



PROGRAMME LOCAL DE HABITAT

2019 > 2025

2 • Programme d'actions territorialisées



ÉDITO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Johanna Rolland
Maire de Nantes
Présidente de Nantes Métropole

SOMMAIRE

ÉDITO	2
INTRODUCTION	6
BASSE-GOULAINÉ	21
BOUAYE	29
BOUGUENAIS	37
BRAINS	45
CARQUEFOU	53
LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	61
COUËRON	69
INDRE	77
MAUVES-SUR-LOIRE	85
LA MONTAGNE	93
NANTES	101
ORVAULT	117
LE PELLERIN	125
REZÉ	133
SAINT-AIGNAN-DE-GRAND-LIEU	143
SAINT-HERBLAIN	151
SAINT-JEAN-DE-BOISEAU	159
SAINT-LÉGER-LES-VIGNES	167
SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE	175
SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE	183
SAUTRON	191
LES SORINIÈRES	199
THOUARÉ-SUR-LOIRE	207
VERTOU	215

INTRODUCTION

LA FICHE COMMUNALE : OUTIL DE DÉCLINAISON AU NIVEAU COMMUNAL DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Nantes Métropole et les communes de l'agglomération ont décidé de construire une programmation partagée des opérations d'habitat déclinant les objectifs et les orientations du PLH.

Établie en cohérence avec les autres politiques publiques (planification urbaine, programmation des déplacements et celle de la voirie, environnement...), cette fiche communale est reprise dans le contrat de co-développement liant Nantes Métropole et chaque commune.

La fiche communale vise également à répondre aux attendus réglementaires en particulier de la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (article L 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitat) qui s'est attachée à renforcer le caractère opérationnel du PLH en introduisant une déclinaison des objectifs pour chaque commune ou plus récemment du décret n° 2018-142 du 27 février 2018 qui consolide le volet foncier des PLH.

Des objectifs et des ambitions partagés

Les fiches communales constituent la feuille de route commune à Nantes Métropole et à chaque collectivité, actualisées chaque année dans le cadre d'un mode de gouvernance défini.

Établie à l'issue d'un travail partenarial, cette fiche communale précise :

- **Des données de cadrage** permettant de dresser un portrait communal (démographie, parc de logement, parc SRU et évolutions, évolution des marchés immobiliers) dans un contexte plus large (secteur et Métropole).
- **Un bilan de la production de logements dans le cadre du PLH 2010-2018** (logements autorisés et mis en chantier) et un zoom sur la production sociale et abordable.

- **Les objectifs partagés de production de logements neufs globaux et sociaux** au titre du PLH 2019-2025
- **La liste des opérations programmées dans la période 2019-2025**, publiques et privées, susceptibles d'alimenter la production en logement pour la période 2019-2025 avec leur répartition selon le type et la destination des logements (social, abordable, logement dédié à un besoin spécifique).
- Outil de suivi de la production d'habitat sur le territoire de la commune, sa mise à jour annuelle devra permettre de préciser :
 - **Le stade d'avancement des opérations** et le nombre de logements effectivement produits

- **Les opérations dont la programmation doit être revue** ainsi que celles dont la faisabilité est remise en cause seront supprimées ou décalées
- **De nouvelles opérations pourront être inscrites** dans la mesure où elles sont cohérentes avec la stratégie de développement urbain de Nantes Métropole
- **Les outils et moyens mis à disposition de la métropole et des communes** pour conforter la production de logements et en particulier les logements sociaux

et abordables : Plan Local d'Urbanisme métropolitain, dispositifs d'intervention foncière, ZAC et opérations publiques, les outils financiers

- **La poursuite des actions thématiques :** amélioration du parc privé existant et la réponse aux besoins spécifiques en logements
- **La politique d'attribution des logements sociaux** définie dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement de Nantes Métropole et les engagements des différents partenaires.

Pour un développement urbain maîtrisé

La concertation menée par Nantes Métropole avec chacune des 24 communes autour de la territorialisation des objectifs de production du PLH a visé à renforcer 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 plus concrètement leur mise en œuvre opérationnelle.

L'élaboration concomitante de ses principaux documents de planification urbaine (Plan Local d'Urbanisme métropolitain, Plan de Déplacement Urbain et Programme Local de l'Habitat) a permis sa traduction simultanée dans les différents documents.

L'ambition métropolitaine de produire 6 000 logements par an a ainsi été déclinée par territoire en fonction :

- **De la pertinence et de la cohérence des différentes politiques publiques**, c'est-à-dire une production renforcée dans les territoires situés à l'intérieur du périphérique, à portée piétonne et cyclable du réseau tramway, Busway, Chronobus et des gares, à portée piétonne et cyclable des centralités existantes : pôles de quartiers, centre-bourgs, cœur d'agglomération.
- **De la capacité de chaque commune à faire à son échelle** en s'inscrivant dans l'objectif de rechercher dans le tissu urbain constitué des espaces de renouvellement urbain, de maîtriser les extensions urbaines et de limiter très fortement le développement des hameaux. Il est ainsi prévu dans chaque commune de la métropole une densification progressive et raisonnée, ainsi qu'une priorité donnée au renouvellement de la ville sur la ville, qui s'accordent avec les tissus urbains déjà constitués.

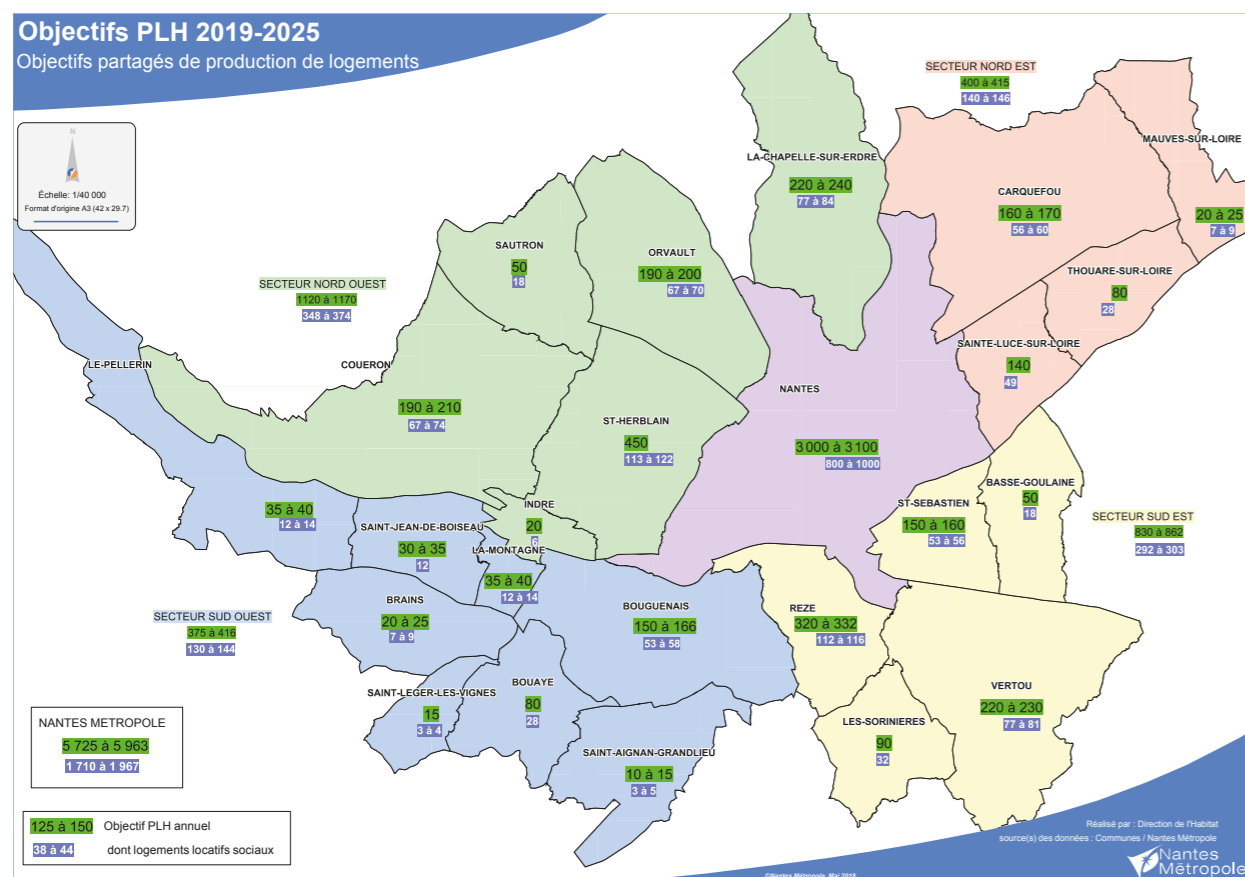
Cette analyse a consisté en un travail itératif basé sur l'identification et la priorisation de l'ensemble des capacités de production des communes :

- **Le diffus** : basé sur une analyse des moyennes produites dans la période 2010-2018 croisées avec les évolutions des droits à construire dans le cadre du PLUm. Cela a permis de faire des hypothèses sur la production attendue en petit diffus (division parcelles et permis d'aménager) et le collectif diffus (renouvellement urbain). Y est intégré un volume de logements sociaux et abordables potentiel issu des règles de mixité inscrites au PLUm à travers les secteurs de renforcement de la mixité sociale dits « *dispositifs ENL* ».
 - **Les opérations privées encadrées** intégrant principalement les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que les Servitudes pour Mixité Sociale (SMS) inscrites au PLUm et priorisées par la Métropole et les communes.
 - **Les zones d'urbanisation futures** qui pourraient être opérationnelles d'ici 2025.
- Il en résulte une identification des capacités de production de chaque commune pour la période 2019-2025, priorisée et cohérente avec l'objectif partagé de construction de logements neufs défini pour la période 2019-2025.**

- **Les opérations publiques** (ZAC métropolitaines, opérations communales, fonciers publics)

SYNTHÈSE DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS POUR LA PÉRIODE 2019-2025

OBJECTIF PLH ANNUEL GLOBAL 2019-2025	
BASSE-GOULAINÉ	50
BOUAYÉ	80
BOUGUENAIS	150 à 166
BRAINS	20 à 25
CARQUEFOU	160 à 170
LA CHAPPELLE-SUR-ERDRE	220 à 240
COUËRON	190 à 210
INDRE	20
MAUVES-SUR-LOIRE	20 à 25
LA MONTAGNE	35 à 40
NANTES	3 000 à 3 100
ORVAULT	190 à 200
LE PELLERIN	35 à 40
REZÉ	320 à 332
SAINT-AIGNAN-DE-GRAND-LIEU	10 à 15
SAINT-HERBLAIN	450
SAINT-JEAN-DE-BOISEAU	30 à 35
SAINT-LÉGER-LES-VIGNES	15
SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE	140
SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE	150 à 160
SAUTRON	50
LES SORINIÈRES	90
THOUARÉ-SUR-LOIRE	80
VERTOU	220 à 230
NANTES MÉTROPOLE	5 725 à 5 963



Une priorité donnée à la production de logements sociaux et abordables dans la production neuve

Pour répondre aux besoins non couverts par le parc de logement existant de la métropole, le cap fixé est celui d'une production annuelle d'au moins 6 000 logements neufs en moyenne par an, orientée dans deux directions principales :

- **Conforter l'action en faveur du logement social** avec le maintien d'une programmation à hauteur de 2 000 logements sociaux soit 33 % de la production neuve
- **Peser plus fortement sur la constitution d'une offre de logements abordables** (700 à 800 logements en accession abordable et 500 locatifs abordables

PLS) **et intermédiaires** (250 logements en accession intermédiaire par an) pour les ménages à revenus modestes et intermédiaires

La Métropole et les communes disposent de plusieurs outils et leviers pour en assurer la production :

- **Les ZAC et opérations publiques** qui permettent à la collectivité de maîtriser le foncier, de construire les infrastructures nécessaires et d'assurer une programmation de logements en adéquation avec les besoins et les objectifs du PLH.

Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain :

plusieurs outils réglementaires sont mobilisables pour renforcer ou encadrer la production de logements en particulier sociaux et abordables.

Les secteurs de renforcement de la mixité sociale dits « secteurs ENL »

qui permettent de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Déjà mobilisé dans les PLU communaux, ce dispositif a été renforcé dans le cadre du PLUM en l'étendant à l'ensemble des zones pouvant développer de l'habitat (zones UM) de tout le territoire pour permettre d'éviter que la construction de nouveaux programmes de logements n'aggrave le déficit en logements locatifs sociaux dans les communes concernées, voire qu'il améliore le taux de logements sociaux existants. Les seuils déclencheurs ont été abaissés et les taux de logements sociaux et abordables renforcés avec une variation selon :

- => Les tissus et leur degré de mutabilité
- => La localisation des opérations (croisement des politiques publiques)
- => Le taux de logement social existant dans certains quartiers des communes en conformité avec la loi SRU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

cet outil permet de « prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre » et notamment « les indications sur le programme de logement à développer ». Cet outil permet ainsi de cibler certains secteurs, d'imposer une densité minimale, une forme urbaine

et contribuant également, le cas échéant, à rééquilibrer les communes en déficit de logements sociaux mais également de conforter la production de logements abordables.

Les Emplacements Réservés ou Servitudes pour Mixité Sociale (SMS)

qui imposent sur des parcelles délimitées la réalisation de programmes de logements comprenant une part minimale de logements locatifs sociaux et/ou abordables. C'est une règle volontariste pour aider au renforcement du rattrapage de la production de logements sociaux et rééquilibrer territorialement l'offre de logements aidés en identifiant les fonciers les plus propices.

L'intervention foncière

vient compléter la production à travers plusieurs outils :

- L'acquisition directe de foncier par Nantes Métropole pour le logement social, les réserves foncières Habitat et renouvellement urbain, qui visent à moyen/long terme à réaliser des opérations de type ZAC ou des aménagements mixtes voirie/habitat.

- Le Programme d'Action Foncière (PAF Habitat) permet de constituer des réserves foncières au bénéfice des communes pour les opérations d'habitat à moyen et long terme.

- L'Agence Foncière de Loire Atlantique, établissement public local qui peut acquérir du foncier sur sollicitation de Nantes Métropole.

- La politique foncière propre de la commune.

Les outils financiers :

pourront être mobilisés les outils « Projet Urbain Partenarial » et « Taxe d'Aménagement Majorée » permettant d'adosser un aménagement de l'espace public de qualité aux opérations immobilières.

Des objectifs de production de logements sociaux ambitieux, basés sur la solidarité intercommunale

■ Une application des dispositions en matière de logements sociaux issues de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 : le rattrapage des logements manquants

La loi du 18 janvier 2013 (dite « loi Duflot ») relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production du logement social est venue renforcer les obligations des communes en matière de logement social : le seuil minimal de logements sociaux pour les communes en situation de rattrapage passe de 20 % à 25 % des résidences principales dans les zones tendues.

21 des communes de la Métropole sont concernées par l'application de l'article 55 de la loi SRU :

- Deux communes sont en conformité avec ses dispositions car déjà au-delà des 25 % (Nantes et Saint-Herblain).
- Deux communes sont exemptées de son application en raison des aléas qui pèsent sur leur développement : Indre en raison du risque inondation et Saint-Aignan de Grand Lieu en raison du Plan d'Exposition au Bruit lié à l'aéroport.
- 17 communes sont en situation de rattrapage SRU avec des taux allant de 10,28 % à 21,67 % avec un objectif au 01/01/2017 d'atteindre 25 % de logements sociaux en 2025 sauf pour la commune du Pellerin dont l'obligation est à 20 %.

La loi prévoit également **une accélération du rythme de rattrapage avec la définition d'une date butoir pour atteindre le taux de 25 % en 2025**, avec des objectifs de rattrapage fixés par périodes triennales :

- 2014-2016 : 25 % des logements manquants au 01/01/2013 ;
- 2017-2019 : 33 % des logements manquants au 01/01/2016 ;
- 2020-2022 : 50 % des logements manquants au 01/01/2019 ;
- 2023-2025 : 100 % des logements manquants au 01/01/2022 ;

Enfin, trois communes de la Métropole ne sont pas soumises à ces dispositions, Mauves-sur-Loire, Brains, Saint-Léger Les Vignes, dont la population est inférieure au seuil des 3 500 habitants requis sur son application.

Au 01/01/2017, il manquait 10 297 logements sociaux dans les 17 communes en situation de rattrapage pour atteindre 25 % du parc de résidences principales.

Dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat, **la Métropole s'est engagée dès 2016 dans une production de 2 000 logements/an soit 33 % de la production annuelle à laquelle s'ajoutent 500 logements locatifs abordables PLS**. Ce niveau de production vise à améliorer la satisfaction de la demande (30 426 demandeurs au 01/01/2018) et doit permettre à la métropole d'atteindre globalement 25 % de logements sociaux en 2025.

Toutes les communes de la métropole se sont engagées dans le PLH à réduire leur déficit en logements sociaux et ont fait des efforts réels dans la période précédente, en témoignent les trois derniers bilans triennaux (2008-2010, 2011-2013, 2014-2016) à l'occasion desquels aucune commune de la métropole concernée par l'application de l'article 55 de la loi SRU n'a fait l'objet de mesures de carence, traduisant **le volontarisme de l'ensemble des communes à assurer un rattrapage des logements manquants**. L'examen annuel de la fiche communale permet d'inscrire une programmation partagée garantissant la réponse aux objectifs du PLH.

Malgré ce volontarisme de production, le rythme de rattrapage des logements sociaux

manquants au titre de l'article 55 de la loi SRU est parfois inatteignable et peut couvrir jusqu'à 100 % de la capacité de production de certaines des communes de la métropole. Au-delà du nombre de logements qui serait à construire se pose également la question de la capacité réelle à faire et de la cohérence vis-à-vis de la localisation de l'offre en transports en commun et services de proximité. Certains territoires subissent en effet de nombreuses contraintes qui empêchent ou limitent la construction : zones humides, le Plan d'Exposition au Bruit (PEB), capacité foncière etc.

En effet, **le rythme de rattrapage prévu par la loi s'accélère au fil des périodes triennales** (jusqu'à 100 % des logements manquants pour la période 2023-2025). L'estimation des besoins pour la période triennale 2020-2022 s'élève à 1 602 logements sociaux puis 2 890 logements entre 2023 et 2025, uniquement dans les communes en situation de rattrapage c'est-à-dire sans intégrer Nantes et Saint-Herblain. Cela vient donc impacter le niveau de programmation métropolitaine et implique un déséquilibre territorial de la production.

Estimation des objectifs de rattrapage SRU pour les périodes triennales 2020-2022 et 2023-2025

NANTES MÉTROPOLE	Objectif triennal prévisionnel 2020-2022		Objectif triennal prévisionnel 2023-2025	
	Objectif 2020-2022	Objectif annuel	Objectif 2023-2025	Objectif annuel
BASSE-GOULAINÉ	249	83	483	161
BOUAYE	171	57	321	107
BOUGUENAIS	171	57	267	89
BRAINS				
CARQUEFOU	342	114	609	203
LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	408	136	708	236
COUËRON	273	91	480	160
INDRE				
MAUVES-SUR-LOIRE				
LA MONTAGNE	129	43	249	83
NANTES				
ORVAULT	357	119	621	207
LE PELLERIN	48	16	75	25
REZÉ	285	95	423	141
ST-AIGNAN-DE-GRAND-LIEU				
ST-HERBLAIN				
ST-JEAN-DE-BOISEAU	120	40	228	76
ST-LÉGER-LES-VIGNES				
STE-LUCE-SUR-LOIRE	195	65	330	110
ST-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE	714	238	1 356	452
SAUTRON	153	51	288	96
LES SORINIÈRES	225	75	423	141
THOUARÉ-SUR-LOIRE	174	58	327	109
VERTOU	792	264	1 482	494
TOTAUX COMMUNES SRU	4 806	1 602	8 670	2 890

Communes ayant atteint l'objectif de 25 %

Communes exemptées

Communes de moins de 3 500 habitants non soumises au SRU

Source : inventaire SRU – DDTM Loire atlantique

Ces objectifs réglementaires seront notifiés par l'État aux communes en situation de rattrapage au début de chaque période triennale.

Une territorialisation ambitieuse et opérationnelle des objectifs de logements sociaux au titre du PLH

À travers la territorialisation des objectifs du PLH, **il s'agit de maintenir cette dynamique de production de logements sociaux dans tout le territoire en assurant une production en cohérence avec les besoins et la capacité à faire des territoires.**

Les travaux d'élaboration du PLU métropolitain ont permis d'optimiser les outils en faveur de la mixité sociale (extension des périmètres de mixité à l'ensemble des territoires constructibles, abaissement des seuils déclencheurs et augmentation des taux de logements sociaux imposés, insertion d'une programmation sociale dans les Servitudes pour Mixité Sociale et les Orientations d'Aménagement et de Projet). Ces propositions, validées par l'ensemble des communes, apparaissent, suite à la concertation avec les professionnels de l'immobilier (promoteurs et bailleurs sociaux) comme un plafond pour ne pas mettre en difficultés les équilibres de marché.

Par ailleurs, la programmation des opérations publiques a été optimisée afin de prendre en compte les besoins liés au rattrapage mais porte d'autres enjeux (logement abordable, équilibre de peuplement...).

Aussi, dans le cadre du PLH, a été fixé **un engagement minimum des communes en situation de rattrapage à consentir 35 % de leur construction neuve au logement social PLUS et PLAI (hors PLS).**

Dans le cadre de la solidarité intercommunale, **les communes dépassant le seuil réglementaire de 25 % ou non soumises ou exemptées de l'application de l'article 55 de la loi SRU ont retenu un engagement de production minimum de 25 % de logements sociaux.**

Dans le cadre du bilan triennal SRU, les communes en situation de rattrapage SRU devront respecter les règles de financement fixées par la loi du 18 janvier 2013 (dite « loi Duflot ») relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production du logement social :

- **Un minimum de 30 % de PLAI** dans la production totale SRU.
- Les logements financés en PLS qui décomptent à la loi SRU viendront s'ajouter à cette production dans la limite de **maximum 30 % de PLS** de la production totale. Les logements PLS dédiés à des besoins spécifiques (handicap, seniors, étudiants) peuvent être réalisés dans l'ensemble du territoire si le besoin est avéré, la Métropole a souhaité circonscrire les logements familiaux PLS dans les secteurs où il est réellement concurrentiel du locatif privé. Il s'agit pour des communes de première couronne de la métropole, des secteurs de centralité et des abords des transports en commun en site propre.

Il en résulte la répartition suivante :

	Commune en situation de rattrapage des logements manquants	Communes non concernées par des objectifs de rattrapage
Communes de 1^{re} 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 2^e couronne	35 % de la production neuve en PLUS PLAI	25 % de la production neuve en PLUS/PLAI

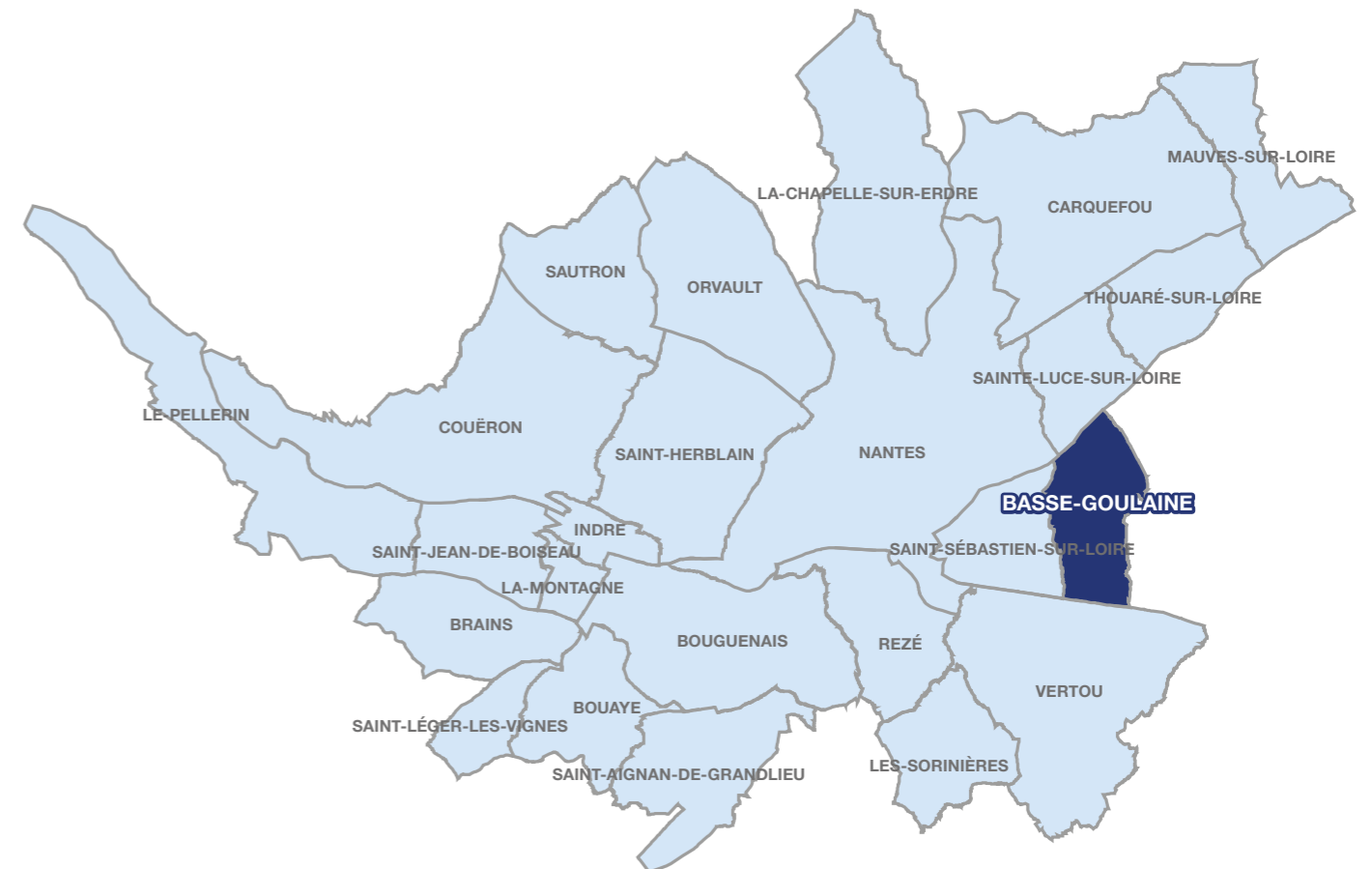
Un bilan annuel de la mise en œuvre des objectifs PLH dans chaque commune sera réalisé lors de l'actualisation des fiches communales et en fin de chaque période triennale.

SYNTHÈSE DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX (PLUS PLAI) ET LOCATIFS ABORDABLES (PLS) POUR LA PÉRIODE 2019-2025

	Objectif PLH annuel global 2019-2025	Objectifs logements sociaux PLH 2019-2025		Objectifs locatifs abordables familiaux PLH 2019-2025		Rappel des règles de rattrapage SRU (PLS dédiés et familiaux max)*
		Taux de PLUS PLAI	PLUS PLAI	Taux PLS familiaux max	Objectif PLS familial*	
BASSE-GOULAIN	50	35,00 %	18			8
BOUAYE	80	35,00 %	28			12
BOUGUENAI	150 à 166	35,00 %	53 à 58	5,00 %	8	25
BRAINS	20 à 25	35,00 %	7 à 9			
CARQUEFOU	160 à 170	35,00 %	56 à 60	5,00 %	8	25
LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	220 à 240	35,00 %	77 à 84	5,00 %	12	36
COUËRON	190 à 210	35,00 %	67 à 74			32
INDRE	20	30,00 %	6			
MAUVES-SUR-LOIRE	20 à 25	35,00 %	7 à 9			
LA MONTAGNE	35 à 40	35,00 %	12 à 14			6
NANTES	3000 à 3100	25 à 30 %	800 à 900	5,00 %	149	
ORVAULT	190 à 200	35,00 %	67 à 70	5,00 %	10	30
LE PELLERIN	35 à 40	35,00 %	12 à 14			6
REZÉ	320 à 332	35,00 %	112 à 116	5,00 %	16	50
ST-AIGNAN-DE-GRAND-LIEU	10 à 15	33,00 %	3 à 5			
ST-HERBLAIN	450	25 à 27 %	113 à 122	5,00 %	22	
ST-JEAN-DE-BOISEAU	30 à 35	35,00 %	12			5
ST-LÉGER-LES-VIGNES	15	25,00 %	3 à 4			
STE-LUCE-SUR-LOIRE	140	35,00 %	49	5,00 %	7	21
ST-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE	150 à 160	35,00 %	53 à 56	5,00 %	8	24
SAUTRON	50	35,00 %	18			8
LES SORINIÈRES	90	35,00 %	32			14
THOUARÉ-SUR-LOIRE	80	35,00 %	28			12
VERTOU	220 à 230	35,00 %	77 à 81	5,00 %	11	35
NANTES MÉTROPOLE	6 000	33,00 %	2 000	4,00 %	250	

* PLS prévus dans les secteurs ENL des communes des zones 3 et 4 (secteurs de centralités et abords des TC SP). Des PLS familiaux pourront venir en sus des obligations abordables du PLU, au cas par cas. Les PLS dédiés sont possible dans tout le territoire (à hauteur max de 30 % de PLS dans le locatif SRU pour les communes en situation de rattrapage).

DONNÉES DE CADRAGE



Démographie



8 091 habitants en 2010
8 698 habitants en 2015 ► **Évolution annuelle :
+ 1,5 %/an**

Taille moyenne des ménages : 2,7 en 2009/2,53 en 2014

Parc de logement en 2017



3 552 résidences principales

373 logements sociaux SRU
515 logements manquants

Taux SRU

Taux 2002 :
5,40 %



Taux 2017 :
10,50 %

Le marché de la promotion immobilière

Source : OLOMA
(01/07/2016- 30/06/2017)

	Basse-Goulaine		Secteur Sud-Est		Nantes Métropole	
	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²
Appartement neuf	5	3488 €	512	3631 €	4210	4030 €

Les mutations dans le parc existant

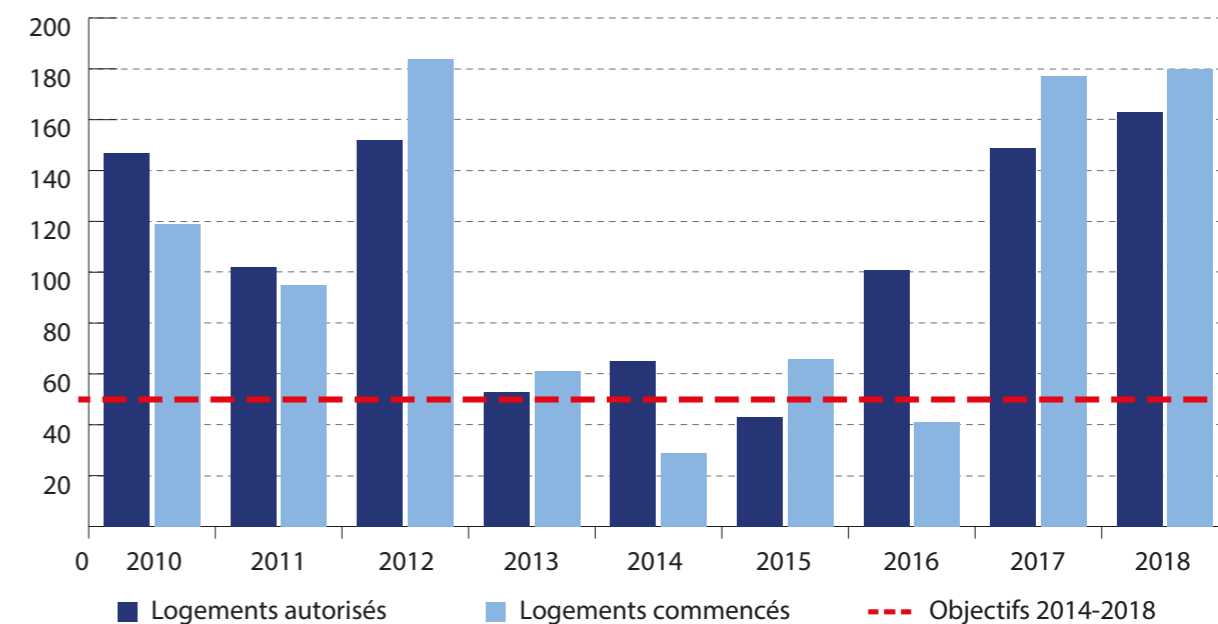
Source : Notaires de France – bases de données PERVAL
(01/08/2016-31/07/2017)

Prix médian	Basse-Goulaine	Nantes Métropole
Appartement ancien	3213 €/m ² en 2014 (9 actes)	2500 €/m ²
Maison ancienne	263 000 € (203 000 et 378 000 €)	260 000 € (205 000 et 345 000 €)

BILAN DE LA PRODUCTION 2010-2018

Logements autorisés et commencés entre 2010 et 2018

(estimation 2017 et 2018)

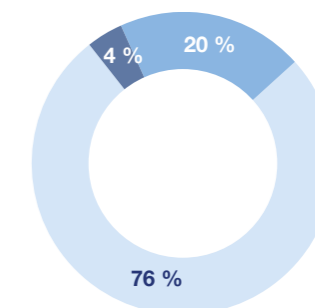


Éléments de bilan

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Moyenne 2010-2018
Logements autorisés	147	102	152	53	65	43	101	149	163	108
Logement social	11	12	11	16	10	0	45	35	43	21
Logement abordable	0	16	14	10	0	0	0	0	0	4
Dont : Accession abordable	0	16	14	10	0	0	0	0	0	4
Dont : PLS (locatif abordable)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Logements commencés	119	95	184	61	29	66	41	177	180	106

Nature des logements autorisés entre 2010 et 2018

- Logement libre
- Logement social
- Accession abordable
- Locatif abordable



OBJECTIFS ET PRÉVISIONS DE PRODUCTION POUR LA PÉRIODE 2019-2025

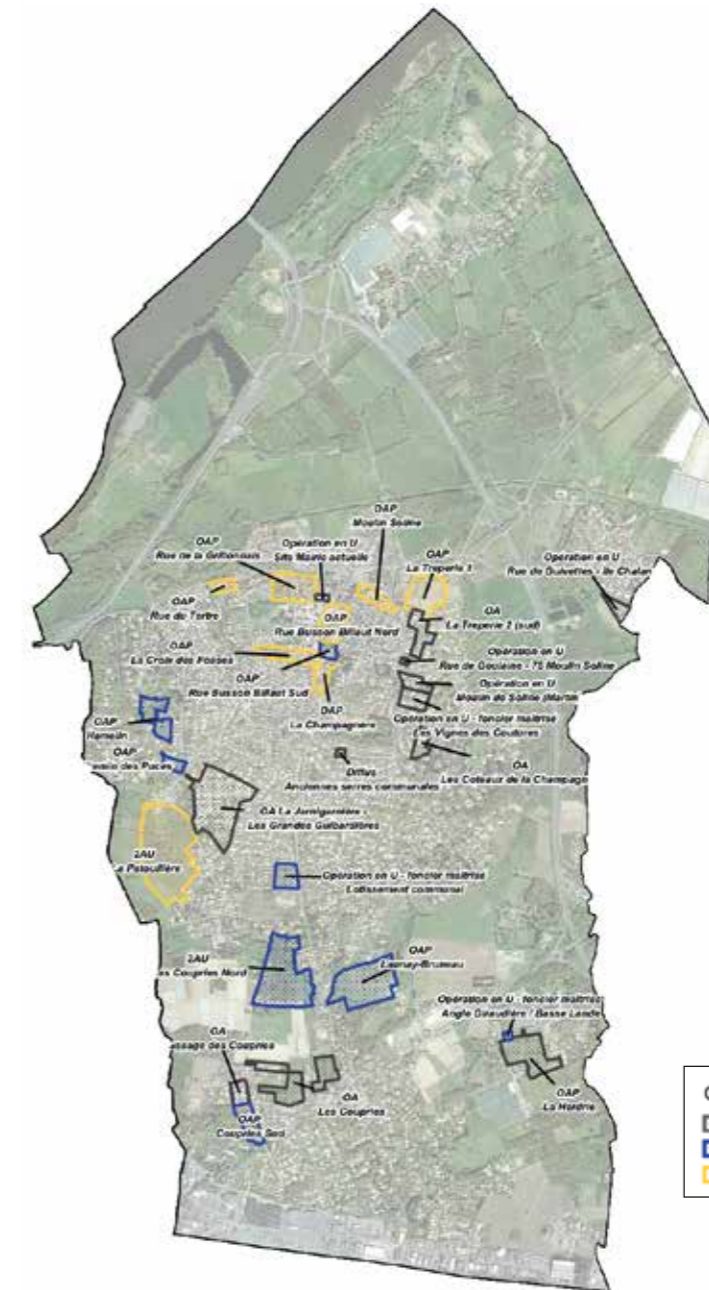


Objectif annuel PLH 2019-2025 :
50 logements

Objectif annuel logement social PLH :
18 logements sociaux soit 35 % de la production

Les opérations pouvant alimenter les objectifs de la commune sont les suivantes :

Type urbanisation	Opérations	Logements autorisés	dont logements sociaux	dont PLS	dont accession abordable	Logements autorisés entre 2019 et 2025	Logements autorisés post- 2025
<i>Diffus collectif</i>							
<i>Petit Diffus</i>		180 soit 15/an	25	0	0	105	75
<i>Opérations publiques ou foncières publiques</i>	Projet de lotissement communal (Emprise terrain de rugby)	18	0	0	18	18	0
	Foncier angle rue de la Giraudière/ rue de la Basse Lande	4	4	0	0	4	0
	OAP Tréperie	94	33	0	0	0	94
	OAP Herdrrie Sud						
	OAP Launay Bruneau	15-20	0	0	0	15- 20	0
	OAP Chemin des Puces	10	4	0	0	10	0
	OAP Hamelin	22	8	0	0	22	0
	OAP La Champagnère	31	11	0	0	0	31
	OAP La Croix des Fosses	90	32	0	0	0	90
	OAP Les Coupries sud	23	8	0	0	23	0
	OAP Moulin Soline	20	7	0	0	0	20
	OAP Rue du Buisson Billaut Nord	120	42	0	0	0	120
	OAP Rue Busson Billaut Sud	13	3	0	0	13	0
	OAP Rue de la Grillonnais	90	32	0	0	0	90
OAP Rue du Tertre	21	7	0	0	0	21	
<i>Urbanisation future</i>	Les Coupries Nord	50	18	0	0	50	0
	2AU Patouillière						
TOTAUX IDENTIFIÉS (logements)		801 à 806	233	0	18	260 à 265 soit 37 logts/an dont 60 LS	
<i>Opérations sociales restant à identifier</i>						31 soit 4/an	



Opérations d'habitat par périodes PLH
■ PLH 2010-2018
■ PLH 2019-2025
■ Post 2025

> Les opérations envisagées pour la période 2019-2025 atteignent **260 à 265 logements soit 37 en moyenne par an**. La production s'appuie sur la capacité identifiée au PLUm (diffus et OAP) pour laquelle le calendrier de sortie n'est que prévisionnel.

En conséquence, **l'objectif annuel de production de logements neufs** de la commune de Basse-Goulaine fixé **à hauteur**

de 50 logements par an en moyenne peut être confirmé.

> La commune de Basse-Goulaine est soumise au dispositif de l'article 55 de la loi SRU et compte 373 logements sociaux SRU soit 10,5 % des résidences principales. **Il lui manque 515 logements sociaux pour atteindre le seuil légal des 25 %.**

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, la commune a souhaité s'engager dans une production de logements locatifs sociaux suffisante pour répondre à la demande. **Cet objectif a été fixé dans le PLH actuel à 35 % de la construction neuve soit 18 logements/an (recours à la mutualisation).**

Pour le PLH 2019-2025, le rythme de rattrapage SRU s'accélère. Des échanges ont été engagés avec les services de l'État, pour définir dans le PLH un objectif volontariste en matière de logement social à hauteur de 35 % de la construction neuve, qui pourrait être l'indicateur de l'engagement communal à rattraper les logements manquants lors des bilans triennaux. **Cela représente pour la commune de Basse-Goulaine la confirmation**

d'un objectif de 18 logements sociaux par an pour une production totale de 50 logements.

Les opérations et outils du PLUm permettent d'envisager une production de logements sociaux à hauteur de 60 logements soit 23 % de la construction neuve.

Pour pouvoir confirmer un objectif de 35 % de la construction neuve, il est nécessaire d'identifier 31 logements sociaux supplémentaires. Nantes Métropole et la commune mobiliseront tous les leviers possibles :

- Optimisation des opérations en cours.
- Mobilisation des fonciers publics ou assurer une veille sur les opportunités foncières qui permettraient de compléter la production.

social, les réserves foncières Habitat et renouvellement urbain, qui visent à moyen/long terme à réaliser des opérations de type ZAC ou des aménagements mixtes voirie/habitat.

- **Le Programme d'Action Foncière (PAF Habitat)** permet de constituer des réserves foncières au bénéfice des communes pour les opérations d'habitat à moyen et long terme.
- **La politique foncière propre de la commune.**

■ **Les ZAC et opérations publiques** qui permettent à la collectivité de maîtriser le foncier, de construire les infrastructures nécessaires et d'assurer une programmation de logements en adéquation avec les besoins et les objectifs du PLH.

■ **Les outils financiers :** pourront être mobilisés les outils « Projet Urbain Partenarial » et « Taxe d'Aménagement Majorée » permettant d'adosser un aménagement de l'espace public de qualité aux opérations immobilières.

OUTILS ET MOYENS MIS À DISPOSITION

Afin de conforter la production de logements et en particulier de logements sociaux et abordables, Nantes Métropole et la commune mettront en œuvre les outils et moyens nécessaires, notamment :

- **Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain :** plusieurs outils réglementaires sont mobilisables pour renforcer ou encadrer la production de logements en particulier sociaux et abordables.
- **Les secteurs de renforcement de la mixité sociale dits "secteurs ENL"** qui permettent de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** cet outil permet de « prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre » et notamment « les indications sur le programme de logement à développer ».
- **Les Emplacements Réservés ou Servitudes pour Mixité Sociale (SMS) :** outils qui consistent à « réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».
- **L'Agence Foncière de Loire Atlantique,** établissement public local qui peut acquérir du foncier sur sollicitation de Nantes Métropole.

■ L'intervention foncière :

- **L'acquisition directe de foncier par Nantes Métropole pour le logement**

LA POURSUITE DES ACTIONS THÉMATIQUES

Projets dédiés à des besoins spécifiques

Tableau sur les opérations réalisées et projetées dans la commune avec date de réalisation.

Public concerné	Opération	Nb de logements ou capacité	Année de livraison	Commentaires
Personnes âgées	Résidence seniors - Rue des Landes de la Plée opération Marignan	18	2019	
	EHPAD Moulin Soline	Déplacement		

L'intervention sur le parc privé et social existant

Concernant l'amélioration du parc privé existant, le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter Mieux couvre l'ensemble du territoire métropolitain (hors OPAH) avec trois objectifs prioritaires :

- La rénovation énergétique.
- L'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap.

- La lutte contre l'habitat indigne ou l'inconfort des logements.

De nouveaux dispositifs viendront poursuivre la politique de réhabilitation du parc existant dans le cadre du PLH 2019-2025.

LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX DÉFINIE DANS LE CADRE DE LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

Avec un parc social de plus de 62 000 logements sociaux SRU et **une demande locative sociale croissante (30 426 demandeurs au 1^{er} janvier 2018)**, la fluidification des parcours résidentiels dans le parc public constitue un enjeu majeur pour la métropole.

Pour y répondre, **la Métropole s'est dotée d'une Conférence Intercommunale du Logement**, coprésidée par Nantes Métropole et l'État et composée de l'ensemble des acteurs du logement social du territoire : les maires des communes membres, les bailleurs sociaux, Action Logement, les associations de locataires, les organismes et associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

La CIL a vocation à définir les priorités partagées à l'échelle de la Métropole en matière d'occupation du parc locatif social et d'attribution des logements sociaux. Pour cela, ont été définis :

- **Le Document d'Orientations Stratégiques** approuvé par le conseil métropolitain du 17 octobre 2016.
- **La Convention Intercommunale d'Attributions**, fusion de l'Accord Collectif Intercommunal, de la Convention d'Équilibre Territorial et de la Charte Métropolitaine de Relogement, approuvée en conseil métropolitain du 10 février 2017.
- **Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs (PPGDSID)**, approuvé en conseil métropolitain du 26 juin 2017 après avis des communes et du Préfet.

Ces documents réaffirment des principes d'égalité d'accès au parc social et de droit à la mobilité de tous les habitants de la métropole dans le respect des équilibres territoriaux et de la solidarité intercommunale.

En déclinaison, l'ensemble des partenaires s'est engagé à respecter les objectifs d'attributions définis dans la CIL et dans la loi Égalité et Citoyenneté. Leur mise en œuvre doit s'appuyer sur une coopération renforcée de l'ensemble des acteurs autour des objectifs partagés et notamment :

Publics concernés	Objectifs d'attributions
Ménages prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages relevant du contingent préfectoral (7 situations) • Demandeurs de mutations avec motifs : raison de santé, sous-occupation et sur-occupation, précarité économique • Ménages nécessitant un relogement lié aux opérations de renouvellement urbain (ANRU et hors ANRU) • Ménages appartenant au 1^{er} quartile et non contingentés 	<p>25 % des attributions des bailleurs, communes, Action Logement, et l'intégralité du contingent préfectoral. Soit 47,5 % des attributions annuelles consacrées aux ménages prioritaires L441-1</p> <p>Une attribution privilégiée dans le parc non fragile situé hors des quartiers prioritaires dont 25 % des attributions annuelles doivent être consacrées aux seuls ménages du 1^{er} quartile ou relogés</p>
Ménages ciblés pour la diversification des quartiers prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages des 2, 3 et 4^{es} quartiles • dont ménages cibles (ménages en lien avec l'emploi ou retraités avec des ressources > 60 % des plafonds PLUS) 	<p>50 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p> <p>20 à 30 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p>

DONNÉES DE CADRAGE



Démographie



5 958 habitants en 2010
7 300 habitants en 2015

Évolution annuelle :
+ 4,1 %/an

Taille moyenne des ménages : 2,5 en 2009/2,5 en 2014

Parc de logement en 2017



3 185 résidences principales

411 logements sociaux SRU
385 logements manquants

Taux SRU

Taux 2002 :
5,20 %



Taux 2017 :
12,90 %

Le marché de la promotion immobilière

Source : OLOMA
(01/07/2016- 30/06/2017)

	Bouaye		Secteur Sud-Ouest		Nantes Métropole	
	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²
Appartement neuf	19	3417 €	216	3304 €	4210	4030 €

Les mutations dans le parc existant

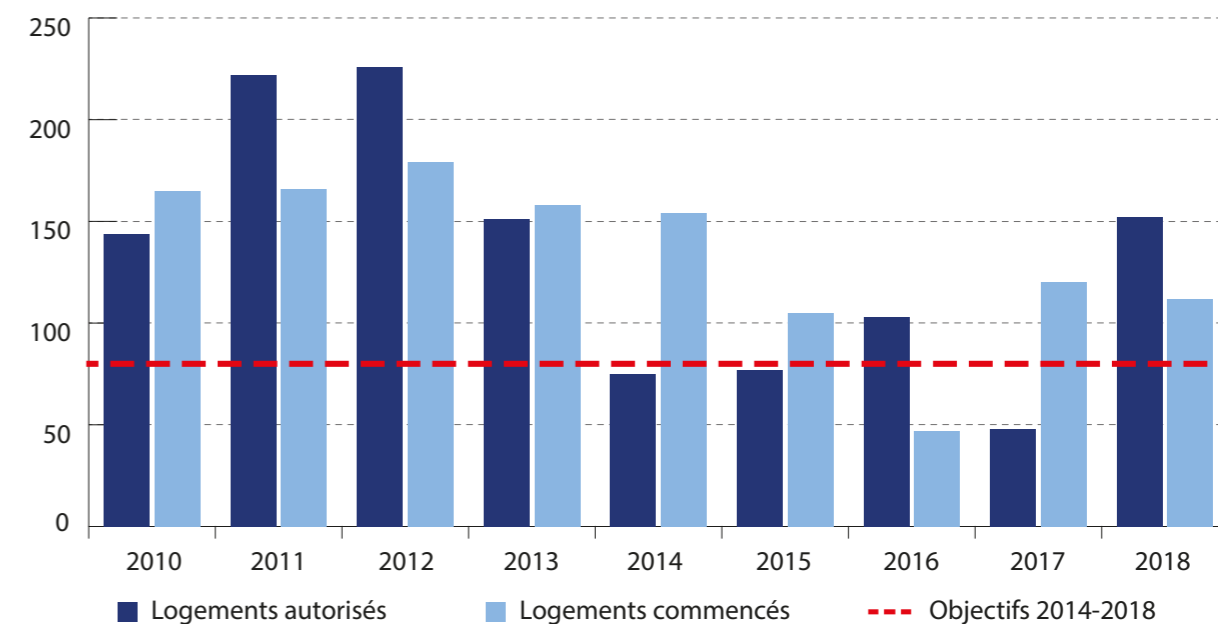
Source : Notaires de France – bases de données PERVAL
(01/08/2016-31/07/2017)

Prix médian	Bouaye	Nantes Métropole
Appartement ancien	3 132 €/m ² en 2014 (28 actes)	2 500 €/m ²
Maison ancienne	241 000 € (180 000 et 245 000 €)	260 000 € (205 000 et 345 000 €)

BILAN DE LA PRODUCTION 2010-2018

Logements autorisés et commencés entre 2010 et 2018

(estimation 2017 et 2018)

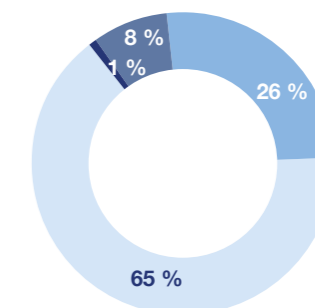


Éléments de bilan

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Moyenne 2010-2018
Logements autorisés	144	222	226	151	75	77	103	48	152	133
Logement social	30	70	61	54	20	18	17	2	32	34
Logement abordable	6	28	22	26	0	11	13	3	0	12
Dont : Accession abordable	0	28	22	26	0	11	8	3	0	11
Dont : PLS (locatif abordable)	6	0	0	0	0	0	5	0	0	1
Logements commencés	165	166	179	158	154	105	47	120	112	134

Nature des logements autorisés entre 2010 et 2018

- Logement libre
- Logement social
- Accession abordable
- Locatif abordable



OBJECTIFS ET PRÉVISIONS DE PRODUCTION POUR LA PÉRIODE 2019-2025

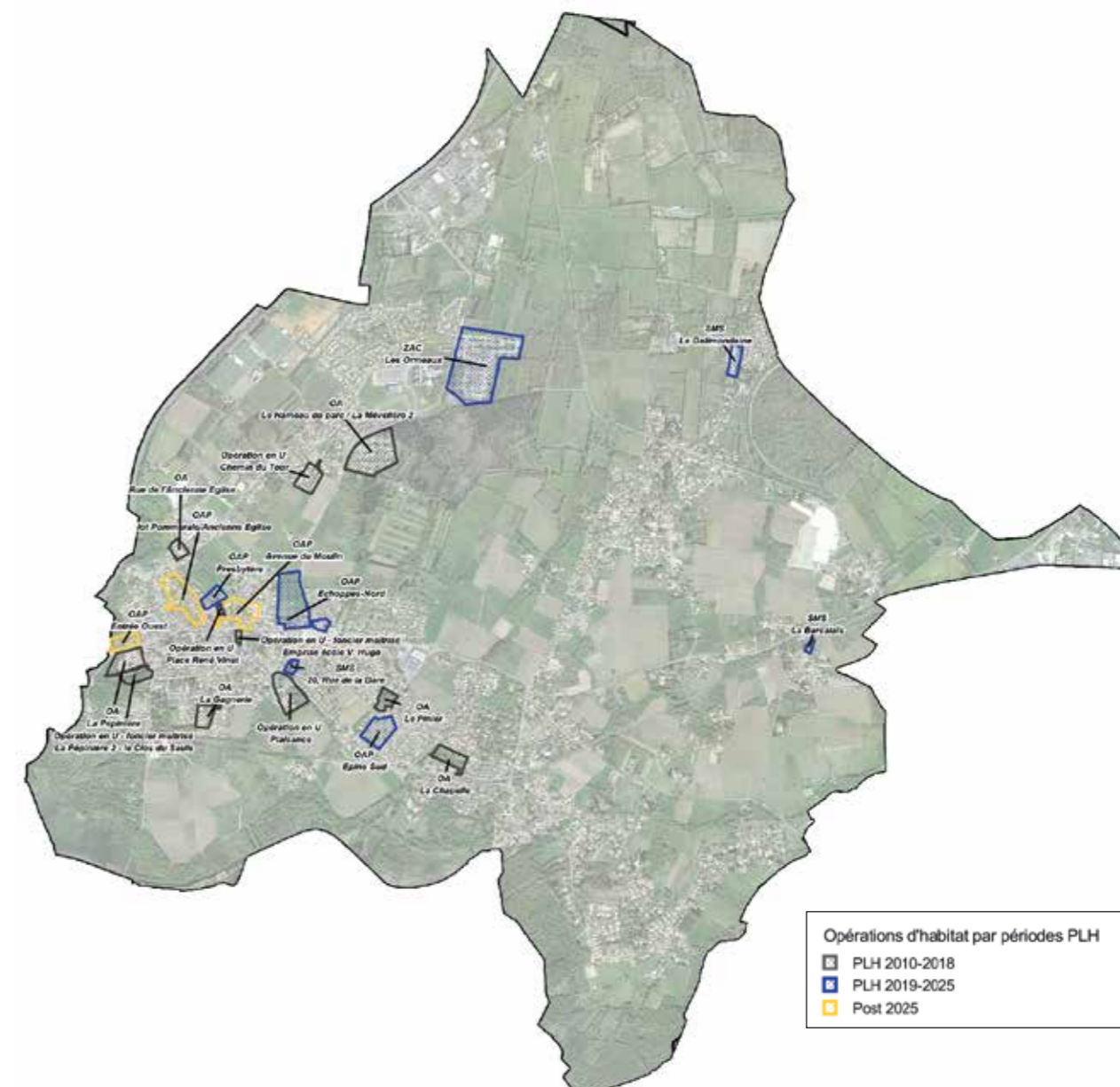


Objectif annuel PLH 2019-2025 :
80 logements

Objectif annuel logement social PLH :
28 logements sociaux 35 % soit de la production

Les opérations pouvant alimenter les objectifs de la commune sont les suivantes :

Type urbanisation	Opérations	Logements autorisés	dont logements sociaux	dont PLS	dont accession abordable	Logements autorisés entre 2019 et 2025	Logements autorisés post- 2025
<i>Diffus collectif</i>							
<i>Petit Diffus</i>		240 soit 20/an	35	0	0	140	100
<i>Opérations publiques ou foncières publiques</i>	ZAC les Ormeaux dernière tranche	36	13	0	0	36	0
	Lots 36 à 40 redécoupés	16	0	0	0	16	0
	Foncier future école Victor Hugo	13	13	0	0	13	0
	Lots libres attenants	7	0	0	0	7	0
	Emprise actuelle École Victor Hugo						
<i>Opérations privées encadrées</i>	OAP Avenue du Moulin	150	52	0	23	0	150
	OAP Pommeraie Ancienne église	146	51	0	22	0	146
	OAP Presbytère	50	20	0	8	20	30
	OAP Échoppes Nord	230	81	0	29	230	0
	Secteur A	40	14	0	0	40	0
	Secteur B1	120	42	0	18	120	0
	Secteur B2	40	14	0	6	40	0
	Secteur B3	30	11	0	5	30	0
	OAP Entrée Ouest	50	17	0	8	0	50
	OAP Épine Sud	35	16	0	5	35	0
	SMS 20 rue de la Gare	33	19	0	0	33	0
	SMS Galimondaine	20	5	0	0	20	0
	SMS 4 route de la Barcalais	4	4	0	0	4	0
	TOTAUX IDENTIFIÉS (logements)		994	313	0	95	518 soit 74 logts/an dont 180 LS



Opérations d'habitat par périodes PLH
 ■ PLH 2010-2018
 ■ PLH 2019-2025
 ■ Post 2025

> Les opérations envisagées pour la période 2019-2025 atteignent **518 logements soit 74/an en moyenne**. Les opérations publiques représentent 7 % de la production prévisionnelle (fin de la ZAC des Ormeaux). Pour le reste, la production s'appuie sur la capacité identifiée au PLUm (diffus et OAP) pour laquelle le calendrier de sortie n'est que

prévisionnel, des opérations complémentaires pourront s'y ajouter.

En conséquence, **l'objectif annuel de production de logements neufs** de la commune de Bouaye peut être confirmé **à hauteur de 80 logements en moyenne par an**.

> La commune de Bouaye est soumise au dispositif de l'article 55 de la loi SRU et compte 411 logements sociaux SRU soit 12,90 % des résidences principales. **Il lui manque 385 logements sociaux pour atteindre le seuil légal des 25 %.**

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, la commune a souhaité s'engager dans une production de logements locatifs sociaux suffisante pour répondre à la demande. Cet objectif a été fixé dans le PLH actuel à 35 % de la construction neuve soit 28 logements/an (recours à la mutualisation).

Pour le PLH 2019-2025, le rythme de rattrapage SRU s'accélère. Des échanges ont été engagés avec les services de l'État, pour définir dans

le PLH un objectif volontariste en matière de logement social **à hauteur de 35 % de la construction neuve**, qui pourrait être l'indicateur de l'engagement communal à rattraper les logements manquants lors des bilans triennaux. **Cela représente pour la commune de Bouaye un objectif de 28 logements sociaux par an pour une production totale de 80 logements.**

Les opérations et outils du PLUm permettent d'envisager une production de logements sociaux à hauteur de 180 logements sociaux dans la période soit 35 % de la production prévisionnelle.

En parallèle, la commune et Nantes Métropole assureront une veille sur les opportunités foncières qui permettraient de compléter la production.

- **La politique foncière propre de la commune.**

- **Les ZAC et opérations publiques** qui permettent à la collectivité de maîtriser le foncier, de construire les infrastructures nécessaires et d'assurer une programmation de logements en adéquation avec les besoins et les objectifs du PLH.

- **Les outils financiers :** pourront être mobilisés les outils « Projet Urbain Partenarial » et « Taxe d'Aménagement Majorée » permettant d'adosser un aménagement de l'espace public de qualité aux opérations immobilières.

LA POURSUITE DES ACTIONS THÉMATIQUES

Projets dédiés à des besoins spécifiques

Tableau sur les opérations réalisées et projetées dans la commune avec date de réalisation.

Public concerné	Opération	Nb de logements ou capacité	Année de livraison	Commentaires
Personnes âgées (logements adaptés)	3-5 Avenue du Moulin	80	2020	PC déposé le 06/11/2017 – 32 logements sociaux PLUS-PLAI
Habitat adapté des gens du voyage	SMS la Barcalais	4		

L'intervention sur le parc privé et social existant

- **Concernant l'amélioration du parc privé existant**, le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter Mieux couvre l'ensemble du territoire métropolitain (hors OPAH) avec trois objectifs prioritaires :
 - La rénovation énergétique.
 - L'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap.

- La lutte contre l'habitat indigne ou l'inconfort des logements.
- De nouveaux dispositifs viendront poursuivre la politique de réhabilitation du parc existant dans le cadre du PLH 2019-2025.

OUTILS ET MOYENS MIS À DISPOSITION

Afin de conforter la production de logements et en particulier de logements sociaux et abordables, Nantes Métropole et la commune mettront en œuvre les outils et moyens nécessaires, notamment :

- **Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain :** plusieurs outils réglementaires sont mobilisables pour renforcer ou encadrer la production de logements en particulier sociaux et abordables.

- **Les secteurs de renforcement de la mixité sociale dits "secteurs ENL"** qui permettent de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** cet outil permet de « prévoir les actions et opérations

d'aménagement à mettre en œuvre » et notamment « les indications sur le programme de logement à développer ».

- **Les Emplacements Réservés ou Servitudes pour Mixité Sociale (SMS) :** outils qui consistent à « réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

- **L'intervention foncière :**

- **L'acquisition directe de foncier par Nantes Métropole pour le logement social, les réserves foncières Habitat et renouvellement urbain**, qui visent à moyen/long terme à réaliser des opérations de type ZAC ou des aménagements mixtes voirie/habitat.

- **Le Programme d'Action Foncière (PAF Habitat)** permet de constituer des réserves foncières au bénéfice des communes pour les opérations d'habitat à moyen et long terme.

LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX DÉFINIE DANS LE CADRE DE LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

Avec un parc social de plus de 62 000 logements sociaux SRU et **une demande locative sociale croissante (30 426 demandeurs au 1^{er} janvier 2018)**, la fluidification des parcours résidentiels dans le parc public constitue un enjeu majeur pour la métropole.

Pour y répondre, **la Métropole s'est dotée d'une Conférence Intercommunale du Logement**, coprésidée par Nantes Métropole et l'État et composée de l'ensemble des acteurs du logement social du territoire : les maires des communes membres, les bailleurs sociaux, Action Logement, les associations de locataires, les organismes et associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

La CIL a vocation à définir les priorités partagées à l'échelle de la Métropole en matière d'occupation du parc locatif social et d'attribution des logements sociaux. Pour cela, ont été définis :

- **Le Document d'Orientations Stratégiques** approuvé par le conseil métropolitain du 17 octobre 2016.
- **La Convention Intercommunale d'Attributions**, fusion de l'Accord Collectif Intercommunal, de la Convention d'Équilibre Territorial et de la Charte Métropolitaine de Relogement, approuvée en conseil métropolitain du 10 février 2017.
- **Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)**, approuvé en conseil métropolitain du 26 juin 2017 après avis des communes et du Préfet.

Ces documents réaffirment des principes d'égalité d'accès au parc social et de droit à la mobilité de tous les habitants de la métropole dans le respect des équilibres territoriaux et de la solidarité intercommunale.

En déclinaison, l'ensemble des partenaires s'est engagé à respecter les objectifs d'attributions définis dans la CIL et dans la loi Égalité et Citoyenneté. Leur mise en œuvre doit s'appuyer sur une coopération renforcée de l'ensemble des acteurs autour des objectifs partagés et notamment :

Publics concernés	Objectifs d'attributions
Ménages prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages relevant du contingent préfectoral (7 situations) • Demandeurs de mutations avec motifs : raison de santé, sous-occupation et sur-occupation, précarité économique • Ménages nécessitant un relogement lié aux opérations de renouvellement urbain (ANRU et hors ANRU) • Ménages appartenant au 1^{er} quartile et non contingentés 	<p>25 % des attributions des bailleurs, communes, Action Logement, et l'intégralité du contingent préfectoral. Soit 47,5 % des attributions annuelles consacrées aux ménages prioritaires L441-1</p> <p>Une attribution privilégiée dans le parc non fragile situé hors des quartiers prioritaires dont 25 % des attributions annuelles doivent être consacrées aux seuls ménages du 1^{er} quartile ou relogés</p>
Ménages ciblés pour la diversification des quartiers prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages des 2, 3 et 4^{es} quartiles • dont ménages cibles (ménages en lien avec l'emploi ou retraités avec des ressources > 60 % des plafonds PLUS) 	<p>50 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p> <p>20 à 30 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p>

DONNÉES DE CADRAGE



Démographie



18 194 habitants en 2010
18 815 habitants en 2015

Évolution annuelle :
+ 0,7 %/an

Taille moyenne des ménages : 2,5 en 2009/2,4 en 2014

Parc de logement en 2017



7 990 résidences principales

1 524 logements sociaux SRU
473 logements manquants

Taux SRU

Taux 2002 :
18,20 %



Taux 2017 :
19,07 %

Le marché de la promotion immobilière

Source : OLOMA
(01/07/2016- 30/06/2017)

	Bouguenais		Secteur Sud-Ouest		Nantes Métropole	
	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²
Appartement neuf	181	3331 €	216	3304 €	4210	4030 €

Les mutations dans le parc existant

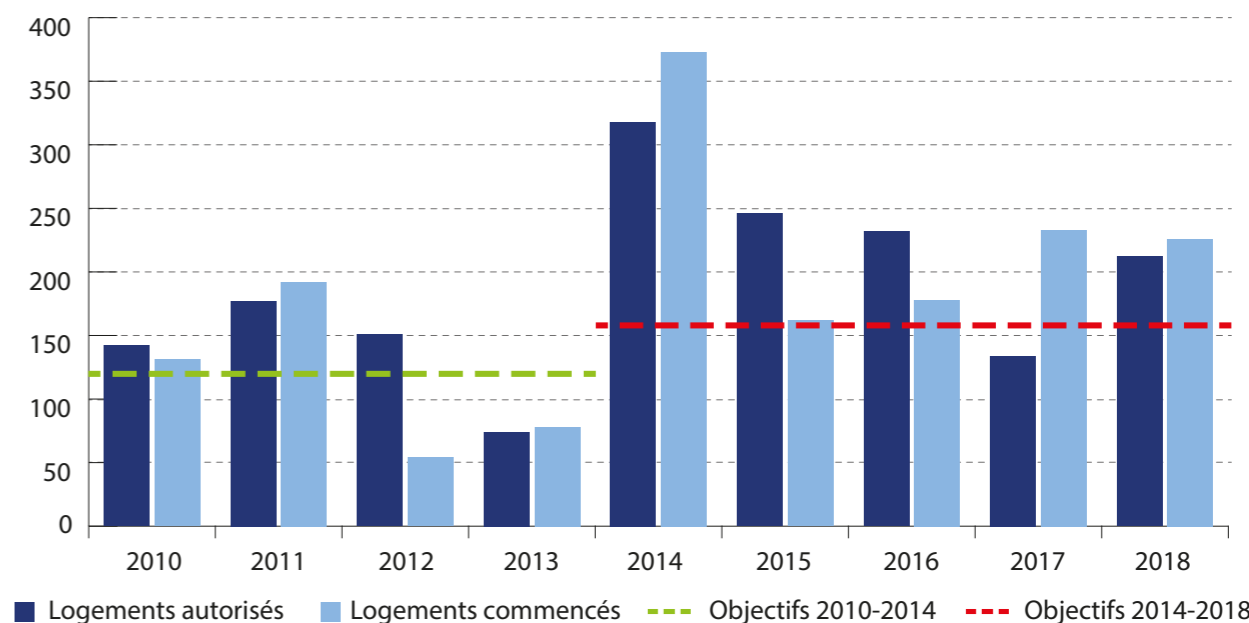
Source : Notaires de France – bases de données PERVAL
(01/08/2016-31/07/2017)

Prix médian	Bouguenais	Nantes Métropole
Appartement ancien	2865 €/m ² en 2014 (39 actes)	2500 €/m ²
Maison ancienne	216 500 € (180 000 et 245 000 €)	260 000 € (205 000 et 345 000 €)

BILAN DE LA PRODUCTION 2010-2018

Logements autorisés et commencés entre 2010 et 2018

(estimation 2017 et 2018)

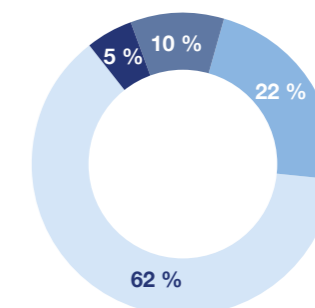


Éléments de bilan

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Moyenne 2010-2018
Logements autorisés	142	177	151	74	318	246	232	134	212	187
Logement social	0	38	13	0	81	99	60	26	107	47
Logement abordable	0	0	0	0	75	90	33	9	80	32
Dont : Accession abordable	0	0	0	0	55	27	33	5	76	22
Dont : PLS (locatif abordable)	0	0	0	0	20	63	0	4	4	10
Logements commencés	131	192	54	78	373	162	178	233	226	181

Nature des logements autorisés entre 2010 et 2018

- Logement libre
- Logement social
- Accession abordable
- Locatif abordable



OBJECTIFS ET PRÉVISIONS DE PRODUCTION POUR LA PÉRIODE 2019-2025

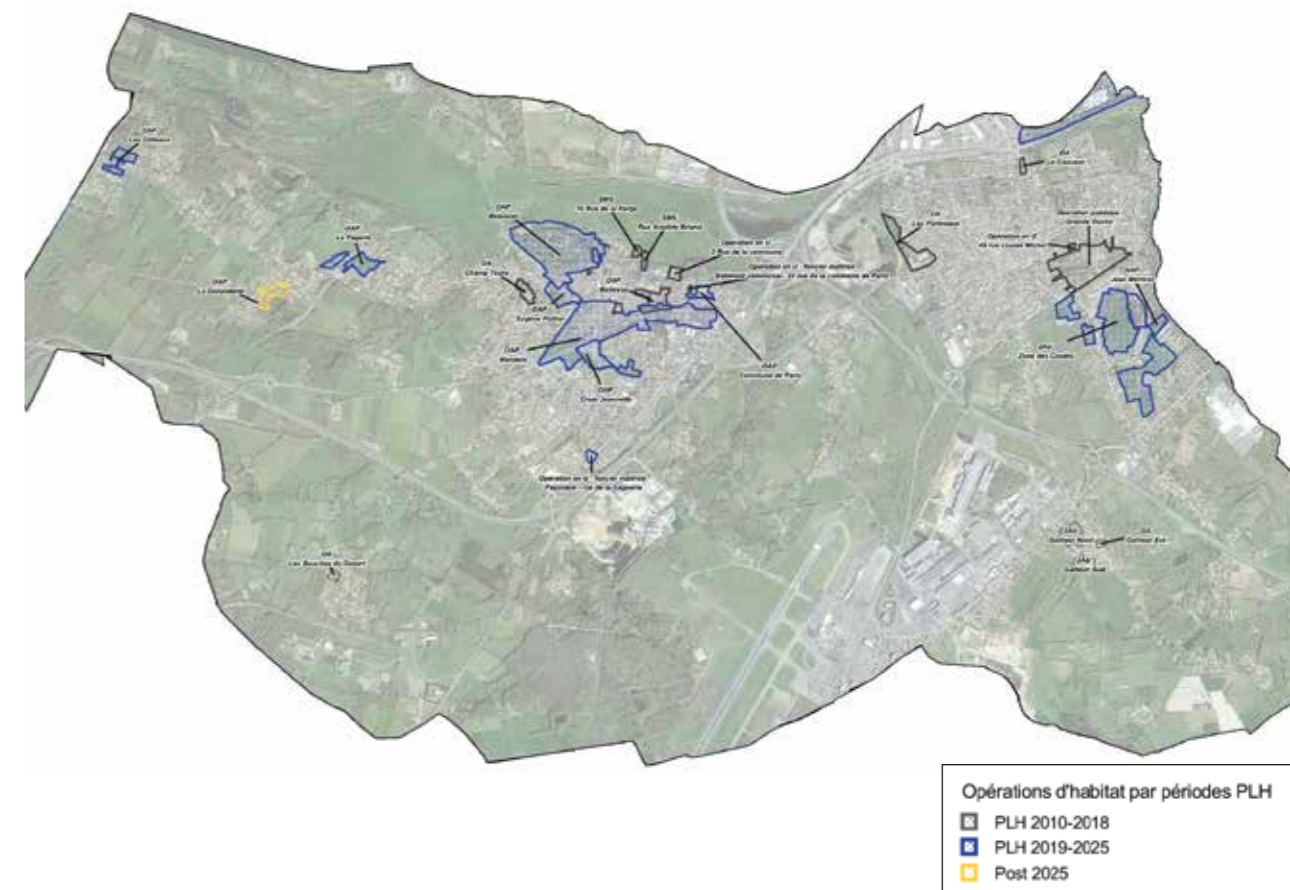


Objectif annuel PLH 2019-2025 :
150 à 166 logements

Objectif annuel logement social PLH :
53 à 58 logements soit 35 % de la construction neuve

Les opérations pouvant alimenter les objectifs de la commune sont les suivantes :

Type urbanisation	Opérations	Logements autorisés	dont logements sociaux	dont PLS	dont accession abordable	Logements autorisés entre 2019 et 2025	Logements autorisés post- 2025
Diffus collectif		240 soit 20/an	84	0	0	140	120
Petit Diffus		420 soit 35/an	53	0	0	245	175
Opérations sur foncier maîtrisé	Allende-Gagnerie	30	30	0	0	30	0
	OAP Croix Jeannette	200	80	0	20	200	0
	OAP Beauvoir	205	54	0	67	85	120
	OAP Eugène Pottier	200	90	0	40	60	140
	OAP Mandela	400	140	0	60	50	350
	OAP Commune de Paris	70	30	0	10	50	20
	OAP Pagerie	60	21	0	18	30	30
	OAP Coteaux	20	5	0	2	10	10
	OAP Mermoz	120	42	0	18	40	80
	OAP Bellevue	14	6	0	4	0	14
Opérations privées encadrées	OAP Duranderie	20	5	0	2	0	20
	OAP Bellevue	14	6	0	4	0	14
	OAP Duranderie	20	5	0	2	0	20
	OAP Bellevue	14	6	0	4	0	14
	OAP Duranderie	20	5	0	2	0	20
	OAP Bellevue	14	6	0	4	0	14
	OAP Duranderie	20	5	0	2	0	20
	OAP Bellevue	14	6	0	4	0	14
	OAP Duranderie	20	5	0	2	0	20
	OAP Bellevue	14	6	0	4	0	14
Urbanisation future	Zones 2AU des Couets	500 à 600	175 à 210	0	50	100 à 200	300 à 400
TOTAUX IDENTIFIÉS (logements)		2499 à 2599	815 à 850	0	291	1 040 à 1 140 soit 148 à 163 logts par an dont 362 à 397 LS	



> Les opérations envisagées pour la période 2019-2025 atteignent **1 040 à 1 140 logements soit 148 à 163/an en moyenne**. La production s'appuie sur la capacité identifiée au PLUm (diffus, ZAC et OAP) pour laquelle le calendrier de sortie n'est que prévisionnel (rythme de production en renouvellement urbain).

En conséquence, **l'objectif annuel de production de logements neufs** de la commune de Bouguenais peut être confirmé **à hauteur de 150 à 166 logements par an**.

> La commune de Bouguenais est soumise au dispositif de l'article 55 de la loi SRU et compte 1 524 logements sociaux SRU soit 19,07 % des résidences principales. **Il lui manque 473 logements pour atteindre le seuil légal des 25 % sociaux**.

La commune s'est engagée dans le cadre du PLH en cours à assurer une production suffisante pour **permettre le rattrapage des logements manquants et répondre aux besoins des habitants**.

Pour le PLH 2019-2025, le rythme de rattrapage SRU s'accélère. Les opérations et outils du PLUm ont été renforcés pour prendre en compte ces besoins et permettent d'envisager une production de logements sociaux **à hauteur de 35 % de la construction neuve soit 53 à 58 logements sociaux/an**.

La commune et Nantes Métropole assureront une veille sur les opportunités foncières qui permettraient de compléter la production locative sociale envisagée.

OUTILS ET MOYENS MIS À DISPOSITION

Afin de conforter la production de logements et en particulier de logements sociaux et abordables, Nantes Métropole et la commune mettront en œuvre les outils et moyens nécessaires, notamment :

■ **Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain :** plusieurs outils réglementaires sont mobilisables pour renforcer ou encadrer la production de logements en particulier sociaux et abordables.

• **Les secteurs de renforcement de la mixité sociale dits "secteurs ENL"** qui permettent de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

• **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** cet outil permet de « prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre » et notamment « les indications sur le programme de logement à développer ».

• **Les Emplacements Réservés ou Servitudes pour Mixité Sociale (SMS) :** outils qui consistent à « réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

■ L'intervention foncière :

• **L'acquisition directe de foncier par Nantes Métropole pour le logement social, les réserves foncières Habitat et renouvellement urbain,** qui visent à moyen/long terme à réaliser des opérations de type ZAC ou des aménagements mixtes voirie/habitat.

• **Le Programme d'Action Foncière (PAF Habitat)** permet de constituer des réserves foncières au bénéfice des communes pour les opérations d'habitat à moyen et long terme.

• **La politique foncière propre de la commune.**

■ **Les ZAC et opérations publiques** qui permettent à la collectivité de maîtriser le foncier, de construire les infrastructures nécessaires et d'assurer une programmation de logements en adéquation avec les besoins et les objectifs du PLH.

■ **Les outils financiers :** pourront être mobilisés les outils « Projet Urbain Partenarial » et « Taxe d'Aménagement Majorée » permettant d'adosser un aménagement de l'espace public de qualité aux opérations immobilières.

LA POURSUITE DES ACTIONS THÉMATIQUES

Projets dédiés à des besoins spécifiques

Tableau sur les opérations réalisées et projetées dans la commune avec date de réalisation.

Public concerné	Opération	Nb de logements ou capacité	Année de livraison	Commentaires
Ménages précaires, Migrants	Résidence hôtelière à vocation sociale ADOMA	30	2017	
Gens du voyage	4 projets d'habitat adapté (Mermoz, Matrasserie, rue des Écoles, rue du 11 novembre)	7	2019	Besoins estimés pour 21 à 23 ménages
Jeunes actifs	Site actuel maison de retraite Adélis	6	2019	
Personnes âgées	École Notre Dame	Logements adaptés PMR		

L'intervention sur le parc privé et social existant

Concernant l'amélioration du parc privé existant, le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter Mieux couvre l'ensemble du territoire métropolitain (hors OPAH) avec trois objectifs prioritaires :

- La rénovation énergétique.
- L'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap.
- La lutte contre l'habitat indigne ou l'inconfort des logements.

- De nouveaux dispositifs viendront poursuivre la politique de réhabilitation du parc existant dans le cadre du PLH 2019-2025.

LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX DÉFINIE DANS LE CADRE DE LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

Avec un parc social de plus de 62 000 logements sociaux SRU et **une demande locative sociale croissante (30 426 demandeurs au 1^{er} janvier 2018)**, la fluidification des parcours résidentiels dans le parc public constitue un enjeu majeur pour la métropole.

Pour y répondre, **la Métropole s'est dotée d'une Conférence Intercommunale du Logement**, coprésidée par Nantes Métropole et l'État et composée de l'ensemble des acteurs du logement social du territoire : les maires des communes membres, les bailleurs sociaux, Action Logement, les associations de locataires, les organismes et associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

La CIL a vocation à définir les priorités partagées à l'échelle de la Métropole en matière d'occupation du parc locatif social et d'attribution des logements sociaux. Pour cela, ont été définis :

- **Le Document d'Orientations Stratégiques** approuvé par le conseil métropolitain du 17 octobre 2016.
- **La Convention Intercommunale d'Attributions**, fusion de l'Accord Collectif Intercommunal, de la Convention d'Équilibre Territorial et de la Charte Métropolitaine de Relogement, approuvée en conseil métropolitain du 10 février 2017.
- **Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)**, approuvé en conseil métropolitain du 26 juin 2017 après avis des communes et du Préfet.

Ces documents réaffirment des principes d'égalité d'accès au parc social et de droit à la mobilité de tous les habitants de la métropole dans le respect des équilibres territoriaux et de la solidarité intercommunale.

En déclinaison, l'ensemble des partenaires s'est engagé à respecter les objectifs d'attributions définis dans la CIL et dans la loi Égalité et Citoyenneté. Leur mise en œuvre doit s'appuyer sur une coopération renforcée de l'ensemble des acteurs autour des objectifs partagés et notamment :

Publics concernés	Objectifs d'attributions
Ménages prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages relevant du contingent préfectoral (7 situations) • Demandeurs de mutations avec motifs : raison de santé, sous-occupation et sur-occupation, précarité économique • Ménages nécessitant un relogement lié aux opérations de renouvellement urbain (ANRU et hors ANRU) • Ménages appartenant au 1^{er} quartile et non contingentés 	<p>25 % des attributions des bailleurs, communes, Action Logement, et l'intégralité du contingent préfectoral. Soit 47,5 % des attributions annuelles consacrées aux ménages prioritaires L441-1</p> <p>Une attribution privilégiée dans le parc non fragile situé hors des quartiers prioritaires dont 25 % des attributions annuelles doivent être consacrées aux seuls ménages du 1^{er} quartile ou relogés</p>
Ménages ciblés pour la diversification des quartiers prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages des 2, 3 et 4^{es} quartiles • dont ménages cibles (ménages en lien avec l'emploi ou retraités avec des ressources > 60 % des plafonds PLUS) 	<p>50 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p> <p>20 à 30 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p>

DONNÉES DE CADRAGE



Démographie

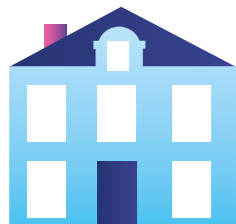


2 584 habitants en 2010
2 741 habitants en 2015

Évolution annuelle :
+ 1,2 %/an

Taille moyenne des ménages : 2,8 en 2009/2,6 en 2014

Parc de logement en 2017



1 093 résidences principales

62 logements sociaux SRU*

156 logements manquants

*Commune non soumise à l'application de l'article 55 de la loi SRU

Taux SRU*

Taux 2002 :
2,70 %



Taux 2017 :
5,67 %

Le marché de la promotion immobilière

Source : OLOMA
(01/07/2016- 30/06/2017)

	Brains		Secteur Sud-Ouest		Nantes Métropole	
	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²
Appartement neuf	Pas de référence		216	3304 €	4210	4030 €

Les mutations dans le parc existant

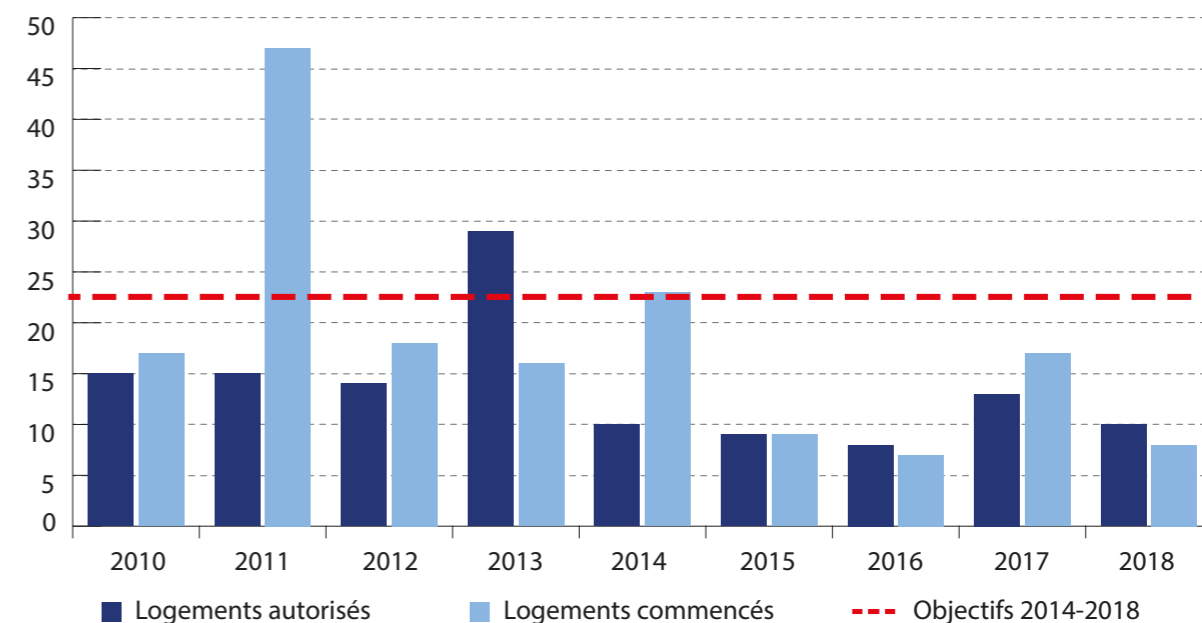
Source : Notaires de France – bases de données PERVAL
(01/08/2016-31/07/2017)

Prix médian	Brains	Nantes Métropole
Appartement ancien	Pas de référence récente	
Maison ancienne	210 000 € (172 500 et 235 000 €)	260 000 € (205 000 et 345 000 €)

BILAN DE LA PRODUCTION 2010-2018

Logements autorisés et commencés entre 2010 et 2018

(estimation 2017 et 2018)

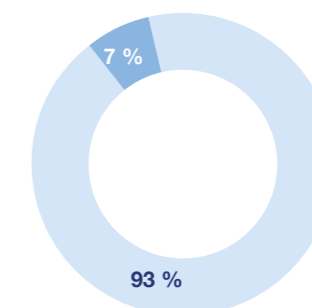


Éléments de bilan

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Moyenne 2010-2018
Logements autorisés	15	15	14	29	10	9	8	13	10	14
Logement social	0	0	0	10	0	0	0	0	0	1
Logement abordable	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dont : Accession abordable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dont : PLS (locatif abordable)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Logements commencés	17	47	18	16	23	9	7	17	8	18

Nature des logements autorisés entre 2010 et 2018

- Logement libre
- Logement social
- Accession abordable
- Locatif abordable



OBJECTIFS ET PRÉVISIONS DE PRODUCTION POUR LA PÉRIODE 2019-2025

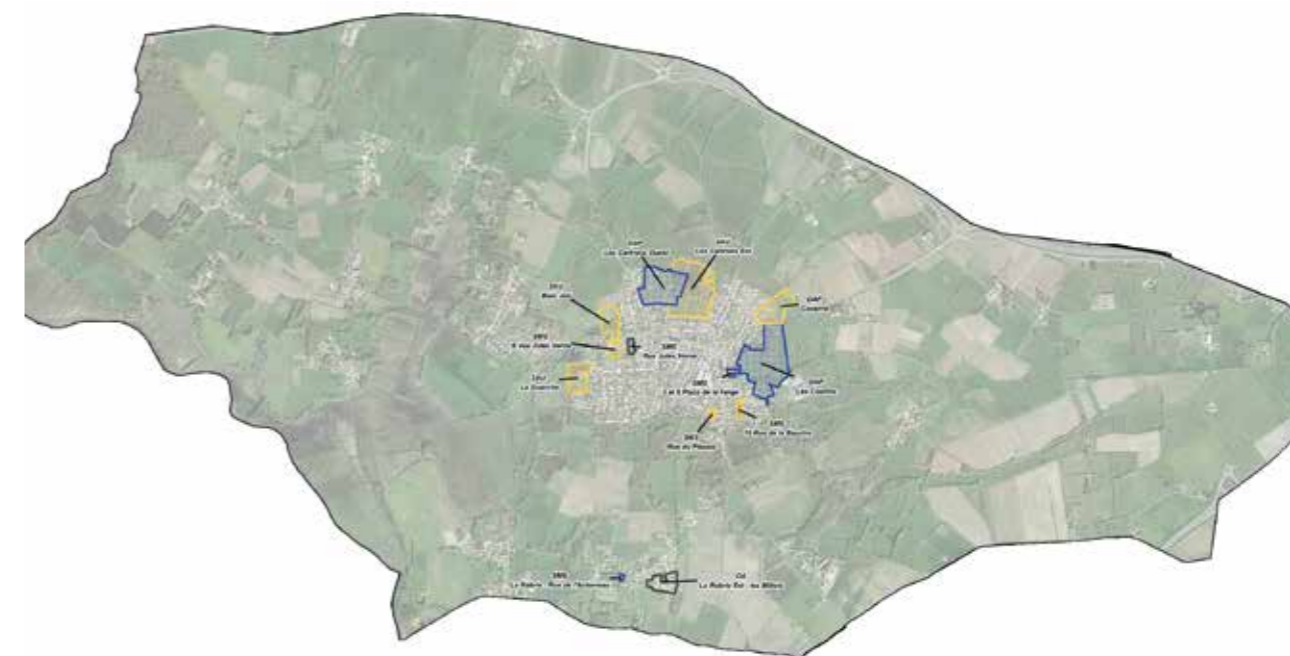


Objectif annuel PLH 2019-2025 :
20 à 25 logements

Objectif annuel logement social PLH :
7 à 9 logements soit 35 % de la construction neuve

Les opérations pouvant alimenter les objectifs de la commune sont les suivantes :

Type urbanisation	Opérations	Logements autorisés	dont logements sociaux	dont PLS	dont accession abordable	Logements autorisés entre 2019 et 2025	Logements autorisés post- 2025
Diffus collectif	Prévisions 2019-2025						
Petit Diffus		72 soit 6/an	0	0	0	42	30
Opérations publiques	ZAC Courtils	100	36 à 40 (35 %)	0	16 (15 %)	50	50
	Maison Couteau	1	1	0	0	1	0
Opérations privées encadrées	OAP Cartrons Ouest	55	20	0	8	55	0
	OAP Caserne	40	14	0	6	0	40
	SMS 3 et 5 place de la Forge	12	12	0	0	12	0
	SMS rue de l'Acheneau, la Robrie	4	4	0	0	4	0
	SMS 9 rue Jules Verne	18	18	0	0	0	18
	SMS 10 rue de la Bauche	6	6	0	0	0	6
	SMS Rue du Plessis	6	6	0	0	0	6
Urbanisation future	2AU Les Cartrons Est						
TOTAUX IDENTIFIÉS (logements)		314	117 à 121 (37 à 39)	0	30 (10)	164 soit 23 logts/an dont 55 à 57 LS	



Opérations d'habitat par périodes PLH

- PLH 2010-2018
- PLH 2019-2025
- Post 2025

> Les opérations envisagées pour la période 2019-2025 atteignent **164 logements soit 23 en moyenne par an**. La production s'appuie sur la ZAC des Courtils et le secteur des Cartrons ainsi que sur la capacité identifiée au PLUm (diffus, SMS et OAP) pour laquelle le calendrier de sortie n'est que prévisionnel.

En conséquence, **l'objectif annuel de production de logements neufs** de la commune de Brains fixé à hauteur de **20 à 25 logements par an en moyenne peut être confirmé**.

> La commune de Brains n'est pas soumise au dispositif de l'article 55 de la loi SRU et compte 62 logements sociaux SRU soit 5,67 % des résidences principales.

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, la commune a souhaité s'engager dans une production de logements locatifs sociaux suffisante pour répondre à la demande. **Cet objectif a été fixé dans le PLH actuel à 35 % de la construction neuve soit 7 à 9 logements/an**.

Les opérations et outils du PLUm permettent de prolonger cet engagement et permettent d'envisager **une production de logements sociaux à hauteur de 35 % logements sociaux dans la construction neuve soit 7 à 9 par an**.

Par ailleurs, la commune et Nantes Métropole assureront une veille sur les opportunités foncières qui permettraient de compléter la production.

OUTILS ET MOYENS MIS À DISPOSITION

Afin de conforter la production de logements et en particulier de logements sociaux et abordables, Nantes Métropole et la commune mettront en œuvre les outils et moyens nécessaires, notamment :

■ **Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain :** plusieurs outils réglementaires sont mobilisables pour renforcer ou encadrer la production de logements en particulier sociaux et abordables.

- **Les secteurs de renforcement de la mixité sociale dits "secteurs ENL"** qui permettent de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** cet outil permet de « prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre » et notamment « les indications sur le programme de logement à développer ».

- **Les Emplacements Réservés ou Servitudes pour Mixité Sociale (SMS) :** outils qui consistent à « réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

■ L'intervention foncière :

- **L'acquisition directe de foncier par Nantes Métropole pour le logement social, les réserves foncières Habitat et renouvellement urbain,** qui visent à moyen/long terme à réaliser des opérations de type ZAC ou des aménagements mixtes voirie/habitat.

- **Le Programme d'Action Foncière (PAF Habitat)** permet de constituer des réserves foncières au bénéfice des communes pour les opérations d'habitat à moyen et long terme.

- **La politique foncière propre de la commune.**

■ **Les ZAC et opérations publiques** qui permettent à la collectivité de maîtriser le foncier, de construire les infrastructures nécessaires et d'assurer une programmation de logements en adéquation avec les besoins et les objectifs du PLH.

■ **Les outils financiers :** pourront être mobilisés les outils « Projet Urbain Partenarial » et « Taxe d'Aménagement Majorée » permettant d'adosser un aménagement de l'espace public de qualité aux opérations immobilières.

LA POURSUITE DES ACTIONS THÉMATIQUES

Projets dédiés à des besoins spécifiques

Tableau sur les opérations réalisées et projetées dans la commune avec date de réalisation.

Public concerné	Opération	Nb de logements ou capacité	Année de livraison	Commentaires
Personnes âgées	OAP Courtils et/ou caserne			

L'intervention sur le parc privé et social existant

Concernant l'amélioration du parc privé existant, le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter Mieux couvre l'ensemble du territoire métropolitain (hors OPAH) avec trois objectifs prioritaires :

- La rénovation énergétique.
- L'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap.
- La lutte contre l'habitat indigne ou l'inconfort des logements.

- De nouveaux dispositifs viendront poursuivre la politique de réhabilitation du parc existant dans le cadre du PLH 2019-2025.

LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX DÉFINIE DANS LE CADRE DE LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

Avec un parc social de plus de 62 000 logements sociaux SRU et **une demande locative sociale croissante (30 426 demandeurs au 1^{er} janvier 2018)**, la fluidification des parcours résidentiels dans le parc public constitue un enjeu majeur pour la métropole.

Pour y répondre, **la Métropole s'est dotée d'une Conférence Intercommunale du Logement**, coprésidée par Nantes Métropole et l'État et composée de l'ensemble des acteurs du logement social du territoire : les maires des communes membres, les bailleurs sociaux, Action Logement, les associations de locataires, les organismes et associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

La CIL a vocation à définir les priorités partagées à l'échelle de la Métropole en matière d'occupation du parc locatif social et d'attribution des logements sociaux. Pour cela, ont été définis :

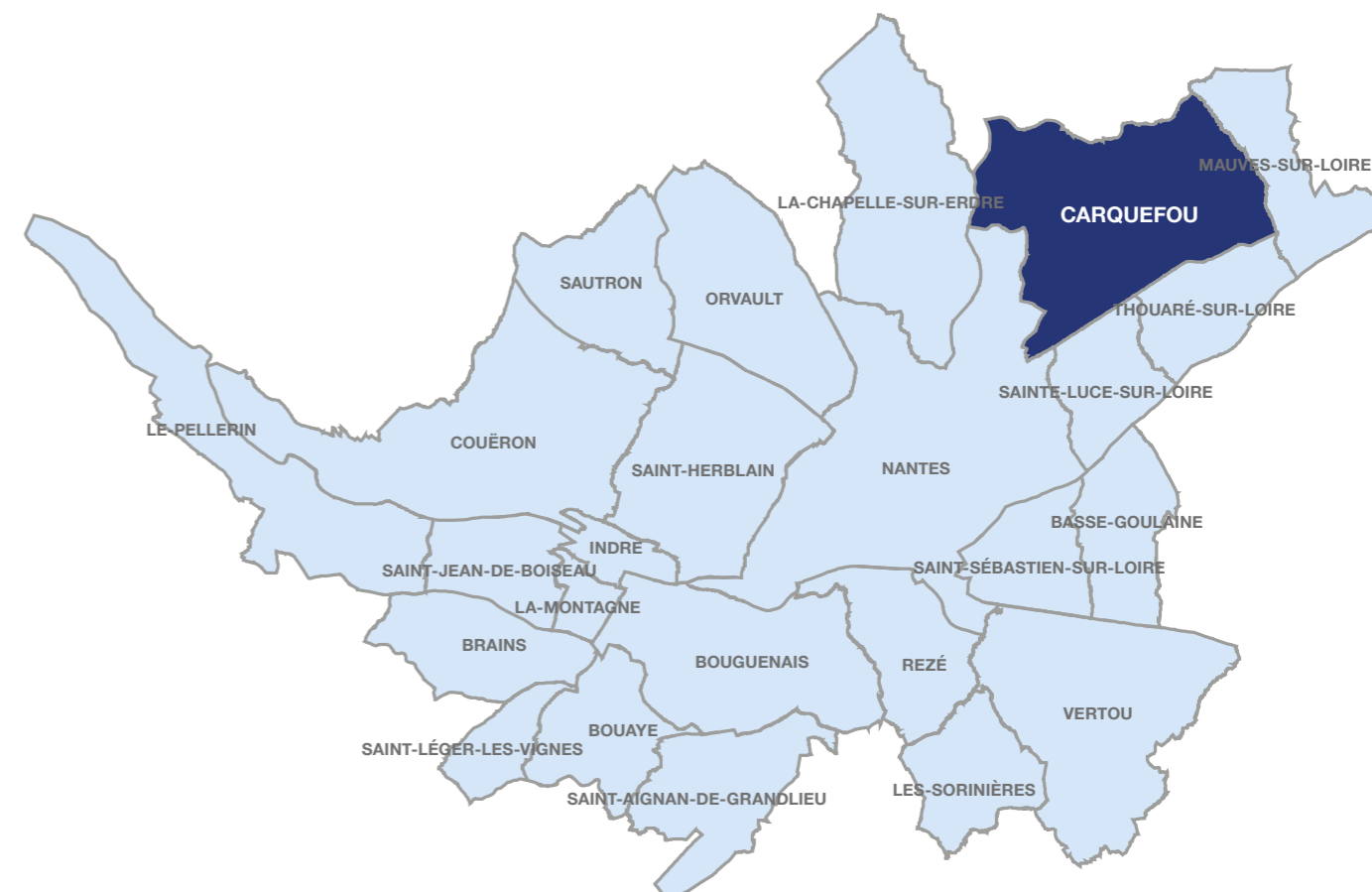
- **Le Document d'Orientations Stratégiques** approuvé par le conseil métropolitain du 17 octobre 2016.
- **La Convention Intercommunale d'Attributions**, fusion de l'Accord Collectif Intercommunal, de la Convention d'Équilibre Territorial et de la Charte Métropolitaine de Relogement, approuvée en conseil métropolitain du 10 février 2017.
- **Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)**, approuvé en conseil métropolitain du 26 juin 2017 après avis des communes et du Préfet.

Ces documents réaffirment des principes d'égalité d'accès au parc social et de droit à la mobilité de tous les habitants de la métropole dans le respect des équilibres territoriaux et de la solidarité intercommunale.

En déclinaison, l'ensemble des partenaires s'est engagé à respecter les objectifs d'attributions définis dans la CIL et dans la loi Égalité et Citoyenneté. Leur mise en œuvre doit s'appuyer sur une coopération renforcée de l'ensemble des acteurs autour des objectifs partagés et notamment :

Publics concernés	Objectifs d'attributions
Ménages prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages relevant du contingent préfectoral (7 situations) • Demandeurs de mutations avec motifs : raison de santé, sous-occupation et sur-occupation, précarité économique • Ménages nécessitant un relogement lié aux opérations de renouvellement urbain (ANRU et hors ANRU) • Ménages appartenant au 1^{er} quartile et non contingentés 	<p>25 % des attributions des bailleurs, communes, Action Logement, et l'intégralité du contingent préfectoral. Soit 47,5 % des attributions annuelles consacrées aux ménages prioritaires L441-1</p> <p>Une attribution privilégiée dans le parc non fragile situé hors des quartiers prioritaires dont 25 % des attributions annuelles doivent être consacrées aux seuls ménages du 1^{er} quartile ou relogés</p>
Ménages ciblés pour la diversification des quartiers prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages des 2, 3 et 4^{es} quartiles • dont ménages cibles (ménages en lien avec l'emploi ou retraités avec des ressources > 60 % des plafonds PLUS) 	<p>50 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p> <p>20 à 30 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p>

DONNÉES DE CADRAGE



Démographie



17 805 habitants en 2010 ➔ **Évolution annuelle : + 1,7 %/an**
19 411 habitants en 2015

Taille moyenne des ménages : 2,5 en 2009/2,4 en 2014

Parc de logement en 2017



7 920 résidences principales

1 160 logements sociaux SRU
820 logements manquants

Taux SRU

Taux 2002 :
8,2 %



Taux 2017 :
14,7 %

Le marché de la promotion immobilière

Source : OLOMA
(01/07/2016- 30/06/2017)

	Carquefou		Secteur Nord-Est		Nantes Métropole	
	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²
Appartement neuf	159	3771 €	263	3619 €	4210	4030 €

Les mutations dans le parc existant

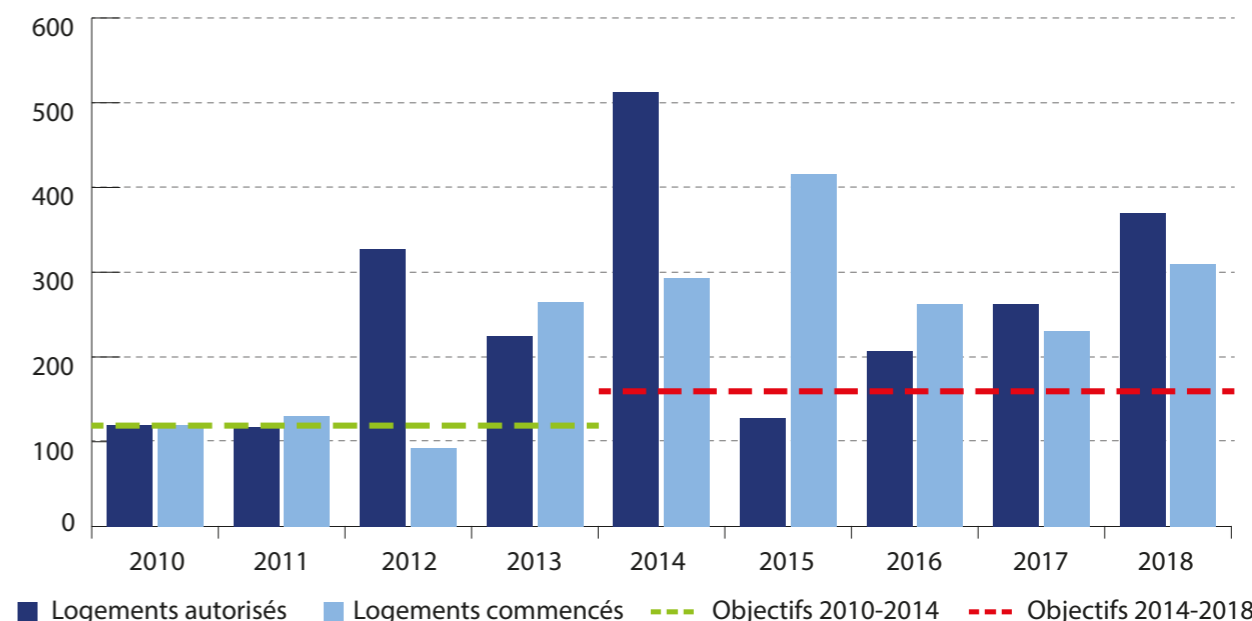
Source : Notaires de France – bases de données PERVAL
(01/08/2016-31/07/2017)

Prix médian	Carquefou	Nantes Métropole
Appartement ancien	2440 €/m ²	2500 €/m ²
Maison ancienne	294 000 € (238 000 et 385 000 €)	260 000 € (205 000 et 345 000 €)

BILAN DE LA PRODUCTION 2010-2018

Logements autorisés et commencés entre 2010 et 2018

(estimation 2017 et 2018)

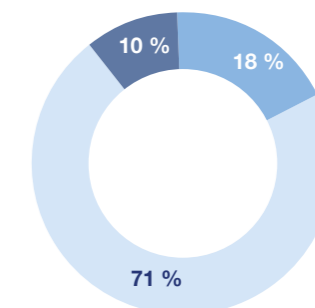


Éléments de bilan

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Moyenne 2010-2018
Logements autorisés	120	117	328	225	513	128	207	263	370	252
Logement social	0	0	50	44	174	0	84	36	24	46
Logement abordable	0	0	41	0	17	0	12	115	57	27
Dont : Accession abordable	0	0	41	0	17	0	0	115	50	25
Dont : PLS (locatif abordable)	0	0	0	0	0	0	12	0	0	1
Logements commencés	120	130	93	265	293	416	262	231	310	236

Nature des logements autorisés entre 2010 et 2018

- Logement libre
- Logement social
- Accession abordable
- Locatif abordable



OBJECTIFS ET PRÉVISIONS DE PRODUCTION POUR LA PÉRIODE 2019-2025

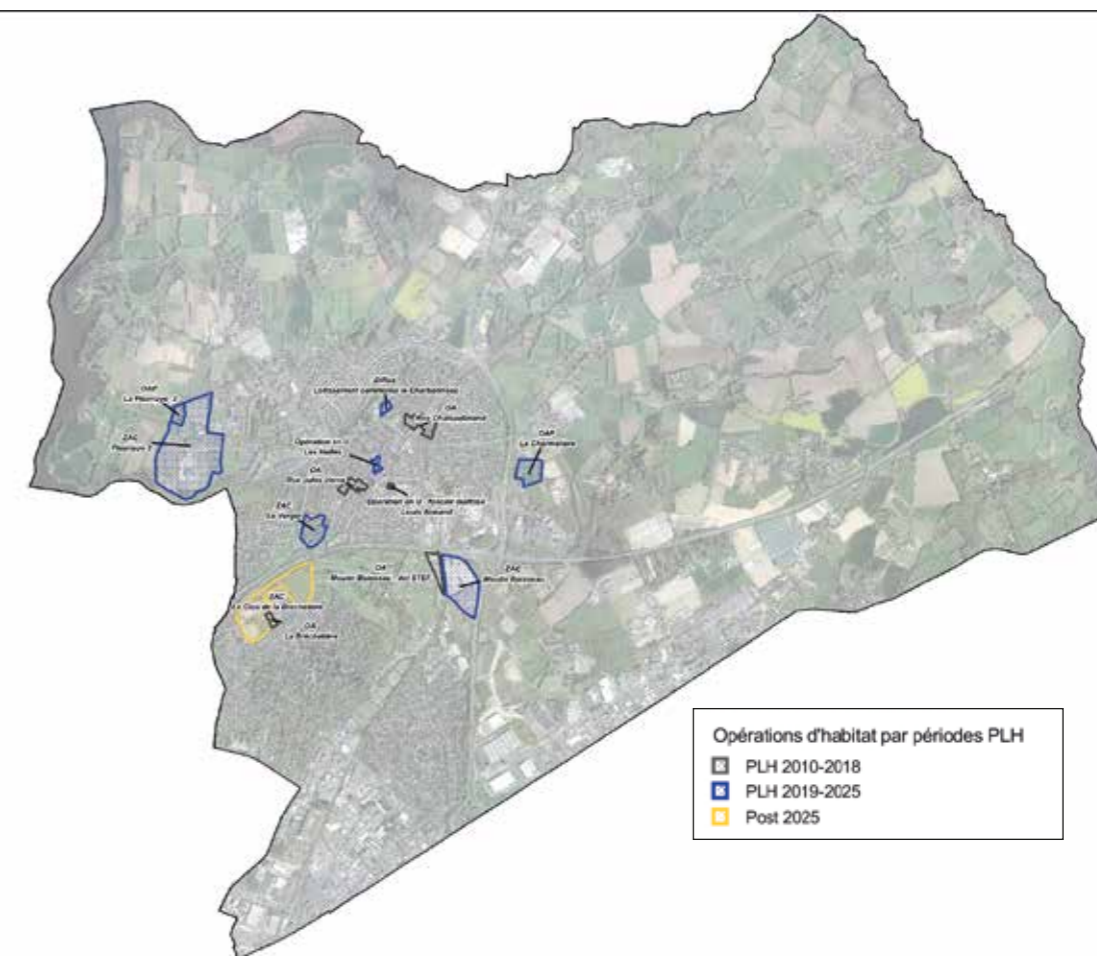


Objectif annuel PLH 2019-2025 :
160 à 170 logements

Objectif annuel logement social PLH :
56 à 60 logements sociaux soit 35 %
de la construction neuve

Les opérations pouvant alimenter les objectifs de la commune sont les suivantes :

Type urbanisation	Opérations	Logements autorisés	dont logements sociaux	dont PLS	dont accession abordable	Logements autorisés entre 2019 et 2025	Logements autorisés post- 2025
Diffus collectif et individuel groupé	Lotissement communal le Charbonneau	15	5	0	0	15	
	Prévisions 2019-2025	360 soit 30/an	126	0	0	210	150
Petit Diffus		360 soit 30/an	45	0	0	210	150
Opérations publiques	ZAC du Verger	24	0	0	7	24	0
	ZAC de la Fleuriaye 2	196	21	0	64	196	0
	ZAC Moulin Boisseau	600	150	0	150	400	200
	Le clos de la Bréchetière	350	123	0	53	0	350
Opérations privées encadrées	Secteur des Halles (ilot Libeau)	48	17	0	0	48	
	OAP Charmelière	20	0	0	0	20	0
TOTAUX IDENTIFIÉS (logements)		1973	487 (25)	0	274 (14)	1 123 soit 160 logts/an dont 242 LS	
Opérations sociales restant à identifier		21/an	21/an	0	0	21/an	



Opérations d'habitat par périodes PLH
 ■ PLH 2010-2018
 ■ PLH 2019-2025
 ■ Post 2025

> Les opérations envisagées pour la période 2019-2025 atteignent **1 123 logements soit 160/an en moyenne**. Les opérations publiques représentent 55 % de la production attendue. Le reste de la production s'appuie sur la capacité identifiée au PLUm (diffus, OAP) pour laquelle le calendrier de sortie n'est que prévisionnel.

En conséquence, **l'objectif annuel de production de logements neufs de la commune de Carquefou peut être confirmé à hauteur de 160 à 170 logements par an**.

> La commune de Carquefou est soumise au dispositif de l'article 55 de la loi SRU et compte 1 160 logements sociaux SRU soit 14,65 % des résidences principales. **Il lui**

manquait, au 01/01/2017, 820 logements pour atteindre le seuil légal des 25 %.

La commune s'est engagée dans le PLH en cours à assurer une production suffisante pour permettre le rattrapage des logements manquants : **67 logements par an pour la période 2014-2016 puis 96/an pour la période 2017-2019 (commune non mutualisée)**.

Pour le PLH 2019-2025, le rythme de rattrapage SRU s'accélère. Des échanges ont été engagés avec les services de l'État, pour définir dans le PLH un objectif volontariste en matière de logement social à hauteur de 35 % de la construction neuve, qui pourrait être l'indicateur de l'engagement communal à rattraper les logements manquants lors

des bilans triennaux. Cela représente pour la commune de Carquefou un objectif de 56 à 60 logements sociaux par an pour une production totale de 160 à 170 logements.

Les opérations et outils du PLUm permettent d'envisager une production de logements

sociaux à hauteur de 242 logements soit 22 % de la construction neuve. Aussi, Nantes Métropole et la commune assureront une veille foncière active pour identifier chaque année 21 logements sociaux supplémentaires, nécessaires à l'atteinte des objectifs.

OUTILS ET MOYENS MIS À DISPOSITION

Afin de conforter la production de logements et en particulier de logements sociaux et abordables, Nantes Métropole et la commune mettront en œuvre les outils et moyens nécessaires, notamment :

- **Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain :** plusieurs outils réglementaires sont mobilisables pour renforcer ou encadrer la production de logements en particulier sociaux et abordables.
- **Les secteurs de renforcement de la mixité sociale dits "secteurs ENL"** qui permettent de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** cet outil permet de « prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre » et notamment « les indications sur le programme de logement à développer ».
- **Les Emplacements Réservés ou Servitudes pour Mixité Sociale (SMS) :** outils qui consistent à « réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

■ L'intervention foncière :

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

■ **Les ZAC et opérations publiques** qui permettent à la collectivité de maîtriser le foncier, de construire les infrastructures nécessaires et d'assurer une programmation de logements en adéquation avec les besoins et les objectifs du PLH.

■ **Les outils financiers :** pourront être mobilisés les outils « Projet Urbain Partenarial » et « Taxe d'Aménagement Majorée » permettant d'adosser un aménagement de l'espace public de qualité aux opérations immobilières.

LA POURSUITE DES ACTIONS THÉMATIQUES

Projets dédiés à des besoins spécifiques

Tableau sur les opérations réalisées et projetées dans la commune avec date de réalisation.

Public concerné	Opération	Nb de logements ou capacité	Année de livraison	Commentaires
Personnes âgées	Résidence senior Louis Armand	62	2018	
Migrants	Résidence hôtelière à vocation sociale ADOMA Rd-Point Belle Étoile	57 chambres	2017	
Habitat participatif	À l'étude sur Fleuriaye			
Aire d'accueil des Gens du Voyage	À créer	15	2021	

L'intervention sur le parc privé et social existant

Concernant l'amélioration du parc privé existant, le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter Mieux couvre l'ensemble du territoire métropolitain (hors OPAH) avec trois objectifs prioritaires :

- La rénovation énergétique.
- L'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap.
- La lutte contre l'habitat indigne ou l'inconfort des logements.

De nouveaux dispositifs viendront poursuivre la politique de réhabilitation du parc existant dans le cadre du PLH 2019-2025.

LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX DÉFINIE DANS LE CADRE DE LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

Avec un parc social de plus de 62 000 logements sociaux SRU et **une demande locative sociale croissante (30 426 demandeurs au 1^{er} janvier 2018)**, la fluidification des parcours résidentiels dans le parc public constitue un enjeu majeur pour la métropole.

Pour y répondre, **la Métropole s'est dotée d'une Conférence Intercommunale du Logement**, coprésidée par Nantes Métropole et l'État et composée de l'ensemble des acteurs du logement social du territoire : les maires des communes membres, les bailleurs sociaux, Action Logement, les associations de locataires, les organismes et associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

La CIL a vocation à définir les priorités partagées à l'échelle de la Métropole en matière d'occupation du parc locatif social et d'attribution des logements sociaux. Pour cela, ont été définis :

- **Le Document d'Orientations Stratégiques** approuvé par le conseil métropolitain du 17 octobre 2016.
- **La Convention Intercommunale d'Attributions**, fusion de l'Accord Collectif Intercommunal, de la Convention d'Équilibre Territorial et de la Charte Métropolitaine de Relogement, approuvée en conseil métropolitain du 10 février 2017.
- **Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)**, approuvé en conseil métropolitain du 26 juin 2017 après avis des communes et du Préfet.

Ces documents réaffirment des principes d'égalité d'accès au parc social et de droit à la mobilité de tous les habitants de la métropole dans le respect des équilibres territoriaux et de la solidarité intercommunale.

En déclinaison, l'ensemble des partenaires s'est engagé à respecter les objectifs d'attributions définis dans la CIL et dans la loi Égalité et Citoyenneté. Leur mise en œuvre doit s'appuyer sur une coopération renforcée de l'ensemble des acteurs autour des objectifs partagés et notamment :

Publics concernés	Objectifs d'attributions
Ménages prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages relevant du contingent préfectoral (7 situations) • Demandeurs de mutations avec motifs : raison de santé, sous-occupation et sur-occupation, précarité économique • Ménages nécessitant un relogement lié aux opérations de renouvellement urbain (ANRU et hors ANRU) • Ménages appartenant au 1^{er} quartile et non contingentés 	<p>25 % des attributions des bailleurs, communes, Action Logement, et l'intégralité du contingent préfectoral. Soit 47,5 % des attributions annuelles consacrées aux ménages prioritaires L441-1</p> <p>Une attribution privilégiée dans le parc non fragile situé hors des quartiers prioritaires dont 25 % des attributions annuelles doivent être consacrées aux seuls ménages du 1^{er} quartile ou relogés</p>
Ménages ciblés pour la diversification des quartiers prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages des 2, 3 et 4^{es} quartiles • dont ménages cibles (ménages en lien avec l'emploi ou retraités avec des ressources > 60 % des plafonds PLUS) 	<p>50 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p> <p>20 à 30 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p>

DONNÉES DE CADRAGE



Démographie



17 300 habitants en 2010 ➔ **19 159 habitants en 2015** ➔ **Évolution annuelle : + 2,1 %/an**

Taille moyenne des ménages : **2,6 en 2009/2,4 en 2014**

Parc de logement en 2017



8 196 résidences principales

1 069 logements sociaux SRU

980 logements manquants

Taux SRU

Taux 2002 :
6,50 %



Taux 2017 :
13,04 %

Le marché de la promotion immobilière

Source : OLOMA
(01/07/2016- 30/06/2017)

	La Chapelle-sur-Erdre		Secteur Nord-Ouest		Nantes Métropole	
	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²
Appartement neuf	56	3565 €	711	3589 €	4210	4030 €

Les mutations dans le parc existant

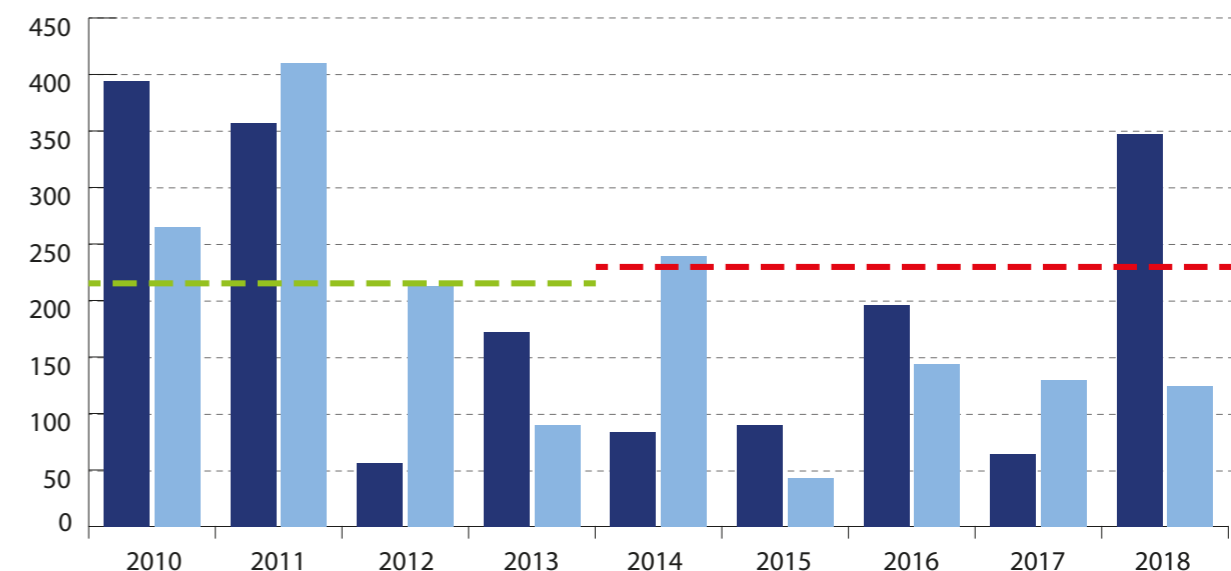
Source : Notaires de France – bases de données PERVAL
(01/08/2016-31/07/2017)

Prix médian	La Chapelle-sur-Erdre	Nantes Métropole
Appartement ancien	2680 €/m ²	2500 €/m ²
Maison ancienne	298 500 € (235 500 et 360 000 €)	260 000 € (205 000 et 345 000 €)

BILAN DE LA PRODUCTION 2010-2018

Logements autorisés et commencés entre 2010 et 2018

(estimation 2017 et 2018)



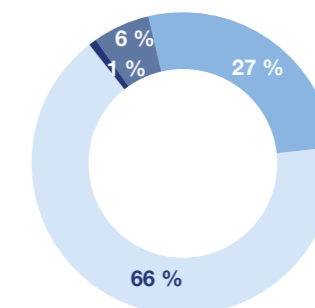
■ Logements autorisés ■ Logements commencés - - - Objectifs 2010-2014 - - - Objectifs 2014-2018

Éléments de bilan

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Moyenne 2010-2018
Logements autorisés	394	357	56	172	84	90	196	64	347	196
Logement social	84	32	7	123	10	51	59	5	104	53
Logement abordable	0	50	0	0	7	0	11	9	49	14
Dont : Accession abordable	0	50	0	0	7	0	11	0	39	12
Dont : PLS (locatif abordable)	0	0	0	0	0	0	0	9	10	2
Logements commencés	265	410	213	90	239	43	144	130	124	184

Nature des logements autorisés entre 2010 et 2018

- Logement libre
- Logement social
- Accession abordable
- Locatif abordable



OBJECTIFS ET PRÉVISIONS DE PRODUCTION POUR LA PÉRIODE 2019-2025



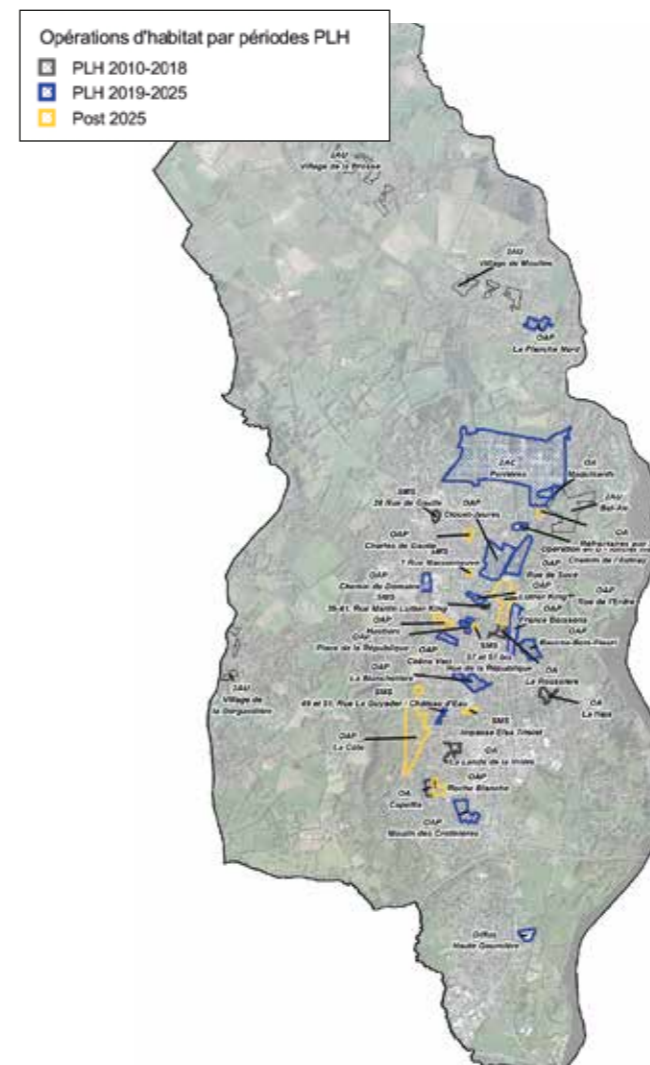
Objectif annuel PLH 2019-2025 :
220 à 240 logements

Objectif logement social :
77 à 84 logements soit 35 % de la construction neuve

Les opérations pouvant alimenter les objectifs de la commune sont les suivantes :

Type urbanisation	Opérations	Logements autorisés	dont logements sociaux	dont PLS	dont accession abordable	Logements autorisés entre 2019 et 2025	Logements autorisés post- 2025
Diffus collectif		420 soit 35 logts par an	151	0	0	245	175
Petit Diffus		420 soit 35 logts par an	53	0	53	245	175
Opérations publiques	ZAC des Perrières	137	60	0	10	137	0
	Chemin de l'Aulnay	60	30	0	0	60	0
	Haute Gournière	58	23	0	13	58	0
Opérations privées encadrées	SMS Impasse Elsa Triolet	10	10	0	0	0	10
	SMS 49-51 rue Le Guyader - Chateau d'eau	20	8	0	2	10	10
	SMS 57-57 bis rue de la République	17	7	0	2	0	17
	SMS 1 rue Louis Maisonneuve	7	7	0	0	0	7
	OAP Maquisards	35	12	0	4	35	0
	OAP Bauche Bois Fleuri	96	34	4	6	40	56
	OAP Charles de Gaulle	30	15	0	0	0	30
	OAP Chemin du Domaine	8	3	2	0	8	0
	OAP Chêne vert	50	17	1	4	27	23
	OAP France Boisson	100	40	3	7	100	0
	OAP Hautière	53	19	1	4	0	53
	OAP Îlot Clouet Jaures	317	127	0	31	200	117
	OAP Blanchetière	70	24	1	6	70	0
	OAP La Côte	350	122	10	25	0	350
	OAP Martin Luther King	90	38	0	7	90	0

Type urbanisation	Opérations	Logements autorisés	dont logements sociaux	dont PLS	dont accession abordable	Logements autorisés entre 2019 et 2025	Logements autorisés post- 2025
Opérations privées encadrées	OAP Moulin des Crétinières	48	17	0	8	0	48
	OAP Moulin Planche Nord	30	11	0	0	30	0
	OAP Place de la République	85	29	2	6	43	42
	OAP Roche Blanche	42	15	1	3	0	42
	OAP rue de l'Erdre	205	72	6	15	0	205
	OAP rue de Sucé	200	70	5	14	140	60
	OAP réfractaires au STO	20	7	0	2	0	20
TOTAUX IDENTIFIÉS (logements)		2978	1021	36	222	1 538 soit 220 logts/an dont 534 LS	



> Les opérations envisagées pour la période 2019-2025 atteignent **1 538 logements soit 220/an en moyenne**. Les opérations publiques représentent 12 % des capacités identifiées (hors secteur 9 de la ZAC des Perrières). Pour le reste, la production s'appuie sur la capacité identifiée au PLUm (diffus et OAP) pour laquelle le calendrier de sortie n'est que prévisionnel.

En conséquence, l'objectif annuel de production de logements neufs de la commune de La Chapelle sur Erdre fixé à **hauteur de 220 à 240 logements par an** en moyenne peut être confirmé.

> La commune de La Chapelle-sur-Erdre est soumise au dispositif de l'article 55 de la loi SRU et compte 1 069 logements sociaux SRU soit 13,04 % des résidences principales. **Il lui manque 980 logements sociaux pour atteindre le seuil légal des 25 %.**

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, la commune a souhaité s'engager dans une production de logements locatifs sociaux suffisante pour répondre à la demande. **Cet objectif a été fixé dans le PLH actuel**

à 85 à 117 logements sociaux par an (rattrapage SRU).

Pour le PLH 2019-2025, le rythme de rattrapage SRU s'accélère. Des échanges ont été engagés avec les services de l'État, pour définir dans le PLH un objectif volontariste en matière de logement social à hauteur de 35 % de la construction neuve, qui pourrait être l'indicateur de l'engagement communal à rattraper les logements manquants lors des bilans triennaux.

Les opérations et outils du PLUM ont été renforcés pour prendre en compte ces besoins

et permettent d'envisager une production de logements sociaux **à hauteur de 534 logements sociaux dans la période 2019-2025 soit 35 % de la construction neuve.** L'objectif de logement social du PLH peut donc être fixé à **77 à 84 logements sociaux/an** pour une production globale de 220 à 240 logements.

Néanmoins, pour éviter les creux entre périodes triennales, il est nécessaire de planifier les calendriers de sorties des opérations. L'étude de programmation sur Clouet/Jaurès qui débutera au 3^e trimestre 2018 en fait partie.

■ **Les ZAC et opérations publiques** qui permettent à la collectivité de maîtriser le foncier, de construire les infrastructures nécessaires et d'assurer une programmation de logements en adéquation avec les besoins et les objectifs du PLH.

■ **Les outils financiers :** pourront être mobilisés les outils « Projet Urbain Partenarial » et « Taxe d'Aménagement Majorée » permettant d'adosser un aménagement de l'espace public de qualité aux opérations immobilières.

OUTILS ET MOYENS MIS À DISPOSITION

Afin de conforter la production de logements et en particulier de logements sociaux et abordables, Nantes Métropole et la commune mettront en œuvre les outils et moyens nécessaires, notamment :

- **Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain :** plusieurs outils réglementaires sont mobilisables pour renforcer ou encadrer la production de logements en particulier sociaux et abordables.
- **Les secteurs de renforcement de la mixité sociale dits "secteurs ENL"** qui permettent de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** cet outil permet de « prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre » et notamment « les indications sur le programme

de logement à développer ».

- **Les Emplacements Réservés ou Servitudes pour Mixité Sociale (SMS) :** outils qui consistent à « réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».
- **L'intervention foncière :**
 - **L'acquisition directe de foncier par Nantes Métropole pour le logement social, les réserves foncières Habitat et renouvellement urbain,** qui visent à moyen/long terme à réaliser des opérations de type ZAC ou des aménagements mixtes voirie/habitat.
 - **Le Programme d'Action Foncière (PAF Habitat)** permet de constituer des réserves foncières au bénéfice des communes pour les opérations d'habitat à moyen et long terme.
 - **La politique foncière propre de la commune.**

LA POURSUITE DES ACTIONS THÉMATIQUES

Projets dédiés à des besoins spécifiques

Tableau sur les opérations réalisées et projetées dans la commune avec date de réalisation.

Public concerné	Opération	Nb de logements ou capacité	Année de livraison	Commentaires
Personnes âgées	Chemin de l'Aulnay ou OAP Luther King	42 logements dont 21 LS	2022	Inscrit à la programmation LS 2019
	Autre opération senior à identifier			
Jeunes actifs	Opération en centralité à l'étude	Environ 32 à 52 logements en centralité		
Gens du voyage	Aire d'accueil	15	2019	
Gens du voyage	Habitat adapté	Besoin identifié pour 3 à 5 ménages		

L'intervention sur le parc privé et social existant

Concernant l'amélioration du parc privé existant, le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter Mieux couvre l'ensemble du territoire métropolitain (hors OPAH) avec trois objectifs prioritaires :

- La rénovation énergétique.
- L'adaptation des logements au vieillissement

ou au handicap.

- La lutte contre l'habitat indigne ou l'inconfort des logements.
- De nouveaux dispositifs viendront poursuivre la politique de réhabilitation du parc existant dans le cadre du PLH 2019-2025.

LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX DÉFINIE DANS LE CADRE DE LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

Avec un parc social de plus de 62 000 logements sociaux SRU et **une demande locative sociale croissante (30 426 demandeurs au 1^{er} janvier 2018)**, la fluidification des parcours résidentiels dans le parc public constitue un enjeu majeur pour la métropole.

Pour y répondre, **la Métropole s'est dotée d'une Conférence Intercommunale du Logement**, coprésidée par Nantes Métropole et l'État et composée de l'ensemble des acteurs du logement social du territoire : les maires des communes membres, les bailleurs sociaux, Action Logement, les associations de locataires, les organismes et associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

La CIL a vocation à définir les priorités partagées à l'échelle de la Métropole en matière d'occupation du parc locatif social et d'attribution des logements sociaux. Pour cela, ont été définis :

- **Le Document d'Orientations Stratégiques** approuvé par le conseil métropolitain du 17 octobre 2016.
- **La Convention Intercommunale d'Attributions**, fusion de l'Accord Collectif Intercommunal, de la Convention d'Équilibre Territorial et de la Charte Métropolitaine de Relogement, approuvée en conseil métropolitain du 10 février 2017.
- **Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)**, approuvé en conseil métropolitain du 26 juin 2017 après avis des communes et du Préfet.

Ces documents réaffirment des principes d'égalité d'accès au parc social et de droit à la mobilité de tous les habitants de la métropole dans le respect des équilibres territoriaux et de la solidarité intercommunale.

En déclinaison, l'ensemble des partenaires s'est engagé à respecter les objectifs d'attributions définis dans la CIL et dans la loi Égalité et Citoyenneté. Leur mise en œuvre doit s'appuyer sur une coopération renforcée de l'ensemble des acteurs autour des objectifs partagés et notamment :

Publics concernés	Objectifs d'attributions
Ménages prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages relevant du contingent préfectoral (7 situations) • Demandeurs de mutations avec motifs : raison de santé, sous-occupation et sur-occupation, précarité économique • Ménages nécessitant un relogement lié aux opérations de renouvellement urbain (ANRU et hors ANRU) • Ménages appartenant au 1^{er} quartile et non contingentés 	<p>25 % des attributions des bailleurs, communes, Action Logement, et l'intégralité du contingent préfectoral. Soit 47,5 % des attributions annuelles consacrées aux ménages prioritaires L441-1</p> <p>Une attribution privilégiée dans le parc non fragile situé hors des quartiers prioritaires dont 25 % des attributions annuelles doivent être consacrées aux seuls ménages du 1^{er} quartile ou relogés</p>
Ménages ciblés pour la diversification des quartiers prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages des 2, 3 et 4^{es} quartiles • dont ménages cibles (ménages en lien avec l'emploi ou retraités avec des ressources > 60 % des plafonds PLUS) 	<p>50 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p> <p>20 à 30 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p>

DONNÉES DE CADRAGE



Démographie



18 591 habitants en 2010 ➔ **Évolution annuelle : + 2 %/an**
20 573 habitants en 2015

Taille moyenne des ménages : 2,6 en 2009/2,4 en 2014

Parc de logement en 2017



8 697 résidences principales

1 581 logements sociaux SRU
593 logements manquants

Taux SRU

Taux 2002 :
16,40 %



Taux 2017 :
18,18 %

Le marché de la promotion immobilière

Source : OLOMA
(01/07/2016- 30/06/2017)

	Couëron		Secteur Nord-Ouest		Nantes Métropole	
	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²
Appartement neuf	134	3614 €	711	3589 €	4210	4030 €

Les mutations dans le parc existant

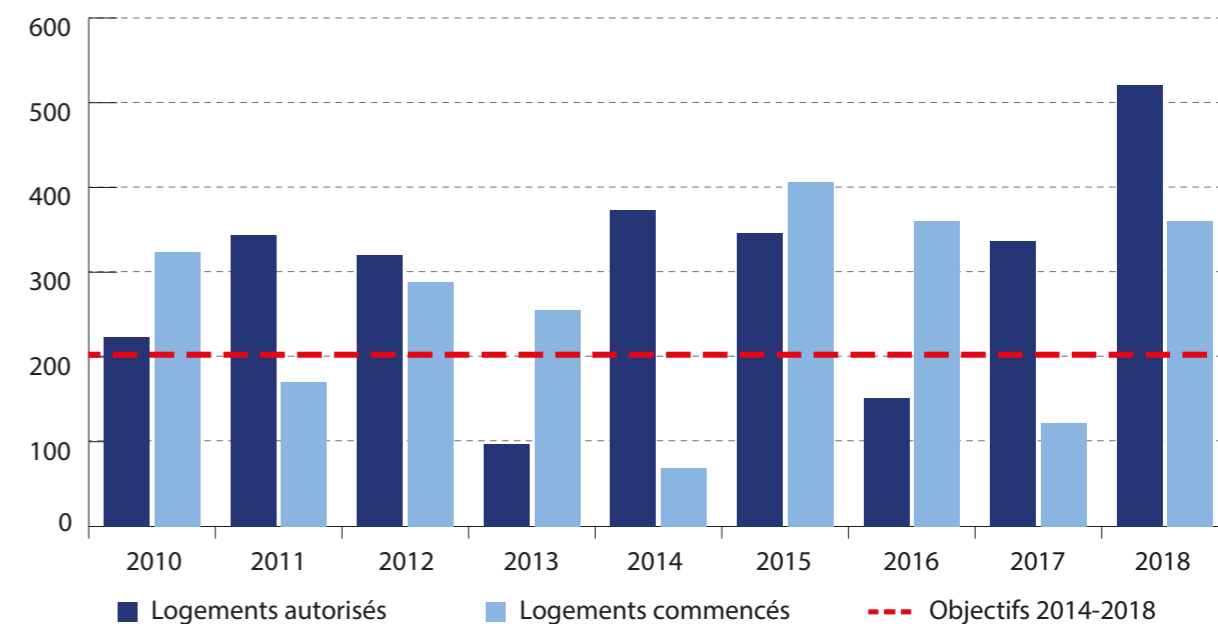
Source : Notaires de France – bases de données PERVAL
(01/08/2016-31/07/2017)

Prix médian	Couëron	Nantes Métropole
Appartement ancien	2340 €/m ²	2500 €/m ²
Maison ancienne	221 500 € (190 000 et 272 500 €)	260 000 € (205 000 et 345 000 €)

BILAN DE LA PRODUCTION 2010-2018

Logements autorisés et commencés entre 2010 et 2018

(estimation 2017 et 2018)

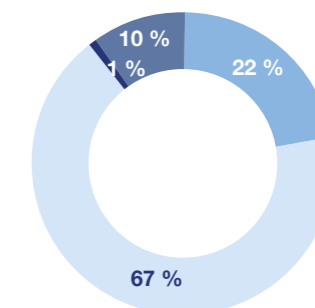


Éléments de bilan

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Moyenne 2010-2018
Logements autorisés	224	344	320	97	373	346	152	337	521	302
Logement social	15	61	76	0	105	112	5	75	147	66
Logement abordable	11	30	35	11	90	26	0	20	76	33
Dont : Accession abordable	0	16	35	11	90	19	0	20	76	30
Dont : PLS (locatif abordable)	11	14	0	0	0	7	0	0	0	4
Logements commencés	324	171	288	255	69	406	360	122	360	262

Nature des logements autorisés entre 2010 et 2018

- Logement libre
- Logement social
- Accession abordable
- Locatif abordable



OBJECTIFS ET PRÉVISIONS DE PRODUCTION POUR LA PÉRIODE 2019-2025

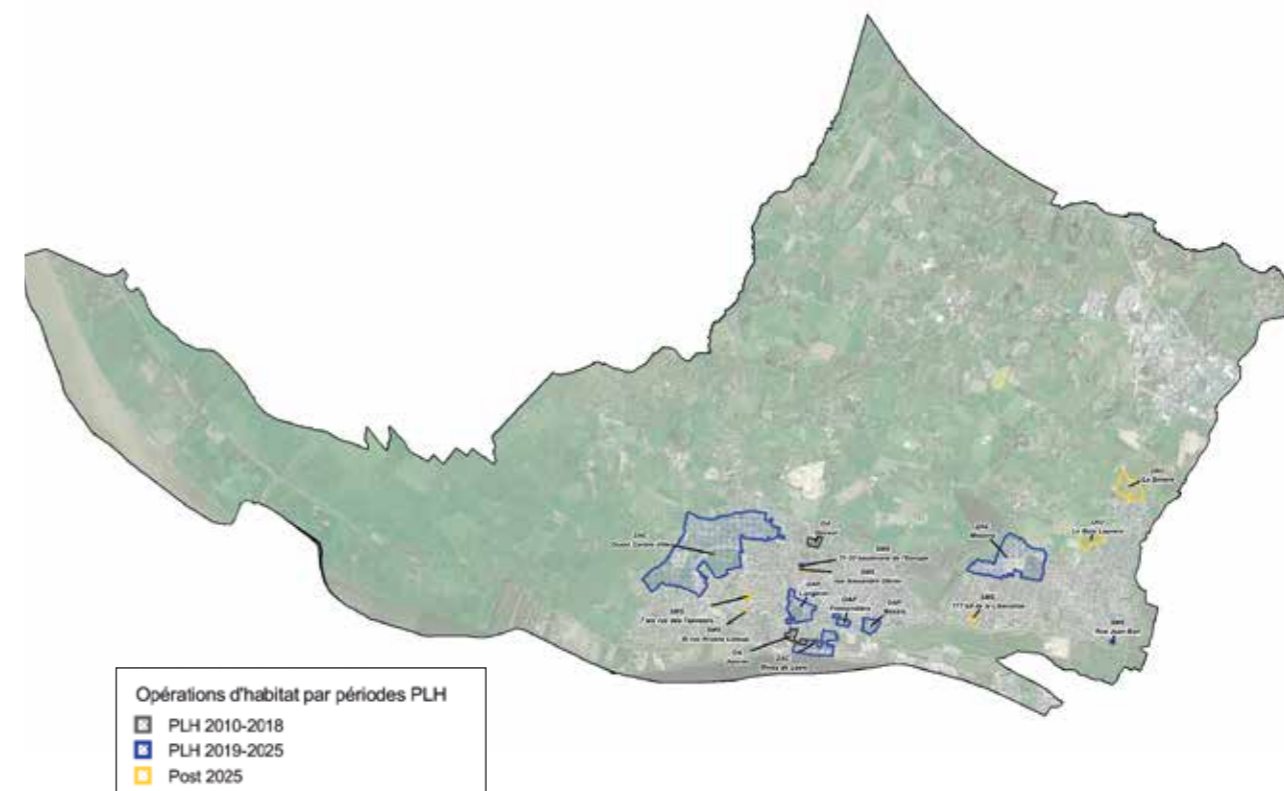


Objectif annuel PLH 2019-2025 :
190 à 210 logements

Objectif logement social :
67 à 74 logements soit 35 % de la construction neuve

**Les opérations pouvant alimenter les objectifs de la commune
sont les suivantes :**

Type urbanisation	Opérations	Logements autorisés	dont logements sociaux	dont PLS	dont accession abordable	Logements autorisés entre 2019 et 2025	Logements autorisés post- 2025
Diffus collectif		480 logements soit 40/an	168	0	24	280	200
Petit Diffus		300 soit 25/an	38	0	0	175	125
Opérations publiques	ZAC de la Métairie	63	63	0	0	63	0
	ZAC Ouest centre-ville	513	175	0	109	513	0
	ZAC Rives de Loire	314	95	0	0	314	0
Opérations privées encadrées	OAP Langevin	170	60	0	26	40	130
	OAP Bossis	14	14	0	0	14	0
	OAP Frémondrière	40	25	0	8	16	24
	SMS 177 bd de la Libération	20	15	0	0	0	20
	SMS 31-33 bd de l'Europe	10	10	0	0	5	10
	SMS rue Alexandre Olivier	7	7	0	0	0	7
	SMS 7 bis rue des Tanneurs	12	12	0	0	0	12
	SMS 36 rue Arsène Leloup	12	6	0	0	0	12
	SMS Rue Jean Bart	3	3	0	0	3	0
TOTAUX IDENTIFIÉS (logements)		1956	689	0	167	1 423 soit 203 logts/an	



> Les opérations envisagées pour la période 2019-2025 atteignent **1 423 logements soit 203/an en moyenne**. Les opérations publiques assurent 63 % de cette production prévisionnelle. Pour le reste, la production s'appuie sur la capacité identifiée au PLUm (diffus et OAP) pour laquelle le calendrier de sortie n'est que prévisionnel.

En conséquence, l'objectif annuel de production de logements neufs de la commune de Couëron **fixé à hauteur de 190 à 210 logements par an en moyenne peut être confirmé**.

> La commune de Couëron est soumise au dispositif de l'article 55 de la loi SRU et compte 1 581 logements sociaux SRU soit 18,18 % des résidences principales. **Il lui manque 593 logements sociaux pour atteindre le seuil légal des 25 %.**

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, la commune a souhaité s'engager dans une production de logements locatifs sociaux suffisante répondant à la demande. Cet objectif a été fixé dans le PLH actuel à 30 % de la construction neuve soit **63 logements/an en moyenne** permettant de répondre aux objectifs de rattrapage SRU.

Pour le PLH 2019-2025, le rythme de rattrapage SRU s'accélère. Des échanges ont été engagés avec les services de l'État, pour définir dans le PLH un objectif volontariste en matière de logement social à hauteur de 35 % de la construction neuve, qui pourrait être l'indicateur de l'engagement communal à rattraper les logements manquants lors des bilans triennaux.

Les opérations et outils du PLUm permettent d'envisager une production de logements sociaux permettant d'y répondre : **505 logements sociaux sont ainsi programmés dans la période 2019-2025 soit 35 % de la construction neuve.**

L'objectif logement social au titre du PLH est validé à hauteur de **67 à 74 logements sociaux pour une production annuelle totale de 190 à 210 logements soit 35 % de la construction neuve.**

OUTILS ET MOYENS MIS À DISPOSITION

Afin de conforter la production de logements et en particulier de logements sociaux et abordables, Nantes Métropole et la commune mettront en œuvre les outils et moyens nécessaires, notamment :

■ Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain :

plusieurs outils réglementaires sont mobilisables pour renforcer ou encadrer la production de logements en particulier sociaux et abordables.

- **Les secteurs de renforcement de la mixité sociale dits "secteurs ENL"** qui permettent de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** cet outil permet de « prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre » et notamment « les indications sur le programme de logement à développer ».
- **Les Emplacements Réservés ou Servitudes pour Mixité Sociale (SMS) :** outils qui consistent à « réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

■ L'intervention foncière :

- **L'acquisition directe de foncier par Nantes Métropole pour le logement social, les réserves foncières Habitat et renouvellement urbain,** qui visent à moyen/long terme à réaliser des opérations de type ZAC ou des aménagements mixtes voirie/habitat.
- **Le Programme d'Action Foncière (PAF Habitat)** permet de constituer des réserves foncières au bénéfice des communes pour les opérations d'habitat à moyen et long terme.
- **La politique foncière propre de la commune.**
- **Les ZAC et opérations publiques** qui permettent à la collectivité de maîtriser le foncier, de construire les infrastructures nécessaires et d'assurer une programmation de logements en adéquation avec les besoins et les objectifs du PLH.
- **Les outils financiers :** pourront être mobilisés les outils « Projet Urbain Partenarial » et « Taxe d'Aménagement Majorée » permettant d'adosser un aménagement de l'espace public de qualité aux opérations immobilières.

LA POURSUITE DES ACTIONS THÉMATIQUES

Projets dédiés à des besoins spécifiques

Tableau sur les opérations réalisées et projetées dans la commune avec date de réalisation.

Public concerné	Opération	Nb de logements ou capacité	Année de livraison	Commentaires
Seniors	Résidence sociale Métairie	63		
Seniors	Résidence autonomie en lien avec l'EHPAD la Grange	?		
Gens du Voyage	Réhabilitation de l'aire d'accueil (6 emplacements) et extension (6 emplacements)	12		

L'intervention sur le parc privé et social existant

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

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter Mieux couvre l'ensemble du territoire métropolitain (hors OPAH) avec trois objectifs prioritaires : la rénovation énergétique, l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap et la lutte contre l'habitat indigne ou l'inconfort des logements.

De nouveaux dispositifs viendront poursuivre la politique de réhabilitation du parc existant dans le cadre du PLH 2019-2025.

LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX DÉFINIE DANS LE CADRE DE LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

Avec un parc social de plus de 62 000 logements sociaux SRU et **une demande locative sociale croissante (30 426 demandeurs au 1^{er} janvier 2018)**, la fluidification des parcours résidentiels dans le parc public constitue un enjeu majeur pour la métropole.

Pour y répondre, **la Métropole s'est dotée d'une Conférence Intercommunale du Logement**, coprésidée par Nantes Métropole et l'État et composée de l'ensemble des acteurs du logement social du territoire : les maires des communes membres, les bailleurs sociaux, Action Logement, les associations de locataires, les organismes et associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

La CIL a vocation à définir les priorités partagées à l'échelle de la Métropole en matière d'occupation du parc locatif social et d'attribution des logements sociaux. Pour cela, ont été définis :

- **Le Document d'Orientations Stratégiques** approuvé par le conseil métropolitain du 17 octobre 2016.
- **La Convention Intercommunale d'Attributions**, fusion de l'Accord Collectif Intercommunal, de la Convention d'Équilibre Territorial et de la Charte Métropolitaine de Relogement, approuvée en conseil métropolitain du 10 février 2017.
- **Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)**, approuvé en conseil métropolitain du 26 juin 2017 après avis des communes et du Préfet.

Ces documents réaffirment des principes d'égalité d'accès au parc social et de droit à la mobilité de tous les habitants de la métropole dans le respect des équilibres territoriaux et de la solidarité intercommunale.

En déclinaison, l'ensemble des partenaires s'est engagé à respecter les objectifs d'attributions définis dans la CIL et dans la loi Égalité et Citoyenneté. Leur mise en œuvre doit s'appuyer sur une coopération renforcée de l'ensemble des acteurs autour des objectifs partagés et notamment :

Publics concernés	Objectifs d'attributions
Ménages prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages relevant du contingent préfectoral (7 situations) • Demandeurs de mutations avec motifs : raison de santé, sous-occupation et sur-occupation, précarité économique • Ménages nécessitant un relogement lié aux opérations de renouvellement urbain (ANRU et hors ANRU) • Ménages appartenant au 1^{er} quartile et non contingentés 	<p>25 % des attributions des bailleurs, communes, Action Logement, et l'intégralité du contingent préfectoral. Soit 47,5 % des attributions annuelles consacrées aux ménages prioritaires L441-1</p> <p>Une attribution privilégiée dans le parc non fragile situé hors des quartiers prioritaires dont 25 % des attributions annuelles doivent être consacrées aux seuls ménages du 1^{er} quartile ou relogés</p>
Ménages ciblés pour la diversification des quartiers prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages des 2, 3 et 4^{es} quartiles • dont ménages cibles (ménages en lien avec l'emploi ou retraités avec des ressources > 60 % des plafonds PLUS) 	<p>50 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p> <p>20 à 30 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p>

DONNÉES DE CADRAGE



Démographie

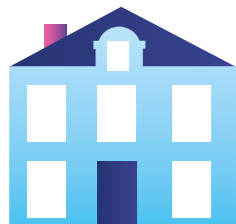


4 006 habitants en 2010
3 935 habitants en 2015

Évolution annuelle :
-0,4 %/an

Taille moyenne des ménages : 2,3 en 2009/2,2 en 2014

Parc de logement en 2017



1 813 résidences principales

259 logements sociaux SRU*

194 logements manquants

*Commune exemptée de l'application de la loi SRU (PPRI)

Taux SRU

Taux 2002 :
10,30 %



Taux 2017 :
14,29 %

Le marché de la promotion immobilière

Source : OLOMA
(01/07/2016- 30/06/2017)

	Indre		Secteur Nord-Ouest		Nantes Métropole	
	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²
Appartement neuf	6	3 444 €	711	3 589 €	4 210	4 030 €

Les mutations dans le parc existant

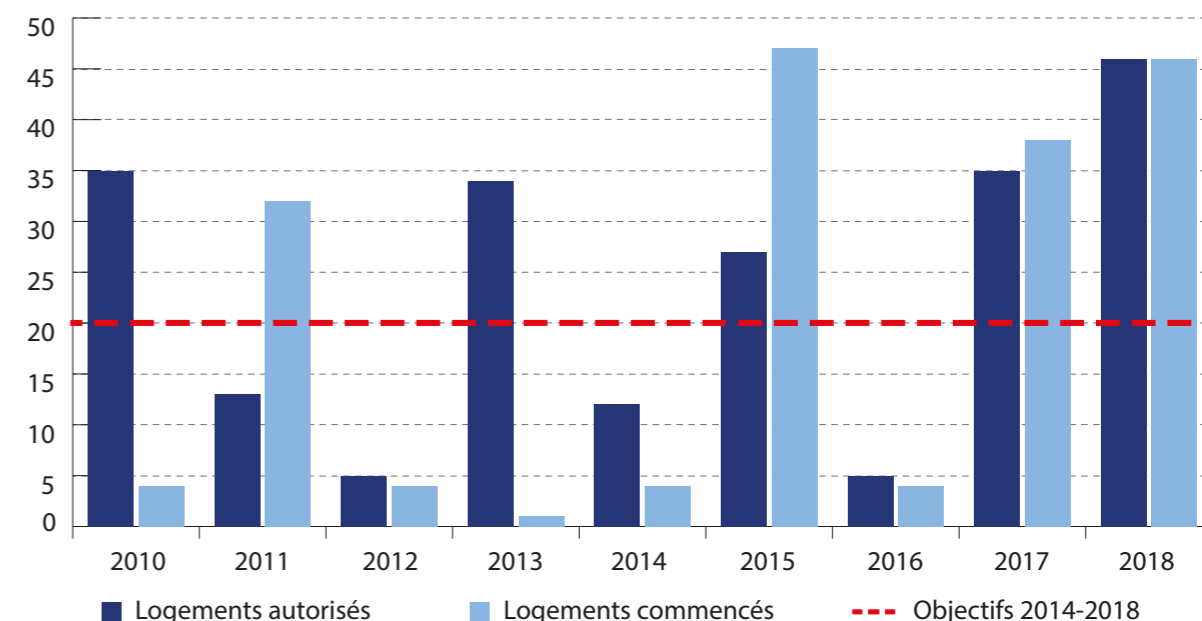
Source : Notaires de France – bases de données PERVAL
(01/08/2016-31/07/2017)

Prix médian	Indre	Nantes Métropole
Appartement ancien	2 643 €/m ² en 2014 (2 actes)	2 500 €/m ²
Maison ancienne	200 000 € (161 500 et 247 600 €)	260 000 € (205 000 et 345 000 €)

BILAN DE LA PRODUCTION 2010-2018

Logements autorisés et commencés entre 2010 et 2018

(estimation 2017 et 2018)

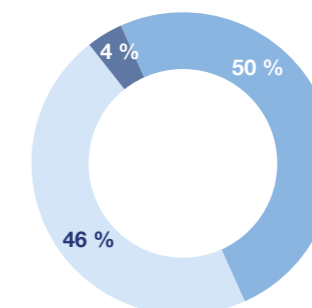


Éléments de bilan

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Moyenne 2010-2018
Logements autorisés	35	13	5	34	12	27	5	35	46	24
Logement social	27	0	0	31	10	5	0	10	29	12
Logement abordable	0	0	0	0	0	0	0	0	12	1
Dont : Accession abordable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dont : PLS (locatif abordable)	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0
Logements commencés	4	32	4	1	4	47	4	38	46	20

Nature des logements autorisés entre 2010 et 2018

- Logement libre
- Logement social
- Accession abordable
- Locatif abordable



OBJECTIFS ET PRÉVISIONS DE PRODUCTION POUR LA PÉRIODE 2019-2025

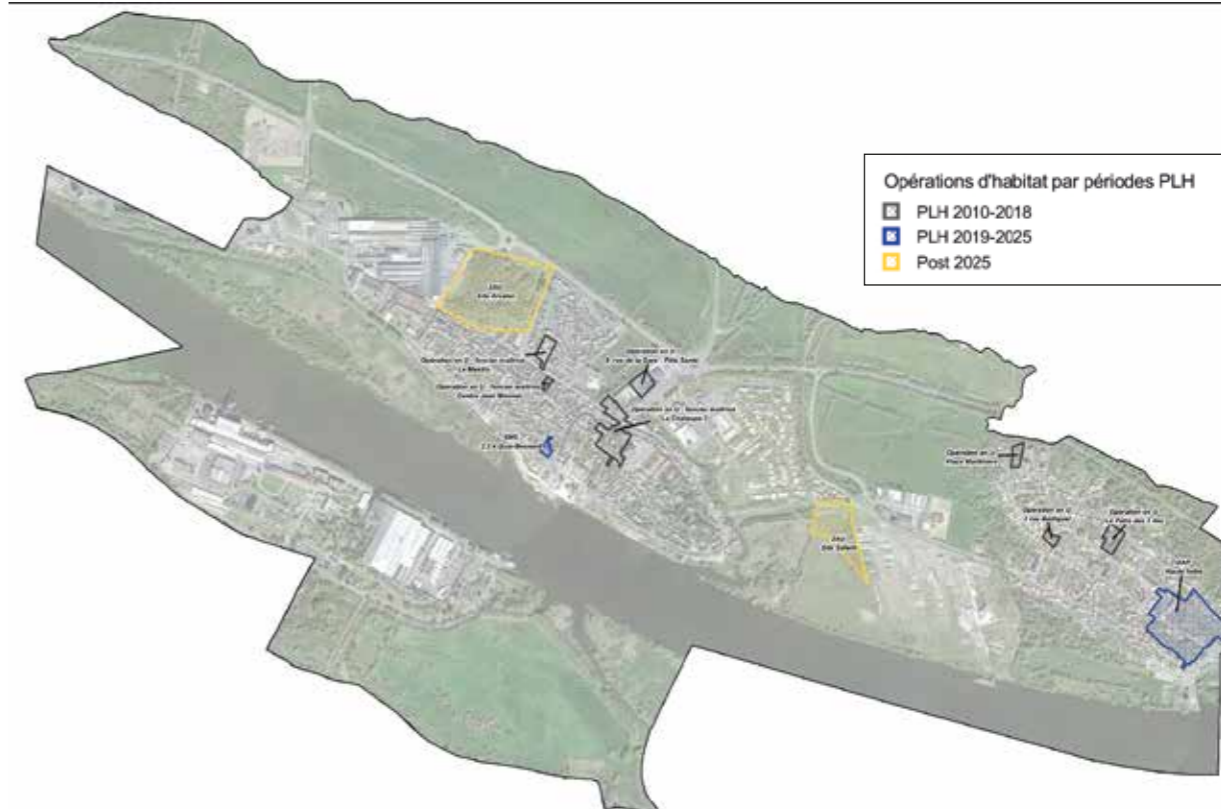


Objectif annuel PLH 2019-2025 :
20 logements

Objectif logement social :
6 logements soit 30 % de la construction neuve

**Les opérations pouvant alimenter les objectifs de la commune
sont les suivantes :**

Type urbanisation	Opérations	Logements autorisés	dont logements sociaux	dont PLS	dont accession abordable	Logements autorisés entre 2019 et 2025	Logements autorisés post- 2025
Diffus collectif	Prévisions 2019-2025	100	35	0	0	60	40
Petit Diffus		36 à 60 soit 3 à 5/an	0	0	0	21 à 35	15 à 25
Opérations privées encadrées	OAP Haute Indre	80	28 (35 %)	0	8	40	40
	SMS 2-3-4 Quai Besnard	18	7	0	0	18	0
Urbanisation future	Secteur Soferti						
	Secteur Arcelor						
TOTAUX IDENTIFIÉS (logements)		234 à 258	70 (30)	0	8 (3)	139 à 153 soit 20 à 22 logts/an dont 42 LS	



> Les opérations envisagées pour la période 2019-2025 atteignent **139 à 153 logements soit 20 à 22 logts/an en moyenne**. La production s'appuie sur la capacité identifiée au PLUm (diffus et OAP) pour laquelle le calendrier de sortie n'est que prévisionnel, des opérations complémentaires pourront s'y ajouter.

En conséquence, l'objectif annuel de production de logements neufs de la commune d'Indre peut être confirmé **à hauteur de 20 logements par an en moyenne**.

Par ailleurs, les secteurs d'urbanisation future (Soferti et Arcelor) pourront, selon le calendrier d'avancement des études et procédures, compléter cette production en fin de PLH ou sur le suivant.

- Le site Soferti pour lequel les premières études ont établi un potentiel de 150 logements.

Ce secteur nécessite un protocole de réhabilitation et une procédure d'utilité publique et serait opérationnel plutôt sur la période 2026-2030.

- Le site Arcelor : le volume de logements et le calendrier doivent être précisés néanmoins, compte tenu de la présomption de présence de zones humides, des études spécifiques seront nécessaires.

> La commune d'Indre bénéficie d'une exemption de l'application du dispositif de l'article 55 de la loi SRU en raison des aléas qui pèsent sur le développement de son territoire (inconstructibilités liées au PPRI en particulier).

Néanmoins, dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, la commune a souhaité s'engager dans une production de logements locatifs sociaux suffisante répondant à la demande. Cet objectif

a été fixé dans le PLH actuel à **30 % de la construction neuve soit 6 logements/an**.

Les opérations et outils du PLUm ont été définis pour prendre en compte ces besoins avec 35 logements sociaux identifiés dans la période soit 30 % de la production annuelle.

Néanmoins, pour éviter les effets de creux entre les opérations, la commune et Nantes Métropole assureront une veille sur les opportunités foncières qui permettraient de compléter la production.

OUTILS ET MOYENS MIS À DISPOSITION

Afin de conforter la production de logements et en particulier de logements sociaux et abordables, Nantes Métropole et la commune mettront en œuvre les outils et moyens nécessaires, notamment :

- **Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain :** plusieurs outils réglementaires sont mobilisables pour renforcer ou encadrer la production de logements en particulier sociaux et abordables.
- **Les secteurs de renforcement de la mixité sociale dits "secteurs ENL"** qui permettent de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** cet outil permet de « prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre » et notamment « les indications sur le programme de logement à développer ».
- **Les Emplacements Réservés ou Servitudes pour Mixité Sociale (SMS) :** outils qui consistent à « réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

■ L'intervention foncière :

- **L'acquisition directe de foncier par Nantes Métropole pour le logement social, les réserves foncières Habitat et renouvellement urbain,** qui visent à moyen/long terme à réaliser des opérations de type ZAC ou des aménagements mixtes voirie/habitat.
- **Le Programme d'Action Foncière (PAF Habitat)** permet de constituer des réserves foncières au bénéfice des communes pour les opérations d'habitat à moyen et long terme.
- **La politique foncière propre de la commune.**
- **Les ZAC et opérations publiques** qui permettent à la collectivité de maîtriser le foncier, de construire les infrastructures nécessaires et d'assurer une programmation de logements en adéquation avec les besoins et les objectifs du PLH.
- **Les outils financiers :** pourront être mobilisés les outils « Projet Urbain Partenarial » et « Taxe d'Aménagement Majorée » permettant d'adosser un aménagement de l'espace public de qualité aux opérations immobilières.

LA POURSUITE DES ACTIONS THÉMATIQUES

Projets dédiés à des besoins spécifiques

Tableau sur les opérations réalisées et projetées dans la commune avec date de réalisation.

Public concerné	Opération	Nb de logements ou capacité	Année de livraison	Commentaires
Personnes âgées	9, rue de la Gare	4		4 logements adaptés fléchés sur les 17
	Secteur du Pâtis			Réflexion pour développer du logement senior
Personnes en situation de handicap	Quai Besnard			Hypothèse de logements pour jeunes avec troubles psychiques en lien avec l'ESAT de St Herblain

L'intervention sur le parc privé et social existant

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

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter Mieux couvre l'ensemble du territoire métropolitain (hors OPAH) avec trois objectifs prioritaires : la rénovation énergétique, l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap et la lutte contre l'habitat indigne ou l'inconfort des logements.

De nouveaux dispositifs viendront poursuivre la politique de réhabilitation du parc existant dans le cadre du PLH 2019-2025.

LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX DÉFINIE DANS LE CADRE DE LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

Avec un parc social de plus de 62 000 logements sociaux SRU et **une demande locative sociale croissante (30 426 demandeurs au 1^{er} janvier 2018)**, la fluidification des parcours résidentiels dans le parc public constitue un enjeu majeur pour la métropole.

Pour y répondre, **la Métropole s'est dotée d'une Conférence Intercommunale du Logement**, coprésidée par Nantes Métropole et l'État et composée de l'ensemble des acteurs du logement social du territoire : les maires des communes membres, les bailleurs sociaux, Action Logement, les associations de locataires, les organismes et associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

La CIL a vocation à définir les priorités partagées à l'échelle de la Métropole en matière d'occupation du parc locatif social et d'attribution des logements sociaux. Pour cela, ont été définis :

- **Le Document d'Orientations Stratégiques** approuvé par le conseil métropolitain du 17 octobre 2016.
- **La Convention Intercommunale d'Attributions**, fusion de l'Accord Collectif Intercommunal, de la Convention d'Équilibre Territorial et de la Charte Métropolitaine de Relogement, approuvée en conseil métropolitain du 10 février 2017.
- **Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)**, approuvé en conseil métropolitain du 26 juin 2017 après avis des communes et du Préfet.

Ces documents réaffirment des principes d'égalité d'accès au parc social et de droit à la mobilité de tous les habitants de la métropole dans le respect des équilibres territoriaux et de la solidarité intercommunale.

En déclinaison, l'ensemble des partenaires s'est engagé à respecter les objectifs d'attributions définis dans la CIL et dans la loi Égalité et Citoyenneté. Leur mise en œuvre doit s'appuyer sur une coopération renforcée de l'ensemble des acteurs autour des objectifs partagés et notamment :

Publics concernés	Objectifs d'attributions
Ménages prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages relevant du contingent préfectoral (7 situations) • Demandeurs de mutations avec motifs : raison de santé, sous-occupation et sur-occupation, précarité économique • Ménages nécessitant un relogement lié aux opérations de renouvellement urbain (ANRU et hors ANRU) • Ménages appartenant au 1^{er} quartile et non contingentés 	<p>25 % des attributions des bailleurs, communes, Action Logement, et l'intégralité du contingent préfectoral. Soit 47,5 % des attributions annuelles consacrées aux ménages prioritaires L441-1</p> <p>Une attribution privilégiée dans le parc non fragile situé hors des quartiers prioritaires dont 25 % des attributions annuelles doivent être consacrées aux seuls ménages du 1^{er} quartile ou relogés</p>
Ménages ciblés pour la diversification des quartiers prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages des 2, 3 et 4^{es} quartiles • dont ménages cibles (ménages en lien avec l'emploi ou retraités avec des ressources > 60 % des plafonds PLUS) 	<p>50 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p> <p>20 à 30 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p>

DONNÉES DE CADRAGE



Démographie



3 033 habitants en 2010
3 200 habitants en 2015

Évolution annuelle :
+ 1,1 %/an

Passage seuil 3 500 habitants (SRU) en 2020-21

Taille moyenne des ménages : **2,7 en 2009/2,6 en 2014**

Parc de logement en 2017



1 322 résidences principales

51 logements sociaux SRU*

213 logements manquants (hypothèse d'une obligation à 20 % pour les communes situées hors de l'unité urbaine)

*Commune non soumise à l'application de l'article 55 de la loi SRU (<3 500 habitants)

Taux SRU

Taux 2002 :
3,20 %



Taux 2017 :
3,86 %

Le marché de la promotion immobilière

Source : OLOMA
(01/07/2016 - 30/06/2017)

	Mauves-sur-Loire		Secteur Nord-Est		Nantes Métropole	
	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²
Appartement neuf	Pas de référence récente		263	3 619 €	4 210	4 030 €

Les mutations dans le parc existant

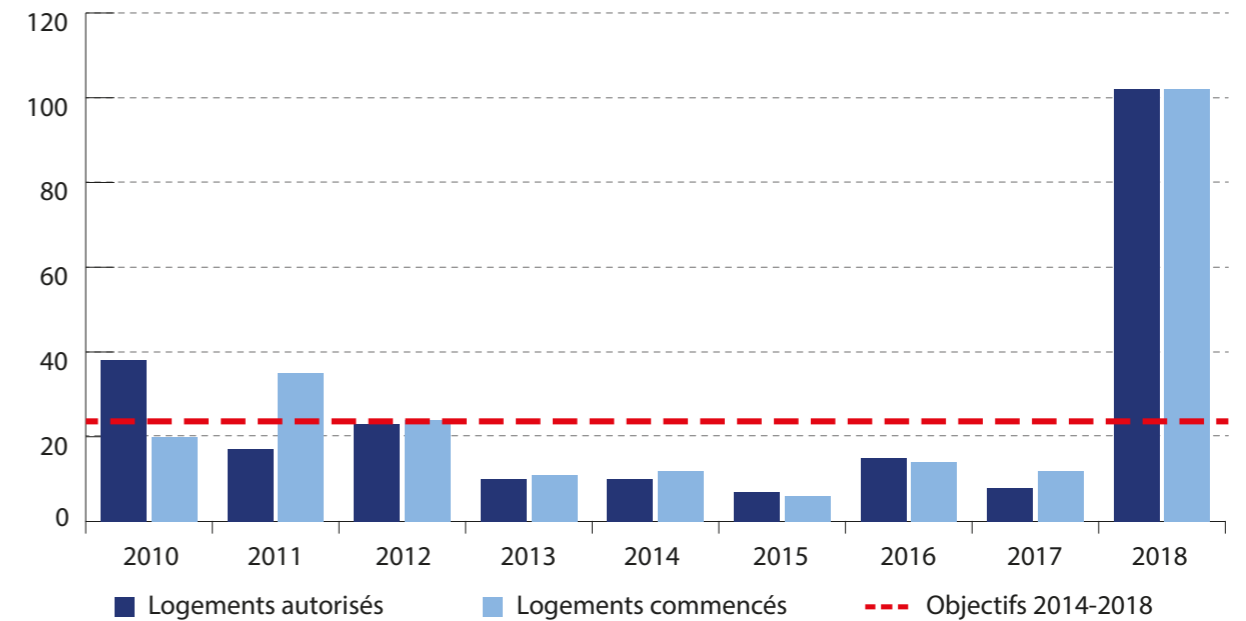
Source : Notaires de France – bases de données PERVAL
(01/08/2016 - 31/07/2017)

Prix médian	Mauves-sur-Loire	Nantes Métropole
Appartement ancien	Pas de référence récente	
		2 500 €/m ²
Maison ancienne	215 800 € (155 000 et 267 000 €)	260 000 € (205 000 et 345 000 €)

BILAN DE LA PRODUCTION 2010-2018

Logements autorisés et commencés entre 2010 et 2018

(estimation 2017 et 2018)

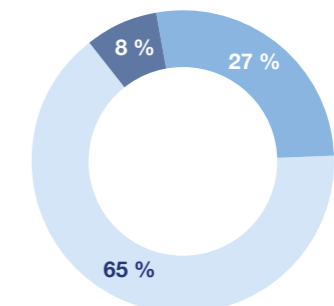


Éléments de bilan

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Moyenne 2010-2018
Logements autorisés	38	17	23	10	10	7	15	8	102	26
Logement social	10	0	0	0	0	0	0	0	54	7
Logement abordable	0	0	0	0	0	0	0	0	17	2
Dont : Accession abordable	0	0	0	0	0	0	0	0	17	2
Dont : PLS (locatif abordable)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Logements commencés	20	35	24	11	12	6	14	12	102	26

Nature des logements autorisés entre 2010 et 2018

- Logement libre
- Logement social
- Accession abordable
- Locatif abordable



OBJECTIFS ET PRÉVISIONS DE PRODUCTION POUR LA PÉRIODE 2019-2025

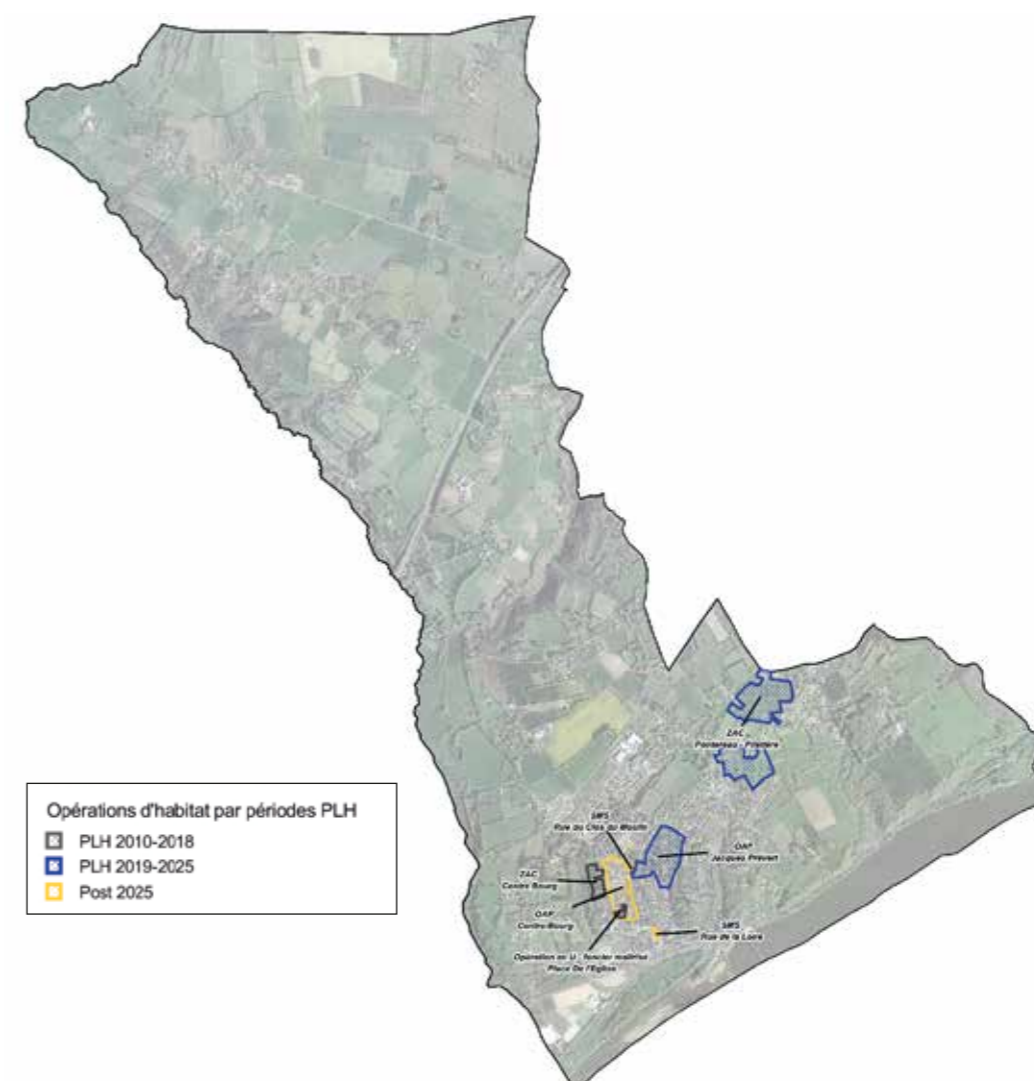


Objectif annuel PLH 2019-2025 :
20 à 25 logements

Objectif logement social :
7 à 9 logements soit 35 % de la construction neuve

Les opérations pouvant alimenter les objectifs de la commune sont les suivantes :

Type urbanisation	Opérations	Logements autorisés	dont logements sociaux	dont PLS	dont accession abordable	Logements autorisés entre 2019 et 2025	Logements autorisés post- 2025
<i>Diffus collectif</i>							
<i>Petit Diffus</i>		96 soit 8/an	12	0	0	56	40
<i>Opérations publiques</i>	ZAC Centre-Bourg (le Clos de la Marchandière)	5	0	0	0	5	0
	ZAC Pontereau Piletère						
	Partie Pontereau	120	15	0	38	120	0
	Partie Piletère	90	10	0	0	90	0
<i>Opérations privées encadrées</i>	OAP Centre-Bourg	105	26	0	0	0	105
	OAP Jacques Prévert	134	33	0	3	50	84
	SMS Rue du Clos du Moulin	10	10	0	0	0	10
	SMS Rue de la Loire/ av. De la Gare	5	5	0	0	0	5
TOTAUX IDENTIFIÉS (logements)		564	111 (20)	0	41 (7)	321 soit 45 logts/an dont 45 LS	



> Les opérations envisagées pour la période 2019-2025 atteignent **321 logements soit 45/an en moyenne**. Les opérations publiques représentent 67 % de la production prévisionnelle. Pour le reste, la production s'appuie sur la capacité identifiée au PLUm (diffus et OAP) pour laquelle le calendrier de sortie n'est que prévisionnel. Un lissage sur la période suivante, dans laquelle la production prévisionnelle est plus limitée est possible.

En conséquence, **l'objectif annuel de production de logements neufs** de la commune de Mauves-sur-Loire peut être confirmé **à hauteur de 20 à 25 logements par an**.

> La commune de Mauves-sur-Loire n'est pas soumise au dispositif de l'article 55 de la loi SRU (population < 3 500 habitants). Toutefois, le passage à 3 500 habitants et donc l'application de la loi SRU pourrait être effective vers 2020-2021 compte tenu des perspectives d'évolution de la population. Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, la commune a souhaité s'engager dans une production de logements locatifs sociaux suffisante pour anticiper le rattrapage des logements manquants au titre de la loi SRU et répondre à la demande. Cet objectif a été fixé à 35 % de la construction neuve **soit 7 à 9 logements/an**.

Les opérations (programmation des ZAC à 25 % de LS) et outils du PLUm (OAP à 35 %) permettent de répondre à cet engagement. Néanmoins, pour éviter les effets de creux entre les opérations, la commune et Nantes

Métropole assureront une veille sur les opportunités foncières qui permettraient de compléter la production (exemple : OGEC).

OUTILS ET MOYENS MIS À DISPOSITION

Afin de conforter la production de logements et en particulier de logements sociaux et abordables, Nantes Métropole et la commune mettront en œuvre les outils et moyens nécessaires, notamment :

- **Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain :** plusieurs outils réglementaires sont mobilisables pour renforcer ou encadrer la production de logements en particulier sociaux et abordables.
- **Les secteurs de renforcement de la mixité sociale dits "secteurs ENL"** qui permettent de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** cet outil permet de « prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre » et notamment « les indications sur le programme de logement à développer ».
- **Les Emplacements Réservés ou Servitudes pour Mixité Sociale (SMS) :** outils qui consistent à « réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

■ L'intervention foncière :

- **L'acquisition directe de foncier par Nantes Métropole pour le logement social, les réserves foncières Habitat et renouvellement urbain,** qui visent à moyen/long terme à réaliser des opérations de type ZAC ou des aménagements mixtes voirie/habitat.
- **Le Programme d'Action Foncière (PAF Habitat)** permet de constituer des réserves foncières au bénéfice des communes pour les opérations d'habitat à moyen et long terme.
- **La politique foncière propre de la commune.**
- **Les ZAC et opérations publiques** qui permettent à la collectivité de maîtriser le foncier, de construire les infrastructures nécessaires et d'assurer une programmation de logements en adéquation avec les besoins et les objectifs du PLH.
- **Les outils financiers :** pourront être mobilisés les outils « Projet Urbain Partenarial » et « Taxe d'Aménagement Majorée » permettant d'adosser un aménagement de l'espace public de qualité aux opérations immobilières.

LA POURSUITE DES ACTIONS THÉMATIQUES

Projets dédiés à des besoins spécifiques

Tableau sur les opérations réalisées et projetées dans la commune avec date de réalisation.

Public concerné	Opération	Nb de logements ou capacité	Année de livraison	Commentaires
Personnes âgées	ZAC Clos de la Marchandière	8 logements adaptés	2020	
Adaptation au vieillissement	Opérations en centre bourg			

L'intervention sur le parc privé et social existant

Concernant l'amélioration du parc privé existant, le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter Mieux couvre l'ensemble du territoire métropolitain (hors OPAH) avec trois objectifs prioritaires :

- La rénovation énergétique.
- L'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap.
- La lutte contre l'habitat indigne ou l'inconfort des logements.

De nouveaux dispositifs viendront poursuivre la politique de réhabilitation du parc existant dans le cadre du PLH 2019-2025.

LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX DÉFINIE DANS LE CADRE DE LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

Avec un parc social de plus de 62 000 logements sociaux SRU et **une demande locative sociale croissante (30 426 demandeurs au 1^{er} janvier 2018)**, la fluidification des parcours résidentiels dans le parc public constitue un enjeu majeur pour la métropole.

Pour y répondre, **la Métropole s'est dotée d'une Conférence Intercommunale du Logement**, coprésidée par Nantes Métropole et l'État et composée de l'ensemble des acteurs du logement social du territoire : les maires des communes membres, les bailleurs sociaux, Action Logement, les associations de locataires, les organismes et associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

La CIL a vocation à définir les priorités partagées à l'échelle de la Métropole en matière d'occupation du parc locatif social et d'attribution des logements sociaux. Pour cela, ont été définis :

- **Le Document d'Orientations Stratégiques** approuvé par le conseil métropolitain du 17 octobre 2016.
- **La Convention Intercommunale d'Attributions**, fusion de l'Accord Collectif Intercommunal, de la Convention d'Équilibre Territorial et de la Charte Métropolitaine de Relogement, approuvée en conseil métropolitain du 10 février 2017.
- **Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)**, approuvé en conseil métropolitain du 26 juin 2017 après avis des communes et du Préfet.

Ces documents réaffirment des principes d'égalité d'accès au parc social et de droit à la mobilité de tous les habitants de la métropole dans le respect des équilibres territoriaux et de la solidarité intercommunale.

En déclinaison, l'ensemble des partenaires s'est engagé à respecter les objectifs d'attributions définis dans la CIL et dans la loi Égalité et Citoyenneté. Leur mise en œuvre doit s'appuyer sur une coopération renforcée de l'ensemble des acteurs autour des objectifs partagés et notamment :

Publics concernés	Objectifs d'attributions
Ménages prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages relevant du contingent préfectoral (7 situations) • Demandeurs de mutations avec motifs : raison de santé, sous-occupation et sur-occupation, précarité économique • Ménages nécessitant un relogement lié aux opérations de renouvellement urbain (ANRU et hors ANRU) • Ménages appartenant au 1^{er} quartile et non contingentés 	<p>25 % des attributions des bailleurs, communes, Action Logement, et l'intégralité du contingent préfectoral. Soit 47,5 % des attributions annuelles consacrées aux ménages prioritaires L441-1</p> <p>Une attribution privilégiée dans le parc non fragile situé hors des quartiers prioritaires dont 25 % des attributions annuelles doivent être consacrées aux seuls ménages du 1^{er} quartile ou relogés</p>
Ménages ciblés pour la diversification des quartiers prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages des 2, 3 et 4^{es} quartiles • dont ménages cibles (ménages en lien avec l'emploi ou retraités avec des ressources > 60 % des plafonds PLUS) 	<p>50 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p> <p>20 à 30 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p>

DONNÉES DE CADRAGE



Démographie



5 985 habitants en 2010
6 135 habitants en 2015

Évolution annuelle :
+0,5 %/an

Taille moyenne des ménages : 2,5 en 2009/2,4 en 2014

Parc de logement en 2017



2 632 résidences principales

387 logements sociaux SRU
271 logements manquants

Taux SRU

Taux 2002 :
12,60 %



Taux 2017 :
14,70 %

Le marché de la promotion immobilière

Source : OLOMA
(01/07/2016- 30/06/2017)

	La Montagne		Secteur Sud-Ouest		Nantes Métropole	
	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²
Appartement neuf	14	3340 €	216	3304 €	4210	4030 €

Les mutations dans le parc existant

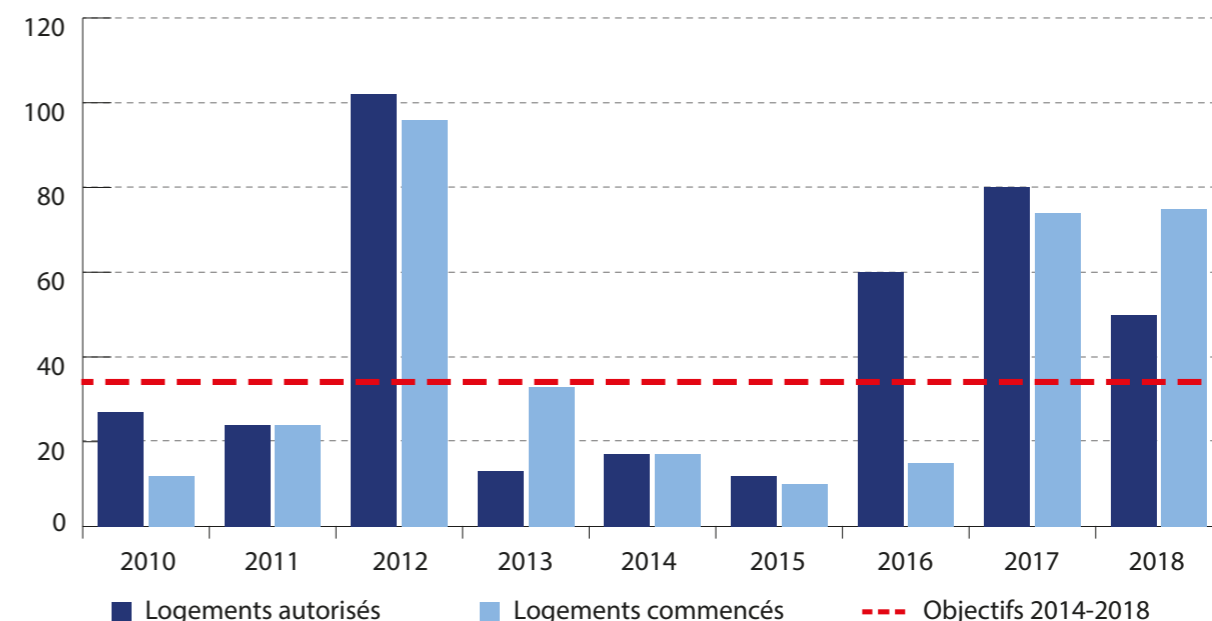
Source : Notaires de France – bases de données PERVAL
(01/08/2016-31/07/2017)

Prix médian	La Montagne	Nantes Métropole
Appartement ancien	2318 €/m² en 2014 (10 actes)	2500 €/m²
Maison ancienne	201 400 € (155 000 et 237 000 €)	260 000 € (205 000 et 345 000 €)

BILAN DE LA PRODUCTION 2010-2018

Logements autorisés et commencés entre 2010 et 2018

(estimation 2017 et 2018)

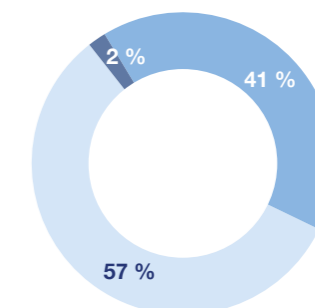


Éléments de bilan

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Moyenne 2010-2018
Logements autorisés	27	24	102	13	17	12	60	80	50	43
Logement social	12	8	18	0	0	0	21	50	49	18
Logement abordable	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0
Dont : Accession abordable	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0
Dont : PLS (locatif abordable)	0	0	0	0	0	0	0	7	0	0
Logements commencés	12	24	96	33	17	10	15	74	75	40

Nature des logements autorisés entre 2010 et 2018

- Logement libre
- Logement social
- Accession abordable
- Locatif abordable



OBJECTIFS ET PRÉVISIONS DE PRODUCTION POUR LA PÉRIODE 2019-2025

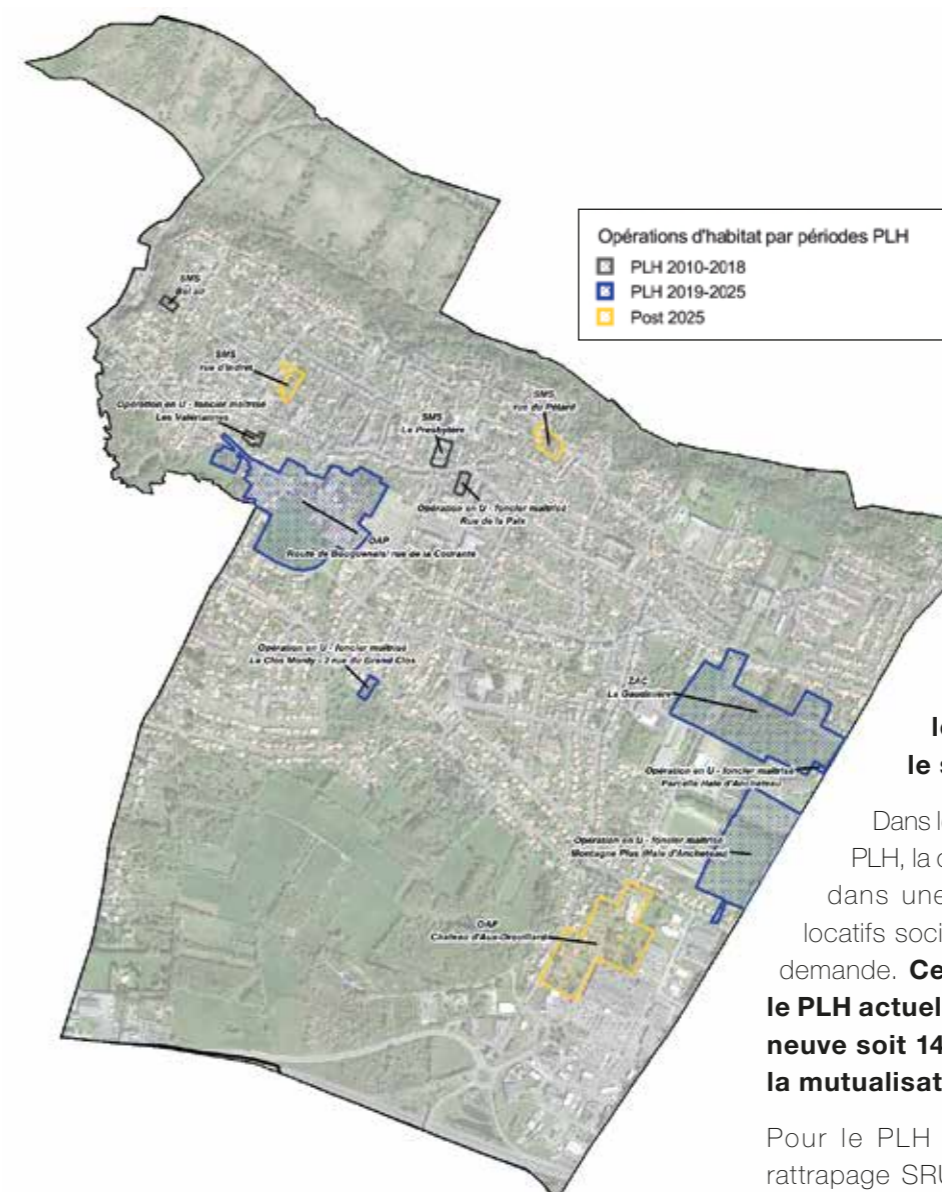


Objectif annuel PLH 2019-2025 :
35 à 40 logements

Objectif logement social :
12 à 14 logements soit 35 % de la construction neuve

Les opérations pouvant alimenter les objectifs de la commune sont les suivantes :

Type urbanisation	Opérations	Logements autorisés	dont logements sociaux	dont PLS	dont accession abordable	Logements autorisés entre 2019 et 2025	Logements autorisés post- 2025
Collectif diffus	Terrain proche EHPAD Bon repos	15	15	0	0	15	0
	Prévisions 2019-2025	120 soit 10/an	42	0	0	70	50
Petit Diffus		120 soit 10/an	15	0	0	70	50
Opérations publiques ou foncières publiques	ZAC Gaudinière	175	61	0	44	175	0
	Parcelle Haie d'Ancheteau						
	Fonciers communaux mutables						
	Montagne Plus	30	11	3	0	30	0
Opérations privées encadrées	OAP Route de Bouguenais/ rue de la Courante	264	92	0	40	64	200
	OAP Château d'Aux-Drouillard	165	58	0	25	0	165
	SMS rue d'Indret	12	12	0	0	0	12
	SMS rue du Pétard	15	15	0	0	0	15
TOTAUX IDENTIFIÉS (logements)		916	321	3	109	424 soit 61 logts/ an	



> La commune de La Montagne est soumise au dispositif de l'article 55 de la loi SRU et compte 387 logements sociaux SRU et 14,70 % des résidences principales.

Il lui manque 271 logements pour atteindre le seuil légal des 25 %.

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, la commune a souhaité s'engager dans une production de logements locatifs sociaux suffisante répondant à la demande. **Cet objectif a été fixé dans le PLH actuel à 35 % de la construction neuve soit 14 logements/an (recours à la mutualisation).**

Pour le PLH 2019-2025, le rythme de rattrapage SRU s'accélère. Des échanges ont été engagés avec les services de l'État, pour définir dans le PLH un objectif volontariste en matière de logement social à hauteur de 35 % de la construction neuve, qui pourrait être l'indicateur de l'engagement communal à rattraper les logements manquants lors des bilans triennaux. **Cela représente pour la commune de La Montagne un objectif de 12 à 14 logements sociaux par an pour une production totale de 35 à 40 logements.**

> Les opérations envisagées pour la période 2019-2025 atteignent **424 logements soit 61/an en moyenne**. Les opérations publiques (ZAC de la Gaudinière) représentent 44 % de la production prévisionnelle. Le reste de la production s'appuie sur la capacité identifiée au PLUm (diffus et OAP) pour laquelle le calendrier de sortie n'est que prévisionnel.

En conséquence, **l'objectif annuel de production de logements neufs** de la commune de La Montagne peut être confirmé **à hauteur de 35 à 40 logements par an.**

Les opérations et outils du PLUm permettent d'envisager une production de logements sociaux **à hauteur de 143 logements sociaux dans la période soit 35 % de la production prévisionnelle.**

Néanmoins, pour éviter les effets de creux entre les opérations, la commune et Nantes Métropole assureront une veille sur les opportunités foncières qui permettraient de compléter la production.

OUTILS ET MOYENS MIS À DISPOSITION

Afin de conforter la production de logements et en particulier de logements sociaux et abordables, Nantes Métropole et la commune mettront en œuvre les outils et moyens nécessaires, notamment :

- **Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain :** plusieurs outils réglementaires sont mobilisables pour renforcer ou encadrer la production de logements en particulier sociaux et abordables.
- **Les secteurs de renforcement de la mixité sociale dits "secteurs ENL"** qui permettent de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** cet outil permet de « prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre » et notamment « les indications sur le programme de logement à développer ».
- **Les Emplacements Réservés ou Servitudes pour Mixité Sociale (SMS) :** outils qui consistent à « réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

■ L'intervention foncière :

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

■ **Les ZAC et opérations publiques** qui permettent à la collectivité de maîtriser le foncier, de construire les infrastructures nécessaires et d'assurer une programmation de logements en adéquation avec les besoins et les objectifs du PLH.

■ **Les outils financiers :** pourront être mobilisés les outils « Projet Urbain Partenarial » et « Taxe d'Aménagement Majorée » permettant d'adosser un aménagement de l'espace public de qualité aux opérations immobilières.

LA POURSUITE DES ACTIONS THÉMATIQUES

Projets dédiés à des besoins spécifiques

Tableau sur les opérations réalisées et projetées dans la commune avec date de réalisation.

Public concerné	Opération	Nb de logements ou capacité	Année de livraison	Commentaires
Personnes âgées	Rue Aristide Briand	15		À l'étude, montage économique complexe
	Terrain proche EHPAD Bon repos	15		Logements seniors en lien avec l'EHPAD
Gens du Voyage	Aire d'accueil et terrain familiaux			Diagnostic des besoins en logements pour les gens du voyage en situation d'ancrage territorial réalisé et doit se traduire par la recherche de solutions adaptées
Personnes en situation de handicap	Habitat inclusif avec salle commune en lien avec Sésame Autisme/ESAT			

L'intervention sur le parc privé et social existant

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

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter Mieux couvre l'ensemble du territoire métropolitain (hors OPAH) avec trois objectifs prioritaires : la rénovation énergétique, l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap et la lutte contre l'habitat indigne ou l'inconfort des logements.

De nouveaux dispositifs viendront poursuivre la politique de réhabilitation du parc existant dans le cadre du PLH 2019-2025.

LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX DÉFINIE DANS LE CADRE DE LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

Avec un parc social de plus de 62 000 logements sociaux SRU et **une demande locative sociale croissante (30 426 demandeurs au 1^{er} janvier 2018)**, la fluidification des parcours résidentiels dans le parc public constitue un enjeu majeur pour la métropole.

Pour y répondre, **la Métropole s'est dotée d'une Conférence Intercommunale du Logement**, coprésidée par Nantes Métropole et l'État et composée de l'ensemble des acteurs du logement social du territoire : les maires des communes membres, les bailleurs sociaux, Action Logement, les associations de locataires, les organismes et associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

La CIL a vocation à définir les priorités partagées à l'échelle de la Métropole en matière d'occupation du parc locatif social et d'attribution des logements sociaux. Pour cela, ont été définis :

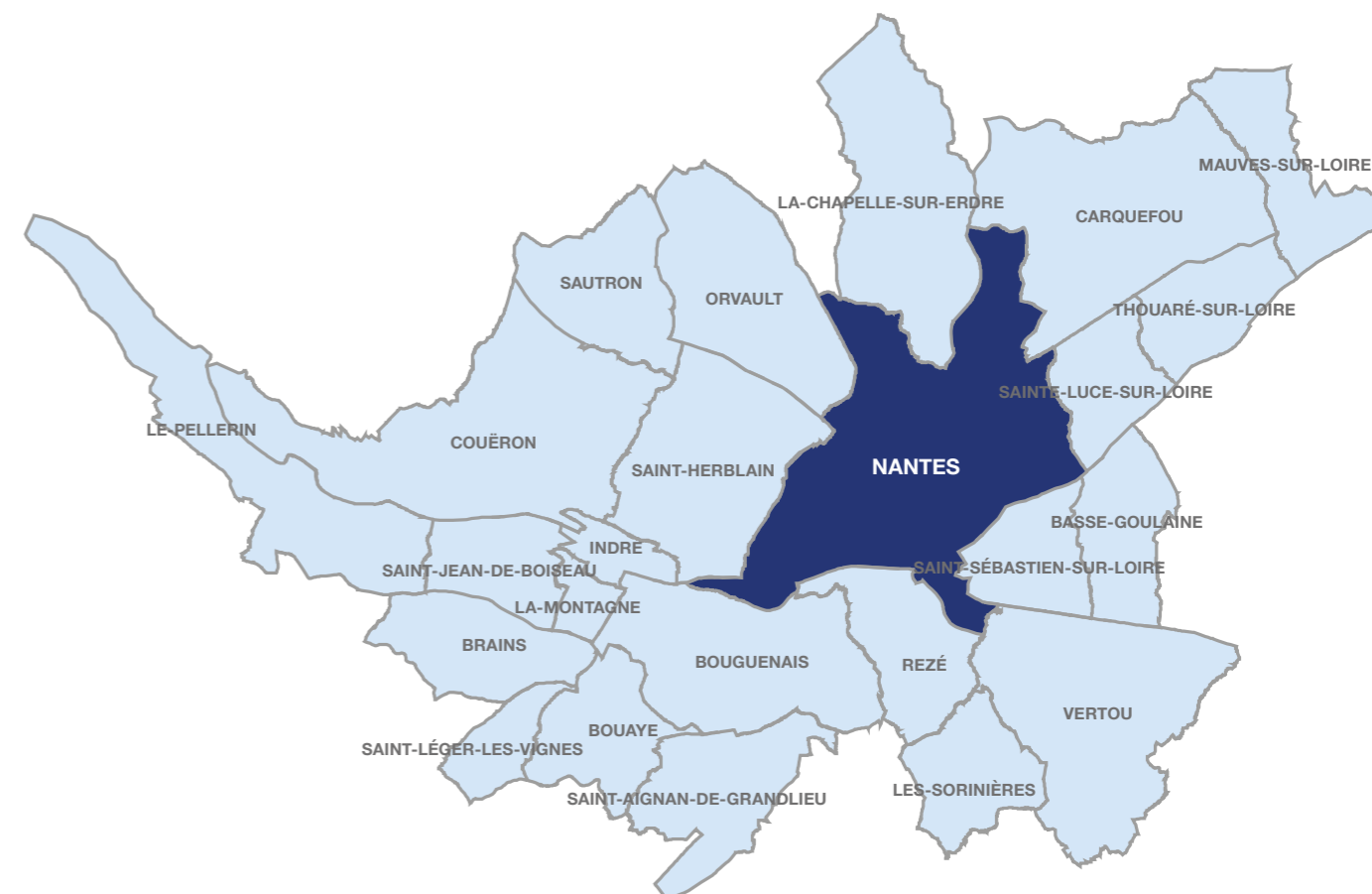
- **Le Document d'Orientations Stratégiques** approuvé par le conseil métropolitain du 17 octobre 2016.
- **La Convention Intercommunale d'Attributions**, fusion de l'Accord Collectif Intercommunal, de la Convention d'Équilibre Territorial et de la Charte Métropolitaine de Relogement, approuvée en conseil métropolitain du 10 février 2017.
- **Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)**, approuvé en conseil métropolitain du 26 juin 2017 après avis des communes et du Préfet.

Ces documents réaffirment des principes d'égalité d'accès au parc social et de droit à la mobilité de tous les habitants de la métropole dans le respect des équilibres territoriaux et de la solidarité intercommunale.

En déclinaison, l'ensemble des partenaires s'est engagé à respecter les objectifs d'attributions définis dans la CIL et dans la loi Égalité et Citoyenneté. Leur mise en œuvre doit s'appuyer sur une coopération renforcée de l'ensemble des acteurs autour des objectifs partagés et notamment :

Publics concernés	Objectifs d'attributions
Ménages prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages relevant du contingent préfectoral (7 situations) • Demandeurs de mutations avec motifs : raison de santé, sous-occupation et sur-occupation, précarité économique • Ménages nécessitant un relogement lié aux opérations de renouvellement urbain (ANRU et hors ANRU) • Ménages appartenant au 1^{er} quartile et non contingentés 	<p>25 % des attributions des bailleurs, communes, Action Logement, et l'intégralité du contingent préfectoral. Soit 47,5 % des attributions annuelles consacrées aux ménages prioritaires L441-1</p> <p>Une attribution privilégiée dans le parc non fragile situé hors des quartiers prioritaires dont 25 % des attributions annuelles doivent être consacrées aux seuls ménages du 1^{er} quartile ou relogés</p>
Ménages ciblés pour la diversification des quartiers prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages des 2, 3 et 4^{es} quartiles • dont ménages cibles (ménages en lien avec l'emploi ou retraités avec des ressources > 60 % des plafonds PLUS) 	<p>50 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p> <p>20 à 30 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p>

DONNÉES DE CADRAGE



Démographie



284 970 habitants en 2010 ➔ **Évolution annuelle : + 1,26 %/an**
303 382 habitants en 2015

Taille moyenne des ménages : 1,9 en 2009/1,86 en 2014

Parc de logement en 2017



157 322 résidences principales

41 118 logements sociaux SRU
Taux SRU > 25 % (+ 1 788 logements)

Taux SRU

Taux 2002 :
23,50 %



Taux 2017 :
26,14 %

Le marché de la promotion immobilière

Source : OLOMA
(01/07/2016- 30/06/2017)

	Nantes		Nantes Métropole	
	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²
Appartement neuf	2366	4518 €	4010	4199 €

Les mutations dans le parc existant

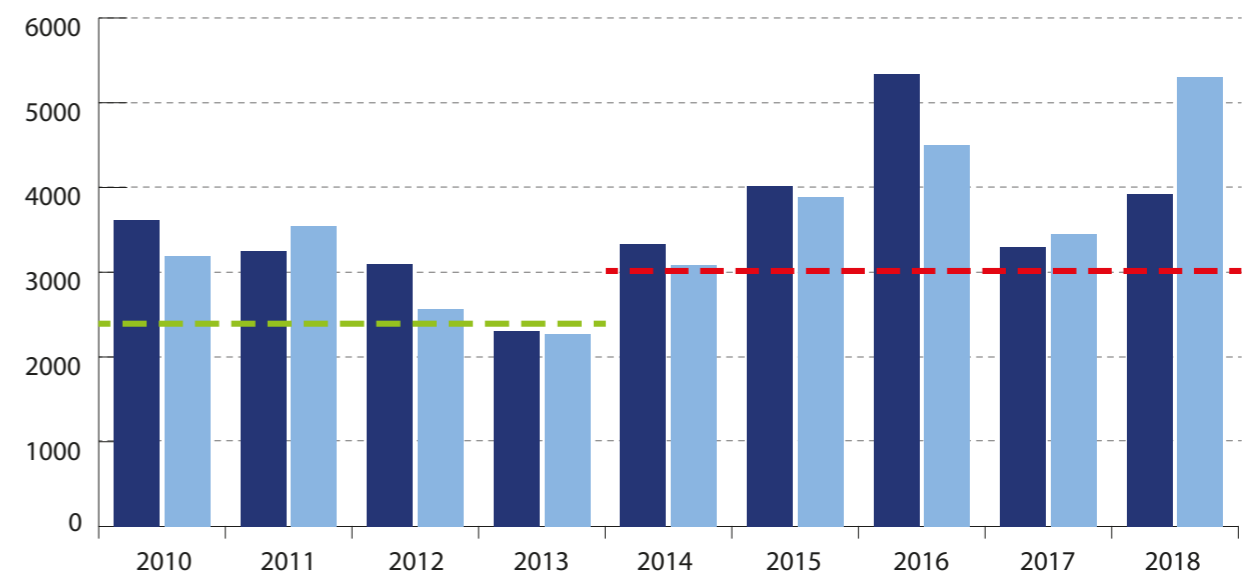
Source : Notaires de France – bases de données PERVAL
(01/08/2016-31/07/2017)

Prix médian	Nantes	Nantes Métropole
Appartement ancien	2710 €/m ²	2500 €/m ²
Maison ancienne	330 500 € (250 500 et 460 300 €)	268 500 € (210 000 et 350 000 €)

BILAN DE LA PRODUCTION 2010-2018

Logements autorisés et commencés entre 2010 et 2018

(estimation 2017 et 2018)



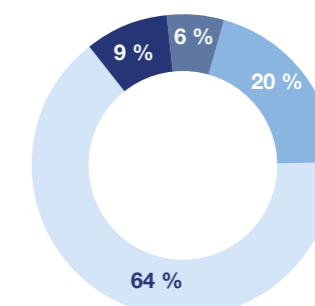
■ Logements autorisés ■ Logements commencés - - - Objectifs 2010-2014 - - - Objectifs 2014-2018

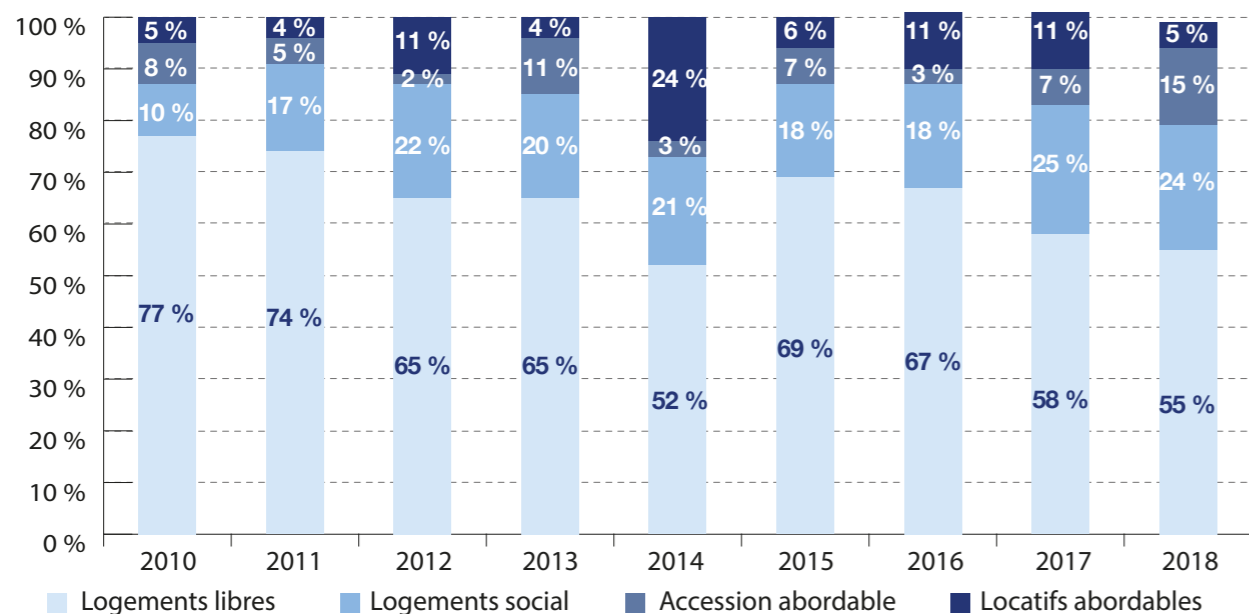
Éléments de bilan

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Moyenne 2010-2018
Logements autorisés	3618	3246	3093	2312	3339	4019	5334	3298	3923	3576
Logement social	363	547	692	465	711	732	1077	810	943	704
Logement abordable	471	307	397	334	882	528	708	579	785	555
Dont : Accession abordable	306	166	48	248	85	288	144	218	585	232
Dont : PLS (locatif abordable)	165	141	349	86	797	240	564	361	200	323
Logements commencés	3193	3548	2561	2266	3083	3885	4500	3453	5308	3533

Nature des logements autorisés entre 2010 et 2018

- Logement libre
- Logement social
- Accession abordable
- Locatif abordable





OBJECTIFS ET PRÉVISIONS DE PRODUCTION POUR LA PÉRIODE 2019-2025



Objectif annuel PLH 2019-2025 :
3 000 à 3 100 logements

Objectif logement social :
800 à 1 000 logements sociaux soit un minimum de 25 % de la production

Les opérations pouvant alimenter les objectifs de la commune sont les suivantes :

Type urbanisation /Opérations	Logements autorisés entre 2019 et 2030				Logements autorisés entre 2019 et 2025		Logements autorisés post 2025	
	Total de logements programmés	dont logements sociaux	dont accession abordable	dont PLS	Total de logements programmés	dont logements sociaux	Total de logements programmés	dont logements sociaux
DIFFUS	15216	3390	0	678	8876 (1268/an)	1978 (22 %)	6340	1413
<i>Diffus collectif (>10 logts)</i>	13560	3390	0	678	7910	1978	5650	1413
<i>Petit diffus (moins de 10 lgmts)</i>	1656	0	0	0	966	0	690	0

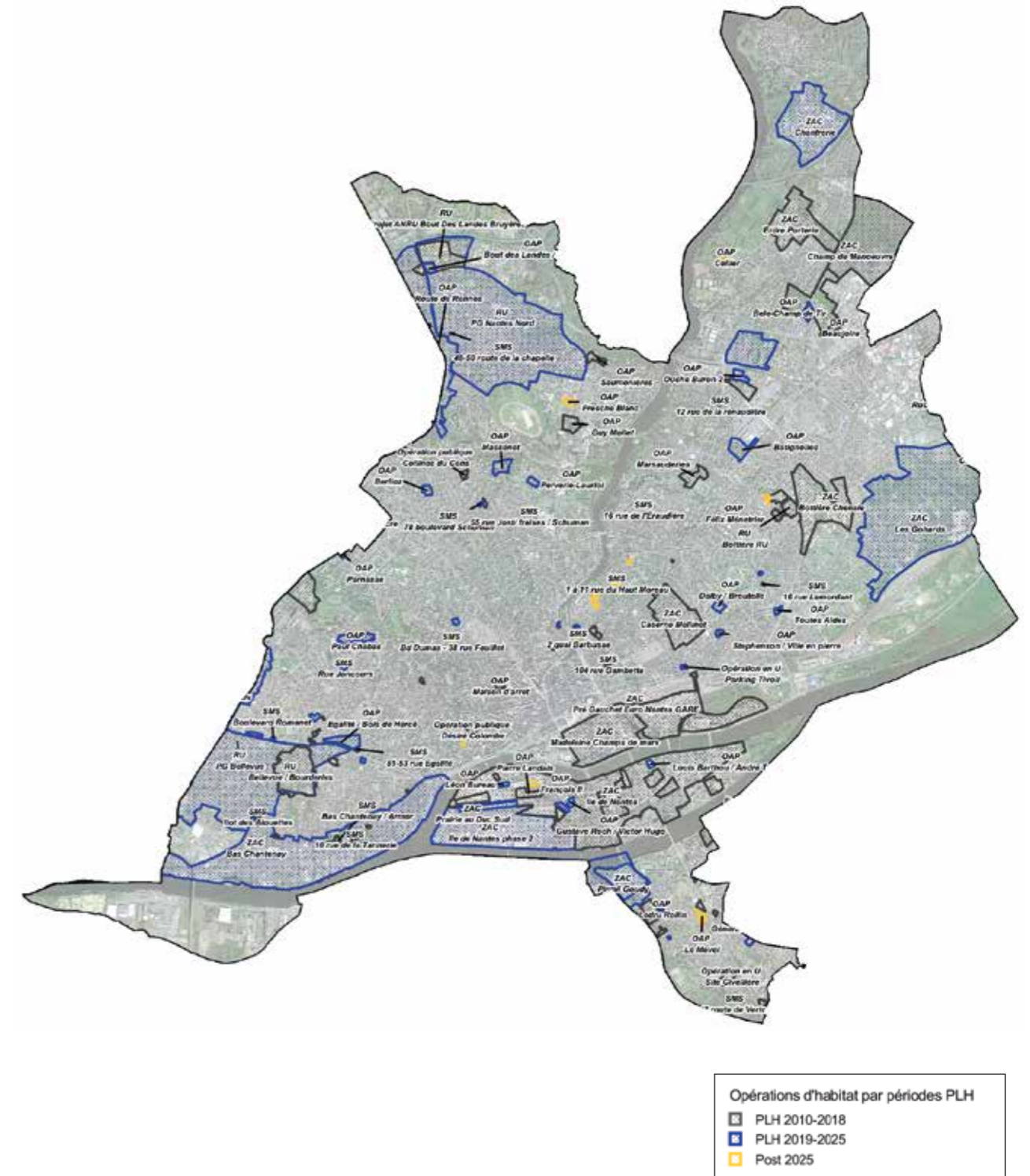
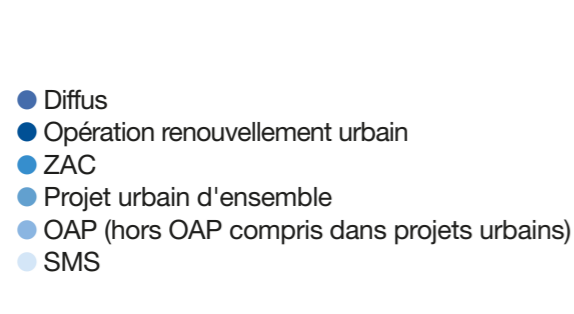
Type urbanisation /Opérations	Logements autorisés entre 2019 et 2030				Logements autorisés entre 2019 et 2025		Logements autorisés post 2025		
	Total de logements programmés	dont logements sociaux	dont accession abordable	dont PLS	Total de logements programmés	dont logements sociaux	Total de logements programmés	dont logements sociaux	
OPÉRATIONS PUBLIQUES D'AMÉNAGEMENT	15 932	3 723	4 519	606	9 299 (1 328/an)	2 124 (23 %)	6 633	1 599	
N°Quartier									
<i>Total Opérations renouvellement urbain</i>	1 836	64	729	36	1 298	64	538	0	
2	RU Projet global Bellevue	505	0	127	0	461	0	44	0
5	ZAC RU Malakoff Centre	55	0	14	0	55	0		
8	RU Nantes Nord – PGNN (ZAC)	751	11	417	0	366	11	385	0
8	OAP Bout des Landes/ Cassin	140	0	21	21	140	0		
10	RU Bottière Renouveau urbain	264	53	125	12	226	53	38	0
10	OAP Ménétrier	71	0	25	3			71	0
11	RU Clos Toreau	50	0	0	0	50	0		
N°Quartier									
	<i>Total ZAC</i>	14 096	3 659	3 790	570	8 001	2 060	6 095	1 599
1	ZAC Madeleine Champ de Mars	50	13	0	0	50	13		
2	ZAC Bas Chantenay	1 036	314	261	0	421	147	615	167
5	ZAC Pré Gauchet Euro Nantes GARE	100	0	45	0	55	0	45	0
5	ZAC Caserne Mellinet	1 500	525	525	0	1 050	368	450	158
6	Projet urbain d'ensemble île de Nantes	5 415	1 262	779	320	3 680	830	1 735	432
	ZAC Prairie au Duc Sud	463	24	21	0	463	24		
	ZAC Sud Ouest – Quartier des Marchandises	3 640	909	606	303	1 990	498	1 650	411
	OAP Pierre Landais	40	14	0	0	40	14		
	OAP Léon Bureau/ Arthur III	43	11	4	0	43	11		
6	OAP Martyrs Nantais de la Résistance	300	75	30	0	300	75		
	OAP Gaëtan Rondeau	103	26	10	0	103	26		
	OAP René Viviani/ André Tardieu	170	43	43	0	170	43		
	OAP Louis Barthou/ André Tardieu	160	40	16	0	160	40		
	OAP Victor Hugo	143	45	5	0	143	45		

Type urbanisation /Opérations	Logements autorisés entre 2019 et 2030				Logements autorisés entre 2019 et 2025		Logements autorisés post 2025	
	Total de logements programmés	dont logements sociaux	dont accession abordable	dont PLS	Total de logements programmés	dont logements sociaux	Total de logements programmés	dont logements sociaux
6	OAP Gustave Roch/ Victor Hugo	129	40	5	0	129	40	
	OAP François II	85	21	21	0		85	21
	OAP Millerand/Dumont	140	14	18	17	140	14	
	ND Quartier Raffinerie Say (Terreos)							
9	ZAC Erdre Porterie	380	95	95	0	380	95	
9	ZAC Champ de Manœuvre	1800	450	1000	250	800	200	1000 250
9	ZAC/OAP Chantrerie	100	25	25	0	100	25	
10	ZAC Bottière Chenaie	15	0	0	0	15	0	0 0
10	ZAC Doulon/Gohards	2700	675	810	0	1050	263	1650 413
11	ZAC Pirmil Goudy	1000	300	250	0	400	120	600 180
N°Quartier	PROJET URBAIN D'ENSEMBLE	2913	750	379	123	2913 (416/an)	750 (25,74 %)	
9	Secteur Halvèque, Beaujoire, Ranzay	2 383	594	309	56	2 383	594	
8	Route de Rennes (secteur)	530	156	62	60	530	156	
OPÉRATIONS PRIVÉES ENCADRÉES		2758	822	357	134	2064 (294/an)	582 (29 %)	694 240
N°Quartier	OAP (hors OAP comprises dans projets urbains d'ensemble)	2231	556	316	102	1738 (248/an)	435 (25,63 %)	493 121
3	OAP Tertre	180	45	27	0	180	45	
3	OAP Romanet - 71-73 rte de Saint Herblain	50	10	0	0	50	10	
4	OAP Anatole France (Clinique Sourdille)	80	20	0	8	80	20	
5	OAP Desaix	100	25	13	12			100 25
5	OAP Stephenson/Ville en Pierre	35	11	4	0	35	11	
5	OAP Bd Dalby/Broutelle	150	38	38	0	150	38	
7	OAP Gaudinière - Berlioz	286	71	29	0	286	71	
7	OAP Massenet - ex-école archi	180	45	18	0	180	45	
7	OAP Perverie-Lauriol (RTE)	200	50	20	0	200	50	
7	OAP Parnasse	40	0	20	20	0	0	0 0

Type urbanisation /Opérations	Logements autorisés entre 2019 et 2030				Logements autorisés entre 2019 et 2025		Logements autorisés post 2025		
	Total de logements programmés	dont logements sociaux	dont accession abordable	dont PLS	Total de logements programmés	dont logements sociaux	Total de logements programmés	dont logements sociaux	
8	OAP Saumonières	163	41	16	16	163	41		
8	OAP Guy Mollet	43	15	3	3			43 15	
8	OAP Rue du Fresche Blanc	214	54	27	27			214 54	
9	OAP Les Marsauderies	200	50	15	15	200	50		
10	OAP Toutes Aides	60	18	18	0	60	18		
11	OAP Le Mevel	136	27	54	0			136 27	
11	OAP Ledru Rollin (Ex SMS 37)	50	15	5	0	50	15		
11	OAP Lion d'Or (4500 m²)	64	23	10	0	64	23		
N°Quartier	SMS (servitudes de mixité sociale)	527	266	41	32	326 (47/an)	147 (45 %)	201 119	
1	SMS 15 - Rue Bayard	13	7	0	0			13 7	
2	SMS 33 - 83 ter rue de Galilée	45	16	0	7	45	16		
3	SMS 1 - Rue Joncours	56	28	0	0	56	28		
3	SMS 74 - Rue Paul Bert	60	30	15	0	60	30		
3	SMS 76 - Bd Romanet	34	9	0	25	34	9		
4	SMS 16 - bd Dumas - 38 rue Feuillet	33	13	0	0			33 13	
4	SMS 38 - 31 quai de Versailles	21	8	0	0	21	8		
4	SMS 75 - 7 avenue du coche d'eau	22	9	0	0	22	9		
5	SMS 35 - 1 à 11 rue du Haut Moreau	36	36	0	0			36 36	
5	SMS 14 - 10 quai Barbusse	47	19	0	0	47	19		
5	SMS 36 - rue du Port guichard	17	9	8	0			17 9	
5	SMS 37 - 2 quai Barbusse	60	30	0	0			60 30	
5	SMS 54 - 78, rue Desaix	36	18	18	0			36 18	
7	SMS 40 - 78 bd Schuman	29	15	0	0	29	15		
9	SMS 32 - 16 rue de l'Éraudière	7	7	0	0			7 7	
11	SMS 23 - Avenue des Impressionnistes	13	13	0	0	13	13		
TOTAL 2019-2030		36 819 soit 3 068/an	8 685	5 255	1 541	23 152 soit 3 307/an	5 434	13 667 2 733/an	3 252

Les opérations envisagées pour la période 2019-2025 atteignent 23 152 logements soit 3 307/an en moyenne, avec une production assurée par :

	Total 2019-2030	Total 2019-2025	Moyenne annuelle	Total post 2025
Diffus	15216	8876	1268	6340
Opérations de renouvellement urbain	1836	1298	185	538
ZAC	14096	8001	1143	6095
Projet urbain d'ensemble	2913	2913	416	0
OAP (hors OAP compris dans projets urbains)	2231	1738	248	493
SMS	527	326	47	201
TOTAL	36819	23 152	3307	13667



> Les opérations publiques

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine de **nouveaux projets de renouvellement urbain** s'engagent à Nantes et prévoient un programme de construction de logement : **1 298 logements neufs sont ainsi programmés entre 2019 et 2025 soit 185/an** avec une programmation visant la diversification de l'offre de logement de ces quartiers. Leur programmation est donc orientée vers le logement abordable (35 %) et libre. Seul 6 % de logements sociaux y sont prévus notamment pour répondre à des besoins spécifiques (logement adapté au vieillissement).

De la même manière de nouvelles ZAC habitat vont s'engager (Île de Nantes – quartier des Marchandises, Bas Chantenay, Pirmil, Champ de Manœuvre, Doulon-Gohards...) : **la réalisation de 6 774 logements y est programmée entre 2019 et 2025 soit près de 1 000/an**. Ces opérations portent une programmation de minimum 25 % de logements sociaux et 25 % de logements abordables.

Certains de ces projets ne passent que partiellement par une maîtrise publique du foncier. C'est le cas de l'Île de Nantes pour lequel certains projets sont réalisés dans le cadre d'**OAP sans maîtrise publique du foncier pour environ 1 200 logements supplémentaires**.

Au total, les opérations sous maîtrise publique (et OAP au sein de ces projets) regroupent un potentiel de 9 300 logements pour la période 2019-2025 soit 1 300 logements/an.

> Les secteurs de projets

Deux projets urbains d'ensemble sous maîtrise privée s'engagent : le projet urbain Halvèque Beaujoire Ranzay et le projet urbain route de Rennes. Ces deux projets prévoient

la réalisation de plus de **2 900 logements entre 2019 et 2025** et leur programmation est encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteurs.

> Les opérations privées encadrées

Des projets d'initiative privée pourront s'ajouter à ces projets urbains d'ensemble dans le cadre des outils de mixité prévus au PLUm :

- **les OAP présentent un potentiel de près de 1 700 logements** dont un minimum de 25 % de logements sociaux et 14 % de logements abordables

- **les SMS représentent un potentiel d'environ 330 logements** dont 45 % de logements sociaux et 15 % de logements abordables

- **le diffus** : y sont comptabilisés les logements produits hors opérations publiques (ZAC, ANRU et fonciers publics) et outils réglementaires du PLUm (OAP, SMS).

Les secteurs de mixité sociale encadrant la production sociale devraient permettre d'envisager la réalisation d'environ 25 % de logements sociaux en collectif diffus soit 22 % de la production totale (en intégrant le petit diffus).

En conséquence, l'objectif annuel de production de logements neufs de la commune de Nantes est fixé à hauteur de 3 000 à 3 100 logements par an.

> La commune de Nantes est soumise au dispositif de l'article 55 de la loi SRU et compte une avance de 1 788 logements sociaux SRU par rapport au seuil légal des 25 % avec un taux 26,14 %.

Pour la période 2019-2025, il est nécessaire d'intégrer :

- les démolitions prévues dans le cadre des projets NPNRU : 700 logements

- les sorties de parcs : ventes HLM, fin de convention PLS/ANAH

- les reconstructions en secteur ANRU orientées vers une diversification de l'offre (libre+ abordable)

En conséquence, pour éviter une baisse du taux SRU et compenser les sorties du parc

social (ventes et démolitions) mais surtout répondre à la demande locative sociale qui continue de progresser (18 169 demandeurs au 01/01/2018), **Cet objectif a été fixé dans le PLH actuel à 800 à 1 000 logements/an pour une production totale de 3 000 à 3 100 logements/an soit minimum de 25 % de la construction neuve**.

OUTILS ET MOYENS MIS À DISPOSITION

Afin de conforter la production de logements et en particulier de logements sociaux et abordables, Nantes Métropole et la commune mettront en œuvre les outils et moyens nécessaires, notamment :

■ **Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain** : plusieurs outils réglementaires sont mobilisables pour renforcer ou encadrer la production de logements en particulier sociaux et abordables.

• **Les secteurs de renforcement de la mixité sociale dits "secteurs ENL"** qui permettent de « *délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».

• **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : cet outil permet de « *prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre* » et notamment « *les indications sur le programme de logement à développer* ».

• **Les Emplacements Réservés ou Servitudes pour Mixité Sociale (SMS)** : outils qui consistent à « *réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de*

programmes de logements qu'il définit ».

- **L'intervention foncière** :
- **L'acquisition directe de foncier par Nantes Métropole pour le logement social, les réserves foncières Habitat et renouvellement urbain**, qui visent à moyen/long terme à réaliser des opérations de type ZAC ou des aménagements mixtes voirie/habitat.
- **Le Programme d'Action Foncière (PAF Habitat)** permet de constituer des réserves foncières au bénéfice des communes pour les opérations d'habitat à moyen et long terme.
- **La politique foncière propre de la commune**.
- **Les ZAC et opérations publiques** qui permettent à la collectivité de maîtriser le foncier, de construire les infrastructures nécessaires et d'assurer une programmation de logements en adéquation avec les besoins et les objectifs du PLH.
- **Les outils financiers** : pourront être mobilisés les outils « *Projet Urbain Partenarial* » et « *Taxe d'Aménagement Majorée* » permettant d'adosser un aménagement de l'espace public de qualité aux opérations immobilières.

LA POURSUITE DES ACTIONS THÉMATIQUES

Projets dédiés à des besoins spécifiques

Tableau sur les opérations réalisées et projetées dans la commune avec date de réalisation.

Public concerné	Opération	Nb de logements ou capacité	Année de livraison	Commentaires
Personnes en situation de handicap	Familles gouvernantes rue Meurice	8		Personnes isolées, cumulant handicaps et/ou pathologies
	La Civelière	24	2018	Simon de Cyrène, public cérébro-lésé
	Révélation – ex-maison d'arrêt	10	2020	Habitat inclusif
	La Persagotière	8	2019	Déficiences visuelles
	Rue Pierre Landais	10		Public artiste
	Île de Nantes site Axima	Quelques logements transitoires		Handicap moteur avec l'APF
Personnes âgées	Transfert de la Résidence Gilbourderie – VL5A Erdre Porterie	78	2019	EHPAD et résidence autonomie
	Port Beaulieu	50		Résidence sociale ou résidence autonomie
	Réaffectation de l'EHPAD Pirmil			Résidence autonomie
	Ïlink – Prairie au Duc B3B4 C1C2	33	2018	Logements adaptés seniors
	Le Nant'Île	8	2018	Logements adaptés seniors
	Les Vergers du Launay – Erdre Porterie Îlot VL5A	17	2019	Logements adaptés seniors
	Îlot Marsauderie	20	2020	Logements adaptés seniors
	Avenue de la Priauté	29	2020	Logements adaptés seniors – congrégation des sœurs de Grillaud
	La Persagotière	8	2022	Logements adaptés seniors

Public concerné	Opération	Nb de logements ou capacité	Année de livraison	Commentaires
Projet intergénérationnel	Résidence sociale HAJIR allée Baco	46	2018	
	Saint Augustin	39 logements adaptés seniors	2020	
		10 logements étudiants		
		14 logements maison relais		
Jeunes actifs	Bd Romanet	60	2019	
	Bréa	94	2019	
	La Marseillaise	39	2019	
Étudiants	Îlot MA13 Malakoff	144	2018	
	Bd Romanet	42	2019	
	Campus Rousseau	15	2018	
	Brunelière	188	2017	
	Oslo – triangle des Marchandises sud	120	2020	
	OA Tertre	119	2021	
	Mekarski	5	2019	

Public concerné	Opération	Nb de logements ou capacité	Année de livraison	Commentaires
Ménages en situation de précarité	Maison Littré	20	2019	Maison relais
	Maison relais Ouche Buron	21	2018	Maison relais
	Les 5 ponts	40	2020	
	20-22 rue des Alouettes	5	2018	Habitat adapté
	Boisbonnière	6	2019	Habitat adapté
	Igloo 2 – rue de Metz	7	2019	Habitat adapté
	My Home	2	2019	Habitat adapté/insertion
	La Pelleterie	85	2020	Résidence sociale
	Le Carré des Arts	3	2019	Habitat adapté/insertion
	Cour Bastille	2	2020	Habitat adapté/insertion
	Caserne Mellinet - Alcôve	6	2019	Habitat adapté/insertion
	Caserne Mellinet - maison relais	20 ?		Maison relais
Caserne Mellinet - résidence sociale	?		Résidence sociale	
Gens du Voyage	Aire d'accueil	12 emplacements à créer		
	Habitat adapté et terrains familiaux			Besoins estimés pour 88 ménages
Autre	Centre international de séjour			

L'intervention sur le parc privé et social existant

Concernant l'amélioration du parc privé existant, le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter Mieux couvre l'ensemble du territoire métropolitain (hors OPAH) avec trois objectifs prioritaires :

- La rénovation énergétique.
- L'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap.
- La lutte contre l'habitat indigne ou l'inconfort des logements.

De nouveaux dispositifs viendront poursuivre la politique de réhabilitation du parc existant dans le cadre du PLH 2019-2025.

Dans le parc social, dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU), 4 nouveaux projets s'engagent dans la ville de Nantes :

- Bottière – Pin-sec.
- Le Grand Bellevue.
- Nantes Nord.
- Dervallières.

Ces projets incluent des programmes de démolitions, réhabilitation et construction neuve avec l'objectif de pouvoir proposer une offre de logements diversifiée, sociale, abordable et libre, qui correspond aux besoins des habitants en place et qui puisse attirer de nouveaux ménages. Cette production diversifiée doit s'étudier finement au regard des éléments du marché immobilier local. La réussite de la diversification des logements dans les quartiers repose également sur leur phasage par rapport à l'avancée de chacun des projets (changement amorcés) mais aussi en complémentarité des autres projets urbains de la ville.

LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX DÉFINIE DANS LE CADRE DE LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

Avec un parc social de plus de 62000 logements sociaux SRU et **une demande locative sociale croissante (30426 demandeurs au 1^{er} janvier 2018)**, la fluidification des parcours résidentiels dans le parc public constitue un enjeu majeur pour la métropole.

Pour y répondre, **la Métropole s'est dotée d'une Conférence Intercommunale du Logement**, coprésidée par Nantes Métropole et l'État et composée de l'ensemble des acteurs du logement social du territoire : les maires des communes membres, les bailleurs sociaux,

Action Logement, les associations de locataires, les organismes et associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

La CIL a vocation à définir les priorités partagées à l'échelle de la Métropole en matière d'occupation du parc locatif social et d'attribution des logements sociaux. Pour cela, ont été définis :

- **Le Document d'Orientations Stratégiques** approuvé par le conseil métropolitain du 17 octobre 2016.

- **La Convention Intercommunale d'Attributions**, fusion de l'Accord Collectif Intercommunal, de la Convention d'Équilibre Territorial et de la Charte Métropolitaine de Relogement, approuvée en conseil métropolitain du 10 février 2017.
- **Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs**

(PPGDLSID), approuvé en conseil métropolitain du 26 juin 2017 après avis des communes et du Préfet.

Ces documents réaffirment des principes d'égalité d'accès au parc social et de droit à la mobilité de tous les habitants de la métropole dans le respect des équilibres territoriaux et de la solidarité intercommunale.

En déclinaison, l'ensemble des partenaires s'est engagé à respecter les objectifs d'attributions définis dans la CIL et dans la loi Égalité et Citoyenneté. Leur mise en œuvre doit s'appuyer sur une coopération renforcée de l'ensemble des acteurs autour des objectifs partagés et notamment :

Publics concernés	Objectifs d'attributions
Ménages prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages relevant du contingent préfectoral (7 situations) • Demandeurs de mutations avec motifs : raison de santé, sous-occupation et sur-occupation, précarité économique • Ménages nécessitant un relogement lié aux opérations de renouvellement urbain (ANRU et hors ANRU) • Ménages appartenant au 1^{er} quartile et non contingentés 	<p>25 % des attributions des bailleurs, communes, Action Logement, et l'intégralité du contingent préfectoral. Soit 47,5 % des attributions annuelles consacrées aux ménages prioritaires L441-1</p> <p>Une attribution privilégiée dans le parc non fragile situé hors des quartiers prioritaires dont 25 % des attributions annuelles doivent être consacrées aux seuls ménages du 1^{er} quartile ou relogés</p>
Ménages ciblés pour la diversification des quartiers prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages des 2, 3 et 4^{es} quartiles • dont ménages cibles (ménages en lien avec l'emploi ou retraités avec des ressources > 60 % des plafonds PLUS) 	<p>50 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p> <p>20 à 30 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p>

DONNÉES DE CADRAGE



Démographie



24 504 habitants en 2010
25 634 habitants en 2015

Évolution annuelle :
+ 0,9 %/an

Taille moyenne des ménages : 2,3 en 2009/2,2 en 2014

Parc de logement en 2017



11 490 résidences principales

2 194 logements sociaux SRU
678 logements manquants

Taux SRU

Taux 2002 :
16,60 %



Taux 2017 :
19,09 %

Le marché de la promotion immobilière

Source : OLOMA
(01/07/2016- 30/06/2017)

	Orvault		Secteur Nord-Ouest		Nantes Métropole	
	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²
Appartement neuf	57	3594 €	711	3589 €	4210	4030 €

Les mutations dans le parc existant

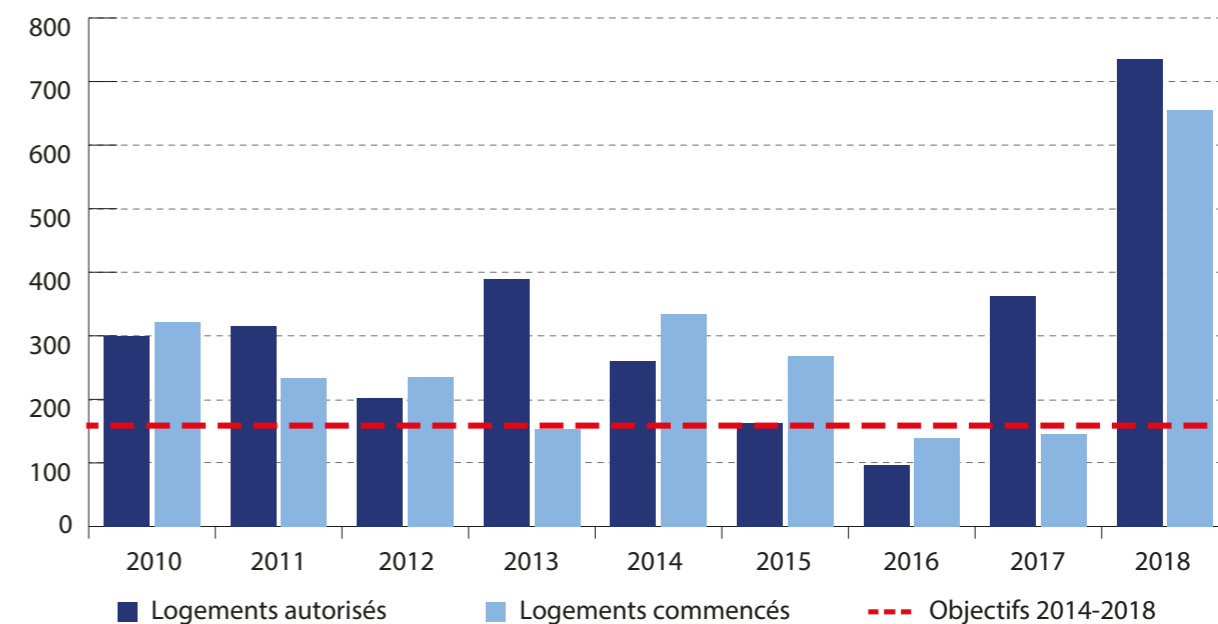
Source : Notaires de France – bases de données PERVAL
(01/08/2016-31/07/2017)

Prix médian	Orvault	Nantes Métropole
Appartement ancien	1 780 €/m ²	2 500 €/m ²
Maison ancienne	300 000 € (234 000 et 370 000 €)	260 000 € (205 000 et 345 000 €)

BILAN DE LA PRODUCTION 2010-2018

Logements autorisés et commencés entre 2010 et 2018

(estimation 2017 et 2018)

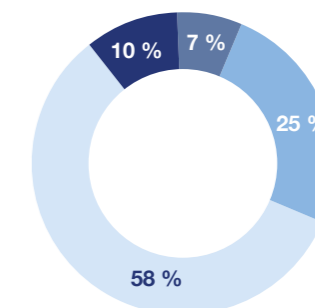


Éléments de bilan

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Moyenne 2010-2018
Logements autorisés	300	316	202	390	260	163	97	363	735	314
Logement social	54	41	22	124	52	36	6	148	257	82
Logement abordable	120	27	2	128	58	17	0	4	86	49
Dont : Accession abordable	12	27	2	48	27	17	0	2	47	20
Dont : PLS (locatif abordable)	108	0	0	80	31	0	0	2	39	29
Logements commencés	322	233	235	154	334	268	139	145	656	276

Nature des logements autorisés entre 2010 et 2018

- Logement libre
- Logement social
- Accession abordable
- Locatif abordable



Pour le PLH 2019-2025, le rythme de rattrapage SRU s'accélère. Des échanges ont été engagés avec les services de l'État, pour définir dans le PLH un objectif volontariste en matière de logement social à hauteur de 35 % de la construction neuve, qui pourrait être l'indicateur de l'engagement communal à rattraper les logements manquants lors des bilans triennaux.

Cela représente pour la commune

d'Orvault un objectif de 67 à 70 logements sociaux par an pour une production totale de 190 à 200 logements.

Les opérations et outils du PLUm permettent d'envisager une production de logements sociaux à hauteur de 679 logements sociaux dans la période soit 35 % de la production prévisionnelle.

OUTILS ET MOYENS MIS À DISPOSITION

Afin de conforter la production de logements et en particulier de logements sociaux et abordables, Nantes Métropole et la commune mettront en œuvre les outils et moyens nécessaires, notamment :

Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain :

plusieurs outils réglementaires sont mobilisables pour renforcer ou encadrer la production de logements en particulier sociaux et abordables.

- **Les secteurs de renforcement de la mixité sociale dits "secteurs ENL"** qui permettent de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** cet outil permet de « prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre » et notamment « les indications sur le programme de logement à développer ».
- **Les Emplacements Réservés ou Servitudes pour Mixité Sociale (SMS) :** outils qui consistent à « réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale,

de programmes de logements qu'il définit ».

L'intervention foncière :

- **L'acquisition directe de foncier par Nantes Métropole pour le logement social, les réserves foncières Habitat et renouvellement urbain,** qui visent à moyen/long terme à réaliser des opérations de type ZAC ou des aménagements mixtes voirie/habitat.
- **Le Programme d'Action Foncière (PAF Habitat)** permet de constituer des réserves foncières au bénéfice des communes pour les opérations d'habitat à moyen et long terme.
- **La politique foncière propre de la commune.**
- **Les ZAC et opérations publiques** qui permettent à la collectivité de maîtriser le foncier, de construire les infrastructures nécessaires et d'assurer une programmation de logements en adéquation avec les besoins et les objectifs du PLH.
- **Les outils financiers :** pourront être mobilisés les outils « Projet Urbain Partenarial » et « Taxe d'Aménagement Majorée » permettant d'adosser un aménagement de l'espace public de qualité aux opérations immobilières.

LA POURSUITE DES ACTIONS THÉMATIQUES

Projets dédiés à des besoins spécifiques

Tableau sur les opérations réalisées et projetées dans la commune avec date de réalisation.

Public concerné	Opération	Nb de logements ou capacité	Année de livraison	Commentaires
Personnes en situation de handicap	Rue des colibris	20		ADAPEI
	Rue du Pont marchand			Logements adaptés PMR
Personnes âgées	Rue du Raffuneau			Opération mixité de logements dont seniors en lien avec le foyer logement
Gens du voyage	Aire d'accueil	8 places à créer		
Personnes âgées et jeunes actifs	RU Plaisance			
Gens du voyage	Habitat adapté	Besoin identifié pour 3 à 5 ménages		

L'intervention sur le parc privé et social existant

Concernant l'amélioration du parc privé existant, le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter Mieux couvre l'ensemble du territoire métropolitain (hors OPAH) avec trois objectifs prioritaires :

- La rénovation énergétique.
- L'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap.
- La lutte contre l'habitat indigne ou l'inconfort des logements.

De nouveaux dispositifs viendront poursuivre la politique de réhabilitation du parc existant dans le cadre du PLH 2019-2025.

Dans le parc social, en déclinaison du contrat de ville, la commune d'Orvault et Nantes Métropole ont engagé des réflexions avec Atlantique Habitations sur le quartier d'habitat social de Plaisance. Ce quartier est concerné par projet incluant un programme de réhabilitation de la part du bailleur social ainsi que des restructurations d'immeuble et des démolitions (136 logements démolis ou restructurés) ainsi que des reconstructions sur site.

LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX DÉFINIE DANS LE CADRE DE LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

Avec un parc social de plus de 62 000 logements sociaux SRU et **une demande locative sociale croissante (30 426 demandeurs au 1^{er} janvier 2018)**, la fluidification des parcours résidentiels dans le parc public constitue un enjeu majeur pour la métropole.

Pour y répondre, **la Métropole s'est dotée d'une Conférence Intercommunale du Logement**, coprésidée par Nantes Métropole et l'État et composée de l'ensemble des acteurs du logement social du territoire : les maires des communes membres, les bailleurs sociaux, Action Logement, les associations de locataires, les organismes et associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

La CIL a vocation à définir les priorités partagées à l'échelle de la Métropole en matière d'occupation du parc locatif social et d'attribution des logements sociaux. Pour cela, ont été définis :

- **Le Document d'Orientations Stratégiques** approuvé par le conseil métropolitain du 17 octobre 2016.
- **La Convention Intercommunale d'Attributions**, fusion de l'Accord Collectif Intercommunal, de la Convention d'Équilibre Territorial et de la Charte Métropolitaine de Relogement, approuvée en conseil métropolitain du 10 février 2017.
- **Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)**, approuvé en conseil métropolitain du 26 juin 2017 après avis des communes et du Préfet.

Ces documents réaffirment des principes d'égalité d'accès au parc social et de droit à la mobilité de tous les habitants de la métropole dans le respect des équilibres territoriaux et de la solidarité intercommunale.

En déclinaison, l'ensemble des partenaires s'est engagé à respecter les objectifs d'attributions définis dans la CIL et dans la loi Égalité et Citoyenneté. Leur mise en œuvre doit s'appuyer sur une coopération renforcée de l'ensemble des acteurs autour des objectifs partagés et notamment :

Publics concernés	Objectifs d'attributions
Ménages prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages relevant du contingent préfectoral (7 situations) • Demandeurs de mutations avec motifs : raison de santé, sous-occupation et sur-occupation, précarité économique • Ménages nécessitant un relogement lié aux opérations de renouvellement urbain (ANRU et hors ANRU) • Ménages appartenant au 1^{er} quartile et non contingentés 	<p>25 % des attributions des bailleurs, communes, Action Logement, et l'intégralité du contingent préfectoral. Soit 47,5 % des attributions annuelles consacrées aux ménages prioritaires L441-1</p> <p>Une attribution privilégiée dans le parc non fragile situé hors des quartiers prioritaires dont 25 % des attributions annuelles doivent être consacrées aux seuls ménages du 1^{er} quartile ou relogés</p>
Ménages ciblés pour la diversification des quartiers prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages des 2, 3 et 4^{es} quartiles • dont ménages cibles (ménages en lien avec l'emploi ou retraités avec des ressources > 60 % des plafonds PLUS) 	<p>50 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p> <p>20 à 30 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p>

DONNÉES DE CADRAGE



Démographie

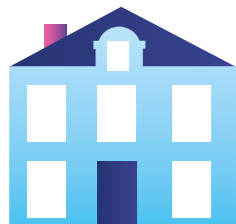


4 382 habitants en 2010
4 964 habitants en 2015

Évolution annuelle :
+ 2,5 %/an

Taille moyenne des ménages : 2,5 en 2009/2,4 en 2014

Parc de logement en 2017



2097 résidences principales

312 logements sociaux SRU*

107 logements manquants

*Obligation à 20 % pour les communes situées hors de l'unité urbaine

Taux SRU

Taux 2002 :
6 %



Taux 2017 :
14,88 %

Le marché de la promotion immobilière

Source : OLOMA
(01/07/2016 - 30/06/2017)

	Le Pellerin		Secteur Sud-Ouest		Nantes Métropole	
	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²
Appartement neuf	Pas de référence récente		216	3304 €	4210	4030 €

Les mutations dans le parc existant

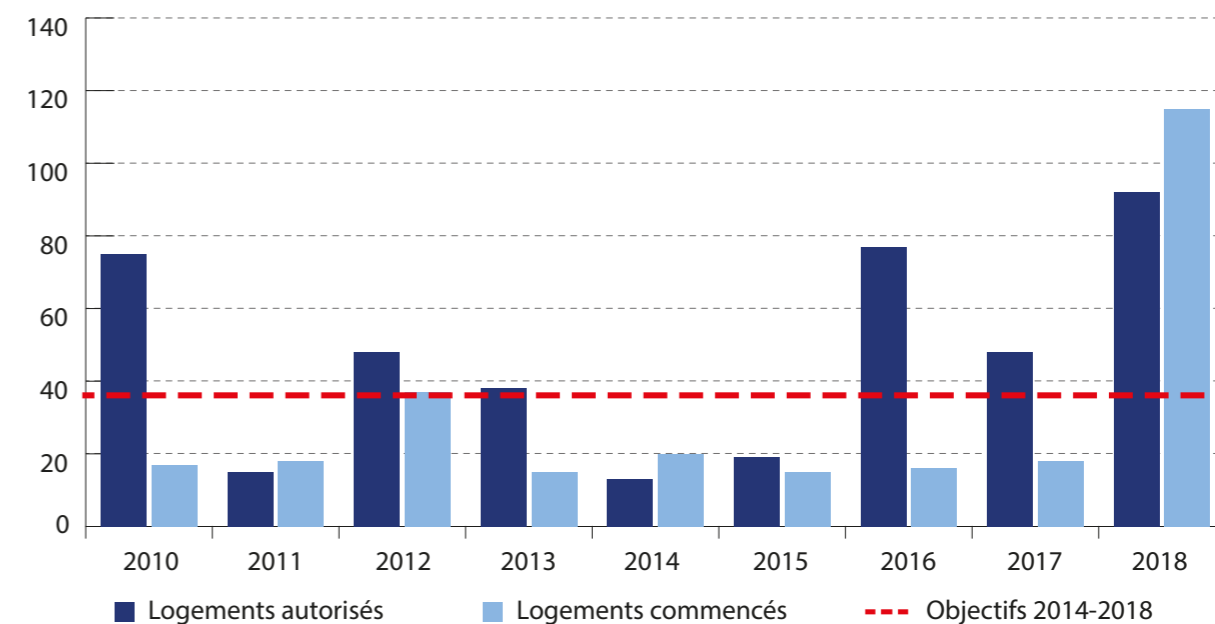
Source : Notaires de France – bases de données PERVAL
(01/08/2016-31/07/2017)

Prix médian	Le Pellerin	Nantes Métropole
Appartement ancien	2045 €/m ² en 2014 (2 actes)	2500 €/m ²
Maison ancienne	180000 € (158000 et 220000 €)	260000 € (205000 et 345000 €)

BILAN DE LA PRODUCTION 2010-2018

Logements autorisés et commencés entre 2010 et 2018

(estimation 2017 et 2018)

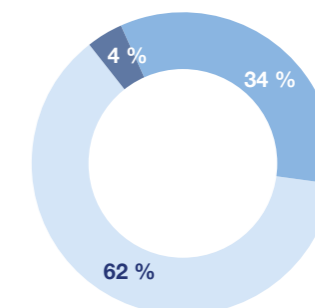


Éléments de bilan

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Moyenne 2010-2018
Logements autorisés	75	15	48	38	13	19	77	48	92	47
Logement social	43	0	0	21	0	0	25	33	22	16
Logement abordable	0	0	9	0	0	0	0	6	0	2
Dont : Accession abordable	0	0	9	0	0	0	0	6	0	2
Dont : PLS (locatif abordable)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Logements commencés	17	18	37	15	20	15	16	18	115	30

Nature des logements autorisés entre 2010 et 2018

- Logement libre
- Logement social
- Accession abordable
- Locatif abordable



OBJECTIFS ET PRÉVISIONS DE PRODUCTION POUR LA PÉRIODE 2019-2025

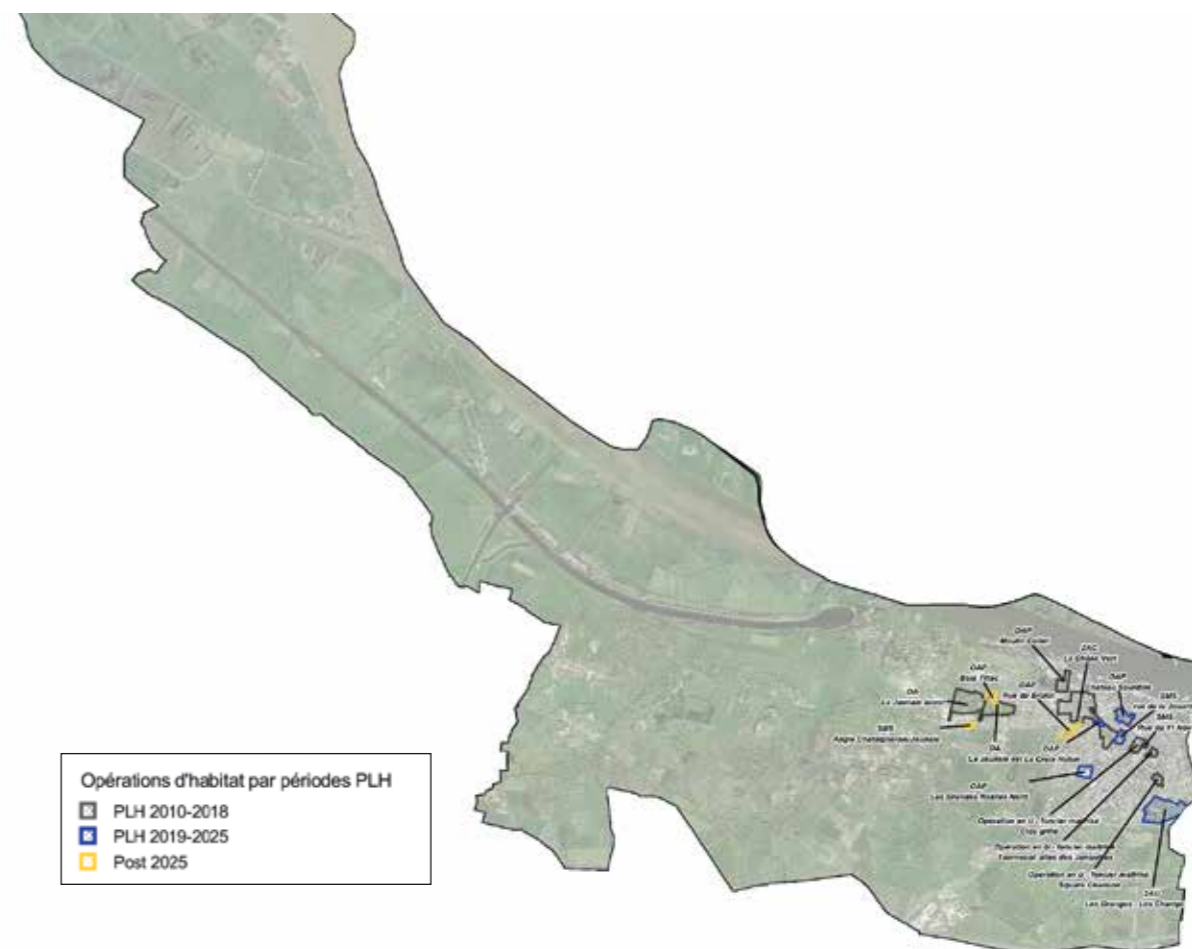


Objectif annuel PLH 2019-2025 :
35 à 40 logements

Objectif annuel logement social PLH :
12 à 14 logements sociaux soit 35 % de la production

Les opérations pouvant alimenter les objectifs de la commune sont les suivantes :

Type urbanisation	Opérations	Logements autorisés	dont logements sociaux	dont PLS	dont accession abordable	Logements autorisés entre 2019 et 2025	Logements autorisés post- 2025
Diffus	Leg – 2 rue du Chêne vert	3	3	0	0	3	0
Petit Diffus		180 soit 15/an	23	0	0	105	75
Opérations privées encadrées	SMS rue de la Jouardais	25	13	0	0	25	0
	OAP Château Sourdille	48	20 à 24	0	0	48	0
	OAP Croix Hubin	26	18	0	0	26	0
	OAP Les Grandes Noëles Nord	50	17	0	0	25	25
	2AU Les Granges (Champs Rousses)	120	40	0	0	60	60
	SMS Angle chemin Chataigneraie/Jaunais	7	4	0	0	0	7
	OAP Bois Tillac	10	4	0	0	0	10
	OAP Rue de Brulot	20	7	0	3	0	20
TOTAUX IDENTIFIÉS (logements)		489	153	0	3	292 soit 42 logts/an dont 100 LS	



Opérations d'habitat par périodes PLH
 ■ PLH 2010-2018
 ■ PLH 2019-2025
 ■ Post 2025

> Les opérations envisagées pour la période 2019-2025 atteignent **292 logements soit 42/an en moyenne**. La production s'appuie sur la capacité identifiée au PLUm (diffus et OAP) pour laquelle le calendrier de sortie n'est que prévisionnel. Un lissage sur la période suivante, dans laquelle la production prévisionnelle est plus limitée est possible.

En conséquence, **l'objectif annuel de production de logements neufs** de la commune du Pellerin peut être confirmé **à hauteur de 35 à 40 logements par an**.

> La commune du Pellerin est soumise au dispositif de l'article 55 de la loi SRU et compte 312 logements sociaux SRU soit 14,80 % des résidences principales. **Il lui manque**

107 logements pour atteindre le seuil légal des 20 %.

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, la commune a souhaité s'engager dans une production de logements locatifs sociaux suffisante répondant à la demande. **Cet objectif a été fixé dans le PLH actuel à 35 % de la construction neuve soit 14 logements/an (recours à la mutualisation).**

Pour le PLH 2019-2025, le rythme de rattrapage SRU s'accélère. Des échanges ont été engagés avec les services de l'État, pour définir dans le PLH un objectif volontariste en matière de logement social à hauteur de 35 % de la construction neuve, qui pourrait

être l'indicateur de l'engagement communal à rattraper les logements manquants lors des bilans triennaux. **Cela représente pour la commune du Pellerin un objectif de 12 à 14 logements sociaux par an pour une production totale de 35 à 40 logements.**

Les opérations et outils du PLUm permettent d'envisager une production de logements sociaux à hauteur de 100 logements sociaux dans la période soit 35 % de la production prévisionnelle.

OUTILS ET MOYENS MIS À DISPOSITION

Afin de conforter la production de logements et en particulier de logements sociaux et abordables, Nantes Métropole et la commune mettront en œuvre les outils et moyens nécessaires, notamment :

- **Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain :** plusieurs outils réglementaires sont mobilisables pour renforcer ou encadrer la production de logements en particulier sociaux et abordables.
- **Les secteurs de renforcement de la mixité sociale dits "secteurs ENL"** qui permettent de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** cet outil permet de « prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre » et notamment « les indications sur le programme de logement à développer ».
- **Les Emplacements Réservés ou Servitudes pour Mixité Sociale (SMS) :** outils qui consistent à « réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

■ L'intervention foncière :

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

■ **Les ZAC et opérations publiques** qui permettent à la collectivité de maîtriser le foncier, de construire les infrastructures nécessaires et d'assurer une programmation de logements en adéquation avec les besoins et les objectifs du PLH.

■ **Les outils financiers :** pourront être mobilisés les outils « Projet Urbain Partenarial » et « Taxe d'Aménagement Majorée » permettant d'adosser un aménagement de l'espace public de qualité aux opérations immobilières.

LA POURSUITE DES ACTIONS THÉMATIQUES

Projets dédiés à des besoins spécifiques

Tableau sur les opérations réalisées et projetées dans la commune avec date de réalisation.

Public concerné	Opération	Nb de logements ou capacité	Année de livraison	Commentaires
Personnes âgées	Logements adaptés seniors en centralité			
Personnes âgées	Déplacement de l'EHPAD secteur des grandes Noëles et production de logements intermédiaires/ résidence autonomie		Horizon 10 ans	

L'intervention sur le parc privé et social existant

L'OPAH « Bord de Loire », a été engagée en 2014 pour une durée de 5 ans dans les communes de Couéron, Indre, Le Pellerin, Saint Jean-de-Boiseau et La Montagne. Les objectifs définis sur 5 ans concerneront 300 logements privés réhabilités (277 propriétaires occupants et 23 bailleurs) et 2 copropriétés privées rendues accessibles.

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter Mieux couvre l'ensemble du territoire métropolitain (hors OPAH) avec trois objectifs prioritaires : la rénovation énergétique, l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap et la lutte contre l'habitat indigne ou l'inconfort des logements.

De nouveaux dispositifs viendront poursuivre la politique de réhabilitation du parc existant dans le cadre du PLH 2019-2025.

LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX DÉFINIE DANS LE CADRE DE LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

Avec un parc social de plus de 62 000 logements sociaux SRU et **une demande locative sociale croissante (30 426 demandeurs au 1^{er} janvier 2018)**, la fluidification des parcours résidentiels dans le parc public constitue un enjeu majeur pour la métropole.

Pour y répondre, **la Métropole s'est dotée d'une Conférence Intercommunale du Logement**, coprésidée par Nantes Métropole et l'État et composée de l'ensemble des acteurs du logement social du territoire : les maires des communes membres, les bailleurs sociaux, Action Logement, les associations de locataires, les organismes et associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

La CIL a vocation à définir les priorités partagées à l'échelle de la Métropole en matière d'occupation du parc locatif social et d'attribution des logements sociaux. Pour cela, ont été définis :

- **Le Document d'Orientations Stratégiques** approuvé par le conseil métropolitain du 17 octobre 2016.
- **La Convention Intercommunale d'Attributions**, fusion de l'Accord Collectif Intercommunal, de la Convention d'Équilibre Territorial et de la Charte Métropolitaine de Relogement, approuvée en conseil métropolitain du 10 février 2017.
- **Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)**, approuvé en conseil métropolitain du 26 juin 2017 après avis des communes et du Préfet.

Ces documents réaffirment des principes d'égalité d'accès au parc social et de droit à la mobilité de tous les habitants de la métropole dans le respect des équilibres territoriaux et de la solidarité intercommunale.

En déclinaison, l'ensemble des partenaires s'est engagé à respecter les objectifs d'attributions définis dans la CIL et dans la loi Égalité et Citoyenneté. Leur mise en œuvre doit s'appuyer sur une coopération renforcée de l'ensemble des acteurs autour des objectifs partagés et notamment :

Publics concernés	Objectifs d'attributions
Ménages prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages relevant du contingent préfectoral (7 situations) • Demandeurs de mutations avec motifs : raison de santé, sous-occupation et sur-occupation, précarité économique • Ménages nécessitant un relogement lié aux opérations de renouvellement urbain (ANRU et hors ANRU) • Ménages appartenant au 1^{er} quartile et non contingentés 	<p>25 % des attributions des bailleurs, communes, Action Logement, et l'intégralité du contingent préfectoral. Soit 47,5 % des attributions annuelles consacrées aux ménages prioritaires L441-1</p> <p>Une attribution privilégiée dans le parc non fragile situé hors des quartiers prioritaires dont 25 % des attributions annuelles doivent être consacrées aux seuls ménages du 1^{er} quartile ou relogés</p>
Ménages ciblés pour la diversification des quartiers prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages des 2, 3 et 4^{es} quartiles • dont ménages cibles (ménages en lien avec l'emploi ou retraités avec des ressources > 60 % des plafonds PLUS) 	<p>50 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p> <p>20 à 30 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p>

DONNÉES DE CADRAGE



Démographie



38 425 habitants en 2010
39 649 habitants en 2015

Évolution annuelle :
+ 0,3 %/an

Taille moyenne des ménages : 2,2 en 2009/2,1 en 2014

Parc de logement en 2017



19 420 résidences principales

4 209 logements sociaux SRU
646 logements manquants

Taux SRU

Taux 2002 :
17,30 %



Taux 2017 :
21,67 %

Le marché de la promotion immobilière

Source : OLOMA
(01/07/2016- 30/06/2017)

	Rezé		Secteur Sud-Est		Nantes Métropole	
	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²
Appartement neuf	170	3515 €	512	3631 €	4210	4030 €

Les mutations dans le parc existant

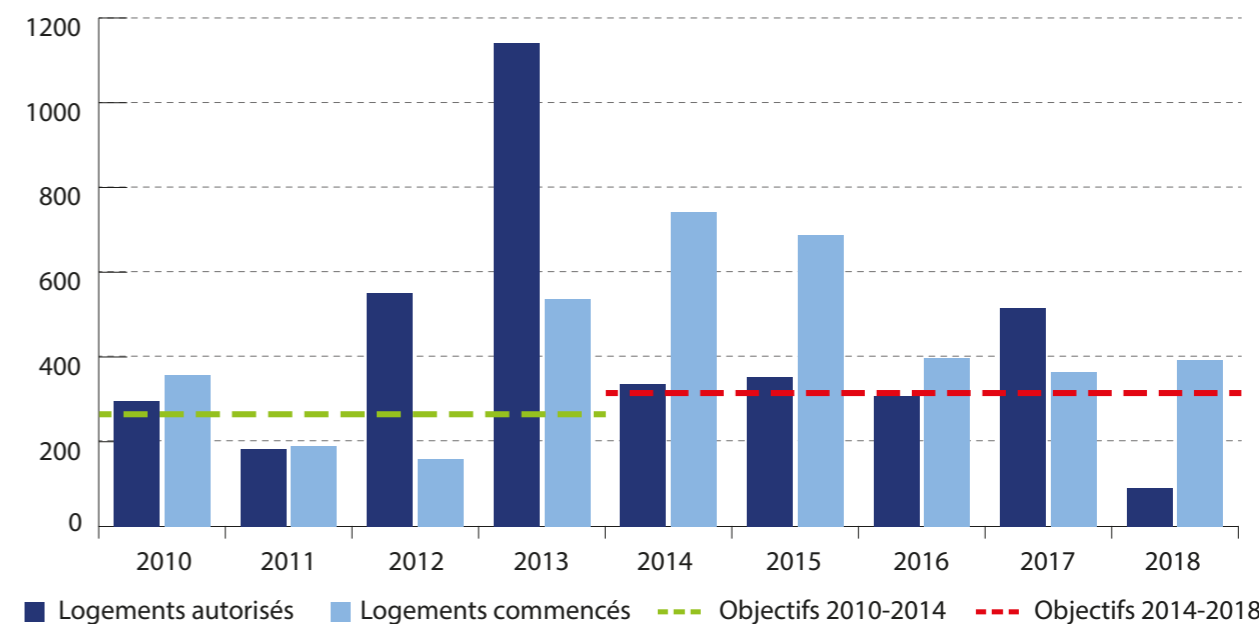
Source : Notaires de France – bases de données PERVAL
(01/08/2016-31/07/2017)

Prix médian	Rezé	Nantes Métropole
Appartement ancien	1840 €/m ²	2500 €/m ²
Maison ancienne	219 100 € (187 000 et 275 000 €)	260 000 € (205 000 et 345 000 €)

BILAN DE LA PRODUCTION 2010-2018

Logements autorisés et commencés entre 2010 et 2018

(estimation 2017 et 2018)

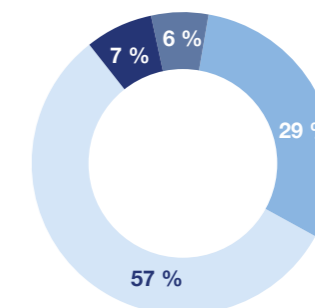


Éléments de bilan

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Moyenne 2010-2018
Logements autorisés	296	182	551	1142	337	352	307	516	91	419
Logement social	58	30	215	338	66	194	116	124	143	143
Logement abordable	80	11	72	73	97	23	79	49	84	63
Dont : Accession abordable	0	0	5	73	69	11	36	11	61	30
Dont : PLS (locatif abordable)	80	11	67	0	28	12	43	38	23	34
Logements commencés	358	191	160	536	741	688	398	364	394	426

Nature des logements autorisés entre 2010 et 2018

- Logement libre
- Logement social
- Accession abordable
- Locatif abordable



OBJECTIFS ET PRÉVISIONS DE PRODUCTION POUR LA PÉRIODE 2019-2025



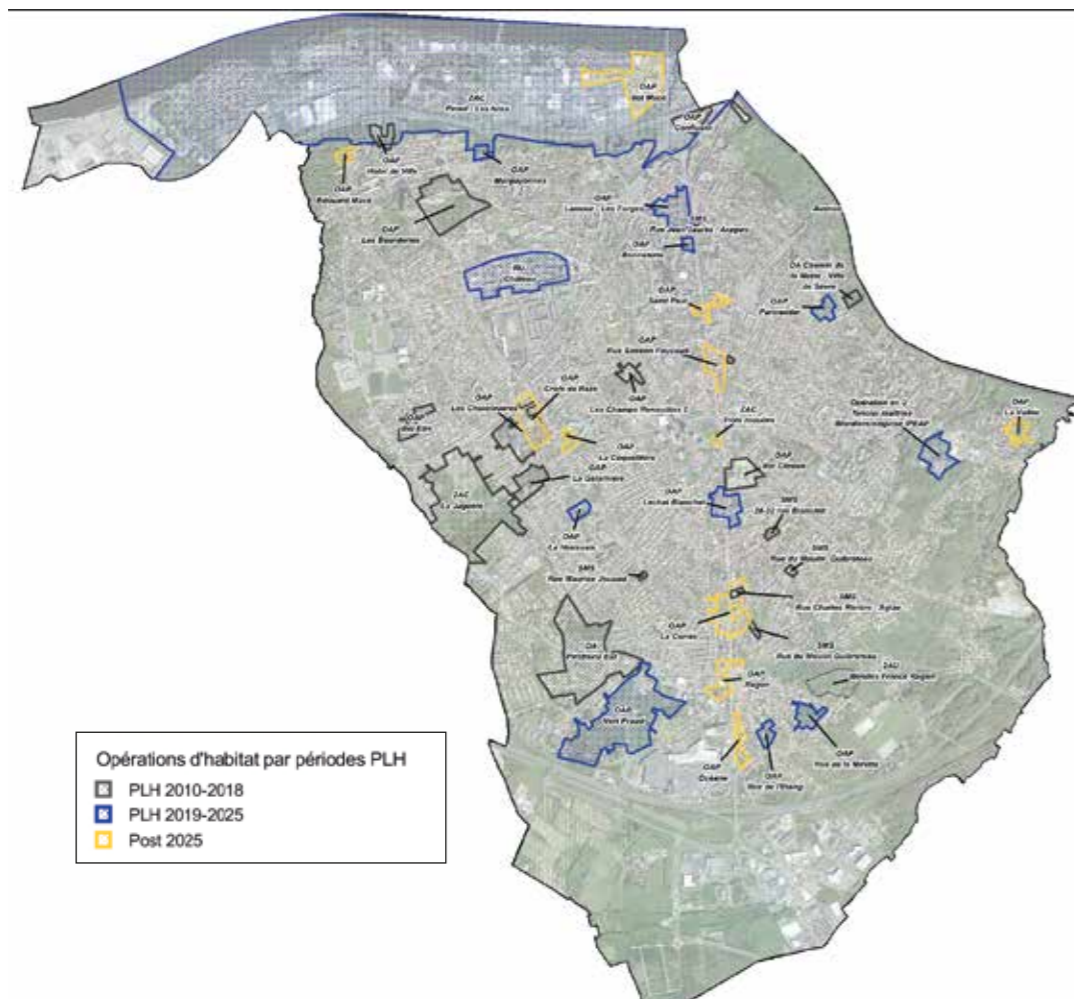
Objectif annuel PLH 2019-2025 :
320 à 332 logements

Objectif logement social :
112 à 116 logements sociaux 35 %
soit de la production

**Les opérations pouvant alimenter les objectifs de la commune
sont les suivantes :**

Type urbanisation	Opérations	Logements autorisés	dont logements sociaux	dont PLS	dont accession abordable	Logements autorisés entre 2019 et 2025	Logements autorisés post- 2025
Diffus collectif	Rue Véga	50	30	0	0	50	200
	49 rue de la Coran	2	2	0	0	2	0
	Autres opérations non identifiées						
Petit Diffus		600 soit 50/an	75	0	0	350	250
Opérations publiques et ZAC	ZAC de la Jaguère	176	54	0	32	176	0
	Îlot 7	81	18	0	17	81	0
	Îlot 8	47	16	0	15	47	0
	Îlot 9	30	0	0	0	30	0
	Îlot 10	20	20	0	0	18	0
	ZAC Pirmil les Îsles	2 440	765	0	594	880	1 560
	Grégoire	100	0	0	0	100	0
	Abattoirs 1	160	80	0	80	160	0
	Abattoirs 2	940	307	0	210	500	440
	Abattoirs 3	1 000	306	0	244	120	880
	Berges	240	72	0	60	0	240
	Colas						
	Ordronneau						
	ZAC Vert Praud	635	181	0	159	335	300
	ZAC les 3 Moulins	200	70	0	60	0	200
RU Château	300	25	80	98	150	150	
Foncier maîtrisé Blordière (déplacement IPEAP)	160	56	0	0	160	0	

Type urbanisation	Opérations	Logements autorisés	dont logements sociaux	dont PLS	dont accession abordable	Logements autorisés entre 2019 et 2025	Logements autorisés post- 2025
Opérations privées encadrées	OAP Bel Être	27	9	0	4	27	0
	OAP Parmentier	30	30	0	0	30	0
	OAP La Galarnière	9	0	0	0	0	9
	OAP Lechat Blanchet	153	45	0	30	53	100
	OAP Marguyonnes - rue Émile Zola	90	20	20	0	40	50
	OAP La Houssais	15	15	0	0	15	0
	OAP Lamour les Forges	30	15	0	15	30	0
	OAP Bonnetterie	26	9	0	3	26	0
	OAP Les Bourderies	205	62	41	80	205	0
	OAP La Carrée	227	79	0	34	0	227
	OAP Îlot Macé	320	112	0	64	0	320
	OAP Vallée	30	9	0	6	0	30
	OAP E. Macé	9	0	0	3	0	9
	OAP Océane	90	31	0	9	0	90
	OAP Ragon	165	58	0	33	0	165
	OAP Croix de Rezé	101	35	0	10		101
	OAP Coquettière	44	15	0	9	0	44
	OAP rue de l'Étang	37	13	0	7	37	0
	OAP Trois Moulins sud	30	11	0	5	0	30
	OAP rue de la Mirette	47	16	0	9	47	0
OAP Siméon Foucault	139	49	0	21	0	139	
OAP Saint Paul	65	23	0	10	0	65	
TOTAUX IDENTIFIÉS (logements)		6 452	1 914	141	1 295	2 613 soit 373 logts/an dont 831 LS	
Opérations sociales restant à identifier		12/an	12/an	0	0	12/an	



> Les opérations envisagées pour la période 2019-2025 atteignent **2613 logements soit 373/an en moyenne**. Les opérations publiques représentent 59 % de la production prévisionnelle (240 logements/an). Pour le reste, la production s'appuie sur la capacité identifiée au PLUm (diffus et OAP) pour laquelle le calendrier de sortie n'est que prévisionnel. Un lissage sur la période suivante, dans laquelle la production prévisionnelle est plus limitée est possible (rétention foncière, complexité des montages opérationnels en renouvellement urbain).

En conséquence, **l'objectif annuel de production de logements neufs de la commune de Rezé peut être confirmé à hauteur de 320 à 332 logements par an**.

> La commune de Rezé est soumise au dispositif de l'article 55 de la loi SRU et compte 4 209 logements sociaux SRU soit 21,67 % des résidences principales. **Il lui manquait 646 logements pour atteindre le seuil légal des 25 %**.

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, la commune a souhaité s'engager dans une production de logements locatifs sociaux suffisante répondre à la demande. Cet objectif a été fixé dans le PLH actuel à **35 % de la construction neuve soit 116 logements/an dont 76 puis 84 logements/an au titre du rattrapage SRU (commune non mutualisée)**.

Pour le PLH 2019-2025, le rythme de rattrapage SRU s'accélère. Des échanges ont été engagés avec les services de l'État, pour définir dans le PLH un objectif volontariste en matière de logement social à hauteur de 35 % de la construction neuve, qui pourrait être l'indicateur de l'engagement communal à rattraper les logements manquants lors des bilans triennaux. Cela représente pour la commune de Rezé un objectif de 112 à 116 logements sociaux par an pour une production

totale de 320 à 332 logements.

Les opérations et outils du PLUm permettent d'envisager une production de logements sociaux à hauteur de 831 logements sociaux dans la période soit 32 % de la production prévisionnelle. Aussi, Nantes Métropole et la commune assureront une veille foncière active pour identifier chaque année 12 logements sociaux supplémentaires nécessaires à l'atteinte des objectifs.

OUTILS ET MOYENS MIS À DISPOSITION

Afin de conforter la production de logements et en particulier de logements sociaux et abordables, Nantes Métropole et la commune mettront en œuvre les outils et moyens nécessaires, notamment :

- **Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain :** plusieurs outils réglementaires sont mobilisables pour renforcer ou encadrer la production de logements en particulier sociaux et abordables.
- **Les secteurs de renforcement de la mixité sociale dits "secteurs ENL"** qui permettent de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** cet outil permet de « prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre » et notamment « les indications sur le programme de logement à développer ».

- **Les Emplacements Réservés ou Servitudes pour Mixité Sociale (SMS) :** outils qui consistent à « réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ». **L'intervention foncière :**
- **L'acquisition directe de foncier par Nantes Métropole pour le logement social, les réserves foncières Habitat et renouvellement urbain,** qui visent à moyen/long terme à réaliser des opérations de type ZAC ou des aménagements mixtes voirie/habitat.
- **Le Programme d'Action Foncière (PAF Habitat)** permet de constituer des réserves foncières au bénéfice des communes pour les opérations d'habitat à moyen et long terme.
- **La politique foncière propre de la commune.**

■ **Les ZAC et opérations publiques** qui permettent à la collectivité de maîtriser le foncier, de construire les infrastructures nécessaires et d'assurer une programmation de logements en adéquation avec les besoins et les objectifs du PLH.

■ **Les outils financiers** : pourront être mobilisés les outils « Projet Urbain Partenarial » et « Taxe d'Aménagement Majorée » permettant d'adosser un aménagement de l'espace public de qualité aux opérations immobilières.

LA POURSUITE DES ACTIONS THÉMATIQUES

Projets dédiés à des besoins spécifiques

Une réflexion sur les besoins en matière de logements adaptés pour les gens du voyage engagée à travers la réalisation de diagnostic des besoins dans le quartier de Ragon. De nombreuses situations ont été identifiées

qui demandent la définition d'une démarche globale de production de logements adaptés (acquis améliorés ou neufs) ou de terrains familiaux (en réflexion à la Robinière).

Tableau sur les opérations réalisées et projetées dans la commune avec date de réalisation.

Public concerné	Opération	Nb de logements ou capacité	Année de livraison	Commentaires
Personnes âgées/ dans programme intergénérationnel	Rue du Vert Praud	36	2019	
Personnes âgées	Rue Hôtel de Ville	20	2022	
Personnes âgées/ personnes en situation de handicap	ZAC Château	Logements sociaux adaptés (15)		
Personnes situation de handicap	Site Blordière IPEAP	APAJH		Pôle grande dépendance et habitat inclusif
	Jaguère	ADAPEI		Habitat inclusif
Personnes âgées	La Houssais			
Gens du voyage				Habitat adapté et terrain familiaux à identifier
Jeunes/Étudiants	ZAC Château	80		
Habitat spécifique				Tiny House
				Terrains provisoires pour les Roms en attente de logement autonome

L'intervention sur le parc privé et social existant

Concernant l'amélioration du parc privé existant, le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter Mieux couvre l'ensemble du territoire métropolitain (hors OPAH) avec trois objectifs prioritaires :

- La rénovation énergétique.
- L'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap.
- La lutte contre l'habitat indigne ou l'inconfort des logements.

L'OPAH Confluence lancée en 2012 pour la période 2012-2017, couvre six quartiers de Nantes et Rezé où de nombreux logements vétustes ont été repérés : Joffre/Barbusse, Dalby/Stalingrad, Zola/quai de la Fosse, Hauts-Pavés/Saint-Félix, République/Les Ponts et Pont-Rousseau. Le dispositif mobilise 5,5 millions d'euros d'aides de l'Agence nationale de l'habitat et de Nantes Métropole. Objectifs : rénover 335 logements en cinq ans et traiter les copropriétés les plus dégradées.

De nouveaux dispositifs viendront poursuivre la politique de réhabilitation du parc existant

dans le cadre du PLH 2019-2025.

Dans le parc social, en déclinaison du contrat de ville, la commune de Rezé et Nantes Métropole ont engagé des réflexions avec LNH et Atlantique Habitations sur le quartier d'habitat social du Château. Une étude a été réalisée et a permis de définir un schéma d'orientations incluant des démolitions (hypothèse de 80 logements démolis), des programmes de réhabilitation pour 165 logements sociaux et la reconstruction de 257 à 297 logements nouveaux. Ce projet se réalisera dans le cadre d'une ZAC dont la création est prévue début 2018 avec un démarrage des travaux à partir de 2020.

Une identification des sites de compensation de l'offre démolie doit être réalisée : 65 logements sont déjà programmés dans l'îlot 6, 6 bis et 12 de la Jaguère.

Des programmes de réhabilitations sont également programmés hors du QPV (Butte de Praud/Harmonie Habitat – 23 logts en 2016) et Maison Radieuse (161 logements - Atlantique Habitations).

LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX DÉFINIE DANS LE CADRE DE LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

Avec un parc social de plus de 62000 logements sociaux SRU et **une demande locative sociale croissante (30 426 demandeurs au 1^{er} janvier 2018)**, la fluidification des parcours résidentiels dans le parc public constitue un enjeu majeur pour la métropole.

Pour y répondre, **la Métropole s'est dotée d'une Conférence Intercommunale du Logement**, coprésidée par Nantes Métropole

et l'État et composée de l'ensemble des acteurs du logement social du territoire : les maires des communes membres, les bailleurs sociaux, Action Logement, les associations de locataires, les organismes et associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

La CIL a vocation à définir les priorités partagées à l'échelle de la Métropole en matière d'occupation

du parc locatif social et d'attribution des logements sociaux. Pour cela, ont été définis :

- **Le Document d'Orientations Stratégiques** approuvé par le conseil métropolitain du 17 octobre 2016.
- **La Convention Intercommunale d'Attributions**, fusion de l'Accord Collectif Intercommunal, de la Convention d'Équilibre Territorial et de la Charte Métropolitaine de Relogement, approuvée en conseil métropolitain du 10 février 2017.

- **Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)**, approuvé en conseil métropolitain du 26 juin 2017 après avis des communes et du Préfet.

Ces documents réaffirment des principes d'égalité d'accès au parc social et de droit à la mobilité de tous les habitants de la métropole dans le respect des équilibres territoriaux et de la solidarité intercommunale.

En déclinaison, l'ensemble des partenaires s'est engagé à respecter les objectifs d'attributions définis dans la CIL et dans la loi Égalité et Citoyenneté. Leur mise en œuvre doit s'appuyer sur une coopération renforcée de l'ensemble des acteurs autour des objectifs partagés et notamment :

Publics concernés	Objectifs d'attributions
Ménages prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages relevant du contingent préfectoral (7 situations) • Demandeurs de mutations avec motifs : raison de santé, sous-occupation et sur-occupation, précarité économique • Ménages nécessitant un relogement lié aux opérations de renouvellement urbain (ANRU et hors ANRU) • Ménages appartenant au 1^{er} quartile et non contingentés 	<p>25 % des attributions des bailleurs, communes, Action Logement, et l'intégralité du contingent préfectoral. Soit 47,5 % des attributions annuelles consacrées aux ménages prioritaires L441-1</p> <p>Une attribution privilégiée dans le parc non fragile situé hors des quartiers prioritaires dont 25 % des attributions annuelles doivent être consacrées aux seuls ménages du 1^{er} quartile ou relogés</p>
Ménages ciblés pour la diversification des quartiers prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages des 2, 3 et 4^{es} quartiles • dont ménages cibles (ménages en lien avec l'emploi ou retraités avec des ressources > 60 % des plafonds PLUS) 	<p>50 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p> <p>20 à 30 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p>

DONNÉES DE CADRAGE



Démographie

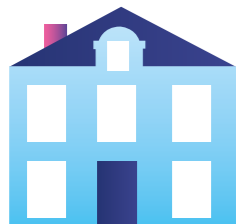


3 506 habitants en 2010
3 879 habitants en 2015

Évolution annuelle :
+ 2 %/an

Taille moyenne des ménages : 2,7 en 2009/2,6 en 2014

Parc de logement en 2017



1 558 résidences principales

101 logements sociaux SRU

288 logements manquants*

*Commune exemptée de l'application de la loi SRU (PEB)

Taux SRU

Taux 2002 :
3,40 %



Taux 2017 :
6,48 %

Le marché de la promotion immobilière

Source : OLOMA
(01/07/2016- 30/06/2017)

	Saint-Aignan-de-Grand-Lieu		Secteur Sud-Ouest		Nantes Métropole	
	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²
Appartement neuf	Pas de référence		216	3304 €	4210	4030 €

Les mutations dans le parc existant

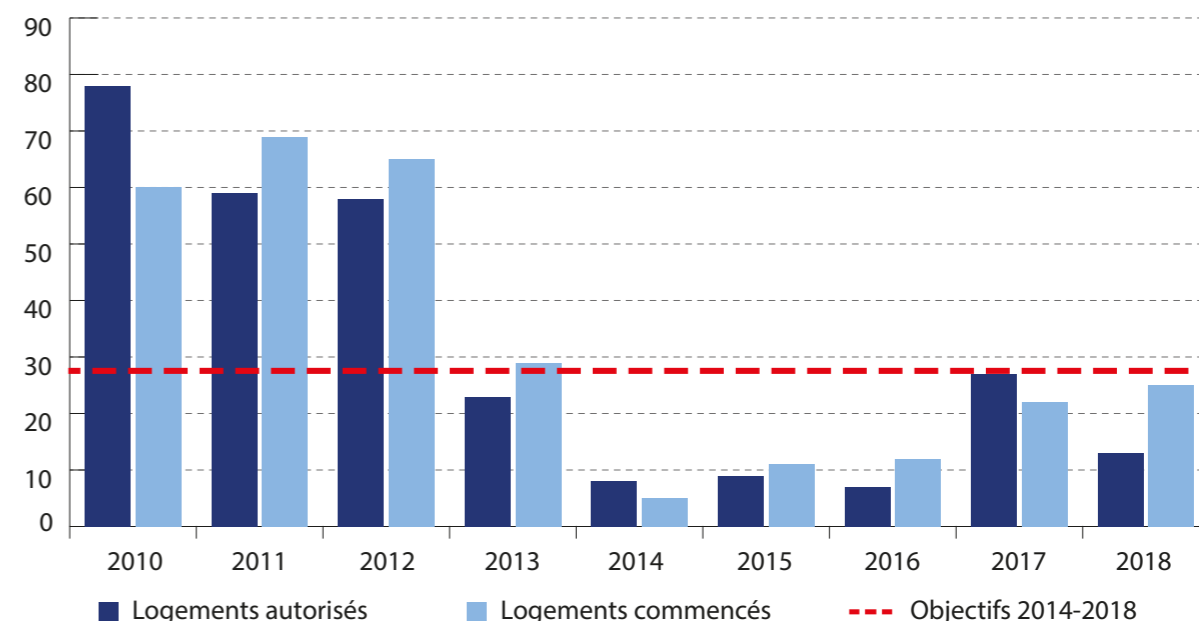
Source : Notaires de France – bases de données PERVAL
(01/08/2016-31/07/2017)

Prix médian	Saint-Aignan-de-Grand-Lieu	Nantes Métropole
Appartement ancien	Pas de référence depuis 2014	
Maison ancienne	205 000 € (174 100 et 240 000 €)	260 000 € (205 000 et 345 000 €)

BILAN DE LA PRODUCTION 2010-2018

Logements autorisés et commencés entre 2010 et 2018

(estimation 2017 et 2018)

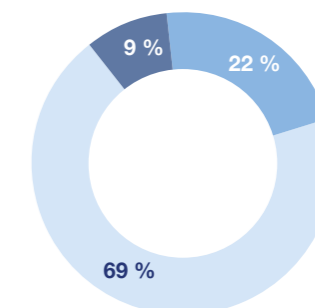


Éléments de bilan

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Moyenne 2010-2018
Logements autorisés	78	59	58	23	8	9	16	27	13	32
Logement social	24	0	24	0	0	0	0	5	7	7
Logement abordable	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dont : Accession abordable	13	11	2	3	0	0	0	0	0	3
Dont : PLS (locatif abordable)	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Logements commencés	60	69	65	29	5	11	12	22	25	33

Nature des logements autorisés entre 2010 et 2018

- Logement libre
- Logement social
- Accession abordable
- Locatif abordable



OBJECTIFS ET PRÉVISIONS DE PRODUCTION POUR LA PÉRIODE 2019-2025

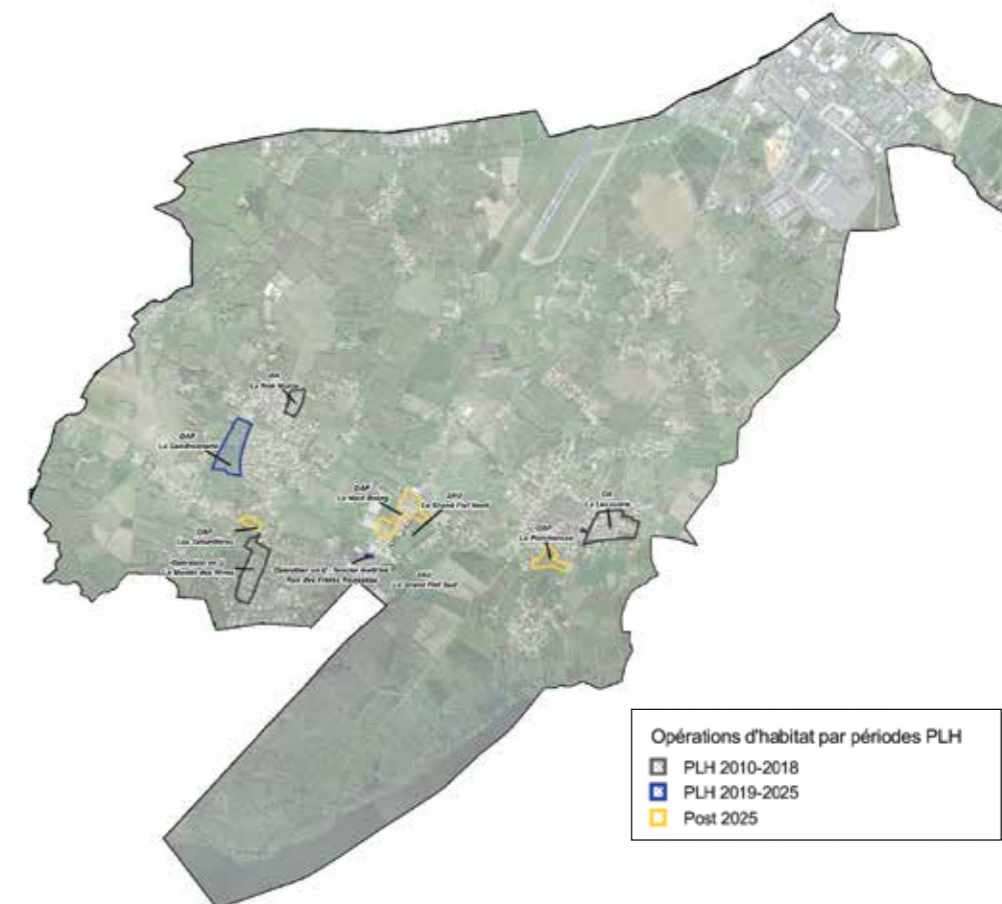


Objectif annuel PLH 2019-2025 :
10 à 15 logements

Objectif logement social :
3 à 5 logements soit 33 % de la construction neuve

**Les opérations pouvant alimenter les objectifs de la commune
sont les suivantes :**

Type urbanisation	Opérations	Logements autorisés	dont logements sociaux	dont PLS	dont accession abordable	Logements autorisés entre 2019 et 2025	Logements autorisés post- 2025
Petit Diffus		60 soit 5/an	8	0	0	35	25
Opérations privées encadrées	OAP Gendronnerie	70	25	0	11	70	0
	OAP Pommereau	10	5	0	5	0	10
	OAP Haut Bourg						
	OAP Les Jahardières	15	5	0	2		15
TOTAUX IDENTIFIÉS (logements)		155 soit 13/an	43 (28)	0	18 (12)	105 soit 15 logts/an	



Opérations d'habitat par périodes PLH

- PLH 2010-2018
- PLH 2019-2025
- Post 2025

> Les opérations envisagées pour la période 2019-2025 atteignent **105 logements soit 15/an en moyenne**. La production s'appuie sur la capacité identifiée au PLUm (diffus et OAP) pour laquelle le calendrier de sortie n'est que prévisionnel et dans le cadre des contraintes du PEB actuel. Ces capacités pourront être revues selon les évolutions possibles du PEB et les scénarii de réaménagement de l'aéroport de Nantes-Atlantique.

En conséquence, **l'objectif annuel de production de logements neufs de la commune de Saint-Aignan de Grand Lieu est fixé à hauteur de 10 à 15 logements par an en moyenne**.

> La commune de Saint-Aignan-de-Grand Lieu qui compte 101 logements sociaux SRU soit 6,48 % des résidences principales est exemptée de l'article 55 de la loi SRU du fait

de la présence du PEB. **Il lui manque 288 logements pour atteindre le seuil légal des 25 %.**

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, la commune a souhaité s'engager dans une production de logements locatifs sociaux suffisante pour répondre à la demande. Cet objectif a été fixé dans le PLH actuel à **35 % de la construction neuve soit 9 à 11 logements/an pour un objectif de 25 à 30 logements**.

Les opérations et outils du PLUm permettent d'envisager une production de 30 logements sociaux dans la période 2019-2025.

Un objectif de 3 à 5 de logements sociaux par an soit un minimum de 33 % de la production neuve peut ainsi être envisagé.

OUTILS ET MOYENS MIS À DISPOSITION

Afin de conforter la production de logements et en particulier de logements sociaux et abordables, Nantes Métropole et la commune mettront en œuvre les outils et moyens nécessaires, notamment :

■ **Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain :** plusieurs outils réglementaires sont mobilisables pour renforcer ou encadrer la production de logements en particulier sociaux et abordables.

- **Les secteurs de renforcement de la mixité sociale dits "secteurs ENL"** qui permettent de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** cet outil permet de « prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre » et notamment « les indications sur le programme de logement à développer ».

- **Les Emplacements Réservés ou Servitudes pour Mixité Sociale (SMS) :** outils qui consistent à « réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

- **L'intervention foncière :**
- **L'acquisition directe de foncier par Nantes Métropole pour le logement social, les réserves foncières Habitat et renouvellement urbain,** qui visent à moyen/long terme à réaliser des opérations de type ZAC ou des aménagements mixtes voirie/habitat.

- **Le Programme d'Action Foncière (PAF Habitat)** permet de constituer des réserves foncières au bénéfice des communes pour les opérations d'habitat à moyen et long terme.

- **La politique foncière propre de la commune.**

■ **Les ZAC et opérations publiques** qui permettent à la collectivité de maîtriser le foncier, de construire les infrastructures nécessaires et d'assurer une programmation de logements en adéquation avec les besoins et les objectifs du PLH.

■ **Les outils financiers :** pourront être mobilisés les outils « Projet Urbain Partenarial » et « Taxe d'Aménagement Majorée » permettant d'adosser un aménagement de l'espace public de qualité aux opérations immobilières.

LA POURSUITE DES ACTIONS THÉMATIQUES

Projets dédiés à des besoins spécifiques

Tableau sur les opérations réalisées et projetées dans la commune avec date de réalisation.

Public concerné	Opération	Nb de logements ou capacité	Année de livraison	Commentaires
Personnes âgées	Moulin des Rives 2	5	2019 ou 2020	

L'intervention sur le parc privé et social existant

Concernant l'amélioration du parc privé existant, le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter Mieux couvre l'ensemble du territoire métropolitain (hors OPAH) avec trois objectifs prioritaires :

- La rénovation énergétique.
- L'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap.
- La lutte contre l'habitat indigne ou l'inconfort des logements.

De nouveaux dispositifs viendront poursuivre la politique de réhabilitation du parc existant dans le cadre du PLH 2019-2025.

LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX DÉFINIE DANS LE CADRE DE LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

Avec un parc social de plus de 62 000 logements sociaux SRU et **une demande locative sociale croissante (30 426 demandeurs au 1^{er} janvier 2018)**, la fluidification des parcours résidentiels dans le parc public constitue un enjeu majeur pour la métropole.

Pour y répondre, **la Métropole s'est dotée d'une Conférence Intercommunale du Logement**, coprésidée par Nantes Métropole et l'État et composée de l'ensemble des acteurs du logement social du territoire : les maires des communes membres, les bailleurs sociaux, Action Logement, les associations de locataires, les organismes et associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

La CIL a vocation à définir les priorités partagées à l'échelle de la Métropole en matière d'occupation du parc locatif social et d'attribution des logements sociaux. Pour cela, ont été définis :

- **Le Document d'Orientations Stratégiques** approuvé par le conseil métropolitain du 17 octobre 2016.
- **La Convention Intercommunale d'Attributions**, fusion de l'Accord Collectif Intercommunal, de la Convention d'Équilibre Territorial et de la Charte Métropolitaine de Relogement, approuvée en conseil métropolitain du 10 février 2017.
- **Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)**, approuvé en conseil métropolitain du 26 juin 2017 après avis des communes et du Préfet.

Ces documents réaffirment des principes d'égalité d'accès au parc social et de droit à la mobilité de tous les habitants de la métropole dans le respect des équilibres territoriaux et de la solidarité intercommunale.

En déclinaison, l'ensemble des partenaires s'est engagé à respecter les objectifs d'attributions définis dans la CIL et dans la loi Égalité et Citoyenneté. Leur mise en œuvre doit s'appuyer sur une coopération renforcée de l'ensemble des acteurs autour des objectifs partagés et notamment :

Publics concernés	Objectifs d'attributions
Ménages prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages relevant du contingent préfectoral (7 situations) • Demandeurs de mutations avec motifs : raison de santé, sous-occupation et sur-occupation, précarité économique • Ménages nécessitant un relogement lié aux opérations de renouvellement urbain (ANRU et hors ANRU) • Ménages appartenant au 1^{er} quartile et non contingentés 	<p>25 % des attributions des bailleurs, communes, Action Logement, et l'intégralité du contingent préfectoral. Soit 47,5 % des attributions annuelles consacrées aux ménages prioritaires L441-1</p> <p>Une attribution privilégiée dans le parc non fragile situé hors des quartiers prioritaires dont 25 % des attributions annuelles doivent être consacrées aux seuls ménages du 1^{er} quartile ou relogés</p>
Ménages ciblés pour la diversification des quartiers prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages des 2, 3 et 4^{es} quartiles • dont ménages cibles (ménages en lien avec l'emploi ou retraités avec des ressources > 60 % des plafonds PLUS) 	<p>50 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p> <p>20 à 30 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p>

DONNÉES DE CADRAGE



Démographie



43 153 habitants en 2010
45 786 habitants en 2015

Évolution annuelle :
+ 1,2 %/an

Taille moyenne des ménages : 2,2 en 2009/2,2 en 2014

Parc de logement en 2017



21 249 résidences principales

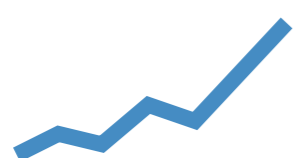
5 766 logements sociaux SRU*

Pas de logement manquant

Taux SRU > 25 % (+ 453 logements)

Taux SRU

Taux 2002 :
25,80 %



Taux 2017 :
27,14 %

Le marché de la promotion immobilière

Source : OLOMA
(01/07/2016- 30/06/2017)

	Saint-Herblain		Secteur Nord-Ouest		Nantes Métropole	
	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²
Appartement neuf	447	3581 €	711	3589 €	4210	4030 €

Les mutations dans le parc existant

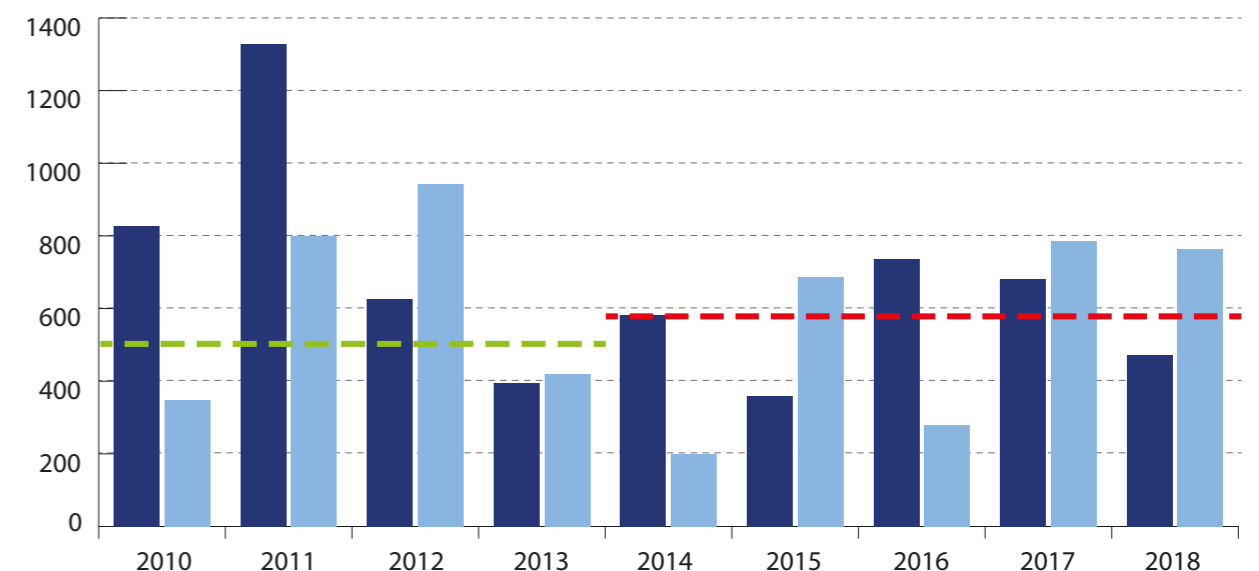
Source : Notaires de France – bases de données PERVAL
(01/08/2016-31/07/2017)

Prix médian	Saint-Herblain	Nantes Métropole
Appartement ancien	1740 €/m ²	2500 €/m ²
Maison ancienne	245 000 € (197 000 et 290 000 €)	260 000 € (205 000 et 345 000 €)

BILAN DE LA PRODUCTION 2010-2018

Logements autorisés et commencés entre 2010 et 2018

(estimation 2017 et 2018)



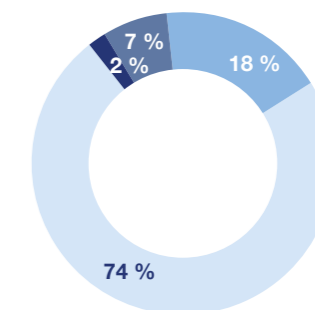
■ Logements autorisés ■ Logements commencés - - - Objectifs 2010-2014 - - - Objectifs 2014-2018

Éléments de bilan

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Moyenne 2010-2018
Logements autorisés	826	1327	626	395	581	359	737	682	471	667
Logement social	196	248	169	39	100	56	117	89	46	118
Logement abordable	63	99	10	0	0	51	67	58	24	41
Dont : Accession abordable	50	99	10	0	0	46	34	39	149	47
Dont : PLS (locatif abordable)	13	0	0	0	0	5	33	19	31	11
Logements commencés	348	799	942	420	200	686	280	785	765	581

Nature des logements autorisés entre 2010 et 2018

- Logement libre
- Logement social
- Accession abordable
- Locatif abordable



OBJECTIFS ET PRÉVISIONS DE PRODUCTION POUR LA PÉRIODE 2019-2025

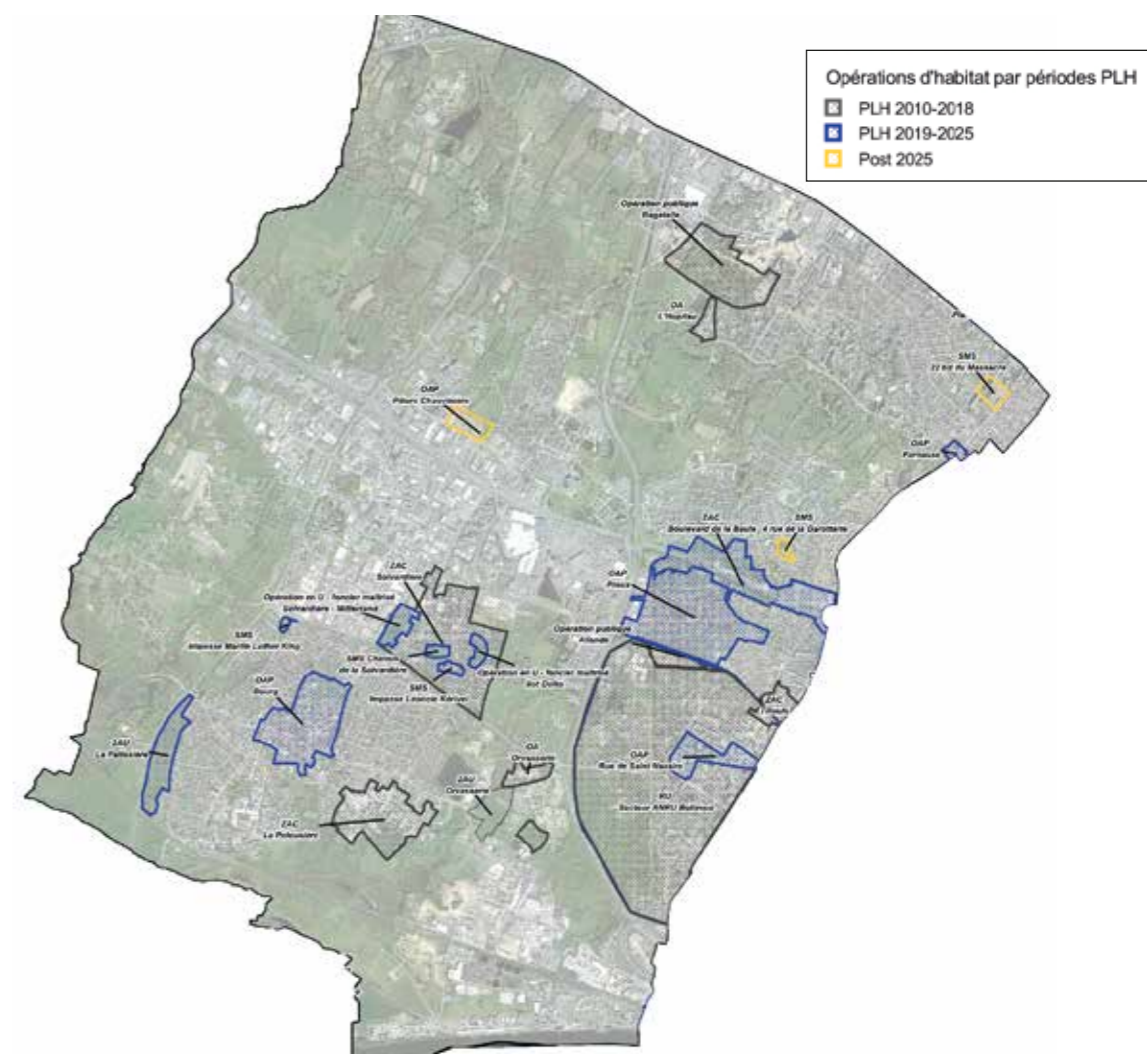


Objectif annuel PLH 2019-2025 :
450 logements

Objectif logement social :
113 à 122 logements soit 25 à 27 % de la production neuve

Les opérations pouvant alimenter les objectifs de la commune sont les suivantes :

Type urbanisation	Opérations	Logements autorisés	dont logements sociaux	dont PLS	dont accession abordable	Logements autorisés entre 2019 et 2025	Logements autorisés post- 2025
Collectif diffus		1260 soit 105/an	315	63	0	735	525
Petit Diffus		240 soit 20/an	30	0	0	140	100
Opérations publiques	RU PGB Bellevue/ OAP route de St-Nazaire	359	5	0	121	195	164
	Bagatelle tranche Sud	306	81	12	66	306	0
	ZAC Boulevard de La Baule îlots 7 à 13	418	104	0	105	418	0
	OAP Charles Gautier	57	14	0	0	57	0
	OAP Bourg	823	206	0	0	445	378
	OAP Piliers de la Chauvinière	228	68	0	23	0	228
	OAP Orvasserie	40	0	0	10	40	0
	OAP Parnasse (partie St-Herblain)	120	30	3	9	120	0
	OAP Preux	173	15	0	38	173	0
	Opérations privées encadrées	SMS chemin de La Solvardière	50	15	18	18	50
SMS 4 rue de la Garotterie		38	11	13	13	0	38
SMS Impasse Léoncie Kerivel		32	10	11	11	32	0
SMS Impasse Martin Lutter King		20	6	7	7	20	0
SMS 22 boulevard du Massacre							
Fonciers maîtrisés		Îlot Dolto	100	35	0	0	100
	Secteur Zac Mitterrand	300	105	0	60	300	0
	2AU La pâtisserie	200	60	0	40	100	100
Secteurs d'urbanisation future	Périmètre d'étude Atlantis						
	Périmètre d'étude route de Vannes						
TOTAUX IDENTIFIÉS (logements)		4764	1 111 (23)	127 (3)	521 (11)	3231 soit 462 logts/an	



> Les opérations envisagées pour la période 2019-2025 atteignent **3231 logements soit 462/an en moyenne**. La production s'appuie sur la capacité identifiée dans les opérations publiques et foncières maîtrisées (bd de La Baule, Bagatelle, secteur Solvardière) et sur les secteurs privés encadrés identifiés au PLUM (OAP, SMS, diffus) pour lesquels le calendrier de sortie n'est que prévisionnel.

En conséquence, l'objectif annuel de production de logements neufs de la commune de Saint-Herblain peut être confirmé **à hauteur de 450 logements par an**.

> La commune de Saint-Herblain est soumise au dispositif de l'article 55 de la loi SRU et

compte 5 766 logements sociaux SRU soit 27,14 % des résidences principales.

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, la commune a souhaité maintenir une production de logements locatifs sociaux suffisante pour répondre à la demande. Cet objectif a été fixé dans le PLH actuel à 25 % de la construction neuve **soit 150 logements/an**.

Pour la période 2019-2025, il est nécessaire d'intégrer les démolitions prévues dans le cadre des projets NPNRU, les sorties de parcs : ventes HLM, fin de convention PLS/ ANAH ainsi que les reconstructions en secteur ANRU orientées vers une diversification de l'offre (libre+abordable).

En conséquence, pour éviter une baisse du taux SRU et compenser les sorties du parc social (ventes et démolitions) mais surtout répondre à la demande locative sociale qui continue de progresser, l'objectif est fixé à 25 à 27 % de la construction neuve soit **113 à 122 logements sociaux par an pour une production totale de 450 logements.**

Les opérations et outils du PLUm ne permettent pas d'atteindre cet objectif : **773 logements sociaux sont prévus dans la période 2019-2025 sur 3231 logements au total soit 24 %.** Il est donc nécessaire d'optimiser la production prévue.

OUTILS ET MOYENS MIS À DISPOSITION

Afin de conforter la production de logements et en particulier de logements sociaux et abordables, Nantes Métropole et la commune mettront en œuvre les outils et moyens nécessaires, notamment :

Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain :

plusieurs outils réglementaires sont mobilisables pour renforcer ou encadrer la production de logements en particulier sociaux et abordables.

- **Les secteurs de renforcement de la mixité sociale dits "secteurs ENL"** qui permettent de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** cet outil permet de « prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre » et notamment « les indications sur le programme de logement à développer ».
- **Les Emplacements Réservés ou Servitudes pour Mixité Sociale (SMS) :** outils qui consistent à « réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

L'intervention foncière :

- **L'acquisition directe de foncier par Nantes Métropole pour le logement social, les réserves foncières Habitat et renouvellement urbain,** qui visent à moyen/long terme à réaliser des opérations de type ZAC ou des aménagements mixtes voirie/habitat.
- **Le Programme d'Action Foncière (PAF Habitat)** permet de constituer des réserves foncières au bénéfice des communes pour les opérations d'habitat à moyen et long terme.
- **La politique foncière propre de la commune.**
- **Les ZAC et opérations publiques** qui permettent à la collectivité de maîtriser le foncier, de construire les infrastructures nécessaires et d'assurer une programmation de logements en adéquation avec les besoins et les objectifs du PLH.
- **Les outils financiers :** pourront être mobilisés les outils « Projet Urbain Partenarial » et « Taxe d'Aménagement Majorée » permettant d'adosser un aménagement de l'espace public de qualité aux opérations immobilières.

LA POURSUITE DES ACTIONS THÉMATIQUES

Projets dédiés à des besoins spécifiques

Tableau sur les opérations réalisées et projetées dans la commune avec date de réalisation.

Public concerné	Opération	Nb de logements ou capacité	Année de livraison	Commentaires
Gens du Voyage	Aménagement du terrain Schuman et habitat adapté			
Personnes âgées	Foyer logement Allende	16		
Personnes en situation de handicap	Foyer Allendé	16		
	Extension et réhabilitation du foyer de La Juiverie	10		
Logement jeunes actifs	Besoins non couverts – offre à conforter			
Habitat participatif	Envisagé sur Dolto			

L'intervention sur le parc privé et social existant

Concernant l'amélioration du parc privé existant, le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter Mieux couvre l'ensemble du territoire métropolitain (hors OPAH) avec trois objectifs prioritaires :

- La rénovation énergétique.
- L'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap.
- La lutte contre l'habitat indigne ou l'inconfort des logements.

De nouveaux dispositifs viendront poursuivre la politique de réhabilitation du parc existant dans le cadre du PLH 2019-2025.

LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX DÉFINIE DANS LE CADRE DE LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

Avec un parc social de plus de 62 000 logements sociaux SRU et **une demande locative sociale croissante (30 426 demandeurs au 1^{er} janvier 2018)**, la fluidification des parcours résidentiels dans le parc public constitue un enjeu majeur pour la métropole.

Pour y répondre, **la Métropole s'est dotée d'une Conférence Intercommunale du Logement**, coprésidée par Nantes Métropole et l'État et composée de l'ensemble des acteurs du logement social du territoire : les maires des communes membres, les bailleurs sociaux, Action Logement, les associations de locataires, les organismes et associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

La CIL a vocation à définir les priorités partagées à l'échelle de la Métropole en matière d'occupation du parc locatif social et d'attribution des logements sociaux. Pour cela, ont été définis :

- **Le Document d'Orientations Stratégiques** approuvé par le conseil métropolitain du 17 octobre 2016.
- **La Convention Intercommunale d'Attributions**, fusion de l'Accord Collectif Intercommunal, de la Convention d'Équilibre Territorial et de la Charte Métropolitaine de Relogement, approuvée en conseil métropolitain du 10 février 2017.
- **Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)**, approuvé en conseil métropolitain du 26 juin 2017 après avis des communes et du Préfet.

Ces documents réaffirment des principes d'égalité d'accès au parc social et de droit à la mobilité de tous les habitants de la métropole dans le respect des équilibres territoriaux et de la solidarité intercommunale.

En déclinaison, l'ensemble des partenaires s'est engagé à respecter les objectifs d'attributions définis dans la CIL et dans la loi Égalité et Citoyenneté. Leur mise en œuvre doit s'appuyer sur une coopération renforcée de l'ensemble des acteurs autour des objectifs partagés et notamment :

Publics concernés	Objectifs d'attributions
Ménages prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages relevant du contingent préfectoral (7 situations) • Demandeurs de mutations avec motifs : raison de santé, sous-occupation et sur-occupation, précarité économique • Ménages nécessitant un relogement lié aux opérations de renouvellement urbain (ANRU et hors ANRU) • Ménages appartenant au 1^{er} quartile et non contingentés 	<p>25 % des attributions des bailleurs, communes, Action Logement, et l'intégralité du contingent préfectoral. Soit 47,5 % des attributions annuelles consacrées aux ménages prioritaires L441-1</p> <p>Une attribution privilégiée dans le parc non fragile situé hors des quartiers prioritaires dont 25 % des attributions annuelles doivent être consacrées aux seuls ménages du 1^{er} quartile ou relogés</p>
Ménages ciblés pour la diversification des quartiers prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages des 2, 3 et 4^{es} quartiles • dont ménages cibles (ménages en lien avec l'emploi ou retraités avec des ressources > 60 % des plafonds PLUS) 	<p>50 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p> <p>20 à 30 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p>

DONNÉES DE CADRAGE



Démographie



5 131 habitants en 2010
5 566 habitants en 2015

Évolution annuelle :
+ 1,6 %/an

Taille moyenne des ménages : 2,6 en 2009/2,6 en 2014

Parc de logement en 2017



2 237 résidences principales

304 logements sociaux SRU
255 logements manquants

Taux SRU

Taux 2002 :
6 %



Taux 2017 :
13,59 %

Le marché de la promotion immobilière

Source : OLOMA
(01/07/2016- 30/06/2017)

	Saint-Jean-de-Boiseau		Secteur Sud-Ouest		Nantes Métropole	
	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²
Appartement neuf	2	2 430 €	216	3 304 €	4 210	4 030 €

Les mutations dans le parc existant

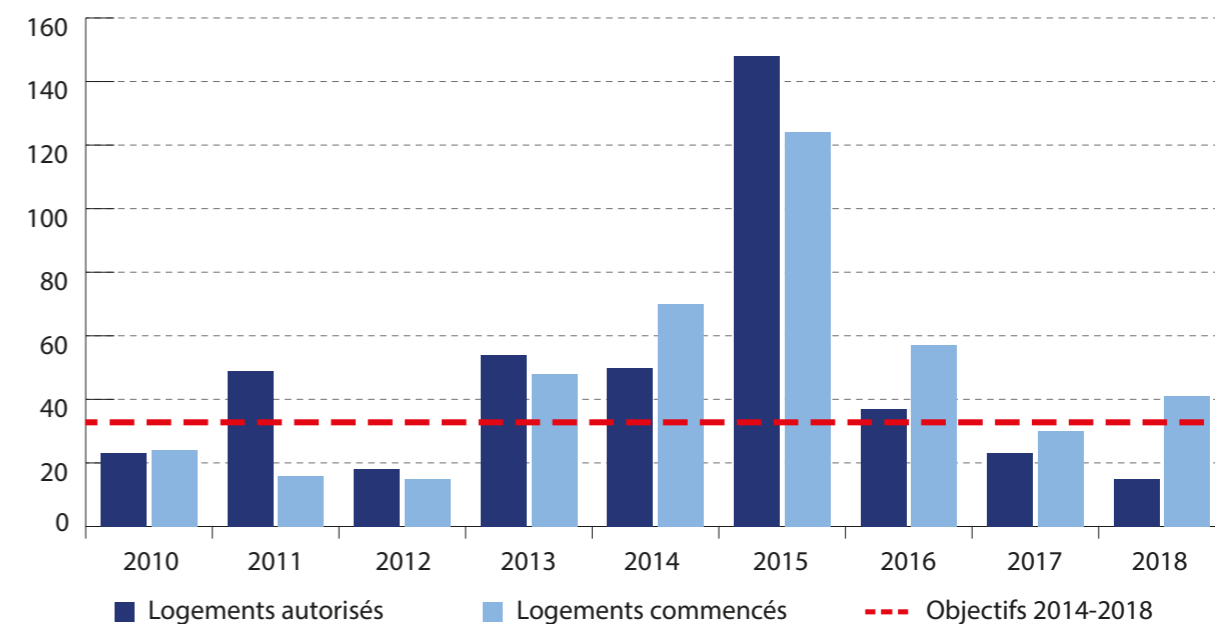
Source : Notaires de France – bases de données PERVAL
(01/08/2016-31/07/2017)

Prix médian	Saint-Jean-de-Boiseau	Nantes Métropole
Appartement ancien	2 262 €/m ² en 2014 (4 actes)	2 500 €/m ²
Maison ancienne	222 000 € (152 000 et 270 000 €)	268 500 € (210 000 et 350 000 €)

BILAN DE LA PRODUCTION 2010-2018

Logements autorisés et commencés entre 2010 et 2018

(estimation 2017 et 2018)

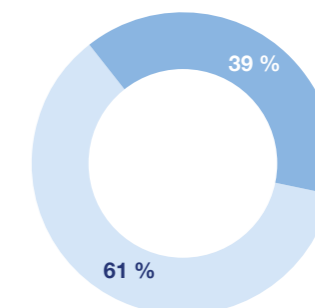


Éléments de bilan

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Moyenne 2010-2018
Logements autorisés	23	49	18	54	50	148	37	23	15	46
Logement social	0	35	0	29	25	74	0	0	0	18
Logement abordable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dont : Accession abordable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dont : PLS (locatif abordable)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Logements commencés	24	16	15	48	70	124	57	30	41	47

Nature des logements autorisés entre 2010 et 2018

- Logement libre
- Logement social
- Accession abordable
- Locatif abordable



OBJECTIFS ET PRÉVISIONS DE PRODUCTION POUR LA PÉRIODE 2019-2025

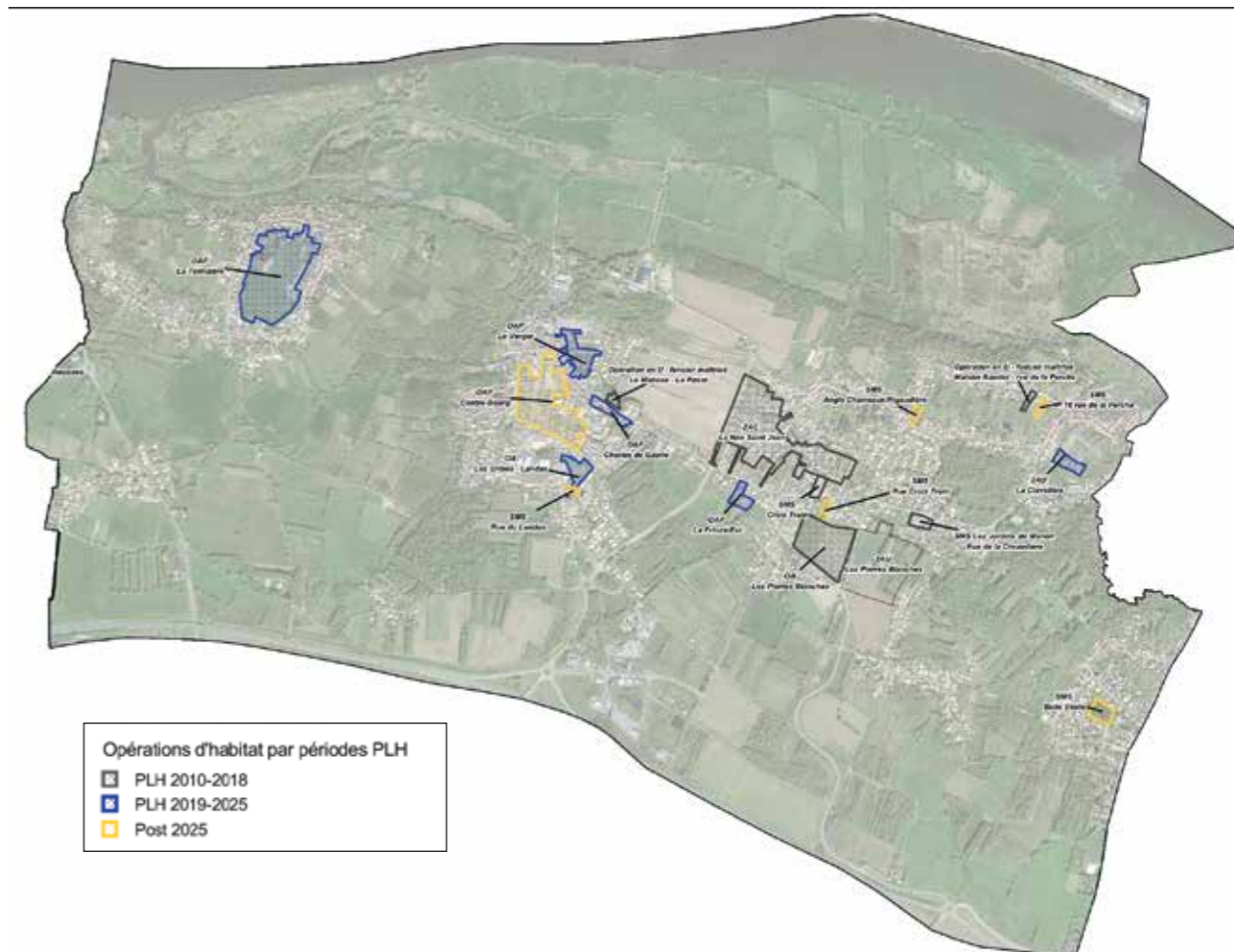


Objectif annuel PLH 2019-2025 :
30 à 35 logements

Objectif logement social :
12 logements soit 35 % de la construction neuve

Les opérations pouvant alimenter les objectifs de la commune sont les suivantes :

Type urbanisation	Opérations	Logements autorisés	dont logements sociaux	dont PLS	dont accession abordable	Logements autorisés entre 2019 et 2025	Logements autorisés post- 2025
Collectif Diffus	Prévisions 2019-2025						
Petit Diffus		180 soit 15/an	23	0	0	105	75
Fonciers maîtrisés	Angle Rue du Landas et Impasse Olympe de Gouge	34	19	0	0	34	0
	La Prinzé - 14 rue de La Croix Truin	8	8	0	0	8	0
Opérations privées encadrées	OAP La Prinzé	10	0	0	3	10	0
	OAP les Ormes	20	8	0	5	20	0
	SMS rue du Landas	12	12	0	0	0	12
	OAP Centre-Bourg	230	81	0	35	0	230
	OAP Charles de Gaulle	35	12	0	5	35	0
	OAP le Verger	60	21	0	9	30	30
	OAP Télindière	140	49	0	21	15	125
	SMS rue de la Croix Truin	5	5	0	0	0	5
	SMS rue des Charreaux/ rue de la Rigaudière	12	12	0	0	0	12
	SMS 16 rue de la Perche	8	8	0	0	0	8
SMS Belle Étoile	15	8	0	0	0	15	
Opérations publiques	2AU La Prinzé						
	2AU la Clavelière	16	5	0	5	16	0
	2AU les Pierres Blanches						
TOTAUX IDENTIFIÉS (logements)		785	263	0	84	273 soit 39 logts/an dont 95 LS	



Opérations d'habitat par périodes PLH

- PLH 2010-2018
- PLH 2019-2025
- Post 2025

> Les opérations envisagées pour la période 2019-2025 atteignent **273 logements soit 39/an en moyenne**. La production s'appuie sur la capacité identifiée au PLUm (diffus et OAP) pour laquelle le calendrier de sortie n'est que prévisionnel.

En conséquence, **l'objectif annuel de production de logements neufs** de la commune de Saint-Jean-de-Boiseau fixé à **hauteur de 30 à 35 logements par an en moyenne** peut être confirmé.

> La commune de Saint-Jean-de-Boiseau est soumise au dispositif de l'article 55 de la loi SRU et compte 304 logements sociaux SRU au 01/01/2017 soit 13,59 % des résidences principales. **Il lui manque 255 logements pour atteindre le seuil légal des 25 %.**

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, la commune a souhaité s'engager dans une production de logements locatifs sociaux suffisante pour répondre à la demande. **Cet objectif a été fixé dans le PLH actuel à 35 % de la construction neuve (recours à la mutualisation).**

Pour le PLH 2019-2025, le rythme de rattrapage SRU s'accélère. Des échanges ont été engagés avec les services de l'État, pour définir dans le PLH un objectif volontariste en matière de logement social **à hauteur de 35 % de la construction neuve, qui pourrait être l'indicateur de l'engagement communal à rattraper les logements manquants lors des bilans triennaux.**

Pour la commune de Saint-Jean-de-Boiseau cela représente un objectif de **12 logements sociaux par an pour une production totale de 35 logements**. Les opérations et outils du PLUm permettent d'envisager une production de logements sociaux à hauteur de **95 logements sociaux et donc**

de confirmer un objectif de 35 % de logements sociaux dans la période.

Par ailleurs, la commune et Nantes Métropole assureront une veille sur les opportunités foncières qui permettraient de compléter la production.

OUTILS ET MOYENS MIS À DISPOSITION

Afin de conforter la production de logements et en particulier de logements sociaux et abordables, Nantes Métropole et la commune mettront en œuvre les outils et moyens nécessaires, notamment :

- **Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain :** plusieurs outils réglementaires sont mobilisables pour renforcer ou encadrer la production de logements en particulier sociaux et abordables.
- **Les secteurs de renforcement de la mixité sociale dits "secteurs ENL"** qui permettent de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** cet outil permet de « prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre » et notamment « les indications sur le programme de logement à développer ».
- **Les Emplacements Réservés ou Servitudes pour Mixité Sociale (SMS) :** outils qui consistent à « réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

■ L'intervention foncière :

- **L'acquisition directe de foncier par Nantes Métropole pour le logement social, les réserves foncières Habitat et renouvellement urbain,** qui visent à moyen/long terme à réaliser des opérations de type ZAC ou des aménagements mixtes voirie/habitat.
- **Le Programme d'Action Foncière (PAF Habitat)** permet de constituer des réserves foncières au bénéfice des communes pour les opérations d'habitat à moyen et long terme.
- **La politique foncière propre de la commune.**
- **Les ZAC et opérations publiques** qui permettent à la collectivité de maîtriser le foncier, de construire les infrastructures nécessaires et d'assurer une programmation de logements en adéquation avec les besoins et les objectifs du PLH.
- **Les outils financiers :** pourront être mobilisés les outils « Projet Urbain Partenarial » et « Taxe d'Aménagement Majorée » permettant d'adosser un aménagement de l'espace public de qualité aux opérations immobilières.

LA POURSUITE DES ACTIONS THÉMATIQUES

Projets dédiés à des besoins spécifiques

Tableau sur les opérations réalisées et projetées dans la commune avec date de réalisation.

Public concerné	Opération	Nb de logements ou capacité	Année de livraison	Commentaires
Seniors	Angle rue du Landas – Olympe de Gougues	19 logements sociaux et 15 en accession fléchés prioritairement seniors		Logements adaptés PMR

L'intervention sur le parc privé et social existant

Concernant l'amélioration du parc privé existant, le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter Mieux couvre l'ensemble du territoire métropolitain (hors OPAH) avec trois objectifs prioritaires :

- La rénovation énergétique.
- L'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap.
- La lutte contre l'habitat indigne ou l'inconfort des logements.

De nouveaux dispositifs viendront poursuivre la politique de réhabilitation du parc existant dans le cadre du PLH 2019-2025.

LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX DÉFINIE DANS LE CADRE DE LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

Avec un parc social de plus de 62 000 logements sociaux SRU et **une demande locative sociale croissante (30 426 demandeurs au 1^{er} janvier 2018)**, la fluidification des parcours résidentiels dans le parc public constitue un enjeu majeur pour la métropole.

Pour y répondre, **la Métropole s'est dotée d'une Conférence Intercommunale du Logement**, coprésidée par Nantes Métropole et l'État et composée de l'ensemble des acteurs du logement social du territoire : les maires des communes membres, les bailleurs sociaux, Action Logement, les associations de locataires, les organismes et associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

La CIL a vocation à définir les priorités partagées à l'échelle de la Métropole en matière d'occupation du parc locatif social et d'attribution des logements sociaux. Pour cela, ont été définis :

- **Le Document d'Orientations Stratégiques** approuvé par le conseil métropolitain du 17 octobre 2016.
- **La Convention Intercommunale d'Attributions**, fusion de l'Accord Collectif Intercommunal, de la Convention d'Équilibre Territorial et de la Charte Métropolitaine de Relogement, approuvée en conseil métropolitain du 10 février 2017.
- **Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)**, approuvé en conseil métropolitain du 26 juin 2017 après avis des communes et du Préfet.

Ces documents réaffirment des principes d'égalité d'accès au parc social et de droit à la mobilité de tous les habitants de la métropole dans le respect des équilibres territoriaux et de la solidarité intercommunale.

En déclinaison, l'ensemble des partenaires s'est engagé à respecter les objectifs d'attributions définis dans la CIL et dans la loi Égalité et Citoyenneté. Leur mise en œuvre doit s'appuyer sur une coopération renforcée de l'ensemble des acteurs autour des objectifs partagés et notamment :

Publics concernés	Objectifs d'attributions
Ménages prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages relevant du contingent préfectoral (7 situations) • Demandeurs de mutations avec motifs : raison de santé, sous-occupation et sur-occupation, précarité économique • Ménages nécessitant un relogement lié aux opérations de renouvellement urbain (ANRU et hors ANRU) • Ménages appartenant au 1^{er} quartile et non contingentés 	<p>25 % des attributions des bailleurs, communes, Action Logement, et l'intégralité du contingent préfectoral. Soit 47,5 % des attributions annuelles consacrées aux ménages prioritaires L441-1</p> <p>Une attribution privilégiée dans le parc non fragile situé hors des quartiers prioritaires dont 25 % des attributions annuelles doivent être consacrées aux seuls ménages du 1^{er} quartile ou relogés</p>
Ménages ciblés pour la diversification des quartiers prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages des 2, 3 et 4^{es} quartiles • dont ménages cibles (ménages en lien avec l'emploi ou retraités avec des ressources > 60 % des plafonds PLUS) 	<p>50 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p> <p>20 à 30 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p>

DONNÉES DE CADRAGE



Démographie



1 518 habitants en 2010
1 708 habitants en 2015

Évolution annuelle :
+ 2,4 %/an

Taille moyenne des ménages : 2,9 en 2009/2,7 en 2014

Parc de logement en 2017



698 résidences principales

36 logements sociaux SRU

138 logements manquants*

*Commune non concernée <3500 habitants

Taux SRU

Taux 2002 :
3,40 %



Taux 2017 :
5,16 %

Le marché de la promotion immobilière

Source : OLOMA
(01/07/2016- 30/06/2017)

	Saint-Léger-les-Vignes		Secteur Sud-Ouest		Nantes Métropole	
	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²
Appartement neuf	Pas de référence récente		216	3304 €	4210	4030 €

Les mutations dans le parc existant

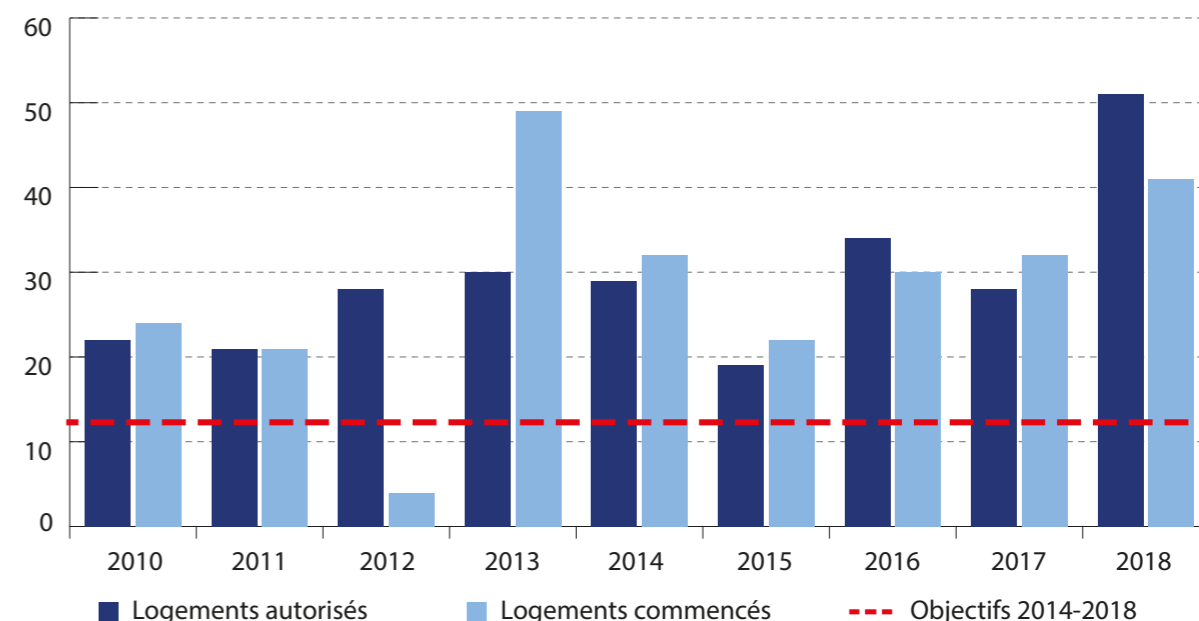
Source : Notaires de France – bases de données PERVAL
(01/08/2016-31/07/2017)

Prix médian	Saint-Léger-les-Vignes	Nantes Métropole
Appartement ancien	Pas de référence récente	
Maison ancienne	207 500 € (8 actes en 2014)	260 000 € (205 000 et 345 000 €)

BILAN DE LA PRODUCTION 2010-2018

Logements autorisés et commencés entre 2010 et 2018

(estimation 2017 et 2018)

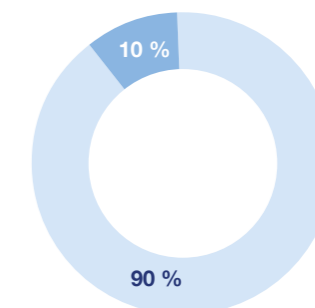


Éléments de bilan

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Moyenne 2010-2018
Logements autorisés	22	21	28	30	29	19	34	28	51	29
Logement social	12	0	0	4	0	0	0	0	12	3
Logement abordable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dont : Accession abordable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dont : PLS (locatif abordable)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Logements commencés	24	21	4	49	32	22	30	32	41	28

Nature des logements autorisés entre 2010 et 2018

- Logement libre
- Logement social
- Accession abordable
- Locatif abordable



OBJECTIFS ET PRÉVISIONS DE PRODUCTION POUR LA PÉRIODE 2019-2025



Objectif annuel PLH 2019-2025 :
15 logements

Objectif logement social :
3 à 4 logements soit 25 % de la production

**Les opérations pouvant alimenter les objectifs de la commune
sont les suivantes :**

Type urbanisation	Opérations	Logements autorisés	dont logements sociaux	dont PLS	dont accession abordable	Logements autorisés entre 2019 et 2025	Logements autorisés post- 2025
Collectif Diffus	Prévisions 2019-2025						
Petit Diffus		120 soit 10/an	15	0	0	70	50
Opérations privées encadrées	OAP La Crémaillère	15	4	0	4	15	0
	SMS Rue de La Fontaine	19 (1300 m ²)	10 (50 %)	0	0	10	9
Urbanisation future	Les Galochets						
TOTAUX IDENTIFIÉS (logements)		154	29	0	4 (3)	95 soit 14 logts/an	



> Les opérations envisagées pour la période 2019-2025 atteignent **95 logements soit 14/an en moyenne**. La production s'appuie sur la capacité identifiée au PLUm (diffus et OAP, SMS) pour laquelle le calendrier de sortie n'est que prévisionnel.

La SMS rue de la Fontaine pourrait intervenir en fin de période PLH. Par la suite le secteur des Galochets pourra prendre le relais de ces opérations (post-2025).

En conséquence, l'objectif annuel de production de logements neufs de la commune de Saint-Léger-les-Vignes peut être maintenu

à hauteur de 15 logements par an en moyenne.

> La commune de Saint-Léger-les-Vignes qui compte 36 logements sociaux SRU soit 5,16 % des résidences principales n'est pas soumise au dispositif de l'article 55 de la loi SRU. **Il lui manque 138 logements sociaux pour atteindre le seuil légal des 25 %.**

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, la commune a souhaité s'engager dans une production de logements locatifs sociaux suffisante pour répondre à la demande. Les opérations et outils du PLUm permettent

d'envisager une production de **23 logements sociaux soit 25 % de la production à venir**.

L'objectif retenu au titre du PLH est donc fixé **à hauteur de 3 à 4 logements sociaux par an pour une production totale de 15 logements soit 25 %**.

Néanmoins, pour éviter les effets de creux entre les opérations, la commune et Nantes Métropole assureront une veille sur les opportunités foncières qui permettraient de compléter la production.

OUTILS ET MOYENS MIS À DISPOSITION

Afin de conforter la production de logements et en particulier de logements sociaux et abordables, Nantes Métropole et la commune mettront en œuvre les outils et moyens nécessaires, notamment :

- **Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain :** plusieurs outils réglementaires sont mobilisables pour renforcer ou encadrer la production de logements en particulier sociaux et abordables.
- **Les secteurs de renforcement de la mixité sociale dits "secteurs ENL"** qui permettent de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** cet outil permet de « prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre » et notamment « les indications sur le programme de logement à développer ».
- **Les Emplacements Réservés ou Servitudes pour Mixité Sociale (SMS) :** outils qui consistent à « réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale,

de programmes de logements qu'il définit ».

■ L'intervention foncière :

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

■ **Les ZAC et opérations publiques** qui permettent à la collectivité de maîtriser le foncier, de construire les infrastructures nécessaires et d'assurer une programmation de logements en adéquation avec les besoins et les objectifs du PLH.

■ **Les outils financiers :** pourront être mobilisés les outils « Projet Urbain Partenarial » et « Taxe d'Aménagement Majorée » permettant d'adosser un aménagement de l'espace public de qualité aux opérations immobilières.

LA POURSUITE DES ACTIONS THÉMATIQUES

Projets dédiés à des besoins spécifiques

Tableau sur les opérations réalisées et projetées dans la commune avec date de réalisation.

Public concerné	Opération	Nb de logements ou capacité	Année de livraison	Commentaires
Résidence seniors	SMS Rue de La Fontaine	10 à 15		1 maison de caractère existante sur site, parcelle de 1300 m ²

L'intervention sur le parc privé et social existant

Concernant l'amélioration du parc privé existant, le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter Mieux couvre l'ensemble du territoire métropolitain (hors OPAH) avec trois objectifs prioritaires : la rénovation énergétique, l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap et la lutte contre l'habitat indigne ou l'inconfort des logements.

De nouveaux dispositifs viendront poursuivre la politique de réhabilitation du parc existant dans le cadre du PLH 2019-2025.

LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX DÉFINIE DANS LE CADRE DE LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

Avec un parc social de plus de 62 000 logements sociaux SRU et **une demande locative sociale croissante (30 426 demandeurs au 1^{er} janvier 2018)**, la fluidification des parcours résidentiels dans le parc public constitue un enjeu majeur pour la métropole.

Pour y répondre, **la Métropole s'est dotée d'une Conférence Intercommunale du Logement**, coprésidée par Nantes Métropole et l'État et composée de l'ensemble des acteurs du logement social du territoire : les maires des communes membres, les bailleurs sociaux, Action Logement, les associations de locataires, les organismes et associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

La CIL a vocation à définir les priorités partagées à l'échelle de la Métropole en matière d'occupation du parc locatif social et d'attribution des logements sociaux. Pour cela, ont été définis :

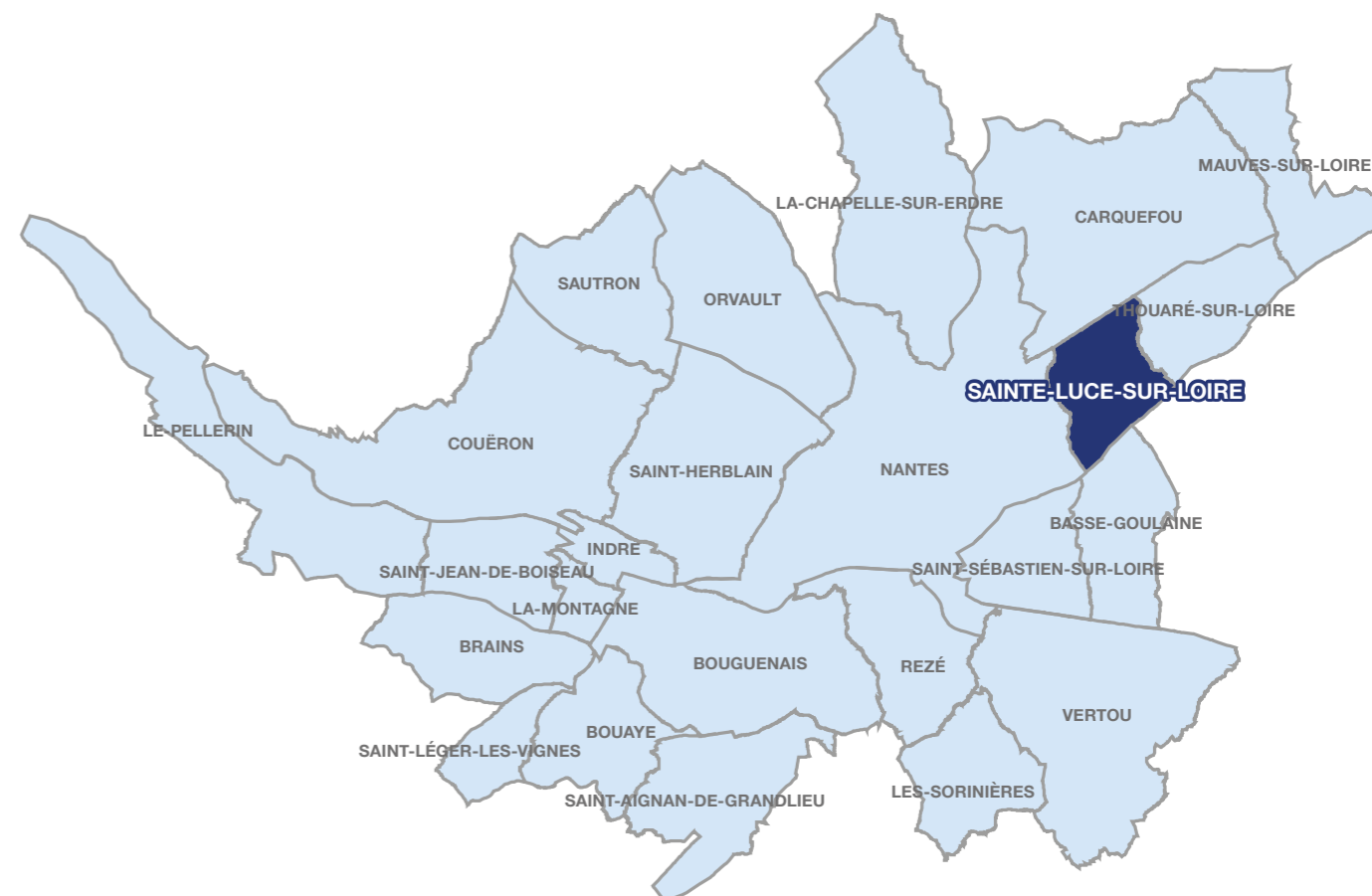
- **Le Document d'Orientations Stratégiques** approuvé par le conseil métropolitain du 17 octobre 2016.
- **La Convention Intercommunale d'Attributions**, fusion de l'Accord Collectif Intercommunal, de la Convention d'Équilibre Territorial et de la Charte Métropolitaine de Relogement, approuvée en conseil métropolitain du 10 février 2017.
- **Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)**, approuvé en conseil métropolitain du 26 juin 2017 après avis des communes et du Préfet.

Ces documents réaffirment des principes d'égalité d'accès au parc social et de droit à la mobilité de tous les habitants de la métropole dans le respect des équilibres territoriaux et de la solidarité intercommunale.

En déclinaison, l'ensemble des partenaires s'est engagé à respecter les objectifs d'attributions définis dans la CIL et dans la loi Égalité et Citoyenneté. Leur mise en œuvre doit s'appuyer sur une coopération renforcée de l'ensemble des acteurs autour des objectifs partagés et notamment :

Publics concernés	Objectifs d'attributions
Ménages prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages relevant du contingent préfectoral (7 situations) • Demandeurs de mutations avec motifs : raison de santé, sous-occupation et sur-occupation, précarité économique • Ménages nécessitant un relogement lié aux opérations de renouvellement urbain (ANRU et hors ANRU) • Ménages appartenant au 1^{er} quartile et non contingentés 	<p>25 % des attributions des bailleurs, communes, Action Logement, et l'intégralité du contingent préfectoral. Soit 47,5 % des attributions annuelles consacrées aux ménages prioritaires L441-1</p> <p>Une attribution privilégiée dans le parc non fragile situé hors des quartiers prioritaires dont 25 % des attributions annuelles doivent être consacrées aux seuls ménages du 1^{er} quartile ou relogés</p>
Ménages ciblés pour la diversification des quartiers prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages des 2, 3 et 4^{es} quartiles • dont ménages cibles (ménages en lien avec l'emploi ou retraités avec des ressources > 60 % des plafonds PLUS) 	<p>50 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p> <p>20 à 30 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p>

DONNÉES DE CADRAGE



Démographie



11 907 habitants en 2010 ➔ **Évolution annuelle : + 5,48 %/an**
15 172 habitants en 2015

Taille moyenne des ménages : 2,5 en 2009/2,4 en 2014

Parc de logement en 2017



6 204 résidences principales

1 135 logements sociaux SRU
416 logements manquants

Taux SRU

Taux 2002 :
9,90 %



Taux 2017 :
18,29 %

Le marché de la promotion immobilière

Source : OLOMA
(01/07/2016- 30/06/2017)

	Sainte-Luce-sur-Loire		Secteur Nord-Est		Nantes Métropole	
	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²
Appartement neuf	33	34 464 €	263	3 619 €	4 210	4 030 €

Les mutations dans le parc existant

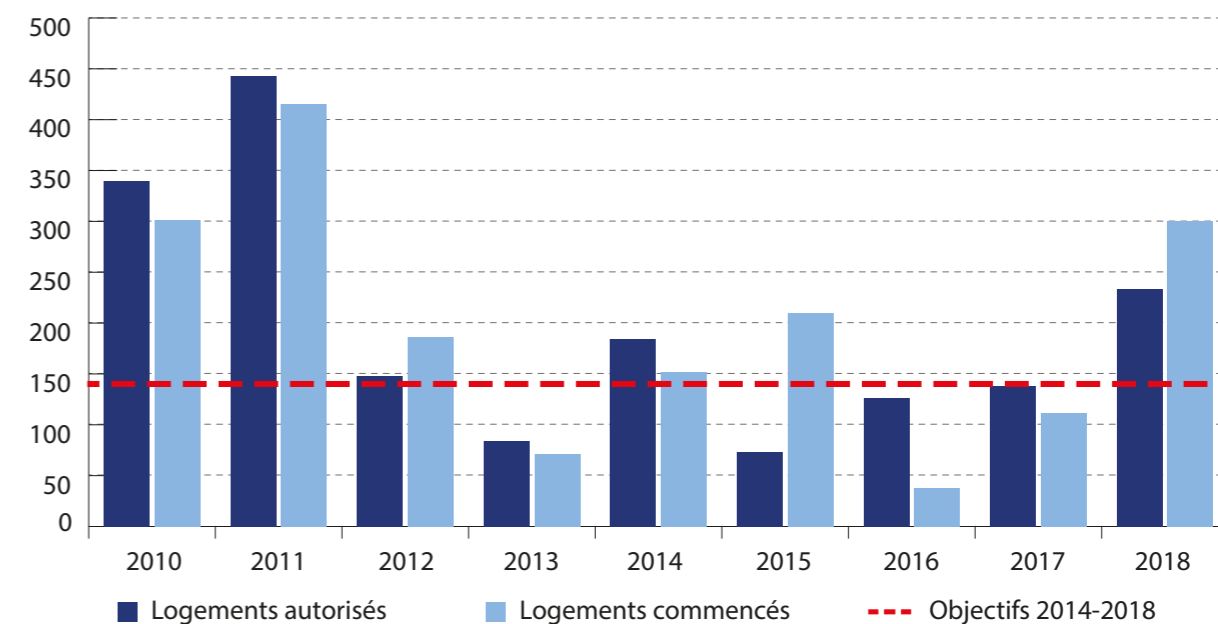
Source : Notaires de France – bases de données PERVAL
(01/08/2016-31/07/2017)

Prix médian	Sainte-Luce-sur-Loire	Nantes Métropole
Appartement ancien	2 570 €/m ²	2 500 €/m ²
Maison ancienne	259 000 € (224 100 et 315 900 €)	260 000 € (205 000 et 345 000 €)

BILAN DE LA PRODUCTION 2010-2018

Logements autorisés et commencés entre 2010 et 2018

(estimation 2017 et 2018)

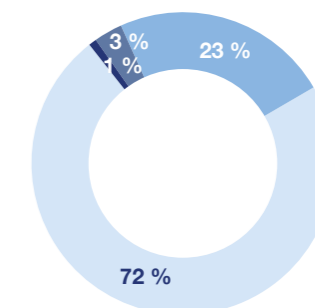


Éléments de bilan

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Moyenne 2010-2018
Logements autorisés	340	443	148	84	184	73	126	138	234	197
Logement social	23	85	63	15	43	38	64	19	77	47
Logement abordable	0	0	7	15	0	0	0	11	43	8
Dont : Accession abordable	0	4	7	0	0	0	0	11	43	7
Dont : PLS (locatif abordable)	0	0	0	15	0	0	0	0	0	2
Logements commencés	301	415	186	71	152	210	38	112	300	198

Nature des logements autorisés entre 2010 et 2018

- Logement libre
- Logement social
- Accession abordable
- Locatif abordable



OBJECTIFS ET PRÉVISIONS DE PRODUCTION POUR LA PÉRIODE 2019-2025

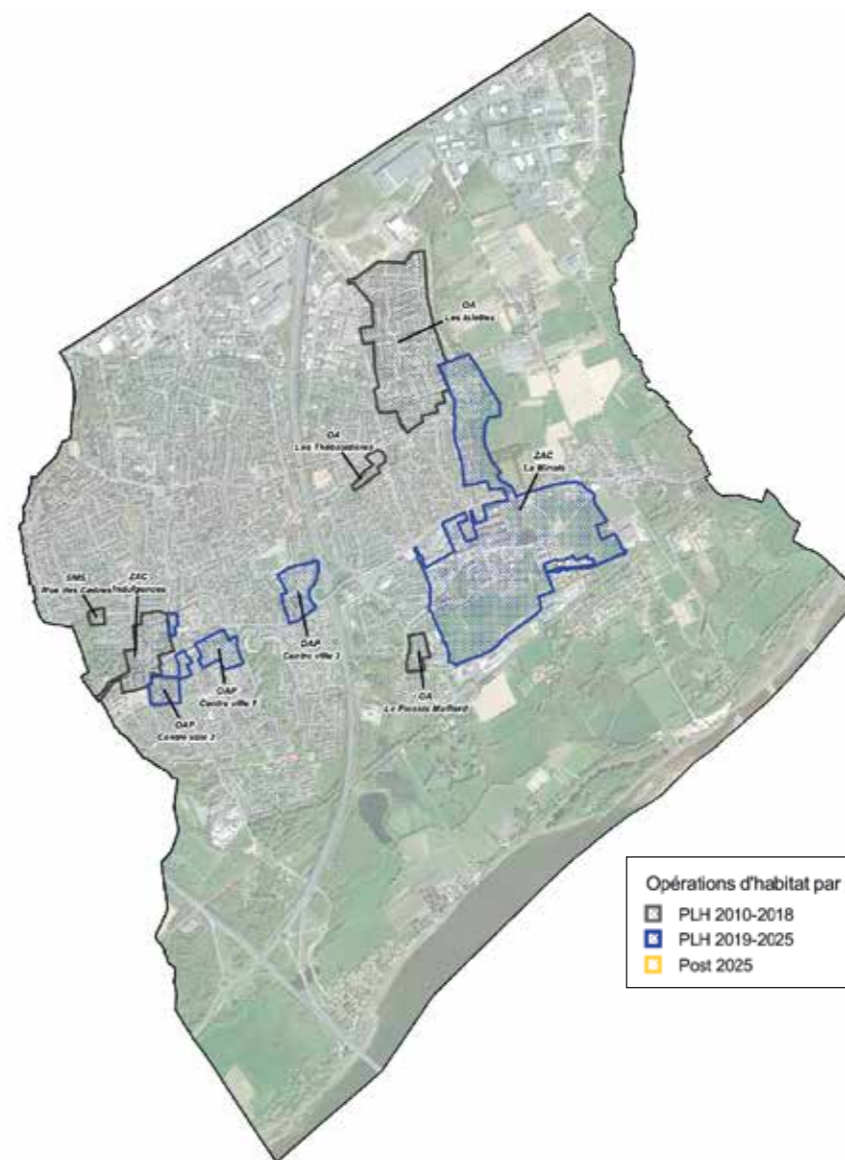


Objectif annuel PLH 2019-2025 :
140 logements

Objectif logement social :
49 logements sociaux par an soit 35 %
de la construction neuve

**Les opérations pouvant alimenter les objectifs de la commune
sont les suivantes :**

Type urbanisation	Opérations	Logements autorisés	Logement sociaux décomptés SRU	dont logements sociaux	dont PLS	accession abordable	2019-2025	Dont LS	2026-2030
Collectif Diffus		300 soit 25/an	105	105	0	0	175	61 (35 %)	125
Petit Diffus		240 soit 20/an	40	40	0	0	140	23	100
Opérations publiques	ZAC la Minais	468	162 (35 %)	162 (35 %)	0	70	294	101 (35 %)	174
	ZAC des Thébaudières	20	5 (25 %)	5	0	0	20	5 (25 %)	0
Opérations privées encadrées	OAP centre-ville	495	174 (35 %)	99 (20 %)	75 (15 %)	0	340	68	155
	OAP Centre Ville 1	225	79 (35 %)	45 (20 %)	34 (15 %)	0	170	34	55
	OAP Centre Ville 2 (sous-îlot Loire)	170	60 (35 %)	34 (20 %)	26 (15 %)	0	170	34	0
	OAP Centre Ville 3 (le Pinier)	100	35 (35 %)	20 (20 %)	15 (15 %)	0	0	0	100
TOTAUX IDENTIFIÉS (logements)		1523	486	411	75	70	969 logts soit 138/an	258 soit 27 %	
Logements sociaux restant à identifier		81 soit 12/an	81	0	0	81	81	0	



Opérations d'habitat par périodes PLH

- PLH 2010-2018
- PLH 2019-2025
- Post 2025

> Les opérations envisagées pour la période 2019-2025 atteignent **969 logements soit 138 logements en moyenne par an**. Les opérations publiques représentent 32 % de la production prévisionnelle. Pour le reste, la production s'appuie sur la capacité identifiée au PLUm (diffus et OAP) pour laquelle le calendrier de sortie n'est que prévisionnel.

En conséquence, **l'objectif annuel de production de logements neufs** de la commune de Sainte Luce sur Loire fixé à hauteur de **140 logements par an en moyenne peut être confirmé**.

> La commune de Sainte Luce sur Loire est soumise au dispositif de l'article 55 de la loi SRU et compte 1 135 logements sociaux SRU soit 18,29 % des résidences principales. **Il lui manquait, au 01/01/2017, 416 logements pour atteindre le seuil légal des 25 %.**

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, la commune a souhaité s'engager dans une production de logements locatifs sociaux suffisante pour répondre à la demande et assurer le rattrapage des logements manquants au titre de la loi SRU. Cet objectif a été fixé dans le PLH actuel à 40 à 53 logements sociaux par

an (25 % puis 33 % des logements manquants – commune non mutualisée).

Pour le PLH 2019-2025, le rythme de rattrapage SRU s'accélère. Des échanges ont été engagés avec les services de l'État, pour définir dans le PLH un objectif volontariste en matière de logement social à hauteur de 35 % de la construction neuve, qui pourrait être l'indicateur de l'engagement communal à rattraper les logements manquants lors des bilans triennaux et ainsi éviter la mise en carence.

Cela représente pour la commune de Sainte-Luce-sur-Loire un objectif de 49 logements sociaux par an pour une production totale de 140 logements.

Les opérations et outils du PLUm permettent d'envisager une production de logements sociaux à hauteur de 305 logements sociaux dans la période soit 32 % de la production prévisionnelle. Aussi, Nantes Métropole et la commune assureront une veille foncière active pour identifier les 34 logements sociaux manquants nécessaires à l'atteinte des objectifs.

OUTILS ET MOYENS MIS À DISPOSITION

Afin de conforter la production de logements et en particulier de logements sociaux et abordables, Nantes Métropole et la commune mettront en œuvre les outils et moyens nécessaires, notamment :

- **Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain :** plusieurs outils réglementaires sont mobilisables pour renforcer ou encadrer la production de logements en particulier sociaux et abordables.
- **Les secteurs de renforcement de la mixité sociale dits "secteurs ENL"** qui permettent de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** cet outil permet de « prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre » et notamment « les indications sur le programme

de logement à développer ».

- **Les Emplacements Réservés ou Servitudes pour Mixité Sociale (SMS) :** outils qui consistent à « réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».
- **L'intervention foncière :**
 - **L'acquisition directe de foncier par Nantes Métropole pour le logement social, les réserves foncières Habitat et renouvellement urbain,** qui visent à moyen/long terme à réaliser des opérations de type ZAC ou des aménagements mixtes voirie/habitat.
 - **Le Programme d'Action Foncière (PAF Habitat)** permet de constituer des réserves foncières au bénéfice des communes pour les opérations d'habitat à moyen et long terme.
 - **La politique foncière propre de la commune.**

■ **Les ZAC et opérations publiques** qui permettent à la collectivité de maîtriser le foncier, de construire les infrastructures nécessaires et d'assurer une programmation de logements en adéquation avec les besoins et les objectifs du PLH.

■ **Les outils financiers :** pourront être mobilisés les outils « Projet Urbain Partenarial » et « Taxe d'Aménagement Majorée » permettant d'adosser un aménagement de l'espace public de qualité aux opérations immobilières.

LA POURSUITE DES ACTIONS THÉMATIQUES

Projets dédiés à des besoins spécifiques

Tableau sur les opérations réalisées et projetées dans la commune avec date de réalisation.

Public concerné	Opération	Nb de logements ou capacité	Année de livraison	Commentaires
Résidence sociale seniors	Îlot A/OAP Centre-Ville	26		
Résidence intergénérationnelle	Îlot Loire ?			
Logements personnes en situation de handicap	SMS rue du Seil	À confirmer (recours)		

L'intervention sur le parc privé et social existant

Concernant l'amélioration du parc privé existant, le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter Mieux couvre l'ensemble du territoire métropolitain (hors OPAH) avec trois objectifs prioritaires :

- La rénovation énergétique.
- L'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap.
- La lutte contre l'habitat indigne ou l'inconfort des logements.

De nouveaux dispositifs viendront poursuivre la politique de réhabilitation du parc existant dans le cadre du PLH 2019-2025.

LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX DÉFINIE DANS LE CADRE DE LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

Avec un parc social de plus de 62 000 logements sociaux SRU et **une demande locative sociale croissante (30 426 demandeurs au 1^{er} janvier 2018)**, la fluidification des parcours résidentiels dans le parc public constitue un enjeu majeur pour la métropole.

Pour y répondre, **la Métropole s'est dotée d'une Conférence Intercommunale du Logement**, coprésidée par Nantes Métropole et l'État et composée de l'ensemble des acteurs du logement social du territoire : les maires des communes membres, les bailleurs sociaux, Action Logement, les associations de locataires, les organismes et associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

La CIL a vocation à définir les priorités partagées à l'échelle de la Métropole en matière d'occupation du parc locatif social et d'attribution des logements sociaux. Pour cela, ont été définis :

- **Le Document d'Orientations Stratégiques** approuvé par le conseil métropolitain du 17 octobre 2016.
- **La Convention Intercommunale d'Attributions**, fusion de l'Accord Collectif Intercommunal, de la Convention d'Équilibre Territorial et de la Charte Métropolitaine de Relogement, approuvée en conseil métropolitain du 10 février 2017.
- **Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)**, approuvé en conseil métropolitain du 26 juin 2017 après avis des communes et du Préfet.

Ces documents réaffirment des principes d'égalité d'accès au parc social et de droit à la mobilité de tous les habitants de la métropole dans le respect des équilibres territoriaux et de la solidarité intercommunale.

En déclinaison, l'ensemble des partenaires s'est engagé à respecter les objectifs d'attributions définis dans la CIL et dans la loi Égalité et Citoyenneté. Leur mise en œuvre doit s'appuyer sur une coopération renforcée de l'ensemble des acteurs autour des objectifs partagés et notamment :

Publics concernés	Objectifs d'attributions
Ménages prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages relevant du contingent préfectoral (7 situations) • Demandeurs de mutations avec motifs : raison de santé, sous-occupation et sur-occupation, précarité économique • Ménages nécessitant un relogement lié aux opérations de renouvellement urbain (ANRU et hors ANRU) • Ménages appartenant au 1^{er} quartile et non contingentés 	<p>25 % des attributions des bailleurs, communes, Action Logement, et l'intégralité du contingent préfectoral. Soit 47,5 % des attributions annuelles consacrées aux ménages prioritaires L441-1</p> <p>Une attribution privilégiée dans le parc non fragile situé hors des quartiers prioritaires dont 25 % des attributions annuelles doivent être consacrées aux seuls ménages du 1^{er} quartile ou relogés</p>
Ménages ciblés pour la diversification des quartiers prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages des 2, 3 et 4^{es} quartiles • dont ménages cibles (ménages en lien avec l'emploi ou retraités avec des ressources > 60 % des plafonds PLUS) 	<p>50 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p> <p>20 à 30 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p>

DONNÉES DE CADRAGE



Démographie



25 017 habitants en 2010 ➔ **Évolution annuelle : + 1,1 %/an**
26 371 habitants en 2015

Taille moyenne des ménages : 2,2 en 2009/2,1 en 2014

Parc de logement en 2017



12681 résidences principales

1 688 logements sociaux SRU

1 482 logements manquants

Taux SRU

Taux 2002 :
8,10 %



Taux 2017 :
13,31 %

Le marché de la promotion immobilière

Source : OLOMA
(01/07/2016- 30/06/2017)

	Saint-Sébastien-sur-Loire		Secteur Sud-Est		Nantes Métropole	
	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²
Appartement neuf (OLOMA 2015)	188	3791 €	512	3631 €	4210	4030 €

Les mutations dans le parc existant

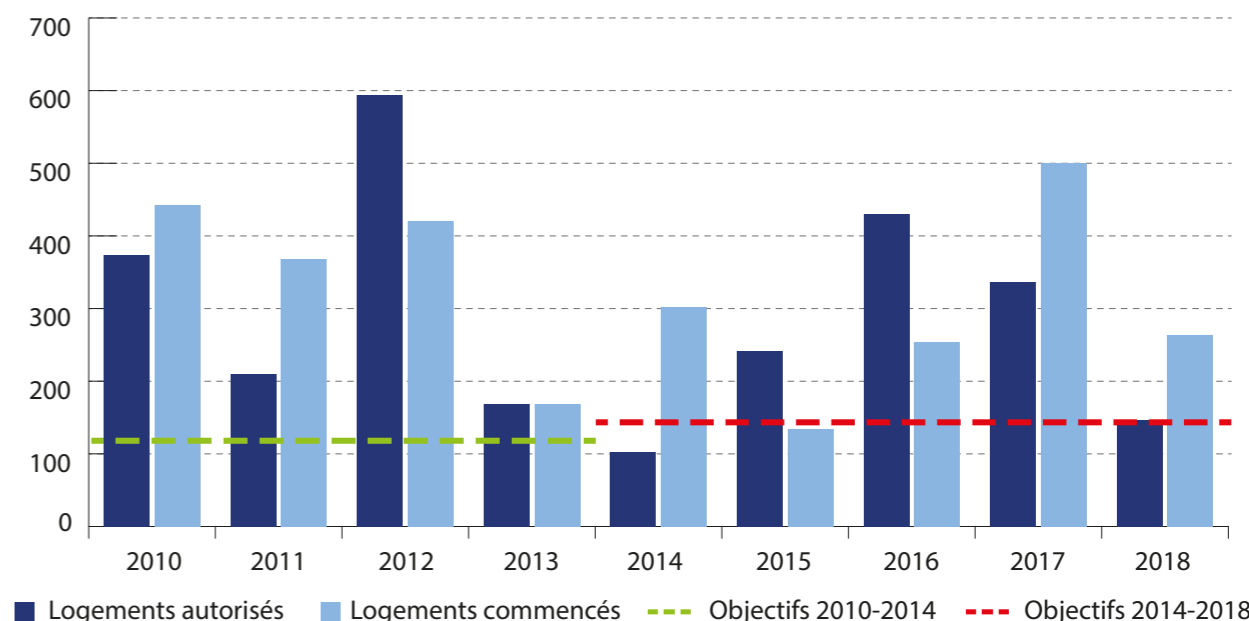
Source : Notaires de France – bases de données PERVAL
(01/08/2016-31/07/2017)

Prix médian	Saint-Sébastien-sur-Loire	Nantes Métropole
Appartement ancien	2150 €/m ²	2500 €/m ²
Maison ancienne	238 000 € (185 000 et 290 000 €)	260 000 € (205 000 et 345 000 €)

BILAN DE LA PRODUCTION 2010-2018

Logements autorisés et commencés entre 2010 et 2018

(estimation 2017 et 2018)

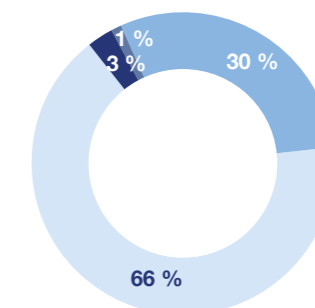


Éléments de bilan

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Moyenne 2010-2018
Logements autorisés	374	210	594	168	102	242	430	336	146	289
Logement social	91	44	194	40	29	56	136	134	56	87
Logement abordable	0	0	39	0	0	31	40	11	0	13
Dont : Accession abordable	0	0	13	0	0	0	14	0	0	3
Dont : PLS (locatif abordable)	0	0	26	0	0	31	26	11	0	10
Logements commencés	442	368	420	169	302	134	254	500	264	317

Nature des logements autorisés entre 2010 et 2018

- Logement libre
- Logement social
- Accession abordable
- Locatif abordable



OBJECTIFS ET PRÉVISIONS DE PRODUCTION POUR LA PÉRIODE 2019-2025



Objectif annuel PLH 2019-2025 :
150 à 160 logements

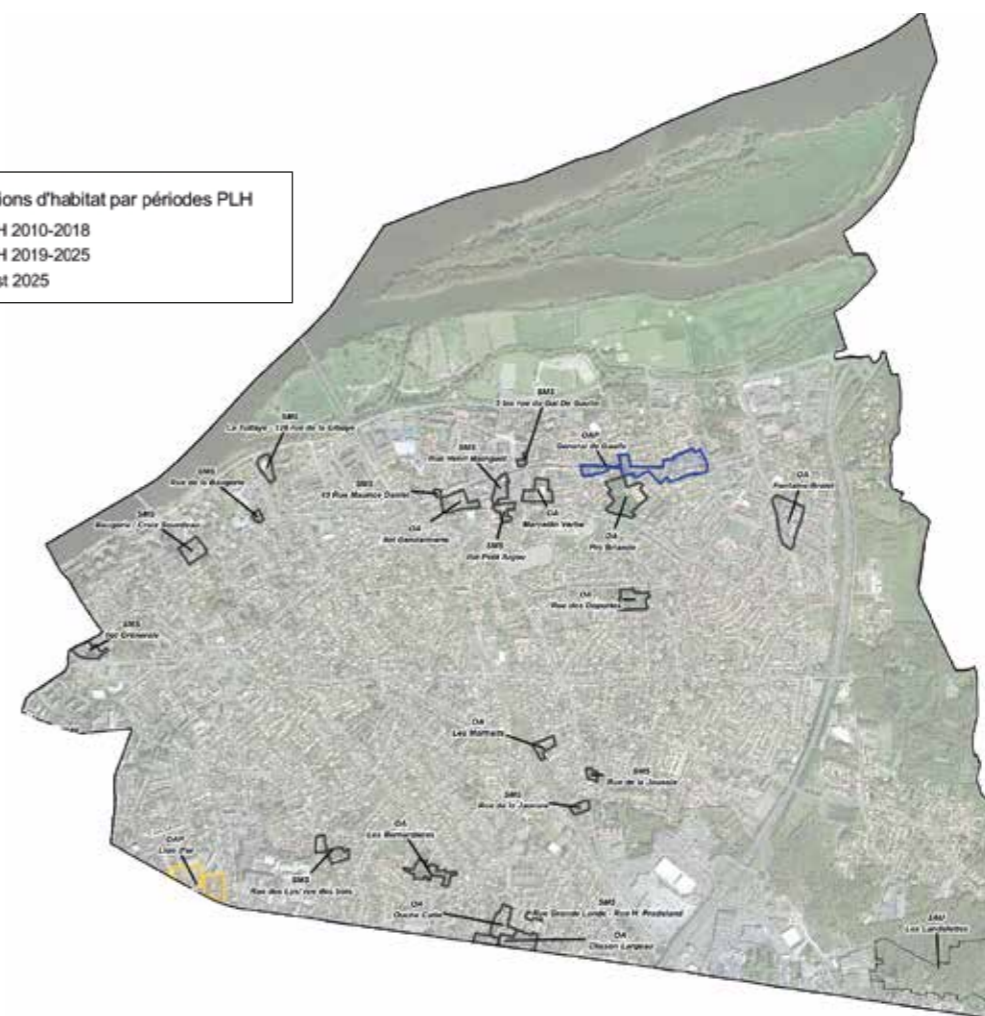
Objectif logement social :
53 à 56 logements sociaux soit 35 %
de la production (commune mutualisée)

Les opérations pouvant alimenter les objectifs de la commune sont les suivantes :

Type urbanisation	Opérations	Logements autorisés	dont logements sociaux	dont PLS	dont accession abordable	Logements autorisés entre 2019 et 2025	Logements autorisés post- 2025
Diffus collectif		1200 soit 100/an	420 à 455 (min 35 %)	0	0	700	500
Petit Diffus		360 soit 30/an	63	0	0	210	150
Opérations privées encadrées	OAP Clisson Largeau - Ouche Catin 3	30	11	3	0	30	0
	OAP Général de Gaulle	200	70	0	0	200	0
	OAP Lion d'Or	80	28	12	0	0	80
TOTAUX IDENTIFIÉS (logements)		1870	592 à 627	15	0	1 140 soit 163 logts/an dont 397 LS	

Opérations d'habitat par périodes PLH

- PLH 2010-2018
- PLH 2019-2025
- Post 2025



> Les opérations envisagées pour la période 2019-2025 atteignent **1 140 logements soit 163/an en moyenne**. La production s'appuie sur la capacité identifiée au PLUm (diffus et OAP) pour laquelle le calendrier de sortie n'est que prévisionnel.

En conséquence, **l'objectif annuel de production de logements neufs** de la commune de Saint-Sébastien-sur-Loire peut être confirmé **à hauteur de 150 à 160 logements par an**.

> La commune de Saint-Sébastien-sur-Loire est soumise au dispositif de l'article 55 de la loi SRU et compte 1 688 logements sociaux SRU soit 13,31 % des résidences principales. **Il lui**

manque 1 482 logements pour atteindre le seuil légal des 25 %.

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, la commune a souhaité s'engager dans une production de logements locatifs sociaux suffisante pour répondre à la demande. Cet objectif a été fixé dans le PLH actuel à 35 % de la construction neuve soit 53 logements/an (recours à la mutualisation).

Pour le PLH 2019-2025, le rythme de rattrapage SRU s'accélère. Des échanges ont été engagés avec les services de l'État, pour définir dans le PLH un objectif volontariste en matière de logement social à hauteur de 35 % de la construction neuve, qui pourrait

être l'indicateur de l'engagement communal à rattraper les logements manquants lors des bilans triennaux. Cela représente pour la commune de Saint-Sébastien-sur-Loire un **objectif de 53 à 56 logements sociaux par an pour une production totale de 150 à 160 logements.**

Les opérations et outils du PLUm permettent d'envisager une production de logements sociaux **à hauteur de 397 logements sociaux dans la période 2019-2025** soit 35 % de la production prévisionnelle.

OUTILS ET MOYENS MIS À DISPOSITION

Afin de conforter la production de logements et en particulier de logements sociaux et abordables, Nantes Métropole et la commune mettront en œuvre les outils et moyens nécessaires, notamment :

- **Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain :** plusieurs outils réglementaires sont mobilisables pour renforcer ou encadrer la production de logements en particulier sociaux et abordables.
- **Les secteurs de renforcement de la mixité sociale dits "secteurs ENL"** qui permettent de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** cet outil permet de « prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre » et notamment « les indications sur le programme de logement à développer ».
- **Les Emplacements Réservés ou Servitudes pour Mixité Sociale (SMS) :** outils qui consistent à « réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

- **L'intervention foncière :**
 - **L'acquisition directe de foncier par Nantes Métropole pour le logement social, les réserves foncières Habitat et renouvellement urbain,** qui visent à moyen/long terme à réaliser des opérations de type ZAC ou des aménagements mixtes voirie/habitat.
 - **Le Programme d'Action Foncière (PAF Habitat)** permet de constituer des réserves foncières au bénéfice des communes pour les opérations d'habitat à moyen et long terme.
 - **La politique foncière propre de la commune.**
- **Les ZAC et opérations publiques** qui permettent à la collectivité de maîtriser le foncier, de construire les infrastructures nécessaires et d'assurer une programmation de logements en adéquation avec les besoins et les objectifs du PLH.
- **Les outils financiers :** pourront être mobilisés les outils « Projet Urbain Partenarial » et « Taxe d'Aménagement Majorée » permettant d'adosser un aménagement de l'espace public de qualité aux opérations immobilières.

LA POURSUITE DES ACTIONS THÉMATIQUES

Projets dédiés à des besoins spécifiques

Tableau sur les opérations réalisées et projetées dans la commune avec date de réalisation.

Public concerné	Opération	Nb de logements ou capacité	Année de livraison	Commentaires
Personnes âgées	OA Marcellin Verbe	20	2019	
	Rue de l'Allée Verte	7		
	Ouche Collin	Logements seniors et abordables		
	Place Cambronne	Logements seniors		

L'intervention sur le parc privé et social existant

Concernant l'amélioration du parc privé existant, le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter Mieux couvre l'ensemble du territoire métropolitain (hors OPAH) avec trois objectifs prioritaires :

- La rénovation énergétique.
- L'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap.
- La lutte contre l'habitat indigne ou l'inconfort des logements.

De nouveaux dispositifs viendront poursuivre la politique de réhabilitation du parc existant dans le cadre du PLH 2019-2025.

LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX DÉFINIE DANS LE CADRE DE LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

Avec un parc social de plus de 62 000 logements sociaux SRU et **une demande locative sociale croissante (30 426 demandeurs au 1^{er} janvier 2018)**, la fluidification des parcours résidentiels dans le parc public constitue un enjeu majeur pour la métropole.

Pour y répondre, **la Métropole s'est dotée d'une Conférence Intercommunale du Logement**, coprésidée par Nantes Métropole et l'État et composée de l'ensemble des acteurs du logement social du territoire : les maires des communes membres, les bailleurs sociaux, Action Logement, les associations de locataires, les organismes et associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

La CIL a vocation à définir les priorités partagées à l'échelle de la Métropole en matière d'occupation du parc locatif social et d'attribution des logements sociaux. Pour cela, ont été définis :

- **Le Document d'Orientations Stratégiques** approuvé par le conseil métropolitain du 17 octobre 2016.
- **La Convention Intercommunale d'Attributions**, fusion de l'Accord Collectif Intercommunal, de la Convention d'Équilibre Territorial et de la Charte Métropolitaine de Relogement, approuvée en conseil métropolitain du 10 février 2017.
- **Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)**, approuvé en conseil métropolitain du 26 juin 2017 après avis des communes et du Préfet.

Ces documents réaffirment des principes d'égalité d'accès au parc social et de droit à la mobilité de tous les habitants de la métropole dans le respect des équilibres territoriaux et de la solidarité intercommunale.

En déclinaison, l'ensemble des partenaires s'est engagé à respecter les objectifs d'attributions définis dans la CIL et dans la loi Égalité et Citoyenneté. Leur mise en œuvre doit s'appuyer sur une coopération renforcée de l'ensemble des acteurs autour des objectifs partagés et notamment :

Publics concernés	Objectifs d'attributions
Ménages prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages relevant du contingent préfectoral (7 situations) • Demandeurs de mutations avec motifs : raison de santé, sous-occupation et sur-occupation, précarité économique • Ménages nécessitant un relogement lié aux opérations de renouvellement urbain (ANRU et hors ANRU) • Ménages appartenant au 1^{er} quartile et non contingentés 	<p>25 % des attributions des bailleurs, communes, Action Logement, et l'intégralité du contingent préfectoral. Soit 47,5 % des attributions annuelles consacrées aux ménages prioritaires L441-1</p> <p>Une attribution privilégiée dans le parc non fragile situé hors des quartiers prioritaires dont 25 % des attributions annuelles doivent être consacrées aux seuls ménages du 1^{er} quartile ou relogés</p>
Ménages ciblés pour la diversification des quartiers prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages des 2, 3 et 4^{es} quartiles • dont ménages cibles (ménages en lien avec l'emploi ou retraités avec des ressources > 60 % des plafonds PLUS) 	<p>50 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p> <p>20 à 30 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p>

DONNÉES DE CADRAGE



Démographie

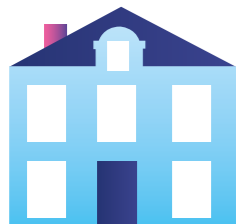


6 901 habitants en 2010
7 639 habitants en 2015

Évolution annuelle :
+ 2,1 %/an

Taille moyenne des ménages : 2,7 en 2009/2,53 en 2014

Parc de logement en 2017



3 519 résidences principales

546 logements sociaux SRU
333 logements manquants

Taux SRU

Taux 2002 :
6,40 %



Taux 2017 :
15,52 %

Le marché de la promotion immobilière

Source : OLOMA
(01/07/2016- 30/06/2017)

	Sautron		Secteur Nord-Ouest		Nantes Métropole	
	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²
Appartement neuf (OLOMA 2015)	11	3 505 €	711	3 589 €	4 210	4 030 €

Les mutations dans le parc existant

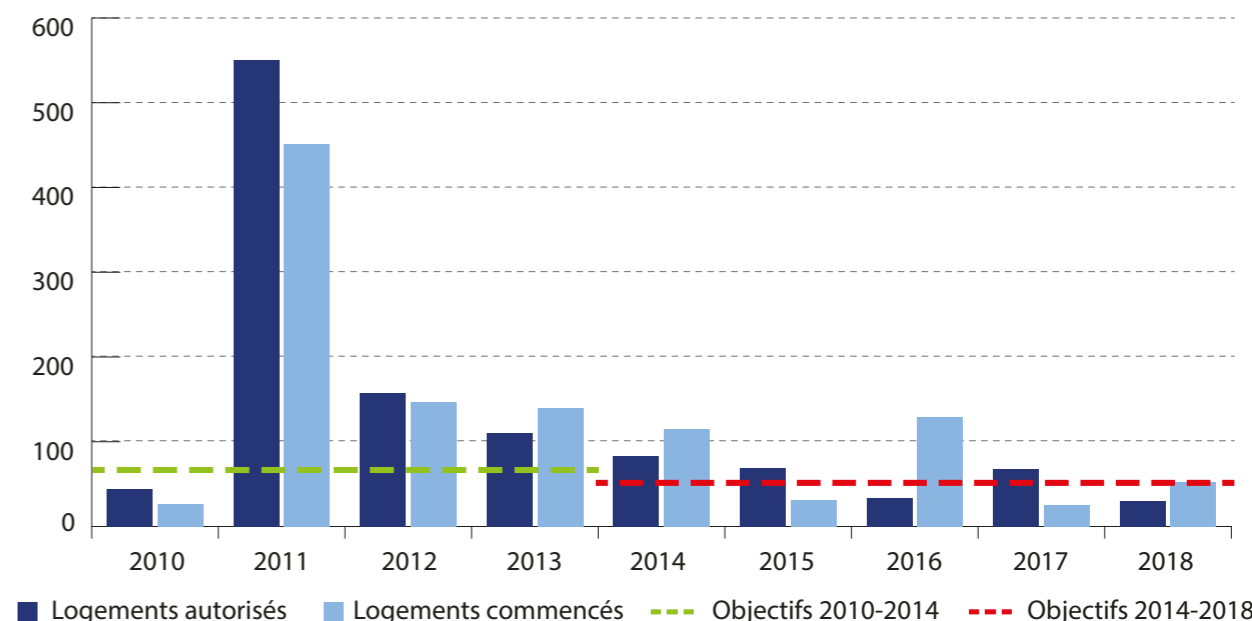
Source : Notaires de France – bases de données PERVAL
(01/08/2016-31/07/2017)

Prix médian	Sautron	Nantes Métropole
Appartement ancien	3 211 €/m² en 2014 (59 actes)	2 500 €/m²
Maison ancienne	348 000 € (280 000 et 390 000 €)	260 000 € (205 000 et 345 000 €)

BILAN DE LA PRODUCTION 2010-2018

Logements autorisés et commencés entre 2010 et 2018

(estimation 2017 et 2018)

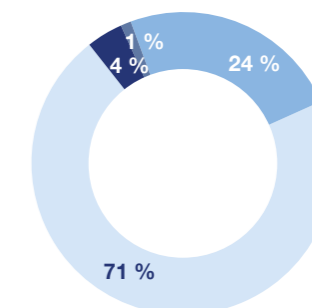


Éléments de bilan

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Moyenne 2010-2018
Logements autorisés	44	551	157	110	83	69	34	68	30	127
Logement social	10	165	56	13	19	8	7	12	0	32
Logement abordable	0	46	0	13	0	7	0	0	0	7
Dont : Accession abordable	0	5	0	13	0	0	0	0	0	2
Dont : PLS (locatif abordable)	0	41	0	0	0	7	0	0	0	5
Logements commencés	26	451	147	140	115	31	129	25	53	124

Nature des logements autorisés entre 2010 et 2018

- Logement libre
- Logement social
- Accession abordable
- Locatif abordable



OBJECTIFS ET PRÉVISIONS DE PRODUCTION POUR LA PÉRIODE 2019-2025

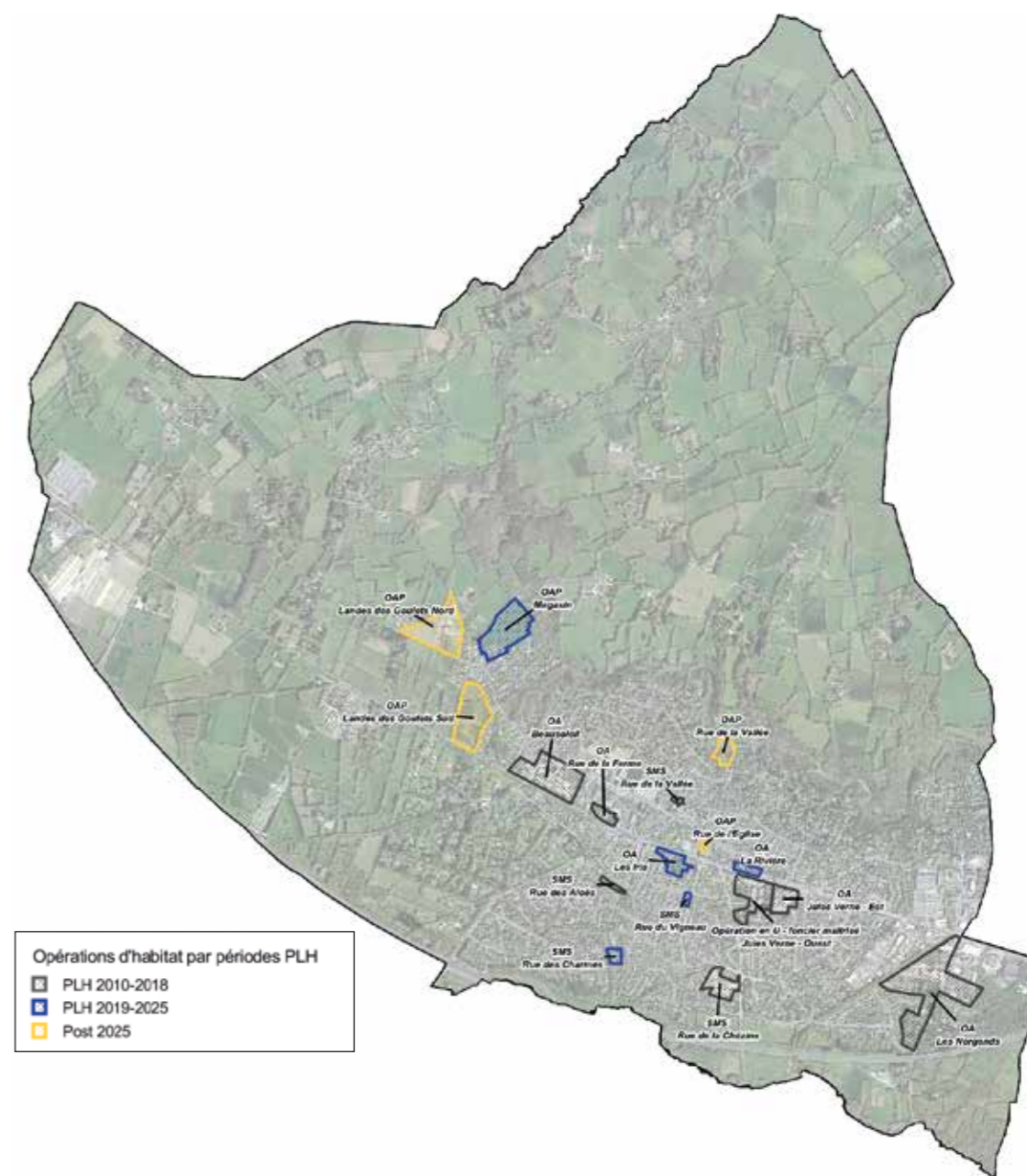


**Objectif annuel PLH 2019-2025 :
50 logements**

**Objectif logement social :
18 logements sociaux soit 35 %
de la construction neuve**

**Les opérations pouvant alimenter les objectifs de la commune
sont les suivantes :**

Type urbanisation	Opérations	Logements autorisés	dont logements sociaux	dont PLS	dont accession abordable	Logements autorisés entre 2019 et 2025	Logements autorisés post- 2025
Diffus collectif		100	38	0	0	60	40
Petit Diffus		240 soit 20/an	33	0	0	140	100
Opérations privées encadrées	SMS Rue du Vigneau	8	8	0	0	8	0
	SMS Rue des Genêts	10	10	0	0	10	0
	OAP Les Norgands	115	39	0	4	99	16
	OAP Jules Verne	55	19	0	6	55	0
	OAP Rue de la Ferme	45	15	0	0	30	15
	OAP Les Iris	60	21	0	6	30	30
	OAP Le Magasin	46	16	0	0	46	0
	OAP La Rivière	50	18	0	0	25	25
	OAP Rue de l'Église	20	7	0	0	0	20
	OAP Rue de la Vallée	35	12	0	0	0	35
	Secteur Les Landes de Goulet						
TOTAUX IDENTIFIÉS (logements)		784	236	0	16	503 soit 72 logts/an	
Opérations sociales restant à identifier		14	14	0	0	14 soit 2/an	0



> Les opérations envisagées pour la période 2019-2025 atteignent **503 logements soit 72/an en moyenne**. La production s'appuie sur la capacité identifiée au PLUm (diffus et OAP) pour laquelle le calendrier de sortie n'est que prévisionnel.

En conséquence, l'objectif annuel de production de logements neufs de la commune de Sautron fixé à hauteur de

50 logements par an en moyenne peut être confirmé.

> La commune de Sautron est soumise au dispositif de l'article 55 de la loi SRU et compte 546 logements sociaux SRU soit 15,52 % des résidences principales. **Il lui manque 333 logements sociaux pour atteindre le seuil légal des 25 %.**

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH actuel, la commune a souhaité s'engager dans une production de logements locatifs sociaux suffisante pour répondre à la demande. **Cet objectif a été fixé dans le PLH actuel à 35 % de la construction neuve soit 18 logements sociaux/an (recours à la mutualisation).**

Pour le PLH 2019-2025, le rythme de rattrapage SRU s'accélère. Des échanges ont été engagés avec les services de l'État, pour définir dans le PLH un objectif volontariste en matière de logement social à hauteur de 35 % de la construction neuve, qui pourrait être l'indicateur de l'engagement communal à

rattraper les logements manquants lors des bilans triennaux. **Cela représente pour la commune de Sautron un objectif de 18 logements sociaux par an pour une production totale de 50 logements.**

Les opérations et outils du PLUm permettent d'envisager une production de logements sociaux à hauteur de 162 logements sociaux dans la période soit 32 % de la production prévisionnelle. Aussi, Nantes Métropole et la commune assureront une veille foncière active pour identifier les 14 logements sociaux manquants nécessaires à l'atteinte des objectifs.

■ **Les ZAC et opérations publiques** qui permettent à la collectivité de maîtriser le foncier, de construire les infrastructures nécessaires et d'assurer une programmation de logements en adéquation avec les besoins et les objectifs du PLH.

■ **Les outils financiers** : pourront être mobilisés les outils « Projet Urbain Partenarial » et « Taxe d'Aménagement Majorée » permettant d'adosser un aménagement de l'espace public de qualité aux opérations immobilières.

OUTILS ET MOYENS MIS À DISPOSITION

Afin de conforter la production de logements et en particulier de logements sociaux et abordables, Nantes Métropole et la commune mettront en œuvre les outils et moyens nécessaires, notamment :

- **Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain** : plusieurs outils réglementaires sont mobilisables pour renforcer ou encadrer la production de logements en particulier sociaux et abordables.
- **Les secteurs de renforcement de la mixité sociale dits "secteurs ENL"** qui permettent de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : cet outil permet de « prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre » et notamment « les indications sur le programme de logement à développer ».

- **Les Emplacements Réservés ou Servitudes pour Mixité Sociale (SMS)** : outils qui consistent à « réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

■ L'intervention foncière :

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

LA POURSUITE DES ACTIONS THÉMATIQUES

Projets dédiés à des besoins spécifiques

Tableau sur les opérations réalisées et projetées dans la commune avec date de réalisation.

Public concerné	Opération	Nb de logements ou capacité	Année de livraison	Commentaires
Jules Verne	EHPAD et logements adaptés seniors			

L'intervention sur le parc privé et social existant

Concernant l'amélioration du parc privé existant, le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter Mieux couvre l'ensemble du territoire métropolitain (hors OPAH) avec trois objectifs prioritaires :

- La rénovation énergétique.
- L'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap.
- La lutte contre l'habitat indigne ou l'inconfort des logements.

De nouveaux dispositifs viendront poursuivre la politique de réhabilitation du parc existant dans le cadre du PLH 2019-2025.

LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX DÉFINIE DANS LE CADRE DE LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

Avec un parc social de plus de 62 000 logements sociaux SRU et **une demande locative sociale croissante (30 426 demandeurs au 1^{er} janvier 2018)**, la fluidification des parcours résidentiels dans le parc public constitue un enjeu majeur pour la métropole.

Pour y répondre, **la Métropole s'est dotée d'une Conférence Intercommunale du Logement**, coprésidée par Nantes Métropole et l'État et composée de l'ensemble des acteurs du logement social du territoire : les maires des communes membres, les bailleurs sociaux, Action Logement, les associations de locataires, les organismes et associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

La CIL a vocation à définir les priorités partagées à l'échelle de la Métropole en matière d'occupation du parc locatif social et d'attribution des logements sociaux. Pour cela, ont été définis :

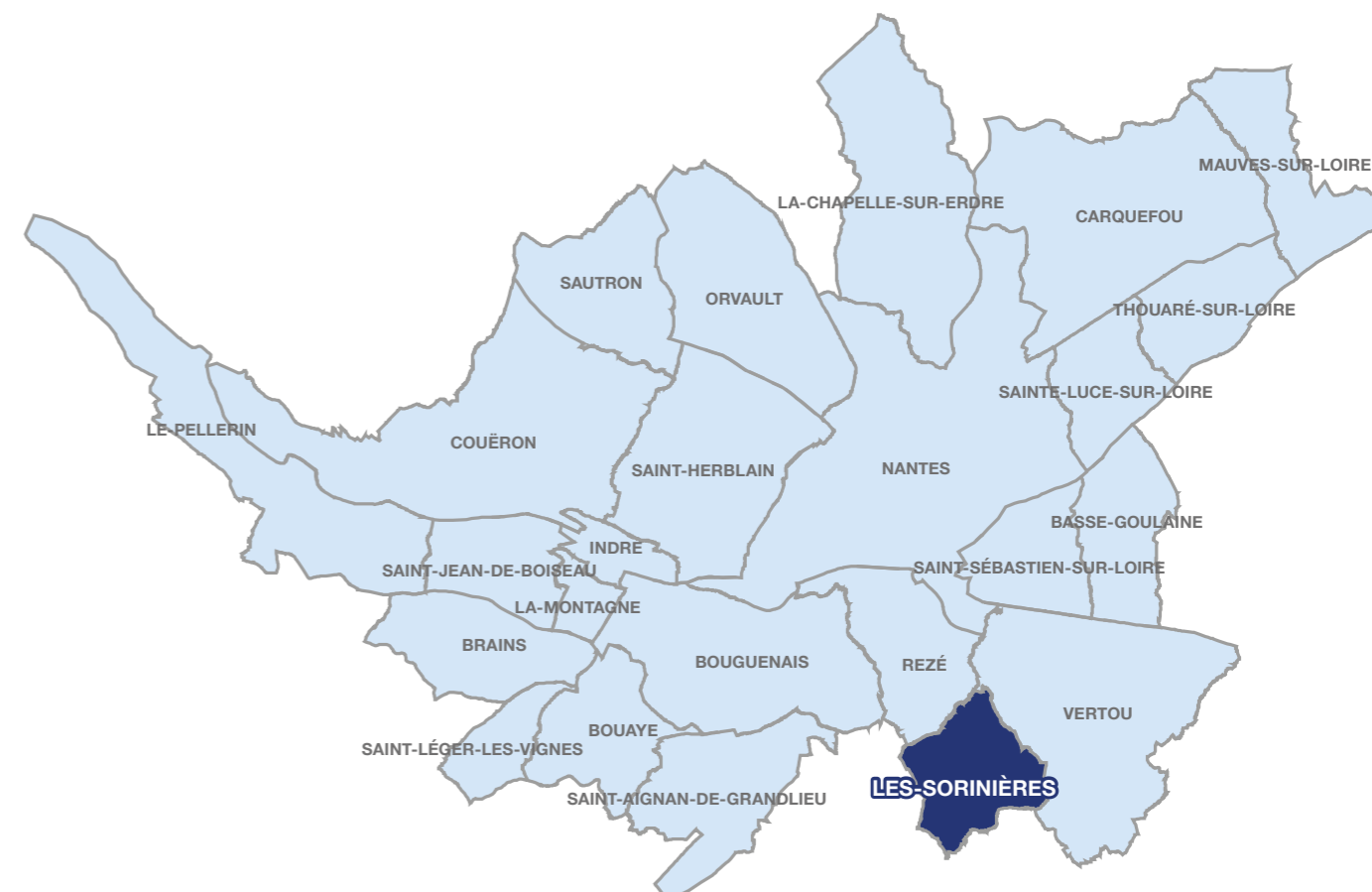
- **Le Document d'Orientations Stratégiques** approuvé par le conseil métropolitain du 17 octobre 2016.
- **La Convention Intercommunale d'Attributions**, fusion de l'Accord Collectif Intercommunal, de la Convention d'Équilibre Territorial et de la Charte Métropolitaine de Relogement, approuvée en conseil métropolitain du 10 février 2017.
- **Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)**, approuvé en conseil métropolitain du 26 juin 2017 après avis des communes et du Préfet.

Ces documents réaffirment des principes d'égalité d'accès au parc social et de droit à la mobilité de tous les habitants de la métropole dans le respect des équilibres territoriaux et de la solidarité intercommunale.

En déclinaison, l'ensemble des partenaires s'est engagé à respecter les objectifs d'attributions définis dans la CIL et dans la loi Égalité et Citoyenneté. Leur mise en œuvre doit s'appuyer sur une coopération renforcée de l'ensemble des acteurs autour des objectifs partagés et notamment :

Publics concernés	Objectifs d'attributions
Ménages prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages relevant du contingent préfectoral (7 situations) • Demandeurs de mutations avec motifs : raison de santé, sous-occupation et sur-occupation, précarité économique • Ménages nécessitant un relogement lié aux opérations de renouvellement urbain (ANRU et hors ANRU) • Ménages appartenant au 1^{er} quartile et non contingentés 	<p>25 % des attributions des bailleurs, communes, Action Logement, et l'intégralité du contingent préfectoral. Soit 47,5 % des attributions annuelles consacrées aux ménages prioritaires L441-1</p> <p>Une attribution privilégiée dans le parc non fragile situé hors des quartiers prioritaires dont 25 % des attributions annuelles doivent être consacrées aux seuls ménages du 1^{er} quartile ou relogés</p>
Ménages ciblés pour la diversification des quartiers prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages des 2, 3 et 4^{es} quartiles • dont ménages cibles (ménages en lien avec l'emploi ou retraités avec des ressources > 60 % des plafonds PLUS) 	<p>50 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p> <p>20 à 30 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p>

DONNÉES DE CADRAGE



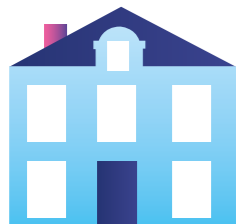
Démographie



7 444 habitants en 2010
8 063 habitants en 2015 ► **Évolution annuelle : + 1,6 %/an**

Taille moyenne des ménages : 2,5 en 2009/2,5 en 2014

Parc de logement en 2017



3 357 résidences principales

393 logements sociaux SRU
446 logements manquants

Taux SRU

Taux 2002 :
3,80 %



Taux 2017 :
11,71 %

Le marché de la promotion immobilière

Source : OLOMA
(01/07/2016- 30/06/2017)

	Les Sorinières		Secteur Sud Est		Nantes Métropole	
	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²
Appartement neuf	12	3576 €	512	3631 €	4210	4030 €

Les mutations dans le parc existant

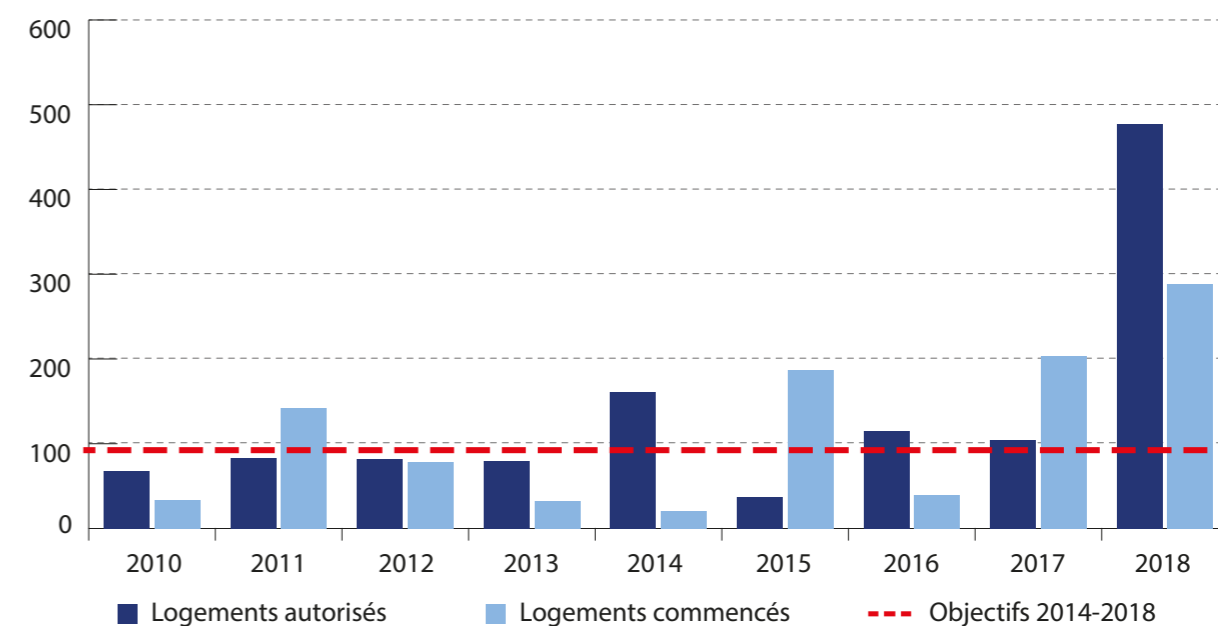
Source : Notaires de France – bases de données PERVAL
(01/08/2016-31/07/2017)

Prix médian	Les Sorinières	Nantes Métropole
Appartement ancien	2590 €/m ² en 2014 (12 actes)	2500 €/m ²
Maison ancienne	246 000 € (190 000 et 299 600 €)	260 000 € (205 000 et 345 000 €)

BILAN DE LA PRODUCTION 2010-2018

Logements autorisés et commencés entre 2010 et 2018

(estimation 2017 et 2018)

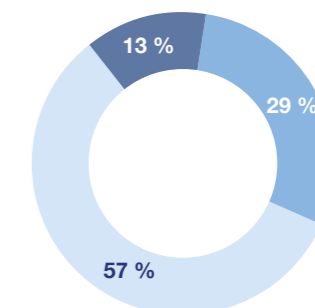


Éléments de bilan

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Moyenne 2010-2018
Logements autorisés	68	83	82	80	161	37	115	104	477	134
Logement social	20	27	6	15	69	2	54	16	144	39
Logement abordable	0	15	0	10	71	0	33	0	37	18
Dont : Accession abordable	0	15	0	10	71	0	33	0	37	18
Dont : PLS (locatif abordable)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Logements commencés	34	142	79	32	21	187	40	203	288	114

Nature des logements autorisés entre 2010 et 2018

- Logement libre
- Logement social
- Accession abordable
- Locatif abordable



OBJECTIFS ET PRÉVISIONS DE PRODUCTION POUR LA PÉRIODE 2019-2025

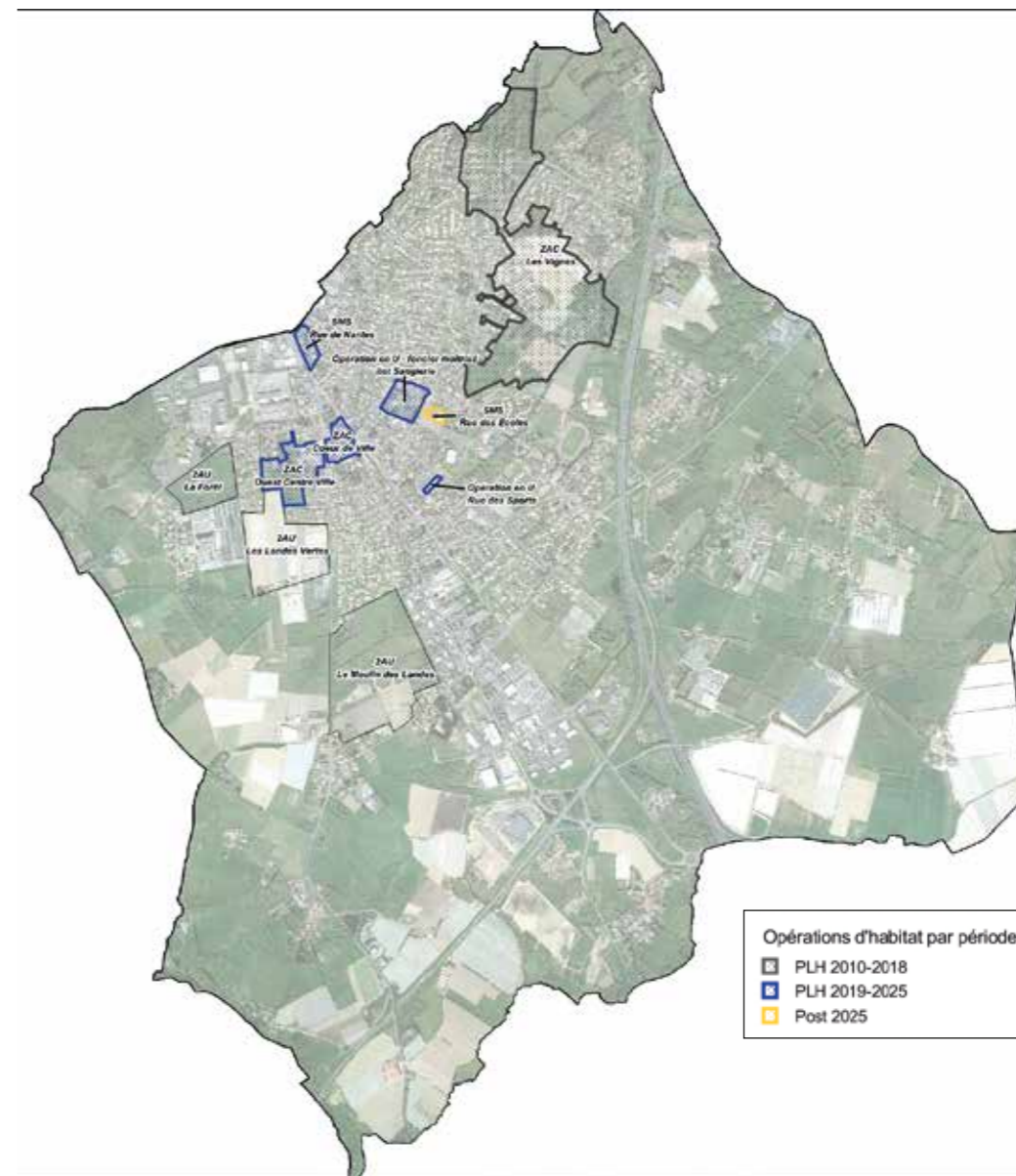


Objectif annuel PLH 2019-2025 :
90 logements

Objectif logement social :
32 logements soit 35 % de la construction neuve

**Les opérations pouvant alimenter les objectifs de la commune
sont les suivantes :**

Type urbanisation	Opérations	Logements autorisés	dont logements sociaux	dont PLS	dont accession abordable	Logements autorisés entre 2019 et 2025	Logements autorisés post- 2025
Collectif Diffus		360	147	0	0	210	150
Petit Diffus		300 soit 25/an	38	0	0	175	125
Opérations publiques	ZAC des Vignes	280	62	0	81	280	0
	ZAC Cœur de Ville	81	24	0	0	81	0
	Îlot Sanglerie	100	45 à 55	0	0	100	0
	Place de l'Église	15	15	0	0	15	0
	Rue des Sports	30	30	0	0	30	0
Opérations privées encadrées	OAP Ouest Centre-Ville	75	27	0	12	75	0
	SMS/OAP Rue de Nantes	50	25	0	0	50	0
	SMS rue des Écoles	28	14	0	0	0	28
TOTAUX IDENTIFIÉS (logements)		1319	427 à 437	0	93	1016 soit 145 logts/an dont 344 à 354 LS	



> Les opérations envisagées pour la période 2019-2025 atteignent **1 016 logements soit 145/an en moyenne**. Les opérations publiques représentent 49 % de ces prévisions. Pour le reste, la production s'appuie sur la capacité identifiée au PLUm (diffus, ZAC et OAP) pour laquelle le calendrier de sortie n'est que prévisionnel.

En conséquence, **l'objectif annuel de production de logements neufs de la commune des Sorinières fixé à hauteur**

de 90 logements par an en moyenne peut être confirmé.

> La commune des Sorinières est soumise au dispositif de l'article 55 de la loi SRU et compte 393 logements sociaux SRU soit 11,71 % des résidences principales. **Il lui manque 446 logements sociaux pour atteindre le seuil légal des 25 %.**

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, la commune a souhaité s'engager dans une production de logements locatifs sociaux

suffisante pour répondre à la demande. Cet objectif a été fixé dans le PLH actuel à 35 % de la construction neuve soit 32 logements/an (recours à la mutualisation).

Pour le PLH 2019-2025, le rythme de rattrapage SRU s'accélère. Des échanges ont été engagés avec les services de l'État, pour définir dans le PLH un objectif volontariste en matière de logement social à hauteur de 35 % de la construction neuve, qui pourrait être l'indicateur de l'engagement communal à rattraper les logements manquants lors des bilans triennaux. **Cela représente pour**

la commune des Sorinières un objectif de 32 logements sociaux par an pour une production totale de 90 logements.

Les opérations et outils du PLUm permettent d'envisager une production de logements sociaux à hauteur de 344 à 354 logements sociaux dans la période soit 35 % de la production prévisionnelle.

En parallèle, la commune et Nantes Métropole assureront une veille sur les opportunités foncières qui permettraient de compléter la production.

nécessaires et d'assurer une programmation de logements en adéquation avec les besoins et les objectifs du PLH.

- **Les outils financiers :** pourront être mobilisés les outils « *Projet Urbain Partenarial* »

et « *Taxe d'Aménagement Majorée* » permettant d'adosser un aménagement de l'espace public de qualité aux opérations immobilières.

OUTILS ET MOYENS MIS À DISPOSITION

Afin de conforter la production de logements et en particulier de logements sociaux et abordables, Nantes Métropole et la commune mettront en œuvre les outils et moyens nécessaires, notamment :

- **Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain :** plusieurs outils réglementaires sont mobilisables pour renforcer ou encadrer la production de logements en particulier sociaux et abordables.
- **Les secteurs de renforcement de la mixité sociale dits "secteurs ENL"** qui permettent de « *délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** cet outil permet de « *prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre* » et notamment « *les indications sur le programme de logement à développer* ».

- **Les Emplacements Réservés ou Servitudes pour Mixité Sociale (SMS) :** outils qui consistent à « *réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit* ».

■ L'intervention foncière :

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

LA POURSUITE DES ACTIONS THÉMATIQUES

Projets dédiés à des besoins spécifiques

Tableau sur les opérations réalisées et projetées dans la commune avec date de réalisation.

Public concerné	Opération	Nb de logements ou capacité	Année de livraison	Commentaires
Intergénérationnel	Projet Sanglerie	40		20 logements seniors
Seniors et personnes à mobilité réduite	ZAC Cœur de Ville	10		

L'intervention sur le parc privé et social existant

Concernant l'amélioration du parc privé existant, le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter Mieux couvre l'ensemble du territoire métropolitain (hors OPAH) avec trois objectifs prioritaires :

- La rénovation énergétique.
- L'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap.
- La lutte contre l'habitat indigne ou l'inconfort des logements.

De nouveaux dispositifs viendront poursuivre la politique de réhabilitation du parc existant dans le cadre du PLH 2019-2025.

LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX DÉFINIE DANS LE CADRE DE LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

Avec un parc social de plus de 62 000 logements sociaux SRU et **une demande locative sociale croissante (30 426 demandeurs au 1^{er} janvier 2018)**, la fluidification des parcours résidentiels dans le parc public constitue un enjeu majeur pour la métropole.

Pour y répondre, **la Métropole s'est dotée d'une Conférence Intercommunale du Logement**, coprésidée par Nantes Métropole et l'État et composée de l'ensemble des acteurs du logement social du territoire : les maires des communes membres, les bailleurs sociaux, Action Logement, les associations de locataires, les organismes et associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

La CIL a vocation à définir les priorités partagées à l'échelle de la Métropole en matière d'occupation du parc locatif social et d'attribution des logements sociaux. Pour cela, ont été définis :

- **Le Document d'Orientations Stratégiques** approuvé par le conseil métropolitain du 17 octobre 2016.
- **La Convention Intercommunale d'Attributions**, fusion de l'Accord Collectif Intercommunal, de la Convention d'Équilibre Territorial et de la Charte Métropolitaine de Relogement, approuvée en conseil métropolitain du 10 février 2017.
- **Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)**, approuvé en conseil métropolitain du 26 juin 2017 après avis des communes et du Préfet.

Ces documents réaffirment des principes d'égalité d'accès au parc social et de droit à la mobilité de tous les habitants de la métropole dans le respect des équilibres territoriaux et de la solidarité intercommunale.

En déclinaison, l'ensemble des partenaires s'est engagé à respecter les objectifs d'attributions définis dans la CIL et dans la loi Égalité et Citoyenneté. Leur mise en œuvre doit s'appuyer sur une coopération renforcée de l'ensemble des acteurs autour des objectifs partagés et notamment :

Publics concernés	Objectifs d'attributions
Ménages prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages relevant du contingent préfectoral (7 situations) • Demandeurs de mutations avec motifs : raison de santé, sous-occupation et sur-occupation, précarité économique • Ménages nécessitant un relogement lié aux opérations de renouvellement urbain (ANRU et hors ANRU) • Ménages appartenant au 1^{er} quartile et non contingentés 	<p>25 % des attributions des bailleurs, communes, Action Logement, et l'intégralité du contingent préfectoral. Soit 47,5 % des attributions annuelles consacrées aux ménages prioritaires L441-1</p> <p>Une attribution privilégiée dans le parc non fragile situé hors des quartiers prioritaires dont 25 % des attributions annuelles doivent être consacrées aux seuls ménages du 1^{er} quartile ou relogés</p>
Ménages ciblés pour la diversification des quartiers prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages des 2, 3 et 4^{es} quartiles • dont ménages cibles (ménages en lien avec l'emploi ou retraités avec des ressources > 60 % des plafonds PLUS) 	<p>50 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p> <p>20 à 30 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p>

DONNÉES DE CADRAGE



Démographie



7 674 habitants en 2010
9 468 habitants en 2015 ► **Évolution annuelle : + 4,3 %/an**

Taille moyenne des ménages : 2,7 en 2009/2,5 en 2014

Parc de logement en 2017



3 859 résidences principales

572 logements sociaux SRU
392 logements manquants

Taux SRU

Taux 2002 :
5,40 %



Taux 2017 :
14,82 %

Le marché de la promotion immobilière

Source : OLOMA
(01/07/2016- 30/06/2017)

	Thouaré-sur-Loire		Secteur Nord-Est		Nantes Métropole	
	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²
Appartement neuf	71	3396 €	263	3619 €	4210	4030 €

Les mutations dans le parc existant

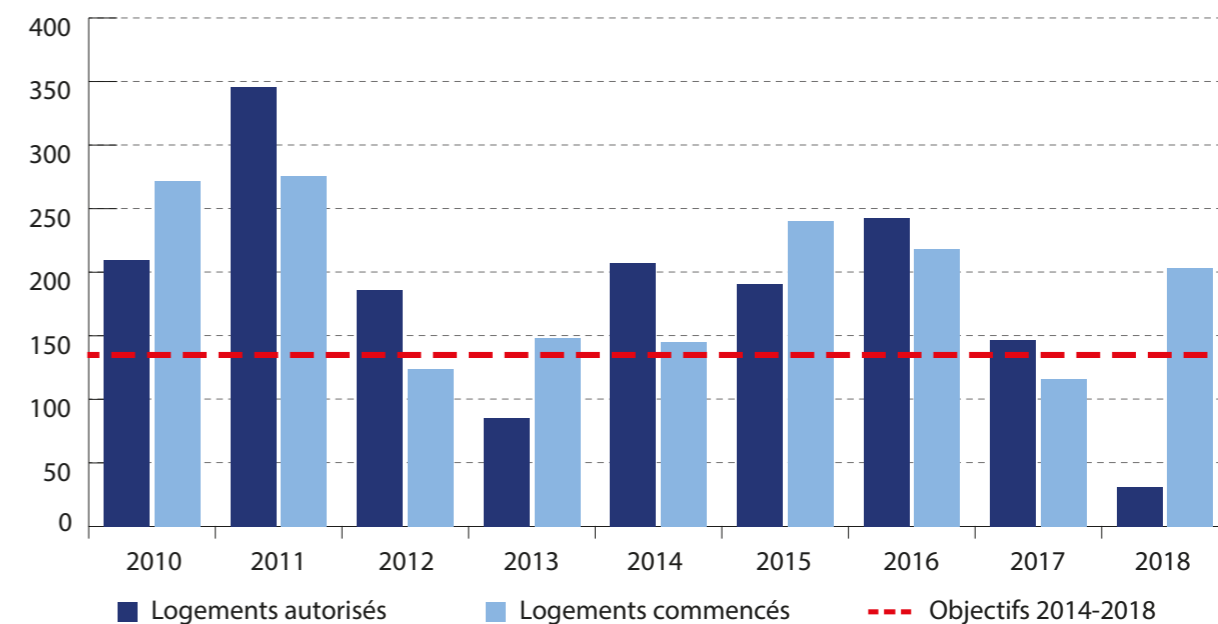
Source : Notaires de France – bases de données PERVAL
(01/08/2016-31/07/2017)

Prix médian	Thouaré-sur-Loire	Nantes Métropole
Appartement ancien	3320 €/m ² en 2014 (23 actes)	2500 €/m ²
Maison ancienne	266 000 € (220 000 et 317 500 €)	260 000 € (205 000 et 345 000 €)

BILAN DE LA PRODUCTION 2010-2018

Logements autorisés et commencés entre 2010 et 2018

(estimation 2017 et 2018)

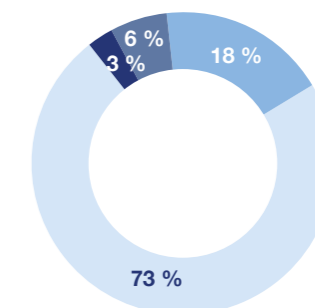


Éléments de bilan

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Moyenne 2010-2018
Logements autorisés	210	346	186	85	207	191	243	147	31	183
Logement social	8	89	25	0	57	56	36	6	0	33
Logement abordable	0	0	0	0	39	0	49	0	0	9
Dont : Accession abordable	0	14	0	0	39	0	49	0	0	10
Dont : PLS (locatif abordable)	0	41	0	0	0	0	0	0	0	5
Logements commencés	272	276	124	148	145	240	218	116	203	194

Nature des logements autorisés entre 2010 et 2018

- Logement libre
- Logement social
- Accession abordable
- Locatif abordable



OBJECTIFS ET PRÉVISIONS DE PRODUCTION POUR LA PÉRIODE 2019-2025

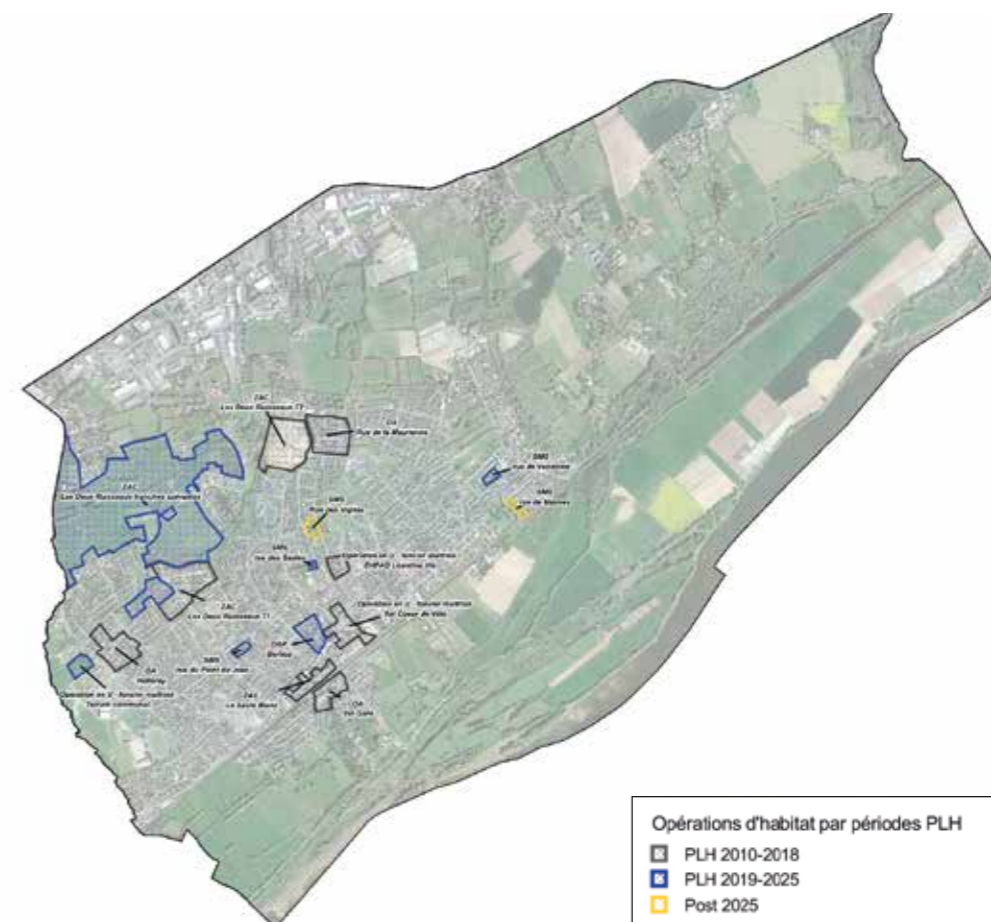


Objectif annuel PLH 2019-2025 :
80 logements

Objectif logement social :
28 logements soit 35 % de la construction neuve

Les opérations pouvant alimenter les objectifs de la commune sont les suivantes :

Type urbanisation	Opérations	Logements autorisés	dont logements sociaux	dont PLS	dont accession abordable	Logements autorisés entre 2019 et 2025	Logements autorisés post- 2025
Collectif Diffus	Prévisions 2019-2025						
Petit Diffus		300 soit 25/an	45	0	0	175	125
Opérations publiques	ZAC Des Deux Ruisseaux	797	203	0	191	416	381
	Terrain Pavin (hors ZAC)	32	10 à 12	0	0	32	0
	Tranches suivantes	765	191	0	191	384	381
	Terrain communal face collège	20	20	0	0	20	20
Opérations privées encadrées	OAP Berlioz	65	23	0	0	65	0
	SMS rue des Vignes	20	20	0	0	0	20
	SMS rue des Saules	4	4	0	0	4	0
	SMS rue Vendôme	12	12	0	0	12	0
	SMS rue de Mauves	7	7	0	0	0	7
	SMS rue du Point du jour	9	9	0	0	9	0
TOTAUX IDENTIFIÉS (logements)		1 234	343 (28)	0	191 (15)	681 soit 97 logts/an dont 201 LS	
Opérations sociales restant à identifier		38	38	0	0	38 soit 5/an	0



Opérations d'habitat par périodes PLH

- PLH 2010-2018
- PLH 2019-2025
- Post 2025

> Les opérations envisagées pour la période 2019-2025 atteignent **681 logements soit 97/an en moyenne**. Les opérations publiques représentent 57 % de la production prévisionnelle (fin de la ZAC des Deux Ruisseaux). Pour le reste, la production s'appuie sur la capacité identifiée au PLUm (diffus et OAP) pour laquelle le calendrier de sortie n'est que prévisionnel.

En conséquence, **l'objectif annuel de production de logements neufs** de la commune de Thouaré-sur-Loire est fixé **à hauteur de 80 logements par an en moyenne**.

> La commune de Thouaré-sur-Loire est soumise au dispositif de l'article 55 de la loi SRU et compte 572 logements sociaux SRU

soit 14,82 % des résidences principales. **Il lui manque 392 logements sociaux pour atteindre le seuil légal des 25 %.**

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, la commune a souhaité s'engager dans une production de logements locatifs sociaux suffisante pour répondre à la demande et aux besoins liés au rattrapage SRU. Cet objectif a été fixé dans le PLH actuel à 30 % de la construction neuve soit 38 à 44 logements/an pour une production totale de 125 à 150 logements/an (commune non mutualisée).

Pour le PLH 2019-2025, le rythme de rattrapage SRU s'accélère. Des échanges ont été engagés avec les services de l'État, pour définir dans le PLH un objectif volontariste

en matière de logement social à hauteur de 35 % de la construction neuve, qui pourrait être l'indicateur de l'engagement communal à rattraper les logements manquants lors des bilans triennaux. Cela représente pour la commune de Thouaré-sur-Loire **un objectif de 28 logements sociaux par an pour une production totale de 80 logements.**

Les opérations et outils du PLUm permettent d'envisager une production de logements sociaux **à hauteur de 201 logements sociaux dans la période soit 30 % de la production prévisionnelle.**

Pour pouvoir confirmer un objectif de 35 % de la construction neuve, il est nécessaire de trouver des opérations complémentaires ou d'optimiser celles à l'étude : 38 logements à identifier. Nantes Métropole et la commune étudieront tous les leviers pour permettre de tenir cet engagement :

- optimisation des opérations et notamment des opérations publiques.
- veille active sur le foncier pour développer des opérations sociales complémentaires.

nécessaires et d'assurer une programmation de logements en adéquation avec les besoins et les objectifs du PLH.

et « Taxe d'Aménagement Majorée » permettant d'adosser un aménagement de l'espace public de qualité aux opérations immobilières.

- **Les outils financiers :** pourront être mobilisés les outils « Projet Urbain Partenarial »

OUTILS ET MOYENS MIS À DISPOSITION

Afin de conforter la production de logements et en particulier de logements sociaux et abordables, Nantes Métropole et la commune mettront en œuvre les outils et moyens nécessaires, notamment :

- **Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain :** plusieurs outils réglementaires sont mobilisables pour renforcer ou encadrer la production de logements en particulier sociaux et abordables.
- **Les secteurs de renforcement de la mixité sociale dits "secteurs ENL"** qui permettent de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** cet outil permet de « prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre » et notamment « les indications sur le programme de logement à développer ».

- **Les Emplacements Réservés ou Servitudes pour Mixité Sociale (SMS) :** outils qui consistent à « réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

■ L'intervention foncière :

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

- **Les ZAC et opérations publiques** qui permettent à la collectivité de maîtriser le foncier, de construire les infrastructures

LA POURSUITE DES ACTIONS THÉMATIQUES

Projets dédiés à des besoins spécifiques

Tableau sur les opérations réalisées et projetées dans la commune avec date de réalisation.

Public concerné	Opération	Nb de logements ou capacité	Année de livraison	Commentaires
Résidence seniors privée	Cœur de Ville	55	2019	
Logements en lien avec l'ESAT de l'ADAPEI				Besoins et localisation à étudier. 200 salariés sont attendus à terme

L'intervention sur le parc privé et social existant

Concernant l'amélioration du parc privé existant, le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter Mieux couvre l'ensemble du territoire métropolitain (hors OPAH) avec trois objectifs prioritaires :

- La rénovation énergétique.
- L'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap.
- La lutte contre l'habitat indigne ou l'inconfort des logements.

De nouveaux dispositifs viendront poursuivre la politique de réhabilitation du parc existant dans le cadre du PLH 2019-2025.

LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX DÉFINIE DANS LE CADRE DE LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

Avec un parc social de plus de 62 000 logements sociaux SRU et **une demande locative sociale croissante (30 426 demandeurs au 1^{er} janvier 2018)**, la fluidification des parcours résidentiels dans le parc public constitue un enjeu majeur pour la métropole.

Pour y répondre, **la Métropole s'est dotée d'une Conférence Intercommunale du Logement**, coprésidée par Nantes Métropole et l'État et composée de l'ensemble des acteurs du logement social du territoire : les maires des communes membres, les bailleurs sociaux, Action Logement, les associations de locataires, les organismes et associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

La CIL a vocation à définir les priorités partagées à l'échelle de la Métropole en matière d'occupation du parc locatif social et d'attribution des logements sociaux. Pour cela, ont été définis :

- **Le Document d'Orientations Stratégiques** approuvé par le conseil métropolitain du 17 octobre 2016.
- **La Convention Intercommunale d'Attributions**, fusion de l'Accord Collectif Intercommunal, de la Convention d'Équilibre Territorial et de la Charte Métropolitaine de Relogement, approuvée en conseil métropolitain du 10 février 2017.
- **Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)**, approuvé en conseil métropolitain du 26 juin 2017 après avis des communes et du Préfet.

Ces documents réaffirment des principes d'égalité d'accès au parc social et de droit à la mobilité de tous les habitants de la métropole dans le respect des équilibres territoriaux et de la solidarité intercommunale.

En déclinaison, l'ensemble des partenaires s'est engagé à respecter les objectifs d'attributions définis dans la CIL et dans la loi Égalité et Citoyenneté. Leur mise en œuvre doit s'appuyer sur une coopération renforcée de l'ensemble des acteurs autour des objectifs partagés et notamment :

Publics concernés	Objectifs d'attributions
Ménages prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages relevant du contingent préfectoral (7 situations) • Demandeurs de mutations avec motifs : raison de santé, sous-occupation et sur-occupation, précarité économique • Ménages nécessitant un relogement lié aux opérations de renouvellement urbain (ANRU et hors ANRU) • Ménages appartenant au 1^{er} quartile et non contingentés 	<p>25 % des attributions des bailleurs, communes, Action Logement, et l'intégralité du contingent préfectoral. Soit 47,5 % des attributions annuelles consacrées aux ménages prioritaires L441-1</p> <p>Une attribution privilégiée dans le parc non fragile situé hors des quartiers prioritaires dont 25 % des attributions annuelles doivent être consacrées aux seuls ménages du 1^{er} quartile ou relogés</p>
Ménages ciblés pour la diversification des quartiers prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages des 2, 3 et 4^{es} quartiles • dont ménages cibles (ménages en lien avec l'emploi ou retraités avec des ressources > 60 % des plafonds PLUS) 	<p>50 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p> <p>20 à 30 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p>

DONNÉES DE CADRAGE



Démographie



21 443 habitants en 2010
23 124 habitants en 2015 ► **Évolution annuelle : + 1,5 %/an**

Taille moyenne des ménages : 2,5 en 2009/2,4 en 2014

Parc de logement en 2017



10 225 résidences principales

1 051 logements sociaux SRU

1 505 logements manquants

Taux SRU

Taux 2002 :
4,20 %



Taux 2017 :
10,28 %

Le marché de la promotion immobilière

Source : OLOMA
(01/07/2016- 30/06/2017)

	Vertou		Secteur Sud-Est		Nantes Métropole	
	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²
Appartement neuf	137	3607 €	512	3630 €	4210	4030 €

Les mutations dans le parc existant

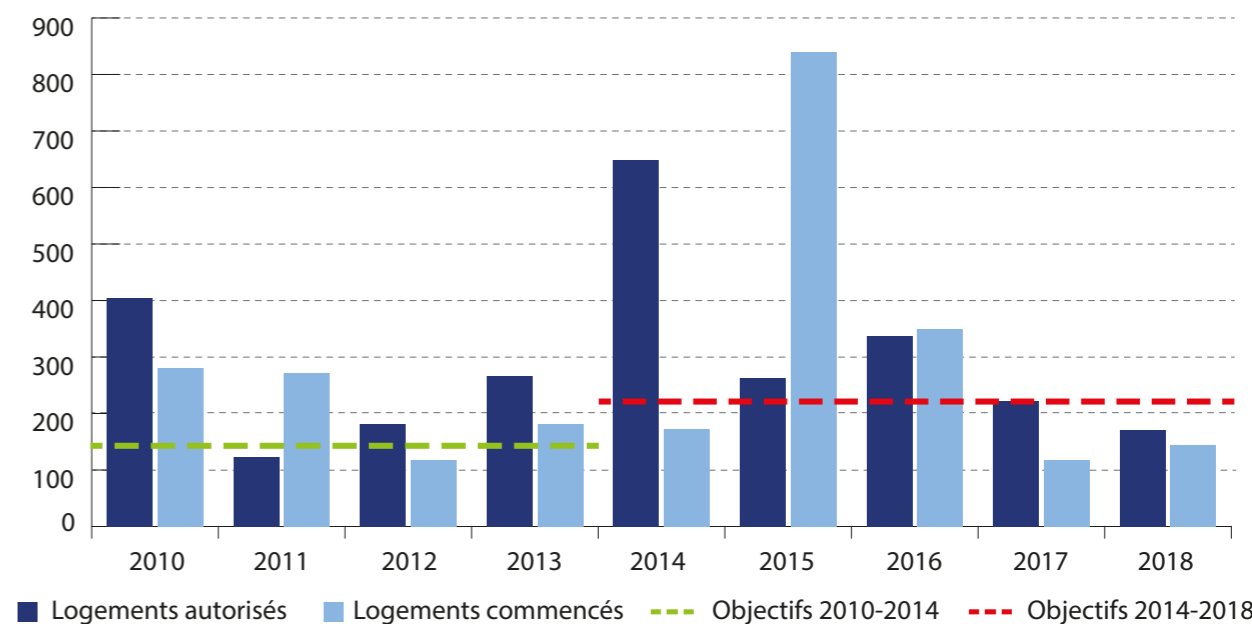
Source : Notaires de France – bases de données PERVAL
(01/08/2016-31/07/2017)

Prix médian	Vertou	Nantes Métropole
Appartement ancien	2890 €/m ²	2500 €/m ²
Maison ancienne	280 000 € (208 000 et 360 000 €)	260 000 € (205 000 et 345 000 €)

BILAN DE LA PRODUCTION 2010-2018

Logements autorisés et commencés entre 2010 et 2018

(estimation 2017 et 2018)

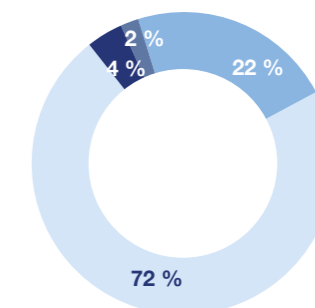


Éléments de bilan

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Moyenne 2010-2018
Logements autorisés	405	123	182	267	648	263	337	222	171	291
Logement social	129	7	0	78	239	27	41	11	39	63
Logement abordable	28	13	0	0	44	44	0	0	30	18
Dont : Accession abordable	17	0	0	0	13	0	0	0	30	7
Dont : PLS (locatif abordable)	11	13	0	0	31	44	0	0	0	11
Logements commencés	281	272	117	182	172	840	350	118	145	275

Nature des logements autorisés entre 2010 et 2018

- Logement libre
- Logement social
- Accession abordable
- Locatif abordable



OBJECTIFS ET PRÉVISIONS DE PRODUCTION POUR LA PÉRIODE 2019-2025

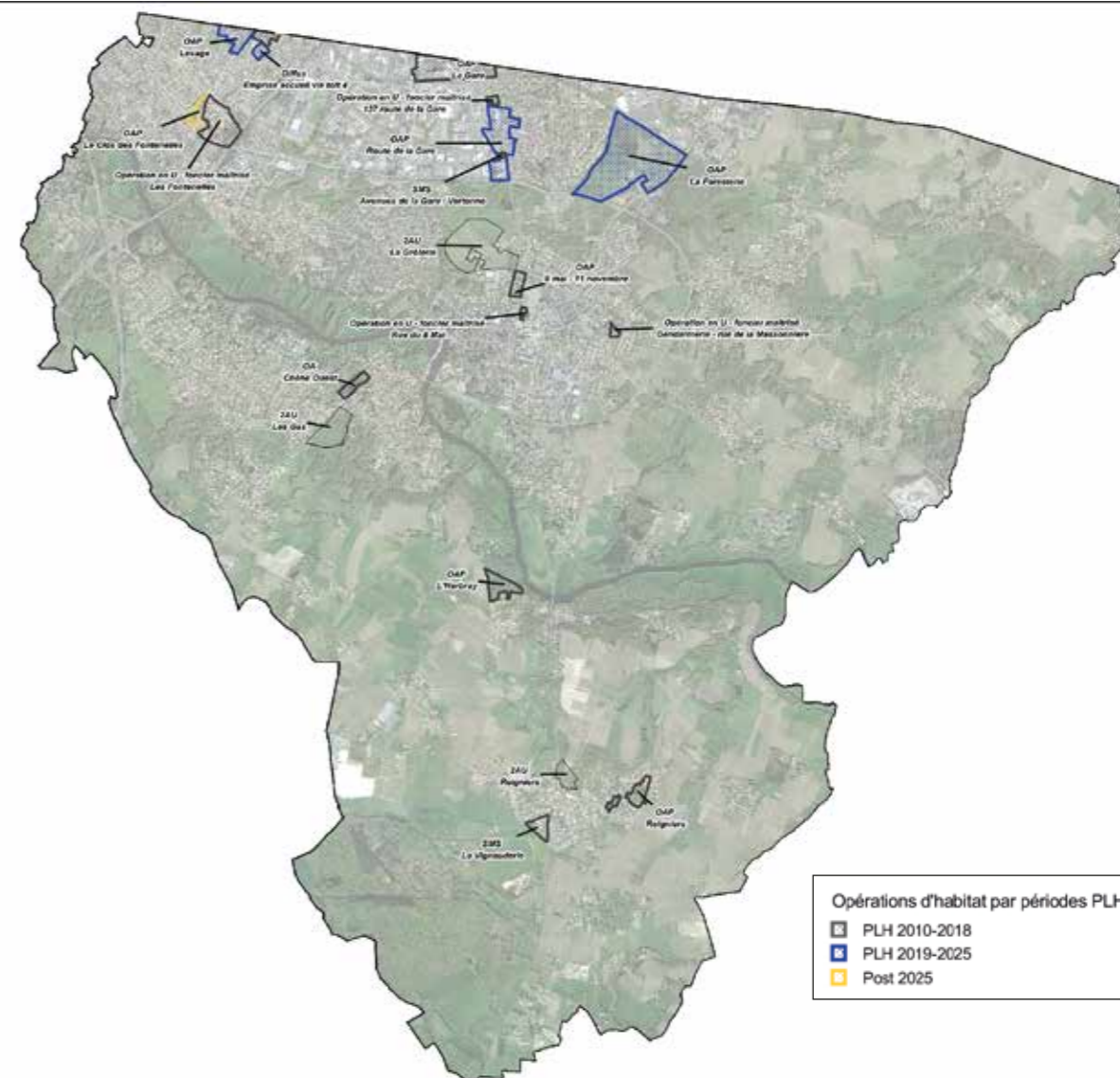


Objectif annuel PLH 2019-2025 :
220 à 230 logements

Objectif logement social :
77 à 81 logements sociaux soit 35 %
de la construction neuve

**Les opérations pouvant alimenter les objectifs de la commune
sont les suivantes :**

Type urbanisation	Opérations	Logements autorisés	dont logements sociaux	dont PLS	dont accession abordable	Logements autorisés entre 2019 et 2025	Logements autorisés post- 2025
Collectif Diffus	Centre Saint-Yves	30	30	0	0	30	0
	Résidence accueil Vie Toit 44	13	13	0	0	13	0
	Rue des Grands Maisons 3	35	12	0	0	35	0
	Maison relais Petits Frères des Pauvres	20	20	0	0	20	0
	Prévisions 2019-2025						
Petit Diffus	Hypothèse de 25/an	300	38	0	0	175	125
Opérations privées encadrées	OAP La Gare	100	35	0	0	100	0
	OAP route de La Gare	180	63	0	0	40	140
	OAP 8 mai – 11 novembre	85	30	0	0	40	45
	OAP Foresterie	350	123 (35 %)	0	88 (25 %)	250	100
	OAP Lesage	150	53	0	0	100	50
	Périmètre d'étude Centre-Ville	735	257	0	0	735	
	OAP Les Reigniers	10	0	0	0	0	10
OAP Le Clos des Fontenelles	130	46	0	0	0	130	
TOTAUX IDENTIFIÉS (logements)		2138	720	0	88	1538 soit 220 logts/an dont 540 LS	



> Les opérations envisagées pour la période 2019-2025 atteignent **1 538 logements soit 220/an en moyenne**. La production s'appuie sur la capacité identifiée au PLUm (diffus et OAP) pour laquelle le calendrier de sortie n'est que prévisionnel ainsi qu'un potentiel à l'étude dans le périmètre d'étude centre-ville.

En conséquence, **l'objectif annuel de production de logements neufs** de la commune de Vertou fixé à hauteur de **220 à 230 logements par an en moyenne** peut être confirmé.

> La commune de Vertou est soumise au dispositif de l'article 55 de la loi SRU et compte 1 051 logements sociaux SRU soit 10,28 % des résidences principales. **Il lui manquait, au 01/01/2017, 1 505 logements sociaux pour atteindre le seuil légal des 25 %.**

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, la commune a souhaité s'engager dans une production de logements locatifs sociaux suffisante pour répondre à la demande. Cet objectif a été fixé dans le PLH actuel à **35 % de la construction neuve soit 77 logements/an (recours à la mutualisation).**

Pour le PLH 2019-2025, le rythme de rattrapage SRU s'accélère. Des échanges ont été engagés avec les services de l'État, pour définir dans le PLH un objectif volontariste en matière de logement social à hauteur de 35 % de la construction neuve, qui pourrait être l'indicateur de l'engagement communal à rattraper les logements manquants lors des bilans triennaux et ainsi éviter la mise en carence.

Cela représente pour la commune de Vertou **un objectif de 77 à 81 logements sociaux par an pour une production totale de 220 à 230 logements.**

Les opérations et outils du PLUm permettent d'envisager une production de logements sociaux à hauteur de 540 logements sociaux dans la période soit 35 % de la production prévisionnelle.

■ **Les outils financiers :** pourront être mobilisés les outils « Projet Urbain Partenarial » et « Taxe d'Aménagement Majorée » permettant

d'adosser un aménagement de l'espace public de qualité aux opérations immobilières.

OUTILS ET MOYENS MIS À DISPOSITION

Afin de conforter la production de logements et en particulier de logements sociaux et abordables, Nantes Métropole et la commune mettront en œuvre les outils et moyens nécessaires, notamment :

■ **Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain :** plusieurs outils réglementaires sont mobilisables pour renforcer ou encadrer la production de logements en particulier sociaux et abordables.

• **Les secteurs de renforcement de la mixité sociale dits "secteurs ENL"** qui permettent de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

• **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** cet outil permet de « prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre » et notamment « les indications sur le programme de logement à développer ».

• **Les Emplacements Réservés ou Servitudes pour Mixité Sociale (SMS) :** outils qui consistent à « réserver des

emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

■ L'intervention foncière :

• **L'acquisition directe de foncier par Nantes Métropole pour le logement social, les réserves foncières Habitat et renouvellement urbain,** qui visent à moyen/long terme à réaliser des opérations de type ZAC ou des aménagements mixtes voirie/habitat.

• **Le Programme d'Action Foncière (PAF Habitat)** permet de constituer des réserves foncières au bénéfice des communes pour les opérations d'habitat à moyen et long terme.

• **La politique foncière propre de la commune.**

■ **Les ZAC et opérations publiques** qui permettent à la collectivité de maîtriser le foncier, de construire les infrastructures nécessaires et d'assurer une programmation de logements en adéquation avec les besoins et les objectifs du PLH.

LA POURSUITE DES ACTIONS THÉMATIQUES

Projets dédiés à des besoins spécifiques

Tableau sur les opérations réalisées et projetées dans la commune avec date de réalisation.

Public concerné	Opération	Nb de logements ou capacité	Année de livraison	Commentaires
Ménages précaires	Centre Saint-Yves	30	2019-2020	
Ménages précaires	Petits Frères des Pauvres	20 ?		Maison relais ?
Personnes en situation de handicap psychique	Vie Toit 44	13	2019-2020	
Personnes âgées	À étudier logements sociaux seniors			

L'intervention sur le parc privé et social existant

Concernant l'amélioration du parc privé existant, le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter Mieux couvre l'ensemble du territoire métropolitain (hors OPAH) avec trois objectifs prioritaires :

- La rénovation énergétique.
- L'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap.
- La lutte contre l'habitat indigne ou l'inconfort des logements.

De nouveaux dispositifs viendront poursuivre la politique de réhabilitation du parc existant dans le cadre du PLH 2019-2025.

LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX DÉFINIE DANS LE CADRE DE LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

Avec un parc social de plus de 62 000 logements sociaux SRU et **une demande locative sociale croissante (30 426 demandeurs au 1^{er} janvier 2018)**, la fluidification des parcours résidentiels dans le parc public constitue un enjeu majeur pour la métropole.

Pour y répondre, **la Métropole s'est dotée d'une Conférence Intercommunale du Logement**, coprésidée par Nantes Métropole et l'État et composée de l'ensemble des acteurs du logement social du territoire : les maires des communes membres, les bailleurs sociaux, Action Logement, les associations de locataires, les organismes et associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

La CIL a vocation à définir les priorités partagées à l'échelle de la Métropole en matière d'occupation du parc locatif social et d'attribution des logements sociaux. Pour cela, ont été définis :

- **Le Document d'Orientations Stratégiques** approuvé par le conseil métropolitain du 17 octobre 2016.
- **La Convention Intercommunale d'Attributions**, fusion de l'Accord Collectif Intercommunal, de la Convention d'Équilibre Territorial et de la Charte Métropolitaine de Relogement, approuvée en conseil métropolitain du 10 février 2017.
- **Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)**, approuvé en conseil métropolitain du 26 juin 2017 après avis des communes et du Préfet.

Ces documents réaffirment des principes d'égalité d'accès au parc social et de droit à la mobilité de tous les habitants de la métropole dans le respect des équilibres territoriaux et de la solidarité intercommunale.

En déclinaison, l'ensemble des partenaires s'est engagé à respecter les objectifs d'attributions définis dans la CIL et dans la loi Égalité et Citoyenneté. Leur mise en œuvre doit s'appuyer sur une coopération renforcée de l'ensemble des acteurs autour des objectifs partagés et notamment :

Publics concernés	Objectifs d'attributions
Ménages prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages relevant du contingent préfectoral (7 situations) • Demandeurs de mutations avec motifs : raison de santé, sous-occupation et sur-occupation, précarité économique • Ménages nécessitant un relogement lié aux opérations de renouvellement urbain (ANRU et hors ANRU) • Ménages appartenant au 1^{er} quartile et non contingentés 	<p>25 % des attributions des bailleurs, communes, Action Logement, et l'intégralité du contingent préfectoral. Soit 47,5 % des attributions annuelles consacrées aux ménages prioritaires L441-1</p> <p>Une attribution privilégiée dans le parc non fragile situé hors des quartiers prioritaires dont 25 % des attributions annuelles doivent être consacrées aux seuls ménages du 1^{er} quartile ou relogés</p>
Ménages ciblés pour la diversification des quartiers prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages des 2, 3 et 4^{es} quartiles • dont ménages cibles (ménages en lien avec l'emploi ou retraités avec des ressources > 60 % des plafonds PLUS) 	<p>50 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p> <p>20 à 30 % des attributions annuelles en quartiers prioritaires</p>