

Saint-Nazaire, le 02 novembre 2010

Contribution sur le projet de PLH 2011-2016 de la CARENE

1 Préambule :

La contribution ci-après reprend uniquement les points pour lesquels nous désirerions une amélioration ou bien des précisions. Ils sont indiqués dans les paragraphes « Notre avis ». Les points non abordés n'appellent aucune remarque de notre part.

2 Le diagnostic comprend 3 éléments codifiés par R302-1-1 CCH :

- Analyse de la situation existante sur l'offre de la demande, des dysfonctionnements ;
- Evaluation des résultats (Actions réalisées et moyens) ;
- Conséquences.

Notre avis :

Le diagnostic, élément déterminant pour l'élaboration du programme, aurait mérité d'être intégré au document de PLH comme dans le PLH 2003-2008.

3 Le document d'orientations est défini par R302-1-2 CCH :

Orientation 1 :

Objectif 1 : Fixer un objectif de production qui accompagne le développement économique du territoire :

Sur l'évolution démographique :

PLH 2003-2008 : Entre 2003 (112200) et fin 2006 (114679), accroissement de la population de **2,21% sur les 4 ans**, soit une moyenne lissée de **0,554% par an**.

PLH 2011-2016 : Entre 2006 (114679) et fin 2016 (123756) accroissement de la population de **7,77%**, **sur les 11 ans**, soit une moyenne lissée de **0,75% par an**.

Notre avis :

Compte tenu du développement économique de l'agglomération et surtout de sa pérennisation, les chiffres annoncés pour justifier l'orientation 1 et l'objectif 1 sont à démontrer et nous semblent démesurés. En effet, le contexte économique, donc social, est en mouvance et, malheureusement, pas nécessairement dans un sens croissant.

Nous suggérons donc plus de modération dans l'évolution démographique envisagée.

Sur l'objectif de production :

PLH 2003-2008 : Objectif de production = **970 logts/an** « dans un environnement économique soutenu »,

PLH 2011-2016 : Objectif de production = **1100 logts/an**, « basé sur l'évolution démographique »

Rappel :

Le CD, qui a donné un avis sur le développement Est – Ouest de l'agglomération (2008), préconisait la prudence en terme de production de logements et considérait 800 logts/an comme un maximum.

Notre avis :

Parce que le territoire n'est plus « dans un environnement économique soutenu », les estimations d'évolution démographique et celles de production de logements à l'horizon 2016 posent question et restent à démontrer, à moins d'une stratégie qui permette d'attirer les entreprises dans l'agglomération.

Il nous semble que l'évolution démographique est étroitement liée à l'attrait du territoire (pour les plus anciens) et au développement économique (pour les entreprises), qui est sensé générer un bassin d'emploi (pour les plus jeunes).

Objectif 2 : 2.1 : « Rééquilibrer en logement social » :

Rappel sur le diagnostic de décembre 2009 page 3 :

« EN MATIERE D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT sur le territoire de la CARENE, la délibération du Conseil Communautaire du 28 juin 2005 a défini l'intérêt communautaire de la manière suivante :

Extrait de la définition de l'intérêt communautaire de la CARENE en matière d'habitat:

1. Politique du logement d'intérêt communautaire :

Sont d'intérêt communautaire :

Toutes opérations d'habitat « logements neufs » telles que prévues au PLU des communes, dont la mise en œuvre relève de procédures de ZAC ou de lotissements

Toutes opérations inférieures ou égales à 10 logements dans le tissu urbain dense dès lors qu'elles se situent dans les communes où la construction de logements neufs présente une difficulté importante liée à l'absence d'espaces disponibles empêchant tout lancement d'opération relevant de ZAC ou de lotissement.

2. Actions et aides en faveur du logement social d'intérêt communautaire :

Sont déclarées d'intérêt communautaire, toutes opérations de construction, d'acquisition-amélioration ou de réhabilitation de logement social.

3. Actions par des opérations d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées :

Sont déclarées d'intérêt communautaire les actions en faveur du logement des personnes défavorisées intégrées dans des opérations de logement social d'intérêt communautaire telles que définies ci-dessus

Ne sont pas déclarées d'intérêt communautaire, mais éventuellement éligibles au titre des fonds de concours (art L5216-5 VI du

CGCT), les opérations en faveur du logement des personnes défavorisées relevant d'opérateurs privés ou d'opérations éligibles à un système de financement à « prix de journée » ou de dotations globales, donc relevant de la compétence d'autres acteurs publics.

4. Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire :

Sont d'intérêt communautaire toutes opérations portant sur le parc privé ancien dès lors qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'un dispositif de type OPAH ou PIG.

Fin 2009, la CARENE a révisé ses délibérations relatives à la définition de l'intérêt communautaire sur la plupart de ses compétences. S'agissant de l'équilibre social de l'habitat, la révision a été reportée à l'issue de l'approbation du PLH .

Notre avis :

Ne connaissant pas, pour chaque domaine de compétence de la CARENE, le contenu des nouvelles définitions de l' « Intérêt Communautaire », il nous semble important qu'elles soient mises en annexe de ce projet de PLH.

Nous ne pouvons que soutenir la démarche de l'objectif 2. Cependant nous estimons que les objectifs fixés pour la commune de Saint-Nazaire sont démesurés (actuellement celle-ci est déjà pratiquement à 28%, donc bien au-delà de l'objectif national de 20% qui est, selon nous, le bon taux pour réussir une politique de mixité sociale et d'équilibre des finances municipales) et que ceux de la commune Donges, inexistant, doivent impérativement être fixés.

Objectif 3 : 3.2 : « La vente de logements locatifs sociaux » :

Le dernier alinéa, dernière phrase : « Le bailleur s'engagera à reconstruire des logements locatifs sociaux sur les communes à raison d'un minimum 1 pour 1 quand la commune dispose déjà de 20% de logements sociaux et de 2 pour 1 dans les autres cas »

Notre avis :

Nous suggérons la modification suivante :

« Le bailleur s'engagera à reconstruire des logements locatifs sociaux sur les communes à raison d'un minimum 1 pour 1 quand la commune dispose déjà de 20% de logements locatifs sociaux et de 2 pour 1 dans le cas **où le seuil de 20% n'est pas atteint.** »

Orientation 2 :

Objectif 1 : « Pérenniser une politique foncière au service de la production de logements » :

Notre avis :

Le tableau « Foncier maîtrisé pour l'habitat » mérite quelques explications. En effet, si la colonne « Nombre d'hectares total » représente effectivement le foncier maîtrisé, il devrait correspondre également à la somme des autres colonnes à savoir, **2021 hectares pour l'agglomération et non 2054.**

Nous suggérons donc la reprise des éléments du tableau présenté pour les Communes de Donges, Saint-Nazaire, Saint-Malo de Guersac.

Objectif 2 : « Organiser dans le temps les opérations d'extensions urbaines » :

Notre avis :

Il est fait référence aux « résultats du premier PLH ». Or, ces résultats, qui doivent faire l'objet de diagnostics pour réactualiser et prendre des mesures nouvelles, n'apparaissent nulle part.

Il est fait référence au Plan d'Action Foncière et à son futur contenu. Comme il existe un P.A.F 2009-2014, le nouveau P.L.H en cours d'élaboration couvrant la période 2011-2016 est supposé y être conforme. **Dans ce cas il eût été judicieux d'étudier le PAF pour une période similaire.**

Objectif 3 : « Développer la maîtrise foncière en renouvellement urbain » :

Le dernier alinéa, concernant la densité moyenne des zones, il est fait référence aux PLU en cours.

Rappels :

a. Le PLU de Saint-Nazaire (Explication des choix du Rapport de présentation partie 4) dit :

Zones de centralité et le long des axes structurants : 100 logts/ha min. en densité brute.

Autour des zones de centralité : 80 logts/ha min. en densité brute.

Franges périurbaines et en dehors de la frange littorale : 60 logts/ha min. en densité brute.

b. Le diagnostic du PLH précédent dit :

En cœur d'agglomération : 70-100 logts/h min

Dans les zones sud : 40 logts/h min

Dans les zones nord 25 logts/h min

c. Les DOG du Schéma de Secteurs disent :

A l'échelle de chaque commune, la densité moyenne des zones à urbaniser prévues dans le PLU **ne pourra être inférieure à :**

40 logts/h pour les extensions situées au sud de la route bleue **sur les communes de Saint-Nazaire,**

Pornichet et Trignac

25 logts/h pour les extensions situées en continuité des centres des communes.

Les PLU peuvent donc, en fonction du contexte urbain et géographique, moduler spatialement, au travers d'orientations d'aménagement (R 123-3-1 du code de l'urbanisme) ces seuils en le justifiant.

Objectifs de densification des extensions urbaines (zones AU, R123-6 du C.U.)

en continuité du cœur d'agglomération	70 logements par hectare 100 logements par hectare à proximité du TUR
en continuité des centres des communes	30 logements par hectare.
dans les villages	15 logements par hectare

Notre avis :

Nous suggérons donc une régularisation des PLU de Saint-Nazaire et éventuellement de ceux des autres communes pour qu'ils soient conformes au DOG du Schéma de Secteur.

Orientation 3 :

Orientation 3 page 3 : « Promouvoir un parc de logement économes et de qualité ».

Orientation 3 page 14 : « Disposer d'un parc de logements économes et de qualité ».

Notre avis :

Nous suggérons de reprendre textuellement la définition de l'orientation telle que définie dans l'introduction.

Objectif 3 : « Cibler le parc le plus préoccupant : les situations de mal logement et les copropriétés fragilisées »:

Sur le « Mal logement » :

Notre avis :

Nous sommes satisfaits de constater une collaboration étroite OPAH, CCAS, Conseil Général, Travailleurs sociaux, Associations, dans le but d'améliorer l'habitat, pour fournir des logements décents et un accompagnement social.

Sur le parc privé, comment résoudre ce problème ?

Orientation 4 :

Sauvegarde et Protection de la Corniche Nazairienne et de son Environnement

Siège social: 110 rue Ferdinand Buisson 44600 SAINT-NAZAIRE

Tél. 02 40 70 18 41 - Fax 02 40 00 98 50 - E-mail: spcne44@yahoo.fr - Site internet : www.spcne.org

Orientation 4 page 3 : « Anticiper les besoins en logements et en hébergement des personnes âgées et handicapées ».

Orientation 4 page 16 : « Anticiper le vieillissement de la population par des réponses appropriées en logements et en hébergement ».

Notre avis :

Nous suggérons donc de reprendre textuellement la définition de l'orientation telle que définie dans l'introduction car elle correspond à une prise en compte effective du handicap.

Ce qui est appelé schéma d'agglomération (PLH 2003-2008) ne semble pas être reconduit dans le PLH 20011-20016.

Objectif 1 : « Accélérer l'adaptation des logements existants et améliorer leur accessibilité pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées » :

Notre avis :

Nous suggérons que l'effort à fournir concernant les facilités d'accès et l'aménagement intérieur, spécifiques aux personnes handicapées, que ce soit sur le parc privé ou sur le parc public, pour l'ensemble de l'agglomération, soit plus explicite dans l'objectif.

Cet effort ne pouvant s'appuyer que sur la connaissance du besoin, nous suggérons un renforcement de collaboration entre la CARENE (Coordination Habitat, Observatoire de l'Habitat), l'OPAH et la MDPH, de façon que le Comité de pilotage du PLH puisse avoir des données stratégiques sur l'habitat destiné aux personnes handicapées.

Objectif 3 : « Diversifier les possibilités de logement en neuf et en ancien des personnes âgées en fonction de leur degré d'autonomie » :

Notre avis :

Supposant que le tableau présenté constitue l'objectif de création de logements diversifiés pour chaque Commune -puisque le total est de 100- nous en concluons que les objectifs fixés pour Donges, Montoir de Bretagne et Saint-Nazaire sont de 0. Cela ne paraît pas acceptable puisque qu'une demande en Centre-ville existe.

Nous suggérons à ces communes de se prononcer sur un objectif non nul pour 2016.

Les conditions de réalisation : Gouvernance, suivi et modalités d'évaluation du PLH (page 21) :

Sur le Comité de Pilotage Habitat :

Notre avis :

Nous suggérons que ce tableau de bord, soit destiné aussi à l'Observatoire de l'Habitat.

Nous suggérons que ce Comité soit composé à la fois des opérateurs publics et privés pour respecter l'article ci-dessus référencé.

Sur la coordination Habitat :

Notre avis :

Ce tableau de bord servant à informer le Comité de pilotage, nous suggérons qu'il soit destiné aussi à l'Observatoire de l'Habitat.

Sur l'Observatoire de l'Habitat :

Notre avis :

Le P.L.H 2003-2008, dans son programme d'actions, l'action n°8 « Disposer, en continu, des données de pilotage », fournissait des indicateurs (pages 72 et 73), qui nous semblent très pertinents et posaient, à notre sens les bonnes questions, en regard de l'article R302-1-4. du CCH.

(Article R302-1-4 Modifié par [Décret n°2007-743 du 9 mai 2007 - art. 3 JORF 10 mai 2007](#)

« Le dispositif d'observation de l'habitat mentionné au septième alinéa de l'article L. 302-1 porte notamment sur :

- l'analyse de la conjoncture du marché immobilier ;

- 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.

Les services de l'Etat mettent à la disposition des gestionnaires du dispositif d'observation les informations utiles dont ils disposent. »).

Nous suggérons une comparaison des tableaux de bord émis par le Comité de pilotage et des indicateurs suivis par l'Observatoire, pour harmoniser les indicateurs les plus pertinents.

Il est à regretter que le diagnostic du PLH 2003-2008 ne fourni pas d'avis (efficacité, pertinence) sur le plan d'actions mis

en œuvre.

La conférence intercommunale et la « Charte du logement social » pouvant elles aussi élaborer des tableaux de bord, à partir d'indicateurs pertinents pour leur propre instance, sont des sources d'informations à caractère décisionnel, sur lesquelles le diagnostic du PLH 2003-2008 ne donne pas d'avis.

Sur l'action 13 « Assurer un suivi et une évaluation du PLH » :

Contenu de l'action ; Les indicateurs :

Notre avis :

- Sur les « données de cadrage », hormis les indicateurs de marchés, ils sont actifs.
- Sur la « dynamique globale de la production et impact foncier », hormis la part des nouveaux produits, ils sont actifs, **mais n'intègrent pas du tout la production du privé.**
- Sur les « Publics spécifiques », un amalgame entre personnes âgées et handicapées est fait. Conscients que l'âge entraîne des difficultés multiples, les handicaps quels qu'ils soient (mal voyant, mal entendant, handicapés moteur, etc.) nécessitent aussi, au niveau des accès et des usages du logement, des adaptations spécifiques.

CONCLUSION :

Le document de PLH 2011/2016 nous semble bien structuré. Néanmoins, nous avons souhaité formuler un certain nombre d'observations et suggestions que nous pourrions résumer comme suit :

1. Le bilan et l'évaluation du PLH antérieur nous semblent insuffisants. Le diagnostic aurait pu être davantage exploité, pour statuer sur le programme d'actions 2003-2008, afin d'affiner, de poursuivre, de redéfinir le programme du nouveau PLH.
2. La structure de ce projet et l'effort fait sur la Gouvernance pour assurer le suivi de ce PLH, méritent d'être soulignés.
3. Les objectifs de gouvernance restent à mettre en pratique afin de résoudre la difficulté de suivi et d'évaluation rencontrée sur le PLH 2003-2008.
4. Dans l'élaboration de ce document, nous suggérons :
 - a) une meilleure prise en compte du parc privé (comme le parc public, il doit être cadré) et des actions des opérateurs privés ;
 - b) une meilleure prise en compte du handicap dans le domaine public comme dans le domaine privé, tant au niveau de l'accès, qu'au niveau des surfaces de logements, le tout sur une base réglementaire.

Le Président de la SPCNE

Michel CHAUSSE