

Convention de partenariat

Entre

Nantes Métropole / Nantes Métropole Habitat

Pour la période 2023 – 2032

Entre :

Nantes Métropole, représentée par sa Présidente, Johanna Rolland, autorisée par délibération du conseil métropolitain en date des 22 et 23 juin 2023.

D'une part,

Et

Nantes Métropole Habitat, Office Public de l'Habitat de la Métropole Nantaise, Établissement Public Industriel et Commercial immatriculé au RCS de Nantes sous le N°274 400 027, ayant son siège au 26 Place Rosa Parks – 44036 Nantes cedex 1 – représenté par son Directeur Général, Marc PATAY, en vertu de la délibération n°02/17 du Conseil d'Administration du 18 janvier 2017.

D'autre part,

Préambule

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.

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.

Pour y répondre, il est essentiel de développer dans le territoire de Nantes Métropole une offre de logements diversifiés. Le Programme Local de l'Habitat 2019-2025 approuvé lors du Conseil Métropolitain du 7 décembre 2018 réaffirme cette priorité et s'articule autour de 4 orientations principales :

- Accompagner le développement de la métropole à l'horizon 2030 en s'inscrivant dans la transition énergétique : il s'agit de favoriser la réhabilitation énergétique de 5000 logements par an dont 1500 dans le parc locatif social tout en assurant une adaptation du parc aux besoins (adaptation des logements aux besoins des personnes âgées ou en situation de handicap notamment)
- Conforter la diversification de l'offre de logements pour mieux répondre aux besoins non couverts par le parc existant et faciliter les parcours résidentiels et l'équilibre territorial : il s'agit de produire chaque année 6000 logements neufs par an dont 2000 locatifs sociaux, 500 locatifs abordables, 700 à 800 logements en accession abordable et 250 logements en accession intermédiaire. Il s'agit également de renforcer l'équilibre territorial et la mixité sociale à l'échelle de tous les territoires, en particulier en agissant au sein des quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville
- Prendre en compte les besoins liés à la transition démographique et répondre aux besoins liés au vieillissement de la population, aux besoins des personnes en situation de handicap et à l'accueil des jeunes ;
- Développer une métropole solidaire avec les plus précaires et répondre aux besoins spécifiques en logements et en hébergements, notamment l'accueil et l'habitat des gens du voyage ou la résorption des bidonvilles.

L'évaluation à mi-parcours du PLH conduite en 2022 montre que malgré un bilan positif des actions en faveur des parcours résidentiels et les réponses apportées aux besoins spécifiques, les besoins en logements et en matière d'accessibilité financière à l'offre sont de plus en plus prégnants dans notre territoire concerné par une baisse de la production de logements libres, abordables et sociaux depuis 2019. Cela se traduit par un durcissement des conditions d'accès et de mobilité dans le parc de logement métropolitain dont les signes de tensions touchent tous les segments de parc (hébergement, location, accession).

Face à cette situation, par délibération du conseil métropolitain du 10 février 2023, a été réaffirmée la trajectoire politique et des actions mettre en œuvre pour la période 2023-2025, autour de trois grandes ambitions :

- Assurer la relance d'une production de logements suffisante pour atteindre les objectifs du PLH tout en assurant la qualité des logements développés et en garantissant une ville durable et désirable.
- Maintenir et développer une offre de logements financièrement accessible pour éviter le départ des ménages aux revenus intermédiaires et modestes vers les territoires périurbains
- Accompagner l'accélération de la rénovation du parc de logements existants pour optimiser son utilisation et répondre aux défis climatiques et énergétiques.

Il s'agit de mettre en œuvre tous les leviers déjà prévus au programme d'actions pour enrayer la crise du logement métropolitaine en relançant significativement la production de logements : accompagnement au montage de foncier, mobilisation de foncier mais également un accompagnement financier renforcé.

Nantes Métropole Habitat, office public métropolitain constitue un partenaire privilégié pour mettre en œuvre aux côtés de la métropole les actions nécessaires pour répondre à ces ambitions :

- à travers une politique de développement ambitieuse et diversifiée, foncière élaborée autour de la production en ZAC, en VEFA et en diffus.
- à travers sa politique de réhabilitation pour assurer le maintien de l'attractivité de son parc et améliorer les conditions de logement de ses habitants : 78 % du parc de NMH a été construit avant 1990, et NMH détient 51 % du parc métropolitain construit à cette époque.
- à travers une interventions volontariste et ambitieuse dans les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville en particuliers ceux concernés par une convention avec L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU). En effet, NMH détient 67 % des logements de la métropole situés en quartiers prioritaires et cela représente 62 % de son parc.
- à travers une politique de service et de proximité au service des locataires.
- à travers sa politique d'attributions et son implication dans la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et d'équilibre territoriale de la Conférence Intercommunale du Logement de Nantes Métropole.

Les orientations stratégiques votées en décembre 2021 par le Conseil d'Administration de Nantes Métropole Habitat doivent tendre à pérenniser le modèle de l'office tout en contribuant à l'atteinte des objectifs du PLH et à l'accompagnement des différentes politiques publiques métropolitaines.

Bilan de la convention 2018-2021

Nantes Métropole et son office public de l'Habitat « Nantes Métropole Habitat » ont conclu en 2018 une convention de partenariat portant sur une aide plafonnée à 20 Millions d'euros pour la période, dont l'objet était d'assurer la pérennité du patrimoine existant avec le rattrapage du retard de maintenance, le déploiement du Plan Pluriannuel de Travaux, et une réponse à l'ambition des projets de renouvellement urbain. La convention 2018-2021 a contribué à l'élaboration d'un Plan Stratégique de Patrimoine de l'office ambitieux.

Cette convention a renforcé l'engagement d'une politique volontariste sur la période avec:

- Accélération de la rénovation en ANRU et hors ANRU :
 - 2 505 logements lancés en chantier pour une réhabilitation,
 - 239 logements démolis,
 - 30.7M€ engagés en moyenne par an sur la maintenance et l'amélioration du patrimoine existant soit 123M€ sur la période.
- Le déploiement d'un plan de performance de gestion :
 - Un endettement maîtrisé à 38.2% des loyers (médiane nationale des OPH en 2021 : 32.9%),
 - Une diminution des frais de gestion, notamment des frais de personnel et des frais généraux,
 - Une maîtrise des risques locatifs : vacance et impayés.

La présente convention est destinée à préciser les modalités du partenariat entre Nantes Métropole Habitat et Nantes Métropole en vue d'accompagner le maintien et favoriser le développement d'une offre sociale et de qualité en cohérence avec les enjeux du Programme Local de l'Habitat et de la politique métropolitaine d'attributions des logements sociaux définie dans les documents cadre de la Conférence Intercommunale du Logement.

Article 1. Nantes Métropole : contexte et orientations stratégiques

Envoyé en préfecture le 07/07/2023

Reçu en préfecture le 07/07/2023

Publié le 10/07/2023

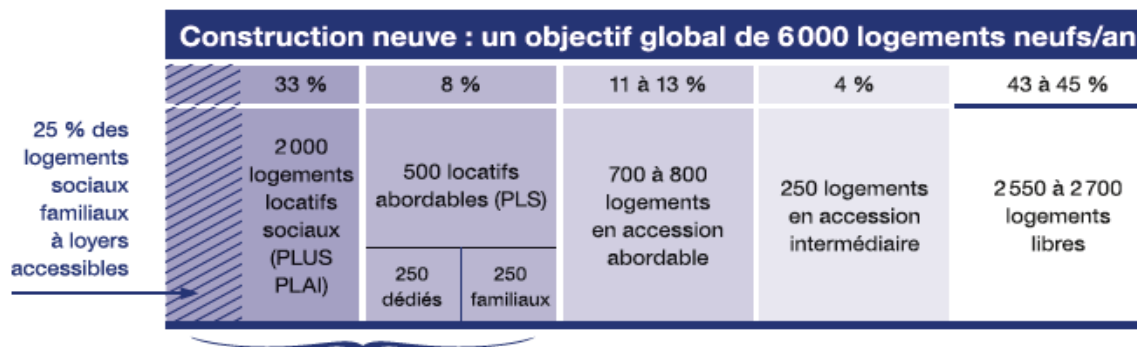
ID : 044-274400027-20230706-CA_15_23-DE



1 – Mettre en œuvre les objectifs de production du logement social et abordable :

Le programme Local de l'Habitat approuvé le 7 décembre 2018 conforte une volonté de diversification de l'offre de logements neufs pour la période 2019-2025 visant à améliorer la réponse aux besoins non couverts par le parc existant et à fluidifier les parcours résidentiels.

Rappel des objectifs chiffrés de production de logements neufs



Plus spécifique pour le logement locatif social (PLUS PLA), le PLH met l'accent sur :

- la production de logements répondant aux ménages les plus modestes en produisant 30 % de PLA I.
- l'introduction dans la production neuve des logements sociaux familiaux de 25 % de logements accessibles financièrement (loyer couvert par l'APL).
- la nécessité de mieux travailler l'adéquation entre offre neuve et besoins des ménages : le PLH 3 réoriente la production en termes de typologies et de surfaces.

Typologies	Surfaces	Proportions
T1 - T1 bis	30 à 40 m ²	35 à 40 %
T2	40 à 47 m ²	
T2 bis	48 à 58 m ²	
T3	58 à 62 m ²	30 à 35 %
T3 bis	62 à 72 m ²	
T4	72 à 82 m ²	20 %
T5	> 82 m ²	10 %

Au sein des typologies, les fourchettes de surface sont plus élargies afin d'offrir des surfaces et des loyers adaptés aux ressources de tous les ménages.

Concernant la production neuve pour le logement locatif abordable (PLS)

Le PLH 2019-2025 fixe un objectif de production de 250 logements locatifs familiaux et 250 logements dédiés agréés via les PLS.

Pour les PLS familiaux dont le loyer est fixé à 9€ /m² Shab accessoires compris, la production est territorialisée et développée dans les communes de la 1ère couronne et de centralités et les secteurs desservis par les transports en commun en sites propres : Nantes, Saint-Herblain, Rezé, Orvault, Carquefou, Saint-Sébastien-sur-Loire, Bouguenais, La Chapelle-sur-Erdre, Vertou et Sainte-Luce-sur-Loire.

Pour les logements dédiés, la Métropole délivre des agréments au regard des objectifs quantitatifs et territorialisés du PLH.

Pour ce qui est de la production neuve pour le logement en accession abordable

L'offre pour les ménages sous les plafonds de ressources du PSLA doit être développée à hauteur de 700 à 800 logements par an. Les prix de commercialisation des logements devront respecter le

référentiel du logement abordable de Nantes Métropole. Le BRS est de privilégier le développement de cette offre.

La Métropole a ainsi adapté les outils du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUM, OAP) pour y intégrer une offre d'accès abordable, en complément de l'offre programmée dans les opérations d'aménagement publiques métropolitaines.

Les dispositifs de location accession via le PSLA ou en BRS via l'Organisme de Foncier Solidaire sont fortement encouragés pour la sécurisation HLM qu'ils offrent aux accédants.

Enfin, concernant la production neuve pour le logement en accession intermédiaire

Cette offre vise les ménages sous les plafonds de ressources du PLS dans un objectif annuel de 250 logements par an. Cette offre sera développée sur les fonciers publics et dans les opérations publiques d'aménagement où le prix du libre est significativement plus élevé que le référentiel métropolitain. Les prix de commercialisation des logements devront respecter le référentiel de prix de Nantes Métropole.

2- Construire une programmation partagée en matière de réhabilitation énergétique du parc social

Si le parc social présente globalement un niveau de performance énergétique supérieur au parc privé, il reste un des émetteurs de gaz à effet de serre comme l'ensemble du parc résidentiel. Une feuille de route partagée de la transition énergétique adoptée en Conseil Métropolitain du 16 février 2018 vise « une métropole zéro passoire énergétique » et fixe l'objectif d'amplifier l'ambition en matière de rénovation énergétique du parc social (en volume et en performance).

Dans le cadre du PLH 2019-2025, la Métropole engage une nouvelle action visant à accompagner financièrement les bailleurs sociaux dans la réalisation des opérations de réhabilitations énergétiques permettant d'atteindre un niveau de performance BBC Énergie ou niveau RT2012 neuf (étiquette A), tout en garantissant un gain pour le locataire (approche globale de l'impact des charges locatives versus les coûts d'entretien et de maintenance). L'ambition fixée est de contribuer à la réhabilitation de 1 500 logements locatifs sociaux d'ici 2025. Une attention particulière sera également apportée à l'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite (PMR) dans les ensembles immobiliers réhabilités accessibles.

3- Mettre en œuvre les objectifs partagés de rééquilibrage du peuplement, conformément aux orientations stratégiques de la CIL métropolitaine :

Avec un parc social de plus de 63 000 logements sociaux et une demande locative sociale croissante (37 294 demandeurs au 1^{er} janvier 2023), la fluidification des parcours résidentiels dans le parc public et l'équilibre social des territoires constituent un enjeu majeur pour la Métropole.

C'est l'objectif des réflexions et travaux conduits par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) de Nantes Métropole qui a vocation à définir les priorités partagées à l'échelle de la Métropole en matière d'occupation du parc locatif social et d'attribution des logements sociaux. Pour cela, ont été définis trois documents cadres : un Document d'Orientations Stratégiques, une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et un Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information du Demandeur (PPGDLSLD).

Y a été affirmée la volonté partagée de mieux satisfaire la demande en logements sociaux et les demandes de mutations, d'accompagner les parcours résidentiels et de renforcer l'équilibre territorial à l'échelle de la métropole.

Les partenaires de la CIL de Nantes Métropole ont validé dans le Document d'Orientations Stratégiques révisé suite à la loi Égalité et Citoyenneté une définition partagée des ménages prioritaires :

- Les ménages relevant des critères de l'article L441-1 du CCH, tels qu'identifiés par le contingent préfectoral : ménages reconnus DALO ; personnes victimes de violence conjugales, sortants d'hébergement ; réfugiés ; personnes mal logées, en attente d'expulsion, habitat indigne ; fragilité économique, inadaptation du logement dont vieillissement ; logement précaire ou absence de logement, jeunes de 25 à 30 ans en difficulté économique ; personnes en situation de handicap en fragilité économique ; ménages appartenant au premier quartile.

Répondent également à cette définition les priorités locales suivantes :

- Les demandeurs de mutations répondant aux problématiques prioritaires suivantes : raison de santé, sous-occupation et sur-occupation, précarité économique
- L'ensemble des ménages nécessitant un relogement lié aux opérations de renouvellement urbain, qu'elles soient ou non dans le périmètre du PNRU
- Les ménages relevant de la politique du Logement d'Abord : notamment des migrants d'Europe de l'est accompagnés dans les terrains d'insertion ou de stabilisation gérés par la Métropole et ses communes.

La Convention Intercommunale des Attributions, modifiée en conseil métropolitain du 7 décembre 2018 fixe des objectifs partagés pour les attributions de logements locatifs sociaux. La Métropole et l'ensemble des partenaires s'engagent à consacrer 25 % des attributions sur les logements réservés des communes, d'Action Logement et des bailleurs eux-mêmes, et l'intégralité du contingent préfectoral, soit 47,5 % des attributions annuelles, aux ménages prioritaires au titre de l'article L 441-1 du CCH et à renforcer cet objectif dans le parc non fragile situé hors QPV (Quartier Politique de la Ville).

La CIL s'engage à réaliser un bilan annuel des attributions effectives sur la base des décomptes suivants :

- 25 % des attributions annuelles hors QPV doivent être consacrées aux ménages relogés dans le cadre des opérations de rénovation urbaine et aux ménages du 1^{er} quartile ;
- 50 % des attributions annuelles en QPV aux ménages aux 2, 3, 4^{èmes} quartiles ;
- 25 % des attributions annuelles en QPV aux ménages cibles de la CIL (ménages en lien avec l'emploi ou retraités avec des ressources supérieures aux plafonds du logement très social) ;
- et 33% à 35 % des attributions annuelles réelles doivent être réalisées au bénéfice des ménages prioritaires (définition CIL) dans le parc non fragile hors QPV.

Aujourd'hui, les objectifs d'attribution aux ménages prioritaires et aux ménages des 2,3,4^{èmes} quartiles en QPV sont atteints. Mais le taux d'attribution de logements aux ménages du 1^{er} quartile hors QPV est de 15,6% au 31 décembre 2021 et celui aux ménages cibles en QPV est de 10 %. L'ensemble des partenaires se mobilisent dans une démarche pragmatique et réaliste, compte tenu du contexte de tension sur le logement, accru au niveau territorial, pour améliorer ces taux d'ici à 2030.

Plusieurs leviers sont activés pour y parvenir :

- **la mobilisation des logements accessibles au sein du parc existant** pour mettre en adéquation ressources des ménages et niveaux de loyers du parc accessible aux ménages du 1^{er} quartile. Métropole et bailleurs sociaux s'engagent donc, dans le PLH 3, à recenser l'ensemble des logements accessibles, à flécher ces logements au sein du Fichier commun de la demande afin de mobiliser concrètement et rapidement ce parc au bénéfice des ménages du 1^{er} quartile et des ménages prioritaires dont les ménages à reloger.

- **une production neuve de logements locatifs sociaux réorientée, dans le cadre du PLH3, pour produire 25 % de logements accessibles** au sein de la production de logements sociaux familiaux.

- **l'engagement d'un travail sur la définition d'une nouvelle politique des loyers** afin de mettre en cohérence niveaux de loyers et ressources des ménages afin d'avoir des loyers accessibles dans l'ensemble du territoire et dans le respect de l'équilibre financier des bailleurs.

- **le passage fin 2023 à la gestion en flux des droits de réservation**, qui offrira plus de souplesse pour le bailleur dans l'affectation des logements aux différents réservataires, moins dépendante de l'historique et du financement des programmes, en QPV notamment.

- **la location active**, ouverte aux ménages cibles dans l'ensemble des QPV, qui doit être confortée, via notamment une réflexion à conduire au sein de la CIL sur ses modalités opérationnelles et la communication auprès des demandeurs.

Par ailleurs, la politique d'attributions définies dans la cadre de la CIL pour **aux quartiers prioritaires au titre de la politique de la Ville**. Les objectifs sont multiples :

- **Renforcer l'attractivité des quartiers prioritaires** par les politiques de rénovation urbaine et de gestion urbaine et sociale de proximité : il s'agit d'améliorer le cadre de vie des habitants, la qualité urbaine des quartiers. Nantes Métropole Habitat s'inscrit dans cet objectif à travers le renforcement de ses actions de proximité, l'élargissement de son offre de service et l'intensification de la rénovation de son parc de logements.
- **Accompagner les parcours résidentiels des ménages des quartiers prioritaires** : l'enjeu pour la Métropole est de développer une politique d'attribution des logements sociaux qui permette aux habitants de ces quartiers d'y rester s'ils le souhaitent en leur offrant des possibilités de parcours résidentiels positifs au sein du quartier, ou d'en sortir s'ils le souhaitent. Il s'agira de mieux les accompagner dans leur choix de parcours résidentiels dans le territoire métropolitain au sein du parc social et vers d'autres produits logements, tels que l'accession abordable, en fonction de leurs souhaits et de leur situation financière notamment.
- **Prendre en compte les ménages nécessitant un relogement lié à une opération de renouvellement urbain** : les projets de renouvellement urbain génèrent des besoins de relogements, définitifs ou temporaires. Ils sont l'occasion d'assurer aux ménages concernés la prise en compte de leurs aspirations en matière de parcours résidentiel, en adéquation avec leurs capacités financières. Pour garantir une équité de traitement à ces ménages, la Métropole et ses partenaires ont élaboré une **Charte métropolitaine de relogement**.
- **Diversifier le profil des ménages accueillis dans les quartiers prioritaires** : la mobilisation d'outils spécifiques sera nécessaire pour concourir à l'atteinte des objectifs. Le dispositif de « location active » / « location voulue » sera accru dans l'ensemble des quartiers prioritaires avec les opérateurs sociaux.

Des focus peuplement sont établis dans les quartiers prioritaires concernés par un projet de renouvellement urbain afin de décliner ces orientations à l'échelle de chacun des quartiers et de leurs immeubles pour prendre en compte les spécificités de leur occupation et des projets qui s'y développent. Sur la base d'un diagnostic partagé sont définies des orientations d'attributions et de meilleure prise en compte des demandes de mutations. Ces orientations doivent être appropriés par l'ensemble des réservataires et des bailleurs sociaux afin d'assurer de réelles inflexions dans l'équilibre social de ces quartiers. Des outils de suivi et d'évaluation y seront mis en place pour s'en assurer.

Enfin, pour **renforcer la transparence dans les circuits d'attribution des logements locatifs sociaux** et conformément aux nouvelles dispositions de la loi ELAN, Nantes Métropole, les bailleurs et les partenaires de la CIL sont engagés dans la **mise en œuvre d'une cotation de la demande locative sociale adaptée au territoire**.

Dans le cadre de la gestion en flux, une formalisation des droits de réservations issus des garanties d'emprunts et des financements apportés par Nantes Métropole et délégués aux communes à hauteur de 20 % du flux de logements sera réalisée dans le cadre d'une convention spécifique. Une convention cadre inter-réservataires et inter-bailleurs sera signée préalablement, afin d'assurer un équilibre entre les différents réservataires dans la durée, et la bonne articulation entre les conventions de réservation et les objectifs d'attribution de la CIL.

La cotation et la gestion en flux, ainsi que de nouveaux programmes de travail pour la période 2024-2029, seront intégrées dans le cadre du renouvellement de la CIA et du PPGDLSID courant 2023.

4- Mobiliser le partenariat pour répondre aux besoins spécifiques en logements

La Métropole s'inscrit pleinement dans la mise en œuvre du Plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022) et l'Appel à Manifestation d'Intérêt pour une mise en œuvre accélérée du Logement d'abord. L'enjeu consiste à améliorer les conditions d'accès ou de maintien dans le parc ordinaire pour les ménages les plus fragiles ou aux besoins spécifiques et à fluidifier les parcours des ménages vers le parc autonome (sortie d'hébergement).

Plusieurs leviers sont identifiés :

- La politique d'attribution des logements sociaux en lien avec la qualification de l'offre dans le fichier de la demande,
- La mobilisation du parc de logements sociaux et privés à loyer accessible : l'objectif est de développer 25 % de logements sociaux à loyer accessible dans la production de logements sociaux familiaux et 50 à 60 logements conventionnés par an dans le parc privé,

- L'articulation avec les mesures d'accompagnement et de gestion locative adaptées
 - Le développement de réponses adaptées en logement, en diffus ou en collectif, en fonction du parcours ou la situation le nécessitent. La Métropole en accompagnera le développement à travers des réponses diversifiées : démarche adaptée d'accompagnement des ménages, production de logements adaptés en diffus ou groupés, captation de logements existants ou encore production de structures collectives (résidences sociales, maisons relais).

Il s'agit également de mieux satisfaire les besoins en logements suivants :

- **le logement des jeunes** aujourd'hui fortement impactés par la crise du logement. Le PLH met d'un part l'accent sur la production de petits logements locatifs, sociaux et abordables, accessibles financièrement aux jeunes. Le dispositif issu de la loi ELAN permettant de flécher des logements à des jeunes de – de 30 ans constituera le vecteur principale de réponse. Le PLH met également l'accent sur la production d'une offre « structure » en logement étudiants et en résidences jeunes actifs dans des secteurs fléchés, moins dotés en cette offre

- **les logement adaptés aux besoins des personnes âgées ou des personnes en situation de handicap** : il s'agit d'assurer l'adaptation du parc existant et la production de logements adaptés, en diffus ou regroupés, avec ou sans services, selon les besoins identifiés, la proximité des services et transports en commun, et l'offre déjà disponible et en projet. Il s'agit également d'accompagner la production d'offres structures, résidences autonomies, foyers pour personnes handicapées ou EHPAD. Dans la continuité de la feuille de route métropolitaine Longévité, Nantes Métropole Habitat participe à l'instance de gouvernance ouverte longévité et s'engage à ce titre à participer à la réflexion sur la faisabilité et le cas échéant à expérimenter des actions issues des travaux et préconisation de l'IGO.

- **l'habitat des voyageurs** : le territoire métropolitain est marqué par un besoin important en logements adaptés aux besoins des voyageurs ancrés dans le territoire. En déclinaison du schéma départemental, il s'agit de développer dans l'ensemble du territoire métropolitain des réponses diversifiées allant du terrain familial locatif, à l'habitat dual avec caravane jusqu'au logement social avec une démarche adaptée. A ce titre Nantes Métropole Habitat est disposé à s'inscrire dans cette démarche pour assurer le développement de l'offre et la gestion d'habitat adaptée à l'accueil des voyageurs .

- **la résorption des bidonvilles** : dans le cadre de la nouvelle stratégie quadripartite (État / Conseil Départemental / Métropole / communes) de résorption des bidonvilles actée début 2023 visant à mobiliser l'ensemble des acteurs concernés autour d'une dynamique commune et d'actions coordonnées, Nantes Métropole et les communes qui souhaiteront s'engager dans cette démarches, en lien avec leurs partenaires, réfléchissent au développement de diverses solutions et offres permettant la sortie des bidonvilles, afin de répondre au mieux à la diversité des situations et attentes des occupants de ces campements illicites. Outre les "terrains d'insertion" ou "de stabilisation", plusieurs offres d'habitat adapté pourront être étudiées, dans une logique intercalaire ou plus pérenne (logements familiaux, installations modulaires, etc.).

Dans ce cadre prospectif Nantes Métropole associera tout acteur volontaire et en capacité d'assurer la maîtrise d'ouvrage de telles solutions d'habitat adapté, ou la gestion locative de dispositifs existants ou à venir, ou encore d'accompagner les réflexions engagées pour le développement de solutions innovantes.

A ce titre Nantes Métropole Habitat est disposé à s'inscrire dans cette réflexion partenariale afin d'identifier d'éventuelles voies de mobilisation pour le développement ou la gestion d'habitat adapté à l'accueil de ménages issus de bidonvilles du territoire métropolitain.

- **les nouveaux modes d'habiter et l'habitat participatif** : la métropole encourage cette nouvelle forme d'habiter en ciblant des terrains et en mobilisant les communes et les professionnels de l'habitat, en s'appuyant sur leur savoir-faire, leur capacité à innover et à accompagner des collectifs à toutes les étapes d'avancement des projets, sans exclure la possibilité d'opérations en autopromotion sur des petits fonciers. La métropole apporte également une aide à l'assistance à maîtrise d'ouvrage d'un montant de 8 000 € par projet, mobilisable par les bailleurs sociaux et coopératives d'HLM engagés dans un projet relevant de l'initiative métropolitaine pour l'habitat participatif.

Enfin pour faire face au manque de fluidité de l'hébergement vers le logement dans le contexte de tension accru du logement, la Métropole a ainsi engagé une réflexion pour développer des solutions alternatives à la production de logements de droit commun et souhaite promouvoir l'habitat intercalaire

ou temporaire.

Plusieurs leviers peuvent être mobilisés par la métropole et l'ensemble des acteurs du logement :

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

5- Apporter un soutien de la Métropole pour contribuer à l'atteinte de ses objectifs

Depuis son premier PLH, la Métropole met en œuvre des actions visant à favoriser le développement et le maintien d'un parc de logements pour répondre aux besoins de l'ensemble des ménages du territoire.

La Métropole soutient notamment l'action des bailleurs et des coopératives dans la production de logements sociaux, logements abordables et logements en accession intermédiaires à travers des subventions notamment.

Le Conseil Métropolitain approuvant cette présente convention réaffirme ce soutien à travers un nouveau règlement d'intervention intégrant également un **dispositif exceptionnel de soutien pour relancer la production de logements sociaux**.

Article 2. Nantes Métropole Habitat : contexte et orientations stratégiques

Nantes Métropole Habitat loge plus de 50 000 personnes dans un parc d'environ 25 000 logements sociaux dont les 2/3 en Quartiers Prioritaires au titre de la politique de la Ville. Créé par la Ville en 1913, l'Office est rattaché à la Métropole depuis 2016. Nantes Métropole Habitat est ainsi l'acteur public du logement social sur les 24 communes de la métropole. Les demandes et les besoins évoluent, c'est pourquoi l'Office propose une offre élargie (logement social familial, logement pour les seniors, logements pour les jeunes, locaux d'activité, EHPAD, crèches, programmes pour les personnes à mobilité réduite, équipements, etc.). Sa vocation initiale était de favoriser l'accès à des logements salubres pour les classes les plus défavorisées. Avec le temps, Nantes Métropole Habitat, Office Public de l'Habitat de la métropole nantaise, est devenu un acteur qui contribue à l'évolution urbaine du territoire et à la cohésion sociale entre ses habitants. A travers ces actions quotidiennes, Nantes Métropole Habitat est un partenaire privilégié des politiques publiques métropolitaines.

Le projet stratégique de mandat voté par le Conseil d'Administration de NMH fin 2021 est basé sur les objectifs suivants :

- Développer et adapter le maillage de proximité
- Élargir l'offre de services
- Amplifier et accélérer la modernisation du patrimoine
- Développer l'offre de patrimoine neuf sur les communes de l'agglomération
- Contribuer à la transition écologique du parc
- Être à l'écoute des évolutions des attentes des locataires
- Développer les projets participatifs
- Contribuer au développement de la nature/agriculture en ville

Ces ambitions se déclinent en 4 grandes orientations stratégiques :

- **Le renforcement de la proximité et élargissement de l'offre de services ;**
- **L'intensification de la rénovation du parc existant**
- **La contribution approfondie à la dynamique de développement métropolitain**
- **Un modèle économique durable**

L'Office prévoit d'investir en moyenne sur la durée de la convention plus de 140 millions d'euros par an pour répondre aux ambitions stratégiques

- Plus de 4 millions d'euros par an d'effort supplémentaire sur la proximité, la tranquillité publique et l'offre de services
- 12 millions d'euros par an en travaux de maintenance, d'entretien courant et d'exploitation de son patrimoine immobilier,
- plus de 65 millions d'euros en travaux de réhabilitation/requalification du patrimoine dans le cadre du NPNRU mais également en dehors des secteurs déterminés par la géographie prioritaire.
- Entre 65 et 80 millions d'euros pour soutenir le développement, en fonction du rythme de la montée en charge (ambition de monter à 600 logts/an à horizon 2026).

2.1 Renforcement de la proximité et élargissement de l'offre de services :

Avec plus de 60% du parc de logements de l'office en quartiers prioritaires de la ville et 45% des locataires sous le seuil de pauvreté, Nantes Métropole Habitat joue un rôle majeur de régulation dans les quartiers où il est historiquement implanté. Avec notamment le maintien d'une présence physique importante des équipes de proximité et des points d'accueils répartis à ce stade sur les quartiers nantais.

Afin de renforcer la cohésion sociale et l'écoute de ses locataires, l'Office déploie depuis 2017 le projet un Monde de services pour développer ou adapter de nouvelles prestations aux locataires : renforcement de la propreté (locaux ici tri, brigade propreté), internet social, VRAC, bonus fidélité, jardins partagés, projet de gestion de site en lien avec les programmes de réhabilitation et l'accompagnement social des publics fragiles etc.

En termes de réflexion, Nantes Métropole Habitat réfléchit à l'évolution de l'organisation de la proximité pour mieux répondre aux enjeux métropolitains et de sa population dans le cadre d'une relation client renouvelée en lien avec le développement patrimonial à venir et la transformation de l'existant.

Confronté à des problématiques grandissantes de tranquillité publique, l'Office a s'est doté d'une équipe dédiée au pilotage de la stratégie afin de garantir la tranquillité des habitants avec notamment le réaménagement des espaces partagés, des efforts de sécurisation et de médiation au titre de la politique de la ville notamment.

L'Office présente les niveaux de loyers les plus bas de la métropole, inférieurs à ceux proposés par les autres bailleurs et plus de deux fois inférieurs au niveau des loyers du parc locatif privé. La population logée présente une fragilité économique grandissante et génère une intensité de gestion importante. Pour autant, l'Office travaille à une diversité de son occupation sociale pour accompagner les objectifs de mixité attendus dans le cadre de la Loi Egalité Citoyenneté et de la Conférence Intercommunale du Logement de Nantes Métropole.

La gouvernance de NMH a réitéré des ambitions fortes en termes de proximité, tranquillité, cohésion sociale, Gestion Urbaine et Sociale de Proximité avec l'élargissement de l'offre de services au-delà de ce qui est déjà largement développé depuis plusieurs années :

- Politiques sociales : 12 collaborateurs pour 0,6 M€ par an, fonds d'aide au maintien des locataires (0,2 M€)....,
- Politiques tranquillité résidentielle et sécurité : 2 collaborateurs dédiés pour 0,1 M€, projets expérimentation (halls, vidéosurveillance...), maintien d'enveloppe de sous-traitance, gardiennage, valises et portes sécurisées...) pour 1 à 1,5 M€ par an,
- Ville durable : 1.9 millions d'euros d'effort budgétaire par an (projets de gestion de site PGS, résidentialisation, jardins partagés, agriculture urbaine...)
- Cadre de vie : renforcement du nombre de gardiens sur le territoire et des équipes de proximité à raison d'environ 5 collaborateurs par an sur le mandat en cours.

Soit un effort global de plus de 4 M€ par an, en moyenne.

2.2 Intensification de la rénovation du parc existant

L'office a engagé depuis 2018 une politique de rattrapage massive sur la maintenance et la réhabilitation sur l'ensemble de son patrimoine que ce soit en ANRU ou hors ANRU. Les besoins patrimoniaux restent croissants au regard du vieillissement du parc, des enjeux énergétiques et de cohésion sociale (longévité, adaptation, tranquillité et sécurisation). L'Office a pleinement conscience de l'importance de produire un habitat intégré dans la ville. L'ambition de Nantes Métropole Habitat est de s'inscrire dans les différentes transitions sociétales attendues pour faire face aux défis de demain.

Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) 2018-2025

L'Office est le principal acteur du renouvellement urbain des quartiers nantais classés en politique de la ville. Des investissements importants ont été réalisés dans les quartiers de Malakoff, Nantes Nord et des Dervallières dans le cadre du 1er Programme National de Renouvellement Urbain. L'Office participe aujourd'hui pleinement au renouvellement des quartiers retenus dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain pour les projets de Bellevue, Nantes Nord et Bottière/Pin Sec et du Projet d'Intérêt Régional des Dervallières.

Dans ces territoires, les enjeux de diversification de l'offre de logements, de renouvellement de l'attractivité du parc, de mixité sociale et de mobilité résidentielle des habitants s'avèrent primordiaux. Le projet prévoit ainsi que 1 746 logements sociaux seront réhabilités par l'Office dont 175 non financés par l'ANRU.

Le programme ambitieux de Nantes Métropole Habitat propose 3 familles de réhabilitation en fonction des besoins techniques mais aussi de l'occupation sociale des résidences et des attentes des locataires. Ces opérations participent à la mobilité résidentielle en offrant aux locataires des gammes de loyers modulées. Les réhabilitations s'accompagneront de résidentialisations pour 1874 logements pour l'Office. Elles permettront de clarifier l'usage et la gestion des espaces collectifs privatifs dans un objectif de bien-vivre ensemble. Enfin, dans ces périmètres, la qualité de service sera renforcée, aussi bien dans l'accompagnement des locataires concernés par les relogements suite aux démolitions/restructurations que durant la période des travaux

Signé le 3 octobre 2018, il validait un investissement de l'ensemble des partenaires de 533 millions d'euros, dont 226 millions d'euros pour les opérations de l'Office. Il concerne les projets nationaux du Projet Grand Bellevue, Projet Global Nantes Nord, Bottière Pin-Sec et le projet d'intérêt régional des Dervallières.

Compte tenu de l'augmentation des coûts de réhabilitation, Nantes Métropole Habitat amène aujourd'hui :

- un dépassement de 21 M€ au titre de la réhabilitation par rapport à la maquette initiale,
- un dépassement de 0,5 M€ au titre de la résidentialisation par rapport à la maquette initiale,
- une perte d'exploitation liée au retard pris avec le relogement des ménages de 4,7M€ supplémentaire
- un surcoût lié à la sécurisation des sites ANRU de près de 1,8 M€.

Ces dépassements budgétaires se rajoutent à ceux constatés pour les reconstitutions des logements démolis (+18 M€).

Accélération de la maintenance et de la réhabilitation hors NPNRU :

L'Office s'engage à poursuivre le rattrapage de maintenance et le programme d'adaptation de son parc de logements.

Au delà des réhabilitations dans le cadre du NPNRU, Nantes Métropole Habitat s'engage à poursuivre les efforts réalisés depuis plusieurs années et ainsi atteindre 935 logements sociaux réhabilités par an en moyenne pour la période 2023-2032 (dont les logements liés au NPNRU). Pour mémoire pour la période 2018-2022, ce sont 2 505 logements sociaux réhabilités lancés.

Comme pour les opérations liées au NPNRU, le prix de revient des opérations de réhabilitation dans le diffus font face à de fortes augmentations par rapport aux années précédentes.

Cette accélération du processus de réhabilitation du patrimoine a déjà fait preuve de résultats par la livraison de programmes sur l'ensemble des quartiers nantais.

2.3 Contribution approfondie à la dynamique de développement métropolitain

L'Office a engagé une politique de production neuve modifiant son approche historique du logement social. Cette offre se développe dorénavant sur l'ensemble du territoire métropolitain en opérations mixtes, en VEFA, en diffus et en ZAC métropolitaines avec la capacité de diversifier son offre de développement par la densification ou encore la surélévation.

Elle répond avant tout à la nécessité impérieuse de renouveler le patrimoine de l'Office pour attirer une nouvelle clientèle, favoriser les parcours résidentiels des locataires et répondre aux modes d'habiter des locataires et usagers.

Nantes Métropole Habitat décline une offre accessible et mixte en mobilisant :

- Les différents modes de financements et donc de loyers : PLAI (R et A), PLUS, PLS pour l'offre locative,
- Un panel de formes architecturales et urbaines : habitat individuel, collectif et intermédiaire,
- Une variété de typologies répondant aux objectifs du PLH, notamment l'objectif de développement de petits et grands logements

Afin de s'adapter aux évolutions sociétales, NMH développe aussi des produits spécifiques :

- une offre très sociale dans le cadre du Plan Logement d'Abord en partenariat avec la Métropole
- une gamme de logements « en structure » : adaptée au vieillissement (logements bleus, logements avec service, résidences autonomie, EHPAD)
- une gamme de logements adaptée à un public jeune (foyers étudiants / apprentis, partenariats avec des associations)
- une offre abordable, destinée aux ménages métropolitains aux revenus intermédiaires, exclus du marché libre en accession. Afin de leur permettre de se loger dans la Métropole, l'Office développe (en complément de l'offre locative sociale en PLS) l'accession abordable avec le prêt social location-accession (PSLA) et avec l'OFS/BRS et intermédiaire,
- des programmes mixtes intégrant de l'« habitat spécifique » qui comprennent des logements locatifs sociaux, des équipements (crèches, relais parental, EHPAD, etc.), des locaux d'activités et commerciaux, de l'accession abordable, des lots libres.

A travers ces produits, l'Office souhaite répondre aux enjeux Intercommunale du Logement de Nantes Métropole. Elle souhaite démontrer sa capacité à construire un ensemble immobilier avec différents niveaux de loyers. Cet axe de développement a pour but de contribuer à l'équilibre territorial, que l'Office accompagnera dans sa gestion de proximité, et à travers des aménagements et des actions spécifiques permettant de créer les conditions du lien social.

2.4 Modèle économique durable

Depuis plusieurs années, NMH s'est engagé dans une démarche d'amélioration de sa performance de gestion. La précédente convention avec la métropole a conduit à une accélération de ce processus d'optimisation définissant plusieurs leviers d'actions, notamment :

- La rationalisation des coûts de fonctionnement (masse salariale : stabiliser les effectifs, contenir l'évolution de la masse salariale, stabiliser le taux de récupération des coûts salariaux et contenir les frais généraux).
 - Performance sociale (RSE, insertion,)
 - Optimisation de la vacance financière,
 - Contenir la hausse des impayés,
 - Politique de loyer et des charges : NMH s'engage à travailler sur la politique de loyers en associant la Métropole nantaise et l'Etat. Les hypothèses macro-économiques à 10 ans appliquent l'évolution des loyers à l'IRL conformément aux prévisions du secteur notamment de la banque des territoires. Un travail sur les charges est également en cours, en recherchant un point d'équilibre entre le pouvoir d'achat des locataires et la couverture des coûts engagés par l'office public dans un contexte à la fois de hausse des tarifs de l'énergie mais aussi de fragilisation sociale des publics logés. NMH s'engage à associer étroitement Nantes Métropole dans la démarche et veillera à assurer le respect des orientations de la Conférence Intercommunale du logement.
- Le chantier de remise en ordre des loyers sera engagé au début de la convention pour permettre des décisions dans le temps de la présente convention.

Article 3 : Engagements de l'office

Nantes Métropole Habitat, à travers cette convention de partenariat, confirme sa volonté d'accompagner l'ensemble des politiques publiques métropolitaines et de s'inscrire dans les orientations prioritaires définies à l'article 1.

Sur **l'axe développement**, NMH s'engage ainsi à contribuer à l'atteinte des objectifs de production du PLH fixés à 2000 logements sociaux (PLUS-PLA I) et 500 locatifs abordables (PLS) financés par an à hauteur de **450 à 550 logements PLUS et PLA I et 50 PLS** dans le respect des orientations qualitatives (typologies ou logements à loyer accessible) et des attentes en matière de réponse aux besoins spécifiques en logement définis par la Métropole (logements seniors notamment en QPV, logements bleus, logements étudiants et jeunes actifs, logement adapté et politique du logement d'abord, occupation intercalaire, mise à disposition comme pour Citad'elles...).

Dans le cadre de son développement, NMH a engagé une production avec :

- avec 1/3 de la production en ZAC et fonciers publics
- avec 1/3 de la production à travers des acquisitions en VEFA auprès de promoteurs
- et avec 1/3 de la production à travers une nouvelle stratégie foncière incluant la prospection foncière de fonciers privés, l'acquisition amélioration et la densification et la surélévation du patrimoine existant.

Sur **l'axe rénovation et adaptation du parc**, NMH s'engage à ce que les logements mis à la location soient entretenus et à maintenir un fort niveau de réhabilitation. NMH s'engage également à tenir les engagements pris dans le cadre de la convention NPNRU et à s'inscrire pleinement dans la mise en œuvre des orientations partagées de la CIL en matière de peuplement. Cela passe par l'encadrement des loyers post-réhabilitation qui n'exclut pas un travail d'optimisation des recettes locatives (mise au plafond des loyers à la hauteur des loyers possibles dans les conventions APL actuelles et renégociation des loyers plafonds des conventions APL).

NMH s'engage sur un objectif de 935 logements réhabilités en moyenne par an pour la période 2023-2032.

Sur **l'axe Proximité et services et tranquillité publique**, NMH s'engage à poursuivre la démarche relative au développement de services aux locataires, à revoir en profondeur sa relation aux clients/locataires en la modernisant, à adapter son offre de proximité au développement métropolitain et aux évolutions de la demande sociale. La poursuite de la participation active à la politique de la ville, à l'accompagnement social des plus vulnérables, à la contribution à la cohésion sociale sera privilégiée. Les actions de partenariat mais aussi de consolidation de la stratégie en matière de tranquillité publique seront des axes importants tout au long de la durée de la convention.

Dans le cadre de la présente convention Nantes Métropole Habitat s'engage également à poursuivre **l'accélération du processus d'optimisation de sa performance de gestion** définissant plusieurs leviers d'actions, notamment :

- la rationalisation des coûts de fonctionnement (masse salariale : stabiliser les effectifs, contenir l'évolution de la masse salariale, stabiliser le taux de récupération des coûts salariaux et contenir les frais généraux),
- la performance sociale (RSE, insertion,),
- l'optimisation de la vacance financière,
- contenir la hausse des impayés.

L'évolution de la situation financière de NMH sera analysée au regard de 3 ratios financiers :

- Le ratio d'autofinancement
- Le potentiel financier
- Le taux d'endettement.

NMH s'engage également à poursuivre sa recherche de nouveaux relais de croissance (Plan de soutien à l'investissement de la CGLLS, financement complémentaire de l'ANRU,...) permettant de compléter l'appui de la Métropole.

Article 4. Les engagements de Nantes Métropole

A travers cette présente convention, Nantes Métropole s'engage à mobiliser différents leviers pour permettre à NMH de mettre en œuvre ses orientations stratégiques dans le respect des orientations métropolitaines et dans l'objectif de contribuer à l'atteinte des objectifs PLH de la Métropole.

Cela passera par plusieurs vecteurs.

- **Un engagement de la Métropole pour accompagner le projet stratégique de NMH**

Pour cela des instances de partage et de suivi seront mobilisées tout au long de la convention au niveau global pour veiller à la bonne mise en œuvre de la convention et par thématique pour accompagner l'office dans son projet stratégique :

- réunions de programmation pluriannuelles sur volet développement et sur le volet réhabilitation,
- instance de régulation des projets relatifs au NPNRU,
- groupes de travail relatifs à la remise en ordre des loyers
- partage des orientations et actions de la CIL

Nantes Métropole s'engage également auprès de Nantes Métropole Habitat pour un appui technique et coordination dans le cadre ;

- de la gestion cités communales,
- de la gestion des baux emphytéotiques,
- des projets densification ou de surélévation du patrimoine de l'Office.

- **Un engagement de la Métropole pour soutenir le développement de NMH à travers la mobilisation de fonciers publics**

La Métropole s'engage à flécher NMH sur 35 % des attributions en ZAC métropolitaine (sous réserve de l'accord des maires des communes concernées) et à mettre en place un fléchage privilégiés dans les fonciers publics hors ZAC.

NMH pourra également bénéficier de la délégation du droit de préemption et s'engage à étudier les opportunités qui pourront lui être proposées.

- **Un engagement financier de la Métropole pour soutenir le développement de NMH pour la période 2023-2026**

Nantes Métropole Habitat ambitionne d'accélérer le développement de son parc à travers notamment une prospection foncière active et à travers des projets de densifications et / ou de surélévations de patrimoine.

Nantes Métropole souhaite apporter un soutien supplémentaire aux aides de droit de commun pour cet axe de développement qui est un réel levier pour contribuer à la production de logements sociaux.

Le soutien se formalisera par l'émission d'un titre participatif remboursable :

- de 12 500 € par logement social (PLUS ou PLA I) réalisé dans le cadre d'une surélévation ou d'une densification du patrimoine de l'Office
- de 12 500 € par logement par logement social PLUS ou PLA I) réalisé dans le cadre d'une acquisition foncière de l'Office pour des opérations de renouvellement urbain ou des opérations d'acquisition-amélioration (hors foncier public métropolitain ou communal).

Dans le cadre d'un développement de 200 logements sociaux par an par ce biais, l'aide apportée par la Métropole représenterait une émission de titres participatifs à hauteur de 2,5 M d'€ soit **10M d'€ pour la période 2023-2026.**

- **Un engagement financier de la Métropole pour soutenir les projets de réhabilitations de NMH dans le cadre des projets NPNRU pour la période 2023-2026**

Nantes Métropole souhaite accompagner la réalisation des projets de réhabilitations de l'Office dans le cadre du NPNRU.

Nantes Métropole souhaite donc apporter un soutien supplémentaire au logement accordée à l'Office (5 000 € par logement) pour les projets de réhabilitation :

- 5 000 € par logement pour les réhabilitations avec un prix de revient par logement inférieur à 45 000 €,
- 10 000 € par logement pour les réhabilitations avec un prix de revient par logement supérieur à 45 000 €,
- 20 000 € par logement pour les réhabilitations avec un prix de revient par logement supérieur à 90 000 €.

Compte tenu des prix de revient actualisés, les subventions projetées sont les suivantes :

Nom de l'opération	Nbre de logt avt travaux	PdR actualisé / logt	Subvention / logt	Subvention TOTALE
Becquerel – Souillarderie	212	90 298 €	> 20 000 €	4 240 000 €
Romain Rolland	40	34 379 €	5 000 €	200 000 €
Lauriers Nord	73	49 838 €	> 10 000 €	730 000 €
Moulin des Hiorts	98	38 665 €	5 000 €	490 000 €
DRAC	56	91 157 €	> 20 000 €	1 120 000 €
Tour du Doubs	103	101 408 €	> 20 000 €	2 060 000 €
Champlain 6	130	48 207 €	> 10 000 €	1 300 000 €
Champlain 10	87	48 207 €	> 10 000 €	870 000 €
Dervallières B	144	46 809 €	> 10 000 €	1 440 000 €
Greuze	31	24 700 €	5 000 €	155 000 €
TOTAL				12 605 000 €

Dans le cadre de la réalisation de l'ensemble des réhabilitations NPNRU dans la période 2023-2026 avec les prix de revient actuels, l'aide apportée par la Métropole représenterait **12,6 M d'€**.

- **Un engagement financier de la Métropole pour soutenir les ambitions de NMH au titre de la proximité et de la tranquillité publique pour la période 2023-2026**

Nantes Métropole souhaite soutenir les ambitions portées par NMH dans le cadre de ses actions relatives à la gestion de proximité et des services et relatives aux actions visant à la tranquillité publique.

Nantes Métropole souhaite donc apporter un soutien financier de :

- 630 000 € maximum par an au titre de l'axe « proximité -services »
- 700 000 € maximum par an au titre de l'axe « tranquillité publique ».

Pour la période 2023-2026, le soutien financier de la Métropole au titre de la proximité et de la tranquillité publique représenterait **5,32 M d'€**.

La Métropole prévoit de soutenir Nantes Métropole Habitat à hauteur de 28 000 000 € maximum pour la période 2023-2026 dans les conditions définies préalablement et avec les modalités de paiement indiquées à l'article 5.2.

Article 5 – Suivi de la convention

5.1 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 10 ans de 2023 à 2032 : elle prendra effet de manière rétroactive au 1^{er} janvier 2023 pour s'achever au 31 décembre 2032.
Toute modification des termes à la convention devra faire l'objet d'un avenant approuvé et signé par chacune des parties.

5.2 - Modalités de versement de l'aide

Concernant **le soutien relatif au développement du parc de logements sociaux PLUS et PLA I**, Nantes Métropole Habitat devra produire au 1^{er} trimestre de chaque année un document permettant de quantifier le nombre de titres participatifs à émettre pour l'année précédente.

Les titres participatifs émis feront l'objet d'une délibération annuelle au Conseil Métropolitain au cours du 1^{er} semestre qui fixera le nombre de titres, les modalités d'émissions, de rémunération et de remboursement.

Concernant **le soutien relatif aux réhabilitations NPNRU**, la subvention de Nantes Métropole fera l'objet d'un versement en deux fois : 50 % de la subvention au démarrage des travaux (ordre de service travaux) et 50 % à la livraison (au procès verbal de réception). Nantes Métropole Habitat devra produire au 1^{er} trimestre de chaque année un tableau récapitulatif des opérations ayant fait l'objet d'un démarrage des travaux ou d'une livraison l'année précédente.

Ainsi pour l'aide au titre de l'année 2023, Nantes Métropole Habitat produira et transmettra les justificatifs au cours du 1^{er} trimestre 2024 pour les opérations ayant eu un fait générateur en 2023.

Concernant **le soutien relatif aux ambitions de Nantes Métropole Habitat au titre de la proximité et de la tranquillité publique**, la subvention de Nantes Métropole fera l'objet d'un versement en deux fois : 70 % de la subvention annuelle au cours de l'année N et 30 % en N+1. Nantes Métropole Habitat devra produire au 1^{er} trimestre de chaque année un tableau récapitulatif des actions et montants engagés au titre de l'année N.

5.3 - Suivi et évaluation

Les parties conviennent de se réunir a minima 2 fois par an, pour suivre la présente convention :
Ce suivi portera sur les aspects opérationnels, financiers et sur la performance de gestion de l'office.

Aussi, Nantes Métropole Habitat s'engage à transmettre préalablement les indicateurs complets figurant en annexe 1 à la présente convention.

Ces temps d'échanges devront aussi permettre de donner tous les moyens à Nantes Métropole pour effectuer les calculs nécessaires pour la fixation chaque année de l'acompte et du solde de l'aide complémentaire.

5.4 - Modifications de la convention

Selon les niveaux des engagements de l'ANRU et les évolutions du contexte législatif, des modifications pourront être apportées par avenant à la présente convention afin de tenir compte des éventuels impacts.

L'accompagnement financier de Nantes Métropole porte sur la période 2023-2026. A l'issue de cette période, une évaluation intermédiaire de la convention sera réalisée et la nécessité d'un soutien supplémentaire pour les années suivantes pourra être ré-étudié.

5.5 - Résiliation de la convention

En cas de non-respect par l'office de ses engagements contractuels, ainsi qu'en cas de faute grave de sa part, Nantes Métropole pourra résilier de plein droit la présente convention, à l'expiration d'un délai de quinze jours suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, après avoir

préalablement invité les représentants de l'office à présenter leurs observations. La résiliation de la convention dans les conditions précitées implique l'interruption du versement de la subvention et la restitution des subventions indûment perçues par l'office.

En outre, Nantes Métropole pourra résilier de plein droit la présente convention sans indemnité, ni préavis, en cas de survenance de tout événement ayant pour effet de rendre sans objet la présente convention ou pour tout motif d'intérêt général, ainsi qu'en cas de dissolution, de liquidation judiciaire ou d'insolvabilité notoire de l'**Office**. La résiliation de la convention dans ces conditions entraîne l'interruption immédiate du versement de la subvention.

5.6 - Règlements des litiges

Tout litige résultant de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention, et pour lequel une solution amiable n'aura pu être retenue, relève du Tribunal territorialement compétent.

Fait à Nantes, en 2 exemplaires, le

Pour Nantes Métropole,

Pour Nantes Métropole Habitat,

La Présidente,

Le Directeur Général,

Le Président,

Johanna ROLLAND

Marc PATAY

Thomas Quéro

Annexe 1 : indicateurs de suivi

Indicateurs de suivi COM 2023-2026	Source	Cible COM 23-27	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Indicateurs financiers								
Ratio légal d'autofinancement net annuel (en %)	Comptes Annuels (ER V 3B)	> 3,0% (seuil de fragilité du secteur, en calcul triennal)						
Taux d'endettement (en %)	Comptes Annuels (analyse financière)	< 48,0% en moyenne (taux d'endettement moyen maximal fixé dans le modèle éco de NMH)						
Potentiel Financier à Terminaison début de période (en M€)	Comptes Annuels (FSFC)	≥ ~1 k€/logt (familial) en fin de période (au - 20 M€ visés)						
Indicateurs de gestion RH								
Coût Salarial total (en M€)	Comptes Annuels (synthèse budgétaire)							
dont Coût Salarial Non-Récupérable (en M€)	Comptes Annuels (synthèse budgétaire)	Evolution ≤ Inflation (cible max +2%/an)						
dont Coût Salarial Récupérable (en M€)	Comptes Annuels (synthèse budgétaire)	Politique de renforcement du personnel de proximité						
Effectif rémunéré moyen sur l'année (en ETP)	Suivi mensuel des effectifs.	Cible 550 max.						
Var° de l'ETP rémunéré moyen sur l'année	Calcul	Non défini						
Coût Salarial/ETP rémunéré (en k€/ETP)	Calcul							
Var° du CS moyen/ETP sur l'année (en %)	Calcul							
Effectif intérimaire (en ETP moyen)	Suivi des effectifs							
Var° de l'effectif intérimaire	Calcul							
Vacances commerciale								
Nbre moyen de logts en vacance commerciale/an	Tab de suivi de la vacance							
Taux de vacance commerciale (en % du parc)	Calcul	≤ 3,0% (hypothèse du modèle éco de NMH)						
Var% du taux de vacance commerciale (en %)	Calcul							
Taux de vacance budgétaire (commerciale + technique + autre)	Tab de suivi de la vacance							
Var% du taux de vacance budgétaire (en %)	Calcul							
Autres indicateurs de gestion								
Taux d'impayés courants (en %)	Comptes Annuels (analyse financière)							
Var° du taux d'impayés courants (en %)	Calcul	Stabilité (contexte de paupérisation des locataires). Base 2022.						
Frais généraux (en M€) (* méthode COM1, pour la comparabilité ds le tps)	Comptes Annuels (synthèse budgétaire)							
Var° annuelle des frais généraux (en %)	Calcul							
Nombre de logements	RPLS et foyers	Hausse annuelle minimale de 1,5%						
Frais généraux en euros par logement	Comptes Annuels (analyse financière)							
Var° frais généraux en euros par logement	Calcul	Evolution ≤ Inflation (cible max +2%/an)						

Envoyé en préfecture le 07/07/2023

Reçu en préfecture le 07/07/2023

Publié le 10/07/2023

S²LO

ID : 044-274400027-20230706-CA_15_23-DE

Construction neuve

Nbre de logts livrés	bilan des opérations	
Prix de revient <u>livré</u> au m2	bilan des opérations	
Moyen	bilan des opérations	
min	bilan des opérations	
max	bilan des opérations	
Prix de revient moyen <u>financé</u> au m2	bilan des opérations	

Vente de logement

Nbre de logts familiaux vendus (à l'unité)	RPLS	CUS 50 à 70/an
+ values de vente HLM/an	comptes annuels	

Actions soutenues sur l'axe PROXIMITE (k€)

Renforcement ETP (+18,8 vs. 2019 (base 0) dont une partie est récupérable)	TB de suivi mensuel des effectifs	
MS renfo ETP NR (en k€)	balance analytique de la paie	
Fonds d'Aide au Maintien (k€)	clôture budgétaire annuelle	maintenir le niveau de service 2023 conformément aux orientations stratégiques
Nouvelles actions sur PGS, jardins partagés, agriculture urbain	clôture budgétaire annuelle	
Actions en matière de Projets de Gestion de Site & jardins part	clôture budgétaire annuelle	
Hausse de l'effort sur l'entretien/aménagement des Espaces E	clôture budgétaire annuelle	

Actions soutenues sur l'axe TRANQUILITE

Renforcement ETP	TB de suivi mensuel des effectifs	
MS renfo ETP NR (en k€)	balance analytique de la paie	
Surcoûts de sécurité sur le parc et les chantiers (valises/portes	extraction PIH	
Surcoûts de gardiennage	clôture budgétaire annuelle	maintenir le niveau de service 2023 conformément aux orientations stratégiques
Surcoûts liés à la location d'un back office pour l'agence Cartie	+ extraction PIH	
Surcoûts liés à la sécurité dans l'expl ^o des locaux NMH	+ extraction PIH	
Surcoûts de médiation	+ extraction PIH	
Surcoûts liés aux dispositifs de vidéo-surveillance	+ extraction PIH	

Réhabilitation (suivi plus précis à la DUH)

Financement	TAB CA - activité patrimoniale	
OS	TAB CA - activité patrimoniale	
Livraison	TAB CA - activité patrimoniale	