

**COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU 5 JUILLET 2018**

L'an deux mille dix huit, le cinq juillet, le Conseil Municipal de la Commune de BOUAYE dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Jacques GARREAU, Maire.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 28

**N° 6/2018**

Date de convocation du Conseil Municipal : 28 juin 2018

**PRESENTS** : Jacques GARREAU, Maire, Freddy HERVOCHON, Marie-Bernadette BOUREAU Jacques CHATEAU, Nicole LE BLEVENEC, Régis BERBETT, Audrey GUITTONNEAU, Adjoint, Yves SALLARD, Bénédicte PICHENOT, Laurent LOUVET, Jacqueline GAUDIN, Yannic FLYNN, Philippe LEMAIRE, Chantal SUREAU Bernadette BERTET, Marie-Claire GOBIN, Jacques EPERVRIER, Luc ELINEAU, Martine OIZILLON, Erwan GOUIFFES et Roger BLANLOT, Conseillers municipaux.

**EXCUSES** : Nicole CHOTARD (pouvoir à Jacques GARREAU), Grégory SIRAUDEAU (pouvoir à Freddy HERVOCHON), Julien LE COUTURIER (pouvoir à Audrey GUITTONNEAU), Béatrice KERBOUL (pouvoir à Régis BERBETT), Gwénaëlle PENISSON (pouvoir à Marie-Bernadette BOUREAU), Gwénaëlle THOMAS (pouvoir à Marie-Claire GOBIN).

**ABSENT** : Camille AUTRUSSEAU

<b>1) PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2019-2025 – AVIS SUR LE PROJET ARRETE</b>
--

Rapporteur : Monsieur Hervochon

Exposé :

Initiée le 16 décembre 2016, la procédure d'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Nantes Métropole pour la période 2019-2025 s'inscrit dans la poursuite d'une politique publique de l'habitat construite depuis la création de la métropole avec un premier document adopté pour la période 2004-2009 et un second pour la période 2010-2016, prorogé jusqu'en 2018.

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

Par délibération du 22 juin 2018, le Conseil Métropolitain a arrêté le projet du Programme Local de l'Habitat (PLH) qui doit fixer, pour la période 2019-2025, les objectifs permettant de répondre aux besoins en matière de logements des ménages de l'agglomération nantaise. Il définit les objectifs et les principes d'une politique locale visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Conformément à l'article L.302-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), le PLH de Nantes Métropole a été notifié à chacune des Communes membres lesquelles disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis.

Le PLH est composé des deux documents suivants :

- Le diagnostic, les orientations stratégiques et le programme d'actions ;
- Le programme d'actions territorialisées : les fiches communales.

## La méthode d'élaboration du PLH

### **Le Programme Local de l'Habitat 2019-2025 : des objectifs et des ambitions partagés dans le cadre d'une gouvernance renforcée avec les 24 communes**

Afin d'aboutir à une vision partagée des enjeux en matière d'habitat et dans un souci de complémentarité et de solidarité entre les communes, une démarche de co-élaboration a prévalu tout au long de la procédure d'élaboration du PLH et s'est organisée autour de plusieurs temps d'échanges et de validation :

- Le comité de pilotage PLH réunissant les 24 Maires s'est réuni à cinq reprises,
- Un groupe politique resserré émanant du comité de pilotage PLH et regroupant 12 Maires ou leurs représentants a travaillé lors de neuf séances sur la définition des enjeux et orientations de la politique métropolitaine et des propositions d'actions pour alimenter le comité de pilotage du PLH,
- Des conférences territoriales à l'échelle des 5 pôles de proximité et de la Ville de Nantes se sont tenues à l'automne 2017,
- Des rencontres individuelles entre le vice-président à l'habitat et les Maires des 24 communes ont permis un échange fin sur les projets et les priorités de développement pour chaque territoire et l'élaboration conjointe des fiches communales. Ces fiches communales constituent la feuille de route commune et une véritable programmation partagée des opérations d'habitat établit en cohérence avec la programmation des autres politiques publiques concourant au développement urbain du territoire.

### **Une démarche participative et partenariale**

Le cadre institutionnel et législatif dans lequel s'inscrit l'élaboration du PLH, mais aussi les enjeux spécifiques locaux impliquent une large mobilisation des partenaires : services de l'État, professionnels de l'aménagement et de l'immobilier, bailleurs sociaux, associations... Cette association s'est traduite par une série de rencontres individuelles, de tables rondes et d'ateliers avec les différents partenaires et acteurs locaux de l'habitat. La large mobilisation de l'ensemble des acteurs dans un calendrier de travail resserré témoigne de la qualité du partenariat local. La richesse des échanges et le partage des points de vue constituent le gage d'une politique de l'habitat partagée au service de la qualité de vie des habitants.

## Le contenu du projet de PLH

Conformément aux dispositions du CCH, le projet de PLH comprend trois parties, à savoir :

- un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire ;
- un document d'orientations qui définit au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat ;
- un programme d'actions qui fixe les actions opérationnelles à mettre en place en déclinaison des orientations et les modalités de contractualisation avec les autres partenaires indiquant :

- les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque secteur géographique du territoire,
- les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation,
- le suivi et l'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation.

## **I - Le Diagnostic**

La première phase de la démarche a été consacrée à l'établissement d'un diagnostic dont les principaux enseignements sont les suivants :

- Un contexte marqué par une croissance démographique, soutenue à la fois par le solde naturel et le solde migratoire, qui impacte les politiques urbaines et sociales de la Métropole et des 24 communes (habitat, déplacement, solidarité, équipements...)
- Un rééquilibrage en cours concernant la croissance respective de la métropole et de la couronne périurbaine : la politique de l'habitat conduite dans la Métropole a permis de ralentir le départ des familles avec jeunes enfants, en début de parcours résidentiel. Néanmoins, le départ des familles plus avancées dans leur parcours résidentiel (2-3 enfants) reste une réalité du territoire.
- Une poursuite de la diminution de la taille moyenne des ménages avec une progression importante des personnes isolées. La métropole se distingue de sa couronne périurbaine par une plus grande diversité de profils de ménages qui génère une diversité de besoins à laquelle il faut pouvoir répondre.
- Un vieillissement de la population qui se poursuit et constitue un enjeu majeur pour la métropole. Néanmoins, la structure de la population progresse sur presque toutes les tranches d'âge, plus spécifiquement les 20-24 ans avec une attractivité des étudiants et des jeunes actifs qui se renforce.
- Des populations modestes qui restent très présentes dans la métropole et un nombre de personnes sous le seuil de pauvreté qui augmente et qui se traduit par une hausse de la demande locative sociale (30 426 demandeurs au 01/01/2018) et ce, malgré une forte progression de la production de logements locatifs sociaux. Cette précarisation d'une partie de la population impacte également le secteur de l'hébergement (urgence et insertion) marqué par une pression importante de la demande et un manque de fluidité vers le logement autonome.
- Un parc de logements en forte croissance, soutenue par une dynamique de construction de logements dans l'ensemble de la métropole. La mobilisation des communes et de Nantes Métropole, des bailleurs sociaux comme de l'ensemble des acteurs de la construction et de l'immobilier a permis d'atteindre les objectifs quantitatifs fixés par le PLH. La production neuve a été particulièrement marquée par l'investissement locatif, ce qui a permis des livraisons importantes de logements locatifs privés. Le taux de vacance du parc reste néanmoins extrêmement bas et le taux de rotation des logements diminue, générant une tension sur ce segment. La production de logements sociaux et en accession abordable a également fortement progressé, mais dans un rythme moins fort que la production neuve ce qui n'a pas permis l'atteinte des objectifs qualitatifs du PLH en part relative. Le taux de logements sociaux sur le territoire progresse néanmoins fortement passant de 20,3 % en 2010 à 22,11 % en 2017 dans les 21 communes concernées par l'application de l'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU).
- Un développement du parc de logements qui impacte l'attractivité du parc existant bien en deçà des standards du parc neuf en terme de performance énergétique, d'enjeux d'adaptation au vieillissement et au handicap, mais aussi de réponse aux besoins et attentes d'habitabilité. Ainsi, le parc privé existant caractérisé par la présence d'une multitude de copropriétés complexifie les interventions en matière de travaux d'amélioration.

## **Ces principaux enseignements ont permis de questionner les enjeux auxquels sera confrontée la métropole durant la période du PLH 2019-2025 :**

- Garantir la cohérence des politiques publiques métropolitaines (habitat, emploi, transports) ;
- Élaborer une stratégie d'intervention foncière au service de la politique publique de l'habitat ;
- Maintenir le cap de la production de logements à 6 000 logements pour répondre aux besoins de tous ;
- Poursuivre la diversification de l'offre de logements (produits, typologie, forme...) ;
- Renforcer la réponse en matière d'accès abordable pour favoriser la fluidité des parcours résidentiels des habitants et ralentir la fuite des familles hors de la Métropole (gamme & quantité) ;
- Assurer l'égalité d'accès au parc de logements sociaux métropolitain et renforcer la fluidité des parcours dans la métropole ;
- Poursuivre les efforts de production de logements sociaux en terme de quantité et de qualité (très sociaux & typologies adaptées aux besoins) ;
- Améliorer la connaissance de l'état des copropriétés et des lotissements vieillissants de la Métropole & poursuivre les dispositifs concourant à l'amélioration énergétique des logements et à l'adaptation aux besoins ;
- Accompagner les évolutions démographiques (vieillesse de la population, augmentation des étudiants) et développer des réponses aux besoins spécifiques non couverts ;
- Poursuivre les expérimentations accompagnant les évolutions techniques et sociétales pour satisfaire davantage les besoins (prix et conception...).

## **II – Orientations stratégiques et programme d'actions**

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

Cinq grandes orientations stratégiques traduisent l'ambition renouvelée de cette politique de l'habitat partagée :

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

Dans un contexte de forte croissance démographique, le maintien d'un effort de production est essentiel pour accompagner la dynamique du territoire et préserver l'accès au logement et la mobilité résidentielle de tous les ménages. En outre, dans un marché caractérisé par une très faible part de logements vacants, elle contribue à préserver l'équilibre entre l'offre et la demande et de faciliter la fluidité des parcours résidentiels pour tous les ménages.

Le développement d'une nouvelle offre de logements ne saurait être le seul moteur de l'attractivité du territoire, puisque 92 % des nouveaux habitants de la métropole se logent dans un parc construit avant 2012. Une forte ambition en termes de réhabilitations des logements existants, publics et privés, est donc primordiale et la Métropole souhaite conforter son intervention pour maintenir l'attractivité du parc existant et répondre aux enjeux de la transition énergétique tels qu'exprimés dans la feuille de route transition énergétique partagée. Aussi, la Métropole renforce ses objectifs en matière d'amélioration du parc existant tant privé que social. La feuille de route « Nantes, Métropole en transition » fixe le cap et les moyens dédiés nécessaires à une massification des chantiers d'amélioration énergétique des logements du parc privé et à la lutte contre la précarité énergétique : une marque unique « MON PROJET RENOV » pour une plus grande lisibilité, une cible Norme Bâtiment Basse Consommation (BBC) pour les chantiers individuels ou en copropriété, un renforcement des aides de la Métropole pour rendre plus solvables les ménages les plus modestes et de nouveaux dispositifs opérationnels notamment le futur Programme d'Intérêt Général « MON PROJET RENOV ». Dans le parc social, l'engagement de projets de renouvellement urbain dans 6 quartiers d'habitat sociaux (dont 4 bénéficient d'une convention avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine) va permettre la réalisation de programmes de réhabilitations conséquents. Par ailleurs, pour accélérer la réhabilitation du parc social en terme de volume et de

niveau de performance atteinte (BBC Énergie ou niveau RT2012 neuf) une aide directe de la Métropole éco-conditionnée sera mise en place.

Le développement de l'offre neuve vient s'inscrire dans la complémentarité de l'offre proposée par le parc existant. Pour répondre aux besoins non couverts par le parc de logement de la métropole, le cap fixé est celui d'une production annuelle d'au moins 6000 logements neufs. Ce niveau de production est ambitieux, mais équilibré au regard de la capacité de territoire à répondre à ces besoins, en terme d'équipements, de foncier, de préservations des espaces naturels et agricoles. Les capacités constructives identifiées dans les fiches communales confirment la faisabilité de cet objectif. Les outils de mise en œuvre de notre PLH doivent contribuer à mobiliser les acteurs et partenaires dans ce sens : stratégie d'intervention foncière, opérations publiques d'aménagement, outils du Plan Local d'Urbanisme métropolitain en sont les principaux leviers.

A travers cette recherche de complémentarité entre l'offre neuve et le parc existant, il s'agit de mieux répondre aux besoins en logements des habitants présents dans le territoire et de répondre aux besoins liés à la croissance démographique (solde naturel et solde migratoire) dans un cadre de qualité.

Pour répondre à cet enjeu majeur pour l'avenir de l'agglomération, nous devons contribuer à la nécessaire convergence des politiques publiques d'urbanisme, d'habitat, de développement économique et des déplacements à différentes échelles territoriales : la métropole dans son aire urbaine, mais aussi la métropole dans ses différentes composantes territoriales. L'articulation des documents de planification urbaine (Schéma de Cohérence Territoriale de la région Nantes-Saint Nazaire, Plan Climat Air Énergie Territorial, Plan de Déplacements Urbains et Plan Local d'Urbanisme métropolitain) doit permettre de répondre à différents enjeux pour le territoire : limitation de la périurbanisation, préservation des ressources foncières, des espaces naturels et agricoles, facilitation des déplacements doux et sobriété énergétique.

Les choix établis en matière d'habitat doivent, enfin, répondre aux besoins multiples et aux attentes diversifiées des habitants. Aussi le développement de l'expertise d'usage des habitants dans les projets structurants ainsi que le développement d'innovations dans les formes d'habitat et d'habiter, dans les modes de conceptions et de construction de l'habitat doit permettre une meilleure prise en compte des besoins et usages des habitants.

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

Aujourd'hui, nous devons faire face à de nouveaux défis : les évolutions socio-démographiques (vieillesse, éclatement des ménages et augmentation des personnes seules), les évolutions économiques (accroissement de la mobilité, fragmentation des parcours professionnels, augmentation du chômage), les fractures induites dans les parcours résidentiels par l'augmentation des coûts immobiliers, rendent plus complexes les réponses à apporter à la demande sociale et aux besoins des habitants.

Une charte de bonnes pratiques et de préconisations qualitatives pour l'offre de logements neufs doit permettre de partager entre acteurs de la construction des repères pour mieux répondre aux besoins en termes de formes d'habitat, typologies, objectifs d'habitabilité et de confort, d'accessibilité, de durabilité des matériaux et de performance énergétique.

Proposer des logements adaptés aux besoins et aux ressources de chacun, et permettre des parcours résidentiels dans l'ensemble du territoire métropolitain constituent une priorité pour la Métropole. Quels que soient ses revenus, chaque citoyen de l'agglomération doit pouvoir accéder à un logement répondant à son attente et à ses besoins. La politique menée par la Métropole sur la période couvrant les deux PLH à travers le renforcement de la production de logements locatifs sociaux et de logements locatifs ou en accession abordable a permis d'améliorer l'offre de logements dans la métropole, mais il est cependant nécessaire de poursuivre cet effort.

La priorité de la Métropole reste la production de logements locatifs sociaux : face à l'augmentation des demandeurs, ce parc constitue une réponse essentielle pour un grand nombre d'habitants à différentes étapes de leur vie. L'augmentation parmi les demandeurs des ménages de 65 ans et plus en est une illustration parfaite. L'objectif d'une production de 2000 logements sociaux (PLUS PLAI) soit 33 % de la production neuve est donc

réaffirmé dans ce PLH. La Métropole et les 24 communes pourront s'appuyer sur différents leviers pour atteindre ce niveau de production : Zones d'Aménagement Concerté et autres opérations publiques, outils réglementaires du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (secteurs de renforcement de la mixité sociale dits « secteurs ENL », orientations d'aménagement et de programmation (OAP), Emplacements Réservés ou Servitudes pour Mixité Sociale (SMS)), et outils d'intervention foncière. Ce niveau de production doit permettre à la Métropole d'atteindre globalement 25 % de logements sociaux en 2025. La territorialisation des objectifs du PLH au sein de chaque commune vise à assurer une dynamique de production de logements sociaux dans tout le territoire en cohérence avec les besoins et la capacité à faire des territoires. La réponse aux besoins passe par une orientation plus qualitative de l'offre notamment en termes de surfaces et de typologies pour mieux répondre à la diversité des besoins.

Face à la précarisation des demandeurs de logements sociaux (75 % des demandeurs ont des revenus inférieurs au plafond du logement très social (financé par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration - PLAI), le parc social neuf reste trop cher. Aussi, la Métropole souhaite créer au sein de son parc locatif social un parc de logements sociaux accessibles aux plus modestes, en particulier aux ménages prioritaires définis dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement. Le niveau de loyer de ce parc accessible (loyers annexes compris) est fixé au niveau de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) +10 %. Le parc métropolitain comprend d'ores et déjà une part de logements sociaux accessibles en dehors des quartiers historiques de logements sociaux et il convient d'en proposer principalement l'attribution aux ménages prioritaires.

Néanmoins, au sein de l'offre neuve, il s'agira de tendre vers une production de 25 % de logements sociaux à loyers accessibles, tout en renforçant la production de petits logements (T1bis à T2 bis) et de grands logements (T5 et +).

Si l'offre de logements en accession abordable a été un réel levier pour faciliter l'installation dans le territoire de jeunes ménages (y compris avec enfants) en début de parcours résidentiels, et pour faciliter le parcours résidentiel des locataires du parc social, cette offre doit être confortée en terme quantitatif (700 à 800 logements/an) et qualitatif. Aussi, à l'image du logement social, les outils réglementaires du PLUm ont été optimisés afin de permettre la diffusion de l'accession abordable au-delà des opérations publiques d'aménagement.

Par ailleurs, l'accession abordable a été recentrée sur les ménages aux ressources moyennes (inférieur au plafond Prêt Social Locatif Accession - PSLA) et sera produite par des opérateurs sociaux et des coopératives qui assurent la sécurisation de l'acquisition. Les prix de vente ont été maintenus à hauteur de 2400 à 2500€/m<sup>2</sup> de surface habitable parking inclus pour correspondre au budget mobilisable par les ménages ciblés. Le logement libre a dans la même période enregistré une nette progression, et présente dans les secteurs de marchés les plus tendus un écart avec l'accession abordable qui rend ce marché libre inaccessible pour un nombre important de ménages. Aussi, à travers ce nouveau PLH, un nouveau produit d'accession intermédiaire est introduit à hauteur de 250 logements/an pour les ménages à ressources intermédiaires (inférieures au plafond Prêt locatif Social - PLS) avec des prix de vente compris entre 2600 et 2900€/m<sup>2</sup> de surface habitable, parking inclus. Pour favoriser la production de logements à coûts maîtrisés, la Métropole souhaite expérimenter de nouveaux outils ou montages innovants d'opérations et en particulier engager sur des fonciers tests une expérimentation d'Office Foncier Solidaire, dispositif dissociant foncier et bâti.

La vente HLM s'inscrit dans cette politique d'accession abordable et vient compléter dans la métropole les parcours résidentiels des habitants souhaitant accéder à la propriété.

La place du logement locatif abordable (PLS), intermédiaire entre le logement locatif social (financé par le Prêt Locatif à Usage Social - PLUS et le PLAI) et le logement locatif libre se justifie dans les secteurs les plus tendus (centralités et abords des transports en commun). La Métropole poursuit son encadrement quantitatif (250 logements locatifs familiaux PLS /an) et qualitatif (en terme de localisation et de niveau de loyers plafonné à 9€/m<sup>2</sup> en moyenne par programme). Les PLS dédiés à des besoins spécifiques (logements étudiants, personnes âgées, handicapés), à hauteur de 250 par an, sont quant à eux possibles, dans tout le territoire, sous réserve de leur opportunité.

Le renforcement de la mixité sociale et l'accompagnement des parcours résidentiels dans tout le territoire métropolitain passent également par une diversification de l'offre de logement dans les secteurs d'habitat social et dans les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville avec un accent sur la production d'une offre en accession abordable. Cette offre nouvelle doit permettre le parcours résidentiel des habitants de ces quartiers, mais également d'y attirer de nouveaux habitants.

La diversification de l'offre de logement s'accompagne d'une mise en cohérence des politiques d'attribution des logements sociaux des différents partenaires à travers les différents documents d'orientations stratégiques et d'objectifs définis dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement. Y a été affirmée la volonté partagée de mieux satisfaire la demande en logements sociaux et les mutations, d'accompagner les parcours résidentiels et de renforcer l'équilibre territorial à l'échelle de la métropole.

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

La Métropole doit répondre aux enjeux de la transition démographique en particulier du vieillissement de la population. Les personnes âgées de 65 ans et plus représenteront 19 % de la population métropolitaine en 2030 (contre 15 % en 2013). Il nous faut accompagner cette évolution par des réponses en logements adaptées à ces besoins. La réponse aux besoins des personnes en situation de handicap s'y ajoute puisque sa part augmente avec l'âge.

Le vieillissement de la population comme les handicaps posent la question de l'accessibilité. La Métropole entend promouvoir l'accessibilité universelle ; à savoir, l'accès à une ville pensée pour toutes et tous. Ce qui s'avère nécessaire pour 10% de la population est utile pour 40%, et confortable pour 100% des usagers. Les aménagements a priori conçus pour un public en situation de handicap renforcent le bien-être de tous (personnes âgées, accidentés de la vie, enfants en bas âge, familles avec poussettes, livreurs, touristes avec valises, étrangers...).

L'ensemble de l'offre de logements neufs doit répondre à cette exigence d'accessibilité universelle et proposer une part de logements adaptés au vieillissement et/ou au handicap. Cette part est fixée à 10 % du parc neuf. Pour s'assurer de la bonne adéquation de l'offre produite aux besoins, en particulier pour le handicap qui revêt des réalités diverses et donc nécessite des réponses spécifiques, des adaptations au cas par cas seront recherchées dans le cadre d'un dialogue avec les associations représentatives des personnes en situation de handicap ou des bénéficiaires.

En matière de logement, l'accessibilité universelle doit s'entendre à différentes échelles : l'échelle du logement, de l'immeuble, mais aussi du quartier. L'expertise d'usage des habitants ou des associations constitue le gage d'aménagements et adaptations adaptés aux besoins et aux usages des personnes concernées et sera mobilisée dans la conception des projets urbains majeurs.

Une majorité des personnes âgées ou en situation de handicap est logée dans le parc existant. L'accompagnement de l'adaptation du parc de logements, privés et publics, constitue une priorité d'intervention, car la majorité des personnes âgées, mais aussi handicapées souhaite rester vivre à son domicile. Le Programme d'Intérêt Général « MON PROJET RENOV » permettra d'accompagner l'adaptation du parc privé au vieillissement ou au handicap pour les propriétaires modestes et les propriétaires bailleurs (200 logements/an). Dans le parc social, les bailleurs sociaux réalisent des adaptations à la demande pour les personnes âgées et pour les personnes handicapées (80 à 100 logements/an). Le dispositif « logements bleus » aujourd'hui développé dans la ville de Nantes, ajoute à l'adaptation du cadre bâti, une veille sociale assurée par le CCAS qui permet de repérer des situations vulnérables, d'informer les personnes âgées sur les services d'aides disponibles et d'interpeller le cas échéant les services compétents (médecin, assistante sociale...). Ce dispositif pourra être étendu dans les communes volontaires.

Le maintien à domicile ne peut être la seule réponse apportée. Certains logements ne sont pas adaptables ou accessibles et certains ménages préfèrent une offre alternative en logement. C'est à ces besoins que répond le logement inclusif, aussi appelé logement intermédiaire pour les personnes âgées. A mi-chemin entre

hébergement collectif et maintien à domicile totalement autonome, il s'agit d'unités de 10 à 20 logements regroupés dans un environnement adapté et sécurisé qui garantissent conjointement inclusion sociale et vie autonome en milieu «ordinaire». Cette offre bénéficie de financements locatifs sociaux et abordables permettant une accessibilité de cette offre au plus grand nombre, dans la limite d'une offre de services, le cas échéant, qui reste contenue en prix. En effet, les projections démographiques font état d'un vieillissement de la population, mais également d'une augmentation de la précarité des personnes âgées. Il conviendra de s'attacher à développer une offre accessible aux plus modestes. L'objectif retenu est le développement de 100 à 200 places en résidence autonomie, 120 à 130 places en logements intermédiaires seniors et 70 à 140 places en habitat inclusif, pour personnes en situation de handicap.

Si l'adaptation du parc au vieillissement et au handicap (dans les parcs neuf et existant) ainsi que le développement de logements inclusifs doivent permettre de mieux répondre aux besoins et réduire la tension qui s'exerce sur-le-champ de l'hébergement, certains besoins vont toutefois nécessiter la poursuite du développement des structures hébergement, qu'il convient d'accompagner. Concernant les personnes âgées, compte tenu des perspectives d'augmentation de la population et malgré un allongement de l'espérance de vie en bonne santé retardant ainsi les besoins d'accueil en structure spécifique médicalisée, les besoins en structures médicalisées sont estimés à 1150 places à horizon 2025. Un déploiement de nouvelles places dans des Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes - EHPAD ou d'une offre adaptée à la prise en charge de la grande dépendance est nécessaire pour faire face à ce besoin.

Si le vieillissement de la population constitue un enjeu majeur pour le territoire à horizon 2030, les projections démographiques sont également marquées par une progression forte des 15-29 ans (+13 % entre 2013 et 2025), du fait de l'attractivité de la métropole pour les étudiants et jeunes actifs. A l'image des personnes âgées, les jeunes sont confrontés de par leur âge à des besoins spécifiques en matière de logements compte tenu de leurs plus faibles ressources, de leur plus grande mobilité et de l'immédiateté de leurs besoins. La majorité des jeunes sont logés dans le parc locatif privé. Il conviendra de veiller au maintien du développement d'une offre de logements locatifs de petites typologies en centralités, à des niveaux de loyers contenus pour permettre de limiter la tension qui s'exerce sur ces logements. Concernant l'offre d'hébergement dédiée (résidences sociales étudiantes et résidences sociales jeunes actifs), le développement d'une offre importante sur la période couvrant les deux PLH a permis de recréer une certaine fluidité de cette offre. Il faut désormais poursuivre leur développement en accompagnement des évolutions démographiques, mais surtout renforcer la couverture territoriale des secteurs les moins équipés. En matière de logements étudiants, l'objectif de création de 500 à 700 places vise à améliorer le taux d'équipement des secteurs de la centralité métropolitaine, où les effectifs étudiants vont le plus se renforcer (Ile de Nantes et sud Loire) et où les jeunes choisissent de préférence de résider. Pour les jeunes actifs, l'objectif de création de 400 places vise à développer l'offre de la ville de Nantes et du secteur Nord-Ouest plus déficitaires.

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

Dans la métropole nantaise, le vivre ensemble est une réalité et un objectif constant : chaque habitant doit pouvoir accéder à un logement adapté à ses besoins, et prétendre à un véritable parcours résidentiel, sans qu'il soit exclu des centres-ville et de l'accès aux services.

Toutefois, certains ménages voient leur accès au logement ou leur mobilité contraints ou bloqués. Accompagner ces ménages dans leur parcours d'accès et de maintien dans le logement est une priorité. La Métropole souhaite réaffirmer un principe d'inclusion de tous de la ville : la mixité des populations, des ménages, des générations, la diversité des constructions et de leurs fonctions (habitat, activités, équipements) sont des piliers de la cohésion sociale.

La priorité est donnée au « logement d'abord ». Il s'agit par là d'améliorer les conditions d'accès et de maintien dans le parc de logements ordinaires pour les ménages les plus fragiles ou aux besoins spécifiques et de fluidifier les parcours des ménages vers le parc autonome (sorties d'hébergement). La politique du « logement



d'abord » doit s'appuyer sur plusieurs leviers. Le premier est l'affirmation par tous les partenaires d'un objectif renforcé d'attribution de logements sociaux en direction des ménages les plus fragiles (ménages prioritaires au titre du Code de la Construction et de l'Habitation et ménages les plus modestes). Cet objectif est partagé dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement de Nantes Métropole à travers une définition partagée des ménages prioritaires qui doit pouvoir évoluer en fonction de l'évolution des besoins (les réfugiés selon leur situation peuvent y être intégrés).

Cela passe ensuite par l'identification et la mobilisation du parc de logements à loyer accessible pour ces ménages (niveau de loyer principal et annexe inférieur à l'APL+10%), dans le parc existant, mais aussi dans la production neuve pour laquelle il s'agira de tendre vers une production de 25 % des logements sociaux familiaux à loyer accessible.

Pour assurer un accès et un maintien dans le logement dans des conditions adaptées, certains ménages ont besoin d'un accompagnement et/ou d'une gestion locative adaptée. Aussi, il est nécessaire d'accentuer le lien entre la politique d'attributions des logements sociaux définie dans le Conférence Intercommunale du Logement et les mesures d'accompagnement et de gestion locative adaptée, en particulier le Fonds de Solidarité Logement Métropolitain.

Certains ménages, au-delà de l'accessibilité financière du logement, nécessitent des réponses adaptées en logement : gens du voyage, ménages vulnérables, situations complexes... La Métropole accompagnera ainsi des solutions adaptées ou innovantes : dispositif un chez soi d'abord, habitat des gens du voyage, intergénérationnel, ou démarches innovantes types IGLOO....

Le parc ordinaire doit pouvoir répondre à une majorité de situations et fluidifier les parcours de sortie d'hébergement. Néanmoins certains besoins ne peuvent être couverts par le logement autonome. Le logement accompagné est un segment sur lequel la Métropole entend renforcer ses efforts à horizon 2025 : pensions de famille (maisons relais et résidences accueil), résidences sociales, aires d'accueil et terrains familiaux pour les gens du voyage en sont des illustrations. Le champ de l'hébergement devra également être développé pour suivre les besoins non couverts (sortants de détentions, couples sans enfants, réfugiés notamment). Certains besoins ne sont pas satisfaits par l'offre conventionnelle, des solutions innovantes seront donc nécessaires pour y répondre : vieillissement des ménages très précaires et des personnes en situation de handicap, habitat transitoire pour des situations d'urgence, sorties d'hôpital (handicap, personnes âgées dépendantes) et autres besoins temporaires (sorties de détention, femmes victimes de violence) par exemple.

### **Orientation V : Faire vivre le PLH - animation, observation, évaluation**

Le Programme Local de l'Habitat comprend également la mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire portant sur l'analyse de la conjoncture du marché immobilier et foncier, le suivi de la demande de logement locatif social, le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés. Cet observatoire est piloté par la direction de l'habitat de Nantes Métropole en lien avec l'Agence d'urbanisme de l'Agglomération nantaise (AURAN). Il permet de dresser le bilan de réalisation du Programme Local de l'Habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique au moins une fois par an et son évaluation à mi-parcours.

Le PLH nécessite aussi des instances de pilotage et d'animation qui seront assurées par :

- le comité de pilotage du PLH est chargé de suivre la réalisation des objectifs du PLH et si nécessaire de les réévaluer ;
- les groupes de pilotage bilatéraux des fiches communales assurent annuellement le suivi des objectifs territorialisés ;
- la Conférence Intercommunale du Logement se réunit annuellement pour faire un bilan de l'atteinte des objectifs en matière d'attributions et de mutations dans le patrimoine locatif social ;
- des comités techniques avec les partenaires de l'habitat permettront de partager la mise en œuvre du PLH et d'alimenter les réflexions de ces différentes instances.

### **III – Le programme d’actions territorialisé**

En application de l’article L.302-1 du CCH, le projet de PLH comprend un programme d’actions territorialisé, dont l’objet est la déclinaison des orientations et actions au sein de chaque commune. Ce document est constitué des fiches communales, élaborées entre la Métropole et chaque commune.

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.

Le programme d’actions territorialisé permet également de prendre en compte le récent décret n°2018-142 du 27 février 2018, portant diverses dispositions relatives aux volets fonciers des programmes locaux de l’habitat et aux comités régionaux et conseils départementaux de l’habitat et de l’hébergement, qui consolide le volet foncier des PLH.

Les fiches communales constituent la feuille de route commune à Nantes Métropole et ses Communes membres, et sont actualisées chaque année dans le cadre d’un mode de gouvernance défini dans le cadre de groupes de pilotage bilatéraux. Établie à l’issue d’un travail partenarial, chaque fiche communale précise notamment les objectifs partagés de production de logements neufs globaux et sociaux au titre du PLH 2019-2025 et la liste des opérations programmées publiques et privées, susceptibles d’alimenter la production en logement, avec leur répartition selon le type destination des logements (social, abordable, logement dédié à un besoin spécifique) pour cette période.

Pour satisfaire aux objectifs de ce nouveau PLH, la ville de Bouaye s’est engagée à réaliser une moyenne de :

- 80 logements par an ;
- dont 28 logements sociaux (soit 35 % de la construction neuve).

Il est proposé au Conseil Municipal,

Vu l’avis de la Commission Aménagement du territoire et Développement économique du 27 juin 2018,

Vu l’avis de la Commission Affaires générales du 27 juin 2018,

- D’émettre un avis favorable sur le projet de Programme Local de l’Habitat 2019-2025 ;
- D’autoriser Monsieur le Maire à prendre toutes dispositions nécessaires à l’exécution de la présente délibération.

Le Conseil municipal, après délibération, par 20 voix pour et 7 contre (Marie-Claire Gobin, Jacques Epervrier, Luc Elineau, Martine Oizillon, Erwan Gouiffes, Gwénaëlle Thomas et Roger Blanlot) :

- émet un avis favorable sur le projet de Programme Local de l’Habitat 2019-2025 ;
- autorise Monsieur le Maire à prendre toutes dispositions nécessaires à l’exécution de la présente délibération.

## 2) PROJET DE PARC NATUREL REGIONAL DE L'ESTUAIRE DE LA LOIRE ET DU LAC DE GRAND LIEU

Rapporteur : Monsieur Hervochon

Exposé :

La Région de Pays de la Loire a engagé, depuis 2013, une réflexion sur la faisabilité d'un parc naturel régional autour de l'estuaire de la Loire et du lac de Grand Lieu.

L'estuaire de la Loire est un territoire complexe. Il se caractérise à la fois par des espaces naturels remarquables, riches en biodiversité, et la présence d'activités économiques structurantes (activités industrialo-portuaires, agriculture de marais, etc). L'absence d'institution unique autour de l'estuaire de la Loire rend difficile une représentation globale de cet espace. Le découpage communautaire offre une vision morcelée de ce territoire et renforce l'image d'un fleuve frontière.

Or, ce territoire estuarien existe. Il présente, de par sa géographie et sa profondeur historique, une unité originelle et originale qui se lit toujours à travers des éléments du patrimoine bâti, paysager, immatériel, ... parfois méconnus, le plus souvent peu valorisés ou isolément. Demain, ce patrimoine peut devenir, à l'échelle de l'estuaire de la Loire et du lac de Grand Lieu, une ressource touristique, aujourd'hui sous-exploitée.

Un Parc Naturel Régional serait une opportunité pour mettre en cohérence l'ensemble des politiques publiques. Il permettrait de renforcer les liens entre le Nord et le Sud, créant un espace de dialogue entre les différents acteurs et en reliant les initiatives existantes entre elles. Il offrirait ainsi une vue d'ensemble des problématiques du territoire. C'est un projet collectif porté par les communes réunies au sein de cette instance pour sensibiliser, innover, accueillir, coordonner, travailler ensemble. C'est un projet ascendant de développement fondé sur la préservation et la valorisation du patrimoine.

L'étude de faisabilité réalisée en 2014, à l'initiative de la Région, a confirmé la pertinence et les plus-values de cette démarche pour le territoire.

En 2017, l'association Estuarium, dans le cadre de son programme de développement « La Cité de l'estuaire » soutenu par Nantes métropole, Estuaire et Sillon, Sud Estuaire et Pornic Agglo Pays de Retz, est intervenue auprès des communes et intercommunalités concernées, pour leur donner les tenants et aboutissants d'un tel projet.

Depuis, un groupe de réflexion a été créé, il rassemble aujourd'hui une vingtaine d'élus qui souhaite poursuivre la discussion, tant pour exprimer ses attentes que pour prendre toute la mesure de la démarche.

Aussi, il est proposé au Conseil municipal de se prononcer sur l'engagement de la Ville de Bouaye dans cette démarche.

Il est proposé au Conseil Municipal,

Vu l'avis de la Commission Aménagement du territoire et Développement économique du 27 juin 2018,

Vu l'avis de la Commission Affaires générales du 27 juin 2018,

- D'engager la Commune dans la réflexion sur le projet de Parc Naturel Régional de l'estuaire de la Loire et du lac de Grand Lieu ;
- De désigner M. Jacques Garreau, Mme Audrey Guittonneau, M. Yves Sallard et Mme Marie-Claire Gobin comme représentants de la Commune pour siéger au groupe de réflexion ;
- D'autoriser Monsieur le Maire à prendre toutes dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le Conseil municipal, après délibération, à l'unanimité :

- engage la Commune dans la réflexion sur le projet de Parc Naturel Régional de l'estuaire de la Loire et du lac de Grand Lieu ;
- désigne M. Jacques Garreau, Mme Audrey Guittonneau, M. Yves Sallard et Mme Marie-Claire Gobin comme représentants de la Commune pour siéger au groupe de réflexion ;
- autorise Monsieur le Maire à prendre toutes dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Jacques GARREAU

Bernadette BERTET

Freddy HERVOCHON

Marie-Claire GOBIN

Marie-Bernadette BOUREAU

Jacques EPERVRIER

Jacques CHATEAU

Luc ELINEAU

Nicole LE BLEVENEC

Martine OIZILLON

Régis BERBETT

Erwan GOUIFFES

Audrey GUITTONNEAU

Roger BLANLOT

Yves SALLARD

Bénédicte PICHENOT

Laurent LOUVET

Jacqueline GAUDIN

Yannic FLYNN

Philippe LEMAIRE

Chantal SUREAU