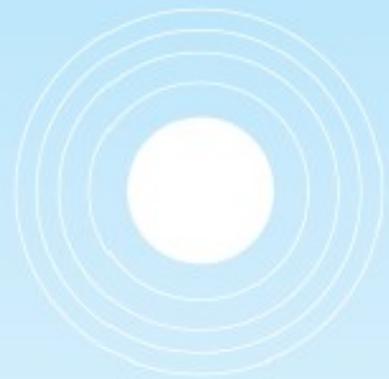
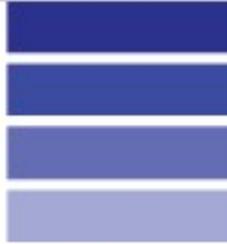


PROGRAMME LOCAL
DE **L'HABITAT**

2019 > 2025

Bilan 2020 et perspectives 2021





INTRODUCTION



Approuvé le 7 décembre 2018, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Nantes Métropole pour la période 2019-2025 s'inscrit dans la poursuite d'une politique publique de l'habitat construite depuis la création de la métropole avec un premier document adopté pour la période 2004-2009 et un second pour la période 2010-2016, prorogé jusqu'en 2018. Elle positionne l'habitat comme l'un des principaux vecteurs du développement et de l'ambition de solidarité entre tous les territoires de la métropole et à l'égard de tous les habitants.

L'élaboration conjointe de ce document avec le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain et le Plan de Déplacement Urbain (délibération du conseil métropolitain du 17 octobre 2014) vise à assurer le renforcement de la stratégie commune urbanisme – habitat – déplacements, en veillant à articuler les orientations stratégiques de la Métropole dans ces différents champs d'actions, et à décliner concrètement leur mise en œuvre opérationnelle. Par ailleurs, ce programme prend en compte les ambitions du Plan Climat Air Énergie Territorial, également en cours d'élaboration, et de la feuille de route Transition Énergétique adoptée lors du conseil métropolitain du 16 février 2018. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUm constitue le socle commun de ces différents documents.

Ce nouveau Programme Local de l'Habitat fixe les ambitions à insuffler à la politique publique de l'habitat pour la période 2019-2025 et les priorités stratégiques qui doivent guider l'action conjointe de la Métropole et des 24 communes pour apporter des solutions concrètes aux besoins en logement de l'ensemble des habitants tout en assurant un développement équilibré du territoire.

Cinq grandes orientations stratégiques, déclinée en objectifs opérationnels, traduisent l'ambition renouvelée de cette politique de l'habitat partagée :

Orientation stratégique I - Accompagner le développement de la métropole nantaise à l'horizon 2030 en s'inscrivant dans la transition énergétique

Orientation stratégique II - Conforter la diversification de l'offre de logements pour mieux répondre aux besoins, faciliter les parcours résidentiels et l'équilibre territorial

Orientation stratégique III - Prendre en compte les besoins liés à la transition démographique (vieillesse de la population, handicap et accueil des jeunes)

Orientation IV - Développer une métropole solidaire avec les plus précaires et répondre aux besoins spécifiques en logements et en hébergement

Orientation V - Faire vivre le PLH - animation, observation, évaluation

En application des articles L.302-3 et R.302-13 du Code de la Construction et de l'Habitation, un bilan de la réalisation annuel du Programme Local de l'Habitat doit être réalisé. Ce document rend compte de la mise en œuvre des actions du PLH de Nantes Métropole pour la première année de sa mise en œuvre, l'année 2019. Le début d'année 2020 marqué par la crise sanitaire liée à la covid-19 et par le renouvellement des équipes municipales et métropolitaines a conduit au décalage de la présentation du bilan en fin d'année 2020 aussi ce document rend également compte des réalisations et des premières tendances enregistrées pour l'année 2020.

Les années 2020 et 2021 ont ainsi été marquée par l'engagement de nouvelles actions parmi lesquelles :

- En déclinaison des objectifs ambitieux de réhabilitation issus de la Feuille de Route pour la Transition Énergétique et inscrits au PLH, de nouveaux dispositifs et/ou études ont été lancés :
 - Le Programme d'Intérêt Général Mon Projet Rénov « ménages » de lutte contre la précarité énergétique, l'habitat indigne et Maintien à Domicile confié au bureau d'études SOLIHA ;

- Le Programme d'Intérêt Général Mon Projet Rénov « Amélioration énergétique des copropriétés » destiné aux copropriétés souhaitant engager un projet de rénovation énergétique ambitieux, confié au cabinet Citémétrie ;
 - L'étude pré-opérationnelle relative à la mise en place d'un dispositif d'accompagnement de la copropriété « Les Rochelets » confiée au cabinet SOLIHA engagée en 2021.
 - Un nouveau Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) Métropolitain qui permettra d'accompagner en priorité les petites copropriétés non organisées, les copropriétés mixtes (bailleurs sociaux / propriétaires privés) les copropriétés issues des produits investisseurs et les celles s'inscrivant dans des projets urbains stratégiques. Il s'articule autour de plusieurs actions visant : la sensibilisation aux droits et devoirs des copropriétaires, l'aide à l'immatriculation et à la mise en gestion, la réalisation de diagnostics multi critères, l'aide au redressement de la gestion et à la résorption des impayés... La mission est confiée à Soliha.
 - Le Service d'Accompagnement à la Rénovation Energétique (SARE), hébergé au sein de la maison de l'habitant. Ce service, animé par l'association Alisée, accueil, oriente et accompagne les particuliers porteurs d'un projet de rénovation énergétique. Pour répondre à la forte demande, les moyens humains ont été largement renforcés.
 - Le regroupement au sein de la direction de l'habitat de l'ensemble des interventions de la Métropole dédiées à l'amélioration des logements du parc privé : pilotage des PIG, OPAH, de la délégation Anah, des relations contractuelles (Maison de l'habitant, Auran, Région, EIE, CD44...), du dispositif Mon Projet Rénov, du lien avec les communes, instances d'arbitrage, des observatoires (copro, loyers...) et des outils de reporting (base de données ...). Cela s'est traduit en septembre 2021 par l'intégration des chargés de mission transition énergétique au sein de la direction de l'habitat.
- Le démarrage de la production de logements via l'Organisme de Foncier Solidaire, Atlantique Accession Solidaire, qui permet de développer une offre de logements en accession abordable pérenne. L'OFS intervient dans un premier temps dans un périmètre limité à la centralité métropolitaine et aux quartiers prioritaires politique de la ville avant d'envisager son extension ou sa généralisation lors de l'évaluation à mi-parcours du PLH.
 - La validation de nouveaux référentiels de prix relatifs à l'accession abordable (OFS et PSLA). En effet, depuis l'adoption du PLH fin 2018, les coûts de construction ont fortement évolué sous l'effet conjugué d'exigences plus qualitatives et normatives, locales et nationales (PLUM, RT 2012...), et des tensions constatées dans le secteur de la construction qui se traduisent par des marchés non attribués, une pénurie de main-d'œuvre et de matériaux, des défaillances d'entreprise... La définition des nouveaux référentiels de prix s'est appuyée sur des groupes de travail conduits en 2020-2021 avec les opérateurs (privés, sociaux et coopératifs) en tenant en compte des capacités d'investissement des ménages bénéficiant du contexte favorable d'accès au crédit bancaire, de la réalité économique des opérations et des leviers disponibles pour la collectivité (charges foncière, exigences qualitatives, stationnement...). De la même manière un nouveau dispositif d'encadrement des prix de vente des logements sociaux en VEFA à Nantes Métropole a été validé en 2021.
 - Le bilan du dispositif d'aide directe aux bailleurs sociaux mis en place en 2019-2021 afin d'améliorer la performance énergétique des réhabilitations de logements locatifs sociaux (deux niveaux d'aides selon le niveau de performance énergétique - BBC rénovation – 20 % soit une consommation énergétique < 64 Kw/m²/an et niveau BBC énergie ou RT 2012 (étiquette A), c'est à dire une consommation < 50 Kw/m²/an) et afin d'encourager l'adaptation au vieillissement ou au handicap d'au moins 10 % des logements situés dans les immeubles réhabilités accessibles. Ce dispositif se prolongera en 2022. Sera également proposée la mise en place d'un accompagnement du dispositif EnergieSprong, permettant une massification des chantiers et une baisse des coûts des réhabilitations par des groupements de commandes.

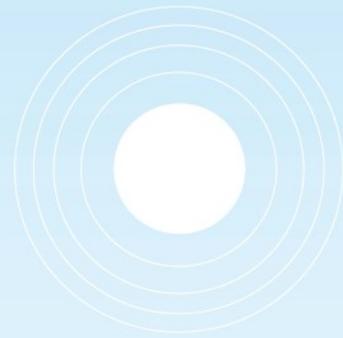
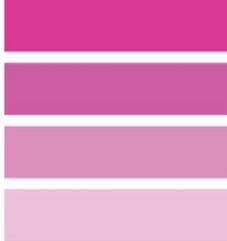
- Les premiers bilans de la production de logements sociaux à loyers accessibles accompagnée financièrement par la métropole depuis juin 2020 : il s'agit de développer le parc de logements économiquement accessibles pour répondre aux orientations et objectifs de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et de la loi égalité et citoyenneté, en permettant notamment l'accès au logement social situé en dehors des quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville pour des ménages du 1^{er} quartile ;
- L'engagement de groupes de travail, partenariaux et politiques, pour mettre en œuvre le dispositif de cotation de la demande locative sociale. Cette action, prévue au programme d'action de la CIL et rendue obligatoire par la loi ELAN en 2018, vise à attribuer un nombre de points à toutes les demandes de logement social selon des critères préalablement définis. La cotation est un outil d'aide à la décision pour identifier et ordonnancer des candidatures soumises en Commission d'attribution des logements sociaux des bailleurs, qui doit favoriser la transparence et la compréhension des procédures d'attribution des logements sociaux pour les demandeurs et entre les acteurs du logement.
- La poursuite de la démarche de peuplement dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville en renouvellement urbain pour décliner à l'échelle de chaque quartier les orientations de la CIL visant à diversifier le profil des ménages logés, accompagner les souhaits des ménages résidant dans ces quartiers, prendre en compte les aspirations des habitants concernés par le relogement. Ce travail s'effectue en lien avec les opérations de réhabilitations et un travail conjoint de Nantes Métropole et des bailleurs sociaux pour conserver un niveau de loyer post réhabilitation accessible conformément aux demandes de la CIL ;
- Le développement de réponses aux besoins spécifiques en logement (gens du voyage, jeunes, seniors, handicap). La métropole accompagne ainsi les communes et les porteurs de projets associatifs dans l'analyse des besoins, la recherche de foncier, la mise en lien avec un maître d'ouvrage social et le montage opérationnel et financier. L'accent a été mis en 2020-2021, suite au grand débat métropolitain sur la longévité, sur l'élaboration de la feuille de route longévité et l'accompagnement de démarches Villes Amies des Aînés. La Métropole, la Ville de Nantes et l'AURAN ont candidaté auprès de la FNAU pour développer un Observatoire Territorial du Logement Étudiant : cette candidature a été présélectionnée le 29 mars 2021 en vue d'une labellisation dans les mois à venir. Cet observatoire doit permettre de développer la connaissance des besoins en logement étudiants et de renforcer le partenariat avec l'ensemble des acteurs concernés.
- Le développement de solutions alternatives en logements par la préfecture, l'USH Pays de Loire, le CD44 et la Métropole pour les ménages les plus précaires. Afin de faire face aux mouvements migratoires que le territoire connaît et qui ont des répercussions sur les marchés de l'habitat amplifiée par la crise sanitaire de 2020, est à l'étude le développement de projets d'habitat modulaire sur des fonciers temporairement disponibles et notamment la mobilisation de biens bâtis dans l'attente d'un changement d'usage (ex : clinique Sourdille, caserne Moncey, pavillon 87 bd St Aignan, mobilisation des biens communaux et métropolitains....). L'objectif est de fluidifier les parcours résidentiels des structures d'hébergement vers le logement.

L'Observatoire de l'habitat de l'agglomération nantaise co-piloté par l'AURAN et la Direction Habitat de Nantes Métropole a poursuivi, durant les années 2020 et 2021, ses observations du territoire de Nantes Métropole et de son aire urbaine au travers des indicateurs immobiliers, démographiques et socio-économiques en lien avec ses différents partenaires.

Il permet de mettre en évidence les évolutions enregistrées par les marchés locaux de l'habitat depuis l'établissement du PLH avec des signaux marqués de durcissement des conditions d'accès et de mobilité dans le parc de logement engendrant une crise métropolitaine du logement :

- Une croissance démographique qui génère des besoins en logements que le dynamisme de la construction neuve ne suffit pas à satisfaire (+9415 habitants/an entre 2013 et 2018 contre +5672 entre 2008 et 2013);
- Des parcs locatifs, social et privé, sous tension avec un taux de rotation en baisse et un niveau de vacance résiduel ;
- Une demande locative sociale qui continue de progresser : au 01/01/2021, on dénombre 34 939 demandeurs de logements sociaux (contre 27 685 en 2014 soit + 26,2%) ;
- Des prix de l'immobilier en progression qui freinent les parcours résidentiels des habitants de la Métropole (entre 2019 et 2020 - appartements anciens : +12,6 % à Nantes et +13,4 à +15 % % pour le reste de la Métropole / Maisons anciennes : +8% / Parc privé neuf : +8,4 %);
- Un ralentissement de la production (autorisation de permis de construire en particulier de logements sociaux) observé depuis 2018 et qui s'accroît en 2020, ce qui risque d'accentuer la tension du marché entre 2021 et 2024 (projection des livraisons) ;
- Un secteur de l'hébergement marqué par un manque de fluidité vers le logement et qui ne peut satisfaire l'ensemble des demandes accrues par les besoins liés aux flux migratoires qu'enregistrent la métropole depuis plusieurs années. La crise sanitaire liée au covid-19 est venue accentuer ces problèmes de fluidité avec un ralentissement très nette de la mobilité dans les parcs locatifs privés et sociaux.

Le suivi de ces tendances en continu (observation trimestrielle) dans le cadre de l'observatoire pour alimenter l'évaluation à mi-parcours du PLH qui va être engagée début 2022 et le cas échéant compléter, amender ou modifier le programme d'actions du PLH pour la période 2022-2025.



ORIENTATION STRATÉGIQUE I



ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT
DE LA MÉTROPOLE NANTAISE
À L'HORIZON 2030 EN S'INSCRIVANT
DANS LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

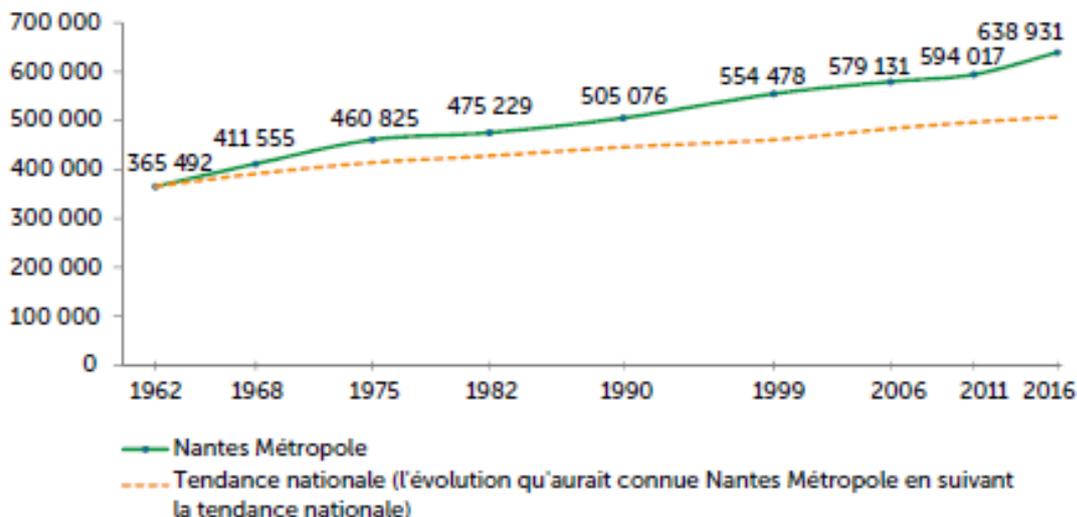


Selon l'INSEE, au 1er janvier 2018, les habitants de la Métropole nantaise sont 656 275 répartis dans ses 24 communes de tailles très disparates, allant de 1 902 habitants à Saint-Léger-les-Vignes à 314 138 habitants à Nantes. La ville centre, Nantes, concentre donc près de la moitié d'entre eux (48 %).

Évolution de la population à Nantes Métropole

Source : Insee, RP 1962-2016 / traitement ©Compas

656 275 en
2018



Commune	Population 2018	Taux d'évolution 2013 - 2018	Commune	Population 2018	Taux d'évolution 2013 - 2018
Basse-Goulaine	9 093	1,69 %/an	Nantes	314 138	1,42 %/an
Bouaye	7 914	3,84 %/an	Orvault	26 924	1,56 %/an
Bouguenais	19 658	1,05 %/an	Rezé	42 368	1,38 %/an
Brains	2 836	1,44 %/an	Saint-Aignan-Grandlieu	3 960	0,94 %/an
Carquefou	20 032	1,44 %/an	Sainte-Luce-sur-Loire	15 238	1,46 %/an
Couëron	21 862	1,71 %/an	Saint-Herblain	46 352	1,15 %/an
Indre	4 037	-0,33 %/an	Saint-Jean-de-Boiseau	5 961	1,81 %/an
La Chapelle-sur-Erdre	19 526	1,18 %/an	Saint-Léger-les-Vignes	1 902	3,49 %/an
La Montagne	6 261	0,9 %/an	Saint-Sébastien-sur-Loire	27 383	1,35 %/an
Le Pellerin	5 449	1,76 %/an	Sautron	8 451	3,93 %/an
Les Sorinières	8 694	2,31 %/an	Thouaré-sur-Loire	10 261	3,24 %/an
Mauves-sur-Loire	3 230	0,61 %/an	Vertou	25 045	1,88 %/an

Chiffres AURAN-2021

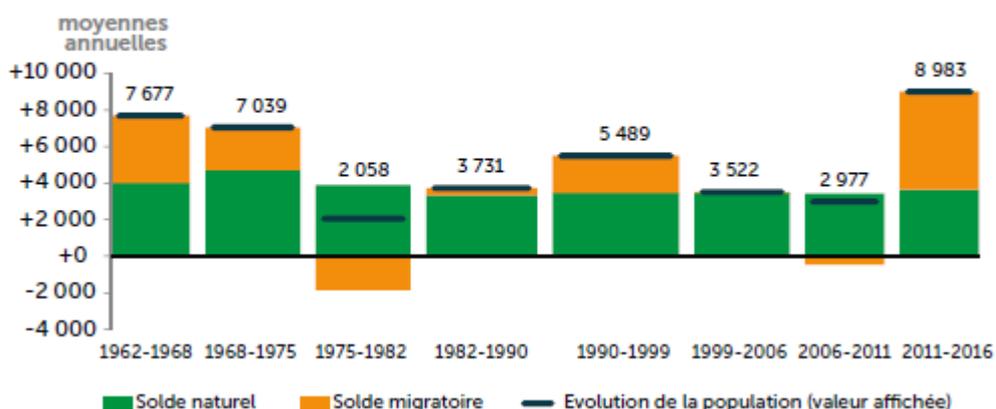
Le développement démographique de Nantes Métropole se caractérise par :

- la diminution de la taille moyenne des ménages. À Nantes Métropole, la part des personnes vivant seules est passée de 30 % des ménages en 1990 à 43 % en 2016. Cette tendance s'explique par la combinaison d'un vieillissement de la population et d'une modification des modes de cohabitation.

- une augmentation significative des nouveaux arrivants dans le territoire : si le solde migratoire de la métropole était nul voire négatif entre 1999 et 2011, sous l'effet d'une périurbanisation intense, il est devenu positif dans la période 2011-2016 où l'on dénombre 5350 nouveaux arrivants chaque année.

Évolution des soldes naturel et migratoire à Nantes Métropole

Source : Insee, RP 1962-2016 / traitement ©Compas



5 350 arrivants
DE PLUS QUE LES PARTANTS
chaque année
entre 2011 et 2016

Ces évolutions démographiques génèrent des besoins en logements pour répondre aux besoins des habitants déjà présents dans le territoire (le point mort) et des nouveaux arrivants, qu'il convient d'accompagner. Le développement d'une nouvelle offre de 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.

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 veut répondre aux besoins en logements des habitants du territoire ainsi qu'aux besoins liés à la croissance démographique (solde naturel et solde migratoire). Les réponses à apporter doivent concerner les logements du parc existant et le développement de l'offre de logement neuf en quantité suffisante et dans un cadre de vie de qualité.

1.1 Articuler les politiques publiques d'urbanisme, d'habitat, de développement économique et de déplacements

Pour atteindre ses objectifs, la Métropole doit faire converger ses politiques publiques en articulant ensemble les documents de planification urbaine à différentes échelles territoriales : 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.

Les objectifs de cette convergence pour le territoire : limiter la périurbanisation, réduire la consommation des espaces naturels et agricoles, développer une ville des courtes distances, inscrire la Métropole dans la transition énergétique... Le croisement des politiques publiques impose de faire des choix et des priorisations en matière de politique de l'habitat : améliorer parc existant, renouveler ou développer l'urbain et conduire une politique foncière efficace et concertée.

L'élaboration conjointe de PLH avec le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain, le Plan de Déplacement Urbain et Plan Climat Air Énergie Territorial vise à assurer le renforcement de la stratégie commune

urbanisme – habitat – déplacements – énergie , en veillant à articuler les orientations stratégiques de la Métropole dans ces différents champs d'actions, et à décliner concrètement leur mise en œuvre opérationnelle. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUm constitue le socle commun de ces différents documents.

En 2021, en préparation de la première modification du PLUm un groupe de travail sur la mixité a permis de faire une première évaluation des **outils réglementaires favorisant la mixité sociale et le cas échéant d'apporter des correctifs** : les Emplacements Réservés pour Mixité Sociale, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les Secteurs de Mixité Sociale (ou secteurs ENL).

1.2 Définir une stratégie et un cadre d'intervention foncière au service du PLH

Pour répondre aux enjeux propres à l'habitat en accord avec ceux des différentes politiques publiques métropolitaine il est essentiel de bâtir et mettre en œuvre une stratégie foncière et un cadre d'intervention foncière efficaces et concertés.

L'année 2021 a été consacrée au dialogue entre la métropole (élue métropolitaine en charge du foncier accompagnée de la mission stratégie foncière) et les 24 Maires dans le cadre de rencontres bilatérales. Suivront des rencontres avec les partenaires en vue d'une délibération en conseil métropolitain sur le cadre d'intervention foncière prévu en février 2022.

En parallèle, la Métropole a poursuivi la réalisation d'acquisitions foncières dans le cadre de ses outils de portage foncier :

- Le Programme d'Action Foncière Habitat : il s'agit d'acquisitions de foncier par Nantes Métropole pour le compte des communes. Il vise à la constitution de réserves foncières pour favoriser la réalisation d'opérations nouvelles d'habitat d'initiative communale permettant ainsi de mettre en œuvre de façon volontariste les objectifs du Programme Local de l'Habitat. Il concerne des opérations d'habitat à moyen ou long terme avec une durée de portage comprise entre 1 et 10 ans.
- Les réserves foncières Habitat social : il s'agit d'acquisitions d'opportunités en milieu urbain diffus en vue de constituer des réserves foncières permettant la réalisation d'opérations d'habitat de petite taille majoritairement destinées à la production de logements locatifs sociaux. La durée de portage est du court et moyen terme (<4 ans).
- Les réserves foncières habitat et renouvellement urbain: il s'agit d'acquisitions en vue de constituer des réserves foncières facilitant la définition, la création et la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain à vocation d'habitat ou mixte. La durée de portage est de moyen et long terme.

1.3 Prendre en compte les attentes et les besoins des habitants

Les besoins et attentes des habitants en matière d'habitat sont multiples : le type d'habitat, la forme urbaine, la localisation doivent être adaptés aux différentes étapes du parcours résidentiel des habitants. Le PLH prévoit de laisser la place à l'innovation, à l'expertise d'usage des habitants pour évoluer dans les modes de conception et de construction de l'habitat. Ceci, pour mieux prendre en compte les besoins et usages des habitants. L'habitat participatif et l'intergénérationnel en sont deux illustrations.

Livré en 2021, **l'opération Révélation dans le site de l'ex-maison d'arrêt de Nantes** en est un exemple. Ce projet mixte de 158 logements comprend 50 % de logements sociaux Grâce notamment à la domotique, à la modularité des logements et à leur accessibilité, les appartements s'adaptent à tous les parcours de vie des familles. Nantes Métropole Habitat s'est porté acquéreur de 77 appartement en VEFA auprès de Cogedim situés dans 4 des 9 bâtiments de logements de la résidence. Parmi ces logements, deux appartements de type T5 accueillent des colocations entre personnes âgées et un ensemble de 8 logements sert de résidence sociale pour personnes en situation de handicap psychique gérée par l'UDAF 44. Un multi-accueil associatif de 467 m² a également été créé et accueille 40 enfants, de 3 mois à 4 ans. L'équipement comprend deux espaces identiques répartis sur un même niveau et ouverts sur un jardin de 250 m² offrant aux enfants un grand espace de jeux et d'épanouissement.



l'opération Révélation dans le site de l'ex-maison d'arrêt de Nantes

1.4 Promouvoir et accompagner la réalisation d'opérations d'habitat participatif dans la Métropole

Au-delà de construire du logement, l'habitat participatif est une manière de penser et d'habiter son logement autrement. Cette démarche innovante permet à des personnes de s'associer pour co-construire leurs futures habitations, des espaces destinés à des usages communs dans une logique de partage et de solidarité. Il s'agit d'une démarche collective motivée le plus souvent par une volonté d'habiter autrement en ville : mutualisation, la qualité d'usage, économie et performance dans la gestion des charges collectives.

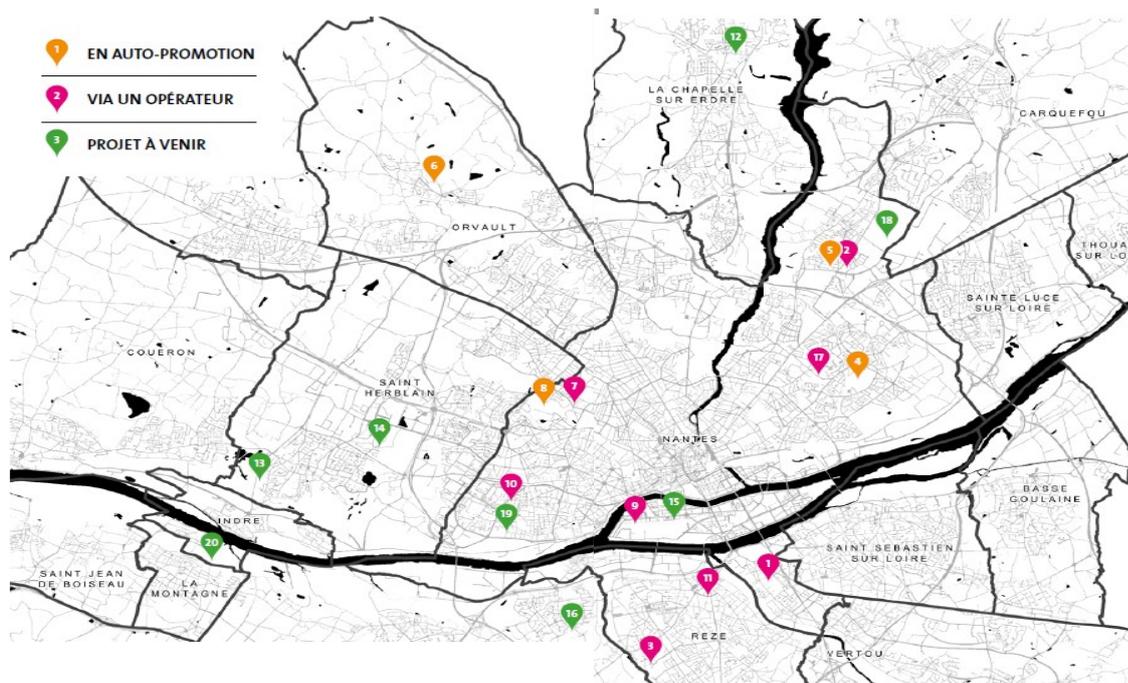
Nantes Métropole encourage cette nouvelle forme d'habiter en ciblant des terrains et en mobilisant les communes et les professionnels de l'habitat, en s'appuyant sur leur savoir-faire, leur capacité à innover et à accompagner des collectifs à toutes les étapes d'avancement des projets, sans exclure la possibilité d'opérations en autopromotion sur des petits fonciers.

Lors de la délibération du 26 février 2016, Nantes Métropole a lancé une initiative pour favoriser l'émergence de projets d'habitat participatif sur une dizaine de sites métropolitains au sein des ZAC métropolitaines ou sur des fonciers communaux (environ 150 logements), portés par des opérateurs sociaux et des collectifs d'habitants. L'engouement pour ces projets a conduit à renouveler l'initiative avec une dizaine de nouveaux programmes (soit près de 300 logements au total) qui permettront de mixer accession libre et abordable, logement social et inclusif.

La délibération du 26 février avait également créé une aide forfaitaire de 4 000 € pour participer au financement de l'assistance à maîtrise d'ouvrage. Elle concernait uniquement les projets portés par les opérateurs sociaux. Cette réflexion a abouti au recalibrage de cette aide. Une délibération du Conseil Communautaire du 29 juin 2021 a approuvé la mise en place d'une aide à l'assistance à maîtrise d'ouvrage d'un montant de 8 000 € par projet, mobilisable par les bailleurs sociaux et coopératives d'HLM engagés dans un projet relevant de l'initiative métropolitaine pour l'habitat participatif.



Au cœur de Nantes sud, livraison en 2021 du programme d'habitat participatif, les Champs libres, qui accueille 19 logements.



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

Le développement d'une nouvelle offre de 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.

92% des nouveaux habitants de la Métropole se logent dans un parc construit avant 2012.

Une forte ambition en terme de réhabilitations des logements existants, publics et privés, est donc primordiale et la Métropole souhaite conforter son intervention pour maintenir l'attractivité du parc existant et répondre aux enjeux de la transition énergétique tels qu'exprimés dans la Feuille de Route Transition Énergétique partagée et aux besoins des habitants (enjeux d'accessibilité en premier lieu).

En articulation avec la feuille de route pour la transition énergétique de Nantes Métropole « Nantes, Métropole en transition », le PLH 2019-2025 renforce les objectifs annuels d'amélioration du parc existant tant privé que social, et vise la rénovation de 3 500 logements privés et de 1 500 logements sociaux (objectifs en cohérence avec l'objectif national de rénovation énergétique).

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)	1 000 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	

2.1 Mon Projet Rénov : service public gratuit et indépendant

Mon Projet Rénov est un service public mis en place par Nantes Métropole en partenariat avec les acteurs de la transition énergétique du territoire.

Il s'adresse à tous les particuliers, propriétaires ou locataires, qui souhaitent réaliser des travaux de rénovation de leur logement ou de leur copropriété afin de réduire leurs factures d'énergie, améliorer leur confort et valoriser leur bien, quels que soient leurs revenus.

Le dispositif Mon Projet Rénov met à disposition des services nécessaires à un projet de rénovation :

- un accompagnement gratuit, indépendant et objectif
- des conseils techniques
- des listes de professionnels qualifiés
- des aides financières pour tous, sans conditions de ressources
- des aides financières renforcées



2.2 L'action en faveur du parc privé ancien

Depuis une délibération du 5 février 2010, Nantes Métropole reconnaît l'intérêt métropolitain des dispositifs opérationnels d'intervention et de soutien en faveur du parc privé ancien notamment les actions de réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre.

Deux types d'aides peuvent être distinguées :

- **Les aides de l'Anah** sont gérées par Nantes Métropole en tant que délégataire des aides de l'Anah, dans le cadre des orientations nationales, à savoir : la lutte contre l'habitat indigne, la lutte contre la précarité énergétique, l'adaptation des logements, les actions en faveur des copropriétés. Le budget alloué à la Métropole est de l'ordre de 4 à 6 Millions d'€/an.

Pour les propriétaires occupants de logements de plus de 15 ans les aides sont attribuées sous critères de ressources (modestes ou très modestes) pour :

- l'adaptation des logements (sans condition d'ancienneté) aux besoins des personnes vieillissantes ou en situation de handicap ;
- la rénovation énergétique des logements ;
- la lutte contre les logements indignes, sous arrêté de péril ou d'insalubrité...

Pour les propriétaires bailleurs de logements de plus de 15 ans, les aides à l'amélioration sont conditionnées au conventionnement du loyer de sortie ¹ : loyer social, très social ou intermédiaire ;

Les copropriétés peuvent également bénéficier des aides de l'ANAH notamment pour les copropriétés dégradées ou énergivores.

- **Les aides de Nantes Métropole relèvent du dispositif Mon Projet Rénov** adopté par délibération du 22 juin 2018 avec un fonds d'aides de 56 M€ sur la période du 2018-2025. Ce programme traduit les engagements pris par la Métropole lors du conseil du 13 février 2018 avec l'adoption de la Feuille de Route Transition Énergétique issue du Grand Débat mené par la Métropole.

¹ Bilan 2020 : 563 logements conventionnés dont 304 pris en compte au titre de l'inventaire SRU (logements sociaux et très sociaux)

L'objectif est la rénovation de 10 000 logements d'ici 2030 afin de réduire la facture énergétique et améliorer le confort, avec une attention particulière aux ménages aux revenus les plus modestes.

Les aides ciblent principalement

- les copropriétés et les maisons individuelles pour des projets BBC (aides sans condition de ressources) : aides aux diagnostics, missions de maîtrise d'œuvre, travaux ;
- les propriétaires occupants avec des aides complémentaires à celles de l'Anah ;
- les propriétaires bailleurs, dans le cadre du conventionnement du loyer et/ou d'un mandat de gestion locative confié à une agence immobilière sociale ;
- la résorption de l'habitat insalubre avec des aides complémentaires à celles de l'Anah.

Bilan des aides Énergie (Maisons et copropriétés BBC)

Porté par les Chargé.es de Mission Transition Énergétique, le dispositif d'aides à l'atteinte du niveau BBC affiche le bilan 2020 suivant :

- 24 copropriétés en phase audit
- 20 copropriétés en phase Maîtrise d'œuvre
- 3 copropriétés ayant voté des travaux BBC (représentant 210 logements)
- 24 maisons rénovées BBC

	2018	2019	2020	Total cumulé	Objectif PLH-FRTE	% réalisation objectif
Logements privés rénovés* avec accompagnement Nantes Métropole	597	513			1000 logts / an	50 %
dont logements rénovés BBC en copro	27	279	210	1030	700 logts / an	49 %
dont logements rénovés non BBC en copro	480	18				
dont logements rénovés BBC en maison	0	8	24	32	20 logts / an	53 %
dont logements rénovés non BBC en maison	90	208				

* logements rénovés = logements ayant pris la décision de faire des travaux de rénovation énergétique et dont la demande de subvention a été agréée (travaux pas nécessairement terminés)

Bilan des aides Habitat

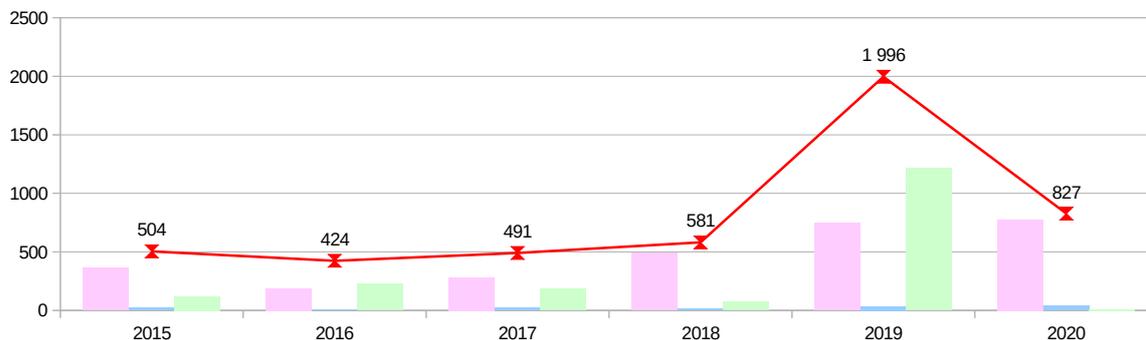
Entre le programme de l'ANAH et les aides propres de Nantes Métropole, 987 logements ont bénéficié de subventions en 2020 pour l'amélioration de l'habitat (- 1 122 par rapport à 2019) dont 718 pour des projets de travaux.

En 2020, Nantes Métropole a engagé 1 984 029 € pour le financement de 827 logements (dont 250 sans l'ANAH) :

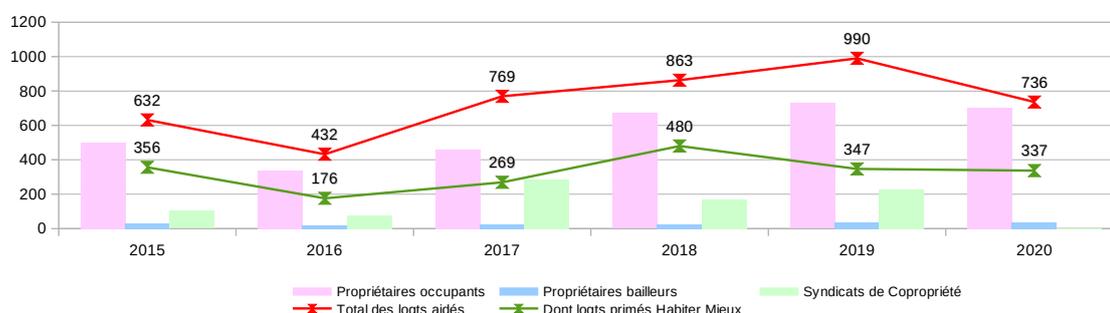
- Les propriétaires occupants restent le public cible avec 777 logements aidés (+30).
- 41 logements de propriétaires bailleurs ont été agréés (+7).
- 1 copropriétés a obtenu des aides (-26) pour 9 logements (-1 206) pour le financement d'un accompagnement renforcé complémentaire à l'action des Chargé.es de Mission Transition Énergétique, en vue d'un vote de travaux pour la rénovation énergétique de leurs parties communes (nouvelle aide mise en place en 2018).

Cette évolution est en grande partie dûe à la fin de l'OPAH Copropriétés dégradées Confluence qui avait apporté une grande partie des logements financés en 2019 pour environ 1,8 M€ de crédits engagés.

Evolution du nombre de logements aidés par Nantes Métropole
2015 - 2020



Evolution du nombre de logements aidés de l'ANAH



En parallèle, l'ANAH a financé 736 logements avec l'engagement de 4 007 653 € :

- 702 propriétaires occupants dont 534 pour des travaux d'amélioration énergétique, 165 pour des travaux de maintien à domicile, 3 en sortie d'habitat indigne
- 34 propriétaires bailleurs
- pas de copropriétés financées par l'Anah cette année

En complément de ses aides, les avances SACICAP constituent un élément essentiel de la réussite de certains projets, pour les propriétaires les plus modestes qui ne sont pas en mesure de payer les entreprises avant de recevoir les subventions.

En 2020 toutefois, un seul dossier a fait l'objet d'une demande d'avance auprès d'une Sacicap (CIF) pour un dossier de Maintien à Domicile sur la commune de Nantes pour un montant de 3 388 €, malgré les quatre opérateurs qui interviennent dans la Métropole : Gambetta, le CIF, le CISN et Procvivis.

Les dispositifs opérationnels cofinancés par l'Anah et Nantes Métropole visent à détecter les situations de mal logement, de dégradation, de gestion déficiente des copropriétés... avec un accompagnement gratuit pour les ménages.

Les années 2020 et 2022 ont été marquées par le lancement de nouveaux dispositifs et études, en déclinaison des objectifs ambitieux de réhabilitation issus de la Feuille de Route pour la Transition Énergétique et inscrits au PLH :

- **Le PIG Mon Projet Rénov « ménages »** qui prend la suite du PIG Habiter Mieux terminé en 2018. Confié à Soliha (en sous-traitance avec Ecosy pour les audits BBC), il couvre les 24 communes de Nantes Métropole et vise à :

- Accompagner les ménages sous plafonds de revenus Anah engagés dans un projet individuel de travaux, avec prise en charge des diagnostics préalables (ergothérapeute, énergie, insalubrité), préconisations/travaux, simulations financières, montage administratif, ingénierie financière...
- Proposer les solutions individuelles adaptées aux ménages en situation d'habitat indigne (diagnostic technique et social, étude pré-opérationnelle, AMO renforcée + accompagnement social).
- Mobiliser les acteurs du territoire : réseaux médico-sociaux, artisans, professionnels de l'immobilier, banques, communes...
- Massifier les chantiers de rénovation énergétique avec un objectif à 5 ans de 3 400 logements accompagnés : rénovation énergétique (2 250), lutte contre l'habitat indigne (50), adaptation des logements (1 100).

Les premiers dossiers de ce PIG ont été déposés et agréés dès décembre 2020 : 3 dossiers Énergie et 4 dossiers Maintien à Domicile.

- **Le PIG Mon Projet Rénov « Amélioration énergétique des copropriétés »** destiné aux copropriétés souhaitant engager un projet de rénovation énergétique ambitieux.

Confié à Citémétrie, il vient renforcer l'accompagnement réalisé par les chargés de mission de la transition énergétique, pour :

- Inciter les syndicats à jouer un rôle de prescripteur en apportant une assistance dans l'ingénierie financière via des outils d'aide à la décision et de simulations financières collective et individuelle
- Sécuriser le vote des travaux avec les simulations personnalisées pour chaque copropriétaire, notamment les ménages sous plafonds de ressources Anah, pour leur permettre de bénéficier des aides individuelles complémentaires
- Mobiliser toutes les copropriétés notamment celles gérées par un syndic bénévole via un accompagnement très étroit tout au long du projet des travaux.

Il cible toutes les copropriétés du territoire identifiées par les chargés de mission transition énergétique avec un projet ambitieux de rénovation énergétique (objectif BBC rénovation) avec pour objectifs à 5 ans :

- **150 copropriétés équivalent 3 700 logements**
- 1 700 ménages modestes pour les aides individuelles
- 75 bailleurs souhaitant conventionner un logement locatif

- **L'étude pré-opérationnelle** relative à la mise en place d'un dispositif de traitement des copropriétés en difficulté pour « Les Rochelets » à Nantes. Cette étude, confiée à SOLIHA, fait suite au POPAC conduit à Bellevue qui a permis de mettre à jour les difficultés de cette copropriété.
- **Un nouveau programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) Métropolitain** qui permettra d'accompagner en priorité les petites copropriétés non organisées, les copropriétés mixtes (bailleurs sociaux / propriétaires privés) les copropriétés issues des produits investisseurs et les celles s'inscrivant dans des projets urbains stratégiques. Il s'articule autour de plusieurs actions visant : la sensibilisation aux droits et devoirs des copropriétaires, l'aide à l'immatriculation et à la mise en gestion, la réalisation de diagnostics multi critères, l'aide au redressement de la gestion et à la résorption des impayés...La mission est confiée à l'Adil et Soliha.
- **La mise en place du Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique (SARE)**, hébergé au sein de la maison de l'habitant. Ce service, animé par l'association Alisée, accueil, oriente et accompagne les particuliers porteurs d'un projet de rénovation énergétique. Pour répondre à la forte demande, les moyens humains ont été largement renforcés.
- **Le regroupement au sein de la direction de l'habitat de l'ensemble des interventions de la Métropole dédiées à l'amélioration des logements du parc privé** : pilotage des PIG, OPAH, de la délégation Anah, des relations contractuelles (Maison de l'habitant, Auran, Région, EIE, CD44...), du dispositif Mon Projet Rénov, du lien avec les communes, instances d'arbitrage, des observatoires (copro, loyers...) et des outils de reporting (base de données ...). Cela s'est traduit en septembre 2021 par l'intégration des chargés de mission transition énergétiques au sein de la direction de l'habitat.

Les principaux enjeux identifiés :

- Un enjeu d'animation territoriale des nouveaux dispositifs (Programmes d'intérêt Général)
- Un enjeu d'information des habitants et de lisibilité des différentes aides et de fluidité pour les habitants.

2.3 L'action dans le parc social

Pour le parc social, qui possède au niveau de performance énergétique déjà supérieur à celui du parc privé (liés à l'entretien régulier réalisé par les bailleurs sociaux), la Métropole souhaite accélérer la réhabilitation en termes de volume et de niveau de performance, tout en s'assurant du gain pour le locataire.

Cette volonté métropolitaine de réhabilitation s'affirme fortement également dans les quartiers historiques d'habitat social, dans le but d'améliorer le cadre de vie et le confort des habitants et de contribuer au changement d'image de ces quartiers.

En cohérence avec la feuille de route « Nantes, Métropole en transition », le PLH 3 a réaffirmé la volonté métropolitaine d'amplifier l'ambition de réhabilitation énergétique du parc social à hauteur de 1 500 logements sociaux par an.

NOUVEAUTÉ

Mise en place, dès 2019, d'une aide directe éco-conditionnée pour accompagner les réhabilitations ambitieuses et en améliorer la performance énergétique et encourager l'adaptation au vieillissement ou au handicap.

Par délibération du conseil métropolitain du 28 juin 2019, la Métropole a décidé la mise en place d'un dispositif d'aide directe à la rénovation énergétique du parc social à destination des bailleurs sociaux du territoire métropolitain, engagés dans des programmes de réhabilitations énergétiques ambitieux, cohérents avec les objectifs politiques portés par la feuille de route transition énergétique.

Ce dispositif a été renouvelé pour l'année 2020.

Les réhabilitations de logements sociaux dans la Métropole réalisées ces dernières années et celles prévues dans les années à venir, concernent uniquement des opérations dont les travaux énergétiques permettent au maximum l'atteinte de l'étiquette B, soit une consommation énergétique située entre 51 et 90 kWh par m² et par an.

Le dispositif proposé vise donc à inciter les bailleurs sociaux à atteindre un niveau de performance énergétique supérieur pour les opérations à venir tout en maîtrisant les niveaux de charges et de loyers pour les habitants, en accompagnant les opérations comme suit :

- une aide de 5 000 € par logement, plafonnée à 50 % du coût des travaux énergétiques, pour les opérations qui atteignent après réhabilitation un niveau de performance énergétique < à 64 kWh/m²/an, correspondant au niveau « BBC rénovation » – 20 %,
- une aide de 10 000 € par logement, plafonnée à 50 % du coût des travaux énergétiques, pour les opérations qui atteignent après réhabilitation un niveau de performance énergétique < à 50 kWh/m²/an, correspondant au niveau BBC Énergie.

Le dispositif proposé vise également à encourager l'adaptation au vieillissement ou au handicap d'au moins 10 % des logements situés dans les immeubles réhabilités accessibles avec une aide supplémentaire de 3 000 € par logement adapté plafonnée à 50 % du montant des travaux d'accessibilité.

Le montant des aides octroyées est plafonné à 5 000 000 € par an.

En 2020, 770 logements, répartis dans 7 opérations ont bénéficié d'un accompagnement de la Métropole à hauteur de 4 670 000 €.

Réduction après travaux de 20 % de la consommation par rapport au niveau BBC rénovation :

- Hauts de Saint-Herblain – Saint-Herblain – Atlantique Habitations 96 logements
- Berquetterie à Vertou – Harmonie Habitat 56 logements
- Saint-Clair à Nantes – Harmonie Habitat 6 logements
- Becquerel Souillarderie à Nantes – Nantes Métropole Habitat - 212 logements (photo ci contre gauche)
- Québec à Nantes – Nantes Métropole Habitat 96 logements (photo ci-contre droite)



Niveau de performance énergétique < à 50 kWh/m²/an après travaux :

- Résidence Joncours – Saint-Herblain – Atlantique Habitations : 61 logements
- Moulin du Bois à Saint-Herblain – Atlantique Habitations : 243 logements

Les demandes pour l'année 2021 sont en cours d'instruction.

En parallèle, la Métropole et les bailleurs sociaux du territoire étudient leur engagement dans la démarche « ÉnergieSprong » venue des Pays Bas, portée par l'Union Sociale de l'Habitat des Pays de la Loire et consistant à déployer la rénovation énergétique à un grand nombre de logements sociaux grâce à des groupements de commandes entre les opérateurs sociaux, sur plusieurs années.

Cette démarche novatrice prend du temps car elle implique une analyse précise du parc de logements à réhabiliter, un travail partenarial entre les bailleurs concernés et des évolutions du tissu d'entreprises locales.

Pour la Métropole, ce sont 523 logements répartis sur 12 opérations qui sont concernés. Parmi ces logements, 114 ont été retenus dans le cadre de l'appel à projet Massireno de l'État pour bénéficier d'une subvention d'environ 15 000 € par logement.

Afin d'accompagner cette expérimentation, un dispositif financier sera proposé au conseil métropolitain pour accompagner de manière équitable l'ensemble des opérations concernées par la démarche en distinguant celles bénéficiant de subventions d'Etat et celles n'en bénéficiant pas. Cette articulation a été travaillé avec le Conseil Département de Loire-Atlantique qui opéra de la même manière pour ses propres aides.

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

Dans un contexte de forte croissance démographique, le maintien d'un effort de production est essentiel pour accompagner la dynamique du territoire, préserver l'accès au logement et la mobilité résidentielle de tous les ménages. Puis, 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.

3.1 La définition des besoins en logements neufs

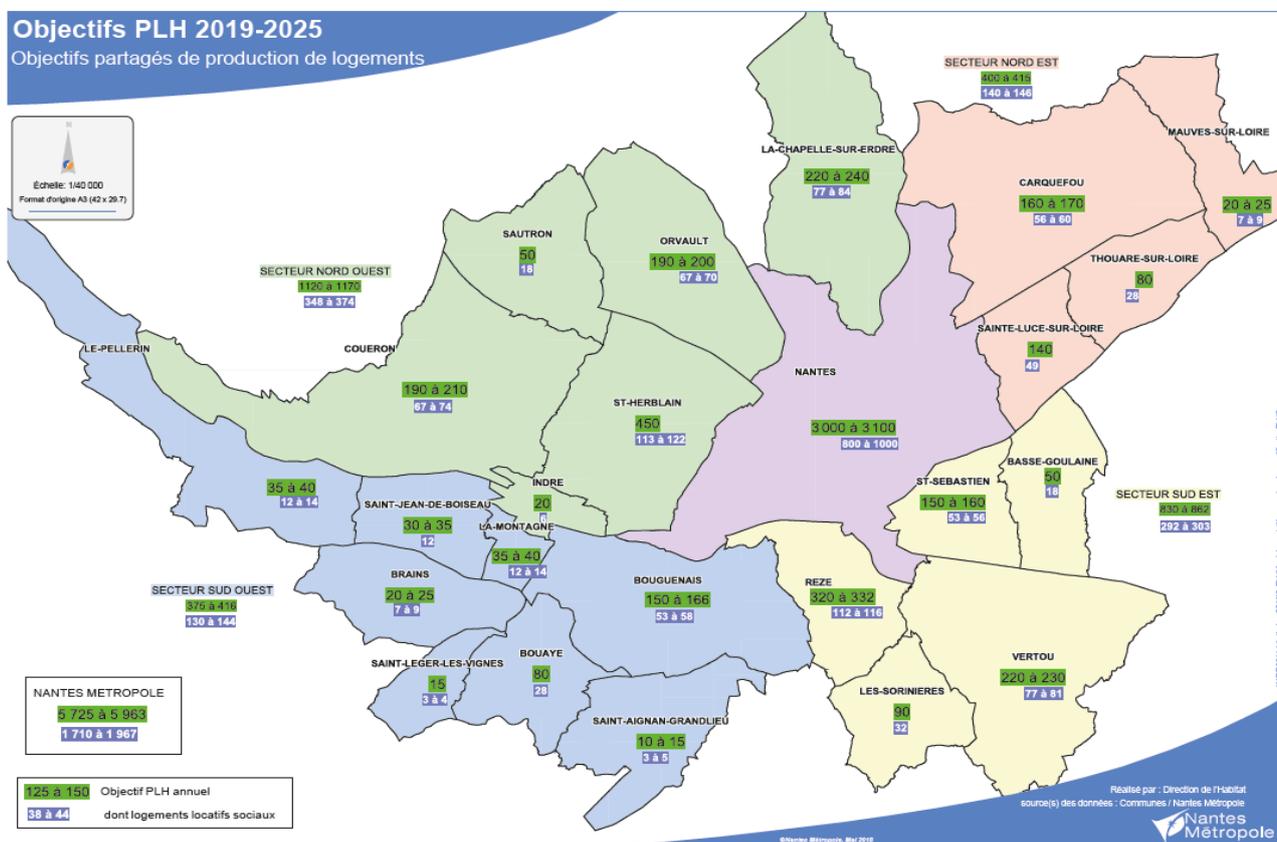
La définition des besoins en logements neufs répond à plusieurs enjeux :

- Répondre aux besoins de la population déjà présente dans le territoire : des besoins en logements qui augmentent dus à des facteurs tels que la décohabitation, les séparations, le vieillissement de la population, la diminution de la taille des ménages, le renouvellement du parc, la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.

- Répondre aux besoins en logements liés à la croissance démographique : il s'agit de répondre aux besoins des nouveaux habitants du territoire liés au solde naturel et aux nouveaux arrivants.
- Assurer la fluidité des parcours résidentiels en produisant une offre suffisante et adaptée aux besoins (logements en accession abordables, locatifs sociaux, abordables et privés, logements spécifiques....).
- Infléchir les tensions du marché immobilier (en accession et en locatif).
- Contribuer à la production d'au minimum 2 000 logements sociaux/an, permettant d'assurer la réponse aux besoins et la réponse à l'échelle métropolitaine aux exigences réglementaires à horizon 2025 (rattrapage des logements manquants SRU).

3.2 Un cap de production d'au moins 6 000 logements neufs répond à un besoin non couvert par le parc existant.

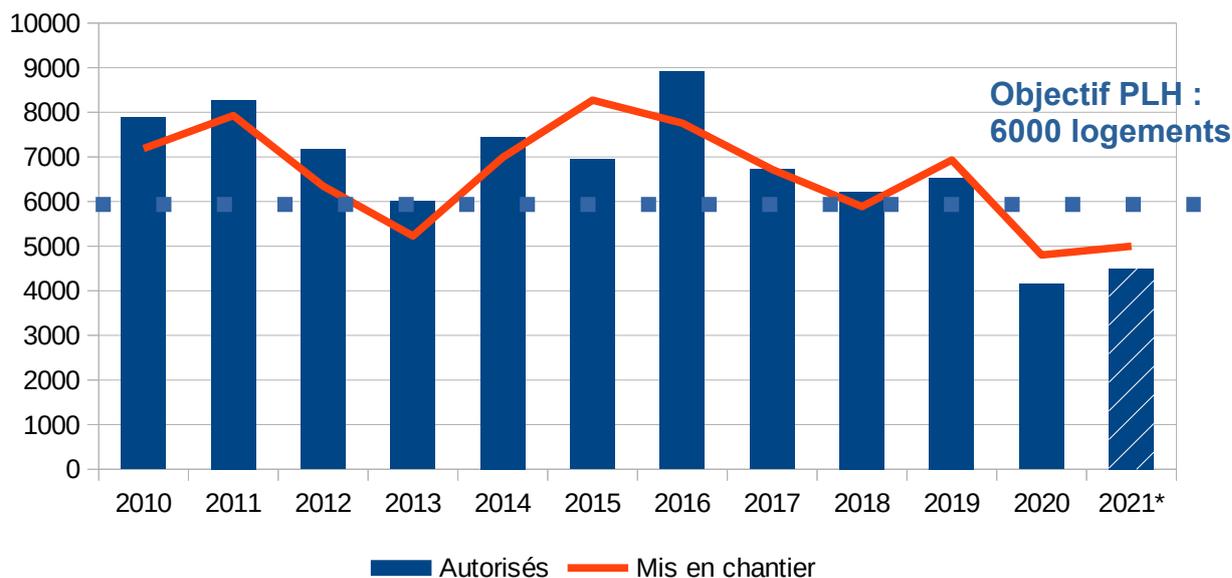
Ce niveau de production est ambitieux mais équilibré. Il est décidé en adéquation avec l'offre du territoire en matière d'équipements, de foncier, de préservation des espaces naturels et agricoles. Les objectifs communaux et les opérations identifiées dans les fiches communales, actualisées annuellement, permettent de s'en assurer.



Le marché de l'habitat est dynamique mais marqué par un ralentissement : autour de 6800 logements sont mis en chantier chaque année en moyenne entre 2015-2020. Il s'agit de la même dynamique que la période 2010-2014, dynamique bien supérieure à la période 2004-2009 (4650 logements en moyenne). Ce niveau de production a permis de répondre à la croissance démographique du territoire : +1,5 %/an de croissance démographique entre 2013 et 2018 contre +1 % dans la période 2008-2013.

Toutefois, doit être noté un ralentissement depuis 2017 et qui s'accroît en 2020 avec 4147 logements autorisés et autour de 4600-4700 logements mis en chantier. Ce ralentissement semble se poursuivre sur l'année 2021, laquelle comptera autour de 4200 à 4700 logements autorisés si l'on tient compte les opérations connues à ce jour.

Production de logements neufs à Nantes Métropole



*estimation en fonction des PC déposés et/ou autorisés au 08/10/2021

Source : direction Habitat – fiches communales PLH– Nantes Métropole

4147 logements autorisés en 2020

4672 logements commencés en 2020

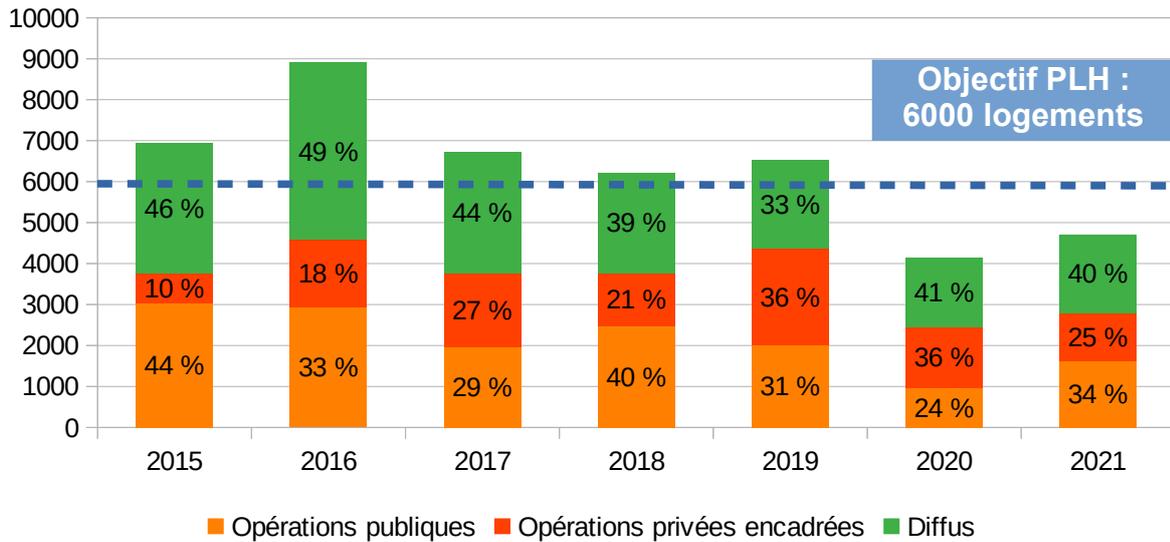
Éléments de bilan	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021*	Moyenne 2015-2020
Logements autorisés	6946	8909	6721	6215	6530	4147	4500	6578
Logement libre	4439	5897	4285	4083	3821	2882		4235
Logement social	1511	1818	1598	1442	1524	816		1452
Logement abordable	996	1194	838	718	1171	449		895
Acc. abordable (PSLA ou autres)	523	413	422	544	630	281		469
Locatif abordable (PLS)	473	781	416	174	541	168		426
Logements commencés	8315	7782	6733	6036	6578	4672	5000	6686

*estimation en fonction des PC déposés et/ou autorisés au 08/10/2021

Source : direction Habitat – fiches communales PLH

L'année 2020 montre également une diminution de la part des logements autorisés sous maîtrise publique (autour de 24 % seulement contre plus de 30 % sur les années précédentes). Le nombre de logements autorisés en diffus devient majoritaire puisqu'il représente plus de 40 % des logements autorisés.

Répartition des logements autorisés entre 2015 et 2021 par mode opératoire

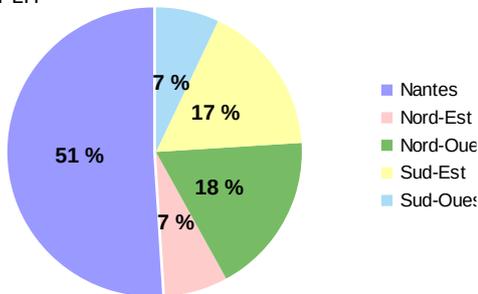


Source : direction Habitat – fiches communales PLH– Nantes Métropole

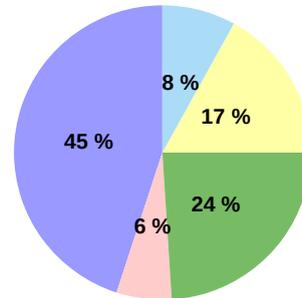
La répartition de la production entre les différents secteurs du PLH se maintient :

- la Ville de Nantes qui représente la moitié de la production de logements, conforme à son poids dans les objectifs du PLH,
- les secteurs Sud-Est, Nord-Ouest participent chacun à hauteur de 17 et 18 % de la production.
- les secteurs Nord-Est et Sud-Ouest représentent chacun 7 % de la production neuve.

Logements autorisés 2015-2019 selon le secteur PLH



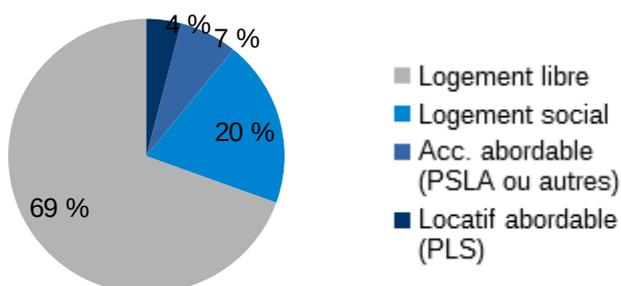
Logements autorisés 2020 selon le secteur PLH



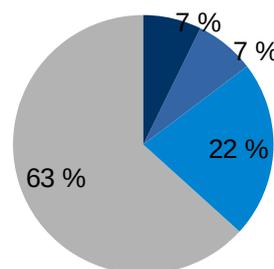
Source : direction Habitat – fiches communales PLH– Nantes Métropole

Le poids du logement social dans la production neuve a diminué en 2020 et s'établit à hauteur de 20 % des logements autorisés en 2020. Il reste donc bien inférieur aux objectifs du PLH (33%). La part de la production de logements abordables a diminué en 2020 : 4 % de locatif abordable et 7 % d'accèsion abordable et reste très inférieur aux objectifs (20%).

Nature des logements autorisés en 2020



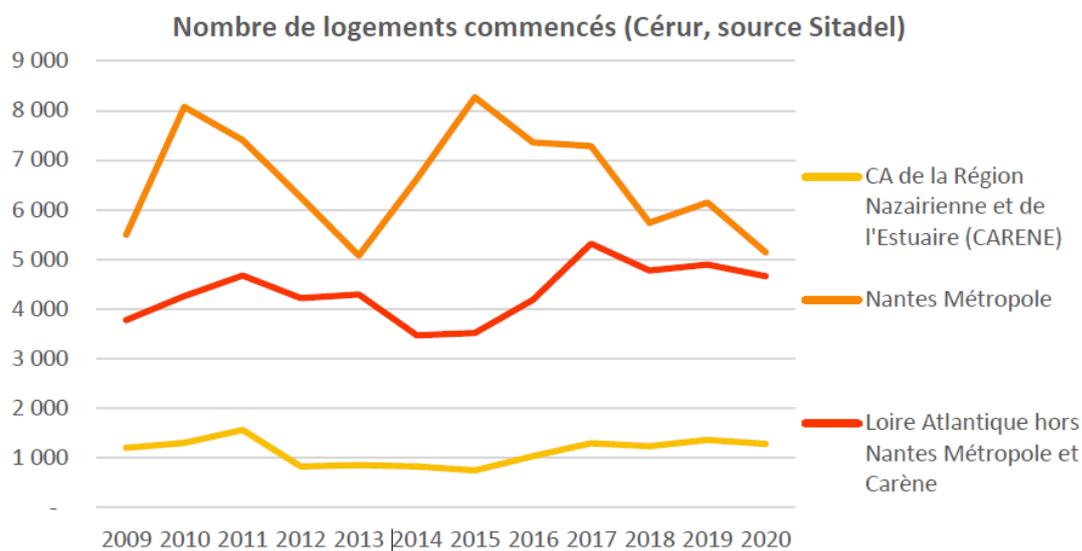
Nature des logements autorisés entre 2014 et 2019



Source : direction Habitat – fiches communales PLH – Nantes Métropole

Plusieurs facteurs sont à invoquer dans le ralentissement de la production: élaboration du PLUm, période pré-électorale et électorale, fin de la période triennale SRU, augmentation des coûts de la construction (+ 20% en deux ans), pénurie de certains matériaux, baisse de main d'œuvre et crise sanitaire.

La baisse de la construction se reporte hors Nantes Métropole dans les autres communes du département .



Face au ralentissement de la dynamique de production de logements, les marchés locaux de l'habitat ont commencé à montrer des signes de tension dès la fin 2018 et la crise sanitaire liée à la covid19 en 2020 les a accentués :

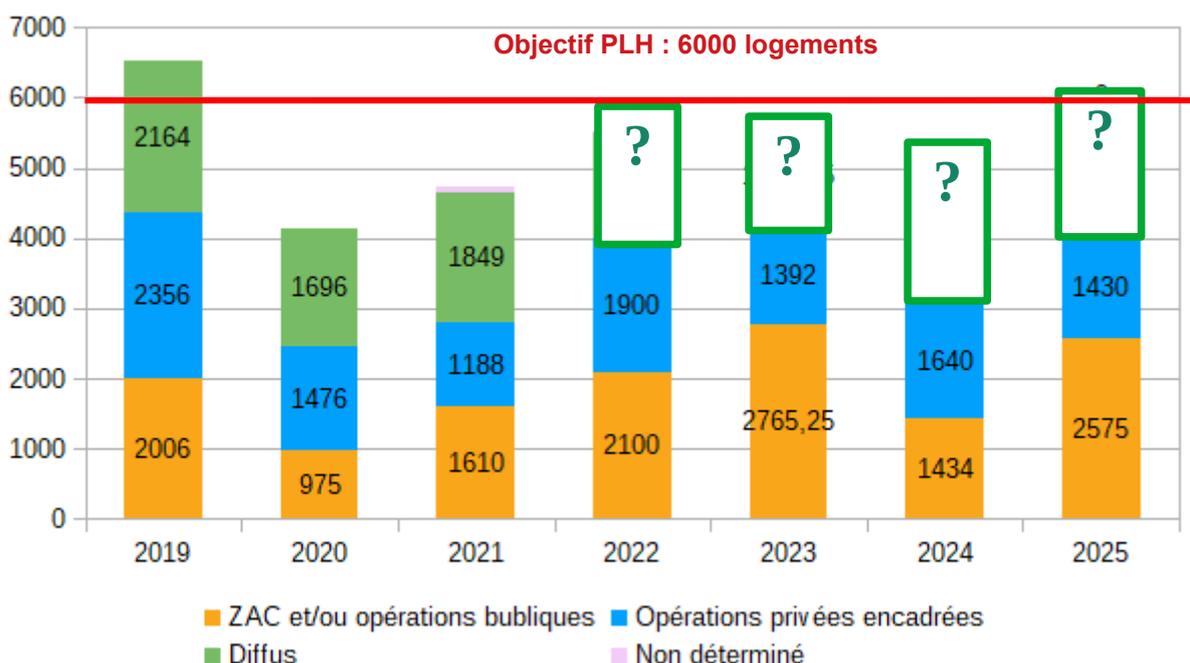
- un ralentissement des ventes de logements neufs en promotion immobilière du fait d'une baisse des ventes à investisseurs (et donc à terme de l'offre locative),
- une progression des prix des logements en accession dans le neuf et dans le parc existant,
- une baisse de la rotation dans le parc locatif privé et social,
- un faible niveau de vacance résiduel.

Cette tension se confronte à une demande qui continue de progresser : 5350 personnes viennent s'installer dans la métropole chaque année entre 2013 et 2018. La tension est particulièrement marquée pour les plus modestes et les classes moyennes et se traduit par des freins aux parcours résidentiels à différents niveaux et en chaîne : hébergement vers le logement mais aussi locatif vers l'accession.

La crise sanitaire aura également un impact sur les choix d'habitations et les modes d'habiter qu'il faudra mesurer et intégrer dans les programmations à venir : en terme qualitatif (sur les type de logement et leur conception) et en terme géographique et quantitatif (impact sur les migrations résidentielles notamment d'Île de France et au sein du territoire).

Une actualisation des fiches communales conduite entre le troisième trimestre 2020 et le 1^{er} trimestre 2021 qui a permis un échange sur les perspectives de production 2021 et les prévisions 2022-2025.

Des projections de production de logements ont été réalisées suite aux rencontres d'actualisation des fiches communales PLH avec les 24 maires et aux rencontres avec les opérateurs de la constructions qui doivent être encore confortées pour s'inscrire dans les objectifs du PLH: les perspectives de production 2021-2025 identifient 2650 logements/an en opérations publiques, 1940 en opération privées encadrées et 2090 logements/an en diffus soit un potentiel de 4590 à 6600 logements prévisionnel.



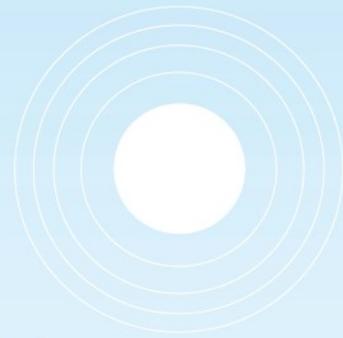
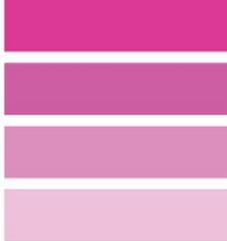
Source : direction Habitat – fiches communales PLH – Nantes Métropole

Sans une reprise de la construction neuve dès 2022, la dégradation des indicateurs du marché de l'habitat va s'amplifier et la crise du logement métropolitaine va s'accroître :

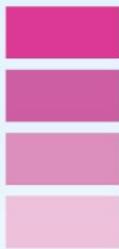
- Un risque de gentrification et de ségrégation urbaine : les classes moyennes, faute d'offres accessibles devront s'installer en périphérie de la Métropole accentuant les phénomènes d'étalement urbain et de déplacements pendulaires.
- Une augmentation de la précarisation d'une partie de sa population, conséquence directe de la crise sanitaire et économique, et pour laquelle nous manquons de solutions faute de production de logements locatifs sociaux et de parcours résidentiels contraints ne permettant plus la mobilité dans le parc social.
- Des conséquences sur le monde économique : les entreprises alertent déjà sur la difficulté de leurs salariés à trouver un logement dans le territoire métropolitain et s'inquiètent de la capacité de développement à moyen terme de notre territoire.

Les principaux enjeux identifiés :

- Besoin d'une reprise de la production de logements neufs effective et suffisante pour répondre aux besoins de la population déjà présente dans le territoire, permettre la fluidité des parcours résidentiels et répondre à la croissance démographique (Objectif PLH : 6000 logements neufs/an).
- Besoin d'une production de 2000 logements sociaux en réponse aux besoins et à l'engagement de rattrapage des logements manquants.



ORIENTATION STRATÉGIQUE II



CONFORTER LA DIVERSIFICATION
DE L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR
MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS,
FACILITER LES PARCOURS RÉSIDEN-
TIELS ET L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL

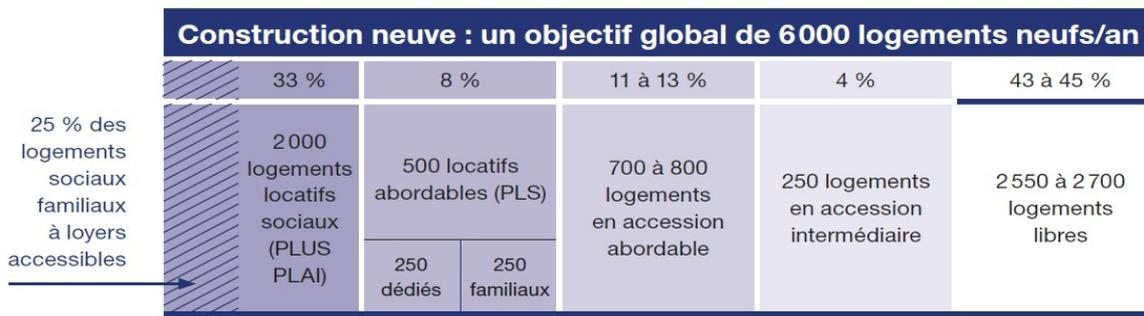


Pour répondre aux besoins en logements de tous les habitants, la Métropole doit faire face à différents défis :

- 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, la baisse de la rotation ou encore la faiblesse de la vacance.

Proposer des logements adaptés aux besoins et aux ressources de chacun, pour chaque étape de la vie dans l'ensemble du territoire métropolitain, constitue une priorité pour la Métropole. Au delà de l'augmentation de la construction de logements, l'enjeu majeur pour la Métropole est d'améliorer la qualité des constructions, pour que les logements de demain soient en phase avec les attentes des ménages et les défis environnementaux.

Il s'agira de diversifier la gamme de logements pour mieux s'adapter aux besoins. Deux nouveaux produits de logements vont être développés pour y répondre : le logement locatif social accessible et le logement en accession intermédiaire.



1. Orienter qualitativement la production de logements neufs pour mieux répondre aux besoins non couverts par le parc existants

Pour répondre aux attentes des ménages, une charte de bonnes pratiques et de préconisations qualitatives pour l'offre de logements neufs est intégrée au PLH. Le principe : faire en sorte que l'ensemble des acteurs de la production de logements partage les mêmes référentiels de qualité pour mieux répondre aux besoins.

En déclinaison de la charte de bonnes pratiques et de préconisations qualitatives pour l'offre de logements neufs inscrite au PLH, ont été élaborées :

- de fiches pratiques à destination des services instructeurs pour se doter d'outils d'analyse des projets.
- des fiches de déclinaisons des préconisations du PLH pour les opérations publiques afin de guider la définition des différentes étapes de la vie des opérations : de l'échelle de la ZAC à l'échelle du programme. Elle permettent d'identifier deux niveaux de prescriptions : obligations et recommandations.

PROGRAMME LOCAL HABITAT 2019-2025 Nantes Métropole

Document mis à jour le 06/04/2020

à l'échelle de l'ilot

Intégration des prescriptions du PLH 2019-2025 dans les opérations d'aménagement publiques

Classes applicables : Examen et validation en comité de pilotage des grandes orientations programmatiques

Stade : Consultation/intégration des opérateurs à l'ilot (ou nouvelle tranche)

Échelle de référence : A l'ilot (ou nouvelle tranche) (plusieurs lots)

Documents : Règlement de consultation et ses annexes, fiche de lot, cahier des prescriptions urbaines, architecturales, environnementales, paysagères

Procédure de validation technique : - Pilotage du travail technique DTA - Visé du cahier des charges par CH et CCU - Invitation de la CH au jury pour TAALS - Sélection et choix des opérateurs (grilles d'analyse des offres) - Passage de l'offre par CH et CCU - Si point de blocage : arbitrage en RPOU

Acteurs : DTA : Direction de l'habitat - aménageur - urbaniste de ZAC - Commune

8 THEMATIQUES

- PROGRAMME
- MAITRISE DES COUTS
- HABITABILITE, CONFORT
- ACCESSIBILITE UNIVERSELLE
- HABITAT PARTICIPATIF
- ENERGIE DURABLE, ENVIRONNEMENT
- STATIONNEMENT
- EVALUATION

2 NIVEAUX DE PRESCRIPTIONS

- Obligations
- Recommandations

Echelle Ilot - Page 1

PROGRAMME LOCAL HABITAT 2019-2025 Nantes Métropole

PROGRAMME : type de financement, typologies, surfaces, etc

Obligations

Répartition propriétaires occupants et investisseurs

- définir les objectifs progressifs à l'immobilier dans le cahier des charges de création de terrains aux constructeurs
- préciser les conditions de mise en œuvre et de suivi de l'atteinte de cet objectif dans le cahier de consultation (ordre de commercialisation, bilan à l'issue de la pré-commercialisation des programmes pour déterminer le cas échéant la commercialisation, bilan in fine, encaissement des typologies et des prix de vente, imputation des charges foncières du libre le cas échéant et clause de rattrapage) (Fiche action 17)

Typologies /surfaces :

Logement social (Fiche action 20)

- Assurer la production de plus grandes et plus petites typologies de logements : **35 à 40 % de T1 et T2, 30 à 35 % de T3, 20 % de T4, 10 % de T5 et ***
- Assurer la production de plus grandes et plus petites typologies de logements au PLH (typologies les moins notées)
- Privilégier des surfaces compactes, avec surfaces annexes réduites pour limiter le coût du terrain afin de favoriser la production de logements sociaux à loyers accessibles, mix 20 % de logements sociaux à loyer accessibles aux plus modestes (Fiche action 20). Conditions de réalisation : privilégier des logements compacts, surfaces annexes réduites. Choix qualitatifs contraints : habitat collectif/collectif
- Permettre la maîtrise d'ouvrage directe des logements sociaux par les bailleurs cf. Echelle de la ZAC

Typologies	Surfaces	Proportions
T1 - T1 bis	50 à 40 m ²	35 à 40 %
T2	40 à 47 m ²	
T2 bis	49 à 55 m ²	30 à 35 %
T3	58 à 62 m ²	
T3 bis	65 à 72 m ²	20 %
T4	72 à 82 m ²	
T5	> 82 m ²	10 %

Logement abordable (PLS et CCU)

(Fiches action 21 et 23)

- Programmes à court par des coopératives et bailleurs sociaux exclusivement
- Offre abordable exclusivement produite via l'ORS dans les opérations dédiées
- Critère de prix et de surface de NM à respecter (validation par la CH)
- Conditions d'éligibilité des ménages selon plan de besoins à insérer au cahier des charges et candidatures (validation par la CH)
- Encaissement des loyers pendant 10 ans (circuit anticipé)

Recommandations

Logements libres et abordables

- Orienter la production vers des plus grandes et plus petites typologies de logements, le référentiel pour le logement social (à contrôler avec cette répartition)
- Définir les typologies à définir selon les publics cibles, le contexte communal et de l'opération en lien avec la CH et les services sociaux des communes.

PROGRAMME LOCAL HABITAT 2019-2025 Nantes Métropole

Echelle Ilot - Page 2

Ces documents sont structurés autour de 5 grandes thématiques :

Forme d'habitat et typologie	Réorienter la production vers des plus grandes typologies (T4 et+) et des petites typologies (T1 bis à T2 bis) au détriment des T3 Favoriser l'évolutivité des logements et des typologies
Programmation	Instaurer un taux plancher de 50 % des logements (hors locatif social) vendus à des propriétaires-occupants dans les opérations publiques métropolitaines à affiner selon les opérations Étudier l'opportunité de développer des logements spécifiques
Objectifs d'habitabilité et de confort	Prévoir des espaces de rangements et de stockage suffisants Optimiser l'organisation des logements Veiller à la fonctionnalité des balcons et l'intimité des espaces extérieurs Soigner l'habitabilité des logements en rez-de-chaussée
Accessibilité universelle	Veiller à l'accessibilité universelle de l'offre neuve : du logement à l'espace public Assurer la production de 10 % de logements adaptés et envisager de proposer une part plus importante dans les centralités et espaces bien desservis en transports en commun
Aspects énergétiques, durabilité,	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... Développer des actions pédagogiques sur les usages à destination des occupants

2. Le secteur locatif

2.1 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 1er janvier 2018 – 34 939 au 1er janvier 2021), 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 le PLH. Ce niveau de production doit permettre à la Métropole d'atteindre globalement 25 % de logements sociaux en 2025 (art 55 loi SRU).

2 000 logements sociaux (PLUS PLAI) soit 33 % de la production neuve

En effet, pour les périodes triennales 2020-22 et 2023-25 la loi Duflot fixe le rattrapage des logements manquants pour chaque commune en situation de rattrapage à 50 % puis à 100 %, soit des objectifs peu ou pas du tout réalisables. **Un accord a été trouvé avec le Préfet de Loire Atlantique dans le PLH** afin de pouvoir fixer dans le PLH des objectifs ambitieux mais réalistes par rapport à la capacité et la cohérence à faire des communes et de maintenir une dynamique de production de logements sociaux dans tout le territoire métropolitain en cohérence avec l'expression des besoins.

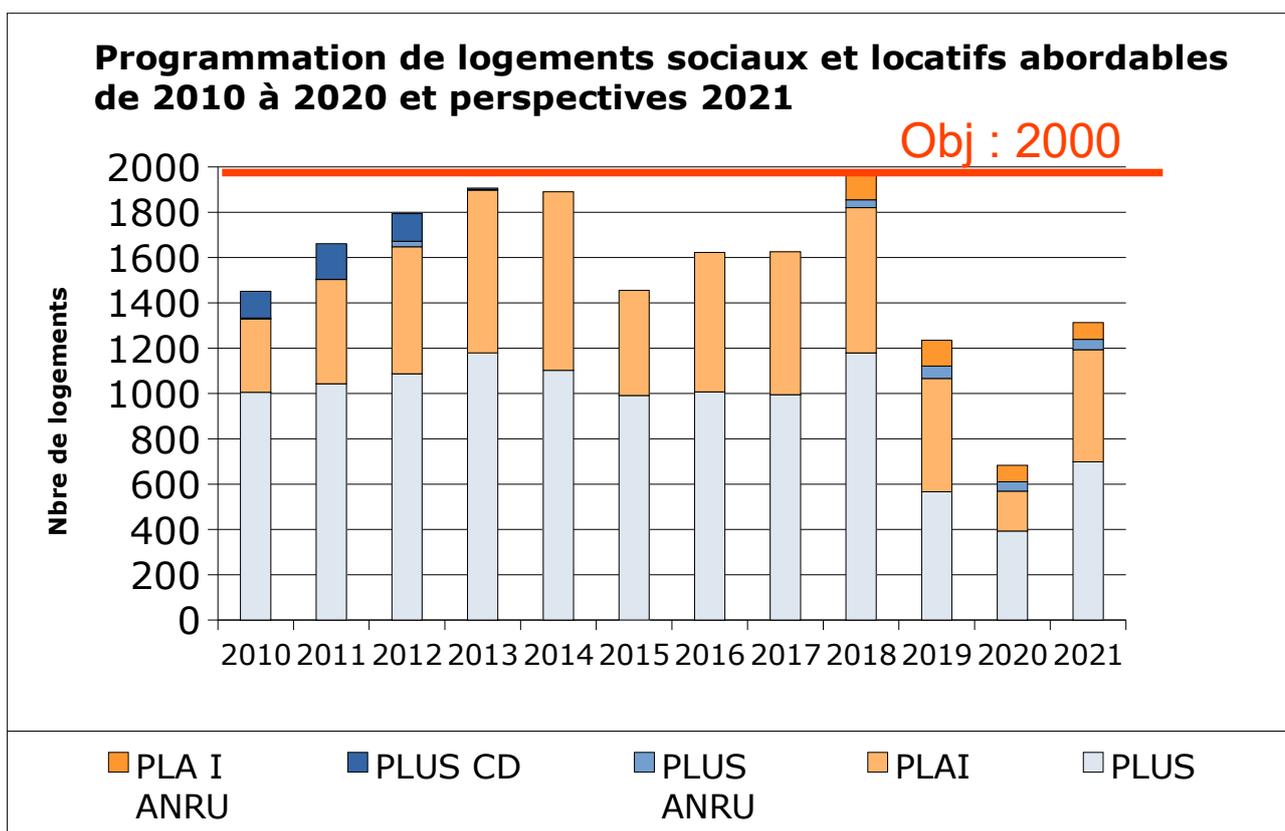
	Communes en situation de rattrapage des logements manquants	Communes non concernées par des objectifs de rattrapage
Communes de 1ère couronne (intra-périphérique et corridors des TCSP)	35 à 40 % de la production neuve en logements SRU (5 % possible en PLS)	25 à 35% de la production neuve en logements SRU (5 % possible en PLS)
Communes de 2ème couronne	35 % de la production neuve en PLUS PLAI	25 à 35 % de logements sociaux PLUS PLAI

Au bilan, la programmation du logement social dans la Métropole connaît un net décrochage avec **une année 2020 de production nettement inférieure aux objectifs du PLH avec 683 logements PLUS et**

PLAI financés (contre 1580 en moyenne 2015-2019). Les perspectives 2021 même si elle sont meilleures qu'en 2020 accentuent ce décrochage avec environ 1239 logements (PLAI, PLUS et ANRU) qui pourront faire l'objet d'un agrément au lieu des 2000 objectifs.

Plusieurs raisons peuvent être invoquées : l'augmentation des coûts de la construction et donc des appels d'offres difficiles à boucler pour les opérateurs (marché avec lots infructueux, ouverture de plis avec des montants allant jusqu'à 30 à 40 %, au dessus des prévisions...), la cherté du foncier, la mise en place du PLUm, la période pré-électorale, la fin de période triennale ou encore la crise sanitaire.

La programmation des années passées, plus élevée (1580 logements financés en moyenne par an entre 2015 et 2019) permet de maintenir une progression du taux de logements sociaux dans la Métropole.



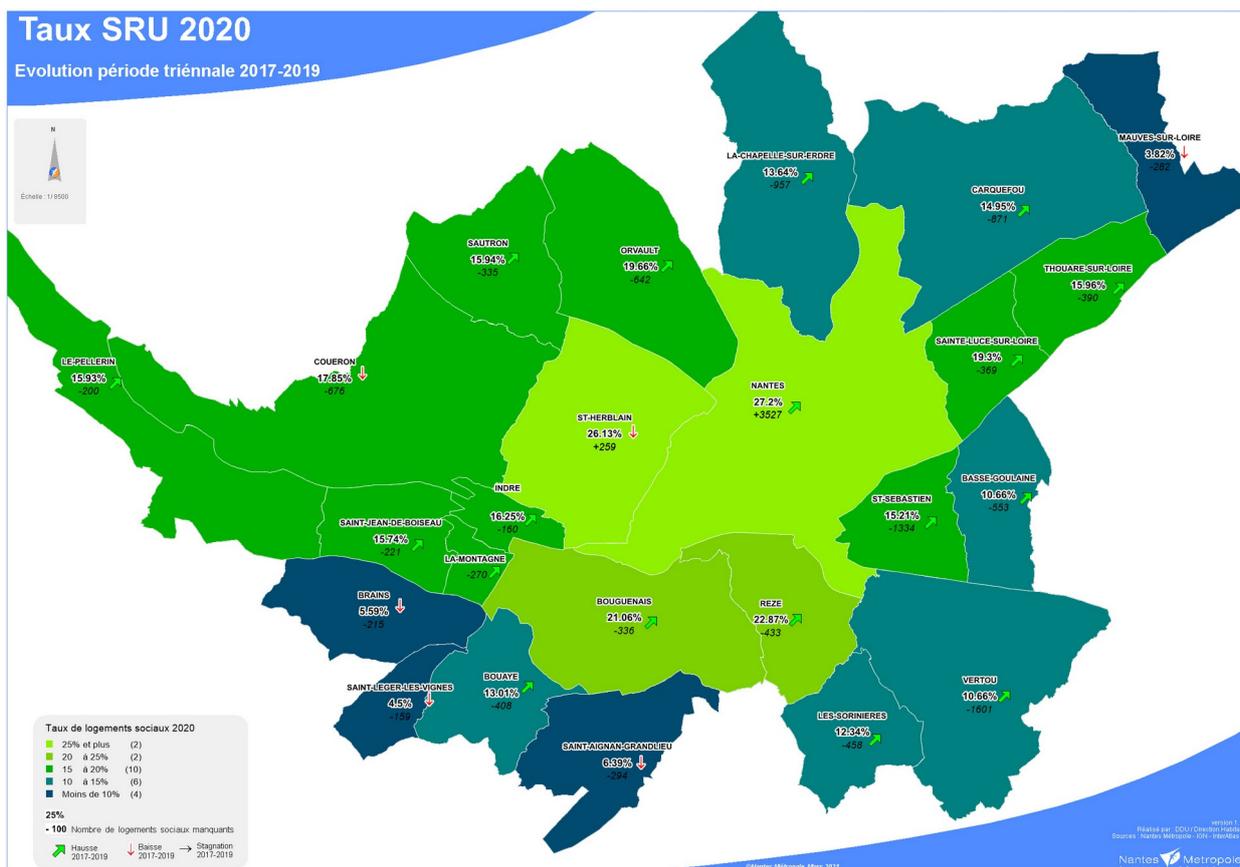
Source : direction Habitat – Nantes Métropole

La fin de période triennale SRU 2017-2019 a donné lieu à l'examen des bilans de trois communes lors d'une convocation en préfecture et à la mise en carence de la commune de la Chapelle sur Erdre, avec l'obligation de réaliser un contrat de mixité sociale

L'année 2020 marque le début de la période triennale 2020-2022. Plusieurs communes doivent compléter leur production de logements sociaux afin de répondre aux exigences de la période et aux objectifs de mixité du PLH. Pour rappel, voici les taux SRU depuis 2010 :

	Période 2010-2020						
	2010	2012	2014	2016	2018	2019	2020
Parc SRU (nombre)	53 790	57 069	61 190	64 424	68 272	69 403	71 194
Taux SRU	20,30%	20,94%	21,53%	21,91%	22,49 %	22,53 %	22,84 %
Logements supplémentaires au 1^{er} janvier	1727	1482	1 624	1 997	2 119	1 131	1 791
Logements manquants au 1^{er} janvier		11735	11 681	11 398	10 488	10 462	10 508

Source : inventaire SRU – préfecture de Loire Atlantique

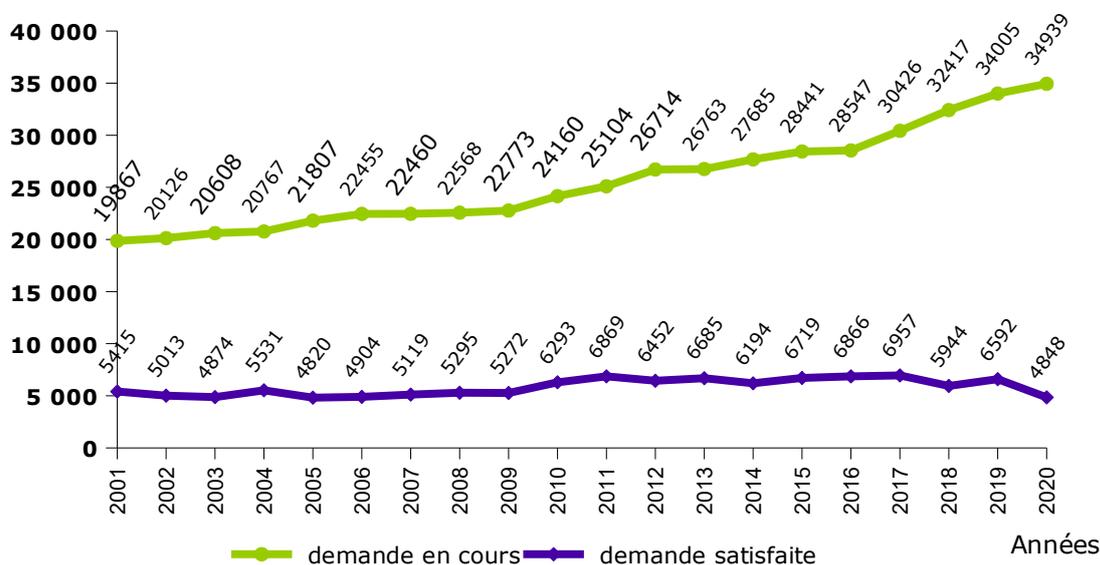


Source : inventaire SRU – préfecture de Loire Atlantique

Les efforts effectués ces dernières années pour développer le parc social permettent de développer les réponses à la demande. En moyenne 6 500 demandes satisfaites chaque année depuis 2010, (contre 5000/an entre 2000 et 2009). Cependant, seulement 4848 logements ont été attribués en 2020 soit le niveau le plus faible depuis près de 15 ans.

En ce qui concerne la demande de logements sociaux, celle-ci est de plus en plus importante et augmente depuis 2009 de façon plus rapide que dans la période antérieure. On enregistre ainsi 34 939 demandeurs au 01/01/2021 dans le territoire de Nantes Métropole contre 24160 au 01/01/2010, soit une augmentation de 44% en 10 ans.

Nbre de demandes **Evolution de la demande 2001-2020**



Source : FDLS, CREHA Ouest

Ainsi, un écart se creuse entre la progression de la demande et le niveau de satisfaction de celle-ci. La baisse de la rotation dans le parc social existant noté depuis 2019, conjuguée à une baisse des livraisons attendue et une baisse de la programmation en 2019 et 2020 risque de détériorer davantage le taux de satisfaction de la demande.

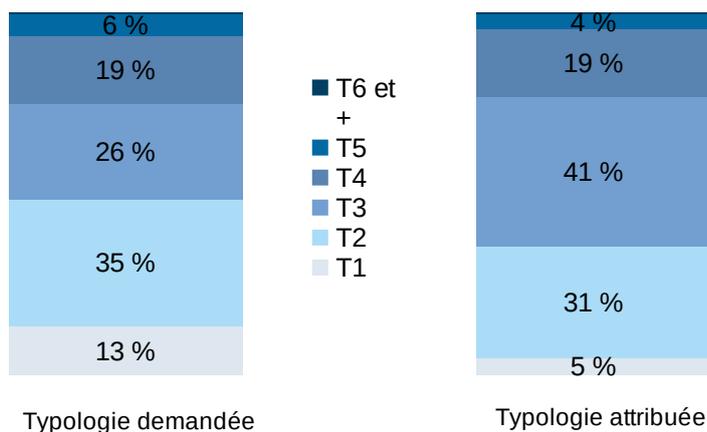
Il convient donc de conforter la programmation sociale en s'appuyant sur plusieurs leviers développés en 2020 :

- L'inscription dans le PLU métropolitain approuvé en avril 2019, d'outils réglementaires favorisant la mixité sociale comme les Emplacements Réservés pour Mixité Sociale, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou les secteurs de mixité sociale.
- La mobilisation des outils d'intervention foncière
- La révision des plafonds de vente des logements en VEFA a été validé en juin 2021 et vient revaloriser les prix de ventes plafonds des logements sociaux en VEFA par les promoteurs aux bailleurs. Cette évolution va impacter positivement les VEFA promoteurs / bailleurs sociaux.

Au delà de la disponibilité d'une offre de logements en quantité suffisante, la fluidité dans le parc social est contrainte par la structure du parc :

- en terme d'adéquation typologique de l'offre et de la demande : la demande de logements sociaux se porte principalement vers des petits logements (T1, T2 – 48 % des demandes) et les grands logements (T4 et plus – 25 % des demandes) alors que 41 % des attributions se font dans des T3.

Répartition des typologies entre le fichier commun de la demande et celui des attributions en 2020 - Nantes Métropole



Source : FDLS, CREHA Ouest

- en terme d'accessibilité financière des logements : 76 % des demandeurs au 01/01/2021 peuvent prétendre à un logement très social (PLA I). Or, le parc de logements sociaux à loyers accessibles aux ménages les plus modestes est aujourd'hui principalement situé dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville.

Afin de renforcer l'adéquation qualitative de l'offre développée aux besoins, plusieurs leviers mis en place en 2019 se poursuivent sur 2020 et 2021 :

- pour réorienter les typologies des logements neufs au regard de la demande et des besoins : un travail fin est conduit par la direction de l'habitat en lien avec les services d'action sociale et instructeurs des communes, les aménageurs et les bailleurs sociaux.
- l'accompagnement des réponses aux besoins spécifiques (seniors, jeunes, handicaps...) se poursuit avec les communes, les porteurs de projets et les maîtres d'ouvrage,

Mise en œuvre en 2020, d'une aide une aide métropolitaine à la production de logements sociaux à loyers accessibles

Malgré les aides à la pierre existantes de la Métropole et de l'État, les loyers des logements sociaux dans le neuf restent trop élevés pour les ménages les plus précaires. Aussi la Métropole a décidé en 2020 de la mise en œuvre d'une aide à la production de logements sociaux familiaux à loyers accessibles. Il s'agit de développer le parc de logements à loyers accessibles pour répondre aux orientations et objectifs de la Conférence Intercommunale du Logement et de la Loi Égalité et Citoyenneté, notamment en permettant l'accès au logement des ménages du 1^{er} quartile hors QPV.

Les modalités de mise en œuvre :

- Introduction d'une quotité minimum de 25 % de logements accessibles au sein des opérations de logements sociaux familiaux.
 - Un logement « à loyer accessible » s'entend comme un logement dont le loyer (hors charge) est inférieur au montant théorique du plafond APL (inscrit dans les conventions APL pour 40 ans).
 - La subvention proposée est un forfait fixe par logement accessible selon la typologie et se rajoutant aux subventions de droit commun délivrées pour le compte de Nantes Métropole qui permet d'assurer un équilibre financier pour la bailleurs à 40 ans :
 - pour un T2 : 4 000 € / logement,
 - pour un T4 : 30 000 € / logement,
 - pour un T5 : 45 000 € /logement,
 - pour un T6 : 55 000 € / logement.
- Les T2 bis et les T3 ne sont pas éligibles à des subventions.

Pour l'année 2020, 673 logements sociaux familiaux ont été financés dont 29 % avec loyer accessible soit 192 logements sociaux. Sur ces 192 logements à loyer accessible, 119 logements le sont par une minoration de loyer réalisée par le bailleur dans le cadre du dispositif métropolitain. A titre d'exemple, pour les 45 logements T4 avec un loyer minoré, la minoration moyenne est de 73 € par mois.

Typologie	Nombre de log.	Minoration moyenne par mois
T1/T1bis	1	3,00 €
T2	49	17,33 €
T2 Bis	2	30,00 €
T3	8	21,00 €
T4	45	73,58 €
T5	14	108,93 €
T6	0	0,00 €
Total	119	49,71 €

Source : direction de l'habitat – Nantes Métropole

L'attribution de ces logements aux ménages cibles (ménages du 1^{er} quartile, ménages prioritaires CIL) sera contrôlée par la Métropole.

2.2 Réguler la production de logements locatifs abordables (PLS)

Le PLS constitue, de par son niveau de loyer, une solution intermédiaire entre le logement locatif social et le logement locatif libre, d'où son acception locale de locatif abordable.

Elle se justifie dans les secteurs géographiques les plus tendus (centralités et abords des transports en commun).

Objectif PLH : 500 PLS/an

(250 logements familiaux/
250 logements dédiés)

C'est pourquoi le PLH prévoit un encadrement quantitatif à hauteur de 250 logements locatifs familiaux PLS / an et qualitatif en terme de localisation et de niveau de loyers (plafonnés à 9 €/m² en moyenne par programme).

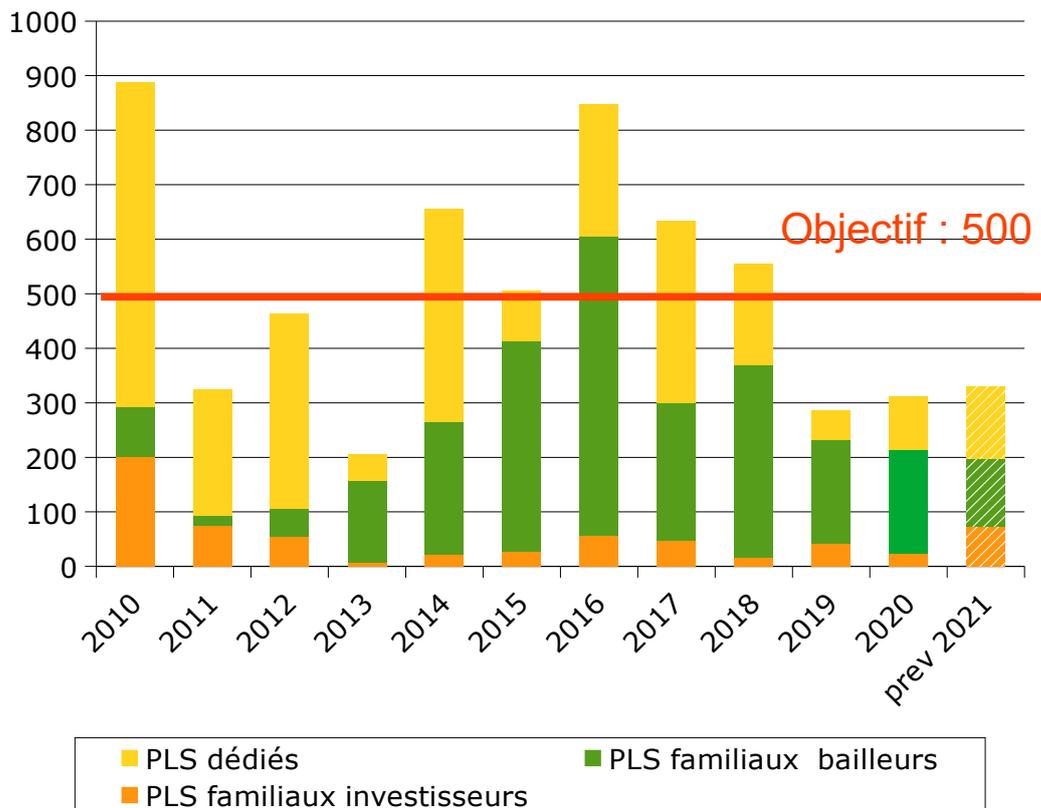
Le financement PLS peut par ailleurs être mobilisé pour les structures dédiées à des besoins spécifiques (logements étudiants, personnes âgées, personnes en situation de handicap), possible dans tout le territoire, sous réserve de son opportunité.

Au bilan :

- 502 PLS ont été agréés en moyenne entre 2010 et 2020.

- La programmation 2020 s'élève à 311 PLS agréés et les perspectives 2021 à 330 PLS, des niveaux en-deçà des objectifs.

Programmation de logements locatifs abordables familiaux et dédiés de 2010 à 2020



Source : direction de l'habitat – Nantes Métropole

2.3 Un parc locatif privé qui présente des signes de tension

Selon l'observatoire des loyers ONILOCA, les importantes vagues de livraisons de logements (>2000 logements/an entre 2012 et 2016) ont permis de maintenir une réelle stabilité des loyers pratiqués entre 2012 et 2017.

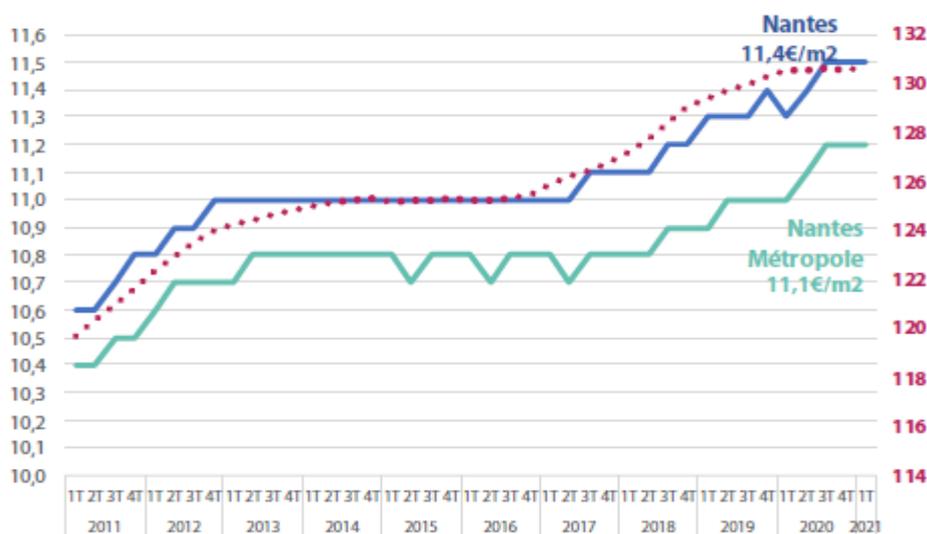
Toutefois, la vacance connaît comme pour le parc social une baisse importante et atteint des niveaux extrêmement bas (2,3 % de vacance instantanée au 1 T2020 et 1.6 % de vacance supérieure à un mois, niveau record le plus bas).

Les loyers sont repartis à la hausse depuis 2017. Néanmoins Nantes Métropole se maintient dans la fourchette basse des agglomérations comparables (loyers médians). L'augmentation des loyers n'est pas à la hauteur de la tension du parc car limitée à l'évolution de l'IRL qui constitue un garde-fou à l'envolée des prix.

Doit être notée une tension particulièrement accrue sur les petits (T1/T2) et les grands (T4 et +) logements.



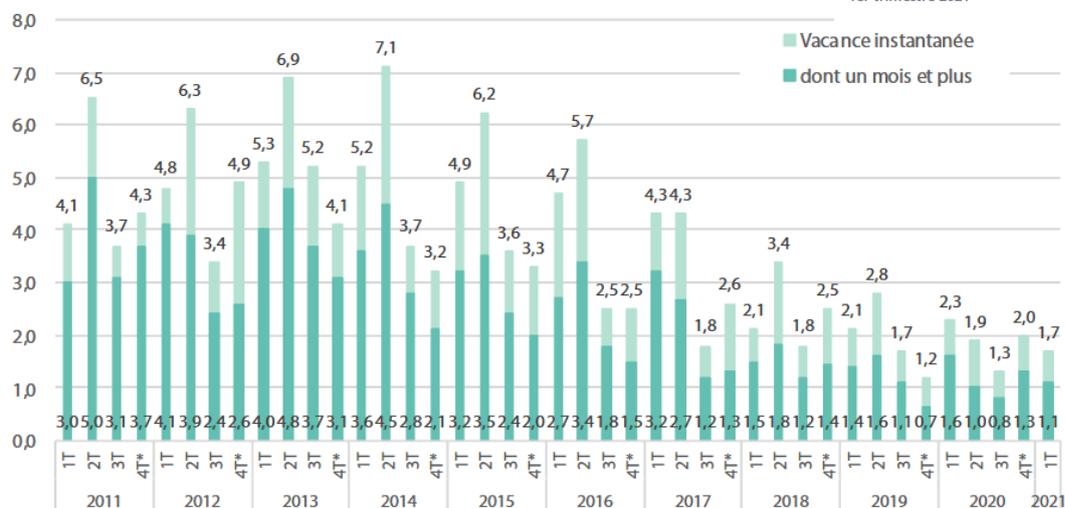
Evolution trimestrielle du loyer médian depuis 2011 à Nantes et Nantes Métropole (€/m²)



Au 1er trimestre 2021
Le taux de vacance est de 1,7%
Dont supérieure à un mois 1,1%

Evolution trimestrielle de la vacance instantanée** depuis 2011, à Nantes Métropole

Source : Observatoire nantais de l'immobilier locatif Cina-Auran (ONILOCA)
 1er trimestre 2021



* 4èmes trimestres : vacance corrigée des livraisons/mises en service/remises en services du trimestre

** Part des logements vacants au moment de l'enquête (%)

Les principaux enjeux identifiés :

Maintenir une veille active sur l'évolution des prix du locatif privé et maintenir un développement d'une offre locative pour répondre aux besoins.

3. Le marché de l'accession

3.1 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'accession à la propriété dans le territoire des jeunes ménages (y compris avec enfants) en début de parcours résidentiel, et pour faciliter l'accession des locataires issus du parc social.

Le PLH vient donc conforter cette offre avec un objectif de 700 à 800 logements par an et recentrer cette offre :

- sur les ménages aux ressources moyennes (< plafonds PSLA)
- produite uniquement par des opérateurs sociaux et coopératifs qui assurent la sécurisation de l'acquisition.

700 à 800 nouveaux logements en accession abordable par an.

Les prix de vente, quant à eux, ont été maintenus à hauteur de 2 400 à 2 500 €/m² de surface habitable avec le parking inclus, pour correspondre au budget mobilisable par les ménages ciblés.

Au bilan en 2020 : 295 logements abordables ont été agréés, un niveau inférieur aux objectifs avec 215 PSLA, 45 BRS et 35 ANRU TVA 5,5 %.

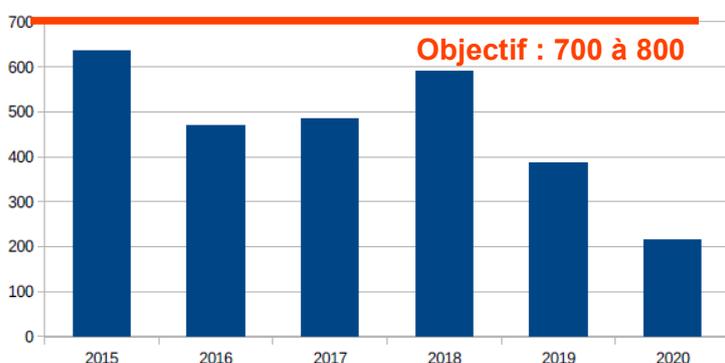
Pour la période 2015-2020 : au total 3300 logements abordables, soit 550 logements en moyenne, ont été agréés ou commercialisés dont 2732 PSLA agréés, 58 BRS, 448 ANRU TVA 5,5 %, 62 accession maîtrisée.

Les prévisions 2021 restent également inférieures aux objectifs avec 435 logements abordables (238 PSLA, 197 BRS).

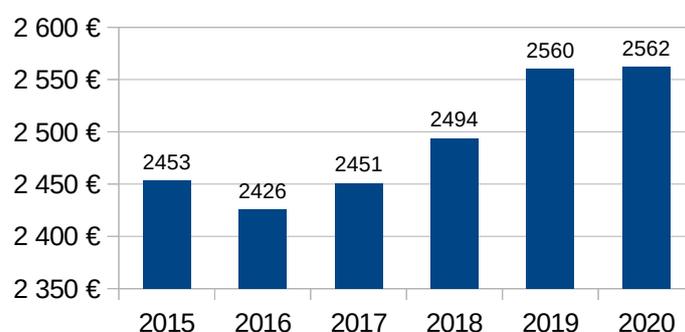
Le PSLA, outil privilégié de l'accession abordable

Le PSLA (Prêt Social de Location Accession) constitue, dans ce début de période de mise en œuvre du PLH, **le principal outil de l'accession abordable**. La loi ELAN prévoit un élargissement des logements décomptant à la loi SRU en y intégrant les PSLA pour une durée de 5 ans à partir de la levée d'option.

Agréments PSLA 2015-2020



Prix moyen des programmes PSLA



Source : direction de l'habitat – Nantes Métropole

Sur la période 2015-2020, le prix moyen des programmes PSLA est resté en deçà des prix préconisés par le référentiel du logement abordable de Nantes Métropole.

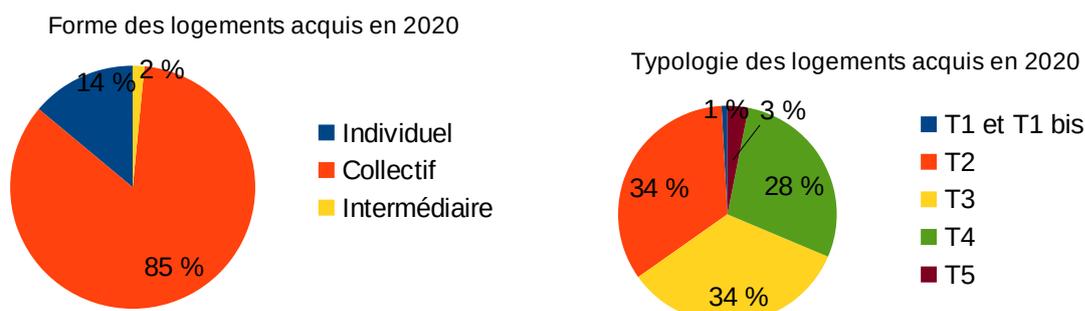
Pour l'année 2020, le prix moyen s'élève à 2 562 € TTC/m² habitable. Une augmentation liée à l'augmentation des coûts de construction et un dé plafonnement du référentiel métropolitain autorisés sur présentation des bilans d'opérations à hauteur de 2600€ TTC parking compris.

Qui sont les bénéficiaires ?

- 90 % des accédants résident dans la Métropole.
- 57 % des ménages bénéficiaires sont logés dans **le parc locatif privé** ;
- 21% sont **locataires du parc social** ;
- 21 % sont en situation de décohabitation ou déjà propriétaire.
- 58 % sont des accédants qui font une acquisition en étant seul au moment de la signature du contrat de réservation ; 31 % sont en ménage et 11 % ont des enfants à charge.

L'accession abordable a permis l'accession à la propriété de jeunes ménages en début de parcours résidentiel (33% ont moins de 30 ans) mais aussi de ménages plus âgés (43 % ont entre 30 et 39 ans et 24 % ont plus de 40 ans), tendance qui se confirme depuis quelques années

Les logements abordables commercialisés en 2020 sont principalement des logements T2 (33%), T3 (33%) et T4 (28%) et très peu de T1 et T5.



Source : direction de l'habitat – Nantes Métropole

En mars 2021, 31 programmes étaient en cours de commercialisation à l'échelle de la métropole (environ 400 logements)

Commune	programmes en commercialisation
Bouguenais	3
Mauves-sur-Loire	1
Couëron	2
La Chapelle-sur-Erdre	1
Les Sorinières	1
Nantes	17
Rezé	2
Saint Herblain	2
Saint-Jean-de-Boiseau	1
Vertou	1
TOTAL	31

Source : direction de l'habitat – Nantes Métropole

Un organisme de Foncier Solidaire pour une accession abordable pérenne

Suite à la création de l'**Organisme de Foncier Solidaire, Atlantique Accession Solidaire en 2019**, des premières opérations ont pu débuter permettant de développer et pérenniser un parc de logements en accession abordable :



Les prix de vente proposés sont inférieurs au marché du libre et aux dispositifs existants d'accession abordable permettant un gain de pouvoir d'achat pour les accédants. Le prix de vente est fixé à 2300€/m² de surface habitable avec parking et une redevance locative de 0,15€/m²/mois (frais de fonctionnement de l'OFS, structure, garantie impayés...).

Dans un premier temps, ce produit d'accession abordable est privilégié dans l'hypercentralité métropolitaine et dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville +300 m. Cependant, l'ouverture à l'ensemble du territoire est envisagée.

3 programmes ont été agréés en 2020 pour un total de 45 logements, 8 programmes sont en prévision sur 2021 soit 197 logements.

Nantes – Duo des Cîmes – GARE SUD – CIF COOPERATIVE

17 logements en BRS dans un programme mixte de 68 logements

+ bureaux – activités au RDC + stationnement /s sol.

Prix moyen : 2 300 € TTC/m² hab (*hors stationnement*)

4 T2 / 3 T3 / 10 T4

Foncier NMA - ZAC Euronantes

Commercialisation octobre 2020



Nantes – Rue des Renards – Nantes Nord – CIF Coopérative

4 logements – Arvor – 1 T2 / 1T3 / 2 T4

Date de démarrage de la commercialisation : novembre 2020

Date de démarrage des travaux : juillet 2021

Date prévisionnelle de livraison du programme :

2ème trimestre 2023



Nantes – 45 route de St-Herblain Bld Romanet – CIF Coopérative

24 logements – Villa Lisa - 1 T1 / 8 T2 / 6T3 / 9 T4

Date de démarrage de la commercialisation : décembre 2020

Date de démarrage des travaux : février 2021

Date prévisionnelle de livraison du programme :

4ème trimestre 2022



Une nécessaire révision des référentiels d'accession abordable

Depuis l'adoption du PLH fin 2018, les coûts de construction ont fortement évolué sous l'effet conjugué d'exigences plus qualitatives et normatives, locale et nationale (PLUM, RT 2012...), et des tensions constatées dans le secteur de la construction. L'ensemble des acteurs (aménageurs, coopératives, bailleurs sociaux et promoteurs) ont sollicité une révisions des référentiels de prix métropolitains. Un groupe de travail s'est engagé en 2020 pour travailler à la définition des nouveaux référentiels de prix tenant en compte les budgets mobilisables par les ménages cibles bénéficiant de taux bancaires favorables et la réalité économique des opérations.

De nouveaux référentiels ont ainsi été validés par les élus métropolitains avec une mise en œuvre à compter de septembre 2021 pour les programmes non agréés.

- Prix moyen plafond du programme en BRS :

Logements collectifs: 2 800 € TTC/m² hab, hors stationnement

Logements individuels: 3 000 € TTC/m² hab

- Prix moyen plafond du programme en PSLA:

Logements collectifs: 3 000 € TTC/m² hab, hors stationnement

Logements individuels: 3 200 € TTC/m² hab

Ces évolutions devraient permettre de relancer la production sur ce segment du marché immobilier accessible aux ménages sous plafonds de ressources PSLA.

Les principaux enjeux identifiés :

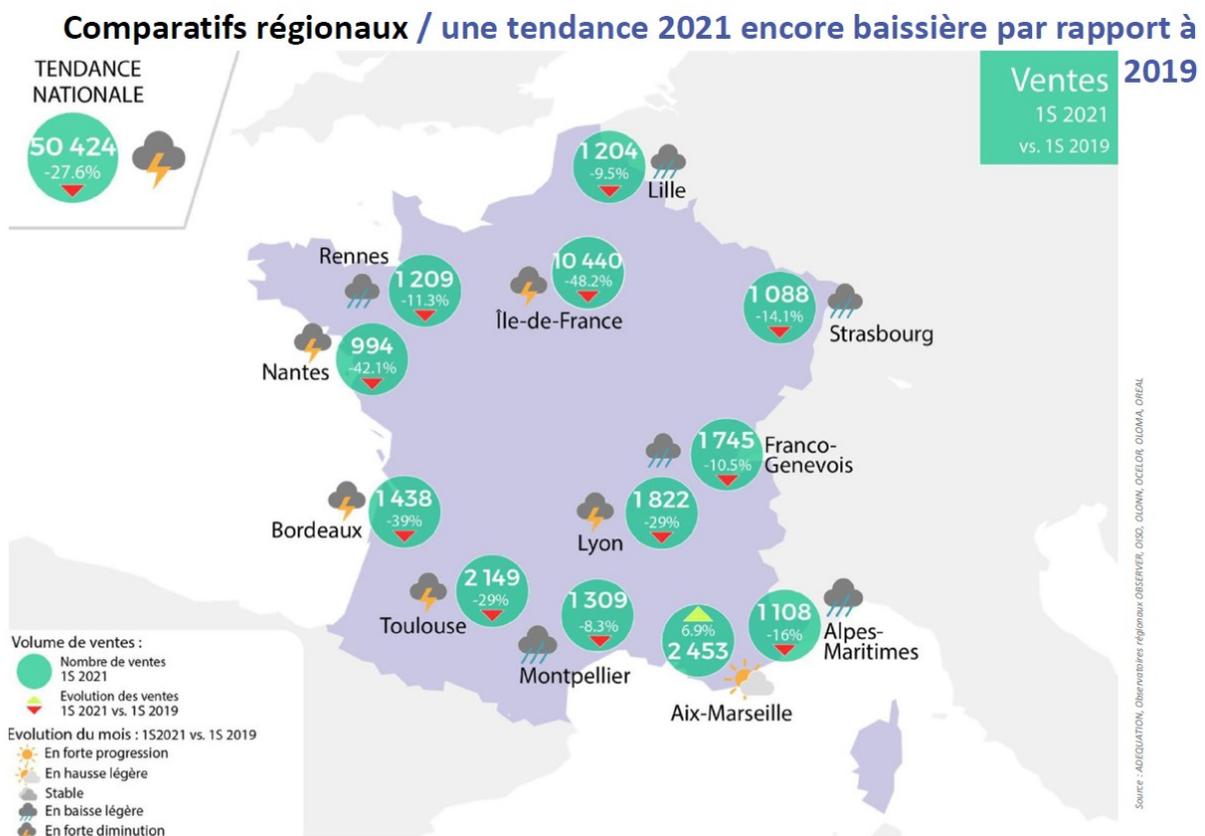
- Conforter la production de logements en accession abordable
- Étudier l'opportunité d'un déploiement territorial de l'OFS à l'échelle métropolitaine.
- Étudier l'opportunité d'un élargissement des activités de l'OFS à la vente HLM et dans le parc privé ancien (acquisition-amélioration).

3.2 Un ralentissement du marché immobilier neuf

Le marché immobilier local poursuit le ralentissement observé depuis 2018 : 1985 logements neufs vendus en 2020 et 364 logements vendus en bloc. Les mises en vente poursuivent également leurs baisses constatées depuis 2017. L'offre commerciale s'établit à 2203 logements disponibles fin 2020 soit 9 mois de stock.

Les premiers trimestres de l'année 2021 montrent une très légère reprise du niveau des mises en ventes.

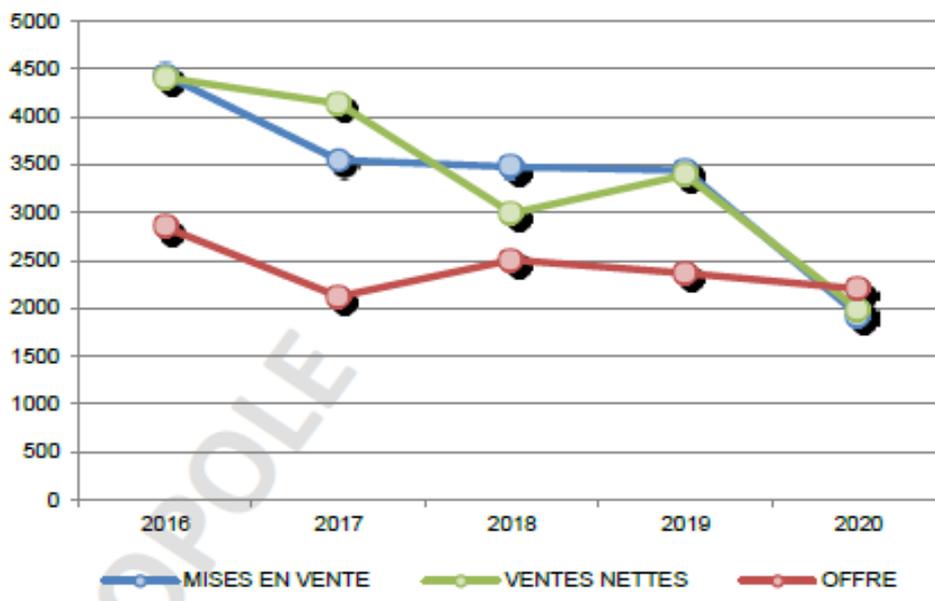
Les ventes nettes stagnent voire observent une légère baisse par rapport à 2020. Le ralentissement des ventes (41% de ventes en 2020 par rapport 2019) s'explique par la baisse des ventes à investisseurs. Elles représentent seulement 54% des ventes en 2020 là où elles cumulaient à plus de 70 % en 2017, autour de 60 % en 2018 et 2019.



Les ventes à occupants se maintiennent : autour de 1000 ventes/an, un volume stable depuis 2009 et même en progression depuis 2016 grâce à la baisse très marquée des taux d'intérêts bancaires.

Plus de la moitié (53%) de ces ventes concerne des logements en accession « aidée », ce qui confirme les enjeux que représente cette production.

Evolution des volumes de mises en vente, ventes et offre commerciale par année

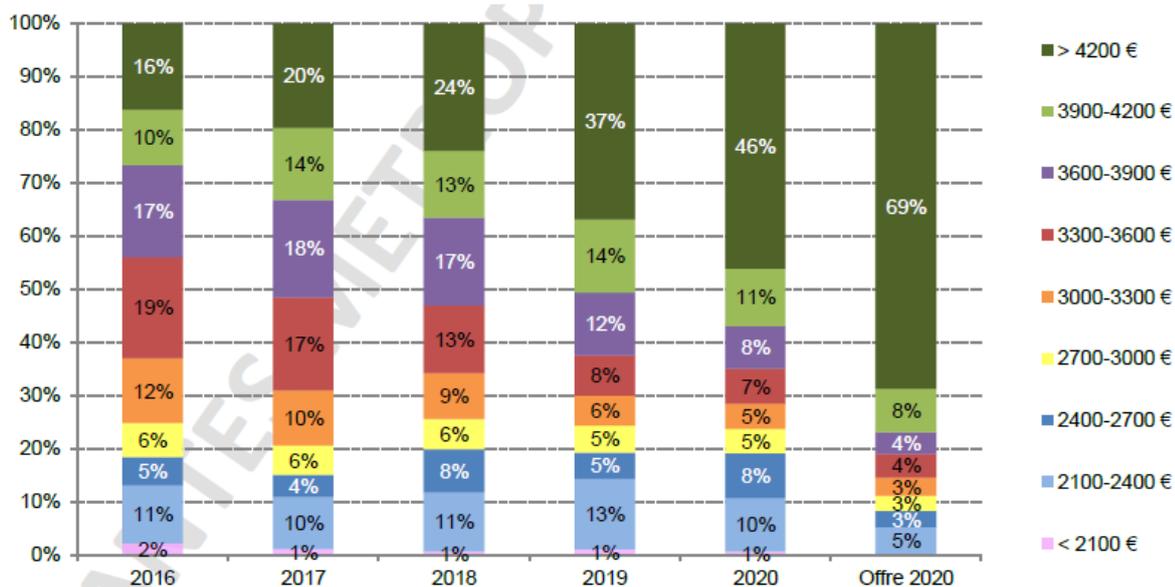


Source: OLOMA

Sur le périmètre de Nantes Métropole, on assiste à une progression des prix continue depuis 2013 avec un prix moyen des ventes qui s'établit à 4766€/m² shab (parking inclus) fin 2020, 4981€/m² shab (parking inclus) au 2nd trimestre 2021.

Cette progression impacte fortement la capacité d'acquisition des logements pour une part des habitants, en particulier dans la centralité.

En dehors de l'offre en accession abordable qu'il est nécessaire de conforter, le marché du logement neuf présente un déficit d'offre dite « intermédiaire » (2400 à 3300€/m² shab) qui s'est renforcé entre 2014 et 2020. Près de 70 % de offre disponible début 2020 dépasse 4200€/m².



Source: OLOMA

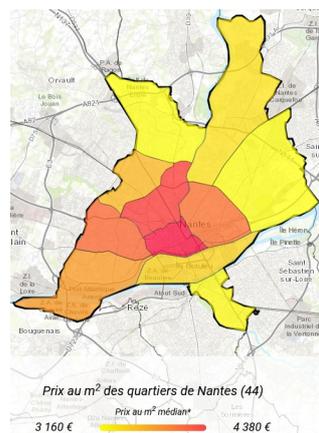
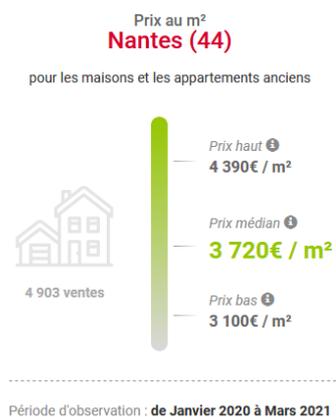
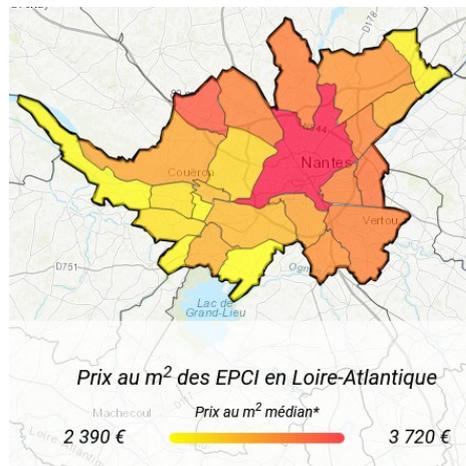
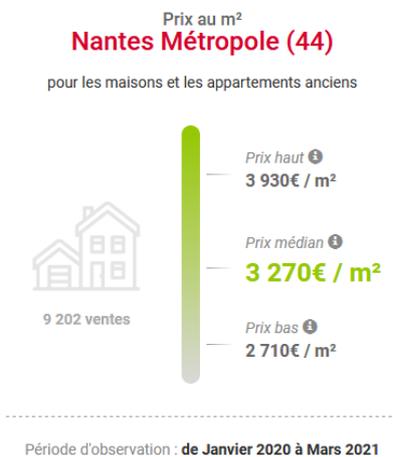
Les principaux enjeux identifiés :

- Maintenir une offre en accession abordable et ré-introduction d'une offre en accession intermédiaire
- Définir un référentiel de prix de l'accession intermédiaire en cohérence avec le budget des ménages cibles et les équilibres économiques de production du logement.

Un groupe de travail sur l'accession intermédiaire s'est tenu en 2020-2021 avec les opérateurs sociaux, coopératifs et privés afin de définir les référentiels de prix et les conditions de mise en œuvre de ce nouveau produit d'accession. Les propositions techniques sont en cours d'arbitrage avec un objectif de mise en œuvre en 2022.

3.3 Un enchérissement des prix des logements anciens

L'enchérissement des prix des logements anciens appartements et maisons se poursuit au sein de la Métropole et de la ville de Nantes avec des niveaux médians autour de 3300 €/m² pour la Métropole et 3720 €/m² pour la ville centre. Nantes concentre par ailleurs plus de 50 % des transactions pour la période en question (janvier 2020 à mars 2021).



Source : baromètre immobilier notaires

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

Avec un parc social de plus de 60 000 logements sociaux familiaux gérés par les bailleurs et une demande locative sociale qui ne cesse de croître (34 939 demandeurs au 1er janvier 2021), fluidifier les parcours résidentiels dans le parc public et l'équilibre social des territoires constituent un enjeu majeur pour la Métropole.

4.1 La politique d'attribution des logements sociaux définie dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement

C'est l'objectif des réflexions et des travaux conduits par la Conférence Intercommunale du Logement de Nantes Métropole qui a vocation à définir les priorités partagées à l'échelle du territoire en matière d'occupation et d'attribution des logements sociaux. Pour cela, trois documents cadres ont été définis :

- Un Document d'Orientations Stratégiques,
- Une Convention Intercommunale d'Attributions,
- Un Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information du Demandeur (annexé au PLH).

On y retrouve la volonté partagée de mieux satisfaire la demande en logements sociaux, de mieux satisfaire les demandes de mutations, d'accompagner les parcours résidentiels et de renforcer l'équilibre territorial à l'échelle de la métropole. Ce qui pose alors la question de l'accessibilité économique de l'ensemble de ce parc à l'ensemble des ménages, notamment aux plus précaires. Cela pose également la question de l'attractivité des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Le contrat de ville 2015-2025 de Nantes Métropole identifie 18 territoires relevant de la géographie prioritaire (15 quartiers politiques 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.

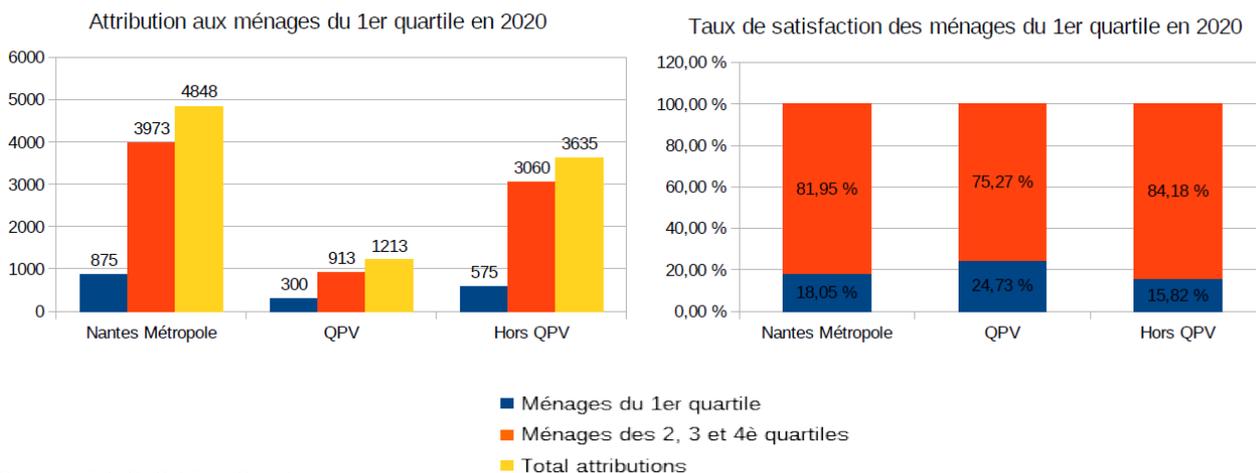
- Accompagner les parcours résidentiels des ménages des quartiers prioritaires : en permettant aux habitants de ces quartiers d'y rester s'ils le souhaitent ou en leur offrant des possibilités de parcours résidentiels positifs au sein du quartier. Puis leur proposer d'en sortir s'ils le souhaitent. Il s'agira de mieux les accompagner dans leur choix de parcours résidentiels au sein du parc social ou vers d'autres produits de logements, tels que l'accession abordable, en fonction de leurs souhaits et de leur situation financière.
- Soutenir les ménages concernés par un relogement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. Les relogements, qu'ils soient temporaires ou définitifs 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 élaboré une charte métropolitaine de relogement.
- Diversifier le profil des ménages accueillis dans les quartiers prioritaires. Pour atteindre les objectifs, la mobilisation d'outils spécifiques sera nécessaire. Dans ce cadre, une expérimentation est déployée : la « location voulue ».

Pour permettre ce renforcement de l'équilibre territorial, deux séries d'objectifs ont été retenus par les partenaires :

- **Un objectif d'attributions aux ménages du 1er Quartile ou issus des relogements ANRU hors Quartiers Prioritaires** fixé à 25 % des attributions réalisées en dehors des Quartiers Prioritaires au titre de la Politique de la Ville

Le premier quartile des demandeurs inscrits dans le fichier commun au 01/01/2020 a été défini par arrêté préfectoral à hauteur de 8800 € annuels /UC (soit 733€/mois).

Des attributions aux ménages du 1^{er} quartile hors QPV en très légère progression par rapport à 2019 : 16 % des attributions en 2020.

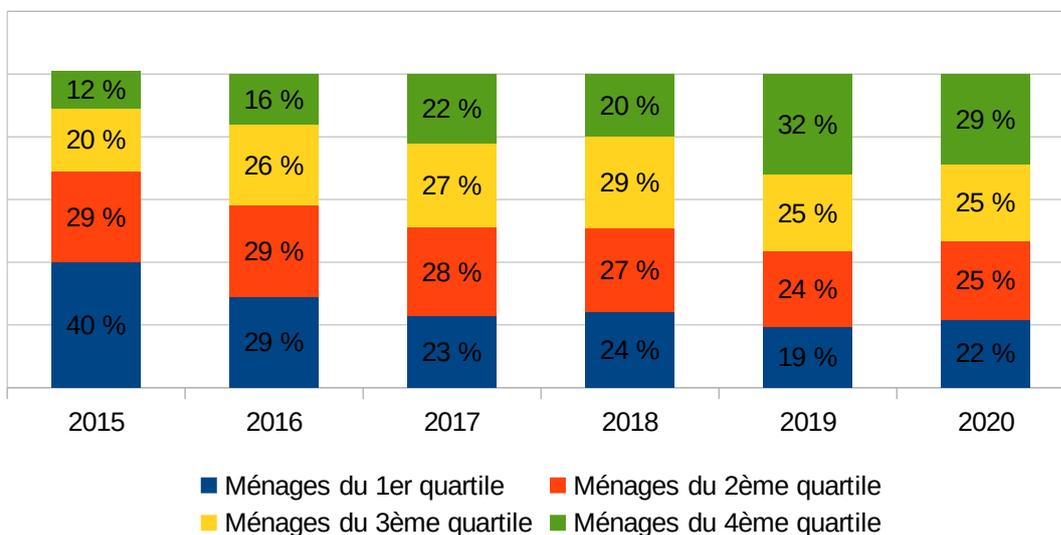


- **Un objectif de 50 % d'attributions en QPV aux ménages des 2, 3 et 4ème quartiles** des demandeurs atteint depuis 2015 et tend à se stabiliser autour de 78%. Un rééquilibrage des attributions en QPV par quartile est à souligner depuis 2015.

Taux d'attribution en QPV	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ménages des 2,3 et 4èmes quartiles	60%	71%	77%	77%	81%	78%

Source : FDLS, CREHA Ouest

Evolution du taux d'attribution en QPV par quartile des demandeurs 2015-2020



Les actions menées par les groupes de travail de la CIL en 2020-2021 :

Durant l'année 2020 et 2021, les groupes de travail technique de la CIL ont poursuivi leurs travaux et de nouveaux chantiers se sont engagés conformément au programme de travail validé en CIL plénière de décembre 2020 :

- Poursuite de l'expérimentation « location active » en quartiers prioritaires

- Réalisation des diagnostics de l'occupation sociale pour décliner les orientations spécifiques en matière d'attributions des logements aux quartiers prioritaires à l'échelle de chaque quartier prioritaire en renouvellement urbain
- Poursuite du groupe de travail avec la Maison de l'Habitant concernant l'information des demandeurs et l'harmonisation des pratiques des communes (contingents...)
- Poursuite groupe de suivi des attributions pour les ménages prioritaires et les ménages relevant du Logement d'abord.
- Groupe de travail sur les loyers post-réhabilitations.
- Engagement d'un groupe de travail sur la cotation de la demande de logement social composé d'un atelier technique et d'un groupe politique
-

4.2 Le soutien à la diversification de l'offre de logements dans les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville (ANRU et hors ANRU) au service du parcours résidentiel des habitants

Pour accélérer le changement de regard porté sur les Quartiers Prioritaires, la Métropole engage avec les communes concernées de nouveaux grands projets globaux (urbains, économiques et sociaux) :

- Le Grand Bellevue, Nantes Nord, Bottière-Pin Sec et les Dervallières, dans le cadre de convention avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU).
- Le Château à Rezé et Plaisance à Orvault, hors cadre de convention avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (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 et culturels de quartier.

En matière d'habitat, les objectifs dans les quartiers sont les suivants :

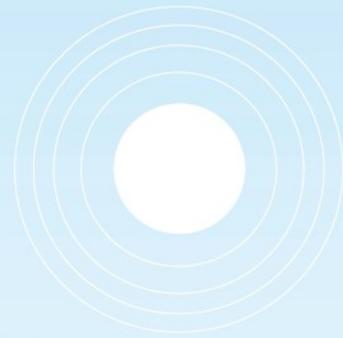
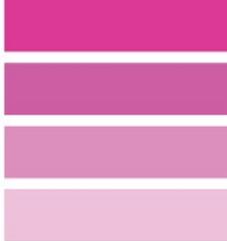
- Améliorer les conditions de vie des habitants : confort et qualité des logements, amélioration des abords, adaptation des logements aux besoins spécifiques des habitants (vieillesse, jeunes actifs...).
- Diversifier l'offre de logements afin de permettre des parcours résidentiels pour les habitants du quartier souhaitant y rester et pour pouvoir en accueillir de nouveaux.
- Favoriser les parcours résidentiels choisis pour les habitants du quartier vers le reste de la Métropole.

En 2019-2020, dans le cadre des **projets de renouvellement urbain soutenus ou non par l'ANRU**, des études ont été engagées ou conduites pour proposer des actions concrètes visant à améliorer la qualité de vie et l'attractivité de ces quartiers. Sur le volet habitat, des programmes ambitieux de démolitions, requalification, résidentialisation et diversification de l'offre neuve sont proposés. Ils doivent à la fois répondre aux besoins et attentes des habitants de ces quartiers et permettre d'accueillir de nouveaux habitants.

La vente de logements locatifs sociaux contribue également au renforcement de la mixité sociale dans les territoires en proposant aux locataires HLM une accession sociale à la propriété : en 2019, un cadre a été donné par la Métropole aux bailleurs sociaux avec une volonté d'encadrer le volume de vente à hauteur de 300 ventes annuelles pour des ménages sous plafonds de ressources PSLA (possible réévaluation à mi-parcours). Ces programmes sont identifiés dans une contractualisation pluriannuelle entre la Métropole et les Bailleurs après validation des communes et de la Métropole des plans de vente des organismes, puis intégrés dans les Conventions d'Utilité Sociale des bailleurs.

Les principaux enjeux identifiés :

- Poursuite des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement : actualisation du diagnostic du parc social, de son occupation et de la demande, définition des stratégies de peuplement par quartier en renouvellement urbain, dispositions issues de la loi ELAN (cotation, gestion en flux), analyse des demandes. Aux délais anormalement longs.
- Poursuite de la définition de stratégies d'attributions par quartier en renouvellement urbain en lien avec la définition des programmations habitat des projets



ORIENTATION STRATÉGIQUE III



PRENDRE EN COMPTE LES
BESOINS LIÉS À LA TRANSITION
DÉMOGRAPHIQUE (VIEILLISSEMENT
DE LA POPULATION, HANDICAP ET
ACCUEIL DES JEUNES)



Avec 656 275 habitants en 2018, Nantes Métropole observe une croissance démographique soutenue de près de 8 % depuis 2013, soit une hausse de 47000 habitants en 5 ans. Cette progression concerne presque toutes les classes d'âge mais est nettement plus marquée pour les plus de 55 ans et les moins de 30 ans.

L'évolution de la pyramide des âges de la Métropole confirme en effet 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.

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 également plus fortement sur la tranche des 19-25 ans avec une attractivité étudiante et des jeunes actifs qui se renforce : +13 % entre 2013 et 2025.

Répondre aux besoins en logement de tous les habitants, c'est savoir prendre en compte les spécificités. L'âge peut générer des besoins auxquels la politique de l'habitat doit pouvoir répondre.

1. Promouvoir l'accessibilité universelle du logement dans son environnement

Le vieillissement de la population comme le handicap posent la question de l'accessibilité. Une ville pensée pour toutes et tous, c'est une ville accessible à toute la population. Ce qui s'avère nécessaire à 10 % de la population est utile pour 40 % et confortable pour 100 % des usagers.

Aussi la Métropole entend promouvoir l'accessibilité universelle : l'ensemble de l'offre de logements neufs doit répondre à cette exigence. Cette 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. L'expertise d'usage des habitants et des associations étant un gage indispensable, elle sera mobilisée lors de la conception de projets urbains majeurs

En 2019-2020, ont été produites des fiches d'aides à l'instruction des permis de construire à destination des différents instructeurs de la métropole et des communes avant de se doter d'outils d'analyse des permis sur ce champs. Par ailleurs, des fiches de traduction de préconisations qualitatives du PLH dans les opérations publiques d'aménagement ont été élaborées et permettent d'identifier à chaque étape d'élaboration d'une opération publique (de la programmation d'ensemble à la consultation d'îlot) les niveaux d'obligations et de préconisations qui peuvent être attendus.

Si l'ensemble de l'offre doit être accessible à l'ensemble de la population, une part du parc de logements 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.

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 de ces personnes souhaite rester vivre à son domicile.

L'objectif est d'adapter :
200 logements par an dans le parc privé
80 à 100 dans le parc social.

Au bilan, 165 logements ont été adaptés avec une aide de l'ANAH dans le parc privé en 2020.

Le prochain PIG Mon Projet Rénov « ménages » porte l'objectif d'adapter 1100 logements en 5 ans.

Mais 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. Pour répondre à la diversité des besoins, différentes réponses complémentaires seront proposées.

Ainsi dans 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.

En 2019-2020, un groupe de travail a été conduit par la Métropole en lien avec la Maison de l'Habitant et les bailleurs sociaux pour élaborer un cahier des préconisations architecturales. Celui-ci est destiné aux architectes ou maîtres d'ouvrage chargés de concevoir les opérations de logements dans lesquelles seront insérés des logements adaptés au handicap. Ces logements adaptés pourront être « autonomes » ou regroupés, pour des personnes recherchant un cadre de vie conciliant autonomie 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.

L'objectif est de **10 % de logements adaptés** dans le parc neuf dont :

70 à 140 places en habitat inclusif pour personnes en situation de handicap / an.

120 à 130 places en logements intermédiaires seniors, par an.

100 à 200 places en résidence autonomie.

Pour mettre en œuvre ces objectifs, la Métropole accompagne les porteurs de projets (bailleurs sociaux et association) dans le montage de projets en réponse aux besoins :

- Habitat inclusif pour personnes en situation de handicap en lien avec le CD44 et l'ARS (forfait habitat inclusif et mutualisation de la PCH),
- Habitat intermédiaire/inclusif pour personnes âgées,
- Résidences autonomie en lien avec les appels à projet du CD44 (2019 et 2020).

En terme de réalisations d'habitat inclusif pour personnes handicapées, ont été financées en 2020 :

- l'opération Val d'Or, situé route de Rennes à Orvault qui intègre un projet d'habitat inclusif dédié aux personnes en situation de handicap moteur ou présentant une épilepsie sévère pharmaco-résistante. Dans ce programme de plus de 300 logements porté par Bati Nantes et LNH, 10 logements seront gérés par l'APF et Ariane Epilepsie. Le projet est organisé autour d'espaces commun et d'une salle d'activité partagée.



l'opération Val d'Or route de Rennes à Orvault

- l'ilot Amir du quartier République porté par Cogédim et NMH qui intègre une opération de logements inclusif pour personnes en situation de handicap, gérée par l'APAJH 44. Ce projet intègre 14 logements pour jeunes adultes en situation de handicap (déficience intellectuelle, sensorielle, motrice...) et prévoit la présence d'un animateur de la vie sociale et partagée et d'aides à domicile. Le projet co-porté par l'association de familles Ile et Toit.

En 2021, ont été financés :

- 3 logements sociaux adaptés au handicap portés par NMH en lien avec l'ADAPEI au sein de la ZAC des Perrières (Ilot 8C avec NMH),

- 10 logements inclusifs en lien avec l'ADAPEI au sein d'une opération intergénérationnelle portée par Gambetta et Habitat et Humanisme et située au 33 rue des Papillons aux Sorinières. Il s'agit en effet d'une opération de 59 logements sociaux et en accession qui intègre en plus des 10 logements pour personnes handicapées, 9 pour personnes âgées. L'ancien manoir accueillera des espaces communs dédiés à l'animation des habitants avec : une salle commune comprenant une cuisine, un bureau et un espace de rangement.



Opération d'habitat inclusif située au 33 rue des Papillons aux Sorinières

Pour les logements « diffus » ou « autonomes », en 2020 et 2021, plusieurs opérations sont fléchées en lien avec les bailleurs sociaux pour répondre au besoin de logement très adaptés pour des personnes en situation de handicap lourd. A ce jour, le programme Loire en Scène d'Habitat 44 et Eiffage intègre ce type de logements dont la livraison est prévue en 2023.



Des opérations sont à l'étude avec CDC Habitat, Vilogia, Aiguillon Construction, Nantes Métropole Habitat, Atlantique Habitation à Nantes, Saint Sébastien sur Loire, Rezé, Vertou, Les Sorinières.

Par ailleurs, la Métropole accompagne le **montage d'opération de résidences autonomie**.

Un premier appel à projet du CD44 en 2019 a permis de valider 5 projets métropolitains situés à Bouaye, Nantes, Orvault, Rezé et Couëron. En 2020, un nouvel appel à projet a été lancé par le CD44 pour lequel 4 porteurs de projets ont été retenus :

- Les Petites Sœurs des Pauvres pour une opération déjà livrée rue Russeil à Nantes,
- Le projet Croix Rouge, programme intergénérationnelle intégrant une résidence autonomie de 59 logements,
- La résidence autonomie de Plaisance à Orvault construite en complémentarité de la résidence du Petit Raffineau dans la même commune,
- La résidence Croix Du Gué à Bouguenais qui sera composée de 40 logements (45 places) pour personnes âgées auxquelles s'ajoutent 10 places pour des personnes handicapées vieillissantes dans le cadre d'un projet d'habitat inclusif porté par l'Etape.

A ce titre en 2021 a été financé le projet « la Maison d'Henry » porté par la Croix rouge, situé dans l'îlot Gary au sein du quartier République dans l'île de Nantes. Ce programme intergénérationnel a pour fil rouge l'autonomie et le répit. Il prévoit notamment une résidence autonomie de 59 logements dont 10 pour jeunes atteints de trisomie, et 49 pour des personnes âgées dépendantes. Il intègre également :

- 8 logements PLA I pour des familles suivies par le Centre parental du Village social "La Maison d'Henry"
- 12 places du relais parental "La Courte Echelle" créés en 2020, hébergement social pour enfants, actuellement à la Montagne, relocalisés sur ce site.
- un relais parental, structure de répit destinée aux familles fragilisées qui accueillent les enfants de quelques heures à quelques jours,
- une halte-répit détente pour des personnes désorientées Alzheimer et leurs aidants.

Il comprendra enfin une Vestiboutique, un tiers lieu et des espaces communs pour des usages quotidiens et des temps partagés au sein de la résidence.



Projet « la Maison d'Henry » porté par la Croix rouge, situé dans l'îlot Gary au sein du quartier République dans l'île de Nantes

A cela s'ajoute des programmes de logements adaptés aux personnes âgées avec pour certains programmes, une offre de services associée. Ont été financés en 2020 :

- 15 logements portés par LNH dans l'opération Val d'Or, route de Rennes à Orvault.
- 8 logements adaptés portés par Atlantique Habitations avec offre de service portée par Cémavie à la Persagottière à Nantes.

Sont prévus en financement 2021 :

- 7 logements prioritairement fléchés pour les personnes âgées au sein de l'îlot Nord l'opération ZAC Cœur de Ville aux Sorinières porté par Harmonie Habitat.
- 9 logements prioritairement fléchés pour les personnes âgées au sein d'une opération intergénérationnelle portée par Gambetta et Habitat et Humanisme située au 33 rue des Papillons aux Sorinières.
- 4 logements prioritairement fléchés pour les personnes âgées portés par Harmonie Habitat dans l'îlot Andy dans le quartier République de l'île de Nantes.
- 5 logements prioritairement fléchés pour les personnes âgées portés par CDC Habitat dans l'opération Heritage située 12 rue Pierre Blard à Saint-Herblain.
- 16 logements pour personnes âgées portés par NMH avec une offre de service portée par Cémavie au sein de l'opération Marquises.



Opération Marquises, bd Lauriol à Nantes

- 21 logements dédiés au personnes âgées à Bouaye portés par LNH dans l'opération « Les Terrasses du Lac ».



Opération « Les Terrasses du Lac » à Bouaye

- 3 logements prioritairement fléchés pour les personnes âgées portés par Atlantique Habitations au sein de l'opération Les Villas Garance située 14 rue des Hauts Moulins à Saint-Herblain.
- 6 logements prioritairement fléchés pour les personnes âgées portés par CDC Habitat au sein de l'opération Les jardins de la Jaunaie située dans l'ancien site Lapeyre à Saint Sébastien sur Loire.
- 2 logements prioritairement fléchés pour les personnes âgées portés par LNH au sein de l'opération Villa Canopée située 38 rue du 11 novembre à Vertou.
- 26 logements prioritairement fléchés pour les personnes âgées portés par le CIF dans le projet centre ville Ilot A à Sainte-Luce-sur-Loire.



Projet centre ville Ilot A à Sainte-Luce-sur-Loire.

Ces différentes offres bénéficient de financements locatifs sociaux et abordables permettant une accessibilité économique de cette offre au plus grand nombre, à la condition d'une offre de services 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 économiquement aux plus modestes.

Le rapprochement entre l'offre adaptée et la demande constitue un réel enjeu, au moment de la production mais aussi au moment de la relocation. L'identification suivie de l'offre existante de logements sociaux adaptés permettra d'assurer la lisibilité et la traçabilité. Pour y répondre, un groupe de travail a été initié suite à la Commission Intercommunale d'Accessibilité Universelle pour mettre en place un repérage des logements adaptés ou adaptables (situés dans des immeubles accessibles). Cela nécessite un travail fin de repérage par les bailleurs sociaux qui a été réalisé au cours de l'année 2021. L'année 2022 sera consacrée à l'incorporation de ces éléments de diagnostic dans le Fichier Commun de la Demande pour optimiser le rapprochement offre-demande.

3 . Les besoins d'hébergement et de prise en charge de la dépendance

Si l'adaptation du parc au vieillissement et au handicap (dans les parcs neufs et existants) ainsi que le développement de logements inclusifs permettent de répondre aux besoins et réduire la tension qui s'exerce sur le champ de l'hébergement, certains besoins nécessiteront toutefois de poursuivre le développement de structures d'hébergement qu'il convient d'accompagner. Cela se traduit par exemple par un déploiement de nouvelles places d'EHPAD ou d'une offre adaptée à la prise en charge de la grande dépendance.

En 2025, on estime à 1 150 places le besoin en structures médicalisées. 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 différenciée.

Enfin, en 2020, est programmé le financement de la reconstruction de l'EHPAD de la Houssais à Rezé (83 logements).

De la même manière, le déploiement de foyer pour personnes en situation de handicap se poursuit en réponse aux besoins. Ont ainsi été financés :

- un foyer pour personnes handicapées de 14 logements à Ste Luce sur Loire géré par l'ADAPEI, avenue des Cèdres, en 2020, au sein de l'opération de logement les Jardins d'Elisa portée par Bati Nantes et LNH. L'opération compte deux logements supplémentaires portés par l'ADAPEI et mis à disposition gratuitement à des "voisins solidaires" en échange d'investissement de l'animation du foyer. Les autres logements sont des logements familiaux (26 en accession libre et 15 locatifs sociaux).



Les Jardins d'Elisa, avenue des Cèdres à sainte-Luce-sur-Loire

- un foyer pour personnes handicapées de 29 logements situé 3 rue des Colibris à Orvault porté et géré par l'ADAPEI en 2021. Il s'agit d'un foyer de vie avec hébergement pour 20 adultes (reconstruction de 13 places du foyer de vie Saint-Donatien, 4 places de la Haute-Mitrie, 3 places de Saint-Donatien) et création de 8 places de foyer d'accueil hébergement et 1 place d'accueil temporaire ou d'urgence. Le projet intègre également un accueil de jour.

Les principaux enjeux identifiés :

- Poursuivre les actions de soutien au maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées dans les parcs privés et sociaux.
- Développer via le Fichier Commun de la Demande Locative Sociale un repérage et un suivi du parc social adapté pour faciliter leur attribution à des ménages qui en ont le besoin.
- Développement d'une offre de logements neufs adaptés au vieillissement et aux handicaps en diffus ou regroupés (habitat inclusif).
- Poursuivre l'accompagnement des porteurs de projets : associations, bailleurs sociaux et communes.

Plus globalement, suite au grand débat sur la transition démographique, une feuille de route longévité est en cours de finalisation afin de décliner les actions à engager pour mieux intégrer les enjeux du vieillissement et doit faire l'objet d'une approbation en conseil métropolitain de décembre 2021.

4. Accompagner l'installation des jeunes dans la Métropole

À l'image des personnes âgées, les jeunes sont confrontés, de par leur âge, à des besoins spécifiques en matière de logements. Les causes : leurs plus faibles ressources, leur plus grande mobilité et l'immédiateté de leurs besoins.

Le territoire est concerné par une progression du nombre de 15-29 ans à horizon 2025 estimée à +13%.

La majorité des jeunes est logée dans le parc locatif privé. Il conviendra de veiller au maintien du développement d'une offre de logements locatifs de petites typologies en centralité, à des niveaux de loyers accessibles pour permettre de limiter la tension qui s'exerce sur ces logements.

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 cette typologie. Il faut désormais poursuivre leur développement en accompagnement des évolutions démographiques mais surtout renforcer la couverture territoriale des secteurs les moins équipés.

En effet, un redéploiement de l'offre universitaire vers l'Île de Nantes (+5000 étudiants à horizon 2025) et le sud Loire (+2000) s'opère. Aussi, pour accompagner l'évolution des jeunes dans le territoire et améliorer la répartition territoriale de l'offre, l'objectif retenu pour 2019-2025 porte sur la création de :

Objectifs du PLH

500 à 700 places en résidences sociales étudiants (PLS) afin d'améliorer le taux d'équipement de la centralité métropolitaine, où les étudiants vont plus se concentrer (Île de Nantes et sud Loire) et où les jeunes choisissent préférentiellement de résider.

400 places en résidences sociales pour jeunes actifs. Seront privilégiés la ville de Nantes et le secteur Nord-Ouest.

Une opération de 30 logements PLS prioritairement destinée aux jeunes de moins de 30 ans (disposition loi ENAL) a été financée en 2020 au sein de l'opération Val d'Or à Orvault. Les logements seront gérés par Espacil et constitueront une offre complémentaire à celle des deux résidences étudiantes et jeunes actifs déjà gérées par Espacil. Il s'agit d'une offre de logements dont le bail est de 12 mois renouvelable tant que le jeunes rempli les conditions (âge et ressources).

Deux opérations ont fait l'objet d'un financement en 2021 :

- le FJT France Boisson à la Chapelle-sur-Erdre comprenant 50 places, réalisés par LNH et gérés par l'Edit de Nantes,
- la résidence étudiante la Joliverie à Saint Sébastien-sur-Loire comprenant 74 logements, des locaux communs partagés (foyer, co-working, cuisines communes...) et une offre de wifi commun réalisés par Espace Domicile et géré par la Joliverie.

Résidence étudiante la Joliverie à Saint Sébastien-sur-Loire



Plus globalement, les projets en cours ou livrés en 2021 (projets agréés par Nantes Métropole) : 552 logements étudiants et 206 logements jeunes actifs en cours de construction.

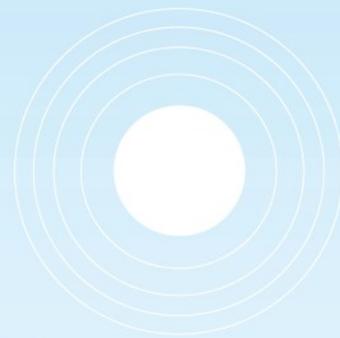
Nature de l'offre	Localisation	Opérateur	Nombre de logements	Année de livraison
Etudiants	78-84 rue Paul Bellamy, site Saint Augustin à Nantes	Habitat et Humanisme	13 PLS	2021
Etudiants	Oslo - Triangle des marchandises, Ile de Nantes	CROUS	120 PLS	2021
Etudiants	Trocardière à Rezé	Espacil	50 PLS	2022 (en cours)
Jeunes actifs	Trocardière à Rezé	Espacil	50 PLAI	2022 (en cours)
Jeunes actifs	Ex site SCE – Chantrerie -à Nantes	Espacil	106 PLAI	2022 (en cours)
Etudiants	Canopée – Central Green - 5-7 route de la Jonelière – Secteur Tertre à Nantes	CROUS	119 PLS	2024 (en cours)
Etudiants	Ilot Monzie – Ile de Nantes	CROUS	80 PLS	2024-2025
Etudiants	La Joliverie St Sébastien	Espace Domicile	74 PLS	2024
Jeunes actifs	France Boissons, La Chapelle sur Erdre	Edit de Nantes	50 PLAI	2024-2025

Par ailleurs d'autres projets sont à l'étude, au stade d'opportunité, mais n'ont pas encore fait l'objet de validation technique et politique .

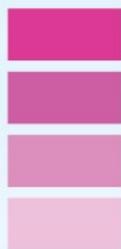
Parmi l'ensemble des opérateurs présents dans la métropole nantaise, le CROUS reste un partenaire privilégié de la métropole et un accompagnement pour un développement conforme aux orientations du PLH est opéré. Concernant l'offre jeunes actifs, le PLH réaffirme la nécessité de s'appuyer sur l'ensemble des opérateurs sociaux (Adelis et Edit de Nantes, Vilogia, Espacil, LNH).

Les principaux enjeux identifiés

- Maintenir une production de petits logements (T1/T2) accessibles économiquement pour les jeunes (étudiants et jeunes actifs) et assurer une veille sur l'évolution des loyers des logements locatifs
- Poursuivre le rééquilibrage territorial de l'offre de logements étudiants et jeunes actifs en fléchant des fonciers notamment pour le CROUS.
- Développer les outils d'observation du logement étudiant et du logement des jeunes qui sont impactés par la crise économique et sanitaire avec une précarité, notamment en mettant en œuvre l'Observatoire Territorial du Logement étudiant pour lequel Nantes Métropole a reçu un premier favorable à la labellisation en 2020



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 bien 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.

Toutefois, certains ménages voient leur accès au logement ou leur mobilité contraints ou bloqués. 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.

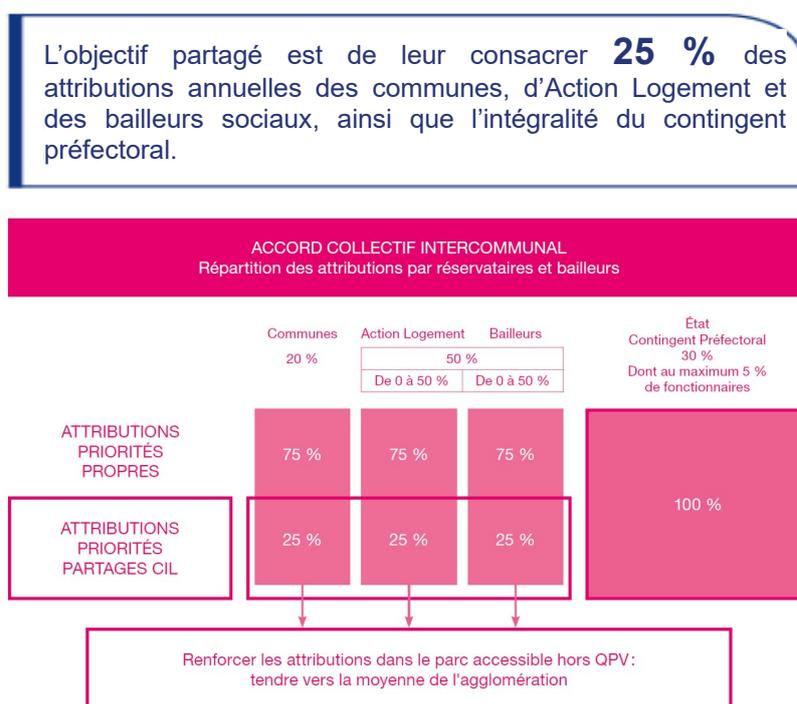
Accompagner ces ménages dans leurs parcours d'accès et de maintien dans le logement est une priorité. La priorité est donnée au logement d'abord. Il s'agit par là d'améliorer les conditions d'accès et de maintien dans le parc de logements ordinaires pour les ménages les plus fragiles ou aux besoins spécifiques et de fluidifier les parcours des ménages vers le parc autonome (sorties d'hébergement). 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 abris (2018-2022).

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

Plusieurs leviers sont mobilisés :

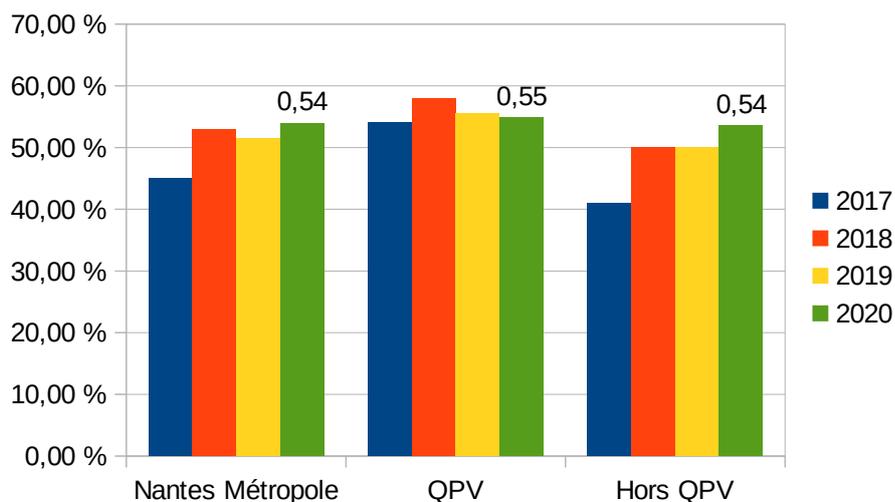
1.1 Une meilleure prise en compte des ménages prioritaires dans la politique d'attribution des logements sociaux

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 (article 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation).



Au bilan, les objectifs d'attributions aux ménages prioritaires sont atteints et même dépassés avec 53,84 % d'attribution à des ménages prioritaires en 2020 bien que la valeur absolue est plus faible en 2020 comparativement à 2019 en raison de la baisse des attributions avec la crise sanitaire (3390 attributions aux ménages prioritaires en 2019 contre 2610 en 2020). On assiste à une légère baisse du taux d'attribution aux ménages prioritaires entre 2018 et 2019 mais toutefois, le rééquilibrage territorial se poursuit avec une des attributions hors des quartiers prioritaires en augmentation depuis 2017.

Taux de satisfaction des ménages prioritaires en 2017, 2018, 2019, 2020



Source : Fichier commun de la demande locative sociale , 2020

Par ailleurs, on assiste également à une progression du taux de ménages prioritaires logés en particulier en dehors des Quartiers Prioritaires Politique de la Ville.

Plus en détail, on constate des taux de satisfaction très variables selon le type de publics prioritaires. Les demandes de certains ménages prioritaires nécessitent ainsi 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 qui traite les quatre statuts les plus prioritaires pour l'Etat parmi ceux identifiés au sein du contingent préfectoral à savoir les 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, personnes victimes de violences conjugales.
- Des commissions de relogement des ménages relevant d'opérations de renouvellement urbain (ou comités techniques relogements)

De nouveaux dispositifs dédiés à l'examen de la situation de certains ménages prioritaires ont été mis en place en 2019 pour améliorer leur relogement :

- un comité relogements des Migrants d'Europe de l'Est accompagnés par la MOUS résorption des bidonvilles,
- l'engagement du dispositif « Un Chez Soi d'Abord » depuis le fin 2019,
- la création de la Plateforme opérationnelle du Logement d'abord qui examine les cas complexes.

Le dispositif « Un chez Soi d'Abord » répond aux besoins des publics sans-abri les plus vulnérables, qui présentent des troubles psychiques sévères et qui échappent aux dispositifs classiques. Il propose un accès rapide dans le logement ordinaire afin de faciliter l'accès aux droits, aux soins 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 a été engagée pour déployer le dispositif dans le territoire métropolitain réunissant l'Etape, les Eaux Vives, le CHU – ELPP (Équipe Liaison Psychiatrie Mobilité), l'hôpital Daumezon – EMPP (Équipe Mobile Psychiatrie Mobilité), le 115 (SIAO), la Ville de Nantes. Un GCSMS a été constitué pour porter le dispositif en 2019. Ce dispositif repose sur la mobilisation de 100 places sur deux années. Il s'appuie sur une équipe pluridisciplinaire de 10 personnes dont psychiatres, généralistes, infirmiers, médiateurs de santé, travailleurs sociaux, gestionnaires logement et secrétaires.

Expérimentée dans 3 Métropoles et aujourd'hui pérennisée par le gouvernement, la démarche présente des résultats concluants : plus de 85 % des personnes sont toujours logées et accompagnées après 4 ans.

Au bilan, depuis décembre 2019, 45 logements ont été captés par le GCSMS du « un Chez soi d'abord » dans 11 communes de la métropole dont 24 dans le parc social.

Les enjeux identifiés :

- Une baisse des attributions en 2020 en raison de la crise sanitaire (arrêt des attributions, diminution de la rotation qui génère un engorgement du logement des ménages prioritaires et une concurrence renforcée entre ménages prioritaires.
- Un effet de concurrence entre ménages prioritaires et les autres ménages demandeurs, la nécessité d'apporter une réponse aux ménages en mutation, aussi pour fluidifier le parc sociales
- Des problématiques qui ont été intégré dans le cadre du travail sur la cotation de la demande de logement social.

1.2 L'amplification de la mobilisation du parc de logement social et privé pour proposer des logements à loyers accessibles

La meilleure satisfaction de la demande des ménages prioritaires pose la question de l'accessibilité en termes de loyers du parc de logements sociaux et privés à ces ménages.

L'objectif est de développer **25 %** de logements sociaux à loyer accessible dans la production de logements sociaux familiaux et **50 à 60** logements conventionnés par an dans le parc privé.

La production neuve doit permettre d'y apporter des réponses à travers la production de logements à loyers accessibles (orientation 2), 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. Cette évolution a été travaillé 2020 et 2021 par le CREHA et devrait être opérationnelle en 2022

Le parc locatif privé joue également un rôle important dans l'accueil des ménages les plus précaires : le parc privé accueille également une part non négligeable de ménages modestes : 14,5 % des locataires du parc privé sont sous le seuil de pauvreté . 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 (orientation 1) 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 ».

52 conventions ont ainsi validées en 2020. Il s'agit de :

Pour le conventionnement sans travaux :

- 25 logements conventionnés sociaux et 25 intermédiaires ;
- Pour la troisième année, aucune convention sans travaux en Loyer Très Social n'a été validée ;
- 15 logements en Loyer Social et 13 en Loyer Intermédiaire ont été confiés à une structure d'intermédiation locative ou une Agence Immobilière Sociale (Habitat & Humanisme ou Soliha AIS).

Pour le conventionnement avec travaux :

- Les 2 logements conventionnés qui sont issus du PIG Habiter Mieux ;
- La gestion de 2 de ces logements a été confiée à Soliha AIS.

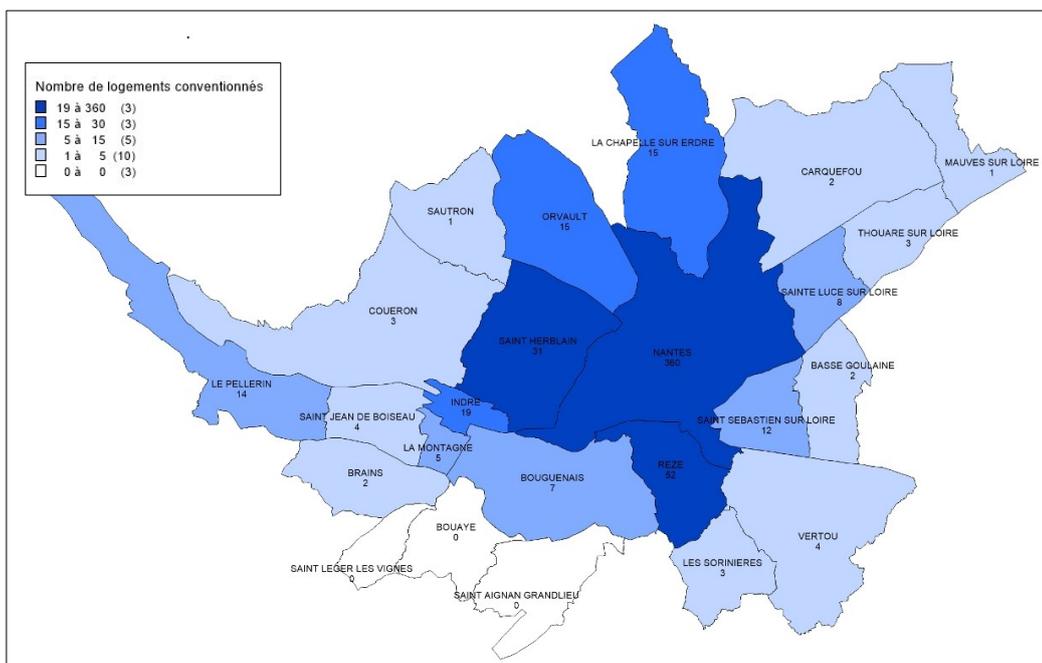
La Métropole compte au 01/01/2021, 304 logements bénéficiant d'un conventionnement social ou très social avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) dans 20 communes venant renforcer l'offre locative sociale.

**Logements conventionnés à Nantes Métropole
Au 31 décembre 2020**

	Avec Travaux	Sans Travaux	Total	Comptés dans inventaire SRU*	Rappel 2019	
					Total	Comptés dans inventaire SRU
Logements en conventionnement intermédiaire	15	244	259	0	258	0
Logements en conventionnement social	90	145	235	304	238	313
Logements en conventionnement très social	61	8	69		75	
Total	166	397	563	304	571	313

source : ANAH le 16 février 2021

Commune	Conventionnement avec Travaux		Conventionnement sans Travaux		Total 2020	Rappel 2019		
	Loyer conventionné		Intermédiaire	Social		Avec Travaux	Sans Travaux	Total
	Social	Très Social						
BASSE-GOULAIN					0		1	1
BOUGUENAIS					1		3	3
CARQUEFOU					1			0
INDRE			1		1			0
LE PELLERIN			4		4			0
LES SORINIERES					0		1	1
NANTES	1		13	13	27	3	33	36
ORVAULT			3		3			0
REZE			2	2	4		9	9
SAINT-HERBLAIN			1	3	4		2	2
SAINT-JEAN-DE-BOISEAU		1			1			0
SAINT-SEBASTIEN-SUR-LOIRE			1		1			0
SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE				1	1			0
Total	1	1	25	25	52	3	49	52
	2		50					



Source : Direction Habitat Nantes Métropole

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.

Les principaux enjeux identifiés :

- Une production et le maintien de logements sociaux à loyers accessibles à actionner pour développer les réponses en logements dans les parcs privés et sociaux.
- Une mobilisation du parc privé à renforcer dans le cadre des dispositifs opérationnels qui vont s'engager en 2021 et d'un renforcement de l'information des propriétaires.

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

Certains ménages, 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 :

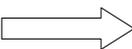
300 places en résidences sociales classiques,

100 places en maison relais,

50 places en résidences accueil,

favoriser la production d'une offre modulable de logements accompagnés, « sur mesure » ou adaptés

En terme de bilan des réalisations, 124 logements sont programmés ou ont déjà été financés en 2020 et 2021 :

- 2 logements dans la résidence Schuman au 138 bd Schuman avec ADOMA 
- 4 logements sont prévus dans l'opération les Terrasses du Lac à Bouaye réalisés par LNH
- 8 PLAI sont prévus dans l'opération « la Maison d'Henry » réalisée par la Croix Rouge dans l'île de Nantes. Ces logements s'adresse à familles suivies par le Centre parental du Village social "La Maison d'Henry"
- 25 logements en pension de famille au sein du Hameau de l'Eperonnière (ZAC Mellinet) avec ADOMA
- 29 logements dans l'opération 2 rue Saint Rogatien portée par Habitat et Humanisme. Cette résidence sociale aura vocation à accueillir plusieurs types de publics : jeunes en formation (professionnelle ou initiale), personnes vieillissantes, adultes, en situation d'isolement et de précarité. Les logements seront attribués en fonction des publics : 16 logements pour les jeunes, 7 logements pour les adultes et 6 logements pour les personnes âgées.





Opération 2 rue Saint Rogatien portée par Habitat et Humanisme

- 24 logements dans la Maison Relais réalisé par les Les Petits Frères des Pauvres rue du Prieuré à Vertou – 2021. Cette pension de famille vise à offrir à des personnes âgées de plus de 50 ans des solutions innovantes d'accueil, de séjour et de logement à titre provisoire ou définitif.



Maison Relais réalisé par les Les Petits Frères des Pauvres rue du Prieuré à Vertou

- 25 logements (Lits d'Accueil Médicalisés) situés à la Ville au Blanc à Vertou et réalisés par l' ASBL – 2021. Les Lits d'Accueil Médicalisés sont des Etablissements médico-sociaux qui accueillent des personnes majeures sans domicile fixe, quelle que soit leur situation administrative, atteintes de pathologies lourdes et chroniques irréversibles, séquellaires ou handicapantes, de pronostic plus ou moins sombre, pouvant engendrer une perte d'autonomie et ne pouvant être prises en charge dans d'autres structures.

- 3 logements sociaux avec PLAI intégration (dont un adapté PMR) portés par NMH ont été financés en 2021 au sein de l'opération Maraîchers à Vertou, ils bénéficieront d'un accompagnement social porté par l'ASBL.

- 4 logements sociaux avec PLAI intégration ont été financés en 2021 dans l'opération Ecoz à l'Ouche Buron à Nantes dans un programme réalisé par Vinci immobilier et LNH.

En 2020, l'État a mis à disposition deux bâtiments de l'ancienne caserne Moncey, rue Stephenson à Nantes pour réaliser une **résidence temporaire de 39 places pour réfugiés portée** par Habitat 44 avec un accompagnement réalisé par France Horizon. 8 logements ont bénéficié d'une aide à l'amélioration dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat.

Les principaux enjeux identifiés :

- Poursuivre le développement de solutions adaptées de logements.
- Accompagner les porteurs de projets dans le montage de leurs opérations.

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, certains besoins doivent s'inscrire dans une logique de parcours hébergement-logement.

2.1. Poursuivre le développement de réponses en hébergement pour les plus précaires

Pour répondre aux besoins accrus en hébergement des plus précaires, la DIHAL a engagé en 2020 un appel à Manifestation d'intérêt « personnes en situation de grande marginalité ». Trois associations du territoire y ont répondu conjointement et ont été retenues :

- Trajet avec un projet de 18 places en Tiny House. Restent à vérifier les conditions réglementaires d'installation (règles PLUm) ainsi que les possibilités d'accompagnement financier dans le cadre des aides à la pierre.
- Les Eaux Vives avec un projet de 10 places en colocation dans le parc existant
- Aurore avec un projet de 50 places en modulaires : le projet d'Aurore s'appuie sur l'expérience conduite dans le centre de Mellinet et vise à la pérennisation de 50 places dans le cadre d'un projet plus qualitatif. Atlantique Habitations, Aurore, l'État, Nantes Métropole Aménagement et Nantes Métropole travaillent conjointement à la réalisation de ce projet.

Des solutions doivent être apportées à des besoins aujourd'hui non ou mal couverts (d'après le porter à connaissance de l'État pour le PLH) : les sortants de détention, couples sans enfant, réfugiés. Par ailleurs, certains besoins ne trouvent pas de réponse dans l'offre conventionnelle : ménages très précaires vieillissants, ménages aux parcours complexes, situations d'urgence, personnes en situation de handicap vieillissante...

Le recours à des expérimentations et innovations sera encouragé.

2.1. Favoriser les réponses innovantes pour les besoins non couverts

En 2019-2020, la Métropole a ainsi engagé avec la Préfecture et l'USH Pays de Loire une réflexion pour développer des solutions alternatives à la production de logements de droit commun pour face au manque de fluidité de l'hébergement vers le logement et répondre au besoin de logement des réfugiés titrés en présence induite dans le dispositif national d'asile et ou en hébergement. La crise sanitaire liée au covid-19 est venue accentuer ces problèmes de fluidité avec un ralentissement très net de la mobilité dans les parcs locatifs privés et sociaux.

Plusieurs leviers ont été étudiés :

- La mobilisation de biens bâtis dans l'attente d'un changement d'usage,
- Le développement de projets d'habitat modulaire sur des fonciers temporairement disponibles.

Concernant la mobilisation de biens bâtis dans l'attente d'un changement d'usage, plusieurs projets ont été conduits en 2020-2021 dans des biens appartenant à l'État, à des propriétaires privés (y compris aménageurs) en lien avec des promoteurs, à la Métropole :

- La caserne Moncey à Nantes : mise à disposition de 12 logements pour 39 personnes réfugiées en présence indue et isolées en gestion Habitat 44 / France Horizon (les autres logements nécessitaient des travaux trop conséquents pour la durée de mise à disposition). 6 logements ont bénéficié d'un financement dans le cadre de l'enveloppe de l'État déléguée à la Métropole. Les premières entrées sont intervenues en octobre 2020. A terme, l'un des bâtiments sera restructuré en résidence sociale permettant la pérennisation de cette offre (modification du PLUm nécessaire).



Caserne Moncey à Nantes

- 96 bd Saint Aignan à Nantes : mise à disposition d'un pavillon à NMH et l'ASBL pour accueillir 5 personnes isolées (2 personnes en attente de logement, 3 personnes sortantes de l'hôtel) le temps de la cession à NMH (entrée dans les lieux à l'été 2020). Une nouvelle étude d'opportunité est en cours 8 avenue de la Béraudière en lien avec LNH.



96 bd Saint Aignan à Nantes

- La clinique Sourdille à Nantes (environ 50 places) : dans le cadre de discussion entre le Préfet, le propriétaire de la clinique Sourdille et le promoteur Bouygues Immobilier, une mise à disposition du bien le temps du démarrage du projet immobilier a été conclue dans le cadre d'une convention d'occupation précaire. Cela concerne 50 chambres pour 50 personnes, hommes réfugiés isolés. L'entrée dans les lieux s'est déroulée en septembre 2020.

- Plusieurs bien métropolitains ont été mis à disposition à des associations : rue Collard à Orvault (UFUT44), 6-8 impasse de la gare à Vertou (UFUT44), 24 rue Poisson à Indre (UFUT44), 57 rue des Bourdonnières à Nantes (ASBL), rue de la Béraudière à Nantes (ASBL), 353 route de Clisson à St Sébastien sur Loire (GCSMS Un Chez Soi d'Abord), rue de Nantes aux Sorinières (GEM Sud Loire)...

De plus, certains promoteurs mettent des biens à disposition d'associations le temps de la maturation du projet immobilier. Un groupe de travail a été engagé en 2020 par la direction de l'habitat et la FPI pour structurer cette connaissance.

La Métropole dans le cadre de son action foncière est amenée à préempter et gérer des biens bâtis / non bâtis en attente d'un projet. Un inventaire détaillé des biens bâtis et fonciers propriété de la Ville, du CCAS, de la Métropole et de ses aménageurs est en cours avec un descriptif de l'état du bien, la durée de disponibilité et la possibilité d'un financement des travaux dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'État.

Pour les nouvelles préemptions, une systématisation de la mise à disposition des logements est désormais effectuée par la mission stratégie foncière en lien avec les directions thématiques. Un accord du Maire de la commune concernée sera nécessaire, impliquant au préalable un partage de cette pratique.

Un autre axe de réflexion concerne le **développement de projets d'habitat modulaire sur des fonciers temporairement disponibles**. Ce type d'offre permet de répondre à une diversité de besoins : grands exclus, réfugiés prioritairement mais aussi étudiants, travailleurs saisonnier sou ouvriers des grands chantiers (ex. Gare et CHU). Plusieurs projets sont ainsi à l'étude :

- Un projet de modulaire porté par Aurore et Atlantique Habitations en lien avec l'État, l'université, la Métropole,. Il vise à la création de 100 places (80 pour réfugiés titrés, 20 pour jeunes actifs) en habitat modulaire .

- le Projet MobilOvives porté par l'association Les Eaux Vives et Atlantique Habitations en lien avec la Métropole, la ville de Nantes et l'État. Il vise la création de 100 places en résidence sociale pour un public de réfugiés titrés, de jeunes actifs, étudiants et intérimaires des grands chantiers.

Des réflexions sont toujours à l'étude en particulier avec Habitat et Humanisme qui souhaite développer la « Maison Qui Déménage » dans la Métropole. D'autres gestionnaires présents de le territoire souhaitent toujours pouvoir s'inscrire dans ce type de projets : Coalia, ADOMA, Aurore, France Horizon notamment. La principale contrainte de cette démarche est l'identification d'un foncier adapté et disponible pendant plusieurs années.

2.2. Assurer la résorption des campements illicites des migrants d'Europe de l'est

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, 1er département français concerné) et s'intègre à cette problématique. Afin d'y répondre de façon coordonnée, les 24 communes de Nantes Métropole se sont engagées 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 autour des objectifs principaux :

- 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.

Cette MOUS, déléguée par marché public à l'Association Saint-Benoît Labre en février 2018, 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.

Face au difficile accès au logement un comité technique relogement des ménages accompagnés par la MOUS a été initié en 2019 avec les communes, les bailleurs sociaux, les opérateurs et le FSL. L'objectif est d'analyser collectivement la situation des familles et envisager en tant que de besoin les dispositifs d'accompagnement social nécessaires. Aujourd'hui, avec la diminution de la rotation et la tension pour l'accès au logement social, une réflexion pour renforcer l'accès au logement de ce public accompagné est en engagé en 2021 avec la DIS.

Les principaux enjeux identifiés :

- Des réflexions sur la mise en œuvre de solutions alternatives à la production de logement afin de recréer de la fluidité dans les parcours hébergement-logement auquel le parc de logements ne suffit pas à répondre a mettre en œuvre de façon opérationnelle :
 - > mobilisation des biens (communaux, métropolitains, État, Promoteurs) en attente de projet,
 - > développement d'opérations d'habitat modulaire sur fonciers temporaires : un besoin d'identification des fonciers.
- Partage des enjeux du territoire avec autre EPCI du département : la Métropole concentre aujourd'hui une grande part de la demande et l'offre d'hébergement mais ne peut à elle seule apporter toutes les solutions logements. La révision du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des plus démunis en 2020 et l'adhésion du département à la démarche Logement d'abord constituent un levier d'intervention d'échelle départementale.

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 locatifs 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 2018-2024. 100 places, soit 50 emplacements, sont ainsi inscrites au schéma sur les communes de Couëron (extension), Orvault (reconstruction-extension), La Chapelle-sur-Erdre (création), Carquefou (création), Nantes (création) et Le Pellerin.

Les aires d'accueil d'Orvault (+8 emplacements pour 16 emplacements au total) et la Chapelle-sur-Erdre (15 emplacements) ont été mises en service en 2019 ; les autres projets sont à l'étude. La reconstruction de l'aire de La Montagne est également envisagée.

Par ailleurs, pour répondre à l'évolution des modes de vie plus sédentaires des Gens du voyage et pour permettre une meilleure inclusion de ces derniers dans la société, le PLH réaffirme l'enjeu du 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 (a minima une soixantaine de demandes) que la Métropole entend accompagner.

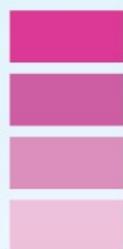
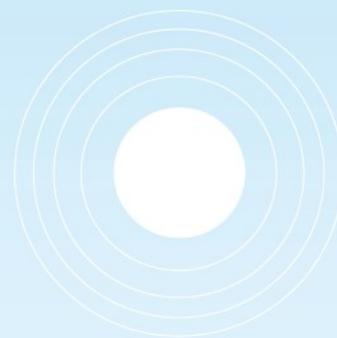
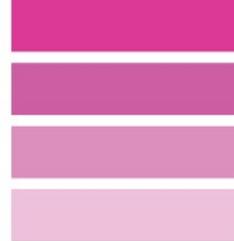
Depuis 2011, 6 opérations réalisées sur la commune de Nantes totalisant 14 habitats adaptés, soit 17 ménages relogés :

- 13 habitats classiques (45 Route de Paris (3 ménages), 3 chemin des Chats Pendus - Hestia (2 ménages), 2 Port des Charrettes (1 ménage), 425 Route de Saint Joseph (1 ménage), 61 chemin de la Boisbonnière (7 ménages dont 1 colocation).

- 1 habitat dual avec 3 ménages relogés (Angle Chaillou).

Les principaux enjeux identifiés :

- Poursuivre le développement de réponses adaptées aux besoins des Gens du voyage itinérants et à ceux en situation d'ancrage territorial.



ORIENTATION STRATÉGIQUE V

FAIRE VIVRE LE PLH : ANIMATION,
OBSERVATION, ÉVALUATION



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 PLH s'appuie 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.

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 partenariat 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 poursuit 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.

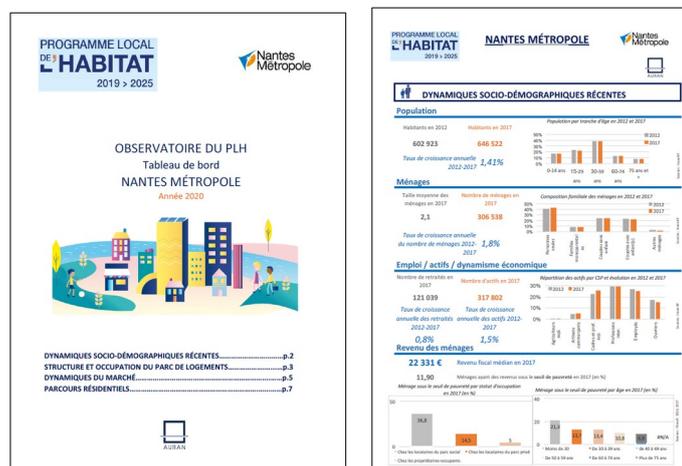
Cet observatoire s'appuie sur un suivi d'indicateurs pertinents nécessaires au suivi et à l'évaluation des orientations du PLH ou à l'analyse des impacts des évolutions réglementaires et territoriales intervenues depuis le diagnostic du PLH (population, logement, emploi, précarité, foncier...), susceptibles de questionner les choix effectués et d'infléchir certaines actions.

L'Observatoire de l'Habitat a poursuivi ses observations du territoire de Nantes Métropole et son aire urbaine ce qui a donné lieu en 2020-2021 à :

- la mise à jour en lien avec l'agence d'urbanisme (AURAN) de tableaux de bords à l'échelle communale et de quartier présentant des données sur la démographie, sur le parc de logement (production, diversification), sur les dynamiques de marché et sur les parcours résidentiels des habitants.

Actualisés annuellement, ces tableaux de bord sont transmis aux communes et aux élus. Ils sont des supports d'information et de lecture commune. Ils peuvent être des supports d'aides à la décision.

Source : observatoire PLH – Nantes Métropole - AURAN

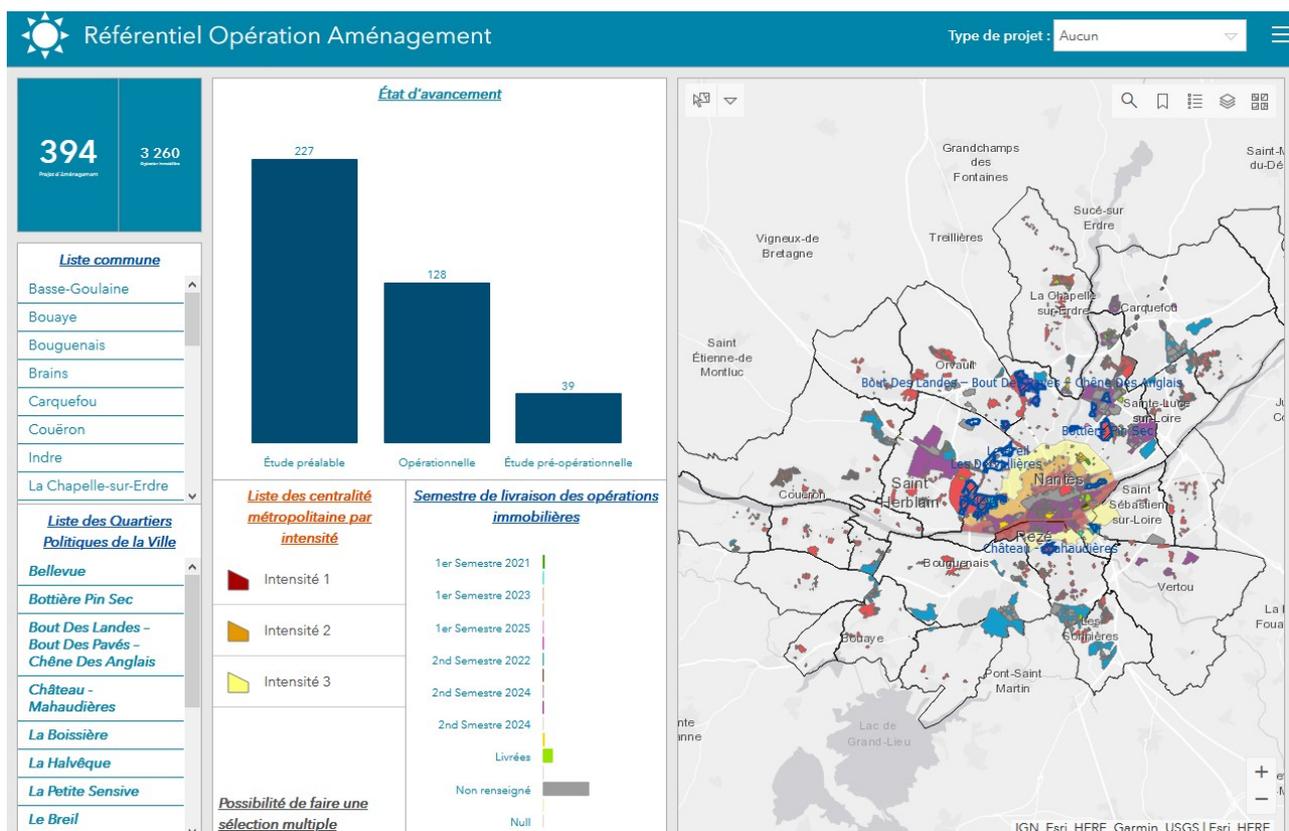


- **La mise à jour continue de la base construction neuve et le développement d'un nouvel outil « le référentiel d'opérations d'aménagement (ROA).**

Cet outil permet de centraliser sur une seule et unique application web plusieurs couches d'informations :

- le recensement des projets d'aménagement (ZAC, périmètres d'études, OAP...)
- les opérations immobilières constituant ces projets : échelles des tranches, des îlots de projets.
- la base construction regroupant l'ensemble des dépôts de PC créant du logement. En plus du bilan de production sur les années antérieures, cette base construction neuve recense désormais le volume des opérations projetées jusqu'en 2025 ce qui permet d'estimer les livraisons de logements sur les futures années (jusqu'en 2025).

Ces bases sont les références en terme de discussions avec les communes sur le « respect » des objectifs PLH. Ces bases de données sont une des données entrantes dans le modèle de projection démographique réalisé par la Direction de la Géomatique de la Métropole. Elle sert également d'outil de projection des investissements en termes d'équipements (direction de l'eau, direction de l'éducation...)



Source : extrait tableau de bord : Référentiel Opérations d'Aménagement octobre 2021

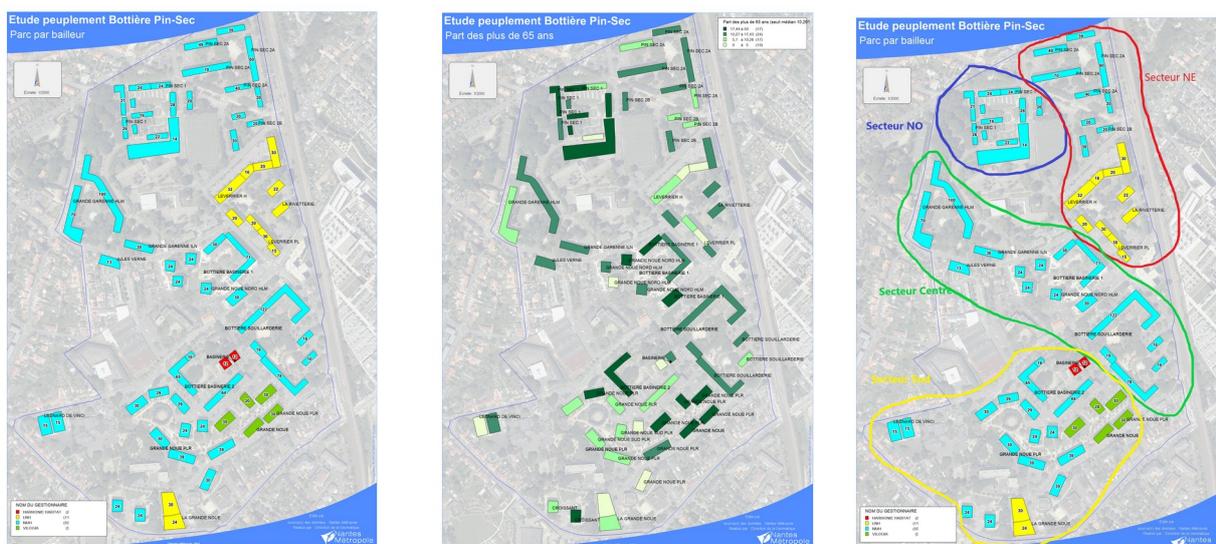
- **Des études de marché immobilier** ont été réalisées en 2020 (Nantes Sud,) et poursuivies en 2021. Elle rassemble de nombreux indicateurs de marché dans le périmètre étudié et ses abords :

- logements neufs à partir des données de l'observatoire de la construction neuve ou de la promotion immobilière OLOMA,
- parc ancien, à partir des données sur les transactions (PERVAL, DVF),
- taux de logement social à différentes échelles.

Ces études en lien avec les études pré-opérationnelles de ZAC permettent d'avoir une approche du marché immobilier et de définir une programmation habitat adaptée au contexte de marché du secteur observé.

- **Le diagnostic en continu du parc social** en lien avec la Conférence Intercommunale du Logement à travers une analyse du parc de logement social et de son évolution, de l'occupation du parc social et de la demande. Ces analyses permettent d'alimenter les différents groupes de travail de la CIL ainsi que les fiches communales.

Parmi ces groupes de travail, les premiers focus peuplement des QPV ont été réalisés (Plaisance, Château, Bottière, Bellevue...)



Source : observatoire PLH – Nantes Métropole

- **La poursuite de l’observatoire des copropriétés : les années 2020-2021 ont permis de consolider les informations présentes dans l’outil Quid Copropriété, d’ajouter des données métropolitaines permettant de répondre aux manques constatés sur l’outil, de mettre à jour les tableaux de bords réalisés à l’échelle des communes.**

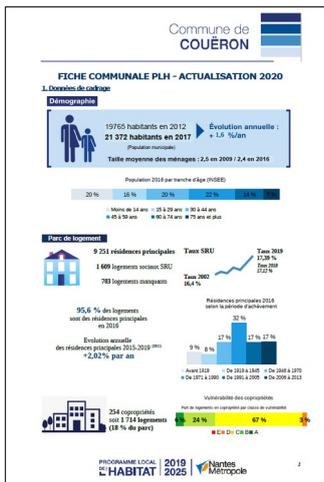
La réponse à l’Appel à Manifestation d’Intérêt sur l’Observatoire Territorial du Logement Etudiant

Le 2 octobre 2020, l’Association des Villes Universitaires de France et la Fédération Nationale des Agences d’Urbanisme ont publié le deuxième appel à manifestation d’intérêt pour la création d’Observatoires Territoriaux pour le Logement des Etudiants. En raison du contexte actuel de tension renforcée des marchés locaux de l’habitat et de l’intérêt porté à cette thématique, Nantes Métropole a souhaité s’inscrire dans cette démarche.

Le 29 mars 2021, Nantes Métropole a reçu le courrier de labellisation pour un an. Les premiers échanges de cadrage ont eu lieu avec la FNAU.

Les travaux préparatoires avec l’Agence d’Urbanisme et la Direction Vie Enfance Jeunesse de la ville de Nantes se sont poursuivis sur l’année 2021 pour définir la gouvernance de l’OTLE.

2.2 L'actualisation des fiches communales



Suite à l'approbation du PLH 2019-2025, en décembre 2018, un premier travail d'actualisation des fiches communales s'est opéré avec les communes au premier semestre de l'année 2019 afin notamment de préciser les opérations comptabilisées dans la période triennale SRU 2017-2019.

Une seconde actualisation des fiches communales a été conduite sur la période novembre 2020-mars 2021 (réunions techniques et politiques). Cette actualisation a permis de préciser les projets des nouvelles municipalités et programmer la période triennale en cours 2020-2022.

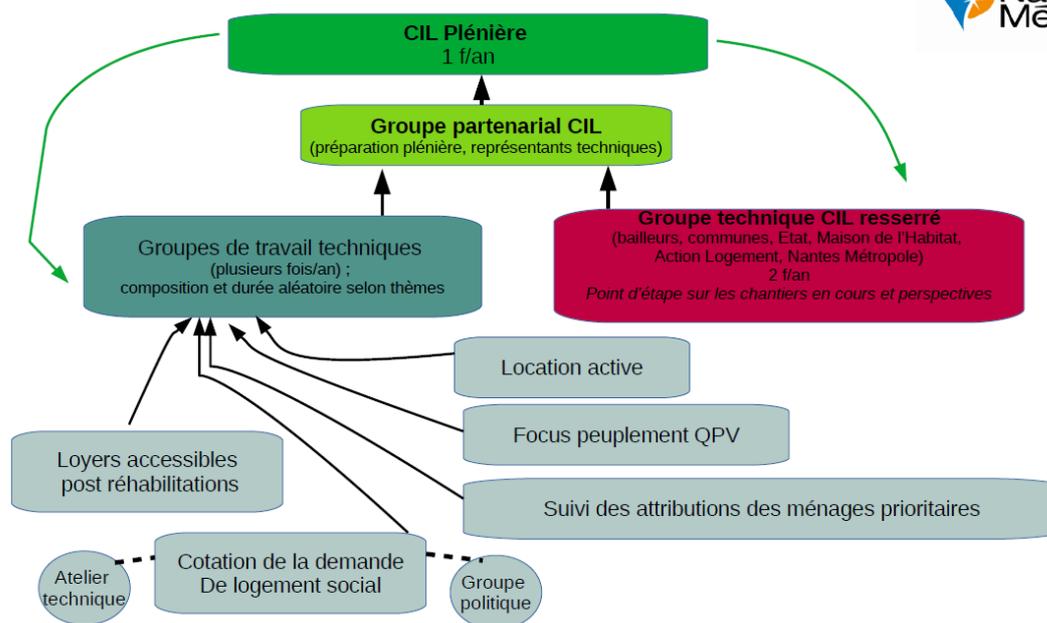
Une nouvelle vague d'actualisation va s'engager fin 2021 afin d'aborder les perspectives de production de logement neufs 2022-2023, le bilan triennal SRU 2020-2022, les enjeux communaux en matière de réponse aux besoins en logements (accession abordable, besoins spécifiques...).

2.3 La poursuite des groupes de travail de la CIL

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 se réunit une fois par an et est alimentée par les travaux et réflexions développées dans le cadre du groupe technique et des groupes de travail thématiques qui en émanent. Une séance plénière s'est tenue le 16 décembre 2020 et a validé le programme de travail 2021. Les groupes de travail existants (Suivi des ménages prioritaires, Focus Peuplement QPV, location active, Loyers post réhabilitations) sont reconduits. Un nouveau groupe de travail a été mis en place en 2021 dans le cadre de la mise en œuvre de la cotation de la demande de logement social. Il est composé d'un atelier technique et d'une groupe politique réunissant les maires des communes volontaires.



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 dotée en 2017 d'une Maison de l'Habitant. Ce lieu de ressources situé dans la centralité métropolitaine a pour vocation d'informer les habitants de la métropole sur les aides au logement et à l'habitat.

L'information « grand public » depuis la Maison de l'Habitant, c'est en 2020 :

- **15 temps d'information thématiques** (dont 4 en ligne), cela représente +15 % de personnes touchées par rapport à 2019
- **7 rencontres mensuelles de l'habitat participatif** dont 4 en ligne
- 58 % de personnes touchées par rapport à 2019



L'action de la Maison de l'Habitant (ADIL 44) en 2020 :

- Interventions dans l'émission 'Les Experts' de la radio France Bleu Loire Océan:

Ce partenariat permet aux acteurs de la Maison de l'Habitant d'intervenir sur les ondes de France Bleu Loire Océan, dans l'émission "Les Experts", plusieurs fois par trimestre. Plusieurs thématiques ont pu être abordées en 2020 : la demande locative sociale, l'assemblée générale de copropriété, les aides fiscales pour réhabiliter un logement vacant et le remettre sur le marché locatif, les avantages à confier son bien à une agence immobilière sociale, comment bien se chauffer au poêle, l'habitat participatif qu'est-ce que c'est ?

- Les supports numériques ; pour une communication auprès des habitants étoffée :



et développement de la présence sur les réseaux sociaux et création d'une chaîne YouTube.

Les événements de la Maison de l'Habitant suivent et s'inscrivent aussi dans une dynamique d'actualités nationales.

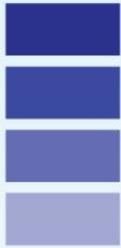
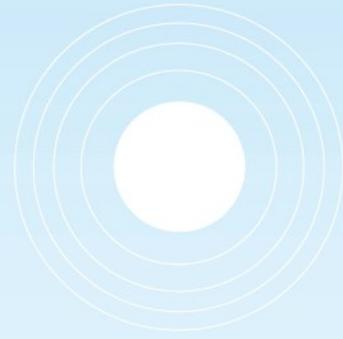
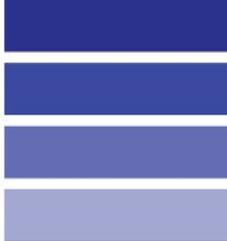
Chaque année en mars, est organisée la Semaine de l'accession en lien avec le réseau ANIL/ADIL. A cette occasion, nos collaborateurs juristes ont proposé une soirée d'information sur le thème 'tout savoir sur la primo-accession' permettant à 24 personnes d'y voir plus clair sur leur projet de premier achat.

De même en septembre fut organisée la semaine de la copropriété au cours de laquelle était animé un atelier sur le thème "1er achat et copropriété : comment s'y prendre ?".

Enfin en octobre, a été proposé plusieurs temps d'informations dans le cadre de la Semaine Bleue, du 5 au 11 octobre, permettant aux seniors de s'informer sur : l'adaptation du logement au vieillissement et au handicap grâce à un atelier ludique et interactif organisé avec Soliha, la colocation senior et cohabitation intergénérationnelle lors d'un temps d'information avec Loki Ora et Le temps pour toi, l'habitat participatif lors d'une rencontre mensuelle de l'habitat participatif dédiés aux seniors.

Les principaux enjeux identifiés :

- Le suivi de ces tendances devra se poursuivre en 2022 pour alimenter l'évaluation à mi-parcours du PLH qui devra être engagée et le cas échéant compléter, amender ou modifier le programme d'actions du PLH pour la période 2022-2025.
- Des comités techniques et des groupes de travail avec les partenaires de l'habitat permettront de partager les enseignements de ces observations et de les compléter par un retour qualitatif et actualisé, permettant de faire des propositions opérationnelles.



CONCLUSION



Le suivi de ces tendances en continu (observation trimestrielle) dans le cadre de l'observatoire devra se poursuivre pour alimenter l'évaluation à mi-parcours du PLH qui va être engagée début 2022 et le cas échéant compléter, amender ou modifier le programme d'actions du PLH pour la période 2022-2025. En effet, conformément aux dispositions prévues dans le cadre la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MLLE - Art. L302-3 et L. 302-9 du CCH), **une évaluation à mi-parcours du PLH 2019-2025 de Nantes Métropole doit être engagée** et doit intégrer les évolutions territoriales et réglementaires intervenues depuis 3 ans.

La finalité principale de l'évaluation est de permettre à échéance 2022 d'identifier les objectifs et actions du PLH à adapter ou préciser pour la période 2023-2025 ainsi que dans les différents documents stratégique de la CIL de Nantes Métropole.

Depuis l'adoption du PLH, la tension du marché de l'habitat métropolitain s'est fortement renforcée. En effet, le contexte du territoire métropolitain est marqué par une attractivité renforcée sur le plan économique et démographique qui impacte les marchés de l'habitat. Le dynamisme de production du territoire ne parvient pas à enrayer les tensions que connaît le parc de logement marqué par une vacance faible, un taux de rotation qui se réduit et impacte à la fois le marché du logement locatif en particulier social et le secteur de l'hébergement qui présente des signes de saturation. La crise sanitaire liée à la covid-19 a également impacté le marché du logement et la demande en logement des habitants. Un focus sera réalisé sur une analyse prospective des besoins en logements par type de produits et type de ménages.

Le Programme Local de l'Habitat s'est également achevé dans un contexte législatif nouveau, initié par la loi de finances pour 2018 et prolongé par la loi Evolution du Logement et Aménagement Numérique (ELAN) adoptée définitivement par le Sénat le 16 octobre 2018 qui vient impacter les politiques locales de l'habitat et les opérateurs notamment sociaux. Les effets et impacts de ces modifications sur nos politiques et les politiques de nos partenaires devront être analysé dans cette évaluation. Un focus particulier sera réalisé sur la mise en œuvre des orientations de la Conférence Intercommunale du Logement de Nantes Métropole. L'évaluation devra interroger la mise en œuvre des orientations inscrites dans le document cadre de la CIL, leur intégration par les différents partenaires et la pertinence des outils développés (location active, focus peuplement...) et le cas échéant proposer des axes d'évolutions ou d'amélioration.

Enfin, **le projet de loi relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration** et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale voté par le sénat en juillet 2021 est susceptible d'amener d'autres évolutions dans le programme d'actions du PLH.

Sont notamment questionnées les modalités de rattrapage des logements manquants au titre de l'article 55 de loi SRU. Le projet de texte entérine un changement de logique : l'objectif de construction n'est plus à atteindre à une date fixe – 2025. Il est désormais étalé par période triennale, avec 33% de l'objectif à atteindre à chaque période, et avec des variations en fonction du retard de la commune. Ainsi ce taux sera de 50% pour les communes dont les taux SRU sont compris entre 21 et 23 % et 100 % pour les communes dont le taux est supérieur à 23%.

Les communes nouvellement entrantes bénéficieront d'une progressivité dans la mise en œuvre : pour la première période triennale pleine l'objectif est fixé à 10 % du nombre des logements sociaux à manquants, puis 20 % pour la deuxième période triennale, et 25 % pour la troisième période triennale. À compter de la quatrième période triennale, l'objectif de réalisation sera de 33 %.

Par dérogation, un contrat de mixité sociale peut être mis en place et fixer l'objectif de réalisation qui ne peut être inférieur :

- à 25 % du nombre des logements manquants pour les communes dont le taux de référence est de 33 % ;
- à 40 % du nombre des logements manquants pour les communes dont le taux de référence est de 50 % ;
- à 80 % du nombre des logements manquants pour les communes dont le taux de référence est de 100 %.

Dans un objectif de mutualisation intercommunale, le contrat de mixité sociale peut fixer les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre sur chacune des communes soumises au prélèvement, dans les conditions suivantes :

- L'objectif assigné aux communes concernées ne peut être inférieur au tiers de l'objectif initial

- Pour une même commune, l'objectif ne peut être adapté à la baisse pour plus de deux périodes triennales consécutives.
- L'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux fixé par le contrat de mixité sociale, pour l'ensemble des communes ne peut être inférieur au nombre total de logements locatifs sociaux à atteindre par les communes concernées .
- Les communes ne peuvent se voir imposer la fixation d'objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux supplémentaires dans le cadre du contrat de mixité sociale, sans leur accord.

Le projet de loi prévoit enfin de valoriser les logements très sociaux (PLAI) et les grands logements et de dévaloriser les PLS et les petits logements :

« Sont décomptés, avec une majoration de 50 %, les logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration et, avec une minoration de 25 %, les logements financés en prêts locatifs sociaux. Sont décomptés, avec une majoration de 50 %, les logements comptant quatre pièces ou plus et, avec une minoration de 25 %, les logements de moins de deux pièces ».

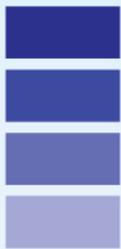
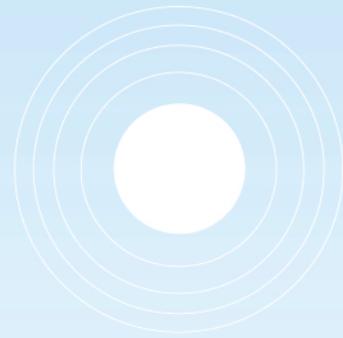
Est également modifié l'article concernant le prélèvement financier opéré sur les communes qui n'atteignent pas leurs objectifs de construction. Les sénateurs ont élargi la liste des dépenses déductibles de ce prélèvement : sont intégrés les coûts d'éviction résultant des acquisitions foncières, et « les dépenses exposées par la commune pour la réalisation d'infrastructures nouvelles et pour assurer l'accompagnement social et mener des politiques de mixité sociale en raison de la construction de logements sociaux et de l'augmentation de la population de la commune qui en résulte ». Les sénateurs ont également prévu de nombreuses dispositions sur le contrat de mixité sociale, qui fixe les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs de construction.

Enfin l'article 22 est relatif à l'attribution de logements sociaux aux travailleurs dit essentiels, définis comme « ceux exerçant une activité professionnelle qui ne peut être assurée en télétravail dans un secteur essentiel pour la continuité de la vie de la Nation ». La convention intercommunale d'attribution pourra fixer des objectifs d'attribution à leur bénéfice.

En ce qui concerne les politiques locales de l'habitat, les sénateurs ont introduit un article 25 bis A, relatif à la qualité d'autorité organisatrice de l'habitat, qui peut être conférée à une collectivité ou un regroupement de collectivités. Cette autorité, qui devra disposer d'un guichet de la rénovation énergétique, sera compétente pour procéder à l'attribution des aides à la pierre, pourra conclure une convention avec le préfet pour réviser les zonages liés aux investissements locatifs,...

Différentes dispositions ont par ailleurs été votées pour favoriser les organismes fonciers solidaires, et pour favoriser les opérations d'aménagement dans le cadre des grandes opérations d'urbanisme.

Ces différents éléments sont susceptibles d'évoluer en fonction des différentes lectures des chambres et commissions.



ANNEXES



ANNEXE 1 : Bilan par commune des logements autorisés et mis en chantier entre 2014 et 2020

	Objectifs partagés du PLH 2019-2025 (logements autorisés)	Objectif Logts sociaux	Logements autorisés							Logements commencés						
			2015	2016	2017	2018	2019	2020	Moyenne 2015-2020	2015	2016	2017	2018	2019	2020*	Moyenne 2015-2020
Nantes	3000 à 3100	800 à 900	3978	5270	3099	2314	3577	1855	3 349	3879	4409	3217	3220	2451	2330	3 251
Carquefou	160 à 170	56 à 60	128	182	254	240	275	69	191	362	311	116	166	322	118	233
Mauves S/L	20 à 25	7 à 9	8	15	8	105	5	51	32	8	4	19	26	56	13	21
Ste Luce S/L	140	49	74	105	141	229	127	101	130	228	45	159	171	167	140	152
Thouaré S/L	80	28	191	243	109	22	31	23	103	240	215	120	83	83	1	124
Secteur Nord-Est	400 à 415	140 à 146	401	545	512	596	438	244	456	838	575	414	446	628	272	529
Couéron	190 à 210	67 à 74	346	151	330	505	208	25	261	400	361	180	275	562	91	312
Indre	20	6	27	5	35	48	7	2	21	67	5	36	2	52	4	28
La Chapelle S/E	220 à 240	77 à 84	89	196	52	171	164	80	125	43	143	145	50	125	188	116
Orvault	190 à 200	67 à 70	163	97	352	265	358	355	265	267	140	162	145	492	109	219
St-Herblain	450	113 à 122	357	733	501	722	143	439	483	650	436	817	373	679	144	517
Sautron	50	18	69	33	67	10	84	110	62	96	67	69	12	13	57	52
Secteur Nord Oues	1120 à 1170	348 à 374	1051	1215	1337	1721	964	1011	1 217	1523	1152	1409	857	1923	593	1 243
Basse-Goulaine	50	18	42	90	146	149	54	26	85	68	34	194	81	131	36	91
Les Sorinières	90	32	37	115	102	274	374	252	192	188	71	145	146	421	279	208
Rezé	320 à 332	112 à 116	352	308	571	90	308	201	305	298	422	291	390	264	166	305
St Sébastien S/L	150 à 160	53 à 56	240	430	269	301	372	15	271	180	415	388	164	82	193	237
Vertou	220 à 230	77 à 81	312	337	216	248	475	199	298	840	328	140	235	235	148	321
Secteur Sud-Est	830 à 872	292 à 303	983	1280	1304	1062	1583	693	1 151	1574	1270	1158	1016	1133	822	1 162
Bouaye	80	28	76	102	76	145	41	74	86	104	47	130	28	148	45	84
Bouguenais	150 à 166	53 à 58	245	268	107	175	73	136	167	163	177	202	168	124	214	175
Brains	20 à 25	7 à 9	9	8	11	12	6	5	9	9	7	9	14	9	2	8
La Montagne	35 à 40	12 à 14	12	59	78	36	14	7	34	10	15	58	76	26	0	31
Le Pellerin	35 à 40	12 à 14	19	77	53	91	7	39	48	18	30	59	62	61	8	40
St Aignan-de-GL	10 à 15	3 à 5	9	16	21	12	24	16	16	11	12	14	10	26	2	13
St Jean-de-Boiseau	30 à 35	12	145	42	24	13	59	41	54	123	59	23	36	22	10	46
St Leger-les-Vignes	150 à 160	3 à 4	18	34	23	53	15	26	28	21	28	26	34	27	13	25
Secteur Sud-Oues	510 à 561	130 à 144	533	606	393	537	239	344	442	459	375	521	428	443	294	420
Total NM	5860 à 6118	1710 à 1867	6946	8916	6645	6230	6801	4147	6 614	8273	7781	6719	5967	6578	4311	6 605

ANNEXE 2 : Evolution 2017 à 2020 des ventes, mises en vente, et de l'offre de logements neufs collectifs

	MISES EN VENTE				VENTES NETTES				OFFRE COMMERCIALE			
	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020
Nantes Métropole	3236	3210	2961	1570	4010	2855	3150	1800	2002	2303	2224	2118
Ville de Nantes	1863	1729	1796	1046	2366	1659	1781	1017	1261	1282	1285	1384
Bellevue Chantenay	41	55	38	0	61	16	56	56	49	88	46	18
Bottière Doulon	63	35	43	71	168	117	17	72	94	14	40	61
Breil Barberie	144	75	92	61	169	110	113	37	135	88	68	115
Centre ville	297	24	65	0	205	110	45	32	162	55	72	22
Dervallières Zola	290	111	65	51	249	120	129	45	136	118	96	79
Nantes Erdre	232	510	415	161	465	357	423	266	186	360	305	300
Hauts Pavés Saint Félix	194	210	204	39	121	173	192	91	129	171	160	115
Ile de Nantes	203	16	361	276	448	140	150	138	134	22	233	361
Saint Donatien-Malakoff	234	381	186	183	209	246	278	157	98	208	96	105
Nantes Nord	140	116	226	204	191	135	206	102	112	71	143	207
Nantes Sud	25	196	101	0	80	135	172	21	26	87	26	1
Périphérie NM	1320	1481	1165	524	1644	1196	1369	780	741	1021	939	734
Secteur Nord Ouest	676	873	431	280	741	667	715	405	449	642	417	363
Couéron	74	300	74	0	87	148	195	111	77	226	104	12
Indre	22	12	0	0	12	20	2	0	11	3	1	0
La Chapelle S/E	50	0	36	50	66	8	36	23	8	0	0	27
Orvault	55	40	136	60	54	60	51	82	37	17	102	93
Saint Herblain	452	521	158	156	506	421	416	180	305	395	197	220
Sautron	23	0	27	14	16	10	15	9	11	1	13	11
Secteur Nord-Est	147	287	180	26	247	213	277	86	81	161	107	40
Carquefou	46	100	151	26	122	96	146	35	28	38	44	30
Mauves S/L	0	26	0	0	0	12	10	4	0	14	4	0
Ste Luce sur Loire	58	161	29	0	41	78	117	47	22	105	59	10
Thouaré S/L	43	0	0	0	84	27	4	0	31	4	0	0
Secteur Sud-Est	406	190	449	167	456	214	277	220	164	142	336	248
Basse Goulaine	38	0	0	0	25	6	7	0	13	7	0	0
Les Sorinières	56	84	167	19	41	37	96	62	15	62	147	100
Rezé	146	7	166	36	165	60	104	62	65	12	81	43
Saint Sébastien S/L	147	45	55	89	166	72	34	55	66	35	57	73
Vertou	19	54	61	23	59	39	36	41	5	26	51	32
Secteur Sud-Ouest	91	131	105	51	200	102	100	69	47	76	79	83
Bouaye	0	9	80	0	13	7	39	18	7		41	36
Bouguenais	91	102	19	51	170	82	48	45	33	62	31	47
Brains	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0
La Montagne	0	0	0	0	14	3	4	0	7	4	0	0
Le Pellerin	0	20	0	0	0	10	4	5	0	10	6	0
Saint Aignan de GL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St Jean de Boiseau	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St Leger les Vignes	0	0	6	0	0	0	5	1	0	0	1	0

ANNEXE 3 : Evolution 2002 à 2020 du taux SRU par commune

Logements sociaux

Résidences Principales

Taux 2002	Taux 2020	Logts sociaux en 2002	Taux de croissance	Logts sociaux en 2020	Logts sociaux manquants en 2020	communes	R.P. 2002	R.P. 2020	Evolution 2002-2020	tx de croissance
5,32%	10,38%	138	198%	411	553	BASSE-GOULAIN	2 595	3 857	1 262	48,63%
NC	13,26%	NC	NC	443	408	BOUAYE	NC	3 405	NC	NC
18,47%	20,98%	1 097	64%	1 797	336	BOUGUENAI	5 938	8 533	2 595	43,70%
8,79%	14,83%	482	169%	1 297	871	CARQUEFOU	5 485	8 674	3 189	58,14%
6,70%	13,78%	399	188%	1 150	957	CHAP.-SUR-ERDRE(la)	5 952	8 428	2 476	41,60%
16,78%	17,39%	1 126	50%	1 691	676	COUERON	6 710	9 471	2 761	41,15%
12,41%	14,51%	277	47%	408	270	MONTAGNE(la)	2 232	2 712	480	21,51%
16,29%	19,33%	1 569	51%	2 367	642	ORVAULT	9 629	12 039	2 410	25,03%
6,45%	14,86%	96	266%	351	200	PELLERIN(le)	1 488	2 204	716	48,12%
17,15%	22,56%	2 759	68%	4 641	433	REZE	16 092	20 297	4 205	26,13%
7,01%	15,79%	117	221%	376	221	St-JEAN-DE-BOISEAU	1 669	2 389	720	43,14%
10,33%	19,14%	431	190%	1 251	369	Ste-LUCE-SUR-LOIRE	4 172	6 482	2 310	55,37%
8,54%	14,77%	883	135%	2 072	1 334	St-SEBASTIEN-SUR-LOIRE	10 345	13 626	3 281	31,72%
6,43%	15,89%	156	278%	590	335	SAUTRON	2 427	3 701	1 274	52,49%
3,66%	11,65%	84	432%	447	458	SORINIERES(les)	2 293	3 623	1 330	58,00%
5,80%	16,23%	135	411%	690	390	THOUARE-SUR-LOIRE	2 327	4 322	1 995	85,73%
4,12%	10,77%	318	274%	1 190	1 601	VERTOU	7 724	11 164	3 440	44,54%
11,56%	16,95%	10 067	110,31%	21 172	10 054	TOTAL communes SRU <20%	87 078	124 927	37 849	43,47%
12,04%	16,12%	197	50,76%	297	160	INDRE	1 636	1 828	192	11,74%
23,05%	26,63%	31 364	39,15%	43 644	NC	NANTES	136 096	160 468	24 372	17,91%
NC	6,44%	NC	NC	101	294	ST AIGNAN DE GRAND LIEU	NC	1 581	NC	
26,47%	26,66%	4 727	26,51%	5 980	NC	St-HERBLAIN	17 861	22 884	5 023	28,12%
19,10%	22,84%	46 355	53,58%	71 194	10 508	TOTAL communes SRU	242 671	311 688	69 017	28,44%
<i>communes non soumises à l'article 55</i>										
NC	5,64%	NC	NC	62	215	BRAINS	NC	1 110	NC	
NC	3,82%	NC	NC	51	282	MAUVES-SUR-LOIRE	NC	1 335	NC	
NC	4,74%	NC	NC	35	159	SAINT LEGER-LES-VIGNES	NC	777	NC	

ANNEXE 4 : La demande locative sociale de 2001 à 2020 par commune

	Demandes en cours										Demandes satisfaites										Part des demandes satisfaites	Refus
	2001	2004	2007	2010	2013	2016	2017	2018	2019	2020	2001	2004	2007	2010	2013	2016	2017	2018	2019	2020	2019	2020
BASSE-GOULAINÉ	90	95	123	204	161	180	190	270	284	323	24	27	15	43	39	29	44	31	46	43	13%	3
BOUAYE	101	130	136	157	170	201	185	237	223	250	13	21	18	35	103	95	83	50	63	45	28%	10
BOUGUENAIS	518	490	596	535	566	743	730	757	840	835	173	116	121	146	150	179	280	155	167	112	20%	43
BRAINS	25	25	21	27	19	20	25	29	21	26	6	6	5	4	6	12	7	5	5	5	24%	0
CARQUEFOU	379	409	432	482	413	487	560	647	739	874	99	124	345	412	302	177	174	142	111	102	15%	24
COUÉRON	528	489	512	570	573	573	672	688	757	817	159	133	100	148	119	165	213	194	222	153	29%	92
INDRE	73	73	83	92	106	81	79	100	113	107	38	29	20	18	13	39	64	23	32	30	28%	11
LA-CHAPELLE-SUR-ERDRE	317	337	365	370	453	503	549	572	638	694	95	94	120	76	163	189	140	190	124	179	19%	65
LA-MONTAGNE	101	133	141	130	128	154	151	168	147	179	29	45	26	37	30	49	50	42	76	76	52%	25
LE-PELLERIN	44	78	77	119	137	113	99	123	105	151	5	5	2	52	61	42	39	35	68	62	65%	14
LES-SORINIÈRES	95	151	163	194	207	261	268	315	357	345	15	37	14	52	79	75	53	30	91	58	25%	9
MAUVES-SUR-LOIRE	17	12	19	35	20	28	34	45	59	66	3	3	1	1	5	1	1	5	2	28	3%	7
NANTES	11 871	12 498	13 605	15 040	16 727	17 080	18 169	19 052	20 006	20 319	3 358	3 215	3 112	3 896	3 650	3 825	3 645	3 243	3 783	2 511	19%	653
ORVAULT	725	721	720	816	817	982	1041	1059	1061	1074	207	270	144	221	308	233	263	224	206	214	19%	57
REZE	1 566	1 570	1 699	1 619	1 718	1 952	2 027	2 098	2 201	2 238	326	400	294	399	353	547	399	445	364	361	17%	65
SAINT-AIGNAN-DE-GL	56	48	33	52	53	58	69	69	76	80	0	22	3	5	18	13	8	12	10	7	13%	1
SAINT-HERBLAIN	1 881	2 007	2 045	1 947	2 346	2 575	2 784	3 052	3 063	3 094	556	646	487	557	581	511	556	474	474	321	15%	103
SAINT-JEAN-DE-BOISEAU	51	48	61	56	62	78	123	109	112	124	29	15	14	41	32	34	110	36	44	69	39%	16
SAINT-LEGER-LES-VIGNES	5	5	6	11	9	10	12	13	13	18	4	3	1	3	3	3	4	5	5	0	38%	0
SAINT-SEBASTIEN SL	555	564	559	659	773	893	979	1126	1155	1217	117	112	82	122	200	236	256	241	335	250	29%	70
SAINTE-LUCE-SL	330	314	380	323	411	532	546	599	720	733	66	76	60	124	142	143	177	122	128	73	18%	16
SAUTRON	132	111	143	161	210	272	286	313	315	320	19	33	25	27	69	62	72	42	60	48	19%	48
THOUARE-SUR-LOIRE	144	159	155	158	201	264	304	304	330	329	29	57	26	24	116	61	123	81	74	37	22%	5
VERTOU	263	300	386	403	483	507	544	672	670	726	45	42	84	50	143	146	196	117	102	64	15%	27
	19 867	20 767	22 460	24 160	26 763	28 547	30 426	32 417	34 005	34 939	5 415	5 531	5 119	6 293	6 685	6 866	6 957	5 944	6 592	4 848	19%	1 364

ANNEXE 5 : Bilan 2014-2020 des financements des logements sociaux financés (PLUS-PLAI) par commune

Communes	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Moyenne 2014-2020
BASSE-GOULAIN	6	0	46	21	35	0	2	16
BOUAYE	61	35	0	2	9	30	0	20
BOUGUENAIS	91	61	21	40	25	34	37	44
BRAINS	0	0	0	0	0	0	0	0
CARQUEFOU	154	32	44	54	109	15	10	60
LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	67	50	60	0	53	56	0	41
COUERON	106	122	5	69	155	96	0	79
INDRE	26	5	0	10	29	0	0	10
MAUVES SUR LOIRE	0	0	0	54	0	0	7	9
LA MONTAGNE	0	0	46	26	8	4	0	12
NANTES	575	816	958	817	790	600	286	692
ORVAULT	82	0	38	105	156	39	119	77
LE PELLERIN	3	0	50	0	40	21	6	17
REZE	131	115	125	104	85	86	34	97
ST-AIGNAN DE GRAND LIEU	0	0	0	10	0	5	0	2
ST HERBLAIN	81	41	63	90	112	38	24	64
ST JEAN-DE-BOISEAU	46	48	11	0	34	13	12	23
ST LEGER-LES-VIGNES	0	0	0	0	12	0	0	2
STE LUCE-SUR-LOIRE	36	79	7	43	74	47	3	41
ST SEBASTIEN-SUR-LOIRE	44	102	79	178	37	17	33	70
SAUTRON	32	8	9	14	0	18	30	16
SORINIERES (les)	39	2	54	5	144	22	60	47
THOUARE-SUR-LOIRE	76	37	9	23	10	0	10	24
VERTOU	234	42	41	11	46	94	10	68
TOTAL	1890	1595	1666	1676	1963	1235	683	1530

ANNEXE 6 : Bilan 2014-2020 des agréments PLS par commune

Communes	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL	Moyenne 2014- 2020	dont logements familiaux	dont dédiés
BASSE-GOULAINÉ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BOUAYE	0	5	0	0	0	0	0	5	1	5	0
BOUGUENAIS	62	21	0	4	2	13	0	102	15	60	42
BRAINS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CARQUEFOU	0	0	12	8	0	0	0	20	3	20	0
CHAP.-SUR-ERDRE(la)	0	16	0	0	5	20	0	41	6	25	16
COUÉRON	0	0	0	0	7	4	0	11	2	7	4
INDRE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MAUVES SUR LOIRE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MONTAGNE(la)	0	0	0	7	0	0	0	7	1	7	0
NANTES	459	367	758	525	464	187	130	2890	413	1853	1037
ORVAULT	91	0	7	7	0	0	57	162	23	52	110
PELLERIN(le)	0	0	0	0	0	0	83	83	12	0	83
REZE	0	28	43	17	15	50	0	153	22	103	50
St-AIGNAN DE GRAND LIEU	0	0	0	2	0	0	0	2	0	2	0
St-HERBLAIN	0	0	2	49	42	15	15	123	18	84	39
St-JEAN-DE-BOISEAU	0	0	0	0	0	3	0	3	0	3	0
SAINT LEGER LES VIGNES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ste-LUCE-SUR-LOIRE	0	0	0	0	0	0	14	14	2	0	14
St-SEBASTIEN-SUR-LOIRE	0	31	26	9	0	0	0	66	9	66	0
SAUTRON	3	5	0	2	0	5	0	15	2	15	0
SORINIERES(les)	0	0	0	0	20	0	0	20	3	20	0
THOUARE-SUR-LOIRE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VERTOU	40	33	0	3	0	0	11	87	12	57	30
TOTAL	655	506	848	633	555	297	310	3804	543	2379	1425