

COMMUNAUTE D’AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L’ESTUAIRE

Séance du Conseil Communautaire du Mardi 28 Juin 2022



EXTRAIT N° 2022.00113 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

**Nombre de membres :**

↔ en exercice : 60  
↔ présents : 48  
↔ représentés : 10

**Date de convocation :**  
Mercredi 22 Juin 2022

**Secrétaire de séance :**  
Mme Noëlle RUBAUD

L’an deux mille vingt deux, le vingt huit juin à 14 heures 00, le Conseil Communautaire de la Communauté d’Agglomération de la Région Nazairienne et de l’Estuaire s’est réuni sous la présidence de **M. David SAMZUN, Président.**

**Etaient présents :**

**BESNE :** Mme Sylvie CAUCHIE, M. Tony LE PEN  
**DONGES :** M. François CHENEAU, Mme Magalie PIED, M. Daniel SIMON  
**LA CHAPELLE-DES-MARAIS :** M. Franck HERVY, Mme Sylviane BIZEUL  
**MONTOIR-DE-BRETAGNE :** M. Thierry NOGUET, Mme Karine HUET, M. Michel MOLIN  
**PORNICHET :** M. Jean-Claude PELLETEUR, Mme Frédérique MARTIN, Mme Nicole DESSAUVAGES, M. Stéphane CAUCHY  
**SAINT-ANDRE-DES-EAUX :** Mme Catherine LUNGART, M. Pascal HASPOT, M. Mathieu COENT  
**SAINT-JOACHIM :** Mme Marie Anne HALGAND, M. Roger VEILLAUD  
**SAINT-MALO-DE-GUERSAC :** M. Jean-Michel CRAND, Mme Lydia MEIGNEN  
**SAINT-NAZAIRE :** M. David SAMZUN, M. Eric PROVOST, Mme Gaëlle BENIZE(visio), Mme Céline GIRARD-RAFFIN, M. Xavier PERRIN, M. Jean Luc SECHET, M. Alain GEFFROY, Mme Béatrice PRIOU, Mme Emmanuelle BIZEUL, Mme Céline PAILLARD, Mme Dominique TRIGODET, Mme Maribel LETANG-MARTIN, Mme Julia MOREAU, Mme Martine DARDILLAC, Mme Stéphanie LIPREAU, M. Jean-Marc ALLAIN, M. Eddy LE CLERC, Mme Noëlle RUBAUD, M. Gwénolé PERONNO, Mme Hanane REBIHA (Visio), M. Philippe CAILLAUD, Mme Capucine HAURAY  
**TRIGNAC :** M. Claude AUFORT, Mme Dominique MAHE-VINCE, M. Jean Louis LELIEVRE, Mme Laurence FREMINET, M. David PELON

**Absents représentés :**

**MONTOIR-DE-BRETAGNE :** M. Pascal PLISSONNEAU donne pouvoir à M. Michel MOLIN  
**PORNICHET :** M. Rémi RAHER donne pouvoir à M. Jean-Claude PELLETEUR  
**SAINT-NAZAIRE :** Mme Lydie MAHE donne pouvoir à M. Eric PROVOST, M. Alain MANARA donne pouvoir à Mme Emmanuelle BIZEUL, M. Christophe COTTA donne pouvoir à Mme Dominique TRIGODET, M. Jean Luc GUYODO donne pouvoir à M. Eddy LE CLERC, M. Dennis OCTOR donne pouvoir à Mme Béatrice PRIOU, Mme Pascale HASSANE donne pouvoir à Mme Maribel LETANG-MARTIN, M. Michel RAY donne pouvoir à Mme Céline PAILLARD, M. Olivier BLECON donne pouvoir à M. Gwénolé PERONNO,

**Absents excusés :**

**DONGES :** Mme Alice MARTIENNE  
**PORNICHET :** M. Yannick JOUBERT

**Commission :** Commission Habitat et Logement

**Objet :** Programme Local de l’Habitat - Politique en faveur du parc privé ancien - Modification du dispositif d’aide de la CARENE en faveur du ravalement des façades – Mise en place du programme ravalement République Nord – Approbation de la convention CARENE, Ville de Saint-Nazaire et Anah pour la mobilisation de l’aide expérimentale de l’Anah à la rénovation de façade

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE****Séance du Conseil Communautaire du Mardi 28 Juin 2022**

**Commission** : Commission Habitat et Logement

**Objet** : Programme Local de l'Habitat - Politique en faveur du parc privé ancien - Modification du dispositif d'aide de la CARENE en faveur du ravalement des façades – Mise en place du programme ravalement République Nord – Approbation de la convention CARENE, Ville de Saint-Nazaire et Anah pour la mobilisation de l'aide expérimentale de l'Anah à la rénovation de façade

**Franck HERVY, Vice-président**

Expose,

Depuis sa création, la CARENE accompagne les propriétaires dans la réalisation des travaux de ravalement de leur façade. Les modalités du dispositif en vigueur ont été approuvées par délibération du Conseil communautaire réuni le 25 juin 2013.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH), arrêté le 29 mars 2022, réitère l'intérêt pour la collectivité d'inciter au ravalement des façades. Les collectivités participent à l'attractivité de l'espace public dont les façades et devantures commerciales constituent la composante verticale et, s'agissant des ménages aux revenus modestes, leur apporte une aide au maintien de la qualité du patrimoine bâti.

Il est aujourd'hui nécessaire de faire évoluer le dispositif d'intervention en faveur des propriétaires réalisant des travaux de ravalement, pour prendre en compte les évolutions des politiques d'aménagement opérationnel et de l'habitat mais également celles du contexte économique.

En effet, les montants de travaux ont fortement évolué à la hausse depuis 2014. L'intervention financière de la collectivité n'a plus aujourd'hui d'effet incitatif.

Il est proposé que l'intervention de la CARENE soit réalisée selon les modalités suivantes :

Pour les façades participant à l'attractivité des centres-villes, centres-bourgs, pôles de quartiers, et suivant les recommandations de la charte de coloration prescrites par l'architecte coloriste :

- Subvention égale à 30% du montant HT des travaux ; aide plafonnée à 1000€ par logement ; aide plafonnée à 50 000 € pour les copropriétés > 50 lots ;
- Aide versée sans conditions de ressources
- Sont éligibles les propriétaires de logements occupés à titre de résidence principale

Il convient de noter que les périmètres « centres villes, centres bourgs et pôles de quartiers » ont été validés par délibération du Bureau communautaire du 19 mai 2015 ; il est cependant possible de faire évoluer ces derniers sur délibération des instances municipales et du Conseil communautaire.

Pour les façades situées hors des secteurs « centres-villes, centres-bourgs et pôles de quartiers », il est proposé d'attribuer l'aide CARENE sous conditions de ressources ou de location, mais également de conditionner la subvention à la réalisation concomitante de travaux de rénovation énergétique et/ou de travaux d'adaptation du logement. Les modalités d'aides sont les suivantes :

- Subvention égale à 30% du montant HT des travaux ; aide plafonnée à 1000€ par logement ; aide plafonnée à 50 000 € pour les copropriétés > 50 lots ;
- Eligibilité :
  - o Les propriétaires occupants, selon plafonds de ressources Anah en vigueur
  - o Les propriétaires bailleurs, selon les règles suivantes :
    - ✓ si logements locatifs conventionnés (social ou très social), aide versée sans conditions de ressources

- ✓ si logements locatifs non conventionnés, aide versée sous conditions de ressources selon plafonds Anah en vigueur.

- Les travaux de ravalement doivent être concomitants à des travaux d'amélioration de l'immeuble ou du logement qui bénéficient d'une aide publique. Cela concerne les travaux de rénovation énergétique performante et/ou les travaux d'adaptation du logement.

Il est également nécessaire de suivre les recommandations de la charte de coloration prescrites par l'architecte coloriste.

Enfin, il est proposé d'intervenir spécifiquement sur un troisième secteur. En effet, la ville de Saint-Nazaire a été retenue parmi les 222 villes du plan « Action Cœur de Ville » lui permettant de mobiliser de nouveaux outils facilitant un programme de revitalisation de son centre-ville. Une convention cadre pluriannuelle a été signée le 11 octobre 2018, qui comprenait la mise en œuvre de 22 actions.

Depuis 2018, deux avenants ont permis d'intégrer 9 puis 13 actions supplémentaires, dont la mise en œuvre d'un programme de ravalement spécifique sur le secteur nord de l'avenue de la République, secteur stratégique du centre-ville.

En effet, le cœur de ville de Saint-Nazaire est fortement marqué par la présence du parc immobilier de la Reconstruction, en particulier sur l'avenue de la République.

Véritable porte d'entrée du cœur de ville, le tronçon gare-Paquebot est aujourd'hui un secteur en difficulté, avec plusieurs pieds d'immeubles vacants et de lourds besoins en termes de rénovation des façades de la Reconstruction.

L'axe République, fort de son architecture ordonnancée, possède une identité spécifique, identifiable et reconnue. Dès 2017, différentes études ont mis en exergue la nécessité de requalifier globalement cette entrée nord de la ville et par le regard porté sur ce patrimoine et son évolution, ont mis en avant les particularités architecturales, proposé des pistes pour préserver et valoriser les divers éléments architecturaux (traitement des façades, maintien ou remplacement à l'identique des portes d'entrée, remise en état des huisseries et ferronneries, etc...).

Fort de ce constat, l'enjeu pour la collectivité est de parvenir à mobiliser, inciter dans un premier temps, voire contraindre dans un deuxième temps, les propriétaires concernés (copropriétés et monopropriétés) à réaliser des travaux sur les façades de leurs immeubles, en étant conforme à la charte de coloration actuellement en vigueur à Saint-Nazaire (et annexée au PLUi de la CARENE).

Le plan de rénovation des façades mis en place complète les actions sur les devantures des cellules d'activités situées en pied d'immeubles.

Le dispositif proposé, incitatif dans un premier temps pour les immeubles concernés, intègre une gradation dans les niveaux d'interventions sur les façades. Le programme est prévu pour se décliner en 4 phases :

- phase incitative, d'une durée de 24 mois, avec possibilité de bénéficier d'une aide financière majorée (Sept 2022/août 2024)
- phase de sommation, d'une durée de 12 mois, avec une diminution du taux d'aide de 10% (Sept 2024/août 2025)
- phase d'injonction, d'une durée de 12 mois, avec une nouvelle diminution du taux d'aide de 10% (Sept 2025/août 2026)
- enfin, phase de travaux d'office, sans subvention de la collectivité.

Le périmètre défini pour ce programme intègre les abords de la place Sémard au tronçon nord de l'avenue de la République. Ainsi, cela permet de répondre à l'enjeu de continuité urbaine, en englobant les angles des rues adjacentes à l'avenue de la République via une rénovation sur les franges du secteur (périmètre joint en annexe 1).

Cette action revêt également une dimension sociale, avec un volet concernant l'accompagnement des ménages modestes résidant sur ce secteur.

Au vu des caractéristiques spécifiques de ce programme, il est proposé une aide financière associant une subvention de base et des bonus complémentaires mobilisables sous conditions de ressources, de mise en location ou de contraintes techniques fortes sur la façade, qui se déclinera selon les modalités suivantes ( voir annexe 2) :

- Sont éligibles les propriétaires et copropriétaires de « lots principaux »,
- Application des recommandations de la charte de coloration prescrites par l'architecte et les préconisations du diagnostic façade,
- Aide de base à hauteur de 40% du montant des travaux HT ; aide plafonnée à 1250 € par « lots principaux » (au sens de son utilisation en copropriété)
- Mobilisation possible d'aides complémentaires :
  - o Bonus pour les propriétaires occupants sous conditions de ressources, 10% du montant des travaux HT ; aide plafonnée à 350 € /logement
  - o Bonus pour les copropriétaires bailleurs de logements conventionnés « social et très social » ; 10% du montant des travaux HT ; aide plafonnée à 350 € /logement
  - o Bonus « mise en valeur des éléments du patrimoine » et « sécurisation », 50% du montant des travaux HT, aide plafonnée à 5000 € (remise en état, remplacement à l'identique, sécurisation des portes de la Reconstruction et/ou des ferronneries identifiées comme éléments patrimoniaux)
  - o Bonus « effacement enseignes commerciales », 50% du coût HT (retrait appendices anciens commerces -enseigne, fils, etc...)
  - o Maintien du bonus « devantures commerciales » préexistant : 5% du montant des travaux HT de ravalement si travaux ravalement façade concomitants avec réfection devanture commerciale selon préconisation de la charte des devantures commerciales.

Par ailleurs, en complément de l'aide financière de la CARENE, les propriétaires concernés pourront, sous conditions, mobiliser l'aide expérimentale de l'Anah en faveur de la rénovation des façades, mise en place en 2021. Celle-ci interviendra en complément du dispositif financier proposé par la collectivité et permettra de répondre aux besoins des ménages les plus modestes qui pourraient rencontrer des difficultés dans le financement de leurs travaux. Sauf modification des règles d'intervention de l'Agence, il sera possible de bénéficier des subventions de ce dispositif expérimental jusqu'à fin 2023. Les modalités d'intervention de l'Anah et de la CARENE sont définies dans la « convention relative à la mise en place de l'aide expérimentale à la rénovation de façade de l'Anah dans le cadre de l'avenant n°2 à la convention pluri-annuelle Action Cœur de Ville », jointe en annexe 3.

Il convient en outre de préciser que l'ensemble du secteur concerné (place Sémard - tronçon République Nord) fait partie intégrante du périmètre de l'OPAH copropriétés Cœur de ville, qui couvre le centre-ville de Saint Nazaire. Sur ce secteur, il est proposé que les copropriétés suivies et accompagnées dans le cadre du volet redressement de l'OPAH puissent cumuler les aides de l'OPAH et celles du programme ravalement République Nord.

En complément de l'aide financière apportée, il est maintenu pour chaque immeuble, le recours obligatoire à un conseil couleur, financé par la CARENE et réalisé par le titulaire du marché « conseil couleur », permettant à chaque façade de s'insérer dans un ensemble cohérent. Cependant, dans l'objectif de marquer l'entrée du cœur de ville et d'insister sur le caractère homogène et monumental de l'avenue de la République, il a été souhaité que le secteur concerné bénéficie d'une mise en couleur spécifique. Le principe proposé s'appuie sur les couleurs de la charte de coloration en place mais propose un agencement différent des parties colorées. Une frise générale des façades a été constituée, permettant de donner à voir le rendu final de l'avenue. Cette proposition a reçu l'aval de l'Architecte des Bâtiments de France, en charge du secteur.

Enfin, dans le but de favoriser une mise en œuvre optimale du programme, de mobiliser au mieux les aides financières, de faire réaliser des travaux de qualité et d'aider au mieux les propriétaires, il est proposé de mettre en place un accompagnement global auprès des porteurs de projets. Ainsi, l'ensemble des propriétaires, en monopropriété ou en copropriété, pourra bénéficier de conseils techniques, architecturaux et patrimoniaux ainsi que d'un appui administratif au montage du dossier de demande de subvention pour les aides CARENE et Anah. Par ailleurs, une campagne de communication ciblée sera lancée dès le mois de septembre, associée à des actions d'animation spécifiques tout au long du programme. Pour ce faire, il est nécessaire de faire appel à un prestataire pour une mission de suivi-animation du programme, par le biais d'un marché public.

En conséquence, je vous demande, mes Cher.es Collègues, de bien vouloir :

- Approuver le dispositif général d'aide en faveur de l'amélioration de l'habitat sur les secteurs « centres-villes, centres-bourgs et pôles de quartiers » et en dehors de ces secteurs
- Approuver la mise en place du programme ravalement « République Nord » et ses composantes,
- Approuver le règlement d'aides joint à la présente délibération.
- Autoriser la signature de la convention relative à la mise en place de l'aide expérimentale à la rénovation de façade de l'Anah dans le cadre de l'avenant n°2 à la convention pluri-annuelle Action Cœur de Ville », jointe à la présente délibération

Les crédits nécessaires à la mise en place du programme Ravalement République nord sont prévus dans l'AP 18.

Le Président,  
David SAMZUN

**Le Conseil, régulièrement convoqué, délibère et émet le vote suivant :**

***ADOpte A L'UNANIMITE (58 pour)***