d'assurer aux ménages prioritaires une meilleure satisfaction de leur demande et une égalité d'accès à l'ensemble du parc métropolitain, l'ensemble des partenaires de

la Conférence Intercommunale du Logement s'engage à renforcer la part d'attributions de logements pour les ménages prioritaires au sein de leurs logements réservés.

La Conférence Intercommunale du Logement de Nantes Métropole, à travers ses documents cadres, s'est fixée comme objectifs de conforter la vocation universaliste du parc social et d'assurer une égalité d'accès de tous les demandeurs, et d'accompagner le parcours résidentiel pour prendre en compte les évolutions des situations de vie et les aspirations des ménages.

Certains demandeurs de logements sociaux nécessitent un traitement particulier de leur demande parce que leur situation l'impose ou parce que leur accès ou leur mobilité est bloqué. Il s'agit des ménages prioritaires pour le territoire.

L'ensemble des partenaires de la Conférence Intercommunale du Logement ont réaffirmé **la nécessité de mieux prendre en compte la demande des ménages prioritaires et validé une définition partagée de ces ménages dans le document d'orientations stratégiques**, telle que suit :

- **Les ménages relevant des critères de priorité du contingent préfectoral** (article 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation).
- **Les demandeurs de mutation répondant aux problématiques prioritaires** : raison de santé, sous-occupation et sur-occupation, précarité économique.
- **Les ménages nécessitant un relogement lié aux opérations de renouvellement urbain**, qu'elles soient ou non dans le périmètre du PNRU.
- **Les ménages les plus précaires appartenant au 1^{er} quartile des demandeurs**, qu'ils soient primo-demandeurs ou déjà logés dans le parc social.

Cette définition tend à évoluer pour suivre l'évolution des besoins : les réfugiés et les ménages du 1^{er} quartile ont ainsi été intégrés

aux ménages prioritaires. Face à la précarisation d'une partie des demandeurs et pour éviter des effets de « concurrence » entre les publics, la Métropole et ses partenaires ont fait le choix d'une définition large des ménages prioritaires permettant de prendre en compte la diversité des besoins et des situations.

La politique d'attribution doit également contribuer à garantir un meilleur équilibre territorial. Cela pose la question de l'accessibilité de l'ensemble de ce parc à l'ensemble des ménages et notamment aux plus précaires. Cela pose également la question de l'attractivité des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Ces orientations se traduisent en termes d'engagements des différents partenaires sur les attributions réalisées annuellement.



Les demandes de certains ménages prioritaires nécessitent un traitement particulier, soit parce qu'elles relèvent de situations dites « bloquées », soit parce qu'elles sont spécifiques. Au sein du territoire métropolitain ou à l'échelle départementale, des commissions partenariales existent et permettent de fluidifier le traitement de ces situations.

Il s'agit :

- **De la commission inter-bailleurs animée par l'État (DRJSCS-DDD) dans le cadre de la gestion du contingent préfectoral** : cette commission qui réunit mensuellement l'État et les bailleurs sociaux traite de trois situations parmi celles identifiées au sein du contingent préfectoral (ménages relevant du DALO, ménages sortant de Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale, ménages avec statut de réfugié sortant de Centres d'Accueil des Demandeurs d'Asile).

- **De la commission inter-bailleurs du dispositif « parcours résidentiels »** : cette commission qui réunit les bailleurs mensuellement traite des situations de mutations prioritaires (raisons de santé, précarité économique, sous-occupation et sur-occupation).

- **Des commissions de relogement des ménages relevant d'opérations de renouvellement urbain (ou comités techniques relogements)** : ces commissions pilotées, soit par les communes, soit en inter-communes, soit par les bailleurs sociaux réunissent l'ensemble des partenaires impliqués afin de traiter le relogement des ménages concernés en mobilisant la solidarité inter-bailleurs et inter-réservataires.

PUBLICS CONCERNÉS

Ménages prioritaires

- Ménages relevant du contingent préfectoral (9 situations)
- Demandeurs de mutations avec motifs : (raison de santé, sous-occupation et sur-occupation, précarité économique)
- Ménages nécessitant un relogement lié aux opérations de renouvellement urbain (ANRU et hors ANRU)
- Ménages appartenant au 1^{er} quartile et non contingentés

OBJECTIFS D'ATTRIBUTIONS

25 % des attributions des bailleurs, communes, Action Logement, et l'intégralité du contingent préfectoral.

soit 47,5 % des attributions annuelles consacrés aux ménages prioritaires L441-1

Une attribution privilégiée dans le parc non fragile situé hors des quartiers prioritaires dont 25 % des attributions annuelles doivent être consacrées aux seuls ménages du 1^{er} quartile ou relogés

Ménages ciblés pour la diversification des quartiers prioritaires

- Ménages des 2, 3 et 4^{es} quartiles
- dont ménages cibles (ménages en lien avec l'emploi ou retraités avec des ressources > 60 % des plafonds PLUS)

50 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires

20 à 30 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires

Au-delà de l'accès au logement ordinaire, la réussite du parcours logement de certains ménages nécessite un accompagnement et/ou une gestion locative adaptée. Dès lors, une articulation plus fine entre les politiques d'attributions des logements sociaux et les

dispositifs d'accompagnement et de gestion locative adaptée doit être recherchée. La prise de compétence métropolitaine au 01/01/2017 du fonds de Solidarité Logement (FSL) constitue un levier essentiel.

Des parcours d'accession contraints dans un contexte de marché du logement tendu

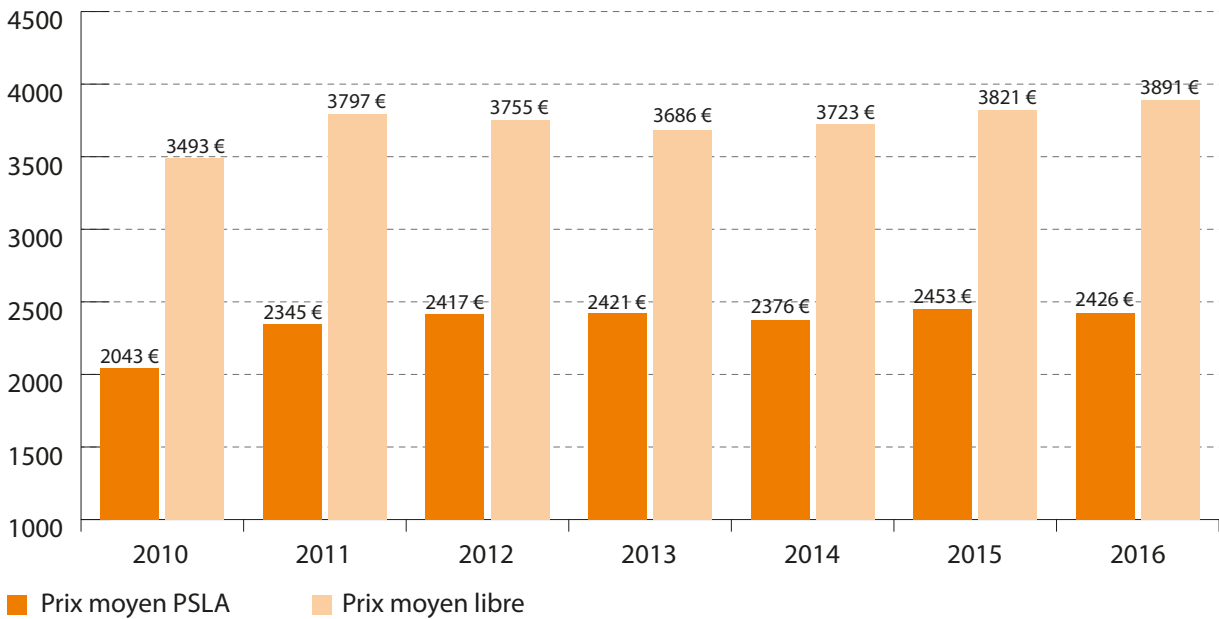
Les travaux conduits dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement ont montré que la sortie du parc social est facilitée par la vente HLM et par l'accession abordable (21 % des accédants sont issus du parc social) mais ne concerne que les ménages aux ressources les plus importantes (>80 % des plafonds PLUS) et sur un nombre limité (600 logements abordables produits en moyenne chaque année).

La politique de l'accession abordable conduite par la Métropole répond pleinement aux enjeux du PLH de favoriser le parcours résidentiel des ménages modeste et a une réelle fonction sociale : 80 % des bénéficiaires des PSLA agréés dans la Métropole ont des ressources inférieures aux plafonds d'accès au logement locatif social. Le développement de cette offre doit donc s'accompagner de dispositifs de sécurisation du parcours d'accession.

Ce rôle social est permis par le maintien depuis 2007 du plafonnement des prix de vente à hauteur de 2 400 à 2 500 €/m² de surface habitable parking compris qui correspond au budget mobilisable par ces ménages.

En parallèle, on a assisté dans la métropole à la poursuite de l'augmentation des prix du logement libre et donc à un écart grandissant entre les prix de l'abordable et les prix du libre dans la Métropole.

Prix moyens de commercialisations des logements - Nantes Métropole (€/m²)



Source : Nantes Métropole, Oloma

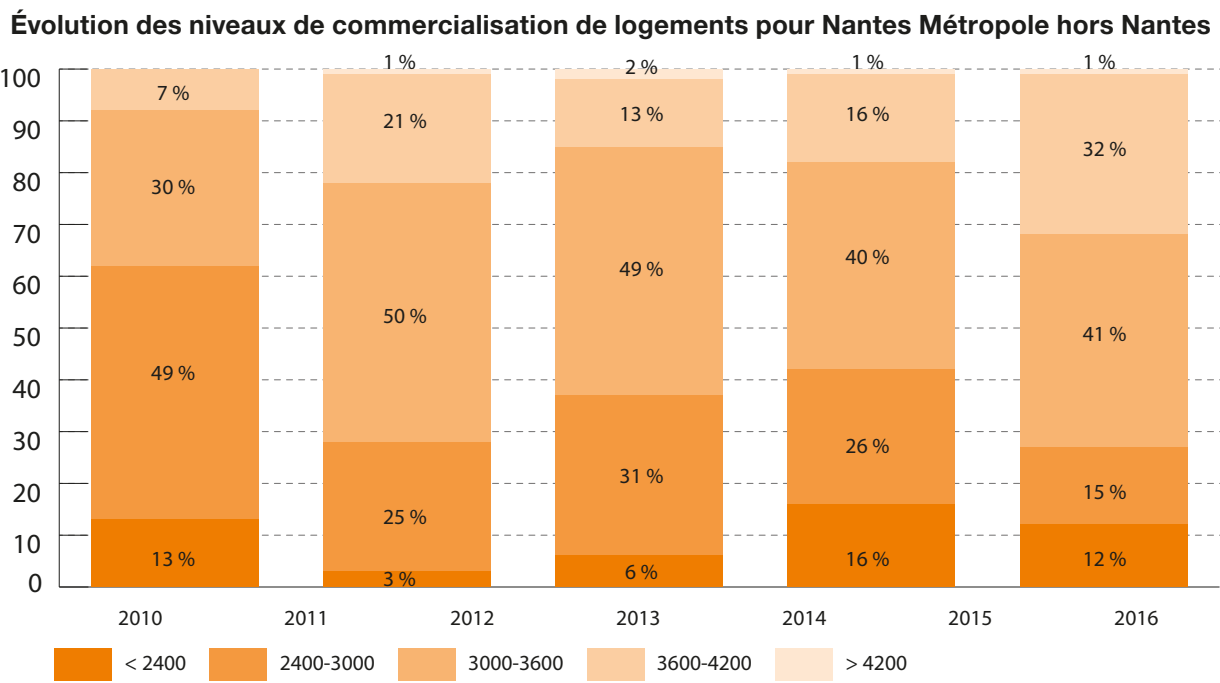
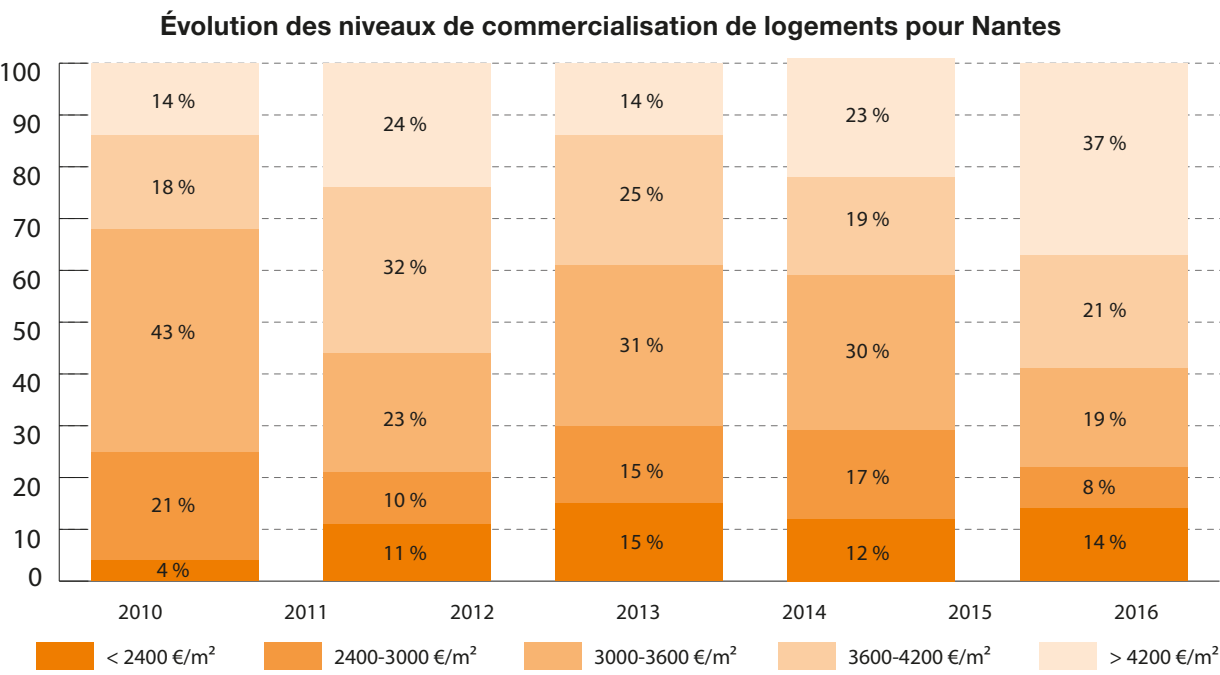
Cet écart est variable selon les territoires et se creuse dans les secteurs les plus attractifs et les plus tendus.

Ainsi dans la Ville de Nantes, le référentiel de prix pour l'abordable s'établit à 2 500 €/m² en moyenne quand les prix du libre atteignent 4 444 €/m² TTC à la fin du 3^e trimestre 2017 avec un écart entre quartiers allant de 3 240 €/m² à Doulon Bottière jusqu'à 5 805 €/m² à Hauts-Pavés StFélix.

En dehors de la ville centre, le référentiel de prix de l'abordable est fixé à 2 400 €/m² quand le logement libre s'élève à 3 570 €/m² en moyenne à la fin du 3^e trimestre 2017 avec des écarts entre les communes :

- 3 255 €/m² à la Montagne.
- 3 515 €/m² à Carquefou.
- 3 788 €/m² à Saint Sébastien-Sur-Loire.

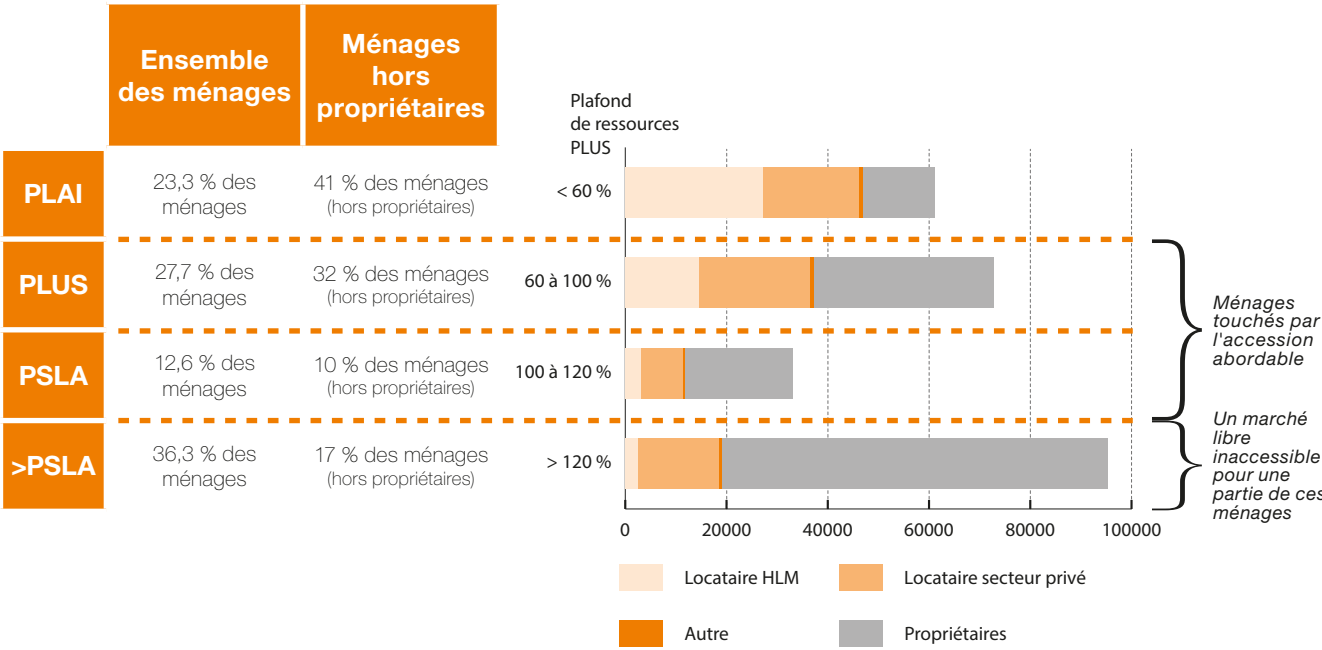
Cet écart est d'autant plus important qu'il s'est opéré au détriment des gammes de produits à prix intermédiaires (2 700 à 3 200 €/m²) qui ont eu tendance à se resserrer entre 2009 et 2017.



Source : Oloma

Se pose la question de l'accessibilité financière de l'offre de logements libres en accession pour les ménages métropolitains. Ces derniers restent inaccessibles pour une part des accédants potentiels.

L'enjeu de l'introduction de produits logements en accession sur des gammes intermédiaires se pose donc dans les zones de marchés les plus tendues de la Métropole.



Source : Nantes Métropole

3- Des besoins spécifiques en logements
qui peuvent majoritairement trouver réponse
dans le parc de logements ordinaires

Le développement de structures d'hébergement dédié à des besoins spécifiques a permis de recréer une certaine fluidité dans les

réponses apportées. C'est notamment le cas du logement des jeunes (étudiants et jeunes actifs) qui s'est largement développé.

Les parcours résidentiels pour certains publics spécifiques dans Nantes Métropole

	HÉBERGEMENT D'URGENCE, AIRES D'ACCUEIL	LOGEMENT ACCOMPAGNÉ (RÉSIDENCES SOCIALES, MAISONS RELAIS, LOGEMENT D'INSERTION)	LOGEMENT AUTONOME	
Jeunes	✓	✓	✓	Manque d'offre (petits logements accessibles) bloquant la fluidité des parcours
Gens du voyage	✓	✗	✗	Une offre d'aires d'accueil en développement mais des besoins surtout en ancrage territorial : offre adaptée insuffisante
Personnes en situation de handicap	✗	✗	✗	Un secteur de l'hébergement non adapté, un manque d'offre adaptée à certains besoins : foyers dédiés, habitat inclusif
Demandeurs d'asile	✓	✗	✗	Manque de fluidité dans le parcours (sortie de Cada)
Sortant d'hôpital psychiatrique	✓	✗	✗	Manque d'offre de logements adaptées (résidences accueil, Chez soi d'abord)
Ménages en situation de mal-logement (logement insalubre, hébergés, sur-occupation)	✗	✗	✓	Un secteur de l'hébergement non adapté au besoin, manque de fluidité dans l'accès au parc autonome
Ménages avec parcours de vie chaotique, sdf vieillissant	✓	✗	✗	Manque d'offre de logements adapté (maison relais)

- ✓ accessible -> continuité dans le parcours résidentiel
- ✗ difficilement accessible -> frein dans le parcours résidentiel
- ✗ non accessible -> rupture dans le parcours résidentiel

Certaines situations demandent des réponses particulières, insuffisamment nombreuses : foyers pour personnes en situation de handicap, maisons relais, résidences sociales ou encore centres d'hébergement d'urgence.

Source : Nantes Métropole

La tension qui s'exerce dans le champ de l'hébergement relève principalement du manque de fluidité dans les parcours et les passerelles vers le logement autonome ou le logement accompagné.

Certains ménages sont ainsi hébergés dans ces structures faute de solution en logement ou de fluidité dans les parcours. Cette logique de parcours est d'ailleurs fortement réinterrogée :

- Par les politiques publiques d'une part visant à favoriser d'avantage l'offre et les dispositifs de logement accompagné et l'accès au logement autonome plutôt que le passage traditionnel hébergement – logement accompagné – logement autonome.
- Par la demande des ménages concernés d'abord qui recherchent davantage leur autonomie et leur l'inclusion dans la cité.



Aussi les orientations et objectifs partagés validés par les partenaires dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement doivent permettre d'y apporter des réponses en favorisant un accès au logement d'abord. Par ailleurs, Nantes Métropole est lauréat en

2018 de l'appel à manifestation d'intérêt sur l'accélération de la mise en œuvre du Plan Quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme.

La logique de parcours reste, selon les besoins, nécessaire.

Ainsi se développe un secteur intermédiaire entre l'offre classique d'hébergement et le logement autonome dit logement accompagné ou logement inclusif. Il s'agit d'une offre de logement à mi-chemin entre l'institution et le logement autonome qui garantit à la fois l'autonomie dans le logement et la sécurisation sous diverses formes : accompagnement social, gestion locative adaptée... C'est dans ce segment de l'offre que les besoins les plus importants s'expriment : habitat inclusif pour les personnes en situation de handicap, habitats intermédiaires pour personnes âgées, résidences sociales, maisons relais et résidences accueil, terrains familiaux et habitat adapté des gens du voyage en sont les principales réponses.

En termes d'hébergement, un développement est nécessaire pour :

- Accompagner les évolutions démographiques : en particulier l'augmentation du nombre de personnes âgées dépendantes, de personnes en situation de handicap, de jeunes dans le territoire va nécessiter le développement de places d'établissements médico-sociaux pour personnes âgées dépendantes, de foyers pour personnes en situation de handicap ou de résidences habitat jeunes et étudiants.
- Répondre aux besoins non couverts : vieillissement des ménages aux parcours chaotiques, sortants de détention, réfugiés et migrants notamment d'Europe de l'Est, couples sans enfant...

SYNTHÈSE ET MISE EN PERSPECTIVE AU REGARD DU PLH 2014-2018

Les principaux enseignements du diagnostic permettent de mettre en exergue les principaux enjeux auxquels la politique de l'habitat sera confrontée dans les 6 prochaines années :

- Garantir la cohérence des politiques publiques métropolitaines (habitat, emploi, transports).
- Élaborer une stratégie d'intervention foncière au service de la politique publique de l'habitat.
- Maintenir le cap de la production de logements à 6 000 logements pour répondre aux besoins de tous.
- Poursuivre la diversification de l'offre de logements (produits, typologie, forme...).
- Renforcer la réponse en matière d'accès abordable pour favoriser la fluidité des parcours, résidentiels des habitants et ralentir la fuite des familles hors de la Métropole (gamme & quantité).
- Assurer l'égalité d'accès au parc de logements sociaux métropolitain & en renforcer la fluidité des parcours dans la métropole.
- Poursuivre les efforts de production de logements sociaux en terme de quantité et de qualité (très sociaux & typologies).
- Améliorer la connaissance de l'état des copropriétés et des lotissements vieillissants de la Métropole & poursuivre les dispositifs concourant à l'amélioration énergétique des logements et à l'adaptation aux besoins.
- Accompagner les évolutions démographiques (vieillesse de la population, augmentation des étudiants) & développer des réponses aux besoins spécifiques non couverts.
- Poursuivre les expérimentations accompagnant les évolutions techniques et sociétales pour satisfaire davantage les besoins (prix & conception...).

PROGRAMME LOCAL
DE **L'HABITAT**
2019 > 2025

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES ET PROGRAMME D'ACTIONS



Introduction

Les orientations stratégiques du Programme Local de l'Habitat de Nantes Métropole s'inscrivent dans les ambitions et enjeux du projet métropolitain traduit dans le Plan Climat Air Énergie Territorial et dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain, socle commun des trois documents de planification urbaine de la Métropole : PLUm, PDU et PLH.

Il fixe 4 grandes orientations stratégiques qui guideront, demain, toute politique publique portée par la Métropole :

- **1 - Dessiner la Métropole dans son jardin :** il s'agit de réduire de 50 % le rythme moyen annuel de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
- **2 - Agir contre le changement climatique et s'adapter à ses premiers effets :** l'objectif de diminuer de 50 % par habitant nos émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2030 impose de promouvoir la sobriété et l'efficacité énergétiques et d'encourager la mobilisation des énergies locales.
- **3 - Développer l'attractivité et le rayonnement de la Métropole.**
- **4 - Organiser la Métropole rapprochée :** une métropole compacte, favorisant les déplacements de courte distance. Cela passe par une priorisation claire des localisations d'urbanisation préférentielle, un renforcement de la centralité métropolitaine tout en permettant le développement de chaque commune.

Dans la continuité de ces enjeux métropolitains, le nouveau PLH 2019-2025 fixe, au regard du bilan des précédents PLH et des enjeux issus

du diagnostic, cinq orientations stratégiques déclinées en actions opérationnelles :

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

Ces orientations et actions thématiques font l'objet d'une territorialisation précise à l'échelle de chaque commune, regroupées au sein du programme d'actions territorialisé du PLH constituant un tome spécifique.



Un dynamisme démographique porté par le solde naturel et le solde migratoire

Avec 949 316 habitants au 1^{er} janvier 2015 dont 630 372 dans la Métropole, et une croissance de 1,5 % par an entre 2010 et 2015, Nantes fait partie des aires urbaines métropolitaines les plus dynamiques de France.

Le territoire a enregistré une forte accélération démographique au cours des dernières années. Ainsi, entre 2010 et 2015, l'aire urbaine comptait chaque année 13 200 habitants supplémentaires. Ce rythme de croissance était de + 12 500 habitants par an dans la période de référence antérieure (2009-2014). Cette accélération de croissance est encore plus marquée dans la métropole nantaise (+ 7 400 hab./an entre 2009 et 2014 ; + 8 600 hab./an entre 2010 et 2015).

Le moteur principal de croissance de l'aire urbaine est le solde migratoire (54 %), qui représente un apport de 7 200 personnes par an. La part de la croissance due au solde naturel étant relativement stable (+ 6 000 personnes), la progression du dynamisme démographique est liée au renforcement de l'attractivité de l'aire urbaine nantaise. La part des migrations dans la croissance annuelle a doublé entre les deux périodes (+ 0,4 % par

an entre 1999 et 2010 puis + 0,8 % par an entre 2010 et 2015).

Entre 2013 et 2014, sur les 36 000 personnes arrivées dans l'aire urbaine nantaise, 80 % se sont installées dans la Métropole (57 % dans la ville de Nantes). Toutes migrations confondues, la métropole enregistre un excédent migratoire de 4 175 personnes. Le dynamisme de la métropole nantaise est soutenu par un solde migratoire positif d'environ + 7 000 personnes résidant en 2013 hors de l'aire urbaine (migrations longue distance). En revanche, la métropole continue de perdre 2 800 habitants par an au profit de la couronne périurbaine (migrations courte distance).

Des motivations différentes sont à l'origine des déménagements selon qu'ils soient de courte ou longue distance. La mobilité longue distance est plus souvent liée à l'attractivité de l'emploi et des établissements de l'enseignement supérieur. La mobilité de plus courte distance, quant à elle, est principalement motivée par l'évolution des besoins des ménages dans leur parcours de vie (naissances, séparations, mobilité professionnelle, etc.).

Des nouveaux arrivants qui mobilisent principalement le parc ancien de la métropole

Chaque année, les 33 000 nouveaux arrivants mobilisent principalement le parc de logements existant et les constructions neuves n'accueillent que 8 % d'entre eux. 92 % des personnes arrivant dans l'aire urbaine s'installent dans le parc existant/ancien (construit avant 2012).

La pyramide des âges des nouveaux arrivants fait apparaître en premier lieu le profil très jeune

de ces derniers : nouveaux étudiants, jeunes actifs etc. Ainsi, 25 % des nouveaux habitants sont âgés de 20 à 25 ans. Ils mobilisent très largement les appartements anciens. Les logements neufs complètent utilement l'offre nécessaire pour leur apporter une solution d'hébergement et faire face à ce phénomène démographique.

Cette pyramide fait également apparaître une

mobilité assez importante des familles. Celles-ci semblent privilégier les maisons lors de leur installation puisque 73 % des 3 700 enfants âgés de moins de 15 ans qui sont arrivés dans l'aire urbaine ont emménagé dans une maison du parc ancien.

Enfin, même si cela concerne des volumes plus faibles, un rebond de mobilité est observé à partir de 55 ans. Ces personnes s'installent plus souvent dans un appartement, notamment du parc construit avant 2012. 82 % d'entre eux s'installent dans la métropole nantaise, dont une bonne part dans la ville de Nantes.

Un dynamisme démographique qui génère des besoins en logements

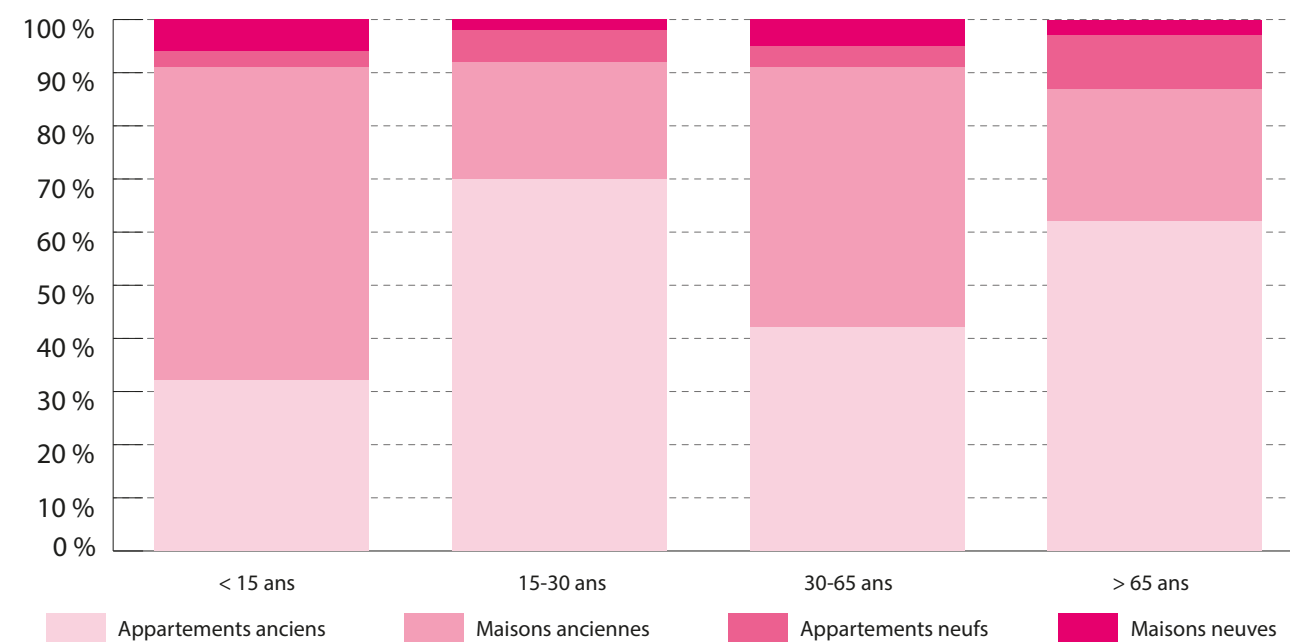
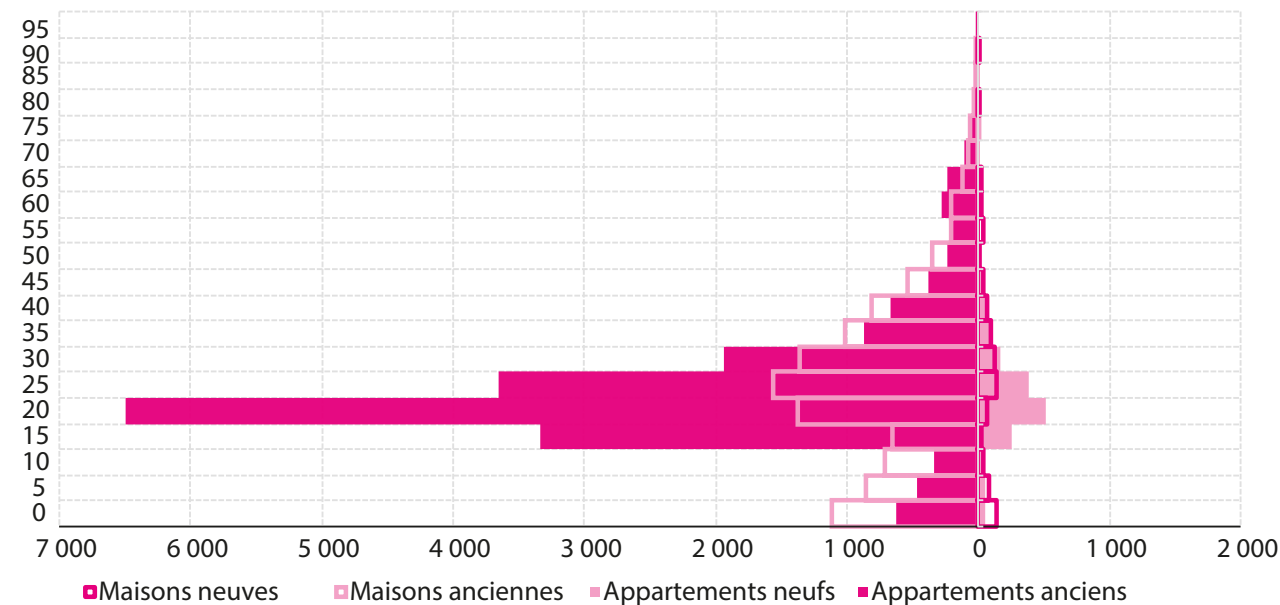
Dans un contexte de forte croissance démographique, le maintien d'un effort de production est essentiel pour accompagner la dynamique du territoire et préserver l'accès au logement et la mobilité résidentielle de tous les ménages.

Le développement d'une offre nouvelle en logements ne saurait être le seul moteur de l'attractivité du territoire, puisque 92 % des nouveaux habitants de la métropole se logent dans un parc construit avant 2012. Une forte ambition en matière de réhabilitation des logements existants, publics et privés, est donc primordiale.

À travers cette recherche de complémentarité entre l'offre neuve et le parc existant, il s'agit de mieux répondre aux besoins en logements actuels et futurs dans un cadre de qualité.



Âge des personnes arrivées entre 2013 et 2014 sur l'aire urbaine de Nantes
selon le type et l'ancienneté du logement



Source : Insee - recensement de la population 2014

1- Une politique de l'habitat au service de la qualité de vie des habitants

À travers sa politique locale de l'habitat, Nantes Métropole entend répondre aux besoins en logements des habitants présents dans le territoire ainsi qu'aux besoins liés à la croissance démographique (solde naturel et solde migratoire). Les réponses à apporter doivent s'appuyer à la fois sur la mobilisation du parc existant et sur le développement de l'offre neuve en quantité suffisante et dans un cadre de vie de qualité.

Pour répondre à cet enjeu majeur pour son avenir, la Métropole doit veiller à la nécessaire convergence des politiques publiques d'urbanisme, d'habitat, de développement économique et de déplacements à différentes échelles territoriales. Cela se traduit par l'articulation des documents de planification urbaine : Schéma de Cohérence Territoriale de la région Nantes - Saint-Nazaire, Plan Climat Air Énergie Territorial, Plan de Déplacements Urbains et Plan Local d'Urbanisme métropolitain (Fiche action 1).

Cette convergence doit permettre de répondre à différents enjeux pour le territoire :

- Limitation de la périurbanisation : le SCoT vise l'objectif du maintien d'un poids majoritaire de la métropole dans la croissance de l'aire urbaine.
- Réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles : le PLUm retient l'objectif d'une diminution de 50 % de la consommation d'espaces naturels et agricoles.
- Développement d'une ville des courtes distances : le PDU vise une augmentation de la part modale des modes de déplacement doux.
- Inscription de la Métropole dans la transition énergétique : le Plan Climat Air Énergie Territorial

visé à réduire de 50 % d'ici 2030 le niveau d'émission de gaz à effet de serre par habitant.

Le croisement des politiques publiques impose de faire des choix et des priorisations en matière de politique de l'habitat : amélioration du parc existant, renouvellement urbain ou développement urbain. Les choix établis doivent prendre en compte plusieurs dimensions :

■ **Les enjeux propres à chaque politique publique** (développement économique, développement de l'habitat, préservation des espaces naturels et agricoles...). Pour éviter les effets de concurrence (le foncier est la « matière première » de toutes les politiques publiques) et le risque d'augmentation des coûts du foncier, une politique foncière efficace et concertée est donc nécessaire (Fiche action 2).

■ **Les besoins multiples et attentes diversifiées des habitants** : type d'habitat, forme urbaine et localisation adaptés aux différentes étapes du parcours résidentiel des habitants. Le développement de l'expertise d'usage des habitants dans les projets structurants (Fiche action 3) ainsi que le développement d'innovations dans les formes d'habitat et d'habiter, dans les modes de conceptions et de construction de l'habitat (Fiche action 4) doit permettre une meilleure prise en compte des besoins et usages des habitants.



■ **La capacité de chaque territoire à accompagner l'arrivée de nouveaux habitants en termes d'équipements.** Une anticipation est nécessaire pour optimiser leur utilisation et éviter les variations. Aussi,

dans le cadre de l'observatoire du PLH, seront conduites des études prospectives sur les besoins d'équipements publics en lien avec les évolutions démographiques du parc existant et des constructions nouvelles.

Schématisation de la demande en logements
(type et localisation) selon la composition des ménages

		INFRA PÉRIPHÉRIQUE		EXTRA PÉRIPHÉRIQUE		
		Intra-périphérique ET desservi par TC	Intra-périphérique ET non desservi par TC	Extra-périphérique ET desservi TC	Extra-périphérique ET proche d'une centralité	Extra-périphérique mal desservi
Jeunes célibataires	➔	collectif	collectif	collectif		
Jeunes couples sans enfants	➔	collectif	collectif	collectif	collectif	
Couples avec enfants	➔	col/ind dense	col/ Ind dense	ind dense	individuel	individuel
Familles monoparentales avec enfants ou recomposées	➔	col/ind dense	col/ Ind dense	ind dense	ind dense	
Jeunes seniors actifs 55-70 ans	➔	collectif	collectif ds quartiers d'origine		collectif	
seniors >70 ans	➔	collectif	collectif ds quartiers d'origine		collectif	

Source : Nantes Métropole

Présence des cibles de clientèles:

■ importante ■ peu importante ■ ponctuelle

ACTION 1 : Articuler le PLH avec les documents d'urbanisme et les autres politiques publiques	
 OBJECTIFS & CONTENU	• Veiller à l'articulation du PLH avec les documents de planification urbaine : Schéma de Cohérence Territoriale de la région Nantes – Saint-Nazaire (SCoT), Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), Plan de Déplacements Urbains (PDU), Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) et le Schéma Directeur d'Accessibilité (SDA)... • Veiller à la nécessaire convergence des politiques publiques d'urbanisme, d'habitat, de développement économique et des déplacements à différentes échelles territoriales. • Disposer d'un cadre qui met en perspective la place du logement et de l'hébergement dans le développement urbain de la Métropole (économie, services, loisirs, enseignement, mobilité, etc.) pour éclairer les choix et priorisations en matière de politique de l'habitat : amélioration du parc existant, renouvellement urbain, développement urbain. • Assurer une production de logements en cohérence avec les besoins multiples et attentes des habitants : type d'habitat, forme urbaine, localisation adaptée aux différentes étapes du parcours résidentiel des ménages. • Adapter les documents de planification de manière à répondre aux besoins en logements et aux aspirations de qualité de vie des habitants de la Métropole.
 MISE EN ŒUVRE	• Contribution des travaux du PLH sur les besoins en logements (notamment les objectifs de constructions neuves) aux autres documents de planification (SCoT, PCAET, PDU, PLUm, SDA...). • Contribution des travaux du PLH aux réflexions sur les documents d'urbanisme stratégique (principes de territorialisation). • Contribution aux éléments de programmation habitat qui seront inscrits dans le cadre du PADD du SCoT et du PLUm. • Suivre et évaluer la mise en œuvre des différents documents.
 PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole
 PARTENAIRES	Pôle Métropolitain, communes, État, Département, Région

ACTION 1 : Articuler le PLH avec les documents d'urbanisme et les autres politiques publiques	
 ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	• Élaboration d'un PADD du PLUm définissant les orientations stratégiques du PDU et du PLH en 2017 : approbation du PLUm en 2019. • Une évaluation continue tout au long du PLH permettant le cas échéant la mise en compatibilité du PLUm.
 FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches action 11, 14

ACTION 2: Définir une stratégie et un cadre d'intervention foncière au service du PLH	
 CONTEXTE	• Un territoire confronté à une attractivité forte (économique, démographique...). • Une volonté de Nantes Métropole de contenir l'étalement urbain et limiter la consommation foncière. • Un risque d'augmentation des coûts du foncier qui constitue la « matière première » de toutes les politiques publiques (habitat, économie, équipements publics, déplacements, environnement) et soulève des conflits d'usage qui demandent à être priorités puisque concurrents.
 OBJECTIFS & CONTENU	• Une nécessaire mise en œuvre d'une stratégie foncière et d'un cadre d'intervention efficace et concerté.
 MISE EN ŒUVRE	• Établir une stratégie et un cadre d'intervention foncière en lien avec les directions de Nantes Métropole, les communes et les opérateurs de l'habitat. <u>Temps 1 : Élaboration d'une stratégie foncière intégrée et consolidée</u> L'élaboration de la stratégie foncière intégrée a été définie en 2018. Elle s'appuie sur : - UN OBSERVATOIRE : la connaissance du foncier disponible, mutable. - L'ANIMATION ET L'EXPERTISE : l'identification de personnes ressources en interne et en externe. - DES PARTENARIATS avec les professionnels du foncier, de l'aménagement et de la promotion. - UNE GOUVERNANCE DU FONCIER : la hiérarchie des priorités et des sites débattue avec les moyens humains et financiers, articulée avec les opérateurs. - LE SUIVI ANIMATION : l'évaluation de l'action et le suivi pour ajuster la politique. • <u>Temps 2 : Élaboration d'un cadre d'intervention foncière</u> La stratégie foncière doit se décliner dans un cadre d'intervention foncière afin de décliner les processus en interne à Nantes Métropole, avec les communes et avec les acteurs du foncier et de l'habitat. Ce document sera élaboré au cours de l'année 2018 pour être validé en 2019. Le cadre d'intervention foncière définit : - La vocation et l'ambition de l'action métropolitaine. - Les outils de l'action foncière. - Les moyens. - L'organisation. • Mise en place d'un groupe de travail technique pour le suivi de l'action foncière, les décisions d'interventions et le dialogue sur les montages et la gestion provisoire des biens. • S'inscrire dans des réseaux spécialisés dans les problématiques foncières.

ACTION 2: Définir une stratégie et un cadre d'intervention foncière au service du PLH	
 PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole
 PARTENAIRES	Bailleurs, promoteurs, aménageurs, AFLA, communes
 ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	2019 : approbation du cadre d'intervention foncière puis mis en œuvre dans la durée du PLH et PLH suivant.
 ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES ET HUMAINS	1 ETP
 INDICATEURS DE SUIVI	• Nombre d'instances techniques et politiques par an. • Nombre de participations à des réseaux. • Nombre de sollicitations par an pour accompagner la mise en œuvre de la politique habitat.
 FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches action 1, 13 et 50

ACTION 3 : Développer l'expertise d'usage des habitants dans les projets structurants		
	OBJECTIFS & CONTENU	• Placer l'habitant au cœur de la mise en œuvre de la politique de l'habitat. • Permettre une meilleure appropriation de leur lieu de vie par les habitants. • Améliorer la qualité d'usage des logements, des immeubles et de leur environnement. • Assurer une accessibilité universelle des projets d'habitat de la cellule logement à l'immeuble jusqu'au quartier dans lequel il s'insère. • Permettre et anticiper l'évolution des besoins (évolutivité des logements...).
	MISE EN ŒUVRE	• Développer des démarches (dans un cadre restant à préciser : tables rondes, ateliers, concertations préalables) permettant de recueillir l'expertise d'usage des habitants et/ou de leurs représentants : - Dans la conception des projets structurants en matière d'habitat, en particulier dans les opérations publiques métropolitaines. - Dans la production de logements adaptés (handicap ou autres besoins spécifiques) pour assurer la meilleure prise en compte des adaptations nécessaires aux besoins des ménages concernés. • Évaluer les projets avec les habitants ou leurs représentants pour capitaliser sur les bonnes pratiques et les retours d'expériences.
	PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole
	PARTENAIRES	Communes, aménageurs, promoteurs, opérateurs sociaux, associations représentatives des usagers / ou groupe d'habitants
	ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	À partir de 2019
	INDICATEURS DE SUIVI	Nombre de rencontres (tables rondes, ateliers, concertations préalables), natures des aménagements proposés.
	FICHES ACTIONS LIÉES	Fiche actions 15, 16, 19, 31, 36

ACTION 4 : Promouvoir des réponses et des formes d'habitat et d'habiter innovantes		
	OBJECTIFS & CONTENU	• Favoriser l'innovation et la diversité des modes d'habiter dans la conception des logements, en particulier sur le volet durable des logements et sur les liens sociaux et collaboratifs. • Placer l'habitant au cœur des projets d'habitat. • Permettre une meilleure appropriation de leur lieu de vie par les habitants. • Renforcer le lien social dans l'immeuble et dans le quartier. • Répondre à un meilleur rapport qualité/prix des logements, notamment par la création d'espaces partagés. • Améliorer la qualité d'usage des logements.
	MISE EN ŒUVRE	• Soutien à l'émergence de réponses et de formes d'habitat et d'habiter innovantes : habitat participatif, habitat sain, auto-réhabilitation, modularité du logement, recours à la domotique et aux NTIC, colocation, habitat intergénérationnel... • Le soutien de la Métropole pourra prendre différentes formes : accompagnement de l'accès au foncier, coordination des partenaires décideurs et financeurs, outils de communication et d'information en lien avec la Maison de l'habitant de Nantes Métropole.
	PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole
	PARTENAIRES	Communes, partenaires de l'habitat (aménageurs, promoteurs, opérateurs sociaux, associations...), Maison de l'habitant de Nantes Métropole
	ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	• Dès 2019. • Un bilan annuel des actions du PLH sera réalisé ainsi qu'un bilan plus détaillé à mi-parcours et en fin de PLH. Ces bilans feront état : - Du nombre et de l'état d'avancement des projets engagés. - Des retours d'expérience sur les projets aboutis.
	INDICATEURS DE SUIVI	Nombre de projets ou réponses innovantes développées.
	FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches actions 4bis, 18, 21, 34, 35, 37, 45

ACTION 4 BIS: Promouvoir et accompagner la réalisation d'opérations d'habitat participatif dans la Métropole		
	OBJECTIFS & CONTENU	• Favoriser le développement d'une autre façon d'habiter et de fabriquer la ville, de manière plus solidaire et plus conviviale, souvent plus qualitative, parfois plus économique. • L'habitat participatif est source de lien social, d'entraide, une démarche qui replace la mutualisation, la qualité d'usage et la dimension sociale au cœur du projet. L'ouverture sur le quartier, la mixité sociale et générationnelle, l'innovation sociale, architecturale, environnementale, l'implication des citoyens-acteurs au service du mieux vivre ensemble rejoignent pleinement le projet d'une Métropole durable, conviviale et solidaire. • Permettre à des ménages, futurs accédants ou locataires, d'être pleinement acteurs de leur projet d'habitat, de sa conception à la livraison et la gestion future au sein d'un collectif.
	MISE EN ŒUVRE	• Réserver des fonciers publics, au sein des ZAC ou en diffus, pour initier des programmes d'habitat participatif pouvant inclure une mixité de typologie ou de fonction et conforter le vivre ensemble et le lien social. • Pour garantir l'atteinte de l'objectif et sécuriser la démarche des collectifs d'habitants, Nantes Métropole s'appuiera sur le savoir-faire des opérateurs de l'économie sociale et solidaire notamment (coopératives, bailleurs sociaux, associations d'appui à l'émergence de groupes d'habitants...) et leur capacité à mobiliser une assistance à maîtrise d'ouvrage pour accompagner les collectifs constitués. • Mise en place en partenariat avec la Maison de l'habitant de cycles de formation à l'habitat participatif sous forme d'ateliers, d'échanges, forum sans exclure la possibilité de programmes en auto promotion ou via d'autres opérateurs. • Membre du Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif (RNCHP), Nantes Métropole en prendra la présidence tournante pour une période de trois ans. • Mise en place de cycles de formation relatifs à l'habitat participatif.
	PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole, aménageurs, communes

ACTION 4 BIS: Promouvoir et accompagner la réalisation d'opérations d'habitat participatif dans la Métropole		
	PARTENAIRES	Bailleurs sociaux, coopératives, associations du réseau Coordin'ations, promoteurs, Maison de l'Habitant, partenaires associatifs selon les projets...
	ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	2019-2025
	ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES ET MOYENS HUMAINS	• Adhésion de Nantes Métropole au Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif (RNCHP). • Co-financement de l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour les projets portés par des bailleurs sociaux, coopératives HLM ou associations d'appui à l'émergence de groupes d'habitants et membres des réseaux nationaux de promotion de l'habitat participatif. • Budget d'aide aux projets avec une AMO, communication, formation, accompagnement, adhésions RNHP : 32 K par an.
	INDICATEURS DE SUIVI	• Participation à des ateliers et formations. • Nombre de projets accompagnés. • Bilan quantitatif, financier et qualitatif des programmes livrés.
	FICHES ACTIONS LIÉES	Fiche actions 4, 18, 21, 34, 35, 42

ACTION 5 : Développer des analyses prospectives sur l'impact des évolutions démographiques sur les besoins d'équipements publics		
	OBJECTIFS & CONTENU	• Évaluer l'impact de la mise en œuvre des objectifs du PLH. • Estimer les évolutions démographiques à partir des prévisions de construction de logements à horizon 2030 et des transactions dans le parc existant dans les secteurs PLH. • Mesurer les impacts de cette croissance sur les besoins en équipements publics, en particulier les équipements scolaires (maternelles et élémentaires) et sportifs et d'accueil et de services pour les personnes âgées. • Repérer les territoires en tension au regard de ces éléments prospectifs.
	MISE EN ŒUVRE	Dans le cadre de l'observatoire de la population de Nantes Métropole : • Fiabilisation du modèle de projection démographique et réalisation d'analyses actualisées chaque année. • Analyses des impacts sur les équipements et aide à la décision sur les programmations des différentes directions thématiques de Nantes Métropole et des communes.
	PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole
	PARTENAIRES	Communes, Agence d'urbanisme de l'agglomération nantaise (AURAN)
	ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	• Réalisation annuelle d'une actualisation des projections démographiques. • Réalisation à la demande des directions thématiques de Nantes Métropole et/ou des communes d'analyses spécifiques sur les besoins en équipements.
	ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES ET MOYENS HUMAINS	Programme de travail de l'observatoire du PLH.

ACTION 5 : Développer des analyses prospectives sur l'impact des évolutions démographiques sur les besoins d'équipements publics		
	INDICATEURS DE SUIVI	Nombre d'études réalisées.
	FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches actions 1, 2, 11, 47

2- Accompagner l'évolution du parc de logements existants, publics et privés

92 % des nouveaux habitants de la Métropole se logent dans un parc construit avant 2012. **Une forte ambition en termes de réhabilitations des logements existants, publics et privés, est donc primordiale pour maintenir l'attractivité et l'habitabilité du parc existant**, qui correspond moins aux standards attendus aujourd'hui d'un logement que le parc neuf, en termes d'adaptation aux besoins et attentes des habitants (enjeux d'accessibilité en premier lieu) et avant tout en termes d'amélioration énergétique.

En déclinaison des ambitions du Plan Climat Air Énergie Territorial qui vise une réduction de 50 % d'ici 2030 le niveau d'émission de gaz à effet de serre par habitant, le secteur résidentiel concentre des enjeux d'intervention importants puisqu'il constitue après le transport routier (42 %) le secteur le plus important d'émissions de gaz à effet de serre (20 %), devant le tertiaire (17 %) et l'industrie (16 %).

En organisant un grand débat sur la transition énergétique à l'échelle de l'agglomération, Nantes Métropole a proposé un temps fort de mise en mouvement, d'accélération et d'expérimentation avec toutes les parties prenantes : les partenaires et acteurs de l'énergie, les acteurs des transitions, les citoyens, et les entreprises. La concertation menée au cours du Grand Débat sur la Transition Énergétique a permis d'aboutir à un programme d'actions : la feuille de route Transition Énergétique « Nantes, Métropole en transition » adoptée lors du Conseil Métropolitain du 16 février 2018.

En articulation avec la feuille de route « Nantes, Métropole en transition », **ce nouveau PLH renforce les objectifs en matière d'amélioration du parc existant tant privé que social**. En cohérence avec l'objectif national de rénovation énergétique de 500 000 logements par an (380 000 logements privés soit 1,5 % du parc et 120 000 logements sociaux soit 2,5 % du parc), l'objectif annuel de rénovation est de 3 500 logements privés et de 1 500 logements sociaux.

Amélioration du parc existant					
Logements privés conventionnés : 50 à 60/an	Maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de Handicap (parc privé : 200 logements et parc social : 80 à 100)	Un objectif de 5000 logements en réhabilitation énergétique par an			
		1 500 logements du parc social (ANRU et diffus)	1000 logements privés accompagnés par la Métropole		2 500 logements privés grâce aux dispositifs locaux d'aide à la décision et d'information sur les aides nationales
			Lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique : 350 à 500	Rénovation BBC : 700 logements en copropriété et 20 en maison	

Dans le parc privé existant, sont fixés le cap et les moyens dédiés nécessaires à une massification des chantiers d'amélioration énergétique des logements du parc privé et à la lutte contre la précarité énergétique, avec une attention particulière portée aux ménages les plus modestes :

- Une marque unique « MON PROJET RENOV » pour une plus grande lisibilité en direction des particuliers et des professionnels, regroupant l'ensemble des dispositifs (aides aux copropriétés et aux particuliers).
- Une cible BBC avec la poursuite des aides à la rénovation BBC des copropriétés pour faciliter la prise de décision collective aux différents stades des projets (audit, maîtrise d'œuvre et travaux) et une aide à la décision pour tous les ménages grâce à une aide à l'audit énergétique en maison (Fiche action 6).
- Un accompagnement à la montée en compétences des entreprises via l'obligation de certification des chantiers bénéficiant d'une aide à la rénovation BBC (aide copropriété et nouvelle aide maison BBC).
- Un renforcement des aides de la Métropole pour mieux solvabiliser les ménages les plus modestes (sous conditions de ressources) avec une aide socle complémentaire à celles de l'ANAH pour réduire le reste à charge (Fiche action 7).
- De nouveaux dispositifs opérationnels : le futur Programme d'Intérêt Général « MON PROJET RENOV », le développement d'un observatoire des copropriétés (Veille et l'Observation des Copropriétés (VOC)) qui pourra déboucher sur la mise en place d'un nouveau dispositif, type OPAH multi-sites, spécifique aux copropriétés (Fiche action 8).
- Une réflexion à engager pour la création d'une caisse d'avances visant à mieux sécuriser les ménages pour le lancement de leurs chantiers.

Dans le parc social, même si ce dernier présente des niveaux de performance énergétique supérieurs à ceux du parc privé liés aux politiques d'entretien régulières conduites par les bailleurs sociaux, la Métropole souhaite accélérer sa réhabilitation en terme de volume et de niveau de performance atteinte (Fiche action 9), tout en s'assurant du gain pour le locataire (approche globale de l'impact sur les charges locatives versus les coûts d'entretien et de maintenance).

Deux types d'interventions sont à l'étude :

- aide directe de la Métropole éco-conditionnée à l'atteinte d'un niveau de performance BBC Énergie ou niveau RT2012 neuf avec une majoration de l'aide pour l'adaptation des logements au vieillissement ou handicap.
- engagement dans la démarche européenne Énergie Sprong permettant une massification des rénovations grâce à des groupements de passations de marchés entre les opérateurs sociaux et sur plusieurs années, en l'adaptant au contexte local :
 - Un niveau de performance BBC Énergie ou niveau RT2012 neuf.
 - Des délais de travaux réduits sur une semaine grâce à des processus industrialisés et numérisés (sauf en cas de traitement amiante).
 - Une garantie de performance sur 15 ans pour garantir un bouclier énergétique pour les locataires.

La volonté métropolitaine d'accompagner l'amélioration du parc existant pour mieux répondre aux attentes des habitants et s'inscrire dans les objectifs de transition énergétique est d'autant plus importante dans les quartiers historiques d'habitat social que ces derniers souffrent d'un déficit d'image. Pour améliorer le cadre de vie des habitants et contribuer au changement d'image de ces quartiers, la Métropole y encouragera particulièrement la réhabilitation.

Dans six de ces quartiers, la Métropole va engager avec les communes concernées de grands projets globaux (urbains, économiques et sociaux) : dans le Grand Bellevue, à Nantes Nord, à Bottière-Pin Sec et aux Dervallières dans le cadre des conventions avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) et le quartier de Château à Rezé et de Plaisance à Orvault, hors cadre ANRU. Des programmes de réhabilitation importants vont être engagés et seront accompagnés d'actions de résidentialisation qui devront permettre de clarifier la vocation des espaces à usage collectif privatif au bénéfice de la tranquillité publique, du bien-vivre ensemble et de l'amélioration des qualités résidentielles des quartiers.

De plus, du fait de l'attractivité résidentielle de la Métropole, le parc existant de la Métropole en particulier locatif privé, présente des signes de tension : l'observatoire des loyers du parc locatif privé ONILOCA montre un niveau de vacance extrêmement faible et un taux de rotation en baisse. Au regard de ces enjeux, la Métropole souhaite réguler les nouveaux usages qui se développent sous l'effet conjugué du renforcement de l'attractivité de la ville de Nantes et de l'essor des nouvelles pratiques en lien avec l'économie numérique.

En effet, la location de meublés à Nantes s'est fortement développée depuis ces dernières années : on comptabilise 3 000 logements inscrits sur la principale plate-forme numérique de mise en relation pour la ville de Nantes en 2018 alors qu'il n'y en avait que 2 200 un an plus tôt soit une progression de 36 %. Ces meublés représenteraient désormais environ 2 % du parc immobilier nantais, étant entendu que ce chiffre intègre aussi une part de résidences principales louées occasionnellement.

Pour mieux réguler ces nouveaux usages (meublés de tourisme, activités professionnelles...) la Métropole propose d'instaurer un règlement applicable au territoire des communes qui le souhaitent visant à fixer les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation (Fiche action 10).

ACTION 6 : Accompagner la rénovation énergétique des copropriétés et des maisons individuelles vers le niveau BBC rénovation	
 OBJECTIFS & CONTENU	Le dispositif d'aide à la rénovation Bâtiment Basse Consommation des copropriétés énergivores, financé par le Programme Investissement d'Avenir de l'État, a permis, en trois ans (2015-2018), à 67 copropriétés (4 920 logements) de s'engager dans une démarche de rénovation dont 23 copropriétés (1 300 logements) ont déposé une demande de subventions pour la réalisation des travaux BBC. Ce bilan résulte de l'animation territoriale assurée par les conseillers climat de Nantes Métropole auprès des partenaires (syndics, bureaux d'études, maîtres d'œuvre...). Le nouveau dispositif proposé s'inscrit dans la continuité du précédent et permettra de : - Doubler le rythme de rénovation niveau BBC des copropriétés. - Et d'initier une démarche similaire pour les maisons individuelles.
 MISE EN ŒUVRE	À compter de 2018, le nouveau programme « MON PROJET RENOV BBC copro & maison » porté par la Métropole proposera : • Des aides en amont pour faciliter la prise de décision : audit et accompagnement par une maîtrise d'œuvre. • Des subventions pour la réalisation des travaux : une aide collective à la copropriété pour garantir un socle minimum. • Un accompagnement des copropriétés dans leur parcours de rénovation par les conseillers climat. • Un parcours d'accompagnement des ménages en maison dans leur projet de rénovation énergétique à travers la plateforme internet MON PROJET RENOV et, les conseils de l'Espace Info Énergie ou d'un opérateur Anah selon les revenus du ménage. Parallèlement, les conseillers climats poursuivent l'animation territoriale : • Actions spécifiques d'information vers : - Les syndics. - Organisation de rencontres d'échange d'expérience entre copropriétaires. - Communication sur les projets phares. - Mise à disposition de ressources sur les sites internet de la collectivité - Séminaires d'acteurs professionnels. - Co-organisation de temps de sensibilisation/mobilisation des habitants en lien avec les communes, l'Espace Info Énergie et les opérateurs Anah. • Mise en place d'un observatoire des copropriétés rénovées pour capitaliser sur ces expériences.

ACTION 6 : Accompagner la rénovation énergétique des copropriétés et des maisons individuelles vers le niveau BBC rénovation	
 PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole
 PARTENAIRES	ADEME, ANAH, Syndics de copropriétés, BE et Maîtres d'œuvre du territoire, CAPEB, FFB, Espace Info Énergie, Maison de l'Habitant
 ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	2018
 ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES ET HUMAINS	6 conseillers climat et un coordinateur. Subventions (audits, maîtrise d'œuvre, travaux) estimées à 4,30 M€/an. Budget communication : non calibré. Plate-forme MON PROJET RENOV. Soutien à l'Espace Info Énergie (158 k€/an).
 INDICATEURS DE SUIVI	Nombre de copropriétés accompagnées/an. Nombre de projets (phase travaux) engagés/an.
 FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches actions 1, 7, 8, 32, 56



ACTION 7 : Favoriser la massification de la rénovation du parc privé de logements pour résorber la vulnérabilité énergétique des ménages modestes



OBJECTIFS &
CONTENU

Dans le prolongement de l'adoption de la feuille de route du Plan Climat Air Énergie Territorial et du grand débat Transition énergétique, la Métropole confirme son ambition d'une réduction des consommations d'énergie dans le parc privé de logements :

- Avec un **objectif de rénovation énergétique de 3500 logements par an.**
- S'appuyant sur un dispositif renforcé des aides de la Métropole et de nouveaux programmes d'amélioration de l'habitat initiés avec l'appui de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah).

Un accompagnement et des subventions aux travaux allouées par les collectivités locales et l'Anah visant à aider les propriétaires occupants modestes et les propriétaires bailleurs avec différents objectifs :

- Lutte contre la précarité énergétique.
- Lutte contre l'habitat indigne ou insalubre.
- Adaptation au vieillissement ou au handicap.



MISE EN ŒUVRE

Renforcement des aides de la Métropole pour mieux solvabiliser les ménages les plus modestes (sous conditions de ressources) avec une aide socle complémentaire à celles de l'Anah pour réduire le reste à charge. En complémentarité avec le travail conduit sur la rénovation énergétique, engagement de renforcer le repérage et la résorption des situations d'habitat dégradé, indigne ou insalubre, nécessitant une coordination forte et la mobilisation des dispositifs coercitifs le cas échéant.

Engagement d'une réflexion pour la création d'une caisse d'avances visant à mieux sécuriser les ménages pour le lancement de leurs chantiers.

Poursuite des dispositifs opérationnels d'intervention :

3 programmes en cours sur l'ensemble du territoire de la Métropole :

- **L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Bord de Loire**, engagée en 2014, dans les communes de Couéron, Indre, Le Pellerin, Saint-Jean-de-Boiseau et La Montagne, arrivera à échéance en juillet 2019. Elle porte un objectif de 430 projets dont près de 300 pour des projets individuels de rénovation énergétique.
- **L'OPAH Confluence II** lancée en 2017 pour une période de deux ans, couvre cinq quartiers nantais : Joffre/Barbusse, Dalby/Stalingrad, Zola/quai de la Fosse, Hauts-Pavés/Saint-Félix, République/Les Ponts et le quartier de Pont-Rousseau à Rezé. Elle prolonge le dispositif mis en place en 2012 et vise principalement l'accompagnement des copropriétés dégradées ou en difficultés avec un objectif de traitement d'une trentaine de copropriétés (300 logements) avec potentiellement des travaux d'économie d'énergie.
- **Le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter Mieux** initié en 2013 arrive à échéance en août 2018. Il couvre l'ensemble du territoire avec, entre autres objectifs, la rénovation énergétique de près de 1 100 logements.

ACTION 7 : Favoriser la massification de la rénovation du parc privé de logements pour résorber la vulnérabilité énergétique des ménages modestes



MISE EN ŒUVRE

À compter de 2019, un nouveau programme porté par la Métropole proposera une nouvelle offre de service visant la rénovation énergétique de 1 000 logements par an dont 500 ménages modestes en s'appuyant sur :

- Une animation territoriale de proximité avec la mobilisation des acteurs et partenaires en lien avec l'action n°6 « Accompagner la rénovation énergétique des copropriétés et des maisons individuelles vers le niveau BBC rénovation ».
- Une ingénierie financière renforcée pour accompagner les ménages modestes : hausse des aides, renforcement des caisses d'avances...
- Une marque unique : MON PROJET RENOV
- Une nouvelle convention avec l'Anah
- Un accompagnement
- La mobilisation
- Un accompagnement renforcé des ménages les plus modestes
- La mobilisation et la mise en réseau des acteurs (travailleurs sociaux, aides à domicile, techniciens des collectivités...) visant le repérage et l'accompagnement des ménages les plus précaires.



PORTEUR DE
L'ACTION

Nantes Métropole



PARTENAIRES

Anah, FSL, communes, ARS



ÉCHÉANCIER /
DÉMARRAGE

Adoption du règlement des aides de Nantes Métropole en juin 2018.

Nouveau dispositif d'animation 2019-2023 : procédure d'appel d'offres automne 2018.



ÉLÉMENTS
BUDGÉTAIRES ET
HUMAINS

Ingénierie / animation :

Futur Programme d'Intérêt Général MON PROJET RENOV (ménages modestes et amélioration énergétique des copropriétés) : 5,30 M€

Accompagnement de la maîtrise d'ouvrage (AMO) en phase transitoire : 0,20 M€

Finalisation des OPAH Bords de Loire et Confluence en cours : 0,20 M€

Aides aux travaux : estimées à 2,8 M€/an (hors aides en OPAH)

Mobilisation des aides ingénierie et subventions travaux de l'Anah : montant défini annuellement (pour rappel : 4,50 M€ en 2018)



INDICATEURS DE
SUIVI

Bilan annuel qualitatif et quantitatif des ménages bénéficiaires des aides.



FICHES ACTIONS
LIÉES

Fiches actions 6, 8, 32, 40, 56

ACTION 8: Poursuivre l'accompagnement des copropriétés privées vieillissantes	
 CONTEXTE	La Métropole compte plus de 120 000 logements situés dans des copropriétés, soit près de 40 % du parc des logements : un parc vieillissant avec de nombreuses copropriétés des années 50/70 et en forte croissance liée au développement urbain. Les études menées sur les copropriétés du Grand Bellevue et du centre ancien de Nantes ont mis en exergue la fragilité de certaines d'entre elles, confrontées à des difficultés de gestion ou pour engager des travaux nécessaires à leur conservation.
 OBJECTIFS & CONTENU	Proposer des solutions opérationnelles pour les copropriétés, de pédagogie, de redynamisation et d'accompagnement à la réhabilitation : • Mobiliser en lien avec le lancement du projet Grand Bellevue et la nouvelle convention NPNRU, la trentaine de copropriétés (3 400 logements) : avec des actions de redynamisation des instances de gestion (conseil syndical, AG, syndics), d'accompagnement au redressement (juridique, financier), de diagnostics des travaux d'amélioration des immeubles et de requalification des espaces privés. • Étendre cette démarche de soutien et de pédagogie à l'ensemble des copropriétés du territoire. • Proposer à l'issue de l'OPAH Copropriétés dégradées Confluence en cours jusqu'en 2019, un nouveau dispositif d'accompagnement des copropriétés dégradées ou en voie de dégradation dans un projet de travaux, la problématique étant diffuse dans le territoire et non restreinte à des micro-quartiers.
 MISE EN ŒUVRE	Poursuite du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) à l'échelle du Grand Bellevue, permettant d'agir en amont pour limiter le nombre de copropriétés qui pourraient se trouver en difficulté demain et ainsi maîtriser les budgets locaux d'intervention sur le parc des copropriétés. Un dispositif qui : • S'appuie sur une équipe pluri-disciplinaire capable d'assister les copropriétés et les copropriétaires dans le retour à l'équilibre par des actions de repérage, des diagnostics multicritères, des séquences d'information et de formation, d'accompagnement social et d'aide à la gestion. • N'est pas orienté sur la réalisation de travaux à court terme mais un préalable à l'engagement d'un éventuel dispositif opérationnel (OPAH Copro, Plan de sauvegarde...). • Est inscrit au protocole du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain et pourra bénéficier du soutien de l'Agence Nationale de l'Habitat pour une période de trois ans.

ACTION 8: Poursuivre l'accompagnement des copropriétés privées vieillissantes	
 MISE EN ŒUVRE	• Extension du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) à l'ensemble des copropriétés de la Métropole : dispositif d'animation qui permet aux copropriétaires actuels et futurs de mieux comprendre le fonctionnement d'une copropriété et l'importance de la maîtrise des charges, de redynamiser les instances de gouvernance et l'investissement dans la gestion patrimoniale, etc. • Mise en place d'une OPAH Copropriétés dégradées visant à requalifier les copropriétés les plus dégradées avec un volet portage foncier via à un aménageur.
 PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole
 PARTENAIRES	ANAH, ANRU, syndics, communes, aménageurs
 ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	Lancement opérationnel du POPAC Grand Bellevue : 2016. Nouveaux dispositifs POPAC et OPAH copropriétés dégradées : 2020
 ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES ET HUMAINS	POPAC Grand Bellevue : budget prévisionnel de 85 K€ avec financement Anah à hauteur de 50 %. Nouveau POPAC métropolitain non calibré OPAH Copropriétés dégradées (2020-2024) : estimations • Suivi-animation : 1,5 M € • Subventions travaux : 1 M € /an • Investissement sur les Opérations de Restauration Immobilière : 1,5 M €
 INDICATEURS DE SUIVI	Nombre de copropriétés accompagnées par an Nombre de projets de travaux engagés par an
 FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches actions 6, 7, 32, 49, 56

ACTION 9: Amplifier l'ambition de réhabilitation énergétique du parc social	
 CONTEXTE	- Le secteur résidentiel constitue l'un des principaux émetteurs de gaz à effet de serre (19 % des émissions). - Le parc locatif social de Nantes Métropole présente un niveau de performance supérieur au parc locatif privé du fait de politiques d'entretien régulières des bailleurs sociaux : 7 % en étiquettes A, 14 % en étiquettes B, 54 % en étiquettes C, 23 % en étiquettes D et 2 % en étiquettes E,F ou G. - Une feuille de route partagée de la transition énergétique adoptée en Conseil Métropolitain du 16 février 2018 qui vise « une métropole zéro passoire énergétique » et fixe l'objectif d'amplifier l'ambition en matière de rénovation énergétique du parc social (en volume et en niveau de performance).
 OBJECTIFS & CONTENU	- Lutter contre la précarité énergétique et réduire le coût des charges des logements dans un souci de développement durable, d'économie d'énergie et de maîtrise des charges pour le locataire. - Promouvoir une réhabilitation énergétique permettant aux logements d'atteindre un niveau de performance BBC Énergie ou niveau RT2012 neuf (étiquette A) tout en garantissant le gain pour le locataire (approche globale de l'impact sur les charges locatives versus les coûts d'entretien et de maintenance). - Encourager l'adaptation au vieillissement ou au handicap d'au moins 10 % des logements situés dans les immeubles réhabilités accessibles.
 MISE EN ŒUVRE	- Améliorer la connaissance du parc existant de logements sociaux et de son évolution : niveau de performance énergétique et charges locatives. - Initier avec les bailleurs sociaux une démarche visant l'amplification des réhabilitations énergétiques permettant l'atteinte de l'étiquette A (BBC Énergie ou niveau RT2012 neuf). - Définir les modalités nécessaires d'accompagnement par la Métropole par une aide directe de la Métropole éco-conditionnée à l'atteinte d'un niveau de performance avec une majoration de l'aide pour l'adaptation des logements au vieillissement ou handicap. - Étudier l'opportunité d'un engagement de la démarche européenne Énergie Sprong permettant une massification des rénovations grâce à des groupements de passations de marchés entre les bailleurs sociaux et sur plusieurs années, en l'adaptant au contexte local : - Un niveau de performance BBC Énergie ou niveau RT2012 neuf. - Des délais de travaux réduits sur une semaine grâce à des processus industrialisés et numérisés (sauf en cas de traitement amiante). - Une garantie de performance sur 15 ans pour garantir un bouclier énergétique pour les locataires.

ACTION 9: Amplifier l'ambition de réhabilitation énergétique du parc social	
 MISE EN ŒUVRE	- Inciter les bailleurs sociaux à collaborer pour jouer sur l'effet volume et fédérer les différents partenariats et faire émerger une filière dynamique dans la région. - Évaluer l'impact des travaux pour le locataire en termes de loyer et de charges et pour le bailleur en termes de coûts d'investissement et de gestion. - Suivre les Plans Stratégiques Patrimoniaux des bailleurs sociaux.
 PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole, Bailleurs sociaux, USH des Pays de Loire
 PARTENAIRES	État (ADEME), Communes, la CDC, Europe (FEDER, CitizeN), Conseil Départemental, Conseil Régional
 ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	Démarrage 2019. Tout au long du PLH.
 ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES ET HUMAINS	Dispositif à adopter.
 INDICATEURS DE SUIVI	Nombre de logements réhabilités et gains énergétiques et nouvelles étiquettes des logements accompagnés.
 FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches actions 1, 6, 28, 29, 30, 33

ACTION 10 : Encadrer les évolutions d'usage des locaux d'habitation		
	CONTEXTE	• Une diminution de l'offre locative traditionnelle et une hausse du coût des logements qui entraînent une déstabilisation du marché avec l'inflation des valeurs immobilières dans l'ancien, la hausse des loyers, l'éviction des ménages les moins fortunés, des familles et des étudiants, la dégradation de la qualité de vie dans les immeubles, etc.
	OBJECTIFS & CONTENU	• Conforter le parc de logements existant dans la métropole par la régulation des nouveaux usages qui se développent sous l'effet du renforcement de l'attractivité du territoire : transformation de logements en surfaces professionnelles notamment dans le centre de Nantes, développement de l'offre de meublés de courtes durées lié à l'essor de l'économie collaborative, etc.
	MISE EN ŒUVRE	• Une évolution progressive des dispositions législatives en réponse à l'ampleur préoccupante de la transformation des logements, avec pour les villes de plus de 200 000 habitants, l'instauration d'un règlement encadrant les changements d'usage de locaux d'habitation, et facultatif pour les autres collectivités. • La Métropole, compétente en matière de PLUm, adopte le règlement relatif aux autorisations de changement de locaux d'habitation applicable dans un premier temps à la Ville de Nantes, cette dernière étant compétente pour la mise en place de l'enregistrement des meublés de tourisme. • Suite à ce règlement préalable, favoriser la mise en place d'un télé-service dédié à l'enregistrement des meublés de tourisme dans la métropole.
	PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole, Nantes
	ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	Délibérations Nantes Métropole et Ville de Nantes : 06/2018. Mise en application : 01/2019.
	ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES ET HUMAINS	Moyens humains dédiés : a minima, dans un premier temps 2 agents assermentés pour informer, instruire et contrôler, etc.

ACTION 10 : Encadrer les évolutions d'usage des locaux d'habitation		
	INDICATEURS DE SUIVI	• Mesure des contacts. • Suivi des autorisations. • Contrôles.
	FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches actions 1,2

3- Maintenir le cap d'un niveau de production de logements ambitieux d'au moins 6 000 logements neufs par an pour répondre aux besoins de la population, dans un contexte de foncier contraint

Dans un contexte de forte croissance démographique, le maintien d'un effort de production est essentiel pour accompagner la dynamique du territoire et préserver l'accès au logement et la mobilité résidentielle de tous les ménages. En outre, dans un marché caractérisé par une très faible part de logements vacants, la production neuve contribue à préserver l'équilibre entre l'offre et la demande et à faciliter la fluidité des parcours résidentiels pour tous les ménages.

La définition des besoins en logements neufs s'appuie sur l'analyse de deux séries de besoins :

- **La réponse aux besoins de la population déjà présente dans le territoire (le « point mort ») :** pour maintenir le nombre d'habitant de l'agglomération, il est en effet nécessaire de continuer à produire des logements. Décohabitation, vieillissement de la population, diminution de la taille des ménages, renouvellement du parc, variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants sont autant de facteurs amenant à une augmentation des besoins en logements.
- **La réponse aux besoins en logements en réponse à la croissance démographique (« l'effet démographique ») :** il s'agit de la réponse aux besoins des nouveaux habitants du territoire liés au solde naturel et au solde migratoire. L'estimation de ces besoins s'appuie sur différentes hypothèses d'évolutions des soldes démographiques.

Le développement de l'offre neuve vient s'inscrire dans la complémentarité de l'offre proposée par le parc existant. Pour répondre aux besoins non couverts par le parc de logements de la Métropole, le cap quantitatif fixé est celui d'une production annuelle d'au moins 6 000 logements neufs. Ce niveau de production s'inscrit dans la fourchette d'objectif définie dans le cadre du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT de Nantes-Saint-Nazaire qui prévoit que Nantes Métropole doit produire de 5 500 à 6 200 logements par an à l'horizon 2030.

Ce niveau de production est ambitieux mais équilibré au regard de la capacité de territoire à répondre à ces besoins, en matière d'équipements, de foncier, de préservation des espaces naturels et agricoles. En effet, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUm inscrit son projet de développement au croisement de plusieurs objectifs : réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, maintien d'un niveau de production de logements à horizon 2030 et l'accueil des emplois et activités économiques.

Cette ambition de développement de l'offre de logements est déclinée au niveau de chaque commune selon les principes suivants :

- Chaque commune doit pouvoir bénéficier d'un potentiel de développement urbain pour ne pas perdre de population et poursuivre son dynamisme.
- Une priorisation du développement de l'habitat au regard de la pertinence à produire du

logement en termes de cohérence des différentes politiques publiques : c'est-à-dire une production renforcée dans les territoires situés à l'intérieur du périphérique, à portée piétonne et cyclable du réseau tramway, busway, chronobus et des gares, à portée piétonne et cyclable des centralités existantes (pôles de quartiers, centre-bourgs, cœur d'agglomération).

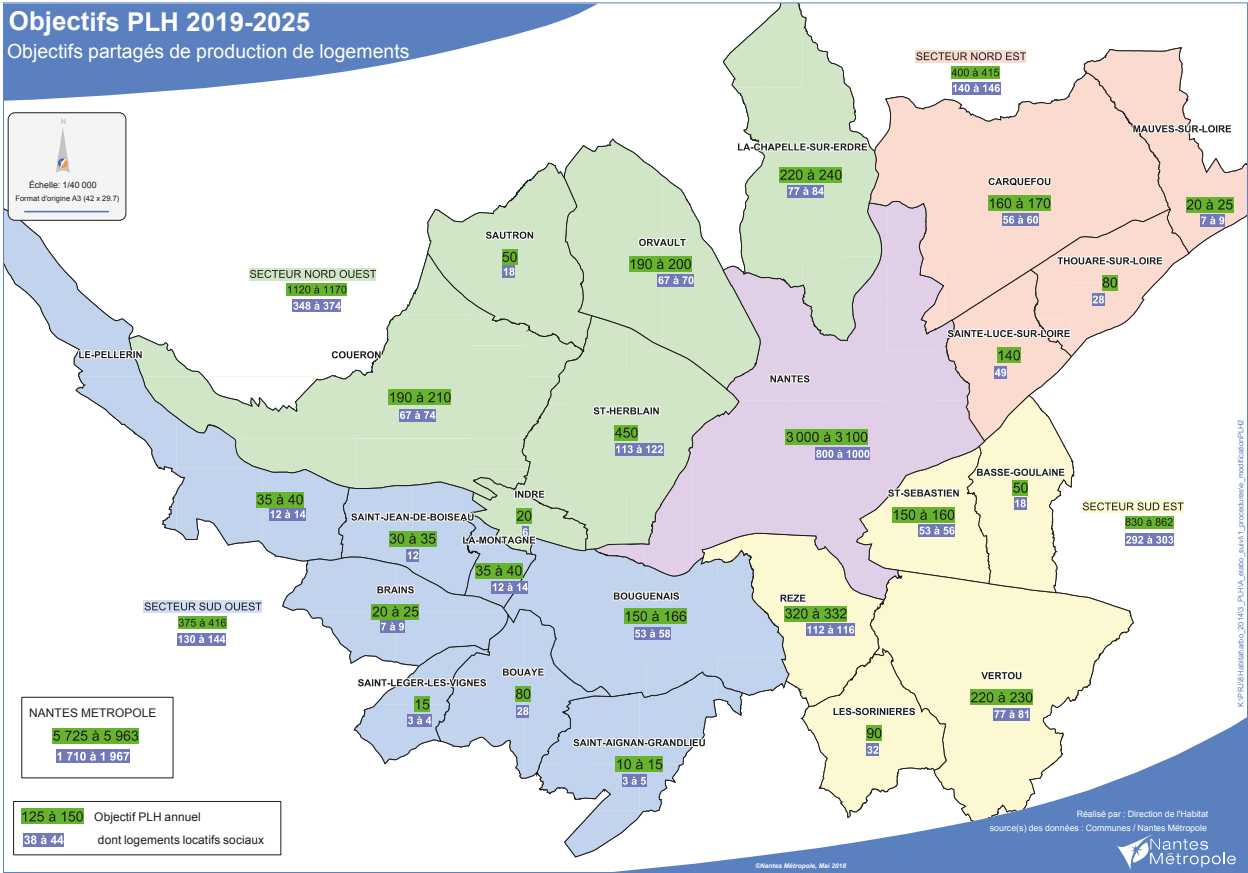
Les objectifs de production neuve ont été déclinés au niveau communal dans le respect de cet objectif.

Pour assurer l'opérationnalité des orientations du PLH en matière de développement du parc, la Métropole et les 24 communes ont défini dans le cadre des fiches communales du PLH

(Fiche action 11) une programmation partagée des opérations d'habitat déclinant les objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH.

Dans le cadre d'un travail croisé avec les communes et les services de la Métropole, les fiches communales identifient la liste des opérations programmées dans la période 2019-2025, publiques et privées, qui alimenteront la production en logements pour la période 2019-2025 avec leur répartition selon le type de destination des logements (social, abordable, logement dédié à un besoin spécifique).

Les opérations privilégiées s'inscrivent dans l'ambition d'une ville compacte et durable.



Est favorisé le développement de l'habitat :

- D'abord dans les territoires situés à l'intérieur de la ceinture du périphérique et dans les centralités urbaines en extra-périphérique.
- Ensuite le long des axes de transports collectifs structurants ou à vocation structurante.
- Enfin seulement, dans le reste du tissu urbain existant.

Cette ambition implique également de prévoir dans tous les projets urbains et dans toutes les communes de l'agglomération une densification progressive et raisonnée, ainsi qu'une priorité donnée au renouvellement de la ville sur la ville, qui s'accordent avec les tissus urbains déjà constitués. La densification ne peut pas être uniforme partout mais c'est partout la condition de la préservation des espaces naturels et agricoles. Cet effort pour une ville plus compacte s'inscrit dans la nécessité de proposer partout une « haute qualité urbaine, paysagère et architecturale ».

Au-delà des choix opérés sur la localisation et le type de forme urbaine développée en fonction des secteurs de développement, il s'agit également de réduire l'impact des constructions nouvelles sur l'environnement. La Métropole entend ainsi favoriser la sobriété énergétique des constructions neuves (Fiche action 12).

Il s'agit notamment de :

- Favoriser la conception bioclimatique des bâtiments (isolation renforcée, recours aux matériaux bio-sourcés, filière bois).
- Encourager la mobilisation des énergies locales (réseau de chaleur urbain, énergies renouvelables...).
- Répondre aux enjeux de santé environnementale des habitants (limiter les nuisances sonores, exposition aux risques et pollutions).
- Encourager le développement des projets de construction anticipant ou dépassant

les réglementations thermiques à venir pour assurer la mise en œuvre de la feuille de route issue du Grand Débat de la Transition Énergétique et ainsi contribuer à l'atteinte des objectifs ambitieux en matière d'économie d'énergie retenus par la Métropole.

Outil de suivi de la production d'habitat dans le territoire de la commune, la mise à jour annuelle des fiches communales devra permettre de préciser le stade d'avancement des opérations et le nombre de logements effectivement produits ; les opérations dont la programmation doit être revue ainsi que celles dont la faisabilité est remise en cause seront supprimées ou décalées, et les nouvelles opérations s'y substituant dans la mesure où elles sont cohérentes avec la stratégie de développement urbain de la Métropole.

La mise en œuvre des orientations du PLH doit pouvoir s'appuyer sur différents leviers opérationnels :

■ Les outils d'intervention foncière de la Métropole et des communes (Fiche action 13) :

- L'acquisition directe de foncier par Nantes Métropole pour le logement social, les réserves foncières habitat et renouvellement urbain, qui visent à moyen/long terme à réaliser des opérations de type ZAC ou des aménagements mixtes voirie/habitat.
- Le Programme d'Action Foncière (PAF Habitat) permet de constituer des réserves foncières au bénéfice des communes pour les opérations d'habitat à moyen et long terme.
- La politique foncière propre de la commune.
- L'Agence Foncière de Loire Atlantique, établissement public foncier local créé le 17 juin 2012, qui assure le portage de fonciers sur sollicitation de Nantes Métropole.

■ Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain (Fiche action 14) qui identifie les droits à

construire dans le territoire et définit plusieurs outils réglementaires mobilisables pour renforcer ou encadrer la production de logements en particulier sociaux et abordables : secteurs de renforcement de la mixité sociale dits « secteurs ENL », Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et Emplacements Réservés ou Servitudes pour Mixité Sociale (SMS).

■ Les opérations publiques d'aménagement et notamment les Zones d'Aménagement Concertées de la Métropole (Fiche action 15) qui permettent à la collectivité de maîtriser le foncier, de construire les infrastructures nécessaires et d'assurer une programmation de logements en adéquation avec les besoins et les objectifs du PLH.



ACTION 11 : Élaborer une feuille de route et une gouvernance partagées entre Nantes Métropole et chaque commune : les fiches communales	
 OBJECTIFS & CONTENU	Mettre en place une territorialisation opérationnelle des objectifs globaux de production de logements dans chaque commune à partir du recensement effectif des opérations : • Pour répondre aux attentes réglementaires du PLH. • Pour mieux cadrer et orienter la production neuve d'habitat. • Pour mettre en place un suivi opérationnel du PLH dans le cadre d'un nouveau mode de gouvernance partagée. Partager un objectif de construction neuve entre Nantes Métropole et chacune des 24 communes en cohérence avec les principes de développement urbain de la Métropole. Donner de la visibilité sur la stratégie de développement aux partenaires de la construction (promoteurs, aménageurs, opérateurs sociaux...).
 MISE EN ŒUVRE	Les fiches communales identifient les opérations sur lesquelles vont porter les efforts des collectivités durant le présent PLH. Elles constituent donc la feuille de route commune aux deux collectivités et l'outil de base du pilotage du PLH. Établie à l'issue d'un travail partenarial, cette fiche communale précise : • Le volume de logements définissant la contribution de la commune à la réalisation des objectifs du PLH. • Les objectifs en matière de logement social, abordable ou libre. • Une priorisation des zones à développer. Cette fiche communale vise à identifier la portée opérationnelle des objectifs de production de logements. À cet effet, elle est actualisée chaque année et constitue l'outil de suivi de la production d'habitat sur le territoire de la commune : • Le stade d'avancement des opérations et le nombre de logements effectivement produits. • Les opérations dont la programmation doit être revue. Celles dont la faisabilité est remise en cause seront supprimées ou décalées. • De nouvelles opérations pourront être inscrites dans la mesure où elles sont cohérentes avec la stratégie de développement urbain de Nantes Métropole. Cette fiche identifie également les besoins en logements pour les publics spécifiques et fait le point d'avancement sur les actions thématiques du PLH (amélioration du parc privé et social, politique de peuplement...).

ACTION 11 : Élaborer une feuille de route et une gouvernance partagées entre Nantes Métropole et chaque commune : les fiches communales	
 MISE EN ŒUVRE	Nantes Métropole et les communes conviennent de la mise en place d'un dispositif pérenne de pilotage pour chaque territoire communal. Pour chaque commune, il sera constitué de : • Un groupe de pilotage bilatéral, qui réunit le Vice-Président à l'habitat de Nantes Métropole et le Maire ainsi que les collaborateurs de leur choix. Le groupe de pilotage bilatéral analyse l'avancement des opérations inscrites dans la fiche communale, examine les retards et valide les propositions d'opérations nouvelles en substitution d'opérations décalées. Il identifie les besoins en matière d'engagement d'études de faisabilité sur les opérations identifiées ou nouvelles. Il précise dans une note d'orientation son accord sur les projets et les modalités d'intervention respectives de Nantes Métropole et des communes. • Un groupe technique, composé des collaborateurs techniques de Nantes Métropole et de la collectivité. Les opérateurs y sont associés autant que besoin. Le groupe technique bilatéral est l'instance technique de préparation des groupes de pilotage bilatéraux. Établie en cohérence avec les autres politiques publiques et la programmation des déplacements et celle de la voirie, cette fiche communale est reprise dans le contrat de co-développement liant Nantes Métropole et chaque commune.
 PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole et les 24 communes
 ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	Actualisation annuelle.
 INDICATEURS DE SUIVI	Actualisation de la fiche communale.
 FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches actions 1, 2, 5, 47, 50, 51

ACTION 12: Promouvoir la sobriété énergétique et accélérer le passage de la production neuve aux exigences énergétiques et environnementales supérieures

	OBJECTIFS & CONTENU	• Assurer la mise en œuvre de la feuille de route issue du Grand Débat de la Transition Énergétique qui fixe des objectifs ambitieux en matière d'économie d'énergie et de recours aux ressources locales et renouvelables, entre autres: - Rendre 100 % des toitures utiles d'ici 2030 notamment en incitant fortement à travers le PLUm à la valorisation des toitures des constructions neuves pour la production solaire ou la végétalisation, et une exigence d'analyse du potentiel solaire dans les opérations publiques d'aménagement. - Généraliser d'ici 2020 la construction à énergie positive dans les projets urbains et s'engager dans des choix de matériaux à faible impact environnemental avec la démarche E+C-. • Réduire l'impact des constructions nouvelles sur l'environnement et accompagner la transition énergétique de la Métropole. • Encourager le développement des projets de construction anticipant ou dépassant les réglementations thermiques à venir. • S'appuyer sur l'exemplarité de l'offre neuve pour enclencher un effet d'entraînement sur l'ensemble des acteurs et du public. • Accélérer la prise en compte par les opérateurs des objectifs de réduction énergétique et les faire progresser sur la conception des opérations et leur mode de production d'énergie en anticipant les hausses de performances réglementaires, et ce, en particulier, dans les opérations d'aménagement d'initiative publique.
	MISE EN ŒUVRE	• Favoriser la sobriété énergétique des constructions neuves en particulier dans les opérations publiques métropolitaines : - Favoriser la conception bioclimatique des bâtiments (isolation renforcée, recours aux matériaux bio-sourcés, filière bois). - Encourager la mobilisation des énergies locales (réseau de chaleur urbain, énergies renouvelables...). • Appliquer dans tous les projets de construction les nouvelles orientations en matière de transition énergétique du Programme Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm), notamment de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "climat air énergie". • Élaborer d'ici 2020, de façon partenariale, un "référentiel de l'aménagement durable", définition d'un socle minimal d'exigences et proposition d'un pacte d'engagements s'imposant aux aménagements et aux constructions dans les ZAC. • Pousser les expérimentations dans les ZAC Habitat existantes : démarche "E+C-" (bâtiments à énergie positive & réduction carbone) à évaluer et développer plus avant au sein des nouvelles ZAC ; construction bois ou matériaux bio-sourcés à développer, etc.

ACTION 12: Promouvoir la sobriété énergétique et accélérer le passage de la production neuve aux exigences énergétiques et environnementales supérieures

	MISE EN ŒUVRE	• Développer à court et moyen terme des expérimentations en visant l'excellence pour au moins un thème de la transition écologique dans les ZAC existantes et à créer : Pirmil-les Isles (économie circulaire en urbanisme avec des approches croisées sur 4 champs : le projet comme gisement énergétique, la transition des modes constructifs, la nature en ville, le stationnement comme ressource collective), Doulon Gohard (agriculture urbaine et nature en ville, etc.). • Évaluer les opérations réalisées (surcoûts de construction, impact sur les charges et coûts d'entretien et de maintenance, durabilité des matériaux bio-sourcés) et capitaliser les expériences entre tous les acteurs. • Développer par les gestionnaires (syndics...) et les opérateurs des actions pédagogiques sur les usages à destination des occupants des logements.
	PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole
	PARTENAIRES	Communes, Aménageurs et professionnels de la construction, USH et bailleurs sociaux, Novabuild, Atlanbois, Atlansun, FPI, CINA, FFB, CAPEB, etc.
	ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	Dès 2019.
	INDICATEURS DE SUIVI	Suivi de la consommation énergétique des ménages en logements aidés pour éclairer la réalité des économies et l'impact sur l'accessibilité au logement.
	FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches actions 1, 2, 11

ACTION 13 : Développer une stratégie d'intervention foncière et mobiliser les outils de portage à la hauteur des enjeux	
 OBJECTIFS & CONTENU	• Se réinterroger sur les outils de portage en interne et en externe afin de les adapter aux besoins de la Métropole et des communes pour : - Soutenir la politique de logements sociaux et abordables dans le diffus, en particulier en complément des dispositifs réglementaires de mixité sociale. - Centrer l'action foncière sur les enjeux de renouvellement urbain et renforcement des centres bourgs afin d'accompagner les politiques publiques de Nantes Métropole visant à une densification des centralités communales, dans un souci de cohérence avec le PDU, le PLH et le développement urbain. - Conforter l'action foncière à long terme pour permettre de réaliser des zones d'habitat et d'engranger du foncier à des coûts limités. • S'assurer de l'efficacité de nos outils dans la mise en œuvre de la politique de l'habitat. • Mettre en place une politique d'occupation temporaire des biens pour répondre aux besoins des publics spécifiques.
 MISE EN ŒUVRE	• Établir un bilan quantitatif et qualitatif des outils de portage interne pour les communes, la Métropole ainsi que des outils de portage externes (Agence Foncière de Loire-Atlantique) depuis leur mise en œuvre. • Améliorer les outils de portage afin qu'ils contribuent activement à la mise en œuvre opérationnelle des opérations d'habitat ainsi qu'à l'appréciation du suivi de la charge foncière. • Définir et mettre en œuvre une politique de gestion temporaire des biens faisant l'objet d'un portage Métropolitain.
 PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole et les communes
 PARTENAIRES	Bailleurs, promoteurs, aménageurs, Agence Foncière de Loire Atlantique (EPF local)
 ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	• Bilan quantitatif et qualitatif des outils de portage en 2018. • Réajustement des outils de portage en tant que de besoin au cours de l'année 2019. • Définition d'une politique de gestion temporaire des biens bâtis au cours de l'année 2018 pour une mise en œuvre en 2019.

ACTION 13 : Développer une stratégie d'intervention foncière et mobiliser les outils de portage à la hauteur des enjeux	
 ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES ET HUMAINS	1 ETP
 INDICATEURS DE SUIVI	• Nombre de portages par an. • Nombre de cessions. • Nombre de logements produits par typologie. • Charge foncière.
 FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches actions 1, 2, 11

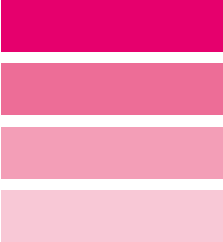


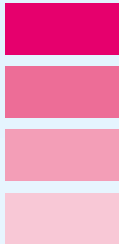
ACTION 14 : Articuler le PLH avec le PLUm	
 OBJECTIFS & CONTENU	Assurer l'opérationnalité des orientations du PLH à travers une traduction dans le Plan Local d'Urbanisme métropolitain des différentes recommandations du PLH : • Poursuivre et évaluer la mise en œuvre des outils en faveur de la mixité sociale. • Optimiser la constructibilité. • Favoriser la sobriété énergétique et le recours aux énergies renouvelables. • Identifier des secteurs de développement préférentiel du logement adapté au vieillissement et au handicap et au logement accessible.
 MISE EN ŒUVRE	En lien avec l'actualisation annuelle de la fiche communale : • S'assurer de la compatibilité du PLUm avec les orientations et actions du PLH. • Poursuivre la mise en place des outils réglementaires en faveur du logement social, abordable et intermédiaire ou permettant la réponse aux besoins spécifiques en logements. L'élaboration conjointe du PLUm et du PLH a permis une traduction directe qu'il s'agit de prolonger : - Les secteurs de renforcement de la mixité sociale dits « secteurs ENL » qui permettent de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ». Déjà mobilisé dans les PLU communaux, ce dispositif a été renforcé dans le cadre du PLUm en l'étendant à l'ensemble des zones pouvant développer de l'habitat (zones UM) de tout le territoire pour permettre d'éviter que la construction de nouveaux programmes de logements n'aggrave le déficit en logements locatifs sociaux dans les communes concernées, voire qu'il améliore le taux de logements sociaux existants. Les seuils déclencheurs ont été abaissés et les taux de logements sociaux et abordables renforcés avec une variation selon : • Les tissus et leur degré de mutabilité. • La localisation des opérations (croisement des politiques publiques). • Le taux de logement social existant dans certains quartiers des communes en conformité avec la loi SRU. - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : cet outil permet de « prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre » et notamment « les indications sur le programme de logement à développer ». Cet outil permet ainsi de cibler certains secteurs, d'imposer une densité minimale, une forme urbaine et contribue également, le cas échéant, à rééquilibrer les communes en déficit de logements sociaux mais également à conforter la production de logements abordables.

ACTION 14 : Articuler le PLH avec le PLUm	
 MISE EN ŒUVRE	- Les Emplacements Réservés ou Servitudes pour Mixité Sociale (SMS) qui imposent sur des parcelles délimitées la réalisation de programmes de logements comprenant une part minimale de logements locatifs sociaux et/ou abordables. C'est une règle volontariste pour aider au renforcement du rattrapage de la production de logements sociaux et rééquilibrer territorialement l'offre de logements aidés en identifiant les fonciers les plus propices. - Les périmètres d'autorisation de stationnement des caravanes et des résidences démontables. Cette mesure poursuit deux objectifs : permettre l'ancrage territorial des gens du voyage dans le territoire de la métropole et accompagner la réalisation de formes d'habitat alternatif. • Évaluer les effets de la mise en œuvre des outils du PLUm en particulier les secteurs de renforcement de la mixité sociale dits « secteurs ENL », Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et Emplacements Réservés ou Servitudes pour Mixité Sociale (SMS).
 PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole
 PARTENAIRES	24 Communes, partenaires de l'habitat
 ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	À partir de l'adoption du PLUm.
 INDICATEURS DE SUIVI	Bilan quantitatif et qualitatif des outils de mixité sociale.
 FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches actions 1, 2,11, 13

ACTION 15 : Assurer la mise en œuvre des opérations publiques d'aménagement	
 OBJECTIFS & CONTENU	• Assurer la mise en œuvre des orientations du PLH en matière de diversification de l'offre de logements neufs (logements sociaux, abordables et intermédiaires) et la réponse aux besoins spécifiques. • Maîtriser les coûts du foncier et les prix de sortie des logements afin de favoriser l'ancrage des habitants dans la métropole : fixer un taux plancher de 50 % de propriétaires occupants (hors logement locatif social). • Favoriser le développement d'expérimentations, d'innovations répondant aux enjeux de politiques publiques métropolitaines. • Favoriser la sobriété énergétique : développer des projets anticipant ou dépassant les réglementations thermiques à venir et favoriser l'utilisation de matériaux bio-sourcés, d'énergies locales et/ou renouvelables, la construction bois... • Développer l'expertise d'usage des habitants.
 MISE EN ŒUVRE	• Contribution des travaux et études du PLH sur les besoins en logements (notamment les objectifs en matière de construction neuve et de diversification des produits logements) à la définition des programmations des opérations publiques d'aménagements. • Mise en place d'instances de travail partagées et de suivi des opérations publiques d'habitat pour : - Partager les priorités et actualiser les projets. - Suivre et évaluer la contribution des opérations publiques à la mise en œuvre des orientations du PLH.
 PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole
 PARTENAIRES	Communes, aménageurs et partenaires de l'habitat
 ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	Dès 2019.

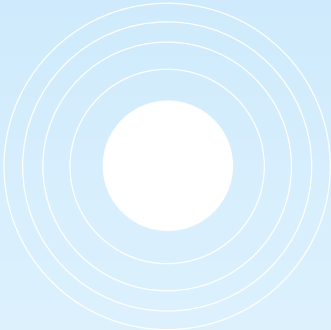
ACTION 15 : Assurer la mise en œuvre des opérations publiques d'aménagement	
 INDICATEURS DE SUIVI	Bilan quantitatif et qualitatif de la production de logement en opérations publiques et notamment : • Part de propriétaires occupants / investisseurs. • Part de logements locatifs sociaux, logements en accession abordable et intermédiaire.
 FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches actions 1, 2, 3, 4, 5, 11





ORIENTATION STRATÉGIQUE II

CONFORTER LA DIVERSIFICATION
DE L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR
MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS,
FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS
ET L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL



Pour répondre aux besoins en logements de tous les habitants, la Métropole doit faire face à différents défis : les évolutions socio-démographiques (vieillesse, éclatement des ménages et augmentation des personnes seules), les évolutions économiques (accroissement de la mobilité, fragmentation des parcours professionnels, augmentation du chômage), les fractures induites dans les parcours résidentiels par l'augmentation des coûts immobiliers, qui rendent plus complexes les réponses à apporter à la demande sociale et aux besoins des habitants.

Proposer des logements adaptés aux besoins et aux ressources de chacun, et permettre des parcours résidentiels dans l'ensemble du territoire métropolitain constituent une priorité pour la Métropole. Quels que soient ses revenus, chaque citoyen de l'agglomération doit pouvoir accéder à un logement répondant à son attente et à ses besoins. Au-delà de l'augmentation quantitative du parc de logement, l'enjeu majeur pour la Métropole est l'adaptation qualitative aux réalités des attentes des ménages.

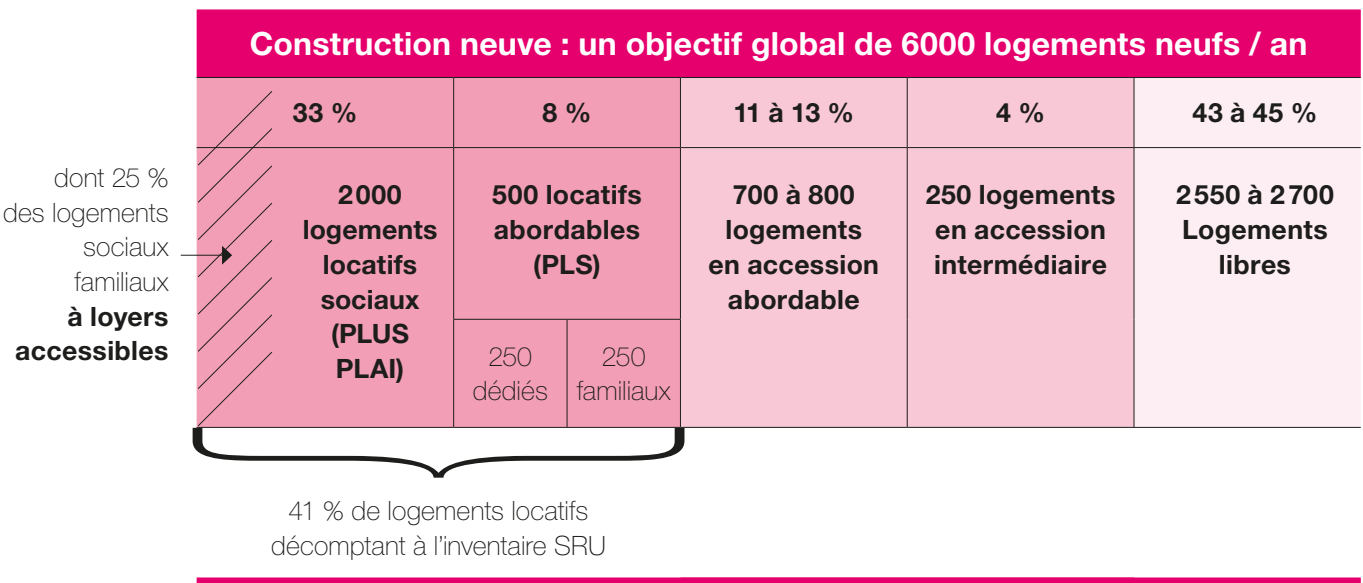
Ces attentes portent essentiellement sur deux aspects :

- **Une meilleure adaptation de l'offre de logements aux modes de vie des ménages**, en particulier en ce qui concerne la conception des logements et la localisation de l'offre : il s'agira pour la Métropole d'orienter qualitativement la production de logements neufs pour mieux répondre aux besoins non couverts par le parc existant.
- **Une amélioration de l'accessibilité financière au logement** : la politique menée par la Métropole depuis deux PLH à travers le renforcement de la production de logements locatifs sociaux et de logements locatifs ou en accession abordable a permis d'améliorer les réponses en logements dans la métropole,

mais il est nécessaire de la poursuivre et la conforter. En effet, le diagnostic a mis en évidence un besoin accru de mobilité et des parcours résidentiels plus segmentés. Aussi, il s'agira de diversifier la gamme de logements aidés et de logements « encadrés » pour mieux s'adapter aux besoins et assurer le maintien de l'accessibilité du parc de logements métropolitains pour ses habitants et de son attractivité à l'échelle des autres métropoles françaises. Deux nouveaux produits logements se sont révélés nécessaires : le logement locatif social accessible et le logement en accession intermédiaire.

L'innovation dans les modes de production, de conception ou de gestion du logement doit permettre d'améliorer la réponse aux besoins des habitants ou de peser sur le coût du logement.

Les objectifs de diversification de l'offre doivent s'adapter aux territoires, dans une logique d'approche solidaire et collective et prenant en compte la diversité des marchés. Les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville feront l'objet d'une attention toute particulière.



1- Orienter qualitativement la production de logements neufs pour mieux répondre aux besoins non couverts par le parc existant.

Produire des logements durables et désirables, répondant aux attentes des ménages quel que soit leur statut d'occupation constitue la finalité de la politique de l'habitat de la Métropole et de ses partenaires.

Pour que l'ensemble des acteurs de la production de logements partage les mêmes référentiels de qualité, il a été décidé d'inscrire dans le PLH une charte de bonnes pratiques et de préconisations qualitatives pour l'offre de logements neufs (Fiche action 16). Cette charte a été établie à l'occasion de deux tables rondes réunissant les principaux acteurs du logement : communes, services métropolitains, aménageurs, bailleurs sociaux, promoteurs,

agences immobilières et gestionnaires de biens et associations.

Cette charte doit permettre d'identifier entre acteurs de la construction des repères partagés pour mieux répondre aux besoins :

- **Réorienter la production vers des plus grandes typologies et des petites typologies, et favoriser l'évolutivité des logements et typologies** : l'objectif métropolitain est de mieux répondre aux besoins des habitants qui arrivent dans la métropole et d'accompagner les parcours résidentiels des habitants déjà présents. Le diagnostic du PLH a mis en évidence une

tension sur les petits logements (T1bis à T2bis) ainsi que sur les grands logements (T4 et +). La production neuve devra donc s'attacher à réorienter l'offre sur ces segments tant en locatif qu'en accession.

■ **Renforcer les objectifs d'habitabilité et de confort du logement :**

quel que soit leur statut d'occupation (propriétaires comme locataires), les habitants sont attentifs à la qualité de vie dans les logements et expriment les mêmes exigences et attentes vis-à-vis du logement. Espaces de rangements et de stockage suffisants et accessibles depuis le logement, optimisation de l'organisation des logements (proposer des pièces principales de vie plus grandes et des espaces de circulation plus réduits), fonctionnalité des balcons pour qu'ils soient réellement utilisables, intimité des espaces extérieurs (balcons opaques...) sont autant de critères renforçant la qualité de vie et d'usage des logements.

■ **Promouvoir l'accessibilité universelle :**

l'accessibilité universelle, c'est l'accès à une ville pensée pour toutes et tous. Les logements neufs doivent s'inscrire dans cet objectif d'accessibilité universelle et ce de manière globale : l'accessibilité doit aller du logement à proprement parler (y compris vers les terrasses, balcons), à l'immeuble (accessibilité des parties communes) jusqu'à l'insertion dans l'espace public (logique de parcours, dans et en dehors du logement). Au sein de l'offre neuve, 10 % de logements seront adaptés au vieillissement ou aux handicaps. Une part plus importante de logements adaptés devra être étudiée dans les centralités et les espaces bien desservis en transports en commun. Un travail d'adaptations « sur mesure » pourra être réalisé dans le cadre d'un travail avec les usagers en lien avec les communes pour répondre à des problématiques plus larges que la mobilité réduite (ex : handicap psychique).

■ **Assurer la bonne application de la Réglementation Thermique en vigueur**

et tendre vers une anticipation des normes à venir : seront encouragées les expérimentations de type E+ C-, passif...

Dans un contexte de marché du logement tendu du fait de l'attractivité métropolitaine et de dispositifs de défiscalisation avantageux, les ménages en parcours d'accession peinent à accéder au marché libre de logements métropolitain. Les opérations publiques métropolitaines constituent un levier essentiel pour favoriser les parcours résidentiels des habitants de la métropole vers l'accession à la propriété. Un taux plancher de 50 % des logements (hors locatif social) produits dans les opérations publiques métropolitaines vendus à des propriétaires occupants (à l'échelle de l'opération) est ainsi défini, et sera affiné selon les opérations et leur contexte de marché (Fiche action 17).

ACTION 16 : Charte de bonnes pratiques et de préconisations
qualitatives sur l'offre de logements neufs

	OBJECTIFS & CONTENU	Produire des logements durables et désirables, pour répondre aux attentes des ménages quel que soit leur statut d'occupation. Doter l'ensemble des acteurs de la production de logements des mêmes référentiels de qualité sur les 4 grands items suivants : Forme d'habitat et typologie: • Réorienter la production vers des plus grandes typologies et des petites typologies : - Réduire la production de T3. - Augmenter la production de petites typologies (T1bis, T2, T2 bis) avec des surfaces optimisées et diversifiées. - Maintenir les efforts de production de grands logements (T4 et +). - Moduler les typologies produites en fonction de l'offre existante dans le secteur pour réintroduire de la mobilité dans les parcours résidentiels (ex : offre adaptée seniors à proximité des quartiers pavillonnaires vieillissants) et de la localisation (offre de T1/T2 en centralité, offre individuelle ou intermédiaire en périphérie). • Favoriser l'évolutivité : - Des logements (ex : cloisons modulables, fourreaux libres et utilisables en fonction des besoins). - Des typologies (ex : un T4 converti en T3 pour obtenir une pièce de vie plus grande...). Objectifs d'habitabilité et de confort du logement: • Prévoir des espaces de rangement et de stockage suffisants et accessibles depuis le logement (ex : local techniques machines, cellier accessible depuis les terrasses). • Optimiser l'organisation des logements (proposer des pièces principales de vie plus grandes et des espaces de circulation plus réduits). • S'interroger sur la fonctionnalité des balcons pour qu'ils soient dans la mesure du possible utilisable. • Soigner l'habitabilité des logements en rez-de-chaussée. • Veiller à l'intimité des espaces extérieurs (balcons opaques...).

ACTION 16 : Charte de bonnes pratiques et de préconisations
qualitatives sur l'offre de logements neufs

	OBJECTIFS & CONTENU	Accessibilité universelle : • Veiller à l'accessibilité universelle de l'offre de logements neufs et envisager globalement la notion d'accessibilité : du logement (y compris vers les terrasses, balcons), à l'immeuble (accessibilité des parties communes) jusqu'à l'insertion dans l'espace public (logique de parcours, dans et en dehors du logement). • Assurer la production de 10 % de logements adaptés et envisager de proposer une part plus importante de logements adaptés au handicap ou au vieillissement dans les centralités et espaces bien desservis en transports en commun. • Se donner la possibilité d'adapter le logement au cas par cas ou sur mesure (ex : finitions adaptées aux besoins des premiers occupants) sur des problématiques plus larges que la mobilité réduite (ex : handicap psychique, visuel...) dans le cadre d'un travail avec les usagers et les communes. Aspects énergétiques, durabilité, usages : • Assurer la bonne application de la Réglementation Thermique en vigueur et tendre vers une anticipation des normes à venir. • Encourager les expérimentations de type E+ C-, passif... • Évaluer les opérations réalisées (surcoûts de construction, impact sur les charges et coûts d'entretien et de maintenance, durabilité des matériaux bio-sourcés) et capitaliser les expériences entre tous les acteurs. • Développer par les gestionnaires (syndics...) et les opérateurs des actions pédagogiques sur les usages à destination des occupants des logements. • Développer un accompagnement des ménages au changement de statut en amont de l'acquisition (neuf et existant) notamment en copropriété : sensibiliser les propriétaires à leurs droits et à leurs devoirs : rôle central des notaires, actions d'informations via la Maison de l'habitant à destination des professionnels, courrier type d'information à joindre au Certificats d'Urbanismes ou aux Déclarations d'Intention d'Aliéner.
	MISE EN ŒUVRE	Mobilisation de la charte de bonnes pratiques et de préconisations qualitatives pour l'offre de logements neufs dans les échanges entre les acteurs de la construction.

ACTION 16 : Charte de bonnes pratiques et de préconisations qualitatives sur l'offre de logements neufs		
	PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole
	PARTENAIRES	Communes, professionnels de la construction
	ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	Dès 2019.
	INDICATEURS DE SUIVI	Bilan qualitatif de la production de logements.
	FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches actions 1, 11, 19, 31, 36, 37



ACTION 17 : Instaurer un taux plancher de ventes à des propriétaires-occupants dans les opérations publiques métropolitaines		
	OBJECTIFS & CONTENU	• S'appuyer sur les opérations publiques métropolitaines pour favoriser les parcours résidentiels des habitants de la métropole vers l'accession à la propriété. • Fixer un taux plancher de 50 % des logements (hors locatif social) produits dans les opérations publiques métropolitaines vendus à des propriétaires occupants (à l'échelle de l'opération) à affiner selon les opérations et leur contexte de marché.
	MISE EN ŒUVRE	• Fixer un objectif global par opération publique et décliner dans les cahiers des charges de cession de terrain aux constructeurs les objectifs propres à l'immeuble. • Adapter les circuits de commercialisation pour cibler des propriétaires occupants. • Faire un bilan à l'issue de la pré-commercialisation des programmes pour réorienter la commercialisation le cas échéant. • S'appuyer sur les référentiels accession abordable et intermédiaire (prix et surface).
	PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole et les aménageurs publics
	PARTENAIRES	Promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux et coopératives HLM
	ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	Dès 2019.
	INDICATEURS DE SUIVI	Part de propriétaires occupants / investisseurs.
	FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches actions 11, 15, 16, 21, 24

2- Conforter la production locative sociale dans la métropole en réponse aux besoins.

La priorité de la Métropole reste la production de logements locatifs sociaux : face à l'augmentation des demandeurs de logements sociaux (30 426 au 1^{er} janvier 2018), ce parc constitue une réponse essentielle pour un grand nombre d'habitants à différentes étapes de leur vie. L'augmentation parmi les demandeurs des ménages de 65 ans et plus en est une illustration parfaite.

Le cap d'une production de 2000 logements sociaux (PLUS PLAI) soit 33 % de la production neuve est donc réaffirmé dans ce PLH. Ce niveau de production doit permettre à la Métropole d'atteindre globalement 25 % de logements sociaux en 2025.

À travers la territorialisation des objectifs du PLH, il s'agit de maintenir une dynamique de production de logements sociaux volontariste dans tout le territoire en assurant une production en cohérence avec les besoins et la capacité à faire des territoires. Aussi, dans le cadre du PLH, a été fixé **un engagement minimum des communes en situation de rattrapage à produire 35 % de leur construction neuve au logement social PLUS et PLAI (hors PLS).**

Dans le cadre de la solidarité intercommunale, **les communes dépassant le seuil réglementaire de 25 % ou non soumises ou exemptées de l'application de l'article 55 de la loi SRU ont retenu un engagement de production comprenant un minimum de 25 % de logements sociaux.**

Dans le cadre du bilan triennal SRU, les communes en situation de rattrapage SRU devront respecter les règles de financement

fixées par la loi du 18 janvier 2013 (dite « loi Duflot ») relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production du logement social :

- **Un minimum de 30 % de PLAI** dans la production totale SRU.
- Les logements financés en PLS qui décomptent à la loi SRU viendront s'ajouter à cette production dans la limite de **maximum 30 % de PLS** dans la production totale SRU. Les logements PLS dédiés à des besoins spécifiques (handicap, seniors, étudiants) pourront être réalisés dans l'ensemble du territoire si le besoin est avéré. Par contre, la Métropole a souhaité circonscrire les logements familiaux PLS dans les secteurs où ils sont réellement concurrentiels du locatif privé. Il s'agit des communes de première couronne de la métropole, des secteurs de centralité et des abords des transports en commun en site propre.

Un bilan annuel de la mise en œuvre des objectifs PLH dans chaque commune sera réalisé lors de l'actualisation annuelle des fiches communales et en fin de chaque période triennale.

Pour atteindre ce niveau de production, la Métropole et les 24 communes pourront s'appuyer sur différents leviers :

- Opérationnels à travers les ZAC et opérations publiques, les outils réglementaires du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (secteurs de renforcement de la mixité sociale dits « secteurs ENL », Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les Emplacements

Réservés ou Servitudes pour Mixité Sociale (SMS)), et les outils d'intervention foncière.

- Financiers via les aides propres de la Métropole et la délégation des aides à la pierre de l'État.
- Partenariaux : en premier lieu avec les bailleurs sociaux et l'Union Sociale de l'Habitat des Pays de Loire mais également avec Action Logement.

Le parc de logement social doit permettre de loger les habitants dans leur diversité et répondre à leurs aspirations en adéquation avec leurs besoins et leurs capacités financières. Cette vocation universaliste du parc social est garante de la mixité sociale mais aussi de l'équité de traitement des

demandeurs. La Conférence Intercommunale du Logement de Nantes Métropole, à travers ses documents cadres, s'est fixé comme objectifs de conforter la vocation universaliste du parc social et d'assurer une égalité d'accès de tous les demandeurs, et d'accompagner le parcours résidentiel pour prendre en compte les évolutions des situations de vie et les aspirations des ménages.

La réponse à la diversité des besoins et aux évolutions sociétales (jeunes, personnes âgées, familles monoparentales, familles recomposées, personnes seules...) passe par une orientation plus qualitative de l'offre notamment en termes de surfaces et de typologies.

Loyers plafonds APL rapportés aux typologies de logement						
Situation familiale	Personne seule	Couple	Personne seule ou couple avec une personne à charge	Personne seule ou couple avec deux personnes à charge	Personne seule ou couple avec trois personnes à charge	Personne seule ou couple avec quatre personnes à charge
Typologie logement	T1 ou T2	T2	T3	T4	T5	T6 et plus
Loyers plafonds APL*	256 €	313 €	352 €	403 €	454 €	505 €
Loyers plafonds APL + 10 %	282 €	344 €	387 €	443 €	499 €	556 €
Reste à charge**	26 €	31 €	35 €	40 €	45 €	51 €
Reste à charge par jour et par personne	0,9 €	0,5 €	0,6 €	0,4 €	0,4 €	0,3 €

*sous réserve des plafonds de l'APL au 01/01/2018

**sous conditions d'une couverture à 100 % de l'APL pour les ménages concernés

Cette réponse doit aussi passer par une meilleure adaptation financière de l'offre aux capacités financières des demandeurs. Face à la précarisation des demandeurs de logements sociaux (75 % des demandeurs ont des revenus inférieurs au plafond du logement très social (PLAI)), le parc social neuf reste trop cher. Aussi, la Métropole souhaite créer au sein de son parc locatif social un parc de logements sociaux accessibles aux plus modestes, en particulier aux ménages prioritaires définis dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement. Le niveau de loyer de ce parc accessible (annexes comprises) est fixé au niveau de l'APL +10 %.

Le parc métropolitain comprend d'ores et déjà une part de logements sociaux accessibles en dehors des quartiers historiques de logements sociaux et il convient d'en proposer prioritairement l'attribution aux ménages prioritaires.

Néanmoins, au sein de l'offre neuve de logements familiaux, il s'agira de tendre vers une production de 25 % de logements sociaux à loyers accessibles. Cette offre sera orientée principalement vers les petits logements (T1bis à T2 bis) et les grands logements (T5 et +). En effet, le parc locatif social situé en dehors des quartiers prioritaires offre 36 % de logements à loyer accessible (soit 11 753 logements) mais seulement 22 % des T2 sont accessibles à une personne seule. Les très grands logements (T5 et +) présentent une accessibilité plus grande (49 % des T5 et + ont un loyer accessible) mais leur taux de rotation est très faible (6,7 %).

PARC ACCESSIBLE DISPONIBLE HORS QUARTIER PRIORITAIRE POLITIQUE DE LA VILLE
HYPOTHÈSE LOYERS PLAFONDS HLM + 10 %

Estimation de la rotation annuelle

Loyer pratique < 110 % plafonds APL	Parc "accessible"	Rotation 2016	Potentiel disponible	en %
T1	1 560	13,10 %	204	18 %
T2	1 915	10,00 %	192	17 %
T3	3 801	10,20 %	388	35 %
T4	3 667	7,50 %	275	25 %
T5 ET +	810	6,70%	54	5%
TOTAL HORS QPV	11 753	9,60 %	1 113	100 %

Source : USH Pays de la Loire

ACTION 18: Assurer la production de 2000 logements sociaux soit 33 % de la construction neuve	
 OBJECTIFS & CONTENU	• Répondre aux besoins de logements sociaux au vu du nombre de demandeurs (30 426 au 1^{er} janvier 2018) et du délai moyen d'ancienneté de la demande pour un logement social (18,6 mois au 1^{er} janvier 2018). • Permettre l'atteinte des objectifs de l'article 55 de la loi SRU en veillant à ce que chaque commune en situation de rattrapage intègre 35 % de logements sociaux dans sa construction neuve. • Maintenir et renforcer la dynamique de production de logements sociaux dans tout le territoire métropolitain en cohérence avec la capacité à faire et l'expression des besoins. • Favoriser une offre en adéquation avec les besoins des ménages : les jeunes, personnes âgées, personnes handicapées, familles monoparentales, personnes seules, publics en difficultés... • Veiller à la qualité des logements sociaux produits conformément à la charte de bonnes pratiques et de préconisations qualitatives (Fiche action n°16). Les logements sociaux retenus sont ceux financés en PLUS et PLAI de droit commun et ceux rattachés aux reconstructions liées au projet NPNRU. Les logements sociaux PLUS et PLA I ont vocation à être pérennes et ne peuvent faire l'objet d'un montage en démembrement (excepté pour les logements au-delà de l'obligation réglementaire).
 MISE EN ŒUVRE	• Animer la programmation dans le cadre d'un partenariat actif avec les communes à travers les fiches communales (Fiche action n°11) et avec les bailleurs sociaux à travers une convention d'objectifs et de moyens (Fiche action n°53). • Veiller au respect des obligations de mixité sociale inscrites dans le PLUm (dispositif ENL, Orientations d'Aménagement et de Programmation, et Servitudes de Mixité Sociale). • Conforter la production de logements sociaux en ZAC. • Favoriser le développement de petites opérations à 100 % sociales dans les secteurs de centralités ou moins dotés en logements locatifs sociaux. • Encourager l'acquisition amélioration qui permet de faire face à la rareté du foncier, d'étoffer l'offre de logements sociaux et participe à la rénovation et à la pérennisation du patrimoine. • Mettre en œuvre la stratégie foncière et activer les outils fonciers permettant de réaliser des opérations de logements sociaux (Fiche action n°13).

ACTION 18: Assurer la production de 2000 logements sociaux soit 33 % de la construction neuve	
 MISE EN ŒUVRE	• Veiller à privilégier la maîtrise d'ouvrage directe des bailleurs et encadrer les montages en VEFA (prix de vente et qualité des logements). • Poursuivre l'accompagnement financier des opérations de logements sociaux et le dispositif de garantie des emprunts. • Reconduire la convention de délégation des aides à la pierre de l'État (Fiche action n°53).
 PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole
 PARTENAIRES	État, communes, bailleurs sociaux, USH, Caisse des Dépôts et Consignations, Département, Région, Action Logement, promoteurs immobiliers.
 ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	Tout au long du PLH.
 ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES ET HUMAINS	• Exonération de la taxe d'aménagement. • Exonération de la part métropolitaine de la Taxe Foncière sur le Bâti sur les nouveaux logements sociaux et les logements en quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville. • Minoration foncière en ZAC. • Aides à la pierre métropolitaines. • Garanties d'emprunts.
 INDICATEURS DE SUIVI	Part de logements sociaux PLUS et PLA I dans la production globale autorisée. Actualisation des fiches communales.
 FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches actions 11, 13, 19, 20, 26, 31, 36, 39, 48, 53

ACTION 19: Orienter qualitativement la production de logements sociaux pour mieux répondre aux besoins

	OBJECTIFS & CONTENU • Assurer la présence d'une offre de logements sociaux suffisamment diversifiée pour répondre aux différents besoins des ménages et pour fluidifier les parcours résidentiels. • Réorienter qualitativement la production de logements neufs pour mieux répondre à la diversité des besoins et aux évolutions de la société (jeunes, personnes âgées, familles monoparentales, familles recomposées, personnes seules...). • Veiller au maintien de loyers compatibles avec les ressources de ménages.																					
	MISE EN ŒUVRE • Adopter une charte de bonnes pratiques et de préconisations qualitatives sur l'offre de logements neufs (Fiche action N°16). • Appliquer le nouveau référentiel avec des fourchettes de surfaces par typologie permettant de répondre aux différentes compositions des ménages : <table><tr><th>Typologies</th><th>Surfaces</th><th>Proportions</th></tr><tr><td>T1 - T1 bis</td><td>30 à 40 m²</td><td rowspan="3">35 à 40 %</td></tr><tr><td>T2</td><td>40 à 47 m²</td></tr><tr><td>T2 bis</td><td>48 à 58 m²</td></tr><tr><td>T3</td><td>58 à 62 m²</td><td rowspan="2">30 à 35 %</td></tr><tr><td>T3 bis</td><td>62 à 72 m²</td></tr><tr><td>T4</td><td>72 à 82 m²</td><td>20 %</td></tr><tr><td>T5</td><td>> 82 m²</td><td>10 %</td></tr></table> • Augmenter la production de petites et grandes typologies notamment de T1-T1 bis à T2 bis pour des personnes en réinsertion et des T5 et plus pour les familles. • Travailler en lien étroit avec les services sociaux des communes pour approcher l'offre au plus près du besoin des territoires. • Encourager la modularité des logements et les expériences innovantes : colocation, pièce partagée...	Typologies	Surfaces	Proportions	T1 - T1 bis	30 à 40 m²	35 à 40 %	T2	40 à 47 m²	T2 bis	48 à 58 m²	T3	58 à 62 m²	30 à 35 %	T3 bis	62 à 72 m²	T4	72 à 82 m²	20 %	T5	> 82 m²	10 %
Typologies	Surfaces	Proportions																				
T1 - T1 bis	30 à 40 m²	35 à 40 %																				
T2	40 à 47 m²																					
T2 bis	48 à 58 m²																					
T3	58 à 62 m²	30 à 35 %																				
T3 bis	62 à 72 m²																					
T4	72 à 82 m²	20 %																				
T5	> 82 m²	10 %																				
	PORTEUR DE L'ACTION Nantes Métropole																					
	PARTENAIRES Communes – Bailleurs – USH Pays de Loire – État – Associations – Promoteurs immobiliers																					

ACTION 19: Orienter qualitativement la production de logements sociaux pour mieux répondre aux besoins

	ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	Tout au long du PLH.
	ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES ET HUMAINS	- Dispositif forfaitaire d'aide à la pierre. - Prime pour les T5 et +.
	INDICATEURS DE SUIVI	Nombre et proportion de logements sociaux financés par typologie. Surfaces moyennes des logements sociaux financés par typologie.
	FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches actions 11, 16, 18, 20, 26, 31, 36, 39, 48



ACTION 20 : Développer une part de logements sociaux accessibles pour les ménages les plus modestes	
 OBJECTIFS & CONTENU	• Développer le parc de logements accessibles pour répondre aux orientations et objectifs de la Conférence Intercommunale du Logement et de la Loi Égalité et Citoyenneté : - 25 % des attributions annuelles de l'ensemble des partenaires et l'intégralité du contingent préfectoral soit 47,5 % des attributions annuelles consacrées aux ménages prioritaires. - 25 % des attributions annuelles réalisées en dehors des quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville doivent concerner des demandeurs du 1er quartile ou des ménages concernés par un relogement lié aux opérations de renouvellement urbain. • Assurer l'égalité d'accès au parc social et favoriser le parcours résidentiel des ménages. • Assurer un meilleur équilibre territorial du parc de logements sociaux accessibles : entre les communes et au sein d'une commune entre quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville et le reste du territoire. • Introduire une quotité de 25 % de logements accessibles au sein de la production de logements sociaux familiaux. Un logement social à loyer accessible s'entend comme : loyer (hors charge) + loyer accessoire (dont stationnement) inférieur au montant des APL + 10 %.
 MISE EN ŒUVRE	• Cartographier le parc accessible pour veiller au bon équilibre territorial. • Prévoir une évolution du Fichier Commun de la demande pour intégrer un fléchage des logements accessibles et faciliter les attributions. • Intégrer au moins 30 % de PLA I dans les opérations de logements familiaux. • Engager un travail d'optimisation des surfaces des logements et des annexes pour contenir les loyers tout en garantissant les conditions d'habitabilité et la qualité des logements (Fiche action n°19). • Renforcer la production de petites et grandes typologies à loyers accessibles avec une variété de surfaces (petits à grands T2 ; T5). • Mobiliser les aides financières disponibles (comme le PLA I A de l'État). • Après évaluation des deux premières dispositions (fin 2019), s'interroger sur l'activation d'une aide complémentaire de la Métropole. • Veiller à la diversité des typologies de logements accessibles produits.

ACTION 20 : Développer une part de logements sociaux accessibles pour les ménages les plus modestes	
 PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole
 PARTENAIRES	Bailleurs sociaux, Associations, État, Communes,
 ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	Tout au long du PLH.
 ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES ET HUMAINS	• Aides à la pierre métropolitaines. • Évolution possible du dispositif d'aides actuel à partir de 2020.
 INDICATEURS DE SUIVI	Taux de PLA I dans la production. Taux de logements accessibles dans la production (par commune, par typologie).
 FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches actions 11, 16, 18, 19, 26, 39, 48

3- Développer une offre de logements abordables et intermédiaires pour conforter les parcours résidentiels des métropolitains.

L'offre de logements en accession abordable développée dans la métropole depuis 2007 a été un réel levier pour faciliter l'installation dans le territoire des jeunes ménages (y compris avec enfants) en début de parcours résidentiels, et pour faciliter le parcours résidentiel des locataires du parc social. Cette offre doit être confortée en termes quantitatifs et qualitatifs.

En termes quantitatifs, l'objectif est maintenu à hauteur de 700 à 800 logements en accession abordable par an soit 11 à 13 % de la production totale.

Le bilan du précédent PLH a montré le développement de l'offre en accession abordable, mais celui-ci reste insuffisant par rapport aux objectifs et à la demande. Cette difficulté à tenir les objectifs s'explique notamment par le fait que cette offre est quasiment exclusivement produite dans les seules opérations publiques d'aménagement (75 % de l'offre autorisée entre 2010 et 2016). Aussi, à l'image du logement social, les outils réglementaires du PLUm ont été optimisés de sorte à permettre la diffusion de l'accession abordable au-delà des opérations publiques d'aménagement, en particulier en introduisant dans la programmation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) une part de logements en accession abordable. Les secteurs de mixité sociale dits secteurs ENL viendront compléter la production pour les opérations les plus grandes (surface de plancher définie). Cette diffusion de l'accession abordable au-delà des opérations publiques d'aménagement qui vont continuer à en assurer

la production, doit permettre de conforter sa programmation mais aussi assurer sa répartition dans tout le territoire.

Le bilan de la commercialisation de l'offre d'accession abordable a montré que cette offre a été principalement réalisée via le Prêt Social de Location Accession (PSLA). 80 % des accédants en PSLA avaient des ressources inférieures aux plafonds du logement social, confirmant un réel rôle d'accession sociale de cette offre. Aussi, dans ce nouveau PLH, l'accession abordable a été recentrée sur les ménages aux ressources moyennes (< plafonds PSLA) et sera produite uniquement par des opérateurs sociaux et coopératives qui assurent la sécurisation de l'acquisition. Les prix de vente ont été maintenus à hauteur de 2400 à 2500€/m² de surface habitable parking inclus pour correspondre au budget mobilisable par les ménages ciblés.

REFERENTIEL DES PRIX PRECONISES POUR LE LOGEMENT EN ACCESSION ABORDABLE A NANTES METROPOLE

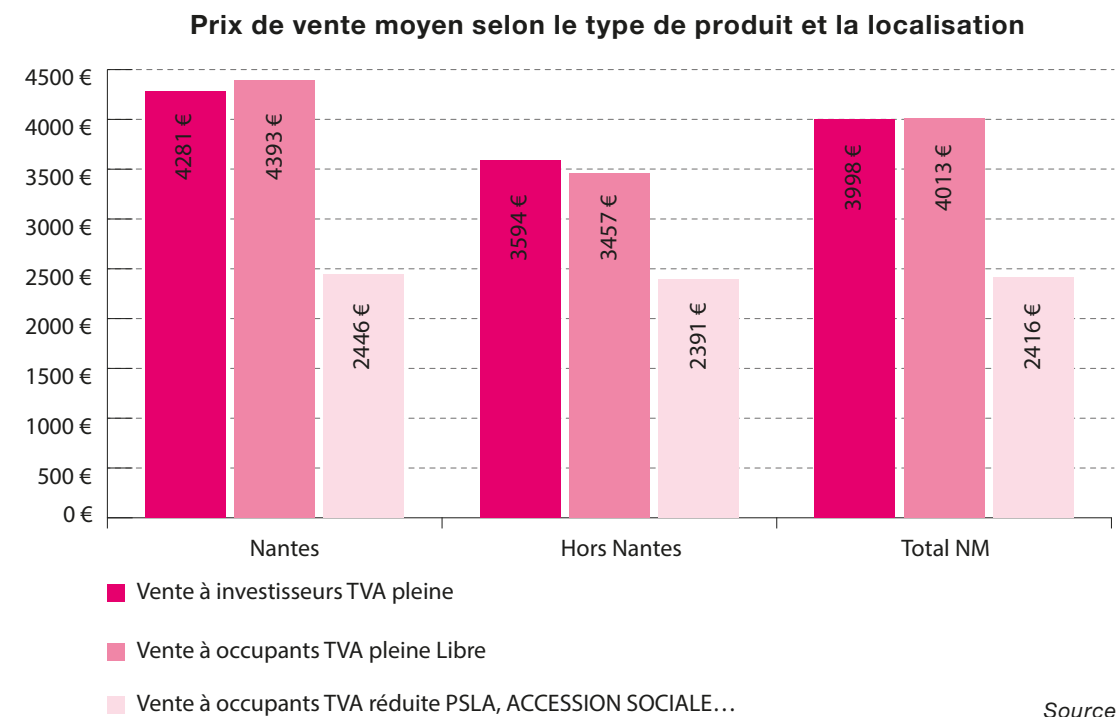
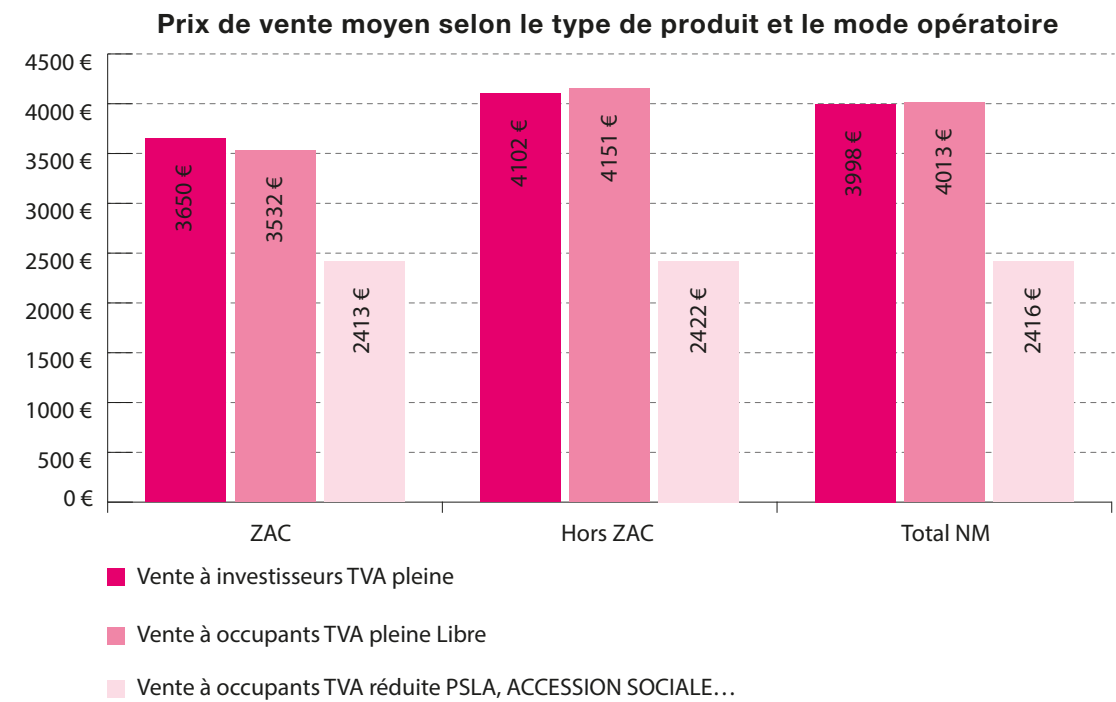
Typologie et surfaces préconisées (en m² hab)	COLLECTIF								
	Opérations en centralités (cœur des Villes)			Intra périphérique			Autres		
	Fourchette prix TTC*	€/m²		Fourchette prix TTC*	€/m²		Fourchette prix TTC*	€/m²	
T1 30 à 35 m²	84 000 €	98 000 €	2 800	81 000 €	94 500 €	2 700	78 000 €	91 000 €	2 600
T2 40 à 45 m²	108 000 €	121 500 €	2 700	104 000 €	117 000 €	2 600	100 000 €	112 500 €	2 500
T3 60 à 65 m²	156 000 €	169 000 €	2 600	150 000 €	162 500 €	2 500	144 000 €	156 000 €	2 400
T4 75 à 85 m²	187 500 €	212 500 €	2 500	180 000 €	204 000 €	2 400	172 500 €	195 500 €	2 300
T5 85 à 95 m²	204 000 €	228 000 €	2 400	195 500 €	218 500 €	2 300	187 000 €	209 000 €	2 200

Typologie et surfaces préconisées (en m² hab)	INDIVIDUEL								
	Opérations en centralités (cœur des Villes)			Intra périphérique			Autres		
	Fourchette prix TTC*		€/m²	Fourchette prix TTC*		€/m²	Fourchette prix TTC*		€/m²
T1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
T2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
T3 65 à 70 m²	175 500 €	189 000 €	2 700	169 000 €	182 000 €	2 600	162500 €	175000 €	2 500
T4 85 à 90 m²	221 000 €	234 000 €	2 600	212 500 €	225 000 €	2 500	204000 €	216000 €	2 400
T5 95 à 100 m²	237 500 €	250 000 €	2 500	228 000 €	240 000 €	2 400	218500 €	230000 €	2 300

* dérogation possible si exigences particulières (performance énergétique supérieure, évolutivité du logement), après contrôle et accord de la métropole

Le logement libre a dans la même période enregistré une nette progression, et présente dans les secteurs de marchés les plus tendus un écart avec l'accession abordable qui rend

ce marché libre inaccessible pour un nombre important de ménages.



Source : OLOMA

Aussi, à travers ce PLH, **un nouveau produit d'accession intermédiaire est introduit à hauteur de 250 logements/an pour les ménages à ressources intermédiaires (plafonds PLS) avec des prix de ventes compris entre 2600 et 2 900 €/m² de surface habitable parking inclus.** Cette offre sera privilégiée dans les secteurs de marché libre « tendu » c'est-à-dire là où le prix de l'offre libre est nettement supérieur à l'accession abordable (centralité métropolitaine, centralités des communes de première couronne et secteurs desservis par les transports en commun en site propre notamment). Sa production sera assurée par différents leviers :

- Les opérations publiques au sein des programmes de logements libres.
- Les secteurs ENL des communes de 1^{re} couronne où le PLS est autorisé en place de l'abordable (par modification du PLUm).
- Dans les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville en complément d'une offre en accession abordable

Dans les orientations aménagement, une priorité sera donnée à l'accession abordable.

Une attention particulière sera portée pour ne pas cumuler trop de produits logements au sein d'une même opération.

RÉFÉRENTIEL DES PRIX PRÉCONISÉS POUR LE LOGEMENT
EN ACCESSION INTERMÉDIAIRE A NANTES MÉTROPOLE

Typologie et surfaces préconisées (en m² hab)	COLLECTIF					
	Opérations en centralités (cœur des Villes)			Intra périphérique		Autres
	Fourchette prix TTC*	€/m²		Fourchette prix TTC*	€/m²	Fourchette prix TTC* €/m²
T1 30 à 35 m²	93 000 €	108 500 €	3 100	90 000 €	105 000 €	3 000 87 000 € 101 500 € 2 900
T2 40 à 45 m²	120 000 €	135 000 €	3 000	116 000 €	130 500 €	2 900 112 000 € 126 000 € 2 800
T3 60 à 65 m²	174 000 €	188 500 €	2 900	168 000 €	182 000 €	2 800 162 000 € 175 500 € 2 700
T4 75 à 85 m²	210 000 €	238 000 €	2 800	202 500 €	229 500 €	2 700 195 000 € 221 000 € 2 600
T5 85 à 95 m²	229 500 €	256 500 €	2 700	221 000 €	247 000 €	2 600 212 500 € 237 500 € 2 500

Typologie et surfaces préconisées (en m² hab)	INDIVIDUEL					
	Opérations en centralités (cœur des Villes)			Intra périphérique		Autres
	Fourchette prix TTC*	€/m²		Fourchette prix TTC*	€/m²	Fourchette prix TTC* €/m²
T1	-	-	-	-	-	-
T2	-	-	-	-	-	-
T3 65 à 70 m²	195 000 €	210 000 €	3 000	188 500 €	203 000 €	2 900 182 000 € 196 000 € 2 800
T4 85 à 90 m²	246 500 €	261 000 €	2 900	238 000 €	252 000 €	2 800 229 500 € 243 000 € 2 700
T5 95 à 100 m²	266 000 €	280 000 €	2 800	256 500 €	270 000 €	2 700 247 000 € 260 000 € 2 600

* dérogation possible si exigences particulières (performance énergétique supérieure, évolutivité du logement), après contrôle et accord de la métropole

En terme d'outils, le PSLA sera réservé à la production de logements en accession abordable (sous réserve du respect du référentiel de prix) dans un souci d'équité pour les accédants et de simplification de la communication. La TVA réduite dans et autour des quartiers prioritaires sera ouverte aux logements abordables et intermédiaires sous réserve du respect du référentiel de prix et des plafonds de ressources des accédants tels que définis par la Métropole pour chaque produit. Enfin, pour permettre de peser sur les prix de sortie, des expérimentations pourront être conduites à partir de montages innovants.

Une expérimentation d'un Office Foncier Solidaire, permettant de dissocier foncier et bâti sera engagée dans la métropole sur des fonciers test. Ce dispositif permet de générer un parc d'accession abordable pérenne, dont il s'agit par cette expérimentation de tester la réceptivité par les potentiels acquéreurs. Une attention sera à porter sur la localisation des fonciers test (secteurs tendus, hyper centralité), sur l'équilibre des montages et sur les prix de vente.

La Métropole s'assurera de la bonne mise en œuvre de ces dispositifs à travers :

- Un contrôle et une validation des grilles de prix / des typologies des programmes.
- Une validation une à une des candidatures de ménages (Plafonds de ressources N-1 et N-2).
- Une validation des reventes dans le délai de 10 ans pour l'accession abordable

La vente HLM s'inscrit dans la politique d'accession abordable métropolitaine et vient compléter l'accompagnement des parcours résidentiels des habitants sous plafond de ressources PSLA souhaitant accéder à la propriété (sauf en quartier prioritaire où les conditions de ressources sont levées). L'objectif métropolitain est renforcé à cet effet

à hauteur de 300 logements / an (hors communes en situation de carence) identifiés dans une contractualisation pluriannuelle entre la Métropole et les opérateurs sociaux après validation des communes et de la Métropole des plans de vente des organismes et sous réserve de l'accord de la commune où se situe le programme et sous réserve du respect des principes suivants :

- Niveau de performance énergétique prioritairement classe A à C.
- Absence de gros travaux (ravalement, clos, couvert, chauffage collectif...) à prévoir dans les 10 ans pour garantir une acquisition sécurisée.
- Prioritairement les logements avec les loyers les plus élevés (LI, PLS, PLA, CFF...) au-delà du parc à loyers accessibles (loyer APL+10 %).
- Programmes d'au moins 10 ans et hors VEFA (sauf financements PLS et intermédiaire),
- Une sécurisation de l'acquisition (assurance revente à un prix minimum, une garantie de rachat à prix convenu d'avance ainsi que la proposition d'un relogement).
- Une gestion syndicale assurée par le bailleur social ou un syndic spécialisé, dans tous les cas, l'organisme conserve a minima 1 logement dans la copropriété.

Dans le secteur locatif, du fait de l'attractivité métropolitaine, certains territoires présentent des signes de tension : centralités, abords des transports en commun en site propre. La place du logement locatif abordable (PLS), intermédiaire entre le logement locatif social (PLUS PLAI) et le logement locatif libre s'y justifie. La Métropole poursuit son encadrement quantitatif : 250 logements locatifs familiaux PLS par an et 250 PLS dédiés à des besoins spécifiques (logements étudiants, personnes âgées, handicapés) par an.

La Métropole assure également un encadrement qualitatif des PLS familiaux :

- En matière de localisation : la réalisation de PLS est possible via les outils de mixité du PLUm dans les communes de 1^{re} couronne et dans les centralités et les secteurs desservis par les transports en commun en site propre. En dehors de ces outils, la réalisation de PLS familiaux sera possible en sus des obligations du PLUm, après agrément de la Métropole au cas par cas.
- En matière de niveau de loyers plafonné à 9 €/m² en moyenne par programme.

Les PLS dédiés peuvent quant à eux être développés dans tout le territoire sous réserve de leur opportunité.

ACTION 21 : Conforter la production d'une offre de logements en accession abordable sécurisée	
 CONTEXTE	Les dispositifs mis en place par la Métropole ont permis de réaliser près de 650 logements en accession abordable en moyenne annuelle en activant plusieurs leviers, principalement les ZAC habitat de la Métropole avec 3/4 de la production.
 OBJECTIFS & CONTENU	- Favoriser l'accession à des prix abordables pour des ménages avec des ressources limitées pour faire face à l'effet de la hausse des prix propres aux grandes métropoles très attractives pour les investisseurs et les ménages plus aisés. - Développer cette offre à hauteur d'un objectif annuel de 700 à 800 logements en accession abordable pour les ménages sous les plafonds de ressources PSLA. Offre opérée par les opérateurs sociaux exclusivement. - Conditions d'éligibilité des ménages bénéficiaires de l'accession abordable : plafonds de ressources PSLA ; prise en compte des revenus des années fiscales n-1 et n-2. - Prix de commercialisation des logements selon le référentiel accession abordable de Nantes Métropole (cf. référentiel). - Performance énergétique, innovation, économie de charges : Pour encourager la réalisation de programmes performants en terme d'impact environnemental et/ou générateurs d'économies de charges (gestion, consommations, etc.), le référentiel des prix pourra être adapté au regard des garanties apportées aux acquéreurs des logements. - Encadrement des reventes pendant dix ans pour les programmes bénéficiant d'une minoration de la charge foncière (fonciers publics en diffus ou dans les ZAC habitat).
 MISE EN ŒUVRE	- Prendre en compte l'accession abordable au sein des opérations publiques d'aménagement : dans la programmation dans une fourchette de 20 à 25 % de l'objectif global de production, avec une minoration de la charge foncière. - Intégrer dans les secteurs de mixité du PLUm (OAP ou SMS) des obligations de réalisation de logements en accession abordable. - Inciter les bailleurs sociaux et coopératives à mobiliser le dispositif de la location accession via le PSLA avec la sécurisation HLM proposée. - Mobiliser l'Organisme de Foncier Solidaire(OFS) pour des opérations en secteurs tendus en accession abordable dans le cadre d'un Bail Réel Solidaire (BRS). - Favoriser la réalisation d'opérations dans les secteurs ENL éligibles à la TVA réduite pour l'ensemble des opérateurs. - Réaliser un accompagnement spécifique en lien avec la Maison de l'habitant : plan de financement préalable et accompagnement des reventes.

ACTION 21 : Conforter la production d'une offre de logements en accession abordable sécurisée	
 PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole, Aménageurs, communes, bailleurs sociaux et coopératives, OFS
 PARTENAIRES	État, Action Logement, banques, Maison de l'Habitant...
 ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	2019-2025
 ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES ET HUMAINS	Minoration de la charge foncière des fonciers publics (diffus et en ZAC habitat) ; exonération de la TFPB pour les logements PSLA et Baux Réels et Solidaires établis dans le cadre de l'organisme de Foncier Solidaire.
 INDICATEURS DE SUIVI	- Nombre de logements produits. - Profil des acquéreurs. - Prix de vente.
 FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches actions 11, 12, 13, 14, 15, 16, 23



ACTION 22 : Développer une offre de logements en accession intermédiaire entre l'offre abordable et libre		
	CONTEXTE	Entre les logements en accession à des prix abordables et les logements du marché libre, l'offre de la gamme de logements à prix intermédiaires est en baisse constante dans la Métropole.
	OBJECTIFS & CONTENU	- Inciter les opérateurs à commercialiser des logements à prix intermédiaires dans les secteurs tendus du territoire via les prescriptions réglementaires du PLUm afin de mieux solvabiliser les ménages. - Développer cette offre à hauteur d'un objectif annuel de 250 logements en accession à prix intermédiaires pour les ménages sous les plafonds de ressources PLS. Offre opérée par les opérateurs sociaux et les promoteurs. - Conditions d'éligibilité des ménages bénéficiaires de l'accession intermédiaire : plafonds de ressources PLS. - Prix de commercialisation des logements selon le référentiel accession intermédiaire de Nantes Métropole (cf. référentiel). - Performance énergétique, innovation, économie de charges : Pour encourager la réalisation de programmes performants en terme d'impact environnemental et/ou générateurs d'économies de charges (gestion, consommations, etc.), le référentiel des prix pourra être adapté au regard des garanties apportées aux acquéreurs des logements.
	MISE EN ŒUVRE	- Au sein des opérations publiques d'aménagement, l'accession à prix intermédiaires s'intègre dans la part libre des programmes et contribue à l'atteinte de l'objectif de 50 % des logements (hors locatif social) vendus à des propriétaires-occupants. - Les secteurs ENL identifiés au PLUm intègrent des obligations de réalisation de logements en accession à prix maîtrisés qui pourront répondre à l'objectif. - Réaliser un accompagnement spécifique en lien avec la Maison de l'habitant : plan de financement préalable
	PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole

ACTION 22 : Développer une offre de logements en accession intermédiaire entre l'offre abordable et libre		
	PARTENAIRES	Aménageurs, communes, les opérateurs immobiliers, Maison de l'Habitant
	ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	2019-2025
	ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES ET HUMAINS	Pas de financement public.
	INDICATEURS DE SUIVI	- Nombre de logements produits. - Profil des acquéreurs. - Prix de vente.
	FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches actions 11, 12, 13, 14, 15, 16, 23

ACTION 23 : Expérimenter des montages d’opération innovants (Organisme de Foncier Solidaire...)	
 OBJECTIFS & CONTENU	• Favoriser l’accession à des prix abordables pour des ménages avec des ressources limitées pour faire face à l’effet de la hausse des prix propres aux grandes métropoles très attractives pour les investisseurs et les ménages plus aisés. • Peser sur les coûts du logement en proposant des montages innovants d’opérations. • Développer un parc pérenne de logements abordables.
 MISE EN ŒUVRE	• Expérimenter sur des fonciers test la production de logements en accession abordable via un Organisme de Foncier Solidaire, outil permettant de dissocier foncier et bâti. Une attention sera à porter sur la localisation des fonciers test (secteurs tendus, hyper centralité) et sur les prix de vente. • Tester la réceptivité par les potentiels acquéreurs pour envisager l’opportunité d’une généralisation de cette production. • Étudier d’autres montages d’opérations innovants permettant de peser sur les coûts du logement en accession.
 PORTEUR DE L’ACTION	Nantes Métropole, Conseil Départemental de Loire Atlantique, Habitat 44, GHT, CIF
 PARTENAIRES	État, opérateurs sociaux et coopératives, Action Logement, promoteurs, fédérations, banques...
 ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	2019 : montage et structuration et l’Organisme de Foncier Solidaire et engagement d’opérations sur des fonciers test portés par un Organisme de Foncier Solidaire.
 INDICATEURS DE SUIVI	• Nombre de logements produits. • Profil des acquéreurs. • Prix de vente.
 FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches actions 4, 21, 22

ACTION 24 : Encadrer la vente des logements sociaux dans un souci de mixité sociale et de facilitation des parcours résidentiels	
 OBJECTIFS & CONTENU	• Préserver l’équilibre entre un objectif de mixité sociale et de parcours résidentiels pour des ménages modestes. • Veiller au maintien d’un parc social conséquent dans un contexte de stock insuffisant pour répondre à la demande locative et aux obligations réglementaires et d’une offre foncière et d’aides publiques limitées pour soutenir l’offre nouvelle. • Encadrer les projets de ventes de logements sociaux par les bailleurs à 300 logements commercialisés par an, avec une évaluation a mi parcours du PLH.
 MISE EN ŒUVRE	Identification dans une contractualisation pluriannuelle dans le cadre d’une convention entre Nantes Métropole et opérateurs sociaux après validation des communes et de la Métropole des plans de vente des organismes, respectant les principes suivants : Des principes de territorialisation : • Pas de ventes autorisées dans les communes en constat de carence. • Dans les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville : des programmes de ventes à inscrire en cohérence avec la stratégie globale (renouvellement urbain, peuplement...). • En dehors des quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville, un principe de sectorisation : prise en compte de périmètres d’un rayon de 150 m avec maintien d’un parc social d’au moins 25 % du parc total de logements après vente. Un objectif global plafond : • Le stock annuel de logements mis en vente sera plafonné à 3000 logements pour un volume de ventes réelles de 300 logements/an. • Un objectif plafond de cessions par bailleur sera précisé en fonction des critères de Nantes Métropole, dans le cadre des orientations définies par la CUS. Un produit d’accession abordable : une vente réalisée sous conditions de ressources PSLA (sauf en quartier prioritaire où la condition de ressource est levée) en priorité : • À l’occupant du logement. • Puis aux autres locataires du parc social. • Et enfin à tout autre acquéreur sous condition de résidence. • Pas de ventes à investisseurs. Pour les logements vacants : OFS, autres organismes bénéficiant d’un agrément préfectoral relatif à la maîtrise d’ouvrage.

ACTION 24 : Encadrer la vente des logements sociaux dans un souci de mixité sociale et de facilitation des parcours résidentiels		
	MISE EN ŒUVRE	Les caractéristiques des biens mis à la vente : • Performance énergétique prioritairement classée A à C. • Absence de gros travaux (ravalement, clos, couvert, chauffage collectif...) à prévoir dans les 10 ans pour garantir une acquisition sécurisée. • Patrimoine d'au moins 10 ans. • Prioritairement des logements avec les loyers les plus élevés (LI, PLS, PLA CFF...) et un loyer supérieur aux loyers accessibles (loyer APL+10 %). • Pas de vente dans un programme acquis en VEFA (sauf PLS et intermédiaires). Engagement des bailleurs • Compensation systématique des ventes autorisées : réinvestissement du produit de la vente dans la création des nouveaux logements à raison de 2 logements reconstruits pour 1 logement vendu. • Identification des logements reconstruits dans la programmation pluriannuelle. • Sécurisation HLM : assurance revente à un prix minimum, une garantie de rachat à prix convenu d'avance ainsi que la proposition d'un relogement. • Gestion par un syndic (bailleur social ou syndic spécialisé). • Maintien du bailleur dans la copropriété : l'organisme conserve a minima un logement dans la copropriété. Mise en place d'un dispositif d'agrément par la Métropole des ventes de logements sociaux sous réserve d'un avis favorable de la commune. Mise en place d'un accompagnement spécifique en lien avec la Maison de l'habitant : plan de financement préalable.
	PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole
	PARTENAIRES	Communes, bailleurs sociaux, État, Maison de l'Habitant

ACTION 24 : Encadrer la vente des logements sociaux dans un souci de mixité sociale et de facilitation des parcours résidentiels		
	ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	Dès 2019.
	ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES ET HUMAINS	Pas d'impact financier.
	INDICATEURS DE SUIVI	Programmes agréés, logements commercialisés, profil des accédants.
	FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches actions 11, 18, 21, 53



ACTION 25: Réguler la production de logements locatifs abordables (PLS)	
 CONTEXTE	Entre les logements locatifs sociaux (financés avec les PLUS-PLAI) et l'offre du marché libre, la production de logements financés en PLS permet de : • Réaliser les résidences dédiées pour le logement des étudiants, les établissements à destination des personnes âgées ou les foyers pour les personnes en situation de handicap... • Répondre à la diversité de la demande locative dans le territoire, notamment à destination des ménages à revenus intermédiaires, mobiles, dans un cadre maîtrisé en termes de localisation et de loyers.
 OBJECTIFS & CONTENU	• Fixer un objectif global de 500 logements par an et une segmentation suivant les produits : - 250 logements dédiés à des besoins spécifiques. - 250 logements familiaux. • Permettre le développement d'une offre de logements locatifs à destination de ménages à revenus intermédiaires, souvent mobiles, mais dans un cadre maîtrisé en termes de localisation, typologie de produit, niveau de loyer, afin de répondre à la demande et être concurrentiel avec le marché locatif privé local. • Renforcer la mixité au sein des quartiers en facilitant la sortie d'opérations neuves dans les zones ENL (L123.2.d du Code de l'Urbanisme) imposant une part de logements sociaux, dont le PLS.
 MISE EN ŒUVRE	Résidences dédiées : agréments au regard des objectifs quantitatifs et territorialisés du PLH : Logements PLS familiaux : • Mettre en œuvre des objectifs territorialisés de développement à savoir une production développée dans les communes de 1er couronne et dans les centralités et les secteurs desservis par les transports en commun en site propre : Nantes, Saint-Herblain, Rezé, Orvault, Carquefou, Saint-Sébastien-sur-Loire, Bouguenais, La Chapelle-sur-Erdre, Vertou, Sainte-Luce-sur-Loire • Orienter la production neuve vers des typologies correspondant à la demande dominante : T1bis à T2bis de surface compacte et grands logements (T4 et +) et en rendre compatible le loyer de sortie avec le revenu des ménages visés. • Privilégier le développement de produits PLS familiaux dans les secteurs de marché : ce niveau de loyer est fixé à 9 € en moyenne par programme pour les locatifs familiaux. • Démembrement de propriété : les opérations en démembrement de propriété sont possibles sous réserve d'un usufruit minimum de 15 ans, sous validation de la Métropole.

ACTION 25: Réguler la production de logements locatifs abordables (PLS)	
 MISE EN ŒUVRE	• Fonciers publics : les programmes PLS ne bénéficient pas de la minoration du montant de la charge foncière des programmes PLUS-PLAI et en accession abordable. • Développer un système de commercialisation adapté aux clientèles visées (ménages à revenus intermédiaires). Mobilisation des professionnels (bailleurs sociaux, réseaux, maison de l'habitant...) et des supports de communication pour porter à la connaissance du public cible les spécificités de cette offre : paiement en fin de mois, frais d'agence réduits... • Suivre de façon réactive les produits réalisés et leur mise en location afin de s'assurer que le dispositif soutient des logements adaptés à la demande (Fiche action n°47).
 PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole
 PARTENAIRES	État, CDC, USH Pays de Loire, opérateurs sociaux, investisseurs, Action Logement, maison de l'habitant
 ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	À partir de la programmation 2019.
 ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES ET HUMAINS	Exonération de la TFPB minimum 15 ans.
 INDICATEURS DE SUIVI	Agréments, territorialisation, mises en location.
 FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches actions 11, 16, 34, 35, 37

4- Veiller au renforcement de la mixité sociale dans le territoire métropolitain pour accompagner les parcours résidentiels des habitants à l'échelle de la métropole

Au-delà d'une répartition équilibrée de l'offre de logement social dans le territoire métropolitain, la politique d'attribution des logements sociaux doit contribuer à garantir l'équité d'accès au parc social et un meilleur équilibre territorial. C'est l'objectif **des réflexions et travaux conduits par la Conférence Intercommunale du Logement de Nantes Métropole**. Initiée des 2011, cette instance a été élargie en juin 2015. Sous la co-présidence de Nantes Métropole et de l'État, elle réunit l'ensemble des acteurs du logement social du territoire : les Maires des communes membres, les opérateurs sociaux, Action Logement, les associations de locataires, les organismes et associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement. Instance de dialogue privilégiée entre les acteurs du logement, la CIL a vocation à définir les priorités partagées à l'échelle de la Métropole en matière d'occupation du parc locatif social et d'attribution des logements sociaux. Pour cela, ont été définis trois documents cadres : un Document d'Orientations Stratégiques, une Convention Intercommunale d'Attributions et un Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information du Demandeur (annexé au PLH).

Y a été affirmée la volonté partagée de mieux satisfaire la demande en logements sociaux et les demandes de mutations, d'accompagner les parcours résidentiels et de renforcer l'équilibre territorial à l'échelle de la métropole. Cela pose la question de l'accessibilité de

l'ensemble de ce parc à l'ensemble des ménages et notamment aux plus précaires. Si la production neuve doit permettre d'y apporter des réponses à travers la production de logements à loyers accessibles, le levier principal est constitué par le parc existant. Une réflexion sera engagée avec les opérateurs sociaux du territoire pour définir une nouvelle politique des loyers adaptée au territoire.

Cela pose également la question de l'attractivité des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Au sein du territoire métropolitain, les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville nécessitent une attention toute particulière. Le contrat de ville 2015-2025 de Nantes Métropole identifie 18 territoires relevant de la géographie prioritaire (15 quartiers politique de la ville et 3 quartiers de veille), et 7 territoires repérés comme des quartiers d'observation qui pourront bénéficier des dispositifs d'observation et de droit commun renforcé.

La Métropole se donne pour ambition de garantir à tous le droit à la ville, en replaçant les quartiers les plus fragiles dans un territoire de solidarité à l'échelle de l'agglomération. Il s'agit de faire émerger un autre regard sur les quartiers prioritaires en affirmant leur fonction sociale d'accueil des plus précaires mais aussi en valorisant leurs ressources et potentiels.

La politique d'attribution définie dans le cadre de la CIL porte une attention particulière aux quartiers prioritaires au titre de la politique de la Ville. Les objectifs sont multiples :

■ **Renforcer l'attractivité des quartiers prioritaires par les politiques de rénovation urbaine et de gestion urbaine et sociale de proximité** : il s'agit d'améliorer le cadre de vie des habitants, la qualité urbaine des quartiers. L'amélioration du cadre de vie et la vie quotidienne repose notamment sur l'appropriation par les habitants et les usagers de leur environnement. Cette appropriation est favorisée, notamment, au travers de la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP).

■ **Accompagner les parcours résidentiels des ménages des quartiers prioritaires** : l'enjeu pour la Métropole est de développer une politique d'attribution des logements sociaux qui permette aux habitants de ces quartiers d'y rester s'ils le souhaitent en leur offrant des possibilités de parcours résidentiels positifs au sein du quartier, ou d'en sortir s'ils le souhaitent. Il s'agira de mieux les accompagner dans leur choix de parcours résidentiels dans le territoire métropolitain au sein du parc social et vers d'autres produits logements, tels que l'accession abordable, en fonction de leurs souhaits et de leur situation financière notamment.

■ **Prendre en compte les ménages nécessitant un relogement lié à une opération de renouvellement urbain** : les projets de renouvellement urbain génèrent des besoins de relogements, définitifs ou temporaires. Ils sont l'occasion d'assurer aux ménages concernés la prise en compte de leurs aspirations en matière de parcours résidentiel, en adéquation avec leurs capacités financières. Pour garantir une équité de traitement à ces ménages, la Métropole a souhaité élaborer une charte métropolitaine de relogement. Cette charte fixe un cadre de référence pour les bailleurs sociaux et l'ensemble des acteurs impliqués dans les relogements, qu'ils soient liés à une opération de démolition, de

réhabilitation ou de restructuration, qu'ils soient situés dans un secteur sous convention ANRU ou non. Elle identifie les engagements pris à l'endroit des ménages concernés (information, accompagnement et suivi dédiés, solutions de relogement adaptées à leur situation, prise en charge des frais liés au déménagement) et les modalités de coopérations entre les différents acteurs du relogement pour assurer leurs engagements (modalités de pilotage et partenariat, suivi et évaluation).

■ **Diversifier le profil des ménages accueillis dans les quartiers prioritaires** : la mobilisation d'outils spécifiques sera nécessaire pour concourir à l'atteinte des objectifs en particulier une expérimentation « location voulue » sera déployée.

Pour accélérer le changement d'image et de regard porté sur les quartiers, la Métropole va engager avec les communes concernées de nouveaux grands projets globaux (urbains, économiques et sociaux) :

■ Grand Bellevue, à Nantes Nord, à Bottière-Pin Sec et aux Dervallières dans le cadre de convention avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU).

■ Le Château à Rezé et Plaisance à Orvault, hors cadre ANRU.

L'objectif de ces projets est d'améliorer très concrètement la vie quotidienne des habitants, de réduire les inégalités, de développer des projets économiques de quartier qui s'inscrivent dans la dynamique de la métropole.

En matière d'habitat, les objectifs de la stratégie habitat dans les quartiers :

■ Améliorer les conditions de vie des habitants : confort et qualité des logements, amélioration des abords, adaptation des logements aux

besoins spécifiques des habitants du quartier (vieillesse, jeunes actifs...).

- Diversifier l'offre de logements afin de permettre des parcours résidentiels pour les habitants du quartier souhaitant y rester et pour accueillir de nouveaux habitants.
- Favoriser les parcours résidentiels choisis pour les habitants du quartier vers le reste de la métropole.

Ces objectifs, croisés avec les enjeux urbains portés par chacun des projets de renouvellement urbain, se traduisent concrètement par la programmation de démolitions de logements locatifs sociaux, de travaux de requalification ambitieux et de constructions de logements diversifiés en libres et abordables, en locatif comme en accession. Cette offre nouvelle doit permettre le parcours résidentiel des habitants de ces quartiers mais également d'y attirer de nouveaux habitants.

La politique d'intervention urbaine sur le cadre bâti de ces quartiers ne saurait suffire à changer leur image. Elle doit s'articuler avec les autres politiques publiques : développement économique, enseignement, sécurité et tranquillité publique, cohésion sociale, gouvernance et participation citoyenne.

ACTION 26 : Mettre en œuvre une politique d'attribution des logements sociaux visant à conforter les parcours résidentiels et l'équilibre territorial

	OBJECTIFS & CONTENU	• Travailler sur une connaissance partagée du parc social et de son occupation. • Définir conjointement des objectifs d'attribution dans le respect des spécificités et de la solidarité des territoires. • Assurer l'égal accès au parc social et fluidifier le parcours résidentiel des ménages. • Veiller à l'égalité de traitement de la demande locative sociale et lutter contre les discriminations. • Assurer un meilleur équilibre territorial du parc de logements sociaux avec un double objectif : - Renforcer l'attractivité des quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville. - Renforcer l'accessibilité du parc métropolitain à l'ensemble des demandeurs de logement social.
	MISE EN ŒUVRE	Mettre en œuvre les actions nécessaires à l'atteinte des orientations et engagements des partenaires de la Conférence Intercommunale du Logement : • Mobiliser des outils spécifiques en particulier une expérimentation « location voulue » pour diversifier le profil des ménages accueillis dans les quartiers prioritaires. • Poursuivre la mise en œuvre du dispositif de mutations inter-bailleurs pour accompagner la mutation des locataires du parc social. • Étudier l'opportunité de mettre en place un système de cotation de la demande en lien avec les évolutions législatives.
	PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole
	PARTENAIRES	Partenaires de la Conférence Intercommunale du Logement
	ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	Tout au long du PLH.
	FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches actions 28, 29, 30, 39, 48, 52, 55

ACTION 27 : Engager des réflexions sur l'opportunité et les conditions de mise en œuvre d'une nouvelle politique des loyers dans le parc social adaptée au territoire

	OBJECTIFS & CONTENU Définir et mettre en œuvre une nouvelle politique des loyers visant à redéfinir les loyers plafonds de tous les logements sociaux pour : • Assurer l'égalité d'accès au parc social et fluidifier le parcours résidentiel des ménages. • Assurer un meilleur équilibre territorial du parc de logements sociaux accessibles : entre les communes et au sein d'une commune entre Quartier Prioritaire Politique de la Ville et hors Quartier Prioritaire Politique de la Ville. • Répondre aux objectifs de la Conférence Intercommunale du Logement et à l'obligation de la Loi Égalité et Citoyenneté : 25 % des attributions annuelles réalisées hors Quartier Prioritaire Politique de la Ville doivent concerner des demandeurs du 1^{er} quartile ou des ménages concernés par un relogement lié aux opérations de renouvellement urbain.
	MISE EN ŒUVRE • Identifier et cartographier les niveaux de loyers pratiqués à l'échelle fine des bâtiments. • Intégrer la problématique du reste à vivre des ménages en prenant en compte les charges locatives. • Veiller à l'équilibre financier des opérateurs sociaux. • Travailler, en partenariat avec les bailleurs sociaux et en articulation avec l'élaboration de leurs Conventions d'Utilité Sociale, à de nouvelles grilles de loyers pour le parc existant. • Veiller à assurer une production neuve de logements sociaux en conformité avec la nouvelle politique de loyer adoptée. • Intégrer les futures obligations légales.
	PORTEUR DE L'ACTION Nantes Métropole
	PARTENAIRES Bailleurs sociaux – USH, État

ACTION 27 : Engager des réflexions sur l'opportunité et les conditions de mise en œuvre d'une nouvelle politique des loyers dans le parc social adaptée au territoire

	ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE Début des études en 2019.
	INDICATEURS DE SUIVI Cartographie actualisée du parc avec les nouveaux niveaux de loyers. Suivi des Conventions d'Utilité Sociale et de l'atteinte des objectifs fixés.
	FICHES ACTIONS LIÉES Fiches actions 20, 26, 39, 48, 52, 55



ACTION 28 : Poursuivre les actions favorisant la mixité urbaine, fonctionnelle, sociale et générationnelle dans les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville

	OBJECTIFS & CONTENU • Poursuivre la diversification de l'habitat au service d'un logement pour tous et du parcours résidentiel des habitants. • Renforcer la qualité résidentielle des logements en lien avec la rénovation urbaine des quartiers et la gestion urbaine de proximité. • Faciliter les parcours résidentiels des habitants des quartiers prioritaires hors des quartiers ou au sein des quartiers pour ceux qui le souhaitent. • Favoriser la diversification du profil des ménages accueillis dans les quartiers prioritaires. • Prendre en compte l'évolution des besoins des habitants des quartiers (vieillesse, décohabitation...).
	MISE EN ŒUVRE • Veiller à ce que les logements produits assurent une diversification de l'offre : en termes de typologies, statuts d'occupation (accession abordable et logement libre) et d'adaptation aux besoins (logements sociaux pour les personnes âgées, logements étudiants et jeunes actifs...). • Valoriser le foncier disponible pour assurer la diversification des quartiers. • Inciter les coopératives et les promoteurs privés à s'engager sur des opérations en cœur de quartier. • Veiller aux prix de sorties des opérations en accession abordable et en libre pour garantir leur réussite et répondre aux besoins et attente des propriétaires occupants. • Coordonner les commercialisations des logements avec les opérations sur le reste du territoire pour éviter la concurrence. • Suivre et évaluer la mise en œuvre des orientations de la Conférence Intercommunale du Logement en direction des quartiers prioritaires : - Accompagner les parcours résidentiels des ménages des quartiers prioritaires : permettre aux habitants de ces quartiers d'y rester s'ils le souhaitent en leur offrant des possibilités de parcours résidentiels positifs au sein du quartier ou d'en sortir s'ils le souhaitent. - Prendre en compte les ménages nécessitant un relogement lié à une opération de renouvellement urbain. - Diversifier le profil des ménages accueillis dans les quartiers prioritaires : • Mobiliser des outils spécifiques nécessaires pour concourir à l'atteinte des objectifs en particulier une expérimentation « location voulue ». • Valoriser et faire connaître les atouts du quartier au travers une communication spécifique de la Maison de l'Habitant.

ACTION 28 : Poursuivre les actions favorisant la mixité urbaine, fonctionnelle, sociale et générationnelle dans les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville

	MISE EN ŒUVRE • Suivre les bailleurs dans leur démarche de réhabilitation lorsqu'elle s'inscrit dans une politique de revalorisation des logements et de repositionnement des logements (attractivité, adaptation de l'offre à la demande, gestion locative, amélioration de la performance énergétique...) avec une vigilance particulière sur les niveaux de loyers pratiqués et la maîtrise des charges pour le locataire. • Développer l'accueil et l'accompagnement par les acteurs institutionnels et associatifs des nouveaux ménages en lien avec les Maisons de quartier.
	PORTEUR DE L'ACTION Nantes Métropole
	PARTENAIRES Communes, bailleurs sociaux, Conseil Départemental de Loire Atlantique, État, Action Logement
	ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE Tout au long du PLH.
	ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES ET HUMAINS Financement de droit commun.
	FICHES ACTIONS LIÉES Fiches actions 26, 29, 30

ACTION 29 : Accompagner les projets de renouvellement urbain en matière d'habitat dans les Nouveaux Projets Nationaux de Renouvellement Urbain

 OBJECTIFS & CONTENU	Dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain mis en place en 2014 pour la période 2014-2025, l'ANRU accompagne les projets de transformation urbaine de 4 quartiers de la Métropole, 3 d'intérêt national : le Grand Bellevue sur Nantes et Saint-Herblain, Nantes Nord et Bottière Pin Sec et un quartier d'intérêt régional : les Dervallières à Nantes. • Affirmer le soutien de la Métropole aux projets de renouvellement urbain. • Favoriser les mixités fonctionnelles et sociales. • Améliorer la vie quotidienne des habitants des quartiers en priorité pour ceux qui résident dans un logement social. • Soutenir la diversification de l'offre de logements au service des parcours résidentiels (Fiche action n°28) pour encourager la venue de nouveaux habitants dans les quartiers prioritaires. • Renforcer l'attractivité et l'image positive des quartiers en requalifiant les espaces et les équipements publics.
 MISE EN ŒUVRE	• Signer la convention pluriannuelle et suivre les évolutions de programmation pour convenir avec l'ANRU d'avenants aux conventions. • Accompagner la réhabilitation et la résidentialisation des programmes de logements sociaux. • Inciter les copropriétés privées à réhabiliter leur parc (Fiches action n°6 et 8). • Veiller à ce que les logements produits sur les fonciers rendus disponibles assurent une diversification de l'offre : travailler sur les typologies, diversifier les opérateurs, diversifier les statuts d'occupation. • Limiter la reconstruction de logements sociaux sur site aux logements dédiés afin de diversifier l'offre : logements pour les personnes âgées, logements étudiants et jeunes actifs... • Veiller à reconstituer les logements démolis dans un souci de maintien d'une offre équivalente (en matière de typologie et de loyer). • Mettre en œuvre une politique d'attribution des logements sociaux en faveur de la mixité sociale (Fiche action n°26). • Accompagner le relogement des ménages suite aux démolitions afin de favoriser leur parcours résidentiel choisi dans toute la Métropole conformément à la charte métropolitaine de relogement. • Développer l'accueil et l'accompagnement, par les acteurs institutionnels et associatifs, des nouveaux ménages en lien avec les Maisons de quartier.

ACTION 29 : Accompagner les projets de renouvellement urbain en matière d'habitat dans les Nouveaux Projets Nationaux de Renouvellement Urbain

 MISE EN ŒUVRE	• Conforter les initiatives de gestion et d'appropriation de l'espace public notamment au travers de la démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP). • Valoriser et faire connaître les atouts du quartier au travers une communication spécifique de la Maison de l'Habitant.
 PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole
 PARTENAIRES	ANRU, opérateurs sociaux, communes (Nantes et Saint-Herblain)
 ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	Durée de la convention ANRU.
 ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES ET HUMAINS	• Maquettes ANRU. • Aides à la pierre.
 INDICATEURS DE SUIVI	• Nombre de logements démolis / reconstitués. • Nombre de logements réhabilités et niveau d'intervention. • Évolution de la part de logements sociaux dans chaque quartier. • Part des logements libres et des logements abordables dans la production réalisée.
 FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches actions 26, 28, 30

ACTION 30 : Accompagner les projets de renouvellement urbain en matière d’habitat (hors ANRU)	
 OBJECTIFS & CONTENU	Des quartiers à dominante sociale, en Quartiers Prioritaires de la Ville ou en territoires de veille du Contrat de Ville, se sont engagés dans des processus de renouvellement urbain visant à la diversification du parc et à la requalification des logements sociaux. • Poursuivre l’accompagnement des 3 projets de renouvellement urbain en cours (Plaisance à Orvault - Château à Rezé – Preux à Saint-Herblain) et ceux à venir, dans lesquels la Métropole est impliquée. • Améliorer la vie quotidienne des habitants des quartiers en priorité pour ceux qui résident dans un logement social. • Favoriser les mixités fonctionnelles et sociales. • Soutenir la diversification de l’offre de logements au service des parcours résidentiels (Fiche action n°28) pour encourager la venue de nouveaux habitants dans les quartiers prioritaires. • Renforcer l’attractivité et l’image positive des quartiers en requalifiant les espaces et les équipements publics.
 MISE EN ŒUVRE	• Travailler à une programmation logements visant à diversifier les ménages accueillis (accession abordable, logements libres) et à répondre aux besoins des quartiers et de la Métropole. • Limiter la reconstruction de logements sociaux sur site aux logements dédiés afin de diversifier l’offre : logements pour les personnes âgées, logements étudiants et jeunes actifs... • Mettre en œuvre une politique d’attribution des logements sociaux en faveur de la mixité sociale (Fiche action N°26) et garantir les conditions de relogement des ménages à travers la charte métropolitaine de relogement. • Suivre les bailleurs dans leur démarche de réhabilitation lorsqu’elle s’inscrit dans une politique de revalorisation des logements avec une vigilance particulière sur les niveaux de loyers pratiqués et la maîtrise des charges pour le locataire. • Conforter les initiatives de gestion et d’appropriation de l’espace public notamment au travers de la démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP). • Valoriser et faire connaître les atouts du quartier au travers une communication spécifique de la Maison de l’Habitant.
 PORTEUR DE L’ACTION	Nantes Métropole, communes

ACTION 30 : Accompagner les projets de renouvellement urbain en matière d’habitat (hors ANRU)	
 PARTENAIRES	État, bailleurs sociaux, FEDER, Département, Région
 ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	Tout au long du PLH.
 ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES ET HUMAINS	Aide à la pierre de droit commun.
 INDICATEURS DE SUIVI	• Nombre de logements démolis. • Nombre de logements réhabilités et niveau d’intervention. • Évolution de la part de logements sociaux dans chaque quartier. • Part des logements libres et des logements abordables dans la production réalisée.
 FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches actions 26, 28, 29



Une structure de population qui progresse pour presque toutes les tranches d'âge

Avec 630 372 habitants en 2015, Nantes Métropole observe une croissance démographique soutenue de + 7,3 % depuis 2010, soit une hausse de 43 000 habitants en 5 ans. Cette progression concerne presque toutes les classes d'âge.

L'évolution de la pyramide des âges de la Métropole confirme la poursuite du vieillissement de sa population avec une augmentation importante des classes d'âge de plus de 55 ans, dont particulièrement celles entre 55 ans et 64 ans. Les personnes âgées de 65 ans et plus représenteront 19 % de la population métropolitaine en 2030 (contre 15 % en 2013).

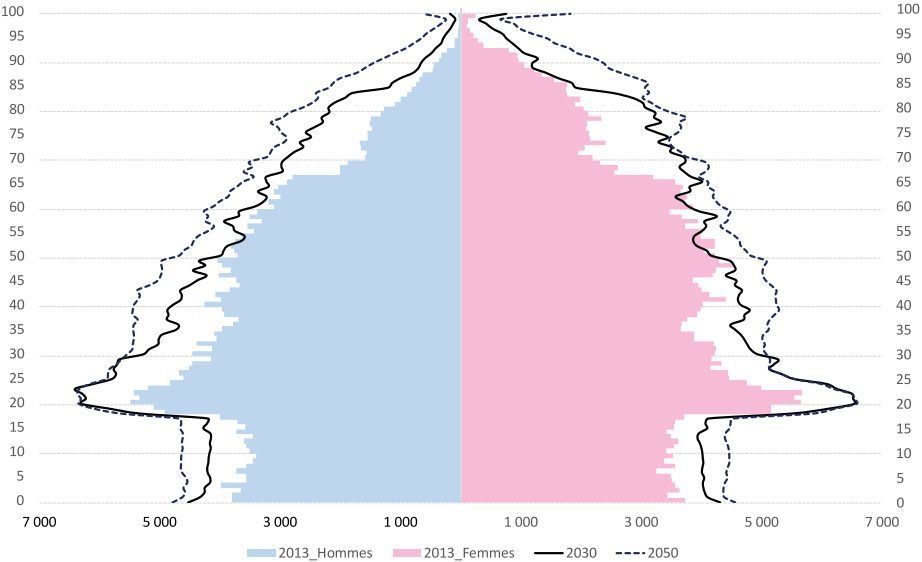
L'augmentation de la part des personnes en situation de handicap suit les mêmes évolutions. En effet, la proportion de personnes en situation de handicap augmente fortement avec l'âge. Ainsi en Loire-Atlantique, seulement 8 % des personnes handicapées ont entre 0 à 19 ans, alors que le département compte 26 % de jeunes enfants et adolescents.

A contrario, 34 % des personnes en situation de handicap ont 60 ans et plus, alors que cette tranche d'âge représente 22 % de la population en Loire-Atlantique.

Cette relation étroite entre handicap et âge est à mettre en perspective avec le vieillissement de la population. La tendance au vieillissement, doublée de la progression démographique de la population, impactera très certainement l'évolution du nombre de personnes en situation de handicap dans les prochaines années.

Si le vieillissement démographique constitue un enjeu fort du territoire, il est important de noter que la Métropole devrait voir sa structure de population croître plus spécifiquement sur la tranche des 20-24 ans avec une attractivité étudiante et des jeunes actifs qui se renforce. Avec 56 585 étudiants à la rentrée 2015, le territoire a enregistré une progression de +15,7 % des effectifs étudiants en 10 ans (contre 11,7 % au niveau national).

Pyramide des âges de Nantes Métropole 2013 - 2030 - 2050



	2013	2030	2050
15 %	19 %	21 %	
52 %	49 %	48 %	
16 %	55 %	14 %	
18 %	17 %	17 %	

Une progression plus marquée des jeunes, des seniors et des personnes en situation de handicap qui va nécessiter des réponses adaptées en logements

Répondre aux besoins en logement de tous les habitants, c'est prendre en compte les spécificités de leurs besoins. L'âge peut

générer des besoins spécifiques auquel la politique de l'habitat doit pouvoir s'organiser pour répondre.

1- Promouvoir l'accessibilité universelle du logement dans son environnement

Le vieillissement de la population comme les handicaps posent la question de l'accessibilité.

Une ville pensée pour toute et tous, c'est une ville accessible à toute la population. Aussi la Métropole entend promouvoir l'accessibilité universelle : ce qui s'avère nécessaire pour 10 % de la population, est utile pour 40 %, et confortable pour 100 % des usagers. Les aménagements a priori conçus pour un public en situation de handicap renforcent le bien-être de tous (personnes âgées, accidentés de la vie, enfants en bas âge, familles en poussettes, livreurs, touristes avec valises, étrangers...).

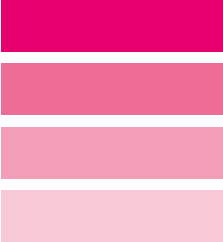
L'ensemble de l'offre de logements neufs doit répondre à cette exigence d'accessibilité universelle.

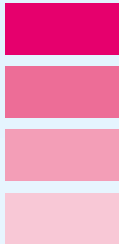
En matière de logement, l'accessibilité universelle doit s'entendre à différentes échelles : l'échelle du logement (y compris dans les terrasses, balcons), l'échelle de l'immeuble (accessibilité des parties communes) jusqu'à l'insertion dans l'espace public (logique de parcours, dans et en dehors du logement). L'expertise d'usage des habitants ou des associations constitue le gage d'aménagements adaptés aux besoins

et aux usages des personnes concernées et sera mobilisée dans la conception des projets urbains majeurs. En effet, nombreux sont les exemples d'aménagement non fonctionnels ou pensés isolément les uns des autres (logements adaptés mais avec une porte d'accès à l'immeuble inaccessible...).

Si l'ensemble de l'offre doit être accessible à l'ensemble de la population, une part de l'offre neuve doit être adaptée plus spécifiquement aux besoins des Personnes à Mobilité Réduite qu'il s'agisse des personnes âgées et/ou en situation de handicap. Cette part est fixée à hauteur d'un objectif de 10 % de la production neuve, et comprendra une part de logements adaptés plus spécifiquement à des besoins sur des problématiques plus larges que la mobilité réduite dans le cadre d'adaptations sur mesure au cas par cas.

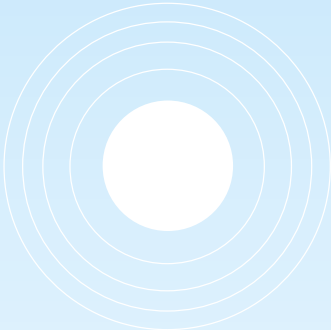
Pour assurer des aménagements et adaptations correspondant aux besoins et usages des personnes concernées, sera mobilisée l'expertise d'usage des habitants, des personnes en situation de handicap ou de leurs représentants associatifs.





ORIENTATION STRATÉGIQUE III

PRENDRE EN COMPTE LES
BESOINS LIÉS À LA TRANSITION
DÉMOGRAPHIQUE (VEILLISSEMENT
DE LA POPULATION, HANDICAP ET
ACCUEIL DES JEUNES)





ACTION 31 : Promouvoir l'accessibilité universelle : du logement au quartier

	OBJECTIFS & CONTENU • L'accessibilité universelle permet l'accès à une ville pensée pour toutes et tous : ce qui s'avère nécessaire pour 10 % de la population est utile pour 40 % et confortable pour 100 % des usagers. • Favoriser l'accessibilité universelle du logement au quartier afin de renforcer le bien-être de tous. • Améliorer la qualité d'usage des logements et de leur environnement. • Permettre et anticiper l'évolution des besoins liés à la transition démographique.
	MISE EN ŒUVRE • Envisager globalement l'accessibilité du logement (y compris dans les terrasses, balcons), à l'immeuble (accessibilité des parties communes) jusqu'à l'insertion dans l'espace public (logique de parcours, dans et en dehors du logement). • Veiller à l'accessibilité universelle de 100 % de l'offre de logements neufs et des projets structurants à l'échelle des quartiers (opérations publiques d'aménagement et projets d'ensemble). • Assurer la production de logements neufs adaptés (PMR) pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap : - À hauteur d'un objectif de 10 % de la production neuve. - Et comprenant une part de logements adaptés plus spécifiquement à des besoins sur des problématiques plus larges que la mobilité réduite : adaptations sur mesure au cas par cas. • Développer une offre diversifiée de logements sociaux neufs adaptés en réponse à la diversité des besoins, notamment liés au handicap. • Mobiliser l'expertise d'usage des habitants, des personnes en situation de handicap ou de leurs représentants associatifs pour assurer des aménagements et adaptations correspondant aux besoins et usages des personnes concernées (Fiche action 3).
	PORTEUR DE L'ACTION Nantes Métropole
	PARTENAIRES Partenaires de l'habitat et de la construction, aménageurs, associations spécialisées

ACTION 31 : Promouvoir l'accessibilité universelle : du logement au quartier

	ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE Tout au long du PLH.
	INDICATEURS DE SUIVI Bilan de la production de logements adaptés et de logements accessibles.
	FICHES ACTIONS LIÉES Fiches action 3, 4, 16, 31, 34, 35, 36



2- Améliorer l'accueil et l'accompagnement des personnes âgées et des personnes en situation de handicap

La grande majorité des personnes âgées ou en situation de handicap est logée dans le parc existant. **L'accompagnement de l'adaptation du parc de logements, privés et publics, constitue une priorité d'intervention car la majorité des personnes âgées mais aussi handicapées souhaite rester vivre à son domicile.**

Le futur Programme d'Intérêt Général « MON PROJET RENOV » permettra d'accompagner l'adaptation du parc privé au vieillissement ou au handicap pour les propriétaires modestes et les propriétaires bailleurs. L'objectif porte sur l'adaptation de 200 logements/an.

Dans le parc social, les bailleurs sociaux réalisent des adaptations à la demande pour les personnes âgées et pour les personnes handicapées. Cet engagement sera maintenu dans ce nouveau PLH avec un objectif de 80 à 100 logements adaptés par an. Le dispositif logements bleus, développé dans la ville de Nantes, ajoute à l'adaptation du cadre bâti, une veille sociale assurée par le CCAS qui permet de repérer des situations vulnérables, informer les personnes âgées sur les services d'aides disponibles et d'interpeller le cas échéant les services compétents (médecin, assistante sociale...). Ce dispositif pourra être étendu dans les communes et opérateurs sociaux volontaires.

Le maintien à domicile ne peut être la seule réponse apportée : certains logements ne sont pas adaptables ou accessibles et certains ménages préfèrent une offre alternative en logement. Pour répondre à la diversité des besoins, différentes réponses

complémentaires seront proposées.

Au sein de l'offre neuve, une part des logements sera spécifiquement adaptée au vieillissement et/ou au handicap. Cette part est fixée à 10 % du parc neuf. Une part plus importante de logements adaptés devra être étudiée dans les centralités et les espaces proches des services et/ou bien desservis en transports en commun. Pour s'assurer de la bonne adéquation de l'offre produite aux besoins, en particulier pour le handicap qui revêt des réalités diverses et donc nécessite des réponses spécifiques, des adaptations au cas par cas seront recherchées dans le cadre d'un dialogue avec les associations représentatives des personnes en situation de handicap ou des bénéficiaires.

Ces logements adaptés pourront être « autonomes » ou regroupés, pour des personnes recherchant un cadre de vie conciliant autonomie dans le logement et environnement sécurisé.

C'est à ces besoins que répond le logement inclusif (aussi appelé logement intermédiaire pour les personnes âgées). À mi-chemin entre l'hébergement collectif et le logement totalement autonome, il s'agit d'unités de logements regroupés dans un environnement adapté et sécurisé qui garantissent conjointement inclusion sociale et vie autonome en milieu « ordinaire ».

L'objectif retenu est le développement de :

- **70 à 140 places en habitat inclusif pour personnes en situation de handicap soit 1 à 2 opérations de 8 à 10 logements par an.**

- **120 à 130 places en logements intermédiaires seniors soit 20 à 30 logements par an.**

- **100 à 200 places en résidence autonomie.**

Ces différentes offres bénéficient de financements locatifs sociaux et abordables permettant une accessibilité de cette offre au plus grand nombre, dans la limite d'une offre de services, le cas échéant, qui reste contenue en prix. En effet, les projections démographiques font état d'une augmentation de la précarité des personnes âgées : il conviendra de s'attacher à développer une offre accessible aux plus modestes.

Le recours à l'innovation et en particulier à la domotique et aux Nouvelles Technologies de la Communication et de l'Information viendra accompagner cette production (Fiche action 4). L'innovation sur les modes de cohabitation pourra également compléter cette offre et répondre à la demande : colocation, intergénérationnel, habitat participatif...

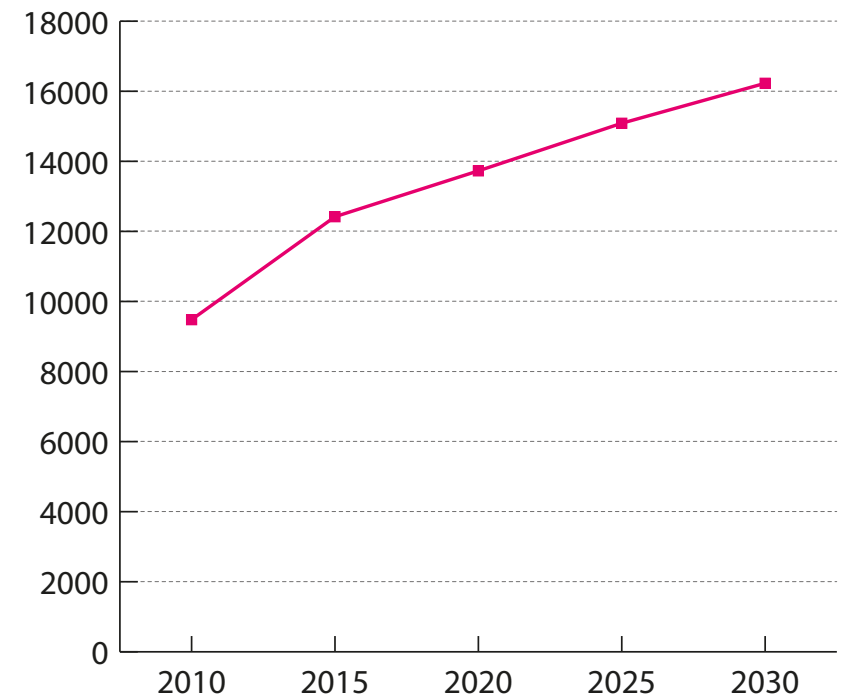
Au-delà de la production ou de l'adaptation des logements, **le rapprochement entre l'offre adaptée et la demande constitue un réel enjeu**, certes au moment de la production pour assurer des réponses adaptées aux besoins, mais aussi à la re-location. L'identification suivie de l'offre existante de logements sociaux adaptés constitue un enjeu important afin d'en permettre la lisibilité et la traçabilité.

Si l'adaptation du parc au vieillissement et au handicap (dans les parcs neuf et existant) ainsi que le développement de logements inclusifs doivent permettre de mieux répondre aux besoins et réduire la tension qui s'exerce sur le champ de l'hébergement, certains besoins vont toutefois nécessiter la poursuite du développement des structures d'hébergement, qu'il convient d'accompagner.

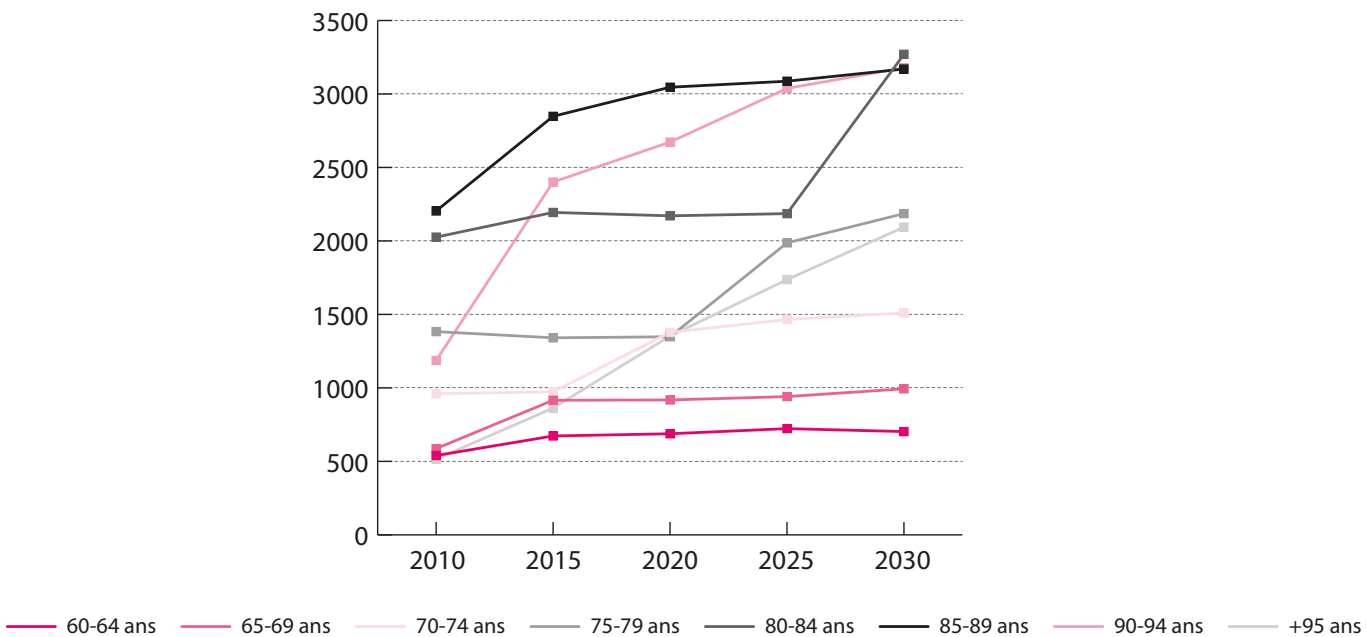
Concernant les personnes âgées, compte tenu des perspectives d'augmentation de la population et malgré un allongement de l'espérance de vie en bonne santé, les perspectives d'évolution du nombre de personnes âgées dépendantes et très dépendantes augmentent néanmoins, passant de 12 419 personnes en 2015 à Nantes Métropole à 15 087 en 2025.

En intégrant l'effet des réponses alternatives à l'institution médicalisée permettant de retarder les signes de dépendance, **les besoins en structures médicalisées sont estimés à 1 150 places à horizon 2025** (hypothèse d'une réduction de moitié de la part des 65-84 ans vivant aujourd'hui en hébergement type EHPAD). En réservant l'accueil des EHPAD aux personnes très âgées (85 et +) et très dépendantes (GIR 1 à 4), le besoin reste de 400 places minimum.

Environ 16 500 personnes dépendantes en 2030
(9 % de personnes dépendantes âgées de 60 ans ou plus)
Projection du nombre de personnes âgées
de 60 ans ou plus dépendantes sur Nantes Métropole à l'horizon 2030



Estimation des évolutions des personnes âgées dépendantes selon la tranche d'âge à l'horizon 2030



Source : INSEE Omphale pour les 2 graphiques.

Un déploiement de nouvelles places d'EHPAD ou d'une offre adaptée à la prise en charge de la grande dépendance est nécessaire pour faire face à ce besoin. Des réflexions devront être engagées par les différents acteurs œuvrant dans le champ du vieillissement sur les modalités de prise en charge de la grande dépendance, en distinguant dépendance physique et

dépendance cognitive qui supposent des réponses et une prise en charge différenciées. Se pose effectivement la question des modèles de développement et de prise en charge de la dépendance qui doivent être réinterrogés : quelle mixité des publics et des niveaux de dépendances ? Quelle articulation avec les services et les appuis médicaux ? Quelles attentes et besoins des seniors de demain ?

Synthèse des orientations et objectifs en matière de réponses aux besoins en logements des personnes âgées et des personnes en situation de handicap dans la métropole

	Personnes âgées	Personnes en situation de handicap
Logement adapté Maintien à domicile	Adaptation du parc existant : • Parc social : 80 à 100/an (dont logements bleus). • Parc privé : 200/an. Production de logements sociaux adaptés (10 %) avec mise en lien offre/besoins (adaptations "sur mesure"). Secteurs à renforcer : parc accessible en priorité dans les centralités et espaces bien desservis en transports en commun.	
Logement accompagné	Logements intermédiaires avec ou sans services : 20 à 30 logements/an soit 120 à 130 logements au total. Secteurs à renforcer : Nantes, Nord-Ouest puis Sur-Est et Nord-Est. Résidences Autonomie : 100 à 200 places. Secteurs à renforcer : Nord-Ouest, Nantes, Sud-Ouest.	Habitat inclusif : 1 à 2 opérations/an soit 10 à 20 logements. Secteurs à renforcer : parc accessible en priorité dans les centralités et espaces bien desservis en transports en commun.
Hébergement	Établissement prenant en charge de la dépendance (EHPAD). Un besoin estimé à 1 150 places à réévaluer selon les capacités de développement et les offres alternatives créées Secteurs à renforcer : Nord-Ouest, Nantes, Sud-Ouest.	Poursuite du développement des établissements spécialisés pour accompagner l'augmentation de la population. Secteurs à renforcer : proximité des sites d'emploi ou de formation ou centralités et espaces bien desservis en transports en commun.

ACTION 32: Accompagner l'adaptation du logement au vieillissement et handicap dans le parc privé	
 CONTEXTE	La majorité des personnes âgées et des personnes en situation de handicap souhaitent vivre dans leur domicile le plus longtemps possible.
 OBJECTIFS & CONTENU	• Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap dans le parc privé en agissant sur l'adaptation du logement, afin de faire face aux besoins liés au vieillissement de la population. • Renforcer en priorité l'adaptation du parc accessible dans les centralités et les espaces territoriaux proches des services et/ou bien desservis en transports en commun. • Mise en place d'un nouveau programme d'intérêt général en faveur du maintien à domicile pour permettre l'adaptation des logements des ménages les plus modestes en les aidant à réaliser les travaux les mieux appropriés à leurs besoins : - En s'appuyant sur les repérages par les services municipaux et les structures d'aide à domicile. - Un objectif de 200 logements réhabilités par an concernant l'adaptation au vieillissement et au handicap.
 MISE EN ŒUVRE	• Le Programme d'Intérêt Général « Mon Projet Rénov » sera mis en place en 2019 dans l'ensemble du territoire métropolitain. • Une prestation de type AMO sera confiée par Nantes Métropole à un prestataire externe : - Pour l'animation des acteurs de cette thématique pour le compte de la Métropole. - Pour la réalisation de travaux dans le logement financé par l'ANAH, comprenant une aide à la décision : > Réalisation à domicile d'un diagnostic ergothérapeute du logement et de ses abords (accessibilité). > Élaboration d'un programme de travaux d'aménagement et d'installation. > Réalisation d'une étude financière permettant aux propriétaires de prendre une décision. > Établissement d'un mini cahier des charges pour la demande de devis, contrôle de la conformité des devis au diagnostic. > Assistance dans la mobilisation des meilleurs financements possible. > À l'achèvement des travaux, contrôle de leur conformité au diagnostic et au devis (visite de la fin de chantier) ainsi qu'un contrôle des factures préalables à la demande de déblocage des subventions.

ACTION 32: Accompagner l'adaptation du logement au vieillissement et handicap dans le parc privé	
 MISE EN ŒUVRE	• En lien avec la Maison de l'Habitant, développer une information sur les actions de prévention de la dépendance (aides techniques mobiles, aides à l'adaptation, offres spécifiques ou adaptées). • L'accompagnement des copropriétés dans leur réflexion pour l'accessibilité de leur immeuble sera également réalisé avec l'appui ergothérapeute et l'aide à la décision jusqu'à la mobilisation de subventions.
 PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole
 PARTENAIRES	Conseil Départemental de Loire Atlantique, ANAH, MDPH, Communes, associations spécialisées, Maison de l'Habitant, les syndicats, les Centres Locaux d'Information et de Coordination.
 ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	Tout au long du PLH.
 ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES ET HUMAINS	Financement par Nantes Métropole de la prestation d'animation. Anah : Financement animation + subventions aux travaux.
 INDICATEURS DE SUIVI	Nombre de ménages bénéficiaires d'un accompagnement avec diagnostic. Nombre de ménages bénéficiaires d'une aide aux travaux.
 FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches action 6, 7, 8, 31, 56

ACTION 33: Accompagner l'adaptation du logement au vieillissement et handicap dans le parc social existant	
 OBJECTIFS & CONTENU	• Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap dans le parc social en agissant sur l'adaptation du logement, afin de faire face aux besoins liés à la transition démographique et au vieillissement de la population. • Poursuivre le dispositif des logements bleus avec une extension aux autres bailleurs et communes volontaires. Ce dispositif assure une adaptation du logement au vieillissement mais aussi une veille sociale assurée par le CCAS qui permet de repérer des situations vulnérables, informer les personnes âgées sur les services d'aides disponibles et d'interpeller le cas échéant les services compétents (médecin, assistante sociale...). • Assurer une adaptation du parc social existant (dont logements bleus) à hauteur d'un objectif de 80 à 100 logements par an. • Pouvoir répondre aux besoins des locataires présents dans le parc social et aux demandeurs. • Développer les efforts de communication envers le public.
 MISE EN ŒUVRE	• Renforcer en priorité l'adaptation du parc accessible dans les centralités et les espaces territoriaux proches des services et/ou bien desservis en transports en commun, en cohérence avec le Schéma Directeur d'Accessibilité. • Consolider un état des lieux de l'offre des bailleurs sociaux et des communes pour démultiplier l'adaptation de logements sociaux et répondre aux besoins en croissance régulière. • Poursuivre le dispositif des logements bleus avec les communes et opérateurs sociaux volontaires en veillant aux capacités d'accompagnement (capacités d'intervention, offre de services), en lien avec le milieu associatif local. • Définir un cahier des charges/référentiel déclinant les adaptations nécessaires pour rendre accessible les logements aux différents types de handicaps en concertation avec les associations (expertise d'usage) et les bailleurs sociaux. • Initier une action partenariale avec les bailleurs sociaux pour passer d'une pratique d'adaptation « à la demande » du parc à l'intégration d'une politique plus volontariste intégrée dans leurs stratégies patrimoniales. • Inciter les bailleurs à adapter une partie des logements lors des opérations de réhabilitations. • Développer un outil de fléchage et de suivi des logements sociaux adaptés pour permettre d'améliorer le rapprochement de l'offre et la demande. • En lien avec la Maison de l'Habitant, développer une information sur les actions de prévention de la dépendance (aides techniques mobiles, aides à l'adaptation, offres spécifiques ou adaptées).

ACTION 33: Accompagner l'adaptation du logement au vieillissement et handicap dans le parc social existant	
 PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole, bailleurs sociaux
 PARTENAIRES	CRAM, Conseil Départemental, MDPH, USH Pays de la Loire, CLIC, CCAS des communes, Caisse de retraite, associations spécialisées
 ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	En cours.
 ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES ET HUMAINS	Dispositif financier d'aide à la réhabilitation énergétique du parc social à adopter avec une possible majoration de l'aide pour l'adaptation des logements au vieillissement ou handicap.
 FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches action 9, 31, 36, 52, 54

ACTION 34 : Développer l'offre sociale d'hébergement (EHPAD) et de logement accompagné (résidences autonomie et logements intermédiaires avec ou sans services) pour les personnes âgées	
 CONTEXTE	• Un vieillissement de la population : les personnes âgées de 65 ans et plus représenteront 19 % de la population métropolitaine en 2030 (contre 15 % en 2013). • Des perspectives d'augmentation des personnes âgées dépendantes et des personnes âgées en situation de précarité. • Des orientations nationales et départementales en faveur de l'habitat inclusif.
 OBJECTIFS & CONTENU	Prendre en compte les besoins liés à la transition démographique et le vieillissement de la population, avec une augmentation des personnes en situation de grande dépendance ou de perte d'autonomie, ainsi qu'une augmentation de la précarité des personnes âgées : • Développer une offre de logement accompagné diversifiée en réponse à la diversité des besoins liés au vieillissement. - Pour les logements intermédiaires avec ou sans services : un objectif de 20 à 30 logements par an, soit 120 à 130 logements au total. - Pour les résidences autonomie : un objectif de 100 à 200 places au total. Ces offres, par l'adaptation des logements, la sécurisation et l'accompagnement des ménages permettent de retarder l'entrée en EHPAD. • Développer la qualité de la prise en charge et l'accompagnement pour les personnes âgées dépendantes et très dépendantes, désorientées ou en fin de vie par une offre adaptée à hauteur de 1 150 places nouvelles à horizon 2025 en EHPAD sociaux publics habilités à l'aide sociale ou offre alternative, en cohérence avec les besoins identifiés et en complémentarité avec les autres axes développés (maintien à domicile et logements intermédiaires). • Engager des réflexions sur la prise en charge de la grande dépendance avec les différents acteurs œuvrant dans le champ du vieillissement, en distinguant dépendance physique et dépendance cognitive qui suppose des réponses et une prise en charge différenciées.
 MISE EN ŒUVRE	Développer des solutions innovantes en logement et en hébergement • Accompagner les bailleurs et les associations pour travailler en amont du montage de projets sur l'adéquation offre-besoin. Pour développer l'offre de logement accompagné • Renforcer l'offre des territoires les moins équipés : - Pour les Résidences Autonomie : le secteur Nord-Ouest, la ville de Nantes et le secteur Sud-Ouest. - Pour les logements intermédiaires avec ou sans services : la ville de Nantes, le secteur Sud-Est, puis dans une moindre mesure les secteurs Nord-Ouest et Nord-Est.

ACTION 34 : Développer l'offre sociale d'hébergement (EHPAD) et de logement accompagné (résidences autonomie et logements intermédiaires avec ou sans services) pour les personnes âgées	
 MISE EN ŒUVRE	• Une attention sera portée sur la nature de l'offre (prix jours / public cible) et des services proposés (prix jours / public cible / souplesse des services) compte tenu des aides financières multiples apportées et de l'objectif d'accueil des plus modestes. Pour développer l'offre d'hébergement • Un protocole d'accord à définir avec les partenaires financeurs (ARS et CD44) pour identifier un rythme de production cohérent avec les besoins et territorialisé. • Renforcer l'offre des territoires les moins équipés : le secteur Nord-Ouest, la ville de Nantes et le secteur Sud-Ouest. • Une attention sera portée sur la nature de l'offre (prix jours / public cible / agrément à l'aide sociale) compte tenu des aides financières multiples apportées et de l'objectif d'accueil des plus modestes.
 PORTEUR DE L'ACTION	ARS, Conseil Départemental et Nantes Métropole
 PARTENAIRES	Communes, bailleurs et gestionnaires, producteurs d'EHPAD
 ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	Tout au long du PLH.
 ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES ET HUMAINS	• Le financement de ces places pourra être réalisé en partie en PLUS pour garantir un prix de journée conforme aux règles d'habilitation à aide sociale du Conseil Départemental et permettre l'accueil de ménages modestes. • Le financement sera complété en PLS pour assurer une diversité de population.
 INDICATEURS DE SUIVI	Nombre de logements et hébergement pour personnes âgées développé.
 FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches action 4, 4bis, 31, 35, 45

ACTION 35 : Développer l'offre sociale d'hébergement et de logement accompagné (habitat inclusif) pour les personnes en situation de handicap	
 CONTEXTE	• 46 % des bénéficiaires auprès de la MDPH du département de Loire-Atlantique sont concentrés dans le territoire de Nantes Métropole. • Des orientations nationales et départementales en faveur de l'habitat inclusif : appel à candidatures lancé en 2018 par le Conseil Départemental et l'Agence Régionale de Santé. • Plusieurs expériences d'habitat inclusif ont été conduites dans la métropole depuis 2015 : dispositifs Ker'Age et Famille Gouvernante.
 OBJECTIFS & CONTENU	• Répondre au souhait des personnes en situation de handicap qui souhaitent vivre dans leur domicile le plus longtemps possible et dont les besoins nécessitent un habitat adapté mais aussi une offre de services associés au logement (aide humaine et médicale, locaux collectifs...). • Développer une nouvelle offre d'habitat inclusif à mi-chemin entre l'accueil en institution médico-sociale et le maintien à domicile totalement autonome, qui garantisse conjointement inclusion sociale et vie autonome en milieu « ordinaire » tout en sécurisant les personnes. • Soutenir des projets d'habitat inclusif diversifiés pour répondre à la diversité des besoins des personnes en situation de handicap (handicap psychique, déficiences intellectuelles...), à hauteur d'un objectif d'une à deux opérations par an, soit 10 à 20 logements par an. • Poursuivre le développement de l'offre d'hébergement en établissements spécialisés pour accompagner l'augmentation et le vieillissement de la population des personnes en situation de handicap.
 MISE EN ŒUVRE	Pour développer l'offre de logement accompagné : • Accompagner les bailleurs et les associations pour travailler en amont du montage de projets sur l'adéquation offre-besoin. • Inscrire le développement de l'habitat inclusif dans une programmation chiffrée et partagée avec les acteurs institutionnels (Département, ARS, DRDJSCS) : dans le cadre de l'appel à candidatures pour l'habitat inclusif. • Soutenir les projets d'habitat inclusif notamment par une aide à la recherche de foncier et au montage économique des opérations. • Une localisation à rechercher dans les centralités et les espaces territoriaux accessibles et bien desservis en transports en commun. Pour développer l'offre d'hébergement : • Un protocole d'accord à définir avec les partenaires financeurs (ARS et CD44) pour identifier un rythme de production cohérent avec les besoins et territorialisé. • Une localisation à rechercher dans les centralités accessibles ou à proximité des lieux de travail ou d'enseignement (ESAT). • Une attention sera portée sur la nature de l'offre compte tenu des aides financières multiples apportées et de l'objectif d'accueil des plus modestes.

ACTION 35 : Développer l'offre sociale d'hébergement et de logement accompagné (habitat inclusif) pour les personnes en situation de handicap	
 PORTEUR DE L'ACTION	Conseil Départemental, Agence Régionale de Santé
 PARTENAIRES	Nantes Métropole, associations spécialisées, structures de services médico-sociaux, communes
 ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	Tout au long du PLH.
 INDICATEURS DE SUIVI	Nombre de logements et hébergement pour personnes en situation de handicap développé.
 FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches action 4, 4bis, 31, 34, 45



ACTION 36: Développer un parc de logements sociaux adaptés pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap et améliorer le rapprochement de l'offre et de la demande (outil de connaissance des besoins)



OBJECTIFS & CONTENU

- Prendre en compte les besoins liés à la transition démographique et le vieillissement de la population avec une augmentation de la part des 60-74 ans.
- Répondre à une demande croissante d'accès et de maintien dans le logement social des personnes en situation de handicap.
- 46 % des bénéficiaires auprès de la MDPH du département de Loire-Atlantique sont résidents dans le territoire de Nantes Métropole.
- Faciliter l'accès des personnes âgées et des personnes en situation de handicap au logement en améliorant:
 - La connaissance des besoins et de la demande locative sociale.
 - La connaissance de l'offre de logements adaptés ou adaptables.
 - La mise en relation entre l'offre et la demande.
- Développer un outil de fléchage et de suivi des logements sociaux adaptés pour permettre d'améliorer le rapprochement de l'offre et la demande.
- Assurer l'égalité d'accès au parc social et favoriser le parcours résidentiel des ménages.
- Développer une offre diversifiée de logements sociaux neufs adaptés en réponse à la diversité des besoins, notamment liés au handicap.



MISE EN ŒUVRE

- Améliorer la connaissance et le traitement de la demande locative sociale en utilisant les ressources du Fichier Commun de la demande, et en s'appuyant sur les associations spécialisées et la MDPH pour mieux qualifier la demande en fonction des différents types de handicap.
- Organiser le recensement de l'offre de logements adaptés au vieillissement et au handicap dans le parc social existant.
- Consolider un état des lieux de l'offre (neuf et existant) des bailleurs sociaux pour assurer un fléchage et un suivi des logements sociaux adaptés et mieux répondre à la demande.
- Prévoir une évolution du Fichier Commun de la demande pour intégrer un fléchage des logements accessibles et adaptés et faciliter les attributions.
- Valoriser et renforcer le rôle des commissions spécifiques d'examen des situations: Commission de mutation inter-bailleurs « Parcours résidentiels », et Commission « d'offre et de la demande ».
- Définir un cahier des charges/référentiel déclinant les adaptations nécessaires pour rendre accessibles les logements aux différents types de handicaps en concertation avec les associations (expertise d'usage) et les bailleurs sociaux.
- Assurer la production de logements sociaux neufs adaptés (PMR) pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap **adaptés plus spécifiquement à des besoins** sur des problématiques plus larges que la mobilité réduite: adaptations sur mesure au cas par cas.

ACTION 36: Développer un parc de logements sociaux adaptés pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap et améliorer le rapprochement de l'offre et de la demande (outil de connaissance des besoins)



PORTEUR DE L'ACTION

Nantes Métropole



PARTENAIRES

Bailleurs sociaux, USH Pays de Loire, associations spécialisées



ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE

Tout au long du PLH.



INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de logements adaptés produits.
- Évolution du Fichier Commun pour intégrer le fléchage des logements adaptés.



FICHES ACTIONS LIÉES

Fiches action 26, 32, 33, 45, 48, 51, 52

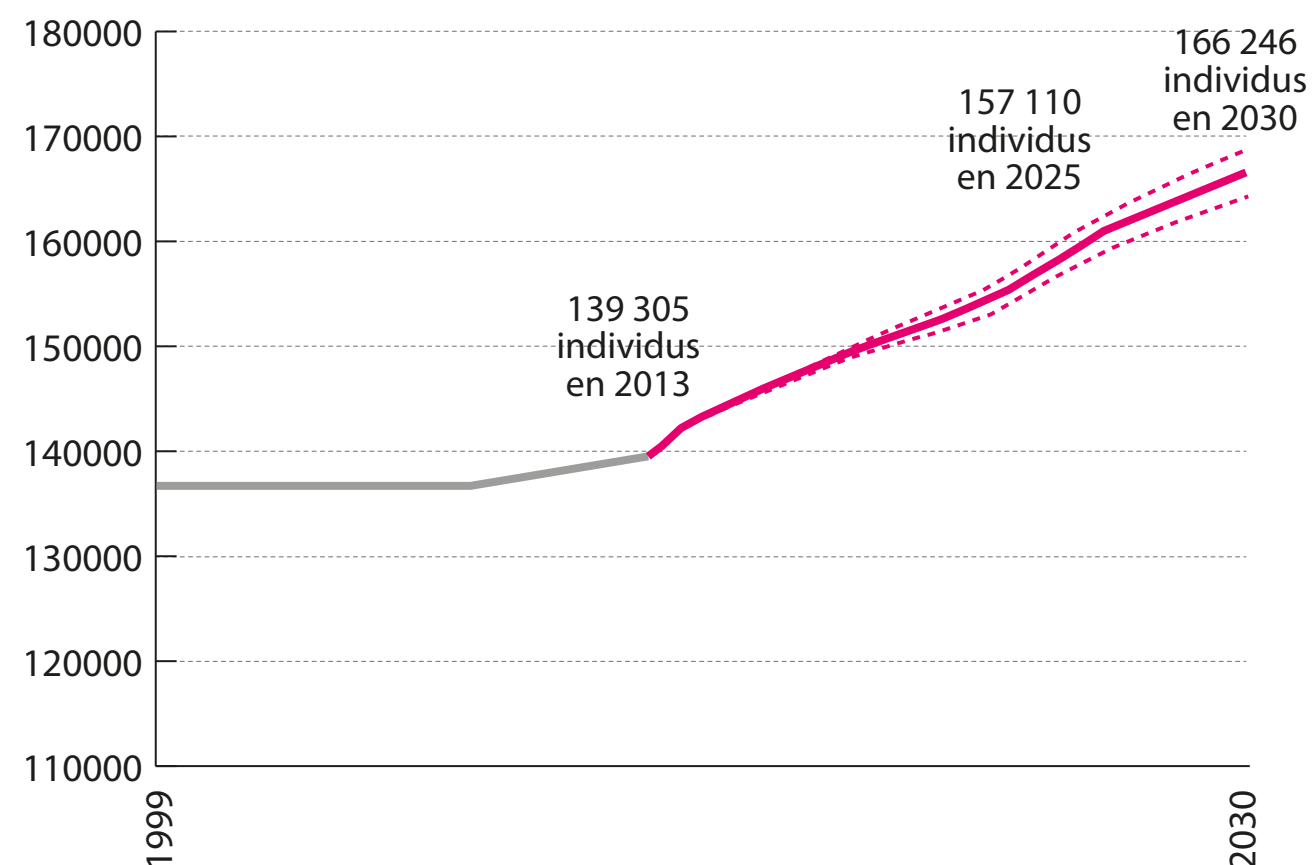


3- Accompagner l'installation des jeunes dans la Métropole

Si le vieillissement de la population constitue un enjeu majeur pour le territoire à horizon 2030, les projections démographiques sont également marquées par une progression forte

des 15-29 ans (+13 % entre 2013 et 2025), du fait de l'attractivité de la métropole pour les étudiants et jeunes actifs.

Projections de la population jeune (15-29 ans) à horizons 2025 et 2030



Source : Insee, Omphale 2017

À l'image des personnes âgées, les jeunes sont confrontés de par leur âge à des besoins spécifiques en matière de logements eut égard à leurs plus faibles ressources, à leur plus grande mobilité et l'immédiateté de leurs besoins.

La majorité des jeunes sont logés dans le parc locatif privé. Le loyer de marché médian des

appartements d'une pièce de la métropole (13,40 €/m²) est l'un des moins élevés des agglomérations étudiantes analysées en décembre 2016 par les observatoires locaux des loyers. Il est ainsi sensiblement inférieur à celui de Lille (16,80 €/m²), de Montpellier (16,70 €/m²), de Bordeaux (15,60 €/m²), de Marseille (15,50 €/m²) ou de Rennes

(15,20 €/m²). Avec une différence de 2,00 € par m² entre les T1 et les T2, l'agglomération nantaise observe un écart moins élevé que celui des autres grandes agglomérations et notamment celles de Lille (4,10 €/m²) ou Rennes (3,80 €/m²). Ces logements présentent toutefois des écarts de loyers selon les quartiers de la Métropole et présentent des loyers au m² plus élevés dans le cœur d'agglomération en lien notamment avec la densité des services proposés à la population (transports en commun, équipements, commerces...) et les secteurs universitaires (Tertre Lombarderie). Ces logements présentent un niveau de vacance très bas dans un marché dynamique et en baisse selon l'observatoire ONILOCA fin 2017.

Il conviendra de veiller au maintien du développement d'une offre de logements locatifs de petites typologies en centralités, à des niveaux de loyers contenus pour permettre de limiter la tension qui s'exerce sur ces logements (Fiches actions 16 et 25).

Face aux difficultés rencontrées par les jeunes entrant dans le marché du travail, les salariés en contrat court ou en mobilité, Action Logement développe un nouveau dispositif "Louer pour l'Emploi" dans le territoire de Nantes Métropole. Ce dispositif vise à faciliter les conditions d'accès au logement à travers différentes actions : mobilisation de logements, garantie des risques locatifs, solutions de cautionnement.

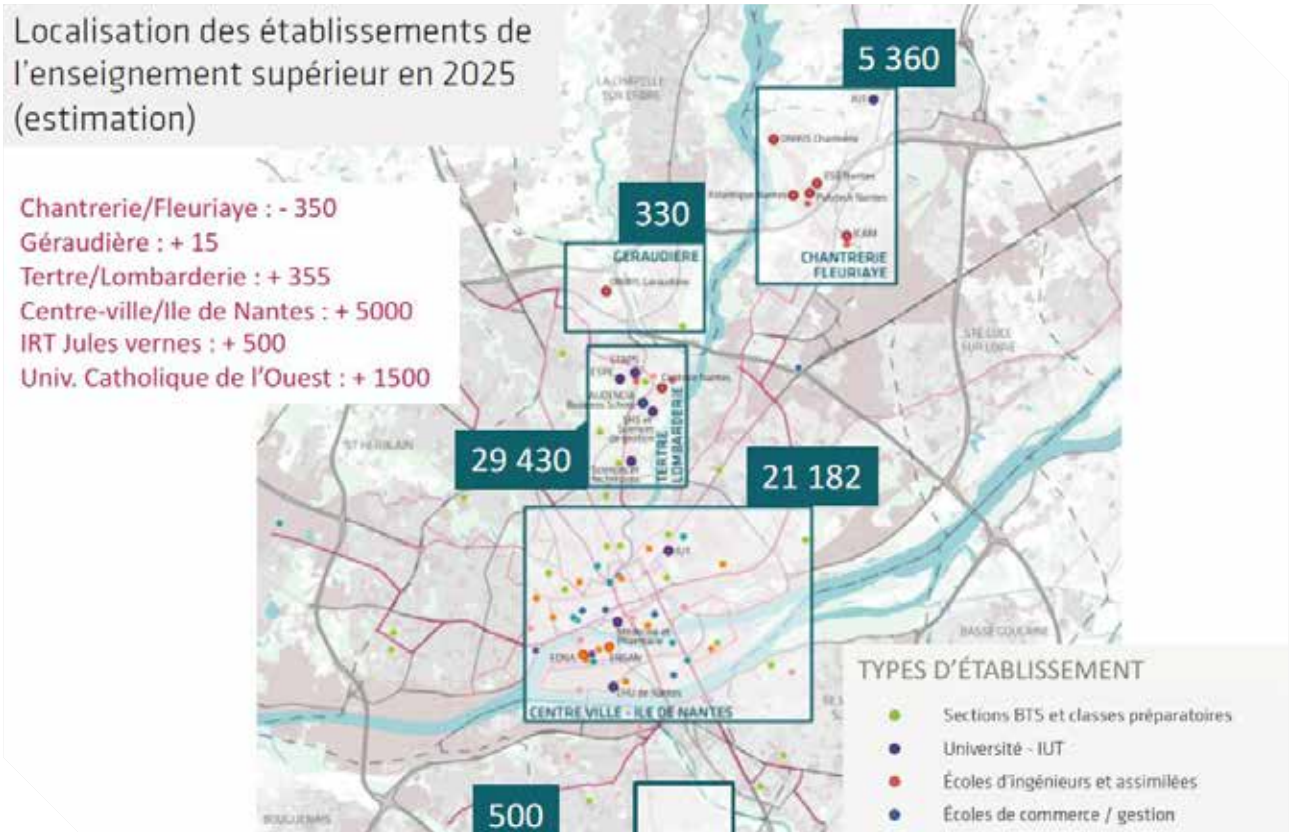
Concernant l'offre d'hébergement dédié (résidences sociales étudiantes et résidences sociales jeunes actifs), son développement important depuis deux PLH a permis de recréer une certaine fluidité dans ce segment. Il faut désormais poursuivre leur développement en accompagnement des évolutions démographiques mais surtout renforcer la couverture territoriale des secteurs les moins équipés.

Avec 5 727 logements étudiants en offre abordable (PLS étudiant) en 2017 (et 466 en projet) pour 56 500 étudiants, les besoins en logements étudiants sont aujourd'hui bien couverts avec un taux de 10,1 % conforme aux préconisations du rapport Anciaux (référence de 10 logements sociaux étudiants pour 100 étudiants).

Le territoire métropolitain est néanmoins marqué par une répartition inégale de l'offre de logements étudiants selon les secteurs universitaires : le secteur Tertre / Géraudière / Lombarderie est le secteur le mieux équipé avec 13,3 logements étudiants pour 100 étudiants et le secteur Centre-Ville / Île de Nantes présente un ratio de 8,2 logements étudiants pour 100 étudiants.

Par ailleurs, les perspectives d'évolutions des établissements universitaires et de formation prévoient un renforcement des effectifs étudiants dans l'Île de Nantes (+5 000 étudiants à horizon 2025) et en Sud Loire (+2 000 étudiants) et une stabilisation des effectifs dans les autres secteurs territoriaux.

L'objectif pour la période 2019-2025 porte ainsi sur la création de 500 à 700 places afin d'améliorer le taux d'équipement de la centralité métropolitaine, où les effectifs étudiants vont le plus se renforcer (Île de Nantes et sud Loire) et où les jeunes choisissent préférentiellement de résider.



Pour les jeunes actifs, la métropole compte 1 496 logements en résidences sociales jeunes actifs (+135 en projet) en 2017 :

- Soit un taux de 12,6/1 000 jeunes de 18 à 29 ans.
- Soit un taux de 4,5/1 000 emplois.
- Soit un taux de 33/100 apprentis.

Pour accompagner l'évolution des jeunes dans le territoire (+ 12 % de jeunes entre 2014 et 2025 selon les projections INSEE Omphale 2017, scénario central) et améliorer la répartition territoriale de l'offre, **l'objectif retenu pour la période 2019-2025 porte sur la création de 400 places en résidences sociales pour jeunes actifs.**

Seront privilégiés la ville de Nantes et le secteur Nord-Ouest plus déficitaires.

L'innovation dans les modes de

cohabitation permettra d'apporter des réponses complémentaires : colocation, intergénérationnel notamment (Fiche action 4).



Synthèse des objectifs en matière d'offre dédiée sociale et abordable pour les jeunes dans la métropole

Étudiants	Poursuivre le développement de l'offre en logements PLS étudiants à hauteur de 500 à 700 places.	Secteurs à renforcer : centralité métropolitaine.
Jeunes actifs	Poursuivre le développement de l'offre en logements jeunes actifs à hauteur de 400 places.	Secteurs à renforcer : ville de Nantes, secteur Nord-Ouest.

Au-delà du développement de l'offre, l'enjeu en matière de logement pour les jeunes est l'accès à l'information et la connaissance de l'offre disponible du fait de besoins souvent d'immédiateté. Pour l'accès au logement, le territoire de Nantes Métropole est doté de multiples sources d'information.

Ces moyens d'informations, d'accueil, d'accompagnement restent sectoriels et produisent une connaissance partielle et cloisonnée de l'offre existante, créant, de fait, des filières d'accès. Aucune instance ne détient une vision globale du champ de logement "jeune", de ses acteurs et services, aucune connaissance globale des offres n'est disponible.

Un jeune aura accès à une certaine qualité et quantité d'informations selon l'entrée choisie ou trouvée (un site, un service d'accueil spécialisé ou généraliste, etc.). Ainsi le jeune, selon ses capacités d'accès à l'information, aura des choix plus ou moins ouverts et diversifiés, sans possibilité d'avoir une vision globale du champ des possibles en matière de logement.

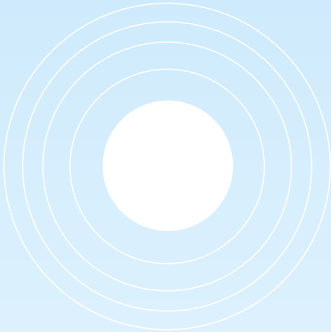
En lien avec la Maison de l'habitant, **un travail d'harmonisation de l'information délivrée aux jeunes est en cours avec les différents partenaires concernés et se poursuivra par un travail sur la visibilité de l'offre disponible.**

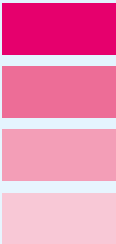


ACTION 37 : Développer l'offre sociale en logements et en hébergement pour les étudiants et jeunes actifs		
	CONTEXTE	• Une progression forte de la part des 15-29 ans (+13 % entre 2013 et 2025) qui se maintient du fait de l'attractivité de la métropole pour les étudiants et jeunes actifs. • Une augmentation des effectifs étudiants de 15,7 % entre 2005 et 2015, et qui va se poursuivre.
	OBJECTIFS & CONTENU	• Conforter l'attractivité de la métropole par une offre suffisante et adaptée aux besoins différenciés des jeunes. • Poursuivre le développement de l'offre en logements sociaux étudiants pour suivre les évolutions démographiques et faire face au redéploiement territorial de l'offre de formation universitaire : - à hauteur d'un objectif de 500 à 700 places. - en renforçant la centralité métropolitaine. • Poursuivre le développement de l'offre en logements jeunes actifs pour suivre les évolutions démographiques à hauteur d'un objectif de 400 places.
	MISE EN ŒUVRE	• Veiller au maintien du développement d'une offre de logements locatifs de petites typologies en centralités, à des niveaux de loyers contenus pour permettre de limiter la tension qui s'exerce sur ces logements. • Veiller à la cohérence entre la redevance des logements produits et le reste à charge des étudiants et jeunes actifs. Pour développer l'offre à destination des étudiants : • Définir un protocole d'accord avec les partenaires financeurs (État, Région) et les opérateurs pour identifier un rythme de production cohérent avec les besoins identifiés et territorialisés. • Établir un cadre contractuel avec les gestionnaires pour le logement social étudiant : sur les conditions d'attribution, la tarification, la nature des services offerts et les modalités de financement (PLUS ou PLS à étudier). • Renforcer la couverture territoriale dans la centralité métropolitaine : Île de Nantes et Sud Loire. Pour développer l'offre à destination des jeunes actifs : • Définir un protocole d'accord avec les partenaires financeurs (État, Région) et les opérateurs pour identifier un rythme de production cohérent avec les besoins identifiés et territorialisés. • Renforcer l'offre des territoires les moins équipés pour rééquilibrer le maillage territorial : la ville de Nantes et le secteur Nord-Ouest.

ACTION 37 : Développer l'offre sociale en logements et en hébergement pour les étudiants et jeunes actifs		
	PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole
	PARTENAIRES	FJT, CROUS, gestionnaires d'offre sociale pour étudiants et jeunes actifs, Région, Département, CAF, État, Université, Grandes écoles et centres de formations, bailleurs sociaux
	ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	Tout au long du PLH.
	ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES ET HUMAINS	• Aides à la pierre. • Gestion des agréments.
	INDICATEURS DE SUIVI	Nombre de logements et hébergement pour les jeunes développés.
	FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches action 4, 16, 19, 38

ACTION 38 : Améliorer les conditions d'information et d'accès au logement des jeunes		
	OBJECTIFS & CONTENU	• Améliorer l'information, l'accessibilité et les conditions de logement. • Renforcer la coordination des acteurs spécialisés au niveau local.
	MISE EN ŒUVRE	• Mettre en place une plate-forme d'informations dédiée (numérique ou physique), pour une mise en réseau et une gestion de l'offre améliorée : - Pour avoir une connaissance globale de l'offre en temps réel. - Pour permettre la fluidité entre les offres existantes. - Pour rendre visible l'offre disponible dans sa diversité. - Pour favoriser l'expression de la demande. • Encourager la possibilité d'un accompagnement des jeunes et de médiation, en vue de l'accès au logement autonome et afin de garantir une fluidité de l'offre.
	PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole, Maison de l'habitant
	PARTENAIRES	Communes, Département, CAF, gestionnaires de logements, Région, Action Logement.
	ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	Tout au long du PLH.
	INDICATEURS DE SUIVI	Mise en place d'une plate-forme d'informations dédiée.
	FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches action 37, 54





ORIENTATION STRATÉGIQUE IV

DÉVELOPPER UNE MÉTROPOLE
SOLIDAIRE AVEC LES PLUS PRÉCAIRES
ET RÉPONDRE AUX BESOINS
SPÉCIFIQUES EN LOGEMENTS
ET EN HÉBERGEMENTS



Dans la métropole nantaise, le vivre ensemble est une réalité et un objectif constant : chaque habitant doit pouvoir accéder à un logement adapté à ses besoins, et prétendre à un véritable parcours résidentiel, sans qu'il soit exclu des centres-villes et de l'accès aux services.

Toutefois, certains ménages voient leur accès au logement ou leur mobilité contraints ou bloqués. Accompagner ces ménages dans leur parcours d'accès et de maintien dans le logement est une priorité. La Métropole souhaite réaffirmer un principe d'inclusion de tous dans la ville : la mixité des populations, des ménages, des générations, la diversité des constructions et de leurs fonctions (habitat, activités, équipements) sont des piliers de la cohésion sociale.

Dans un contexte à la fois marqué par un dynamisme démographique et économique et par une précarisation d'une partie des habitants liée à la crise économique, la tension

qui s'exerce sur les marchés du logement rend l'accès au parc de logements difficile pour une partie des habitants. S'y ajoute la nécessaire intégration des publics migrants : venus de l'Est, en particulier ceux qui ne sont pas sédentarisés, demandeurs d'asiles, réfugiés climatiques... Multiples sont les sollicitations qui faute de réponses en logements viennent mobiliser le secteur de l'hébergement qui présente des signes de fortes tensions.

La priorité est donnée au logement d'abord. Il s'agit par là d'améliorer les conditions d'accès et de maintien dans le parc de logements ordinaires pour les ménages les plus fragiles ou aux besoins spécifiques et de fluidifier les parcours des ménages vers le parc autonome (sorties d'hébergement). Le parc ordinaire doit pouvoir répondre à une majorité de situations et fluidifier les parcours de sortie d'hébergement, néanmoins certains besoins ne peuvent être couverts par le logement autonome. Il s'agira également de les satisfaire.

1- Accélérer les conditions de mise en œuvre de la politique du Logement d'abord

Nantes Métropole est engagée dans le développement d'une offre d'habitat pour toutes et tous. Assurer l'égalité d'accès au logement dans un territoire inclusif pour tous les habitants constitue une priorité. Aussi, la Métropole s'inscrit pleinement dans la mise en œuvre du Plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022) et l'Appel à Manifestation d'Intérêt pour une mise en œuvre accélérée du Logement

d'abord pour lequel Nantes Métropole fait partie des territoires retenus.

L'enjeu consiste à améliorer les conditions d'accès ou de maintien dans le parc ordinaire pour les ménages les plus fragiles ou aux besoins spécifiques et à fluidifier les parcours des ménages vers le parc autonome (sortie d'hébergement).

La politique d'attribution des logements sociaux

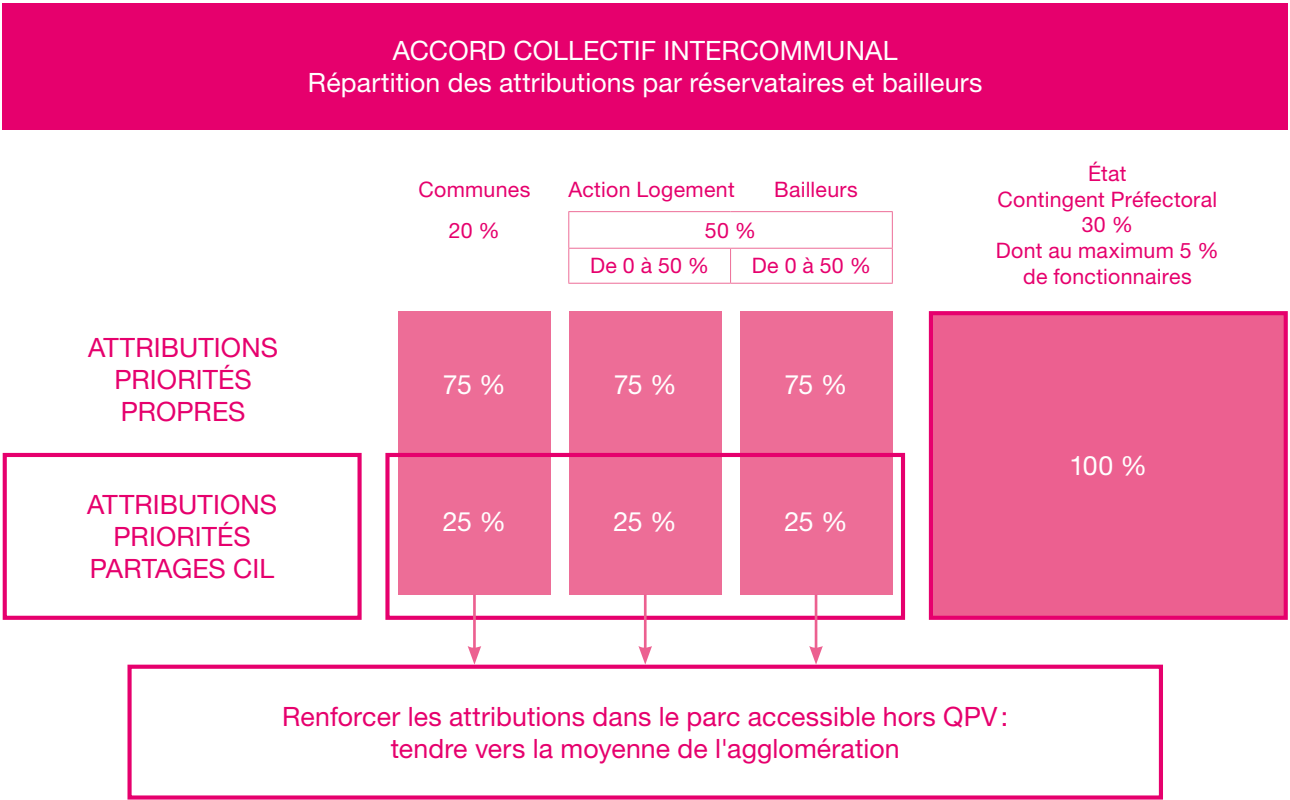
constitue le premier levier. Dans le cadre des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement, l'ensemble des partenaires a réaffirmé la nécessité de mieux prendre en compte la demande des ménages prioritaires et validé une définition partagée de ces ménages dans le document d'orientations stratégiques, telle que suit :

- Les ménages relevant des critères de priorité du contingent préfectoral (article 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation).
- Les demandeurs de mutation répondant aux problématiques prioritaires : raison de santé, sous-occupation et sur-occupation, précarité économique.
- Les ménages nécessitant un relogement lié aux opérations de renouvellement urbain, qu'elles soient ou non dans le périmètre du NPNRU.
- Les ménages les plus précaires appartenant au 1^{er} quartile des demandeurs, qu'ils soient primo-demandeurs ou déjà logés dans le parc social.

Afin d'assurer aux ménages prioritaires une meilleure satisfaction de leur demande et une égalité d'accès à l'ensemble du parc métropolitain, l'ensemble des partenaires de la Conférence Intercommunale du Logement s'engage à renforcer la part d'attributions de logements pour les ménages prioritaires au sein de leurs logements réservés.

Cet engagement dans l'ensemble des attributions réalisées annuellement porte sur :

- **25 % des attributions réalisées par les bailleurs sociaux, les communes et Action Logement.**
- **l'ensemble du contingent préfectoral (dont 5 % maximum sont réservés aux fonctionnaires d'État).**
- **Soit 47,5 % des attributions annuelles.**



Les demandes de certains ménages prioritaires nécessitent un traitement particulier, soit parce qu'elles relèvent de situations dites « bloquées », soit parce qu'elles sont spécifiques. Au sein du territoire métropolitain ou à l'échelle départementale, des commissions partenariales existent et permettent de fluidifier le traitement de ces situations.

Il s'agit :

- **De la commission inter-bailleurs animée par l'État (DRJSCS-DDD) dans le cadre de la gestion du contingent préfectoral :** cette commission qui réunit mensuellement l'État et les bailleurs sociaux traite de trois situations parmi celles identifiées au sein du contingent préfectoral (ménages relevant du DALO, ménages sortant de Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale, ménages avec statut de réfugié sortant de Centres d'Accueil des Demandeurs d'Asile.
- **De la commission inter-bailleurs du dispositif « parcours résidentiels » :** cette commission qui réunit les bailleurs mensuellement traite des situations de mutations prioritaires (raisons de santé, précarité économique, sous-occupation et sur-occupation).
- **Des commissions de relogement des ménages relevant d'opérations de renouvellement urbain (ou comités techniques relogements) :** ces commissions pilotées, soit par les communes, soit en inter-communes, soit par les bailleurs sociaux réunissent l'ensemble des partenaires impliqués afin de traiter le relogement des ménages concernés en mobilisant la solidarité inter-bailleurs et inter-réservataires.

La meilleure satisfaction de la demande des ménages prioritaires pose la question de l'accessibilité en termes de loyers du parc de logements sociaux à ces ménages.

La production neuve doit permettre d'y apporter des réponses à travers la production de logements à loyers accessibles (Fiche action n°20), toutefois le levier principal est constitué par le parc existant. Le parc métropolitain comprend d'ores et déjà une part de logements sociaux accessibles en dehors des quartiers historiques de logements sociaux et il convient d'en proposer prioritairement l'attribution aux ménages prioritaires. Pour accompagner cet objectif, une évolution du Fichier Commun de la demande est nécessaire pour intégrer un fléchage des logements accessibles et faciliter les attributions en priorité aux ménages du 1er quartile et/ou aux ménages prioritaires.

Le parc locatif privé joue également un rôle important dans l'accueil des ménages les plus précaires : près de 40 000 ménages vivaient sous le seuil de pauvreté en 2013 (au seuil de 50 % du revenu médian national soit 8 489 €/an par unité de consommation en 2013 (707 €/mois)). La moitié est des locataires du parc social mais le parc privé accueille également une part non négligeable de ménages modestes : propriétaires-occupants (17 %) et locataires du parc privé (31 %). Se pose la question des conditions d'habitabilité dans ce parc « social de fait ».

En accompagnement des actions d'amélioration du parc privé ancien conduites par la Métropole (Fiches actions 6-7-8) visant à lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne ou insalubre, le conventionnement du parc locatif privé constitue un enjeu fort pour répondre à la demande de ménages avec de faibles ressources, maintenir une mixité sociale dans les quartiers existants en mutation et participer à la requalification du parc locatif privé en lui conservant son caractère « social de fait ».

La Métropole compte 323 logements bénéficiant d'un conventionnement social ou très social avec l'Agence Nationale de

l'Habitat (ANAH) dans 19 communes venant renforcer l'offre locative sociale. Un partenariat actif avec les associations d'insertion par le logement et l'Agence Immobilière Sociale qui accompagnent les ménages dans le cadre de leurs missions sociales et des programmes nationaux (Logement d'abord, etc.) constitue un levier important pour développer le parc. **Aussi la Métropole se donne pour objectif le doublement de cette offre avec 50 à 60 nouveaux logements conventionnés par an**, ce qui constitue un objectif réaliste compte tenu des opportunités qu'offre le parc de logements anciens dans la métropole, des mesures mises en place par l'État et les aides de la Métropole.

Si l'attribution d'un logement à loyer accessible dans le parc social ou privé est suffisante pour répondre aux besoins d'une majorité des ménages prioritaires de la CIL, certains ménages, plus fragiles ou au parcours complexe vont nécessiter un accompagnement ou une gestion locative adaptée. Aussi, une articulation entre les politiques d'attribution des logements sociaux et les mesures d'accompagnement et de gestion locative adaptée est nécessaire. Elle doit pouvoir s'appuyer sur l'ensemble des partenaires de la CIL et sur les acteurs qui peuvent concourir à l'accompagnement des ménages prioritaires (Centres Médico-sociaux du Département, travailleurs sociaux de la Caisse d'Allocations Familiales, associations ou structures d'accompagnement et d'insertion par le logement).

La Métropole et ses partenaires veilleront à mobiliser pour les ménages qui en ont besoin les mesures d'accompagnement social dans le cadre de sa compétence autour du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL), en complémentarité avec les dispositifs d'accompagnement spécifiques portés par l'État (Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement, plan migrants...).

D'autres ménages enfin, de par leur parcours ou leur situation nécessitent des réponses adaptées en logement, en diffus ou en collectif. La Métropole en accompagnera le développement à travers des réponses diversifiées : démarche adaptée d'accompagnement des ménages, production de logements adaptés en diffus ou groupés (ex : logements avec entrées individualisées, petites unités de vies pour personnes vulnérables), captation de logements existants ou encore production de structures collectives (résidences sociales, maisons relais).

L'objectif est de développer pour la durée du PLH :

- **300 places en résidences sociales classiques.**
- **100 places en maison relais.**
- **50 places en résidences accueil.**
- **La création de 50 à 70 places d'InterMédiation Locative par an.**
- **Et 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 d'un accompagnement social.**

La Métropole apportera aux porteurs de projets un appui global : coordination des acteurs, mobilisation des aides à la pierre (financement du logement social et aides de l'ANAH), accompagnement à l'accès au foncier... Elle apportera également son expertise issue des actions opérationnelles, expérimentales et innovantes qu'elle a pu mener ou accompagner (5 Ponts, IGLOO, WOODSTOCK, opérations d'habitat participatif, résidences intergénérationnelles, pensions de famille, démarches d'ingénierie intégrées telles que la MOUS sur la résorption des bidonvilles des migrants de l'Europe de l'Est (80 ménages accompagnés par an, pendant 3 ans), la démarche d'habitat adapté évaluée pour les gens du voyage, mais pouvant servir à tous les publics).

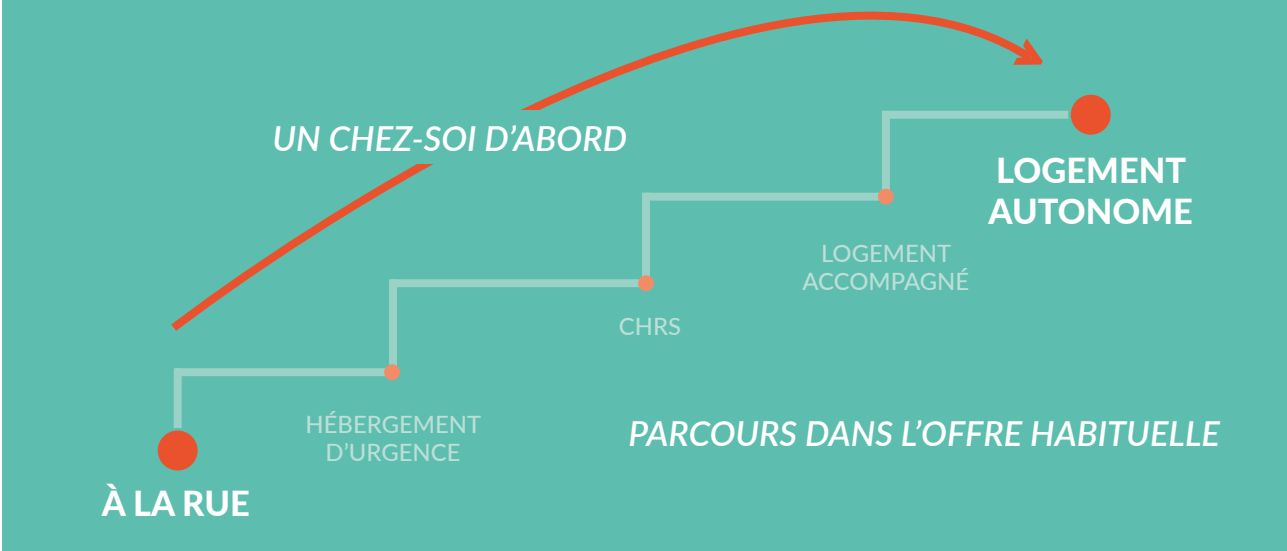
La Métropole souhaite accompagner dans le territoire la mise en œuvre du dispositif « Un chez Soi d'Abord ». Ce dispositif répond à la question des publics sans-abri les plus vulnérables, qui présentent des troubles psychiques sévères et qui échappent aux dispositifs classiquement proposés. Il propose un accès rapide dans le logement ordinaire afin de faciliter l'accès aux droits, à des soins efficaces et à une insertion sociale et citoyenne. Il est organisé autour d'un accompagnement intensif et pluridisciplinaire au domicile.

Sous l'impulsion de l'association les Eaux Vives, une réflexion partenariale est engagée pour déployer le dispositif dans le territoire métropolitain réunissant l'Étape, le CHU – ELPP, l'hôpital Daumezon – EMPP, le SIAO, la Ville de Nantes.

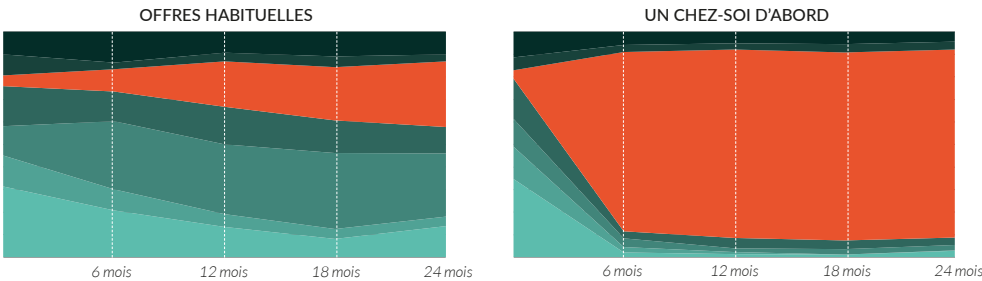
Ce dispositif repose sur la mobilisation de 100 places étalées sur deux années. Il mobilise une équipe pluridisciplinaire de 10 ETP dont psychiatres, généralistes, infirmiers, médiateurs de santé pairs, travailleurs sociaux, gestionnaire logement, secrétaire.

Expérimenté dans 3 métropoles et aujourd'hui pérennisé par le gouvernement, l'évaluation présente des résultats concluants : plus de 85 % des personnes toujours logées et accompagnées après 4 ans.

LE LOGEMENT COMME PRIORITÉ



- > Hôpital
- > Prison
- > Logement personnel
- > Hébergement précaire
- > Foyer
- > Hébergement d'urgence
- > À la rue



Source : DIHAL, un chez soi d'abord, retour sur 6 années d'expérimentation.

ACTION 39 : Mobiliser le parc de logements sociaux pour les ménages les plus fragiles dans le cadre de la politique d'attribution	
 OBJECTIFS & CONTENU	• Améliorer les conditions d'accès et de maintien dans le parc ordinaire pour les ménages les plus fragiles et fluidifier les parcours résidentiels des ménages précaires vers le parc autonome (sorties d'hébergement). • Répondre aux orientations et objectifs de la Conférence Intercommunale du Logement et de la Loi Égalité et Citoyenneté relatives à l'accueil des ménages prioritaires. • Mettre en œuvre 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 une mise en œuvre accélérée du Logement d'abord pour lequel Nantes Métropole fait partie des territoires retenus. • Favoriser la mise en cohérence des instances et dispositifs existants (FSL, contingents, commission DALO). • Développer le parc de logements sociaux à loyers accessibles pour les ménages les plus fragiles (Fiche-action n°20). • Veiller à l'égalité de traitement dans l'accès au logement social.
 MISE EN ŒUVRE	• Mettre en œuvre des objectifs d'attributions de la Convention Intercommunale d'Attribution en direction des ménages prioritaires. • Mieux répondre aux demandes d'accès et de mutations déposées par les ménages prioritaires au sein du parc social. • Développer le repérage des ménages prioritaires dans le fichier commun. • Identifier et cartographier le parc à loyer accessible (neuf et existant) pour veiller au bon équilibre territorial. • Prévoir une évolution du Fichier Commun de la demande pour intégrer un fléchage des logements accessibles et faciliter les attributions en priorité aux ménages du 1^{er} quartile ou prioritaires. • Étudier l'opportunité de mettre en œuvre de nouveaux outils : cotation de la demande (à confirmer selon l'évolution du projet de loi ELAN), nouvelle politique des loyers.
 PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole

ACTION 39 : Mobiliser le parc de logements sociaux pour les ménages les plus fragiles dans le cadre de la politique d'attribution	
 PARTENAIRES	État, communes, bailleurs sociaux, USH Pays de Loire, Action Logement, CREHA Ouest, associations
 ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	Tout au long du PLH.
 INDICATEURS DE SUIVI	• Bilan des attributions dans le parc locatif social. • Évolution du fichier commun pour flécher le parc accessible. • Le cas échéant mise en place de la cotation de la demande et d'une nouvelle politique des loyers.
 FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches action 18, 19, 20, 26, 27, 41, 43, 48, 52, 53

ACTION 40 : Renforcer la mobilisation du parc privé pour développer une offre de locatifs conventionnés		
	CONTEXTE	Un plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022) ; et un Appel à Manifestation d'Intérêt pour une mise en œuvre accélérée du Logement d'abord pour lequel Nantes Métropole a été retenu. • 323 logements bénéficient d'un conventionnement social ou très social avec l'Anah dans 19 communes et renforcent l'offre locative sociale référencée dans l'inventaire du parc de logements sociaux de la Métropole. • La captation de nouveaux logements constitue un enjeu fort pour : - Répondre à la demande de ménages avec de faibles ressources. - Maintenir une mixité sociale dans les quartiers existants en mutation. - Participer à la requalification du parc locatif privé « social de fait » en lui conservant son caractère social. • Un partenariat actif avec les associations d'insertion par le logement et les agences immobilières à vocation sociale qui accompagnent les ménages dans le cadre de leurs missions sociales et des programmes nationaux (Logement d'abord, etc.).
	OBJECTIFS & CONTENU	• Un objectif de renforcement de cette offre avec 50 à 60 nouveaux logements conventionnés par an constitue un objectif réaliste compte tenu des opportunités qu'offre le parc de logements anciens dans la métropole, des mesures mises en place par l'État et les aides de la Métropole.
	MISE EN ŒUVRE	L'Anah, l'État et la Métropole proposent un ensemble d'aides financières et de mesures fiscales pour convaincre les propriétaires bailleurs de recourir au conventionnement des loyers, notamment des : • Subventions de l'Anah et prime Habiter Mieux pour le financement des travaux. • Aides complémentaires de Nantes Métropole au financement des travaux dans le cadre des OPAH en cours. • Aides de Nantes Métropole pour le conventionnement Anah social ou très social, avec ou sans travaux. • Primes de l'Anah et Nantes Métropole pour l'intermédiation locative assurée par des organismes agréés. • Abattements sur les revenus fonciers dans le cadre du dispositif « Louer abordable » mis en place par l'État. La prospection renforcée sur l'ensemble du territoire fait l'objet d'une convention avec le Conseil Départemental de Loire-Atlantique qui a missionné un opérateur (Soliha agence immobilière sociale) pour faire connaître l'ensemble des mesures incitatives mises en place par les collectivités et capter de nouveaux logements. L'ensemble de ces dispositions fera l'objet d'une communication renforcée auprès des propriétaires via les professionnels, la maison de l'habitant, les opérateurs (PIG-OPAH), les communes, UNPI...

ACTION 40 : Renforcer la mobilisation du parc privé pour développer une offre de locatifs conventionnés		
	PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole
	PARTENAIRES	Anah, Conseil Départemental de Loire Atlantique, communes, Maison de l'habitant, organismes agréés au titre de l'intermédiation locative et la gestion locative sociale, Action Logement...
	ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	2018-2025
	ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES ET HUMAINS	MON PROJET RENOV (Ménages modestes et amélioration des copropriétés) : 5,3 M € TTC Aides aux travaux : estimées à 2,8 M€/an (hors aides en OPAH) Mobilisation des aides ingénierie et subventions travaux de l'ANAH : montant défini annuellement (pour rappel : 4,5 M€ en 2018)
	INDICATEURS DE SUIVI	Nombre de logements conventionnés.
	FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches action 7, 8, 9, 41

ACTION 41 : Mettre en lien des politiques d'attribution des logements sociaux et des mesures d'accompagnement et de gestion locative adaptée	
 OBJECTIFS & CONTENU	• Mettre en œuvre 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 une mise en œuvre accélérée du Logement d'abord pour lequel Nantes Métropole fait partie des territoires retenus. • Améliorer l'articulation entre la politique d'attribution des logements sociaux définie dans la Conférence Intercommunale du Logement et les mesures d'accompagnement et de gestion locative adaptée, en particulier le Fonds de Solidarité Logement Métropolitain. • Concourir à l'efficacité du FSL afin d'assurer aux ménages les plus précaires un accès et un maintien dans le logement dans des conditions adaptées (aide financière dédiée et accompagnement spécifique lié au logement). • Renforcer l'information et l'accompagnement des ménages prioritaires. • Rendre l'ensemble des dispositifs d'accompagnement plus lisibles pour l'ensemble des partenaires de la CIL.
 MISE EN ŒUVRE	• S'appuyer sur le réseau d'accueil, d'information et d'accompagnement des demandeurs de logement social du territoire métropolitain et sur un partage de l'ensemble des informations disponibles avec les autres acteurs qui peuvent concourir à l'information et à l'accompagnement des ménages prioritaires (Centres Médico-sociaux du Département, travailleurs sociaux de la Caisse d'Allocations Familiales, associations ou structures d'accompagnement et d'insertion par le logement) pour renforcer l'information des ménages en situation de fragilité. • Renforcer l'articulation entre la gouvernance de la Convention Intercommunale d'Attributions, les diagnostics ou évaluations sociales et les dispositifs d'accompagnement. • Développer et répondre aux besoins concernant les demandes de gestion locative adaptée, baux glissants, de logements d'insertion et en assurer la fluidité. • Dans le cadre de la délégation de fonction et de signature du FSL contractualisée avec le Département : - Participer activement au pilotage du dispositif, - Assurer les décisions du FSL.
 PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole

ACTION 41 : Mettre en lien des politiques d'attribution des logements sociaux et des mesures d'accompagnement et de gestion locative adaptée	
 PARTENAIRES	État, communes, bailleurs sociaux, USH Pays de Loire, associations
 ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	Tout au long du PLH.
 INDICATEURS DE SUIVI	Mesures d'accompagnement et de gestions locatives adaptées mobilisées en lien avec la politique d'attribution en direction des ménages prioritaires.
 FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches action 39, 43, 45, 52, 54

ACTION 42 : Poursuivre le développement de l'offre de logements accompagnés en collectif (résidences sociales, maisons relais) et diffus

	OBJECTIFS & CONTENU • Appuyer le développement des résidences sociales et maisons relais dans une logique partenariale de programmation. • Soutenir la création de places pour répondre aux besoins des ménages en situation de précarité à hauteur d'un objectif s'élevant à (Porter à Connaissance de l'État) : - 300 places en résidences sociales classiques. - 100 places en maison relais. - 50 places en résidences accueil. • 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 d'un accompagnement social. • Favoriser le déploiement des dispositifs expérimentaux à destination des ménages précaires type IGLOO et Woodstock dans la métropole. • Intégrer la prise en charge du vieillissement.
	MISE EN ŒUVRE Accompagner le développement des réponses en logements adaptées à des besoins spécifiques (habitat adapté des gens du voyage, Migrants d'Europe de l'Est, un chez soi d'abord...) ou de logements accompagnés en s'appuyant sur : • Un appui au montage des projets. • Une coordination des différents partenaires notamment au niveau des relations entre associations gestionnaires et bailleurs sociaux (montage des projets, convention...). • Un appui à la réflexion des bailleurs sociaux pour une mobilisation partagée et efficace en matière de maîtrise d'ouvrage très sociale. • Un recours à la maîtrise d'ouvrage d'insertion. • Des missions d'ingénierie sociale et immobilière pour le développement de solutions adaptées d'habitat pour les situations « complexes » (type MOUS Relogement) et des missions de médiation pour une meilleure connaissance des besoins individuels de relogement. • une inscription dans une programmation pluriannuelle : dans le parc social, comme privé (PST, bail à construction, accession). • L'accompagnement à l'accès au foncier. • La capitalisation des expérimentations pour un déploiement dans la métropole (IGLOO, Woodstock...). Les réponses pourront être des démarches adaptées d'accompagnement des ménages, la production de logement adapté (ex : logements avec entrées individualisées, petites unités de vies pour personnes vulnérables), la captation de logements existants.

ACTION 42 : Poursuivre le développement de l'offre de logements accompagnés en collectif (résidences sociales, maisons relais) et diffus

	PORTEUR DE L'ACTION	État et Nantes Métropole
	PARTENAIRES	Conseil Départemental, communes, bailleurs sociaux, gestionnaires de résidences sociales, associations d'insertion par le logement
	ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	Tout au long du PLH.
	ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES ET HUMAINS	• Participation aux différentes réunions et temps de travail partenariaux. • Coordination des différents partenaires. • Accompagnement à l'investissement par le biais de la programmation logement social (PLAI) et ANAH.
	INDICATEURS DE SUIVI	Nombre de logements accompagnés développés.
	FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches action 41, 43, 44, 45 46

ACTION 43: Accompagner la mise en œuvre du dispositif « un chez soi d'abord »	
 OBJECTIFS & CONTENU	• Mettre en œuvre 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 une mise en œuvre accélérée du Logement d'abord pour lequel Nantes Métropole fait partie des territoires retenus. • Assurer la mise en place du dispositif Un Chez-soi d'abord qui s'adresse aux personnes ayant un parcours de rue et souffrant de troubles psychiques sévères : - Un accès rapide dans le logement ordinaire y est proposé afin de faciliter l'accès aux droits, à des soins efficaces et à une insertion sociale. Il repose sur un accompagnement médico-social intensif et pluridisciplinaire au domicile. - 100 logements sur deux ans (2019-2020) à mobiliser.
 MISE EN ŒUVRE	• Identifier des logements mobilisables en diffus dans le parc existant (social ou privé), ou dans la production locative sociale neuve. • Privilégier des formes et typologies spécifiques pour répondre aux besoins des personnes et faciliter leur intégration dans le voisinage (rez-de-chaussée, entrée indépendante...). • Cibler le secteur sud de Nantes (à proximité des hôpitaux mobilisés). • Assurer une intermédiation locative jusqu'à la mise en place d'un glissement de bail.
 PORTEUR DE L'ACTION	Associations Les Eaux Vives et L'Étape, CHU de Nantes et hôpital Daumezon
 PARTENAIRES	Nantes Métropole, État, communes, bailleurs sociaux, USH Pays de Loire, associations, Conseil Local de Santé Mental (CLSM), professionnels de santé
 ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	À partir de 2019-2020.

ACTION 43: Accompagner la mise en œuvre du dispositif « un chez soi d'abord »		
	INDICATEURS DE SUIVI	• Nombre de logements mobilisés. • Nombre de ménages accompagnés dans les dispositifs.
	FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches action 41, 42, 45

2- Développer des solutions pour les besoins des ménages précaires ou aux besoins spécifiques non couverts

Si le développement de l'accès au logement autonome et la production de logement accompagné ou adapté visent à mieux prendre en compte les besoins des ménages prioritaires ou aux besoins spécifiques et ainsi désengorger les structures d'hébergement en améliorant la fluidité des parcours vers le logement, certains besoins doivent s'inscrire dans cette logique de parcours hébergement logement.

Le développement des places d'hébergement (CHU, CHRS, CADA) relève de la compétence de l'État, organisé sous-forme d'appels à projet départementaux. Ces derniers découlent de plans nationaux (plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté, projets territoriaux de sortie de l'hiver, plan ministériel de réduction des nuitées hôtelières).

Les besoins estimés dans le porter à connaissance de l'État visent à répondre aux besoins aujourd'hui non ou mal couverts : en particulier les sortants de détention, couples sans enfant, réfugiés (Porter à Connaissance de l'État).

Le secteur de l'hébergement est soumis à une forte pression, notamment due à la montée en puissance de la problématique « migrants » dans le territoire.

L'intégration des publics migrants venus de l'Est, en particulier ceux qui ne sont pas sédentarisés, est une question prégnante sur le territoire métropolitain (près de 2000 personnes, 40 sites, 1^{er} département français concerné). Depuis quelques années, plusieurs communes, dont la Ville de Nantes, se sont

emparées de cet enjeu en menant de multiples actions visant à favoriser l'intégration de ces publics, notamment par le logement et par l'emploi dès lors qu'un diagnostic social permettait de conforter cette perspective.

Afin de faire progresser cette situation tout en réglant les problématiques de sécurité et de tranquillité publique engendrées par les occupations illégales de terrains, les 24 communes de Nantes Métropole s'engagent aujourd'hui avec l'État, Nantes Métropole et le Département de Loire Atlantique dans la mise en œuvre d'une MOUS pour l'insertion et le relogement de ces publics.

Cette MOUS s'est fixée comme objectif le relogement de 80 ménages par an (par captation de logements ou production de réponses adaptées) et passera par la mobilisation de terrains d'insertion temporaires pour les Migrants d'Europe de l'Est en attente de solution adaptée.

Le territoire est confronté à l'arrivée de migrants, de plus en plus nombreux, qui faute d'hébergement, errent dans la rue, s'installent dans des squats. Ce constat n'est pas nouveau et va perdurer, en raison des déplacements de populations causés notamment par le changement climatique. La réalité est que ce sont les villes et les métropoles qui sont confrontées à cette arrivée, qui doivent accueillir de plus en plus de migrants et faire face à une pression supplémentaire sur les ressources, à un besoin accru de logements, d'infrastructures et de services pour un accueil digne de ces populations. Le phénomène des migrations est un défi de long terme.

La Métropole a décidé d'intégrer cet enjeu du XXI^e siècle à son Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) pour mieux l'anticiper. Concrètement, une étude sur les impacts et réponses du territoire métropolitain aux enjeux migratoires va venir consolider l'étude de vulnérabilité de 2014.

Enfin, certains besoins ne trouvent pas de réponses dans l'offre conventionnelle ;

- Vieillessement des ménages très précaires et des personnes en situation de handicap.
- Publics complexes à la frontière entre sanitaire et social (problématiques de souffrance psychologique).
- Ménages qui ne trouvent pas de réponses en collectif.
- Situations d'urgence.

Le recours à des expérimentations ou innovations devra permettre de les solutionner.

ACTION 44 : Poursuivre le développement de réponses en hébergement pour les plus précaires	
 CONTEXTE	- Des obligations en matière d'hébergement (une place d'hébergement pour 1 000 habitants pour les communes de plus de 3 500 habitants (CHRS, CADA, RHVS)) couvertes dans la métropole (1 358 places pour un besoin de 610 places) mais un enjeu de répartition territoriale. - Un secteur soumis à une forte pression, notamment due à la montée en puissance de la problématique « migrants » mais aussi du manque de fluidité des parcours vers le logement accompagné ou le logement autonome.
 OBJECTIFS & CONTENU	- Poursuivre le développement des structures d'hébergement dans une logique partenariale de programmation. - Soutenir la création de places pour répondre aux besoins des ménages en situation de précarité pour les besoins non couverts en particulier les sortants de détention, couples sans enfant, réfugiés (Porter à Connaissance de l'État). - Apporter des réponses transitoires pour les publics migrants venus de l'Est en attente d'un relogement par la mobilisation de terrains d'insertion temporaires.
 MISE EN ŒUVRE	- Améliorer la connaissance des besoins. - Mettre en place une démarche concertée d'appui au montage des projets sous la conduite de l'État : - Inscrire l'évolution du secteur de l'hébergement dans une logique de programmation (projet social / projet immobilier). - Développer une coordination globale à l'échelle de l'agglomération, en articulation avec le Plan Départemental d'Action pour l'Hébergement et le Logement des plus démunis (PDAHLPD). - Coordonner les différents partenaires notamment au niveau des relations associations gestionnaires / bailleurs sociaux (montage des projets, convention...).
 PORTEUR DE L'ACTION	État
 PARTENAIRES	Nantes Métropole, communes, Conseil Départemental de Loire Atlantique, bailleurs sociaux, gestionnaires de structures d'hébergement, associations, USH des pays de Loire

ACTION 44 : Poursuivre le développement de réponses en hébergement pour les plus précaires	
 INDICATEURS DE SUIVI	Nombre de places d'hébergement développées.
 FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches action 39, 45, 46

ACTION 45 : Favoriser les réponses innovantes pour les besoins non couverts	
 OBJECTIFS & CONTENU	• Accompagner le développement de nouvelles formes d'habitat ou de solutions innovantes pour prendre en charge les besoins non couverts. • Soutenir des projets expérimentaux répondant à des problématiques particulières : - Vieillesse des ménages très précaires, des personnes en situation de handicap, des gens du voyage mais aussi des travailleurs migrants. - Publics complexes à la frontière entre sanitaire et social (problématiques de souffrance psychologique). - Ménages qui ne trouvent pas de réponses en collectif. - Situations d'urgence.
 MISE EN ŒUVRE	• Créer une offre d'habitat transitoire pour répondre à une diversité de situations : situations d'urgence, sorties d'hôpital (handicap, personnes âgées dépendantes) et autres besoins temporaires (sorties de détention, femmes victimes de violence). • Favoriser l'expérimentation d'une offre de logements adaptée à la prise en charge de la dépendance au sein des opérations pour répondre au vieillissement des ménages très précaires et des personnes en situation de handicap. • Mobiliser le conseil et l'accompagnement d'ergothérapeute dans le montage des projets. • Soutenir le développement de l'habitat inclusif pour répondre à des besoins non couverts : personnes souffrant de handicap psychique notamment.
 PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole, communes
 PARTENAIRES	Conseil Départemental, bailleurs sociaux, CAF, CHU

ACTION 45 : Favoriser les réponses innovantes pour les besoins non couverts	
 ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	Tout au long du PLH.
 INDICATEURS DE SUIVI	Nombre de projets développés.
 FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches actions n°49, 50, 53, 54

ACTION 45 BIS : Assurer la résorption des campements illicites des migrants d'Europe de l'est	
 CONTEXTE	• L'intégration de ces publics migrants venus de l'Est de l'Europe, est apparue au fil des années comme une question prégnante pour le territoire métropolitain : - Le département de Loire-Atlantique fait partie des premiers départements français concernés par les campements illicites. - Avec 1 500 à 1 800 personnes qui sont majoritairement installées sur une quarantaine de terrains de l'agglomération nantaise.
 OBJECTIFS & CONTENU	• Tendre à résorber les campements illicites dans une démarche de long terme. • Stabiliser les familles qui le souhaitent dans une situation légale d'habitat pour faciliter l'émergence d'un projet de vie en France, l'autonomie vers le droit commun, un parcours d'insertion global donnant accès à la scolarisation, la formation, à l'emploi, aux soins médicaux. • Mettre en œuvre une démarche partenariale et territoriale réunissant les partenaires institutionnels concernés : l'État, Nantes Métropole, le Département de Loire Atlantique et les 24 communes de l'agglomération.
 MISE EN ŒUVRE	• Mettre en œuvre une Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) selon une démarche partenariale entre l'État, Nantes Métropole, le Département et les 24 communes de l'agglomération, sur une durée de 3 ans afin de : - Prioriser les sites d'intervention : une quinzaine de sites à prioriser sur la quarantaine de campements illicites existants sur la métropole. - Repérer les opportunités de parcours d'insertion : foncier (terrains d'insertion existants/nouveaux), logements sociaux, dispositifs (mobilisation des contingents, mesures de sous-location pour sécuriser les bailleurs...). - Réaliser un diagnostic social global et individualisé de chaque ménage pour identifier les ménages souhaitant s'insérer sur le territoire et ceux envisageant un retour au pays d'origine. Il déterminera les dispositifs d'insertion à organiser. - environ une centaine de ménages par an, soit au total 300 ménages sur la durée de la MOUS (3 ans). - Assurer l'accompagnement global et individualisé dans le cadre du parcours d'insertion afin d'accompagner les ménages soit dans un parcours d'insertion vers l'accès au droit commun (logement et hébergement, accès aux soins, scolarisation), soit vers un retour au pays d'origine : - environ 80 ménages par an (30 ménages issus des diagnostics en campements illicites et 50 ménages issus des terrains d'insertion temporaires aménagés et gérés par les communes).

ACTION 45 BIS : Assurer la résorption des campements illicites des migrants d'Europe de l'est	
 MISE EN ŒUVRE	• Assurer une articulation de la MOUS avec les actions spécifiques et de droit commun conduites par les partenaires : - le dispositif spécifique de terrains temporaires d'insertion aménagés et gérés par les communes. - les actions de droit commun de l'État (apprentissage de la langue à l'école), de l'Agence Régionale de Santé (médiation sanitaire), du Département (Permanence Chaptal), de Nantes Métropole (Coopération décentralisée).
 PORTEUR DE L'ACTION	État, Nantes Métropole, Conseil Départemental, communes
 PARTENAIRES	Bailleurs sociaux, ARS, associations
 ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	Mise en œuvre de la MOUS de 2018 à 2020.
 ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES ET HUMAINS	• MOUS : budget prévisionnel de 600K € sur 3 ans. • Co-financement de la MOUS par l'État (50 %), le Département (25 %), les 24 communes de l'agglomération et Nantes Métropole (25 %).
 INDICATEURS DE SUIVI	• Nombre de projets développés. • Nombre de ménages accompagnés relogés.
 FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches actions n°44, 45, 50, 53, 54

3- Apporter des réponses adaptées aux besoins des gens du voyage

En déclinaison de la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage et de la loi du 27 janvier 2017 créant l'obligation des terrains familiaux à l'échelle des EPCI, Nantes Métropole développe des réponses adaptées.

Pour les gens du voyage itinérants, les réponses visent le développement des aires d'accueil inscrites au schéma départemental 2018-2023. 7 nouvelles aires d'accueil, soit 70 emplacements, sont ainsi programmées dans les communes de Couëron, Orvault, La Chapelle-sur-Erdre, Carquefou, Nantes, La Montagne et Le Pellerin.

Pour faciliter l'accès à l'habitat des gens du voyage, Nantes Métropole avait été amenée dans le cadre du premier schéma départemental d'accueil des gens du voyage, à piloter une MOUS de 2004 à 2009, relative à l'ancrage territorial des gens du voyage, sur 2 secteurs identifiés de l'agglomération.

Le schéma révisé 2018-2023, tout en décidant la poursuite des actions en matière de stationnement, 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 de ces derniers dans la société par le développement de l'offre d'habitat adapté. Selon les chiffres de la préfecture, 500 caravanes par mois en moyenne sont en stationnement illicite sur le territoire de la métropole.

Plusieurs communes, soutenues par la Métropole, ont réalisé des opérations d'habitat adapté pour reloger un nombre significatif de ménages. Les diagnostics réalisés dans ces communes ont identifié des besoins à la fois en terrains familiaux (72 ménages en demandes) et en habitat adapté (a minima une soixantaine de demandes) que la Métropole entend accompagner.



ACTION 46 : Développer les réponses aux besoins du public Gens du Voyage	
 OBJECTIFS & CONTENU	Pour les aires d'accueil • Poursuivre la réalisation des aires d'accueil inscrites au schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2018-2023. • Améliorer la qualité de gestion de l'accueil sous ses différentes formes pour participer à la régulation de l'occupation des aires de stationnement. • Mieux satisfaire les besoins en stationnement des familles itinérantes dans le cadre des grands passages. Pour l'habitat adapté • Prévenir les implantations en infraction aux règles d'urbanisme. • Examiner les situations en infraction aux règles d'urbanisme et rechercher les solutions possibles. • Développer l'offre d'habitat adapté dans un principe de solidarité entre les communes pour répondre au nombre croissant de demandes recensées : - A minima une soixantaine de demandes de logements sociaux adaptés (hors terrains familiaux locatifs). - Et 72 ménages en demande de terrains familiaux locatifs. Intégrer la problématique des besoins en logement et hébergement liés au vieillissement
 MISE EN ŒUVRE	Pour les aires d'accueil, sur les bases du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage : • Les projets d'aires d'accueil programmés sont : - 7 nouvelles aires d'accueil, soit 70 emplacements. - Dans les communes de : Couëron (6 emplacements), Orvault (8), La Chapelle-sur-Erdre (15), Carquefou (15), Nantes (12), La Montagne (8), Le Pellerin (6). Pour l'habitat adapté • Améliorer la connaissance des besoins à partir des besoins identifiés dans le schéma, en lien avec l'observatoire prévu au Schéma départemental. • Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme métropolitain, définir des périmètres d'autorisation de stationnement des caravanes et des résidences démontables. • Développer une offre d'habitat adapté en logement accompagné à hauteur de 8 à 10 logements par an. • Développer une offre d'habitat en rapport avec les besoins des familles et mettre en œuvre des mesures d'accompagnement (gestion locative adaptée...) par le renforcement des missions d'ingénierie sociale et immobilière. Étudier des réponses adaptées à la problématique du vieillissement

ACTION 46 : Développer les réponses aux besoins du public Gens du Voyage	
 PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole
 PARTENAIRES	Communes, Conseil Départemental, État
 ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	Schéma Départemental 2018-2023.
 INDICATEURS DE SUIVI	• Nombre d'aires d'accueil réalisées. • nombre de projets d'habitat adaptés réalisés.
 FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches actions 41, 45

Le Programme Local de l'Habitat est un outil de dialogue entre les collectivités locales, l'État et tous les acteurs de l'habitat et du logement autour d'un projet commun visant à apporter des réponses concrètes et adaptées aux problématiques et enjeux qui se posent dans le territoire métropolitain.

L'élaboration du nouveau PLH s'est appuyée sur une démarche de définition d'une politique locale de l'habitat en concertation étroite avec les différents acteurs concernés, en vue de mobiliser leurs savoirs et leur participation afin de garantir une traduction opérationnelle du PLH.

Au-delà de ce temps fort qu'est l'élaboration du document, la mobilisation des partenaires doit perdurer tout au long de la mise en œuvre du programme d'actions pour en assurer l'appropriation par les acteurs, la mise en œuvre mais aussi pour assurer son adaptation aux enjeux du territoire.

Pour cela, la mise en place d'un dispositif d'observation doit pouvoir accompagner la lecture des processus à l'œuvre dans le territoire.

Enfin, le Programme Local de l'Habitat est un outil au service des habitants du territoire auxquels il faut garantir une égalité d'accès à l'information et une équité de traitement dans leurs besoins et leurs demandes.

- Un socle minimum d'informations commun aux différents territoires de la région : démographie, construction, structure du parc de logements, forme urbaine, consommation foncière, renouvellement urbain.
- Des indicateurs de suivi des actions thématiques développées, notamment :
 - Suivi du marché du locatif privé et du locatif abordable.
 - Suivi des ventes en accession abordable.
 - Suivi de la réhabilitation énergétique.

Pour accompagner les nouvelles actions du PLH, il sera étoffé sur plusieurs volets :

- Poursuite du diagnostic en continu du parc social en lien avec la Conférence Intercommunale du Logement (Fiche action 48) et réflexion pour développer un outil partagé et automatisé pour suivre en continu les évolutions de l'occupation sociale liées aux nouvelles attributions.
- Développement d'un observatoire des copropriétés (Fiche action 49).
- Évolution de l'observatoire foncier (Fiche action 50) vers un outil prospectif et d'aide à la décision.

Il permet de dresser le bilan de réalisation du Programme Local de l'Habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique au moins une fois par an et son évaluation à mi-parcours.

1- Observer le contexte socio-économique et les marchés de l'habitat et évaluer les politiques de l'habitat

Le Programme Local de l'Habitat doit prévoir la mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire portant sur l'analyse de la conjoncture du marché immobilier et foncier, le suivi de la demande de logement locatif social, le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.

Cet observatoire est piloté par la direction de l'habitat de Nantes Métropole en lien avec l'Agence d'urbanisme de l'Agglomération nantaise (AURAN).

Dans la continuité de la dynamique engagée depuis l'adoption en 2004 du premier PLH

métropolitain, l'observatoire de l'habitat du PLH poursuivra ses travaux comme outil d'aide à la décision et à l'évaluation et d'outil d'alerte permanent aux élus, aux services de Nantes Métropole et aux différents acteurs de l'habitat.

Cet observatoire s'appuie sur un suivi d'indicateurs pertinents nécessaires au suivi et à l'évaluation des orientations du PLH ou à l'analyse des impacts des évolutions réglementaires et territoriales intervenues depuis le diagnostic du PLH (population, logement, emploi, précarité, foncier...), susceptibles de questionner les choix effectués et d'infléchir certaines actions :

ACTION 47 : Conforter l'observatoire de l'habitat du PLH

	OBJECTIFS & CONTENU Dans la continuité de la dynamique engagée entre Nantes Métropole et l'AURAN, l'observatoire de l'habitat du PLH doit franchir un nouveau cap afin d'être plus partenarial, plus opérationnel, plus partagé, plus innovant, plus transversal : • Mettre en valeur les indicateurs clés de l'habitat permettant une analyse régulière des marchés de l'habitat et de leur évolution aux différentes échelles du territoire : aire urbaine, agglomération, secteurs et communes. • Suivre la mise en œuvre des actions du PLH à partir de la mise en place d'une série d'outils d'observation et d'évaluation sectoriels. • Évaluer les résultats des actions mises en œuvre et réadaptation si nécessaire. • Être un outil d'alerte permanent aux élus, aux services de Nantes Métropole et aux différents acteurs de l'habitat. • Concevoir les supports et outils nécessaires pour permettre l'information des partenaires.
	MISE EN ŒUVRE Le choix d'indicateurs pertinents pour chaque action sera une des premières actions à mener : • Sur la base d'un socle minimum d'informations commun aux différents territoires de la région : démographie, construction, structure du parc de logements, forme urbaine, consommation foncière, renouvellement urbain. • Et d'observatoires sectoriels prévus dans le cadre des actions thématiques développées, notamment : - Suivi du marché du locatif privé et du PLS. - Suivi des ventes en accession abordable et intermédiaire. - Suivi de la réhabilitation énergétique du parc existant, dont le parc social. - Observatoire des copropriétés (Fiche action 49). - Le diagnostic en continu du parc social en lien avec la Conférence Intercommunale du Logement (Fiche action 48). - Observatoire des gisements fonciers (Fiche action 50). - Suivi annuel des fiches communales PLH (Fiche action 11). • Ces indicateurs et observatoires sectoriels viendront alimenter les travaux et réflexion de l'observatoire de l'habitat et seront intégrés au bilan annuel du PLH, présenté chaque année en Conseil Métropolitain et aux partenaires. • Les travaux de ce comité seront publiés et diffusés (notes de conjoncture, études thématiques, brèves internet sur le site de l'AURAN et sur celui de Nantes Métropole...).

ACTION 47 : Conforter l'observatoire de l'habitat du PLH

	PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole en partenariat avec l'AURAN
	PARTENAIRES	Communes, OLOMA, ONILOCA, professionnels de l'habitat, de l'aménagement, d'associations de locataires...
	ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	En cours, tout au long du PLH. Action développée dans le cadre du programme partenarial annuel Nantes Métropole - AURAN.
	INDICATEURS DE SUIVI	Travaux, études, publications réalisées.
	FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches actions 11, 47, 48, 49, 50

ACTION 48 : Poursuivre le diagnostic en continu du parc locatif social et de son occupation	
 OBJECTIFS & CONTENU	• Alimenter les travaux de la Conférence Intercommunale du Logement par une analyse en continu et localisée du parc locatif social de l'agglomération : état du patrimoine, niveau d'intervention, caractéristiques physiques, occupation sociale, niveau de la demande etc. • Créer un outil d'observation permettant une mise à jour régulière du diagnostic de la Conférence Intercommunale du Logement. • Intégrer ce diagnostic à l'observatoire du Programme Local de l'Habitat.
 MISE EN ŒUVRE	Actualisation du diagnostic du parc social de manière annuelle à partir : • Du Fichier Commun de la demande : production annuelle d'une analyse de la demande locative sociale et des attributions en lien avec le CREHA Ouest. • De l'Enquête sur l'Occupation du Parc Social : actualisation de l'analyse de l'occupation sociale du parc et avec l'ensemble des organismes sociaux avec les orientations de la CIL en particulier sur l'occupation du parc et de son évolution en termes de fragilité, et le rééquilibrage territorial (focus quartiers prioritaires et parc accessible hors quartiers prioritaires). • Faire évoluer la convention de transmission des données issues de l'enquête Occupation du Parc Social au regard des orientations de la Conférence Intercommunale du Logement et développer un outil de suivi partagé et automatisé pour suivre en continu les évolutions de l'occupation sociale liées aux nouvelles attributions. • De l'Atlas du parc social : actualisation des données relatives à l'état du parc du parc en lien avec l'ensemble des organismes sociaux et approfondissement du diagnostic sur l'accessibilité du parc en terme de loyers. Partager les résultats annuellement dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement. Réalisation d'études « à-façon » pour alimenter les groupes de travail thématiques issus de la CIL.
 PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole

ACTION 48 : Poursuivre le diagnostic en continu du parc locatif social et de son occupation	
 PARTENAIRES	Membre de la CIL : Communes, Bailleurs sociaux et USH des Pays de la Loire, CREHA Ouest, associations.
 ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	2019
 INDICATEURS DE SUIVI	Travaux, études, publications.
 FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches actions 18, 19, 20,24, 26, 27, 36, 39, 47, 51, 52, 53, 54, 55

ACTION 49: Mettre en place un observatoire des copropriétés



OBJECTIFS &
CONTENU

- 13 000 copropriétés (horizontales et verticales) représentant 160 000 logements soit la moitié du parc de logements de la métropole, caractérisées par une très grande diversité : leur époque de construction, leur taille, leur localisation, leur mode de gestion, leur situation financière, leur occupation, etc.
- Renforcer les actions de prévention auprès des copropriétaires à travers les dispositifs mis en place (OPAH et Opération de Restauration Immobilière (ORI), Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) Grand Bellevue) et déployer des moyens incitatifs auprès des copropriétés, voire coercitifs pour les copropriétés plus dégradées via le recours aux travaux obligatoires prescrits par Déclaration d'Utilité Publique (DUP).
- Renforcer la connaissance du parc de copropriétés afin de déceler en amont les copropriétés fragiles et/ou dégradées. Certaines copropriétés peuvent cumuler des difficultés de gestion (gouvernance insuffisante, investisseurs peu regardants) mais aussi des difficultés d'entretien (trésorerie exsangue, propriétaires occupants non solvables) nécessitant alors des travaux pour la conservation du bâti.
- Compléter la connaissance du parc privé de la métropole aujourd'hui lacunaire sur les copropriétés et le pavillonnaire vieillissant.
- Compléter les outils de connaissance sur les copropriétés développés par la DEER (parc énergivore construit entre 1945 et 1985) et le registre national d'immatriculations des copropriétés.
- Capitaliser l'expérience du POPAC conduit sur le Grand Bellevue pour généraliser un outil de connaissance de l'ensemble des copropriétés du territoire.



MISE EN ŒUVRE

- Développer une analyse globale de l'ensemble des copropriétés de la métropole à travers.
- Des indicateurs techniques.
 - Des indicateurs immobiliers (vacance, rotation).
 - Des indicateurs de gestion immobilière.
 - Des indicateurs financiers des indicateurs sociaux, d'occupation.
- Temps 1 : Définition des indicateurs.
- Recensement des indicateurs nécessaires.
 - Identification des données disponibles.
- Temps 2 : Développement d'un partenariat avec les professionnels pour mobiliser les données non disponibles.
- Constituer un outil de veille et d'aide à la décision.

ACTION 49: Mettre en place un observatoire des copropriétés



PORTEUR DE
L'ACTION

Nantes Métropole



PARTENAIRES

Anah, Auran, aménageurs, Syndics de copropriété, État, communes, ARS



ÉCHÉANCIER /
DÉMARRAGE

2019 : Observatoire des copropriétés et étude pré opérationnelle OPAH Copropriétés.
2020 : POPAC + OPAH Copropriétés.



ÉLÉMENTS
BUDGÉTAIRES ET
HUMAINS

Observatoire : budget AURAN et subvention ANAH.
POPAC métropolitain non calibré , subvention ANAH à l'ingénierie mobilisable
OPAH Copropriétés dégradées : étude pré-opérationnelle estimée à 120 000 €, animation à 1,5 M €, concession d'aménagement estimée à 1,5 M €.
OPAH Copropriétés : étude, animation, CPA.



INDICATEURS DE
SUIVI

Développement d'un outil d'observation.



FICHES ACTIONS
LIÉES

Fiches actions 6, 8, 47, 51

ACTION 50 : Faire évoluer l'observatoire foncier vers un outil prospectif et d'aide à la décision

	OBJECTIFS & CONTENU	L'observatoire doit évoluer dans sa dimension opérationnelle afin de : • S'inscrire dans la prospection avec l'identification et le suivi du potentiel foncier dans le diffus : - Connaître la mutabilité du foncier bâti ou non bâti, le potentiel d'urbanisation, les effets de la division parcellaire. - Organiser et prioriser les actions d'initiative privée ou publique • Devenir un outil d'aide à la décision pour les opérations d'habitat en étudiant les charges foncières dans le diffus : - Connaître le niveau de charges acceptables selon le type de projet d'habitat. - Se doter d'un référentiel des prix afin de consolider la réalisation des opérations d'habitat et faciliter les négociations. • Partager les connaissances avec les acteurs du foncier, publics ou privés.
	MISE EN ŒUVRE	• Réaliser une étude de gisements fonciers sur toutes les communes de Nantes Métropole afin d'être dans la prospective et dans l'anticipation, en s'appuyant sur des faisabilités techniques, juridiques et financières sur la ou les parcelle(s) au regard des droits des sols. • Créer un référentiel sur les charges foncières en diffus en fonction de la forme urbaine (individuel, intermédiaire, collectif). • Capitaliser les connaissances et des références des différentes composantes de la charge foncière, en particulier démolition et dépollution.
	PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole
	PARTENAIRES	État, Communes En fonction du mode de réalisation de l'action (régie ou externalisation)

ACTION 50 : Faire évoluer l'observatoire foncier vers un outil prospectif et d'aide à la décision

	ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	• 2018 : Benchmarking, définition des besoins et des résultats attendus, élaboration d'un cahier des charges. • 2019 : lancement d'une étude de gisements fonciers en régie ou par un prestataire extérieur sur 4 communes test. • 2020-2021 : étude sur l'ensemble des communes de Nantes Métropole.
	ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES ET HUMAINS	150 000 € sur 3 ans (si AMO).
	INDICATEURS DE SUIVI	Nombre et m² de parcelles identifiées de gisement foncier bâties et non bâties. Charges foncières par zonage du PLUm et selon le projet d'habitat.
	FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches actions 2, 13, 47, 51

2- Faire vivre le PLH

Le pilotage du PLH et l'adaptation de son plan d'actions en continu sont essentiels pour rester réactif, entre autres aux évolutions des marchés locaux et à celle du contexte réglementaire et législatif.

Aussi, le PLH nécessite des instances de pilotage et d'animation qui seront assurées par :

- Le comité de pilotage du PLH qui est chargé de suivre la réalisation des objectifs du PLH et si nécessaire de les réévaluer.
- Les groupes de pilotage bilatéraux des fiches communales qui assurent annuellement le suivi des objectifs territorialisés.
- La Conférence Intercommunale du Logement qui se réunit annuellement pour faire un bilan de l'atteinte des objectifs en matière d'attributions et de mutations dans le patrimoine locatif social.
- Des comités techniques avec les partenaires de l'habitat qui permettront de partager la mise en œuvre du PLH et alimenter les réflexions de ces différentes instances mais aussi pour qualifier les besoins et l'offre à développer.

La mise en œuvre des actions du PLH ne peut être assurée sans la mobilisation de tous les partenaires de l'habitat. Pour accompagner le partenariat local très riche, des conventions de partenariat seront mobilisées en particulier avec les acteurs sociaux du territoire ou Action Logement.



ACTION 51 : Développer un dispositif d'animation et de suivi partenarial pour qualifier les besoins et l'offre et partager les priorités	
 OBJECTIFS & CONTENU	• Pérenniser les dispositifs d'animation et de suivi du PLH. • Renforcer les partenariats avec les acteurs institutionnels et locaux de l'habitat. • Rester réactif, entre autres aux évolutions des marchés locaux et à celle du contexte réglementaire et législatif. • Approfondir la connaissance sur certaines thématiques et la partager. • Stimuler l'innovation.
 MISE EN ŒUVRE	Faire vivre les dispositifs d'animation et de suivi du PLH en s'appuyant sur : • Le comité de pilotage du PLH chargé de suivre la réalisation des objectifs du PLH et si nécessaire de les réévaluer. • Les groupes de pilotage bilatéraux des fiches communales qui assurent annuellement le suivi des objectifs territorialisés. • La Conférence Intercommunale du Logement qui se réunit annuellement pour faire un bilan de l'atteinte des objectifs en matière d'attributions et de mutations dans le patrimoine locatif social. • Les comités techniques avec les partenaires de l'habitat qui permettent de partager la mise en œuvre du PLH et alimenter les réflexions de ces différentes instances mais aussi pour qualifier les besoins et l'offre à développer. Pérenniser et adapter les outils et indicateurs de suivi du PLH. Lancer des études thématiques complémentaires. Développer des outils de communication du PLH à destination des élus, des partenaires de l'habitat et du grand public.
 PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole
 PARTENAIRES	Communes, partenaires de l'habitat et de la CIL.

ACTION 51 : Développer un dispositif d'animation et de suivi partenarial pour qualifier les besoins et l'offre et partager les priorités	
 ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	Tout au long du PLH.
 INDICATEURS DE SUIVI	• Nombre de rencontres des différentes instances. • Outils de communication développés. • Études engagées.
 FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches actions 36, 38, 45, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 54

ACTION 52: La Conférence Intercommunale du Logement

	OBJECTIFS & CONTENU • La Conférence Intercommunale du Logement a été créée en décembre 2013 et élargie en juin 2015 conformément aux dispositions issues de la loi ALUR. Copilotée par la Métropole et le Préfet, elle regroupe les communes, l'État, les bailleurs sociaux, l'USH, Action Logement, le Conseil Départemental, les associations œuvrant pour le logement des plus démunis, les associations représentatives des locataires. • Cette conférence a pour objet de travailler sur une connaissance partagée du parc social et de son occupation afin de définir conjointement des objectifs de peuplement dans le respect des spécificités et de la solidarité des territoires. La CIL a défini des orientations portant sur : • Les objectifs en matière d'attributions et de mutations du parc locatif social. • Les modalités de relogement des ménages relevant des projets de renouvellement urbain et relevant de l'accord collectif ou prioritaires DALO. • Les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation. Ces orientations sont énoncées dans un document cadre de la politique de peuplement métropolitaine approuvé par la Métropole par délibération et par le Préfet, traduites en objectifs et engagements des partenaires dans le cadre de Convention Intercommunale d'Attributions. La CIL constitue enfin le lieu de gouvernance et de mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID-Action 55).
	MISE EN ŒUVRE La CIL se réunira une fois par an et sera alimentée par les travaux et réflexions développées dans le cadre du groupe technique et des groupes de travail thématiques qui en émanent.
	PORTEUR DE L'ACTION Nantes Métropole et État

ACTION 52: La Conférence Intercommunale du Logement

	PARTENAIRES Communes, bailleurs sociaux et USH Pays de Loire, Action Logement, Conseil Départemental, associations œuvrant pour le logement des plus démunis, associations représentatives des locataires.
	ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE • Lancement de la Conférence Intercommunale du Logement métropolitaine : 5 novembre 2013. • Délibération de Nantes Métropole d'évolution de la CIL : 29 juin 2015. • Définition des orientations cadre de la politique de peuplement métropolitaine : octobre 2016. • Adoption de la Convention Intercommunale d'Attribution : février 2017. • Adoption du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs : juin 2017. • Bilan annuel en CIL plénière. • 2018 : mise en compatibilité des documents avec les dispositions issues de la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017.
	INDICATEURS DE SUIVI • Rencontre de la CIL. • Programme de travail engagé.
	FICHES ACTIONS LIÉES Fiches actions n°26, 27, 39, 47, 48, 52, 54, 55, 56

ACTION 53: Conforter, renforcer et organiser le partenariat en faveur de la production du logement social et abordable	
 OBJECTIFS & CONTENU	• Assurer les objectifs globaux de production (Fiche action n°18), les objectifs de logements à loyers accessibles (Fiche action n°20) et répondre aux objectifs qualitatifs (Fiche action n°19). • Fédérer un partenariat constructif en interne et en externe avec l'ensemble des acteurs : État, communes, bailleurs sociaux, les coopératives, les aménageurs, Action Logement, la Caisse des Dépôts et Consignations... • Renforcer les actions pédagogiques auprès des partenaires.
 MISE EN ŒUVRE	• Renouveler la Convention de partenariat avec les bailleurs sociaux et l'USH qui rappelle les engagements des signataires et définit les modalités de travail en commun afin de confirmer et renforcer le partenariat. • Suivre les Plans Stratégiques Patrimoniaux des bailleurs sociaux et leurs Conventions d'Utilité Sociale. • Veiller à travers les fiches communales à suivre la programmation opérationnelle et territorialisée et accompagner les communes pour qu'elles atteignent leurs objectifs. • Renouveler la signature de la Convention de délégation des aides à la pierre avec l'État. • Faire vivre la « Convention cadre de territoire pour le logement des salariés » signée avec Action Logement pour la période 2017-2019. • Renforcer les liens entre les différents services de la Métropole. • Partager les enjeux du PLH avec les aménageurs pour les mettre en œuvre dans les opérations publiques métropolitaines.
 PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole
 PARTENAIRES	Bailleurs sociaux – coopératives – USH des Pays de Loire, État, Communes, Action Logement, CDC, aménageurs

ACTION 53: Conforter, renforcer et organiser le partenariat en faveur de la production du logement social et abordable	
 ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	Tout au long du PLH.
 INDICATEURS DE SUIVI	• Renouvellement de la convention de partenariat avec les bailleurs sociaux et l'USH des Pays de Loire. • Renouvellement de la signature de la Convention de délégation des aides à la pierre avec l'État. • Bilan de mise en œuvre de la Convention cadre de territoire pour le logement des salariés signée avec Action Logement.
 FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches actions 11, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 47, 48, 51, 52

3- Améliorer les conditions d'information des habitants

La politique de l'habitat de la Métropole est au service de tous les habitants de la métropole ou ceux souhaitant s'y installer. L'accès à l'information pour tous est un enjeu et un défi pour la Métropole et doit permettre d'assurer une égalité d'accès à l'information.

Pour y répondre la Métropole s'est doté en 2017 d'une Maison de l'Habitant. Ce lieu ressource situé dans la centralité métropolitaine, a pour vocation d'informer les habitants de la métropole sur les aides au logement et à l'habitat. La Maison de l'Habitant a vocation à présenter :

- Les grands projets urbains de l'agglomération.
- L'offre de logements abordables, en accession ou en location.
- Une information détaillée sur le logement locatif social (enregistrement de la demande, modalités d'attribution et délais d'attente, localisation du parc et niveaux de loyer...).
- Les aides à la réhabilitation du parc privé et dispositifs de lutte contre la précarité énergétique. Afin de renforcer l'articulation entre la politique de l'Habitat et les enjeux liés au Plan Climat, la Maison de l'Habitant sera également un lieu ressource en matière d'énergie, en y accueillant l'Espace Info Énergie métropolitain et des permanences d'acteurs notamment les opérateurs chargés des dispositifs opérationnels OPAH ou FIG.
- L'offre et les acteurs compétents concernant les besoins des publics spécifiques (jeunes, seniors, personnes handicapées...).

La Maison de l'Habitant constitue également la tête du réseau du service d'accueil et

d'information des demandeurs mis en place dans le cadre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur (PPGDLSID).

Ce plan définit les orientations destinées à satisfaire le droit à l'information du demandeur et à assurer la gestion partagée de la demande. Ce plan repose sur trois axes principaux :

- La mise en place d'un service d'accueil et d'information des demandeurs de logement social.
- L'organisation de la gestion partagée des demandes de logement social avec l'ensemble des acteurs.
- L'organisation collective du traitement des demandes des ménages dont la situation nécessite un traitement particulier.

À travers ce plan, la Métropole et ses partenaires répondent aux enjeux de transparence de l'information pour le demandeur, d'efficacité et d'équité dans la gestion des demandes de logements sociaux, socles d'une Métropole juste et solidaire.

De nouveaux axes de travail devront être développés en lien avec les actions nouvelles du PLH, pour assurer l'information des habitants :

- Amélioration de l'accès à l'information et aux droits pour les ménages en situation de fragilité (personnes en situation de handicap, ménages précaires...).
- Développement de l'information sur les statuts de propriétaire et copropriétaire en lien avec les professionnels de l'habitat.
- Coordonner l'information grand public sur les aides à l'amélioration de la performance énergétique des logements - MON PROJET RENOV.



ACTION 54 : Améliorer l'accès à l'information via la Maison de l'Habitant

	OBJECTIFS & CONTENU Conçu comme un lieu ressource, la Maison de l'Habitant est un guichet unique d'information et de conseil sur l'habitat et le logement dans la Métropole. La Maison de l'Habitant a vocation à présenter : • Les grands projets urbains de l'agglomération. • L'offre de logement abordable, en accession ou en location. • Une information détaillée sur le logement locatif social (enregistrement de la demande, modalités d'attribution et délais d'attente, localisation du parc et niveaux de loyer...). • Les aides à la réhabilitation du parc privé et dispositif de lutte contre la précarité énergétique. • L'offre et les acteurs compétents concernant les besoins des publics spécifiques (jeunes, seniors, personnes handicapées...). S'inscrivant pleinement dans les enjeux de la Conférence Intercommunale du Logement, ce lieu doit permettre de répondre aux objectifs du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur.
	MISE EN ŒUVRE • Alimenter l'espace ressource de la Maison de l'Habitant par la production de données synthétiques et communicantes : construction neuve, état de la demande de logement social, commercialisation des logements. • Poursuivre la mise en ligne de cartes de présentation d'offres de logements à destination des usagers (étudiants, logements abordables...). • Participer au développement de la base de connaissance créée par l'ADIL. • Relayer et/ou participer aux ateliers programmés par l'ADIL à destination du grand public. • Animer le réseau des différents lieux constituant le service d'accueil et d'information des demandeurs mis en place dans le cadre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur (PPGDLSID). • Développer des axes de travail spécifiques : - Amélioration de l'accès à l'information et aux droits pour les ménages en situation de fragilité (personnes en situation de handicap, ménages précaires...). - Développement de l'information sur les statuts de propriétaire et copropriétaire en lien avec les professionnels de l'habitat. - Coordonner l'information grand public sur les aides à l'amélioration de la performance énergétique des logements - MON PROJET RENOV. - Améliorer les conditions d'information et d'accès au logement des jeunes.

ACTION 54 : Améliorer l'accès à l'information via la Maison de l'Habitant

	MISE EN ŒUVRE - Accompagner les ménages en parcours d'accession à la propriété (plan de financement) dans le cadre des dispositifs d'accession abordable et de vente HLM. • Développer et coordonner l'information sur la prévention de la dépendance (aides techniques mobiles, aides financières, offre adaptée ou spécifique...).
	PORTEUR DE L'ACTION Nantes Métropole et ADIL Loire Atlantique
	PARTENAIRES Communes, opérateurs OPAH ou PIG, Espace Info Énergie, partenaires de l'habitat
	ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE Tout au long du PLH.
	INDICATEURS DE SUIVI Nombre de ménages accompagnés.
	FICHES ACTIONS LIÉES Fiches actions 36, 38, 47, 48, 51, 52, 55, 56

ACTION 55 : Mettre en œuvre et évaluer le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs

	OBJECTIFS & CONTENU Conformément à la loi ALUR, l'élaboration d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs a été initiée en juin 2015. Les objectifs du plan sont de faciliter l'accès au logement des ménages et améliorer le système d'attribution de logements sociaux. Ce Plan doit contribuer à assurer : • Une plus grande transparence vis-à-vis du demandeur. • Une meilleure lisibilité dans le parcours du demandeur. • Une meilleure efficacité et égalité dans le traitement des demandes. Le PPGDLSID qui a été approuvé le 26 juin 2017 se décline suivant deux axes principaux : • Axe I- Le service d'accueil, d'information et d'accompagnement des demandeurs de logement social. • Axe II- Dispositif de gestion partagée et prise en compte des ménages nécessitant un traitement particulier.
	MISE EN ŒUVRE Le Plan a vocation à renforcer le travail partenarial avec l'ensemble des acteurs du logement social du territoire sur les 4 chantiers suivants : • Harmoniser les modalités d'enregistrement de la demande de logement social. • Organiser un service d'information et d'accueil du demandeur de logement social. • Harmoniser le contenu de l'information : qualification de l'offre de logement social, accompagnement du demandeur dans la qualification de sa demande, définir des indicateurs de délai moyen d'attente. • Gestion partagée de la demande : harmonisation des pratiques en s'appuyant sur le fichier commun de la demande, définition des publics prioritaires (accord collectif intercommunal), favoriser les mutations. Le Plan est élaboré pour une durée de 6 ans, soumis à l'avis de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et approuvé par Nantes Métropole. Sa gouvernance est assurée par la Conférence Intercommunale du Logement. La mise en œuvre opérationnelle du Plan intervient après cette approbation : • Mettre en place des groupes de travail pour assurer la mise en œuvre du programme de travail du Plan. • Réaliser un bilan annuel, un bilan à mi-parcours et une évaluation finale soumis à l'avis de l'État et de la CIL.

ACTION 55 : Mettre en œuvre et évaluer le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs

	PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole, Conférence Intercommunale du Logement.
	PARTENAIRES	État, Communes, Bailleurs sociaux – coopératives – USH, Action Logement, ADIL, CREA H Ouest.
	ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	Adoption du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs : juin 2017. Mise en compatibilité en 2018 avec les dispositions issues de la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 Suivi et animation du Plan : Tout au long du PLH.
	INDICATEURS DE SUIVI	• Bilan de mise en œuvre et évaluation finale du plan. • Groupes de travail dédiés.
	FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches actions 47, 48, 51, 52, 55, 56

ACTION 56 : Coordonner l'information grand public sur les aides à l'amélioration de la performance énergétique des logements MON PROJET RENOV	
 OBJECTIFS & CONTENU	Dans le prolongement de l'adoption de la feuille de route du Plan Climat Air Énergie Territorial et du grand débat Transition énergétique, la Métropole confirme son ambition d'une réduction des consommations d'énergie dans le parc privé de logements avec un objectif de rénovation énergétique de 3500 logements par an. • Massification des chantiers de rénovation énergétique performants « au bénéfice de 100 % des habitants ». • Diffuser auprès des propriétaires occupants et bailleurs les outils possibles d'intervention sur leur logement pour en améliorer la performance énergétique.
 MISE EN ŒUVRE	Développement d'un guichet unique de la rénovation énergétique sous une marque unique « MON PROJET RENOV » : • Aides financières de la Métropole et de l'ANAH. • Accompagnement des habitants : Espace Info Énergie / Maison de l'Habitant, conseillers climat Énergie de Nantes Métropole, opérateurs OPAH/PIG. • Animations : événements, actions pédagogiques, formation des professionnels, renforcement de l'accompagnement inter-acteurs, communication, plate-forme web « MON PROJET RENOV ».
 PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole
 PARTENAIRES	État, Communes, Action Logement, Maison de l'Habitant
 ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	Tout au long du PLH.
 INDICATEURS DE SUIVI	Nombre de ménages accompagnés. Animations.

ACTION 56 : Coordonner l'information grand public sur les aides à l'amélioration de la performance énergétique des logements MON PROJET RENOV		
	FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches actions 1, 6, 7, 8, 54, 55

