

Présentation du plan d'action

1/ Rappel du contexte de l'étude :

Dans le cadre de l'élaboration de son PLH 2011-2016, la CARENE a pu dresser le bilan des interventions sur le parc existant dans le centre-ville de Saint Nazaire, notamment à travers 3 OPAH conduites entre 1982 et 2001 (cf. étude de repérage, 2010) qui ont apporté les résultats suivants :

- 6 immeubles ont été réhabilités (parties privatives et communes),
- 480 parties communes ont été réorganisées (dont 150 en copropriété),
- 20 copropriétés ont été dotées d'une instance de gestion,
- 320 personnes ont reçu une information sur le statut de la copropriété,
- 600 logements vacants environ ont été remis sur le marché.

L'essentiel des actions menées en copropriété ont été réalisées lors de l'OPAH 1996-1998.

Cependant, aucune action n'a été engagée sur les cœurs d'îlots, du fait de la complexité juridique.

Par la suite, avec la création de la CARENE en 2001, l'intervention en faveur de l'amélioration de l'habitat a changé d'échelle avec la mise en place d'OPAH couvrant l'ensemble des 10 communes de l'agglomération. Dès lors, les problématiques des copropriétés et des cœurs d'îlots n'ont pas fait l'objet d'un travail spécifique. Cependant, la CARENE est intervenue sous différentes thématiques, comme la remise sur le marché de logements vacants, le conventionnement du locatif privé, l'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants démunis, les travaux d'accessibilité et de maintien à domicile, les campagnes de ravalements de façades, l'accueil et le conseil de personnes en permanence, le conseil (Espace Info-Energie) et les subventions aux économies d'énergie depuis 2007.

Le PLH 2011-2016 identifie 5 défis à relever par la CARENE, dont celui de **développer un parc de logements économes et de qualité**. Ce défi se décline en trois objectifs :

1. Prévenir la précarité énergétique en améliorant la performance énergétique du parc existant
2. **Agir sur le parc de copropriétés de la reconstruction pour lui redonner une attractivité**
3. Lutter contre le logement indigne

Après une étude de repérage réalisé par la CARENE en juin 2010, la CARENE a décidé de lancer une **étude sur le parc de copropriétés de la reconstruction du centre ville de Saint-Nazaire** comprenant :

- une première phase d'étude préalable permet d'apporter des données de cadrage
- une étude pré-opérationnelle sur certaines copropriétés et certains cœurs d'îlots.
- la proposition d'un plan d'action et d'animation à l'échelle du centre-ville, avec des suggestions de méthodologie pour sa mise en œuvre.

L'équipe constituée autour du CDH 44 a été désignée par la CARENE pour réaliser l'étude et a donc procédé en plusieurs temps :

- Un premier temps d'état des lieux dont le rendu s'est déroulé en septembre 2011
- Un second temps d'approfondissement et d'audits sur 11 copropriétés et X îlots, présenté en COPIL en avril 2012,
- Un troisième temps de proposition d'une stratégie et d'un plan d'action (été 2012).

La présente note constitue la proposition de plan d'action.

2/ Une stratégie globale visant à redonner une attractivité au centre-ville de Saint Nazaire

Les deux premières parties de l'étude ont permis de mettre en évidence la nécessité d'une stratégie publique globale visant à redonner de l'attractivité au centre-ville à la fois sur l'habitat, pour le rendre plus en phase avec les attentes actuelles des habitants (meilleure qualité, faible charges), sur les transports et les mobilités ainsi que sur l'activité économique et commerciale.

Une telle stratégie se met en œuvre sur une durée longue et donc par étapes, tant sur les volets urbains/qualité de vie que sur les volets logement/qualité d'habitat.

L'objectif général du plan d'action proposé est **de dynamiser les acteurs locaux et mobiliser les habitants dans l'amélioration de leur cadre de vie, afin de faire converger les investissements publics et privés dans une revalorisation d'ensemble.**

Le plan d'action présenté ci –après est organisé autour de 4 idées fortes :

1. **Intégrer, valoriser les copropriétés du centre-ville en tant que patrimoine identitaire de St Nazaire, les intégrer aux projets** urbains des collectivités publiques pour leur donner une nouvelle image capable d'insuffler une nouvelle dynamique et de mobiliser les habitants dans leur habitat et leur cadre de vie
2. Mettre en place **un suivi des évolutions des copropriétés** du centre-ville sur différents indicateurs permettant de mesurer les dynamiques immobilières, de peuplement, de rénovation ou de fonctionnement des copropriétés
3. **Accompagner les copropriétés dans leur fonctionnement collectif** et dans l'élaboration de projets de rénovation
4. Favoriser **l'amélioration des cœurs d'ilots** et le développement d'usages plus respectueux de l'environnement par une **implication progressive et partenariale entre copropriétaires et collectivité publique.**

Avec ce plan d'action, l'équipe souhaite répondre aux préoccupations exprimées par les élus lors du rendu du diagnostic, telles que l'augmentation de la vacance, la paupérisation de la population ou encore la perte d'attractivité du centre-ville reconstruit.

De plus, le plan d'action proposé est en phase avec les nouvelles orientations de l'ANAH prises en mars et juin 2012 suite au Rapport Braye : la création de dispositifs d'observation-veille et de prévention, financé à titre expérimental par l'Anah en 2012/2013.

La CARENE pourra solliciter le soutien de l'Anah et candidater sur la base de ce plan d'action aux deux nouveaux dispositifs Anah :

- les dispositifs de veille et d'observation des copropriétés
- les programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriétés

Le plan d'actions comprend une première phase expérimentale sur quelques immeubles/ilots à court terme 2012/2013 (fin de mandat) qui permettra de calibrer un projet pluri annuel de moyen terme (mandat 2014-2019).

La mise en œuvre du plan d'action nécessite un « collectif de moyens » autour de la CARENE (Maître d'ouvrage + coordination), la Ville et l'ANAH, en mobilisant les « ressources » locales (ADRN, ADIL, SEM, CDH 44, ...).