



**CHARTRE DE L'HABITAT DURABLE
ET DU CADRE DE VIE**

« HABITER REZE »

12 DÉCEMBRE 2019

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
INTRODUCTION	3
1^{ère} PARTIE – HABITER SA VILLE	5
1- PARCOURS RÉSIDENTIEL ET TERRITORIALISATION DE L'HABITAT	5
1-1 Taille des opérations	5
1-2 Programme des logements.....	5
1-3 Territorialisation.....	7
2- QUALITÉ D'USAGE ET CADRE DE VIE	9
2-1 Bien dans mon logement.....	9
2-2 Habiter ensemble.....	12
2-3 En bonne santé	14
2^è PARTIE - POLITIQUE DE PEUPEMENT DU PARC SOCIAL	16
1- LE QUARTIER PRIORITAIRE DU CHÂTEAU	17
1-1 Le contexte rezéen sur le quartier prioritaire du Château	17
1-2 Les orientations de peuplement sur le quartier prioritaire du Château	17
2- LE PARC SOCIAL	19
2-1 Commissions d'attribution	19
2-2 Connaissance du Parc Locatif social	19
2-3 Accueil des personnes démunies.....	19
2-4 Accueil des populations spécifiques.....	20
2-5 Suivi social	21
2-6 Actions destinées à permettre la mobilité résidentielle	21
2-7 Entretien des ensembles locatifs sociaux	21
ANNEXES	22
ANNEXE 1 : trame verte rezéenne	22
ANNEXE 2 : liste des documents complémentaires à fournir	22

INTRODUCTION

Afin de mettre en œuvre le droit au logement et d'assurer une bonne cohésion sociale sur son territoire, depuis 1999, la Ville de Rezé souhaite offrir une gamme élargie de logements et poursuivre sa politique de diversité de l'habitat dans ses quartiers. La Ville de Rezé a donc proposé aux opérateurs publics et privés qui souhaitent construire, réhabiliter, gérer des logements sur son territoire, d'adhérer à une charte de l'habitat signée le 28 octobre 1999, modifiée les 23 mai 2005 et 24 mai 2013. Cette charte permet de discuter de l'évolution des programmes immobiliers avec les promoteurs et les bailleurs en amont de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Ce document prend appui sur les documents de planification urbaine tels que le Plan local d'urbanisme métropolitain, le Plan de déplacements urbains et le Programme local de l'habitat. Il vient préciser les outils réglementaires dans une vision rezéenne du développement territorial. Si les documents de planification urbaine tels que le PLUm fixent la règle à l'échelle métropolitaine, la charte les accompagne et fixe les attentes de la Ville dans le domaine de l'habitat durable et du cadre de vie.

Lors de sa révision en 2013, la charte de l'habitat a mis en avant les éléments issus du développement durable. Cependant, elle reste essentiellement axée sur la qualité des logements (surfaces, espaces de rangement, intimité des espaces extérieurs) et la mixité sociale (part des logements locatifs sociaux, proportion de petits/grands logements) et porte peu sur la qualité de vie à terme des futurs habitants. De même, les nouvelles orientations politiques sur le parcours résidentiel des Rezéens, notamment issus du parc social, ne sont pas mises en avant dans ce document.

Si une politique cohérente de l'habitat ne peut se limiter à l'espace communal mais doit pouvoir être traitée à l'échelon intercommunal, elle ne peut pas de la même manière se limiter à la cellule « logement » et doit pouvoir prendre en compte les attentes et les évolutions sociétales comme les enjeux en termes de santé environnementale et de qualité d'usage et de vie au sein de la cité.

C'est la raison pour laquelle la Ville de Rezé s'inscrit dans la démarche du Programme local de l'habitat de Nantes Métropole, révisé le 7 décembre 2018. Ce document vise à répondre aux besoins actuels et futurs en logements et en hébergement pour tous les habitants :

- quels que soient leurs revenus : hébergement, locatif privé et social, accession
- quels que soient leurs besoins : jeunes, personnes âgées, personnes en situation de handicap, gens du voyage, familles...
- quelles que soient leurs attentes : type, localisation, modes d'occupation ou de conception.

Outre les préconisations quantitatives et spatialisées établies dans ce document de planification, les préconisations qualitatives du PLH 3 rejoignent la recherche de qualité d'usage visée par la Ville de Rezé :

- produire des logements durables et pour répondre aux attentes des ménages quel que soit leur statut d'occupation ;
- doter l'ensemble des acteurs de la production de logements des mêmes référentiels de qualité dans les échanges entre les acteurs de la construction : typologies, confort, besoins spécifiques, accessibilité, performance énergétique, durabilité.

La nouvelle charte de l'habitat et du cadre de vie rezéenne a donc pour enjeux :

- des enjeux quantitatifs : programmation de production de logements, contrôle et suivi du développement du territoire en lien avec l'aménagement des espaces publics notamment ;
- des enjeux qualitatifs : qualité de l'habitat, prise en compte de la Ville nature et durable, mobilité et qualité des usages, accompagnement des espaces publics...

L'enjeu quantitatif est défini par le PLH mais aussi selon les orientations du PLUm. Or, il est important de renforcer le lien ville/bailleur/promoteur afin d'obtenir des avancées sur les attentes des habitants, notamment en termes de stationnement, modularité, innovation et gouvernance. De même, la Ville devra pouvoir être en capacité de prévoir et réguler le rythme de construction de logement (respect du cadrage du PLH) en mettant en place une analyse prospective.

L'enjeu qualitatif, quant à lui, permet :

- d'introduire dans la charte les règles qui n'apparaissent pas dans les documents de planification et notamment le PLUm ;
- de travailler davantage l'aspect environnemental et durable ;
- de mettre en place une politique de peuplement répondant au territoire rezéen et à ses spécificités.

Les mesures proposées par la Ville dans la présente charte concernent tant le logement social que le logement privé en accession ou en location et s'appliquent tant au processus de montage, qui conduit à la livraison des logements, qu'aux modalités de gestion des futures opérations. Cette charte constitue un outil de dialogue qui s'appuie aussi sur les règles prescriptives des documents de planification urbaine, Plan local d'urbanisme métropolitain, Programme local de l'habitat et Plan de déplacements urbains. Dans ce document, sont déclinées les exigences de la Ville de Rezé.

La Ville de Rezé réaffirme le **rôle de la commission urbanisme comme instance décisionnelle** permettant d'atteindre les objectifs de qualité de vie des Rezéens au sein de leur logement et de leur quartier.

L'élaboration de la charte de l'habitat durable et du cadre de vie prend appui sur une méthode qui a permis d'associer les opérateurs et les habitants. Une vingtaine de rencontres bilatérales ont eu lieu entre la Ville de Rezé et les opérateurs immobiliers, bailleurs et promoteurs au lancement de la démarche de révision de la charte de l'habitat de 2013. Des ateliers ont eu lieu sur les thématiques suivantes au sein de la Ville de Rezé réunissant techniciens et élus :

- Parcours résidentiel et territorialisation de l'habitat
- Qualité de l'habitat/exigences environnementales/innovations
- Usage et vie dans la cité
- Mobilité/liaisons/stationnement

Un atelier de travail sous forme de « world café » a été mené avec les habitants volontaires et deux architectes, qui se sont prêtés au jeu de se mettre à la place de ménages types pour définir les attentes de ces derniers dans les trois thématiques suivantes :

- Habiter ensemble
- Bien dans mon logement
- En bonne santé

Il s'agit donc d'une charte de bonnes intentions actant une réelle volonté d'engagement à produire des logements répondant aux attentes des futurs habitants, de la part des opérateurs et de la Ville de Rezé.

1^{ère} PARTIE – HABITER SA VILLE

1- PARCOURS RÉSIDENTIEL ET TERRITORIALISATION DE L'HABITAT

1-1 Taille des opérations

En fonction des caractéristiques du terrain d'assiette, la Ville de Rezé examinera la taille des opérations qui en tout état de cause ne pourra excéder 40 logements pour du logement locatif social PLUS et PLAI.

1-2 Programme des logements

1-2-1 Part des logements très sociaux

Le Programme local de l'habitat de Nantes Métropole vise à intégrer une part de logements PLAI dans chaque opération (1/3) et à développer une offre de logements sociaux familiaux à loyers accessibles pour mieux adapter l'offre aux revenus de la majorité des demandeurs (25 %). Ce dernier objectif répond aux obligations réglementaires nationales.

Pour la commune de Rezé, compte tenu de la structure et de l'âge du parc existant, l'objectif est de développer une offre complémentaire en logements locatifs sociaux familiaux dits PLAI minorés afin de permettre le parcours des locataires du parc social rezéen du quartier du Château. Les loyers de ces logements devront se rapprocher de ceux pratiqués dans le parc social du Château.

Cette exigence pourra être appréciée plus finement en fonction de la réalité de chaque quartier et de la taille et configuration de chaque opération.

Un échange aura lieu entre le bailleur et le service logement et politique de la ville pour valider la proportion et la typologie.

1-2-2 Part du logement social dans les opérations d'ensemble et les opérations de logements collectifs

Pour assurer l'atteinte des objectifs du PLH en matière de logements locatifs sociaux, le Plan local d'urbanisme métropolitain intègre différents outils réglementaires en faveur du logement social s'appliquant dans le territoire rezéen :

- orientations d'aménagement sectorielles,
- secteurs d'application de l'article L.123-2 (dits secteurs ENL) pour les programmes de plus de 300 m² de surface plancher ou dès 4 lots.

La Ville de Rezé ayant la volonté de renforcer le principe de mixité sociale tant au sein des quartiers que des opérations elles-mêmes, il pourra être exigé un pourcentage supérieur de logements sociaux au sein d'opérations dans les quartiers connaissant un déficit de ce type de logements. Ce pourcentage pourra atteindre 50 %.

Les éléments relatifs à la répartition dans l'immeuble et la typologie des logements sociaux devront être définis en accord avec le promoteur, entre le bailleur social et le service logement et politique de la ville.

Par ailleurs, afin de garantir un accès au stationnement pour les locataires du parc social, le niveau de redevance des espaces annexes sera soumis à l'avis de la commission urbanisme.

1-2-3 Part des logements abordables

Le Programme local de l'habitat vise à augmenter la production de logements aidés (logements locatifs sociaux, logements abordables à prix maîtrisés et logements en accession intermédiaire) pour atteindre près de 55 % de la production. En effet, au-delà de la production indispensable du logement social, il est important de développer une offre de logements abordables pour couvrir une gamme plus large de parcours résidentiels. Le logement abordable s'adresse aux ménages aux revenus modestes et intermédiaires qui peinent à accéder au marché du logement privé tant en locatif qu'en accession, et en particulier aux ménages familiaux.

Le développement de trois types de logements est nécessaire :

- des logements locatifs avec le financement Prêt Locatif Social (PLS) : ce produit répond à des besoins spécifiques comme ceux des étudiants ou des personnes âgées et à des besoins pour des ménages à revenus intermédiaires. Dans ces deux cas, ils doivent répondre à des critères de localisation stricts pour correspondre à la demande et doivent trouver leur place dans le marché locatif local et proposer un loyer suffisamment attractif par rapport à l'offre privée ;
- des logements en accession abordable à coûts maîtrisés, sous des formes diversifiées (du collectif à l'individuel dense). Ce produit doit redonner aux ménages à revenus modestes des possibilités d'itinéraires résidentiels en accession sur l'agglomération. Pour être pris en compte dans les quotas de logements abordables, ce produit sera financé sous forme de Prêt Social Location Accession (PSLA) ou tout autre dispositif concourant au même objectif et validé par Nantes Métropole ;
- des logements en accession intermédiaire : ce nouveau produit introduit dans le PLH 3 de Nantes Métropole doit permettre aux ménages à ressources intermédiaires (plafonds PLS) de devenir propriétaires dans des secteurs de marché libre « tendu ».

Aussi, la Ville de Rezé pourra demander qu'un pourcentage du nombre de logements autorisés par opération soit affecté au logement abordable et/ou intermédiaire, excepté dans les secteurs où un programme est défini par des orientations d'aménagement sectorielles au plan local d'urbanisme métropolitain.

1-2-4 Part des programmes d'investissement à des fins locatives

La part des programmes d'investissement à des fins locatives dans chaque opération ne devra pas dépasser 30 % de logements non encadrés autorisés.

À la fin de la commercialisation de l'opération immobilière, l'opérateur transmettra à la Ville de Rezé les données relatives à la part des investisseurs et des propriétaires occupants, selon la typologie des logements.

1-2-5 Part des logements spécifiques

La société évolue ; la Ville est à l'écoute des innovations et présente pour accompagner toutes les nouvelles formes d'habiter. C'est en ce sens que la Ville souhaite intervenir pour permettre le logement de tous :

- La Ville de Rezé entend poursuivre la démarche engagée de sédentarisation des gens du voyage par petites touches et engager un travail sur les terrains familiaux avec la Métropole, compétente dans cette thématique.
- En ce qui concerne l'accueil d'habitat pour les jeunes étudiants ou jeunes actifs, le territoire rezéen est dorénavant bien pourvu dans ce type de résidence. Il s'agit à présent de travailler sur la diversité du type d'offres et la localisation.
- Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic de Rezé Ville amie des aînés, un axe fort est apparu concernant la garantie de la fluidité du parcours résidentiel des seniors. Pour cela, il est nécessaire de promouvoir l'anticipation de l'adaptation du logement et de proposer une offre de résidence intermédiaire accessible à tous. En effet, la Ville de Rezé a besoin que soit développée une offre en logements sociaux et très sociaux adaptés au vieillissement. Cela peut se faire sous forme de programme

spécifique mais aussi sous forme d'adaptation des logements dans le parc social classique. Le territoire a aussi besoin d'une offre intermédiaire sous forme de résidence autonomie pour permettre le parcours résidentiel des Rezéens vieillissant.

- De même, pour répondre aux besoins des personnes en situation de handicap, il faut travailler sur une diversification du logement et apporter des offres différentes en fonction des besoins et des moments de la vie. La Ville de Rezé s'inscrit dans les objectifs métropolitains portés dans la fiche action 31 du PLH 3 visant à promouvoir l'accessibilité universelle, du logement au quartier. Il s'agit notamment de :
 - veiller à l'accessibilité universelle de 100 % de l'offre de logements neufs et des projets structurants à l'échelle des quartiers (opérations publiques d'aménagement et projets d'ensemble) ;
 - assurer la production de logements neufs adaptés (PMR) pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap : à hauteur d'un objectif de 10 % de la production neuve et comprenant une part de logements adaptés plus spécifiquement à des besoins sur des problématiques plus larges que la mobilité réduite : adaptations sur mesure au cas par cas.

Les besoins en logements spécifiques seront transmis au promoteur et au bailleur social dès les premiers échanges sur la faisabilité d'une opération immobilière.

1-3 Territorialisation

1-3-1 Logement en accession intermédiaire

Si le nouveau produit de logement en accession intermédiaire peut permettre de répondre aux attentes de ménages dans des secteurs tendus, il est important que l'offre en logement locatif social et en logement abordable soit maintenue dans les secteurs bien desservis en transport en commun en site propre.

Ce nouveau produit semble être plus adapté au secteur des Isles et dans les secteurs d'aménagement maîtrisé afin de favoriser la mixité des produits.

1-3-2 PLAI minoré

La Ville de Rezé réaffirme sa volonté de favoriser le parcours résidentiel des locataires du parc social du quartier du Château. Pour cela, dans les nouvelles opérations immobilières situées hors du quartier du Château, des grands logements (T5 et +) seront demandés et des logements à loyer dit minoré seront exigés. Le nombre et la typologie seront travaillés en amont avec le bailleur social et le service logement et politique de la ville. Le contexte et les enjeux de ce quartier prioritaire sont développés dans la seconde partie de cette charte de l'habitat durable et du cadre de vie.

En parallèle, il est important de trouver d'autres modes d'habiter dans le quartier du Château et d'y développer notamment la « location choisie ». Sans oublier le renouvellement urbain et la réhabilitation du parc social pour favoriser la mixité.

1-3-3 Typologie des logements

Les logements devront être adaptés en fonction des populations attendues : jeunes travailleurs, étudiants, jeunes ménages, personnes âgées, etc. Cependant, chaque opération devra proposer différentes tailles d'appartements avec la proportion indicative suivante :

Accession à la propriété	Logements sociaux
30-40 % T1 bis / T2	40 % T2
30-50 % T3	35 % T3
20-30 % T4 / T5	25 % T4 / T5

Ceci ne s'applique pas aux opérations de construction de résidences service, résidences sociales, logements-foyers, résidences étudiantes et foyers de jeunes travailleurs.

Conformément à la fiche action n°16 du PLH relative à la charte de bonnes pratiques et de préconisations qualitatives sur l'offre de logements neufs, les surfaces des logements seront optimisées pour éviter la perte de surface et offrir un mode de fonctionnement efficient. De même, les surfaces pourront être diversifiées à l'intérieur d'une typologie afin de répondre aux modes de vie différents des habitants. La commission urbanisme validera la répartition typologique ainsi que les surfaces habitables et l'organisation intérieure des logements dans l'objectif d'offrir des logements de qualité aux futurs résidents.

1-3-4 Temporalité et programmation

La Ville de Rezé veille à un développement équilibré de son territoire et souhaite maintenir la mixité à l'échelle des quartiers. Aussi, la production de logements ne peut se faire sans une réflexion prospective. De même, elle doit se réaliser en lien avec la capacité d'accompagnement en aménités urbaines (espaces publics, voirie, réputation, transports...) et la recherche de mixité sociale.

Ce suivi prospectif et ce contrôle sont dévolus à la commission urbanisme qui doit avoir un rôle de vigilance et de régulation des projets immobiliers afin de maîtriser les objectifs de production de logement fixés dans le PLH.

La priorité sera donnée à la production de logements dans les opérations sous maîtrise publique (ZAC) et les opérations immobilières dans le diffus seront cadencées afin de permettre leur meilleure intégration et la meilleure acceptabilité possible des projets.

De plus, pour chaque nouvelle opération, la commission urbanisme informera l'opérateur dès les premiers échanges sur la faisabilité de la programmation spécifique à intégrer : PLAI minoré, grands logements, logements spécifiques... et de la compatibilité de l'opération avec les intérêts communaux et les objectifs territoriaux.

En lien avec l'opérateur, la Ville de Rezé souhaite appréhender de manière non nominative : la composition familiale des ménages, la CSP du chef de famille, la commune d'origine, le parcours résidentiel (locataire du parc social, locataire du parc privé, primo accédant, propriétaire occupant, investisseur).

A la fin de la commercialisation de l'opération immobilière, l'opérateur transmettra à la Ville de Rezé les données relatives à la part des investisseurs et des propriétaires occupants, selon la typologie des logements.

2- QUALITÉ D'USAGE ET CADRE DE VIE

Il est important que l'ensemble des acteurs du logement gardent en perspective que le produit logement n'est pas un produit fini mais que les interactions existent avec l'environnement, les personnes qui y vivent, les relations sociales qui peuvent se nouer, les voisins immédiats, ceux qui sont présents depuis de nombreuses années. C'est pourquoi la Ville de Rezé souhaite élargir la vision de la qualité de l'habitat pour envisager les usages et la vie dans la cité des occupants de ces logements.

2-1 Bien dans mon logement

2-1-1 Qualité de l'habitat

Il est important que l'ensemble des intervenants dans la filière de construction du logement passe d'une vision « produit » à une vision « logement » avec des personnes qui l'occupent au quotidien.

Au stade projet, le rôle de la commission urbanisme est le suivant :

- étude de faisabilité initiale qui doit prendre en compte le contexte : nature du sol, orientations des constructions... Une véritable esquisse développant le bienfondé des choix réalisés sera présentée en commission urbanisme et non une simple étude capacitaire ;
- allers-retours entre la commission urbanisme et l'opérateur afin de fixer les principes et de travailler sur les points durs. Il est important que les échanges sur les projets soient séquencés et cadencés :
 - o nombre de logements et organisation spatiale – validation de la programmation théorique et demandes de logements spécifiques
 - o apport d'éléments contextuels permettant d'appréhender l'organisation spatiale et la volumétrie des bâtiments – préconisation du bailleur
 - o validation des typologies de logements et des superficies habitables, de la forme urbaine et de l'aspect architectural
- validation de la méthode d'association des riverains en amont du dépôt de la demande de permis de construire.

Pour qu'une demande de permis de construire et/ou d'aménager soit déposée en mairie, le projet aura eu l'accord préalable de la commission urbanisme communale.

Plusieurs thématiques doivent donc être abordées en amont des études de faisabilité qui ne doivent plus être seulement des études capacitaires :

- Ergonomie des logements : il est nécessaire de réduire les espaces de circulation et de limiter les surfaces de dégagement qui coûtent à l'acquisition ou à la location et n'apportent pas de confort aux occupants. Les nouveaux logements doivent être habitables par n'importe quelle personne, il est important que les projets développent l'architecture universelle. L'espace logement doit être fonctionnel et bien agencé. Il doit être proportionné selon les occupants visés : jeunes, jeunes familles, seniors...
- Evolutivité des logements : le logement doit être capable d'absorber des variations. Le logement doit être capable de s'adapter aux parcours de vie et prendre en compte les évolutions de la cellule familiale ;
- Confort acoustique : entre les logements mais aussi vis-à-vis de l'extérieur (bruit routier, bruit aérien, etc.) ;
- Confort thermique : volets obligatoires, positionnement des radiateurs, confort d'été... Les logements devront être conçus de telle manière qu'il ne soit pas nécessaire de faire appel à des systèmes de climatisation ;
- Confort technologique : équipements en NTIC et évolutions dont domotique ;

- Normes d'habitabilité : une attention particulière de la Ville est accordée au respect des normes d'habitabilité fixées par le code de construction et de l'habitat. De plus, les pièces de jour (salon, salle à manger, cuisine) ne pourront pas être éclairées exclusivement par des fenêtres de toit. Les plans d'aménagement intérieur seront fournis lors de la demande de permis de construire ;
- Locaux de rangement : chaque logement bénéficiera d'un local de rangement dédié, soit intégré à la partie habitable, soit situé dans l'immeuble. Chaque local aura une surface minimale de 2 m², à l'exclusion des équipements techniques (chaudières...);
- Innovations dans le mode d'habitat : une mixité des formes de l'habitat sera recherchée et l'innovation des formes d'habiter sera privilégiée. En effet, il est demandé de réfléchir à ce qu'il est possible de faire en plus pour bien vivre dans le logement : autres formes d'architecture visuelle, cibler les axes de travail selon les projets, travailler sur le logement innovant (c'est-à-dire logement qui doit permettre aux habitants de vivre dans la diversité de leur composition et de leur évolution), nouvelles façons d'habiter à prendre en compte dans l'organisation spatiale des logements. Il est rappelé l'importance de l'histoire de l'innovation architecturale à Rezé, aussi la commission urbanisme sera vigilante à la qualité architecturale et aux propositions d'innovation des projets.

2-1-2 Sobriété énergétique et exigences environnementales

La Ville de Rezé souhaite accompagner la démarche métropolitaine issue du Grand débat de la transition énergétique reprise dans la fiche action n°12 du PLH qui vise à promouvoir la sobriété énergétique et à accélérer le passage de la production neuve aux exigences énergétiques et environnementales supérieures. Les orientations retranscrites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique Climat Air Energie du Plan local d'urbanisme métropolitain sont à intégrer dans l'analyse des sites et le développement des projets par les opérateurs immobiliers.

Il est donc important que les projets immobiliers prennent en considération les données suivantes :

- traitement de la 5^e façade : anticiper la portance des toitures pour les énergies renouvelables ; réfléchir à l'utilisation des toitures dans le temps ; anticiper la pose d'éléments techniques sur les toitures (rendre possible l'évolution), idem pour la végétalisation. Conformément à la feuille de route de la transition énergétique de la métropole nantaise, le projet sera travaillé de façon à rendre « 100 % des toits utiles » ;
- organisation spatiale : l'orientation des bâtiments sera étudiée et réalisée afin de favoriser les économies d'énergie et le mieux vivre dans son logement ; des études d'ensoleillement seront produites pour répondre aux objectifs du PLUm qui exige qu'au moins 80 % des logements produits profitent de deux heures d'ensoleillement minimum au solstice d'hiver. Par ailleurs, lorsque les projets de construction de logements collectifs sont prévus en tissu urbain, une étude d'ensoleillement prenant en compte les éventuelles répercussions en termes de perte d'ensoleillement sur les propriétés riveraines pourra être demandée à l'occasion du dépôt de permis de construire. L'opérateur fera réaliser cette étude qui pourra être portée à la connaissance des riverains qui le désirent, avec l'accord de l'opérateur ;
- optimisation énergétique : elle sera recherchée et démontrée dans les aménagements et les constructions prévus. Le recours aux énergies renouvelables sera privilégié. Par défaut, la production d'eau chaude sanitaire se fera par un système thermique ; dans le cas contraire, l'opérateur devra apporter les éléments techniques justifiant du changement de mode de production ;
- approche E+C- : l'impact carbone de la construction/déconstruction du bâtiment doit être quantifié et l'usage d'un pourcentage d'un matériau biosourcé doit être démontré. En ce qui concerne les économies d'énergie, les constructions devront respecter la réglementation en vigueur. Des notices techniques seront fournies par les opérateurs au stade du permis de construire concernant le respect des normes basse consommation. En cas de certification ou labellisation, l'opérateur joindra une copie des certificats

ou labellisations obtenus ainsi que des contrôles BBC effectués lors de la déclaration d'achèvement des travaux ;

- **gestion de l'eau** : la réutilisation de l'eau en circuit fermé sera étudiée. La Ville de Rezé est en attente d'un projet pilote sur les questions de cycle de l'eau. La gestion des eaux pluviales des opérations répondra aux exigences réglementaires locales (Nantes Métropole) et nationales (loi sur l'eau...). Pour chaque opération d'ensemble, les opérateurs transmettront à la Ville les données techniques prévisionnelles permettant de justifier de la prise en compte d'une réduction des consommations d'eau au niveau des logements. En outre, la question de l'eau est une donnée importante dans la conception d'un projet. Il est nécessaire que la présence ou non de l'eau sous toutes ses formes (eau atmosphérique, eau souterraine), soit étudiée et prise en compte dans le projet immobilier selon l'endroit où l'on construit ;
- **gestion des sols** : il est attendu de l'opérateur de concevoir son projet au regard des enjeux d'optimisation de la ressource et d'éviter un apport de terre végétal important. En effet les sols rendent des services multifonctionnels, non seulement pour les écosystèmes, mais également pour les hommes (services hydrauliques, climatiques, etc.). Ces qualités précieuses – à plus forte raison en milieu urbain - sont mises en péril par la raréfaction de la ressource et les multiples atteintes que les sols peuvent subir (remaniements, artificialisation, imperméabilisation, etc.). Aussi il convient de considérer non seulement une approche quantitative de surface, mais également qualitative sur l'épaisseur de la couche de sol. Cette analyse devra appréhender la qualité des sols en place. Leur capacité de résilience sera à appréhender dans une stratégie de préservation ou de renaturation si nécessaire.

- **biodiversité et trame verte** : des éléments seront intégrés aux opérations de construction pour augmenter la présence de la nature en ville : murs ou toitures végétalisés, parkings perméables, présence de mares ou de zones humides, dispositifs permettant le déplacement de la faune entre les espaces privés et publics, ...

Plus spécifiquement, il est attendu des opérateurs une attention forte et des propositions sur les enjeux de préservation et de confortation des corridors écologiques. Une cartographie spécifique (*Cf. annexe1*), en appui sur une analyse d'un chercheur en écologie urbaine du Muséum National d'Histoire Naturel, a été réalisée, de façon à définir précisément les enjeux des corridors. Cette stratégie s'appuie sur 3 axes :

- une volonté politique affichée dans le temps et dans l'espace de préserver la biodiversité,
- le croisement de différents diagnostics de territoire en amont de chaque projet,
- l'implication des citoyens.

La trame verte est ainsi constituée de noyaux d'habitat primaire (grands espaces de respiration) et secondaires (parcs de quartier et jardins) et de corridors discontinus en « pas japonais », au sein des tissus urbains. L'enjeu est de pouvoir, à travers l'évolution de la ville et en appui sur les opportunités de renouvellement notamment, de proposer une amélioration qualitative des espaces de biodiversité (cheminements, qualité écologique...). Trois niveaux de vigilance sont ainsi posés dans les corridors identifiés (cf. cartographie en annexe) :

- à conserver,
- à améliorer,
- à créer.

Ainsi, dès qu'un projet se trouve dans ces corridors identifiés, il sera demandé une **note spécifique visant à décrire la façon de conserver ou améliorer la qualité du corridor en termes de biodiversité notamment.**

Outre la réponse à l'ensemble des cibles citées ci-dessus, la Ville de Rezé demande à l'opérateur de choisir une de ces cibles et d'aller le plus loin possible dans la recherche d'innovation et la réponse aux objectifs environnementaux.

2-1-3 La santé dans la construction : bruit, air, lumière, innocuité des matériaux

Selon la caractéristique des lieux où doit s'inscrire un projet immobilier, des études complémentaires seront demandées aux opérateurs.

De même, des données seront transmises par l'opérateur afin de vérifier :

- la garantie du confort thermique hiver comme été ;
- le niveau de qualité de matériaux ; les matériaux de construction devront respecter les normes en vigueur relatives à la teneur en Composés Organiques Volatils et répondre aux exigences de classification A et A+ ;
- la prise en compte de la qualité de l'air intérieur, notamment par le biais d'intégration de logique d'innovation et les systèmes de ventilation permettant de répondre à une meilleure gestion de l'humidité ;
- la prise en compte du bruit, qu'il soit extérieur ou intérieur. La Ville de Rezé sera très vigilante et exigeante sur la question du bruit extérieur en lien avec la proximité de l'aéroport ;
- en cas de construction à proximité des lignes de transport haute ou très haute tension, l'opérateur démontrera l'absence de nuisances pour les futurs occupants et le respect du plan national de santé environnementale ;
- le droit au soleil de chaque habitant avec des logements mono orientés nord à éviter et une recherche d'éclairage naturel des couloirs et cages d'escalier.

Concernant la mise en place d'une économie circulaire / de proximité, il est difficile aujourd'hui pour l'économie locale de répondre à cette demande, comme pour le réemploi des matériaux. Il s'agit de profiter de la démarche initiée pour la ZAC des Isles afin de développer une réponse à ces attentes dans les futures opérations immobilières.

2-2 Habiter ensemble

Dialogue citoyen :

Depuis 1999, la Ville de Rezé s'est engagée dans une démarche de présentation des permis de construire d'opération immobilière de plus de 10 logements aux riverains de ces opérations avant délivrance de l'autorisation de construire.

Cette procédure doit évoluer pour tenir compte de l'évolution des attentes des habitants, riverains ou simples citoyens rezéens. Une réflexion sera engagée sur les modalités d'association des habitants selon les projets et en lien avec l'opérateur immobilier. Les règles d'association seront bien cadrées dès le départ. La collectivité se réserve la possibilité d'ajuster les modalités d'association et de communication après analyse courant 2020-2021.

Par ailleurs, des visites de chantier pourront être organisées par l'opérateur pour les riverains mais aussi pour les écoles afin de permettre une meilleure compréhension de l'évolution de leur environnement par les habitants. Ces visites peuvent aussi prendre la forme de cafés-échanges comme toute autre forme que l'opérateur jugera pertinente. Une fête des voisins sera à organiser la première année entre les nouveaux habitants et les riverains, en lien avec l'accompagnement mis en place par le syndic immobilier dans le développement du vivre ensemble dans la nouvelle résidence.

Gestion des déchets : l'opérateur doit travailler la gestion des déchets au moment de la livraison de son opération afin d'anticiper les dépôts sauvages liés à des emménagements regroupés sur une courte période.

Dénomination commerciale : les opérateurs consulteront la Ville sur la future dénomination commerciale de leur projet. Le nom commercial sera validé par la commission urbanisme.

2-2-1 Vie dans la résidence

Habiter la ville ensemble c'est vivre ensemble. Il faut pouvoir laisser une marge de manœuvre aux habitants qui le souhaitent de développer des lieux communs et des partages d'usages sans imposer des charges trop importantes aux futurs occupants.

La question de l'intergénérationnel est importante comme celle du partage des services avec en toile de fond la volonté de créer du lien social. Le concept de conciergerie avec une personne qui ferait le lien avec les habitants qui peuvent être amenés à bouger (déménagement...) peut être intéressant à développer. Il est important que les habitants disposent d'une pièce / espace commun où ils pourraient se rencontrer, et/ou d'un « outil » collectif : cuisine ou autre. Il s'agit de repenser les parties communes où l'on croise les gens : elles doivent être plus grandes ou plus adaptées afin de créer du lien tout en ayant en tête une vigilance sur l'accessibilité financières au logement. Il est important que l'immeuble permette une mixité des âges pour favoriser l'entraide. Les espaces collectifs doivent pouvoir être évolutifs (pique-nique, jardin potager, jeux) et conçus comme une prolongation du logement.

Cependant la condition pour tendre vers l'idée que l'on puisse partager des espaces collectifs est de permettre aux habitants de conserver leurs espaces d'intimité. Une attention spécifique devra être portée sur le traitement des limites, des clôtures et des vis-à-vis.

La Ville de Rezé demande donc un engagement de l'opérateur sur plusieurs années pour faire vivre le lien social (animation) notamment via un syndic compétent et un accompagnement avec des associations locales. Il s'agit de désigner des espaces qui pourraient être appropriés par les futurs résidents et anticiper leur accompagnement pour que ces espaces prennent forme et soient réellement viables. Aussi, lors de l'analyse du projet immobilier par la commission urbanisme, une **note méthodologique** réalisée par l'opérateur sur **le rôle du syndic dans la durée et les modalités d'association des habitants** sera exigée.

2-2-2 Espaces privés communs / espaces publics

Il est important de préserver un espace dont l'usage sera défini après la livraison des logements avec les nouveaux habitants. En effet, il ne s'agit pas de créer des lieux de convivialité ex-nihilo. Aussi, une **note méthodologique sur les usages**, le multi usage et la reconversion **d'un espace de réserve** sera transmise à la commission urbanisme avant le dépôt de la demande de permis de construire.

Un espace d'information/discussion dans les espaces communs pourra être un plus pour la qualité des usages et des échanges des futurs habitants.

Par ailleurs, la Ville de Rezé rappelle qu'elle sera vigilante sur l'application des nouvelles règles du coefficient de biotope par surface instaurées dans le Plan local d'urbanisme métropolitain afin que de véritables espaces verts en pleine terre soient aménagés. De même, des espaces seront travaillés de façon à ce qu'ils puissent accueillir des aires de jeux. La Ville de Rezé attend que ces espaces soient aménagés de façon qualitative à la fois pour leur rôle d'aménité mais aussi en tant qu'« infrastructure » régulatrice :

- régulation de la qualité de l'air,
- régulation du climat (thermique...),
- biodiversité,
- paysage et cadre de vie,
- gestion de l'eau,
- gestion acoustique...

Les opérateurs s'engagent à concevoir les espaces communs (bâti ou extérieurs) des opérations de telle manière que les futurs occupants puissent en jouir en toute tranquillité. L'organisation spatiale des bâtiments devra permettre la création d'espaces d'intimité au sein des espaces extérieurs pour les occupants (jardins privatifs, balcons...). Les matériaux utilisés devront garantir de façon pérenne ces espaces d'intimité.

Dans le cas d'opérations de logements collectifs ou de logements groupés, un espace réservé à l'installation d'un composteur collectif sera aménagé. La dimension sera validée par le service développement durable de la Ville de Rezé.

2-3 En bonne santé

2-3-1 Stationnement

Les normes de stationnement sont inscrites dans le Plan local d'urbanisme métropolitain. La Ville de Rezé va plus loin dans les exigences en instaurant une demande complémentaire de stationnement ouvert au public dans certains périmètres d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles. De même, dans les secteurs desservis par des transports en commun en site propre où la norme est de 1 place de stationnement par logement, la commission urbanisme pourra exiger la réalisation d'un certain nombre de places de stationnement pour les visiteurs en interface avec l'espace public ainsi que la réalisation d'une place de stationnement par logement locatif social.

Les places de stationnement devront être de dimensions suffisantes pour permettre une occupation réelle par les usagers. Les normes Afnor seront respectées. Les plans d'aménagement des aires de stationnement seront transmis au service instructeur pour vérification (matérialisation des places, des obstacles, structures porteuses..).

Par ailleurs, les thématiques suivantes devront être étudiées par les opérateurs et des réponses seront apportées pour l'analyse du projet par la commission urbanisme.

Réversibilité :

L'aménagement des parkings devra pouvoir anticiper leur évolution et leur transformation quand les besoins sociétaux en stationnement auront évolué. La mise en place de parkings semi-enterrés est intéressante pour mettre en hauteur les logements et pour offrir une possibilité de les transformer en lieux de travail.

Confort parking :

La commission urbanisme sera vigilante à l'accessibilité des zones de stationnement, accessibilité véhicule mais aussi accessibilité usagers, aux dimensions des places de stationnement, à la distance par rapport aux logements, à l'éclairage naturel et à la ventilation naturelle de ces zones.

L'opérateur transmettra les études techniques de sol et de sous-sol dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire pour vérifier la faisabilité mais également pour qu'il puisse appréhender les impacts de la réalisation d'un stationnement enterré dans certains secteurs géographiques.

Accessibilité deux-roues non motorisées :

En complément des exigences réglementaires du Plan local d'urbanisme métropolitain concernant la réalisation de locaux deux roues non motorisés en emprise suffisante et facilement accessible, il est important qu'un travail complémentaire soit réalisé pour permettre un éclairage des appuis vélos et étudier l'installation de rangements type casiers individuels (casque, batterie..) et collectifs (kit de réparation..).

Outre le stationnement des deux-roues des occupants des logements, des appuis vélos seront positionnés à proximité des halls d'entrée des immeubles pour permettre le stationnement des cycles des visiteurs.

De même, les réflexions sur les aménagements ne doivent pas se restreindre aux vélos. L'usage des trottinettes et autres engins sur roues doit être pris en compte dans l'aménagement des espaces collectifs des opérations immobilières.

Usage :

Il est important que soit réfléchi la mutualisation des stationnements pour un meilleur confort de ces espaces et réduire la minéralisation des espaces extérieurs et/ou publics.

Dans les parkings, le revêtement sera choisi et adapté en fonction du niveau d'usage.

Les accès communs à plusieurs opérations seront mis en place pour ne pas multiplier les accès et pour diminuer l'imperméabilisation des sols.

De plus, **une note méthodologique sur des innovations pour l'usage du stationnement** sera transmise à la commission urbanisme. Il s'agit de réfléchir aux moyens d'intégrer le véhicule comme faisant entièrement partie

du service apporté au logement mais également d'encourager des pratiques nouvelles de mobilité (covoiturage, partage de véhicule, mutualisation, foisonnement...).

2-3-2 Mobilités / liaisons

Il est important que les opérations immobilières ne soient pas conçues comme des zones hermétiques vis-à-vis des espaces publics. Un travail sur les liaisons à l'intérieur des opérations sera mené. L'aménagement des cheminements piétonniers sera pensé afin de permettre l'accessibilité universelle et leur sécurité pour qu'ils soient utilisés par tous.

Les traversées piétonnes de l'opérations seront étudiées au cas par cas selon l'intérêt de préserver/faciliter les déplacements doux. La Ville de Rezé se positionnera selon les projets pour la mise en place de servitude ou le transfert de domanialité vers la collectivité afin de maintenir dans la durée la circulation des piétons. Cette question sera appréhendée très en amont avec le syndic.

Lors de l'instruction de la faisabilité, un échange aura lieu avec le service développement durable de la Ville de Rezé pour que **la vision de l'intégration urbaine des opérations immobilières** soit plus large que l'environnement immédiat.

Concernant le handicap et l'accessibilité de ces liaisons, il est nécessaire de prendre en compte tous les types de handicap et pas seulement le handicap moteur. Un bon éclairage des parties privatives mais aussi communes est obligatoire.

2-3-3 Confort hiver-été

Dans les paragraphes ci-dessus, la Ville de Rezé a souhaité appuyer sur l'importance de la prise en compte du confort thermique. Dans un contexte climatique changeant, les opérations immobilières doivent proposer la prise en compte de ces données de confort tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du logement. La commission urbanisme demandera que les projets présentés anticipent ces changements climatiques et soient en capacité de proposer des aménagements pour que les résidents vivent bien leur logement et leur ville.

Aussi, il importe de pouvoir considérer les espaces extérieurs (espaces publics, mais également parties privatives) comme un équipement du confort du quotidien. A ce titre, la présence de l'arbre joue un rôle essentiel et doit pouvoir accompagner efficacement les constructions pour mettre en place des îlots de fraîcheur (rôle d'ombrage, de régénération des sols...). La stratégie de plantation doit permettre de rendre les espaces agréables dès la livraison des projets, en proposant notamment des essences pionnières au développement rapide et des essences secondaires qui pourront prendre le relais dans le temps.

En outre, il faut que l'opérateur puisse, en appui sur des échanges en amont avec le syndic, apporter des garanties de pérennité des plantations (dispositif de protection des arbres avec principe de replantations...) et de gestion par la copropriété ou le bailleur.

2^e PARTIE - POLITIQUE DE PEUPLEMENT DU PARC SOCIAL

La loi LEC, reprise par la Conférence intercommunale du logement (CIL) de la métropole nantaise, a donné les orientations suivantes aux réservataires pour diversifier le profil des ménages accueillis en logement social :

- attribuer aux ménages prioritaires 25 % des logements des bailleurs sociaux, des contingents des communes, d'Action Logement et du Préfet (hors contingent fonctionnaires d'État), afin de renforcer l'égalité d'accès sur l'ensemble du parc. La définition des ménages prioritaires, conformément à l'article L441-1 du code de la construction et de l'habitation et tel que modifié par la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 est la suivante :
 - o les demandeurs de mutation pour des raisons de santé, sous-occupation et sur-occupation du logement, précarité économique ;
 - o l'ensemble des ménages nécessitant un relogement lié aux opérations de renouvellement urbain, qu'elles soient ou non dans le périmètre du programme national de rénovation urbaine (PNRU) ;
 - o les ménages relevant de la politique du « Logement d'abord » (sortie de structures d'hébergement de type Centre d'hébergement et de réadaptation sociale, Centre d'accueil de demandeurs d'asile).

25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, et réalisées en dehors des quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville, devront être consacrées aux ménages appartenant au 1^{er} quartile et aux ménages nécessitant un relogement lié aux opérations de renouvellement urbain.

- À l'inverse, afin de renforcer les attributions dans les quartiers prioritaires aux ménages qui n'y viennent pas spontanément, 50 % des attributions annuelles dans ces quartiers devront être affectées à des ménages appartenant aux 2^e, 3^e et 4^e quartiles.

Ainsi, l'objectif de diversification du profil des ménages en quartier prioritaire repose sur une variable d'attribution de 20 à 30 % aux ménages actifs occupés ou retraités, ayant des ressources supérieures à 60 % des plafonds du prêt à usage locatif social (PLUS) et sur le développement d'outils adaptés.

1- LE QUARTIER PRIORITAIRE DU CHÂTEAU

1-1 Le contexte rezéen sur le quartier prioritaire du Château

La Ville de Rezé priorise depuis plusieurs années le parcours des résidents du Château vers d'autres logements accessibles hors QPV. Ce qui implique pour les opérateurs de proposer des loyers adaptés (PLAI minoré en particulier).

Malgré l'application des orientations de la CIL, le quartier prioritaire du Château-Mahaudières demeure très faiblement attractif pour les ménages disposant des revenus supérieurs aux minimas sociaux. Ainsi, 1 ménage sur 10 avec un revenu du 3^e ou du 4^e quartile accepte un logement au Château.

Pour faire évoluer à moyen terme le peuplement au Château, la Ville a adopté des mesures concrètes pour accentuer de manière significative la mixité sociale sur ce quartier prioritaire, en partenariat avec les opérateurs.

1-2 Les orientations de peuplement sur le quartier prioritaire du Château

L'objectif est de favoriser la mixité sociale sur le quartier prioritaire. Pour cela, plusieurs orientations de peuplement sont mises en place par la Ville de Rezé en lien avec ses partenaires :

- a) pour diversifier le profil des ménages en quartier prioritaire, la recherche est priorisée sur des candidats des 3^e et 4^e quartiles sur les contingents Ville, bailleurs et Action logement depuis le 1^{er} janvier 2019,
- b) une dérogation aux règles de la CAL est sollicitée par la Ville de Rezé auprès de la préfecture pour autoriser à ne présenter qu'un seul candidat répondant aux critères des ménages cibles de la CIL. Cette demande de dérogation est partagée par les autres communes de la métropole ayant des QPV et les bailleurs concernés,
- c) un comité de suivi peuplement trimestriel est mis en place par la Ville de Rezé. Ce comité réunit les quatre bailleurs (Atlantique habitations, La Nantaise d'habitations, Habitat 44 et Harmonie habitat) présents sur le QPV Château-Mahaudières, Action logement, Nantes métropole et la préfecture et suit la mise en œuvre des orientations en matière de peuplement sur le QPV.
- d) expérimenter la location active : ce dispositif, proposé dans le cadre de la CIL, est rentré en application le 1^{er} juillet 2019 de manière expérimentale dans plusieurs QPV de la métropole. La Ville de Rezé a acté cette expérimentation au Château-Mahaudières. Elle vise à proposer certains logements (dans la limite d'un tiers des logements du parc de chaque bailleur sur le QPV et à l'exception des grands logements) à des ménages qui ne répondent pas nécessairement aux critères de ressources pour l'attribution d'un logement social,
- e) conforter une partie des attributions des logements aux étudiants. Le quartier du Château accueille actuellement 9 étudiants de l'AFEV dans le cadre du dispositif des Kapseurs. Ce dispositif permet à ces étudiants de bénéficier d'un logement social en colocation, en contrepartie de leur engagement à mener des actions de lien social sur le quartier. Les 9 étudiants sont actuellement hébergés par Habitat 44 et la Nantaise d'habitation,
- f) maintenir les seniors sur le quartier et rompre l'isolement,
- g) communiquer sur l'attractivité du quartier prioritaire en lien avec les bailleurs et la Métropole.
- h) mettre en œuvre le projet urbain de la ZAC Château. Ce projet urbain structurant pour le quartier est porté par Nantes Métropole en lien étroit avec la Ville et deux bailleurs sociaux (AH, LNH). Il a été acté

par la création d'une ZAC en octobre 2019 sur toute la partie nord du quartier prioritaire (9 ha). Il prévoit dès 2023 des interventions simultanées sur :

- les espaces publics (réaménagement de la centralité du QPV, de cœurs d'îlot, des voiries principales et secondaires...),
- les équipements et services (implantations d'équipements publics et privés en pied d'immeuble),
- l'habitat social,
- sur le volet habitat social, la nature des interventions est la suivante :
- requalifications d'immeubles,
- résidentialisations,
- démolitions,
- reconstitution d'une offre de logements diversifiée incluant le logement abordable et de l'habitat privé.

2- LE PARC SOCIAL

2-1 Commissions d'attribution

Au titre du contingent mairie, la Ville sera informée des vacances de logements afin de relayer aux bailleurs les propositions (3 candidatures hiérarchisées par logement conformément au cadre légal de la loi DALO). La Ville désignera son représentant au sein des commissions d'attribution.

Un procès-verbal de chaque commission d'attribution devra être transmis à la Ville.

2-2 Connaissance du Parc Locatif social

Pour mieux connaître le parc locatif social, en maîtriser les évolutions, ajuster les programmations nouvelles et garantir ainsi dans le temps la mixité de l'habitat voulue par la Ville de Rezé, les organismes sociaux fourniront des éléments quantitatifs et qualitatifs par ensemble immobilier sur la commune dans le cadre de l'enquête biennale. Nantes Métropole analysera l'ensemble des données pour les communes de l'agglomération nantaise.

La Ville sollicitera du service habitat de Nantes Métropole la communication de ces données.

L'exploitation des données disponibles pourra faire l'objet d'une mise au point commune Ville/Organismes sociaux afin de pouvoir croiser toutes les informations dans le respect de la loi informatique et libertés à partir du fichier commun de la demande locative sociale.

2-3 Accueil des personnes démunies

La Ville maintient son objectif de mixité sociale dans le parc social. Ce qui nécessite une vigilance commune en ce qui concerne la proportion de familles en très grande difficulté par îlot d'habitat.

En ce sens, l'impact des relogements au titre du contingent prioritaire préfecture et du DALO devra faire l'objet d'échanges entre la Ville, les bailleurs et la préfecture, notamment dans le cadre des réunions inter réservataires où les services de la préfecture sont conviés.

Les organismes HLM veilleront à proposer des formules de baux glissants à des familles qui sont logées en hébergement temporaire soit par les associations ou soit par la Ville.

2-3-1 Situations d'urgence

Pour faire face aux situations d'urgence, la Ville pourra solliciter les bailleurs sociaux qui s'engagent à les examiner avec attention et à proposer, lorsque que c'est possible, un relogement dans leur parc de logements vacants, situé dans l'agglomération nantaise.

2-3-2 Logements d'hébergement temporaires (LHT)

Il s'agit d'un dispositif d'hébergement. Il ne donne pas lieu à l'établissement d'un bail ni au versement d'un loyer, ce qui n'exclut pas une participation financière des familles ou personnes accueillies.

L'objectif est de permettre l'accueil à titre temporaire de personnes sans logement et qui ne peuvent pas être hébergées en CHRS ou dont la situation ne le justifie pas.

Il permet d'évaluer si le ménage est en capacité d'accéder ou non à un logement autonome.

Publics ciblés : personnes sans domicile ou contraintes de le quitter en urgence (femmes victimes de violences notamment), en situation de précarité et connaissant de graves difficultés sociales qui ne peuvent pas accéder, du fait de leurs difficultés, à un logement de droit commun et percevoir à ce titre une aide personnalisée au logement.

Le parc conventionné est utilisé aussi bien pour des situations d'urgence que pour des personnes relativement autonomes en insertion.

La durée de séjour est limitée à 16 mois conformément au cadre conventionnel avec le Conseil départemental de Loire-Atlantique. Conjointement, l'association et la Ville s'engagent à mettre en œuvre le processus de relogement dès le 6^e mois.

Nombre de logements conventionnés LHT à Rezé : 11 logements LHT au 31/10/2019

- 6 logements ville (Conventions avec l'association Trajet)
- 4 logements Atlantique Habitations
- 1 logement Aiguillon Construction

2-4 Accueil des populations spécifiques

2-4-1 Sédentarisation des gens du voyage

Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage fixe des actions à l'échelle du territoire métropolitain reprises dans le Programme local de l'habitat. L'enjeu majeur reste la sédentarisation d'une partie de ces populations dans un habitat adapté et localisé de façon équilibrée sur l'agglomération.

La recherche de solutions d'habitat adapté pourra être étudiée avec les bailleurs sociaux et les opérateurs privés dans le cadre d'opération d'ensemble.

2-4-2 Étudiants et personnes âgées

Selon le Programme local de l'habitat de Nantes Métropole et la déclinaison à l'échelle rezéenne, le vieillissement de la population doit être anticipé à la fois pour satisfaire les besoins de maintien à domicile et pour garantir que les besoins d'accueil en structures médicalisées soient correctement assurés (nombre de places + répartition géographique). Des offres intermédiaires comme les résidences autonomes doivent être recherchées pour favoriser le parcours résidentiel dans le vieillissement.

Malgré une offre importante dédiée aux jeunes ces dernières années, cette population, souvent mobile, présente des profils et des attentes très divers qui appellent à diversifier davantage les réponses à donner (logements dédiés, parc banalisé locatif et en accession).

2-4-3 Accueil des minorités européennes non sédentarisées (Mens)

Depuis octobre 2017, dans le cadre de deux terrains conventionnés, une trentaine de familles Mens sont accueillies temporairement sur la commune. Ils bénéficient d'un accompagnement social afin de gagner en autonomie dans leur démarche et de trouver une solution de logement pérenne. La recherche de solutions adaptée est à étudier avec les bailleurs sociaux.

2-4-4 Accueil de jeunes migrants

La Ville a mis en place 20 places d'hébergement pour de jeunes migrants non pris en charge par le droit commun (c'est-à-dire l'État ou le Département pour les mineurs). La Ville a ainsi fait le choix d'accompagner les publics

pour lesquels aucun dispositif d'accueil n'est proposé : autrement dit, les jeunes migrants qui sont soit en situation de recours pour la reconnaissance de minorité (pas de prise en charge par le Département pendant cette phase), soit les jeunes majeurs qui viennent d'avoir 18 ans et qui sont en cours de régularisation.

2-5 Suivi social

Les locataires en difficulté économique ou sociale seront signalés à la Ville ou au service social du Conseil départemental.

La situation des impayés, de conflits, et troubles graves de voisinage fera l'objet d'une concertation régulière entre les services de l'action sociale de la Ville et les bailleurs sociaux afin d'agir en prévention. D'une manière générale, cette coordination vise à renforcer l'autonomie des familles. Le bailleur devra proposer des solutions de médiation en appui le cas échéant sur les dispositifs de partenariat avec la ville.

2-6 Actions destinées à permettre la mobilité résidentielle

La Ville de Rezé souhaite favoriser la mobilité des familles résidant dans le parc social pour impulser une meilleure adéquation entre le type de logement et la taille des ménages. Ces situations peuvent être abordées, pour les familles connues de la Ville, lors des réunions instaurées régulièrement entre le service logement et chaque bailleur social.

Pour ce qui concerne les personnes handicapées, le relogement économique, la sur ou sous occupation du logement, les problèmes de santé, les situations sont traitées dans le cadre de la Mutation inter bailleurs (MIB).

La Ville pourra signaler toute situation dont elle a connaissance aux bailleurs concernés.

Une rencontre inter-bailleurs sera proposée par la Ville de Rezé, afin de favoriser la mobilité des ménages en situation d'urgence particulière sur les problèmes de voisinage.

2-7 Entretien des ensembles locatifs sociaux

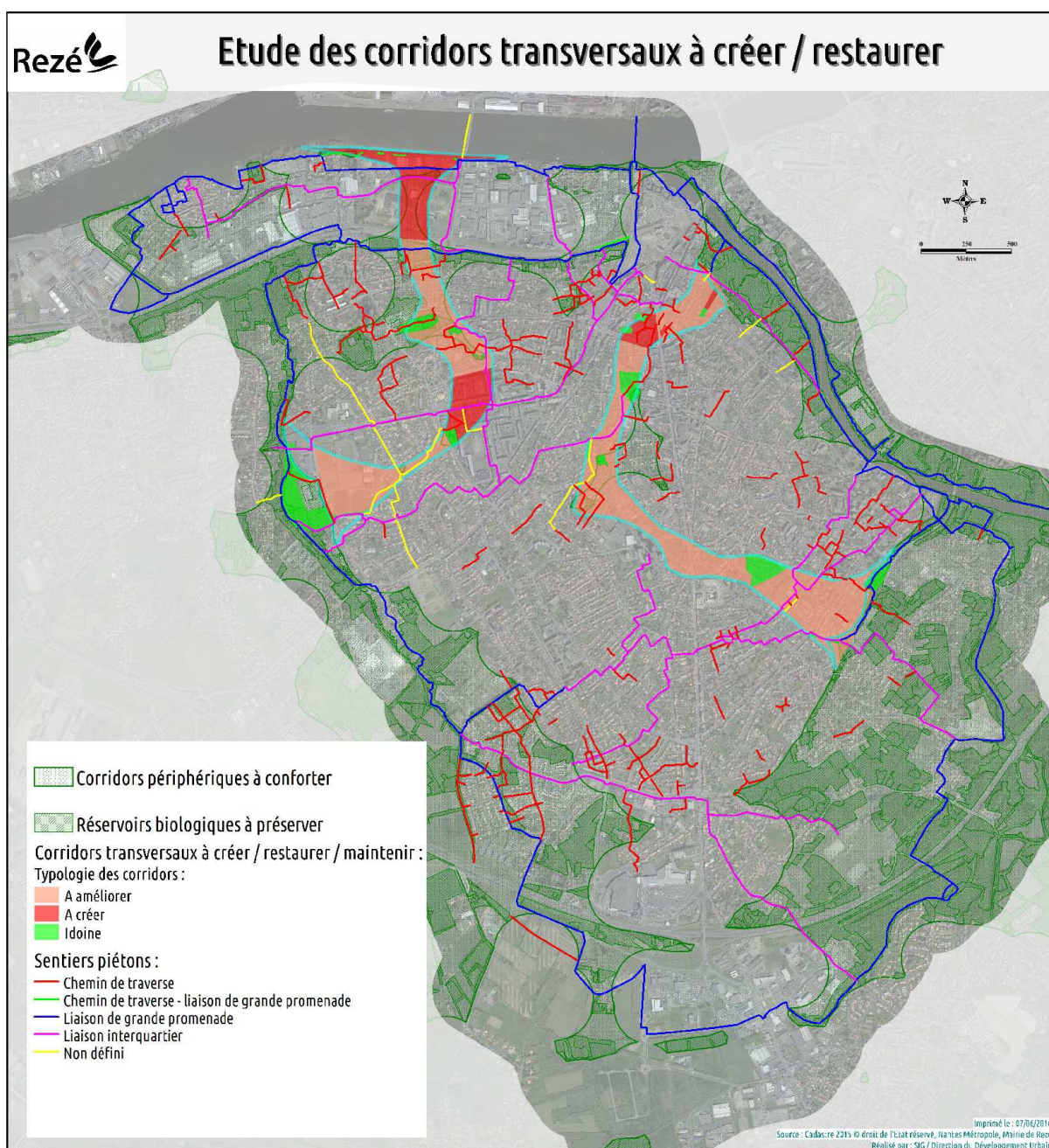
Par principe la Ville de Rezé demande que le constructeur social assure une gestion de proximité des programmes livrés. Cette gestion fera l'objet d'échanges entre les bailleurs et la Ville de Rezé qui sera vigilante sur le maintien d'un niveau d'entretien de qualité du parc social.

La Ville de Rezé encourage en liaison avec les bailleurs sociaux et les structures d'insertion habilitées, la création de métiers dits de proximité entretien des espaces extérieurs, gardiennage, petites réparations sur les bâtiments en direction des personnes sans emploi dans le cadre des différents dispositifs existants.

À ce titre, la Ville précise qu'introduire des clauses d'insertion dans les marchés publics peut favoriser cette approche.

ANNEXES

ANNEXE 1 : trame verte rezéenne



ANNEXE 2 : liste des documents complémentaires à fournir

- Données relatives à l'occupation des opérations immobilières à la fin de la commercialisation
- Notice paysagère approfondie pour les projets se situant dans les périmètres des corridors écologiques rezéens à créer ou à restaurer intégrant notamment les enjeux de biodiversité de ces espaces
- Note méthodologique sur le rôle du syndic dans la durée et les modalités d'association des habitants
- Note méthodologique sur les usages d'un espace de réserve