



Elaboration du 2ème Programme Local de l'Habitat (2010-2016) de Nantes Métropole

Rencontre avec le Conseil du développement de Nantes métropole

Mercredi 4 novembre 2009



1. Éléments de cadrage sur le PLH en cours (2004-2010)



Approuvé le 18 juin 2004, le PLH actuel constitue le document d'orientations stratégiques et le **cadre de référence** de la politique de Nantes Métropole en matière d'habitat pour la période 2004-2010.

Fondé sur la mixité sociale et fonctionnelle, le renouvellement urbain et la densification, il développer un **triple objectif** :

Des Logements :

Relancer la production d'habitat pour maintenir l'attractivité du territoire

↳ un objectif de **3 900 logements par an**

Assurer les parcours résidentiels des ménages sur l'agglomération

↳ Favoriser la production de logements locatifs sociaux

un objectif de **900 logements sociaux par an**

↳ Développer l'accession abordable

↳ Traiter les besoins en logements particuliers et spécifiques

↳ Varier les typologies d'habitat: individuel, collectif, intermédiaire

↳ Agir sur les densités et la gestion de l'espace communal

Plus nombreux

Plus accessibles
Pour tous

Plus diversifiés

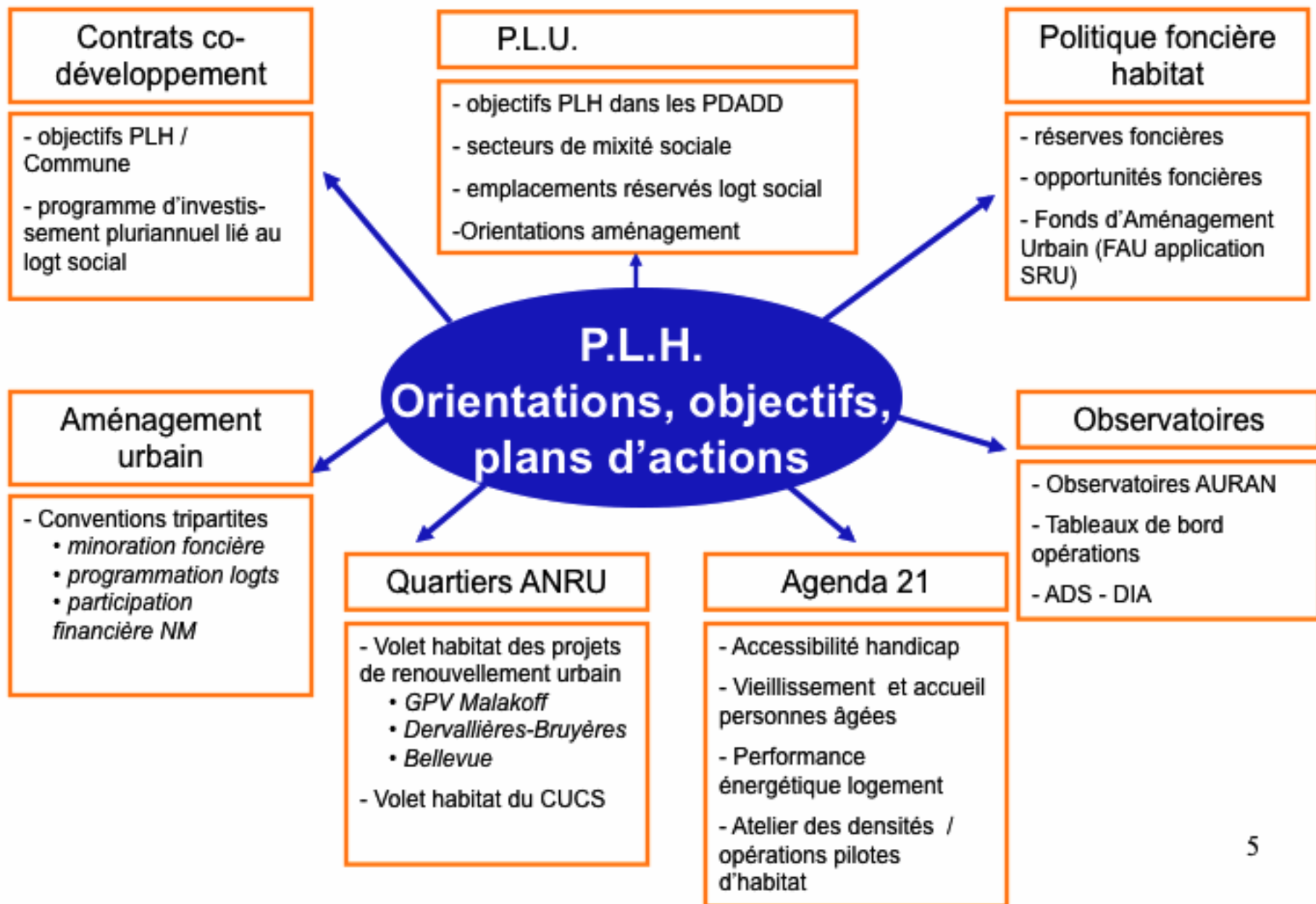


Éléments de cadrage sur le PLH 2004-2010 de Nantes Métropole



Le Programme Local de l'Habitat 2004-2010

Une démarche stratégique aux liens multiples avec les politiques communales et communautaires





2. Les apports du PLH 2004-2010 : quelques éléments de bilan



Des apports significatifs et en particulier

Une **montée en puissance de la production** qui atteint les objectifs depuis 2007

Du **foncier maîtrisé** disponible grâce à :

- une intervention foncière de long terme
- une offre en ZAC qui ne constitue plus un frein à la production de logement neuf

Du **logement social qui connaît moins de freins à son développement** grâce

- À des leviers financiers importants et coordonnés (délégation)
- Une acceptation de la mixité sociale par l'ensemble des acteurs
- Un mode de travail partenarial avec les bailleurs

Une **mise en cohérence PLH/PLU**

Une **aide à l'accession sociale** contribuant à fluidifier le marché



Le financement de la politique locale de l'habitat

Budget consacré à la politique de l'habitat	2006	2007	2008
Aides à la pierre : <ul style="list-style-type: none">- Logement social (construction neuve)- Logement social (réhabilitation)- Parc privé- Fonds énergie	5.67 M € 1.06M € 4.04M € 0.57M € -	7.84M € 3.04M € 4.53 M € 0.16M € 0.11M €	5.37M € 2.4M € 2.02M € 0.13M € 0.15M €
Aide à la personne : PTZ	0.25M €	9.88M €	10.9M €
Actions foncière : <ul style="list-style-type: none">- PAF Habitat- Réserves foncières Habitat social	4.76M € 3.02M € 1.74M €	8.82M € 6.93M € 1.89M €	7.64M € 3.19M € 4.45M €
AP Habitat <ul style="list-style-type: none">- Aide à la pierre (hors ANRU)- PTZ	10.4M € 2.9M €	7M € 10.1M €	6.2M € 12.6M €



3. Les nouveaux enjeux à intégrer



Mais de nouveaux enjeux à prendre en compte dans le futur PLH

L'évolution du contexte national et local à travers :

- la crise des marchés immobiliers,
- l'insatisfaction de la demande sociale
- l'identification de besoins nouveaux comme ceux liés au vieillissement

La prise en compte de nouveaux enjeux institutionnels et de récentes réglementations nationales tels que :

- la loi sur le droit au logement opposable
- le Grenelle de l'environnement

La modification de documents stratégiques :

- le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé en mars 2007,
- le Plan de Déplacement Urbain dont la révision est concomitante à celle du PLH,
- les Plans Locaux de l'Urbanisme récemment approuvés
- voire même le Plan Départemental de l'Habitat arrêté dernièrement par le Conseil Général.



Une mission d'accompagnement stratégique confiée au cabinet Sémaphores fin 2008 qui a permis de reformuler les priorités à donner à notre politique

Des **besoins plus élevés en production neuve**, malgré l'impact de la crise et notamment :

- Des **besoins supplémentaires en logement social**
- Des **besoins en accession sociale** qui persistent malgré la crise mais qui doivent être ciblés pour un effet levier optimisé

Un **parc de logements existants, qui constitue un enjeu majeur** sur le plan de la demande sociale, de l'environnement et du vieillissement de la population

Un **vieillissement de la population** massif qu'il est encore temps d'anticiper

Une attention particulière pour **les populations défavorisés** (accès au logement, hébergement spécifique , précarité énergétique...)

Une approche nécessaire de **l'efficacité (efficacité/coût) des actions** à mettre en œuvre



Cinq grands chantiers dans le cadre du nouveau PLH

1. La définition des **conditions d'une production neuve** de logements supplémentaires tenant compte de l'impact de la crise (segmentation par produit)
2. **L'amélioration des conditions de satisfaction de la demande en logement social**
- 3 **L'accessibilité au logement social** (maîtrise des loyers et des charges locatives)
4. **L'action sur les autres segments de la chaîne du logement** à travers la dynamisation des parcours résidentiels et le soutien de l'accession sociale ciblée, destinée à certains ménages locataires du parc social.
5. L'anticipation des **besoins liés au vieillissement de la population** : hébergement spécifique, maintien à domicile et accessibilité au quartier et aux services de proximité.
6. **L'intervention sur le parc ancien** : conditions d'aide, traitement de l'habitat indigne, création de logements sociaux conventionnés, lutte contre la précarité énergétique



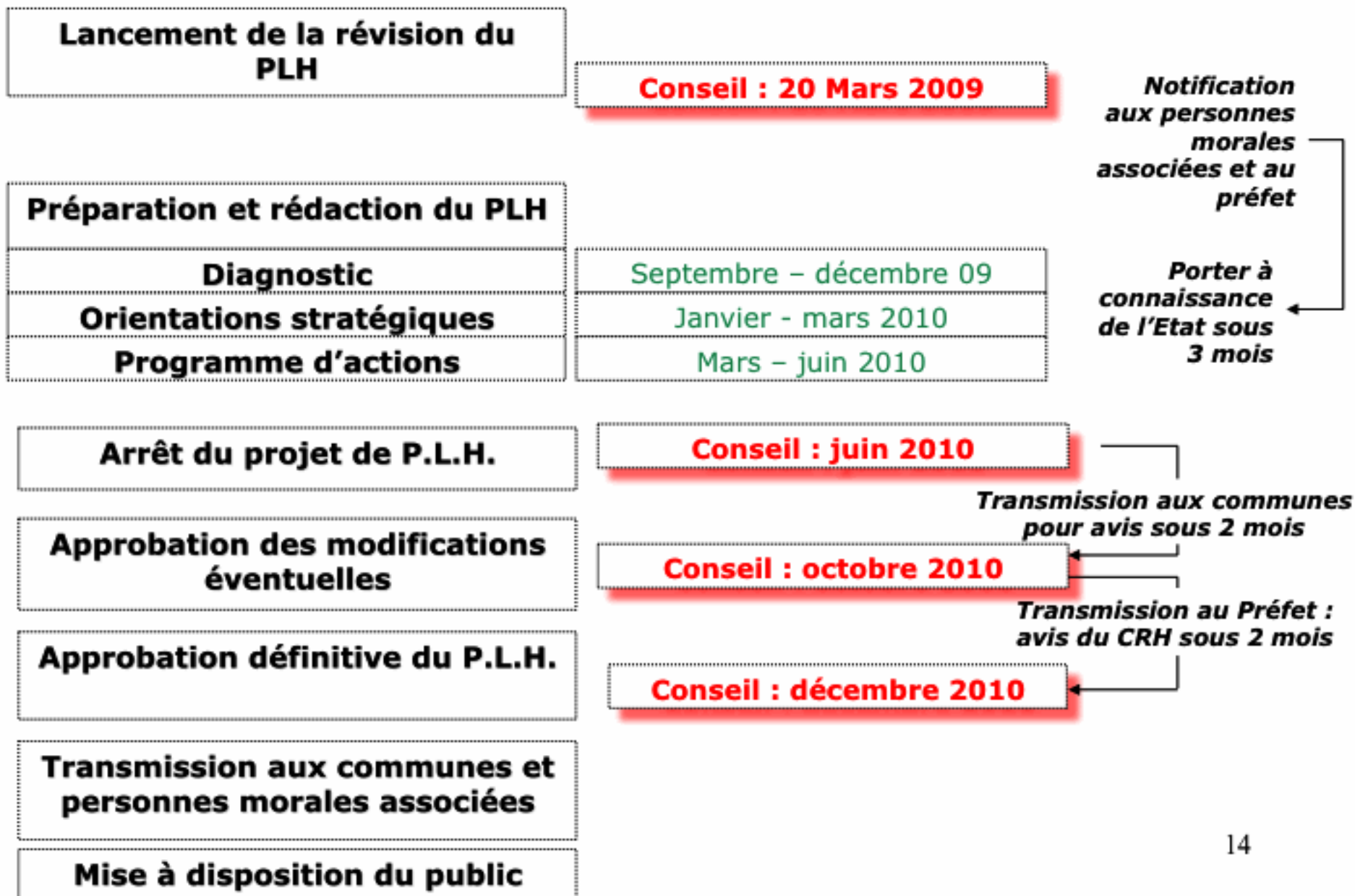
4. Elaboration du 2ème PLH de Nantes Métropole :

**Organisation de la démarche et calendrier
prévisionnel**



Elaboration du second PLH de Nantes Métropole

Calendrier général





Engagement de la procédure d'élaboration du deuxième Programme Local de l'Habitat 2010-2016 par délibération du conseil communautaire du 20 mars 2009.

Des prestations externalisées :

1. Une prestation d'assistance au maître d'ouvrage confiée au cabinet **Sémaphores** (CAO du 11/06/09) portant sur :
 - Une mission d'assistance générale : animation de la démarche et production du document de PLH
 - Une analyse produits immobiliers et des évolutions des marchés
 - L'animation d'un atelier citoyen
2. Une actualisation de l'étude sur le **logement des jeunes** confiée au **GERS** (en groupement avec GTC)
3. Une actualisation de l'étude sur le **logement des personnes défavorisées**, confiée au cabinet « **Ville et Habitat** »

Des **contributions de l'AURAN** (pré-diagnostic, volet personnes âgées)

Des **groupes de travail interne** (logement social, opérations d'aménagement, parc privé, politique foncière...)



AMO

Management complet de la démarche PLH :

- Pilotage de la démarche
- Transversalité des approches
- Co-animation du dispositif avec les partenaires/concertation
- animation de l'atelier citoyen
- approche financière et évaluative

Ecriture du PLH :

1. Diagnostic et orientations stratégiques

- Lecture transversale et synthèse des études thématiques et groupe de travail

2. Définition du programme d'actions :

- Objectifs quantifiés et territorialisés
- définition des partenariats
- méthodologie pour une évaluation en continu
- définition des moyens financiers nécessaires

Cabinet Sémaphores

Contributions de l'AURAN

Pré-diagnostic

- Evolutions et prospectives démographiques
- Les grandes évolutions du parc de logement

Vieillesse de la population et logement des personnes âgées

Etudes spécifiques externalisées

Analyse des produits immobiliers et des évolutions des marchés

Logement des défavorisés

Logement des jeunes

Sémaphores

Villes et Habitat

GERS

Groupes de travail en interne

- Stratégie foncière
- Financement du logement social
- Modalités d'intervention dans les opérations d'aménagement
- Parc Privé (réhabilitation et accession)
- Forme urbaine
- Occupation du parc social



Les instances politiques

Le Conseil Communautaire

- Engage la procédure d'actualisation et définit les modalités d'élaboration et d'association des personnes morales autres que l'Etat
- Est tenu informé un fois par an de l'état d'avancement du PLH
- Arrête le projet de PLH
- Approuve définitivement le PLH

Le comité de pilotage PLH (élus de Nantes Métropole)

Il émet un avis sur la méthodologie générales, les orientations générales et les différentes étapes du PLH

Le comité de pilotage PLH élargi aux partenaires : représentants de l'Etat, CG, CR

Il émet des avis sur les grandes options du PLH compte tenu de leurs compétences en matière d'habitat



Partenaires associés à l'élaboration du PLH

Les communes

- Participent au diagnostic
- Débattent des enjeux et actions **par territoire**
- Emettent un avis sur le PLH arrêté

Les professionnels de l'habitat : bailleurs sociaux, opérateurs privés, collecteurs du 1%

- Participent au diagnostic
- Débattent en groupes de travail des enjeux et actions **par thématiques**

Le Conseil de développement de Nantes métropole

Les associations représentatives des locataires

Les associations d'insertion et d'intégration par le logement

Les usagers : atelier citoyen



Le contenu du PLH

Diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire

=> analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande

= > l'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences

=> Définition des enjeux

Définition des orientations stratégiques

- ⇒ Orientations générales
- ⇒ Orientations par territoire

Programme d'actions

- ⇒ Définition des actions et de leur répartition territoriale
- ⇒ moyens financiers nécessaires
- ⇒ modalités de suivi et d'évaluation

Actions opérationnelles

Actions partenariales



ANNEXE
Bilan 2004-2008
de mise en œuvre du PLH



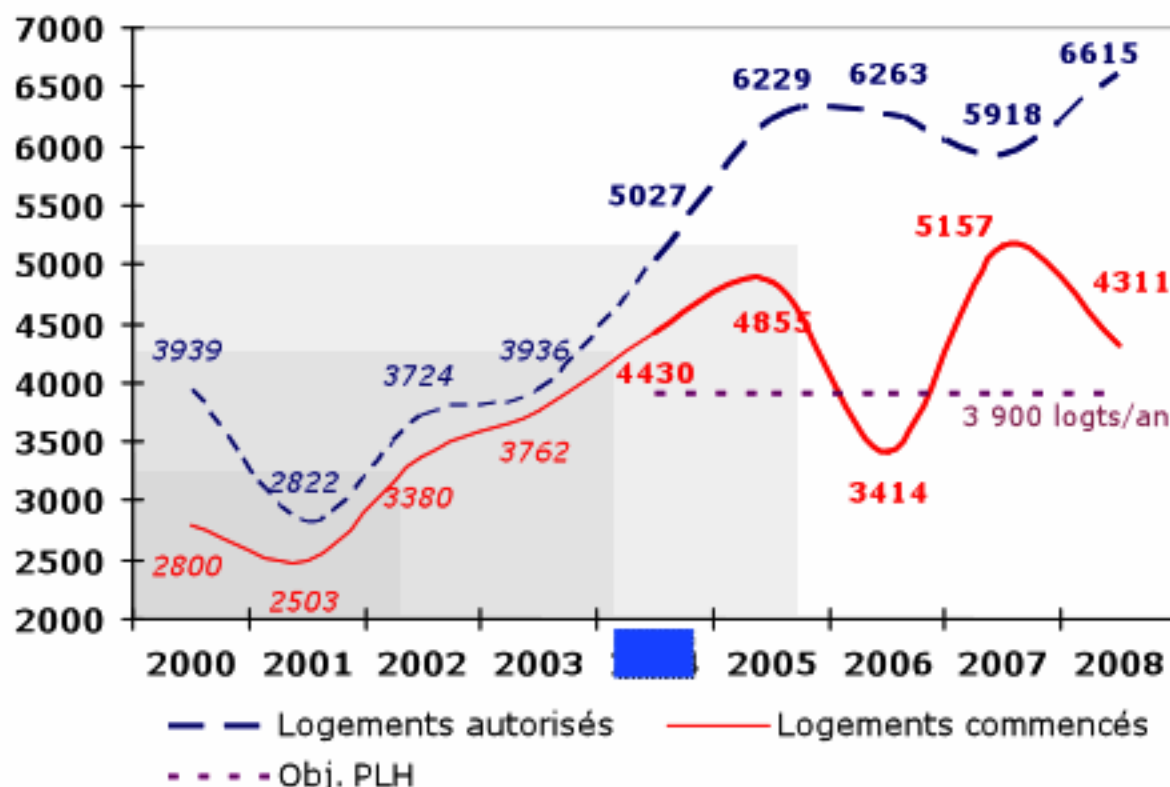
Programme Local de l'Habitat

AXE I : RELANCER LA PRODUCTION D'HABITAT

AXE 1: RELANCER LA PRODUCTION D'HABITAT

1-Le développement de l'offre

Objectif PLH
de construction neuve :
3900 logts /an
dont 1 600 à Nantes



6 615 logements autorisés en 2008

- > Une croissance forte du nombre de logements autorisés depuis 2004.
- > 2008 est marquée par un rééquilibrage de la production dans les communes hors Nantes (3768 logements autorisés)

4 311 logements mis en chantier en 2008

- > Après la crête de production constatée en 2007, les mises en chantier amorcent une décroissance en 2008 mais restent supérieures aux objectifs du PLH.

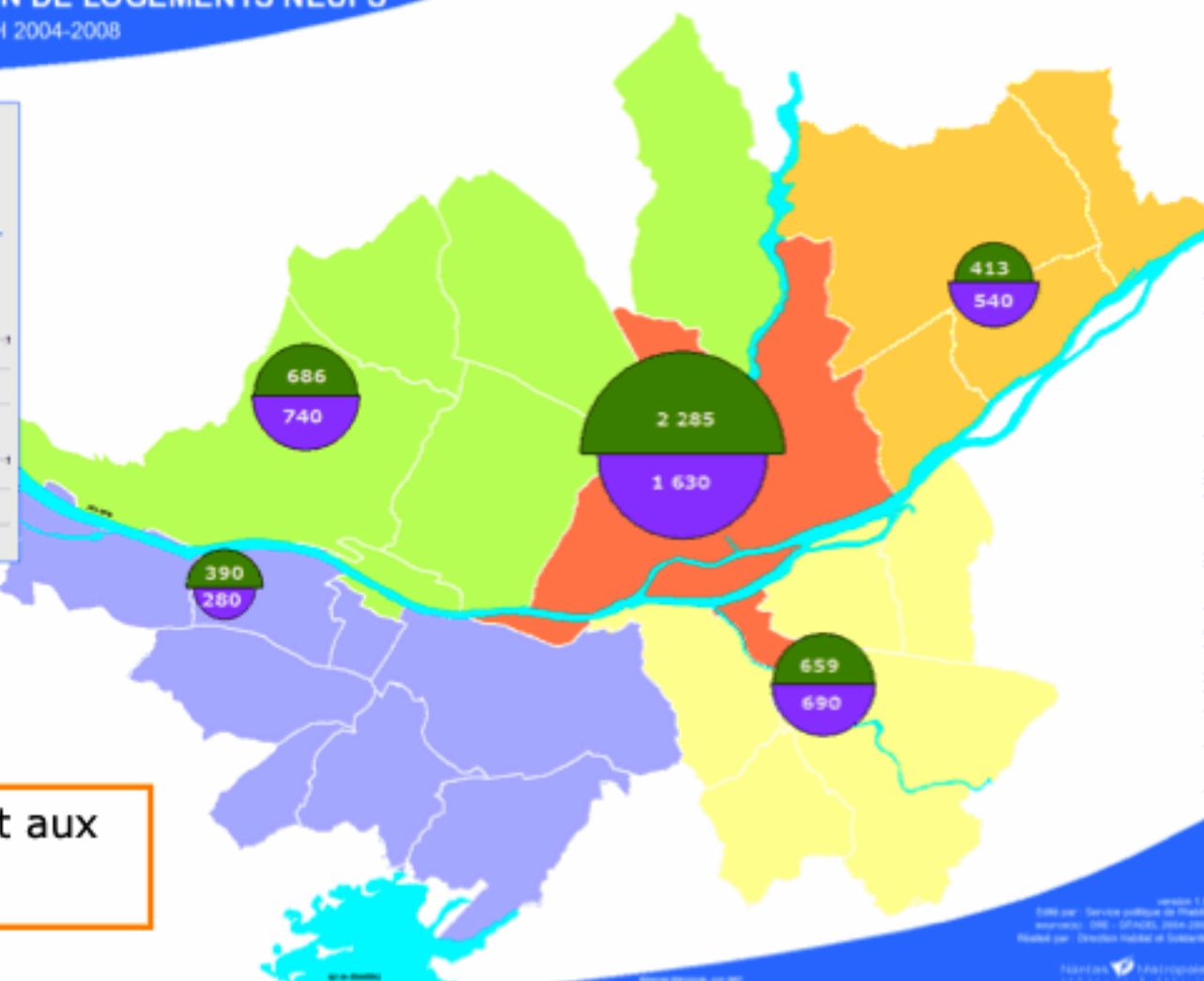


AXE 1: RELANCER LA PRODUCTION D'HABITAT

1- Le développement de l'offre

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

Et les objectifs du PLH 2004-2008



+12% par rapport aux objectifs PLH

- > Depuis 2004, le dynamisme de la construction est largement porté par la Ville de Nantes (+40% par rapport aux objectifs).
- > La production en dehors de Nantes reste insuffisante.

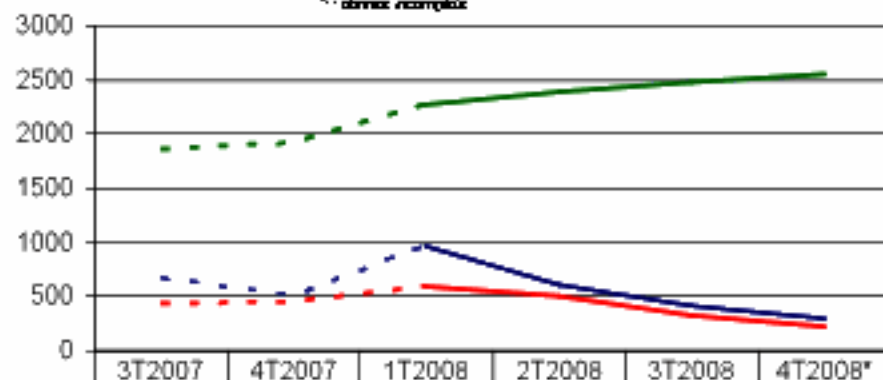


AXE 1: RELANCER LA PRODUCTION D'HABITAT

1- Le développement de l'offre / La commercialisation

Activité de la promotion immobilière sur Nantes Métropole

Source : en plan GEMMA, en ponctif SCVI
* : données incomplètes



Des constats...

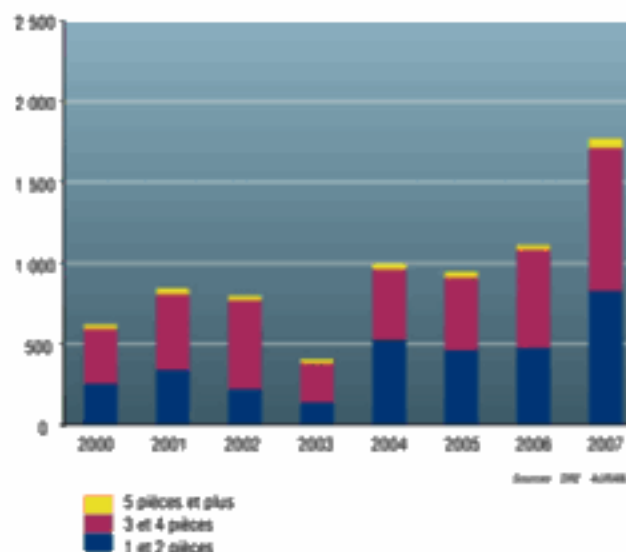
- Un rythme démographique soutenu (+0,6%/an soit + 3 504 habitants/an depuis 1999) ainsi qu'une attractivité territoriale qui pèsent sur la demande de logement
- Une chute de l'activité immobilière (baisse sensible des ventes, gonflement des stocks)

... qui questionnent le futur PLH :

- Doit-on réviser les scénarii de développement et les objectifs globaux de production ?
- Comment prendre en compte l'impact de la crise sur le court terme ?

⇒ **Réalisation d'une analyse des produits immobiliers et des évolutions du marché dans le cadre de l'élaboration du PLH (mission Sémaphores).**

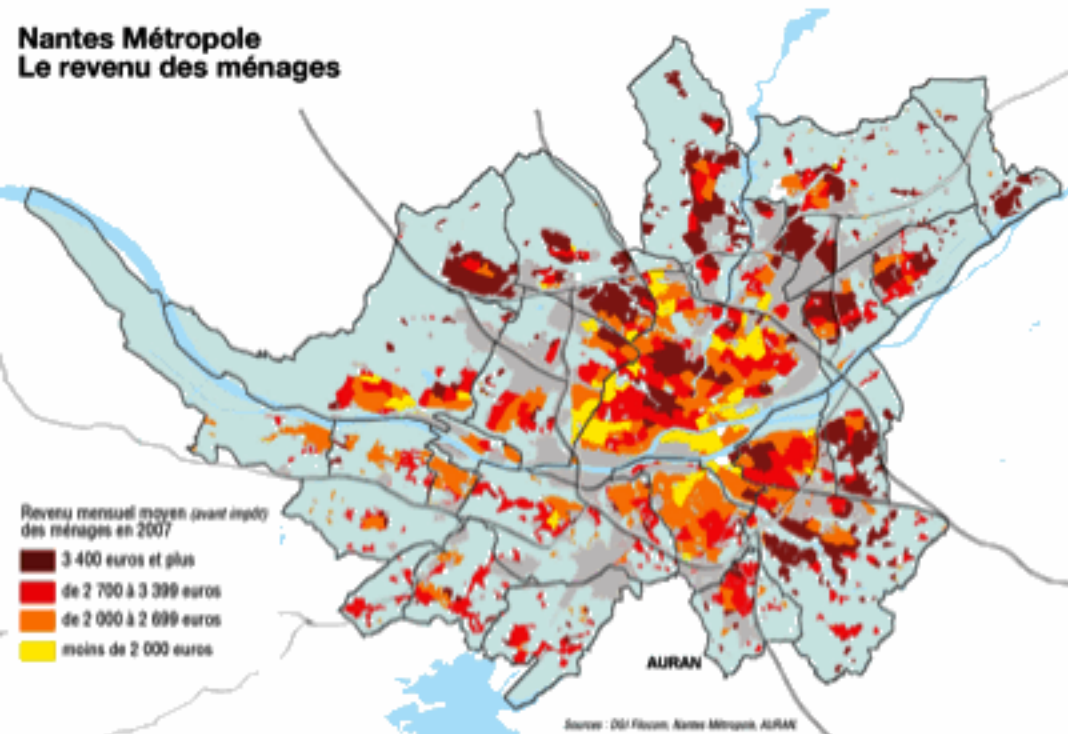
Nombre d'appartements disponibles à la vente (stock) au 31 décembre de l'année



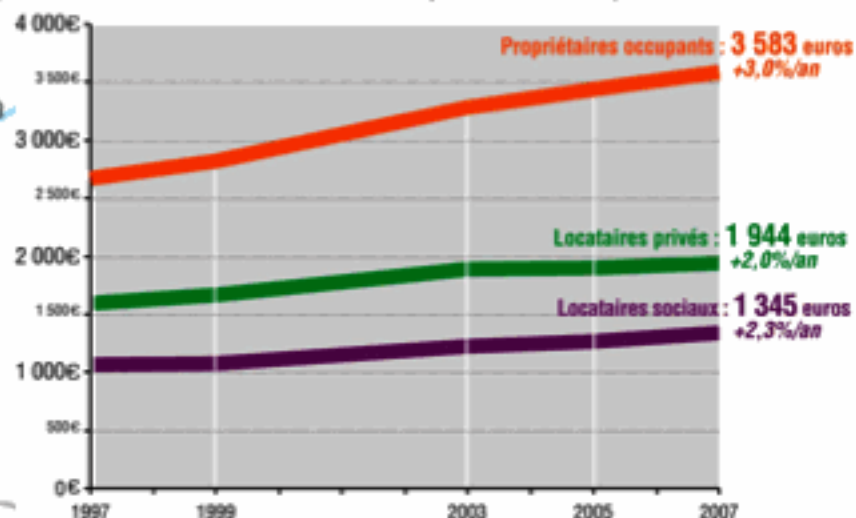
AXE 1: RELANCER LA PRODUCTION D'HABITAT

1- Le développement de l'offre / les revenus

Nantes Métropole Le revenu des ménages



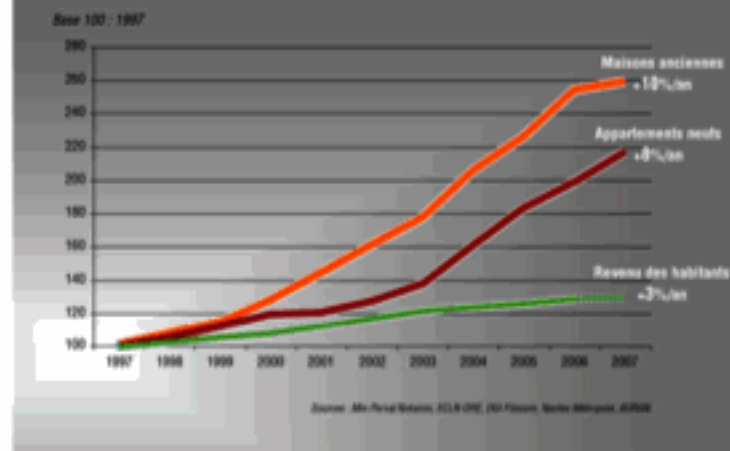
Évolution du revenu mensuel moyen (avant impôt) depuis 1997



- > Des disparités de revenus visibles suivant :
 - les lieux d'habitations (habitat social / quartiers pavillonnaires)
 - le statut d'occupation du logement (propriétaires occupants, locataires privés, locataire social).

- > Un écart grandissant entre le revenu des ménages et les prix des logements

Nantes Métropole Prix de l'immobilier et revenu des habitants depuis 2000



> Un nouveau dispositif adopté en juin 2004 :

- **Acquisition directe du foncier par Nantes métropole** pour les opérations de logements sociaux durant la période 2004-2008 :

5,6 ha (hors revente)

41 opérations dont 10 engagées qui représentent 174 logements sociaux à construire

Un engagement financier de 9,6 M d'€

- **Programme d'Action Foncière**

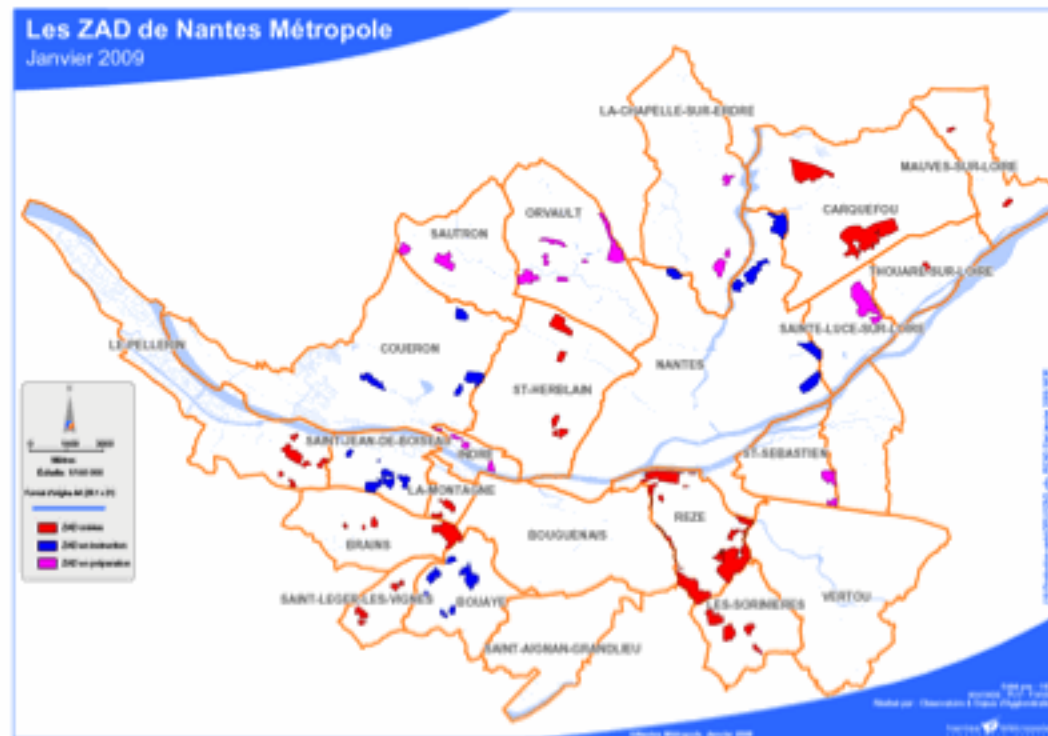
communal afin de constituer des réserves foncières dédiées à l'habitat. Objectif initial : 25 ha / an

Acquisitions effectives : 55,3 ha

Un engagement financier de 17 M d'€ depuis le lancement du dispositif

> Zones d'Aménagement Différé :

constitution de réserves foncières à moyen et long terme en faveur de l'habitat suite à la révision des PLU (zones 2AU et NX).





Programme Local de l'Habitat

**AXE II : DIVERSIFIER L'OFFRE POUR ASSURER LE
PARCOURS RESIDENTIEL DES MENAGES**



Objectifs P.L.H. : Estimation des besoins

✓ Besoins d'accroissement du parc

- > Pour satisfaire la demande nouvelle (faire baisser les tensions sur le parc social)
- > Pour maintenir la quotité de logements sociaux / résidences principales

750 Logts/an

+

✓ Besoins de renouvellement du parc

- > Pour compenser la perte des logements démolis
- > Pour compenser la transformation d'usage ou restructuration des logements

150 Logts/an

↓

✓ Objectif de production pour l'agglomération

900 Logts/an

✓ Objectif de répartition :

Nantes

400 logts/an

dont

150 reconstruction/
démolition
250 accroissement offre

Agglomération
hors Nantes

500 logts/an

dont

370 logements loi SRU
130 accroissement offre



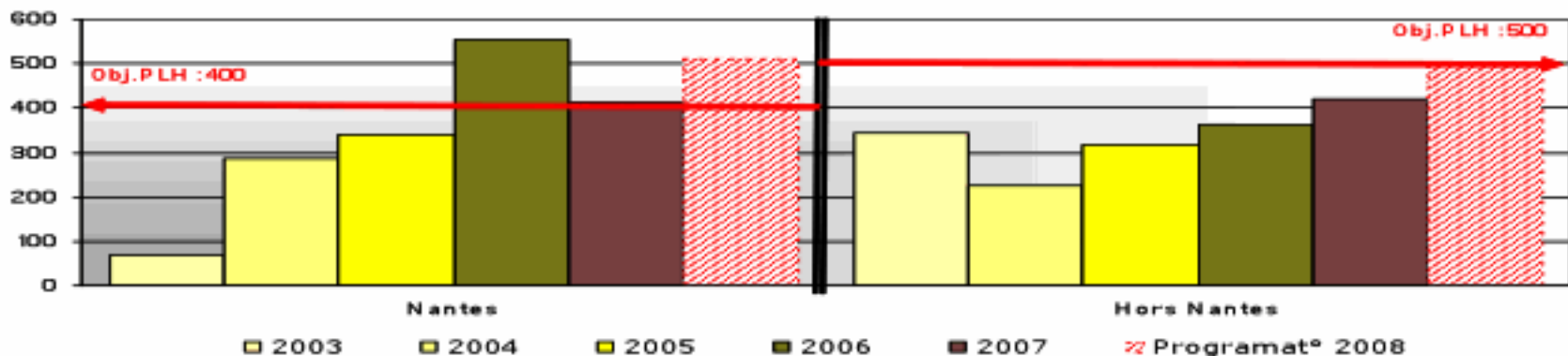
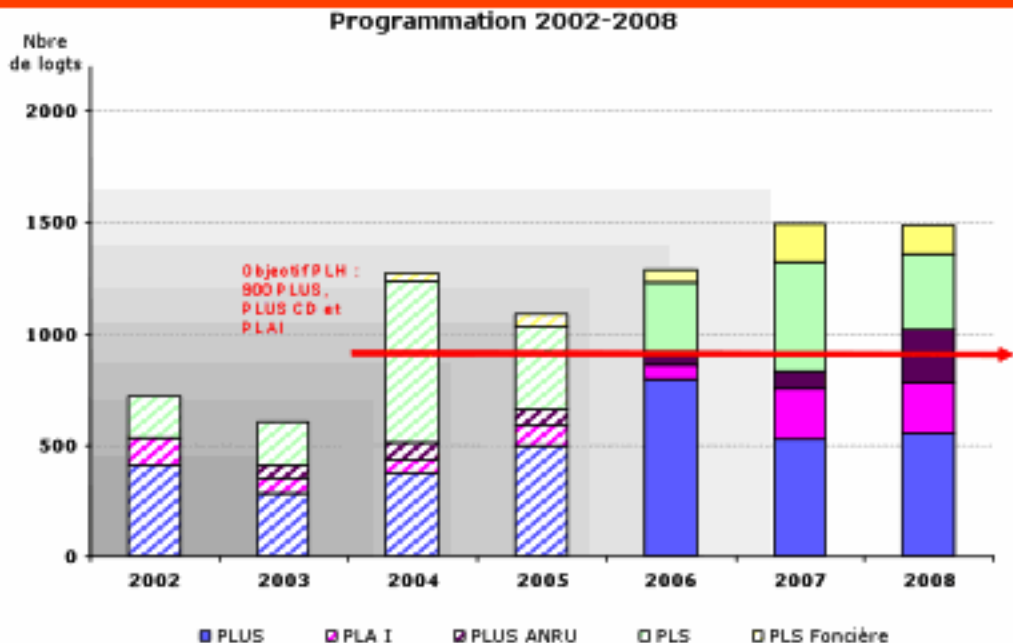
AXE 2: DIVERSIFIER L'OFFRE

1- Accompagner la production de logements sociaux

Objectif PLH :
 900 logements sociaux/an
 dont 150 au titre
 de la reconstruction

400 sur Nantes
 500 hors Nantes

En 2008 :
 987 PLUS-PLAI- PLUS CD
 471 PLS



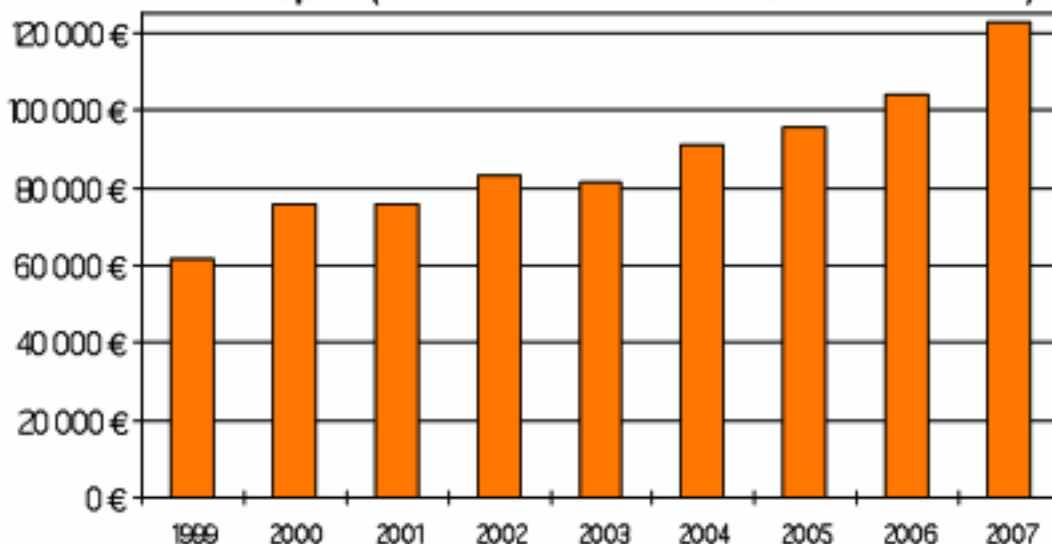
- > Progression très nette du nombre global de logements sociaux financés ou agréés depuis 2004.
- > Les communes hors Nantes dépassent pour la 1^{ère} année les objectifs du PLH
- > Un renforcement de l'offre de logements à loyers très sociaux (PLA I)
- > Un impact en terme de livraisons qui devrait se faire sentir en 2009 et 2010.



AXE 2: DIVERSIFIER L'OFFRE

1- Accompagner la production de logements sociaux

Évolution du prix de revient moyen du logement social construit sur Nantes Métropole (au moment de la demande de financement)



> Depuis 1999, augmentation continue du prix de revient moyen du logement social, accentuée par

- les exigences récentes en matière de performances énergétiques,
- les contraintes réglementaires en matière d'accessibilité, de stationnement, de hauteur...

> Un recours renforcé aux fonds propres des bailleurs et aux aides publiques:

- 2,4 M€ de crédits de paiement en 2008

Structure de financement d'un PLUS

Prix de revient moyen = 110 000 €/logement

Perspectives

⇒ Actualiser les modalités de financement du logement social

ETAT	NM	CG44
5 000 €	8 000 €	1 200 €
14 200€ / log t		

Fonds propres Org.
16 500 € à 20 000 €

1 %
6 000 €*

Emprunts
70 000 € à 73 600 €

Subventions publiques
13 %

15 à 19 %

5 à 6 %

67 à 62 %

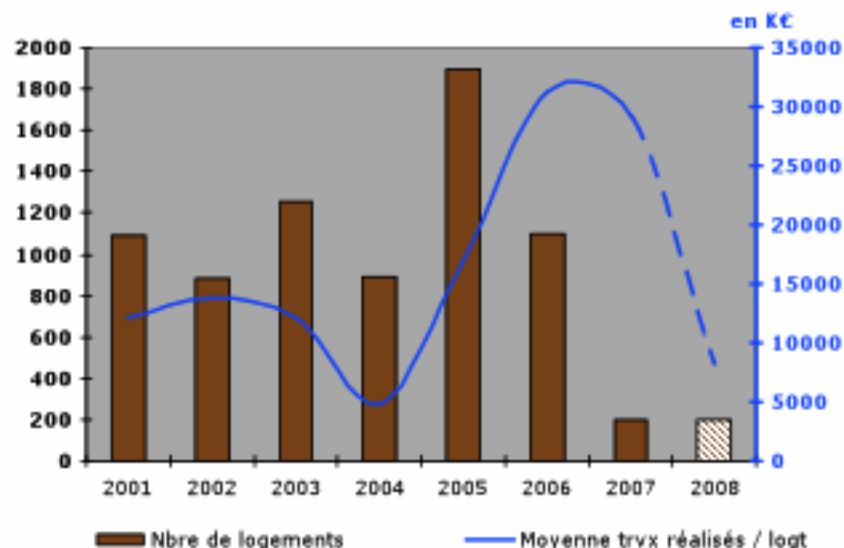


AXE 2: DIVERSIFIER L'OFFRE

1- La réhabilitation de logements sociaux et le volet Habitat des projets ANRU

> Réhabilitation sur la période 2004-2008

- Plus de **5000** logements réhabilités,
- Un coût moyen des travaux de réhabilitation passant de **12000 €** par logement en 2001 à plus de **30000 €** en 2006.
- > Budget Nantes Métropole en 2008 (Crédits de paiement) : 2 Millions d'euros.

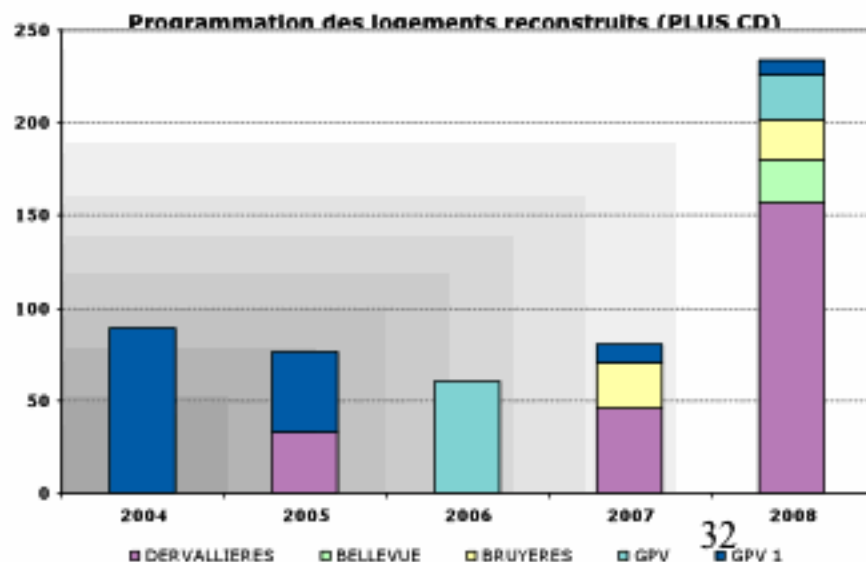


> Volet Habitat des projets ANRU :

5 sites font l'objet de conventions avec l'ANRU : GPV Malakoff, Dervallières, Bout des Landes Bruyères et Bellevue Harlière et signature à venir sur le Sillon de Bretagne.

Au bilan 2008 :

- près de 1000 logements démolis depuis 2003
- environ 600 logements reconstruits
- 1500 logements réhabilités





AXE 2: DIVERSIFIER L'OFFRE

2- Réintroduire une offre en accession abordable

Évolution des ménages dans les communes de l'aire urbaine de Nantes depuis 1997

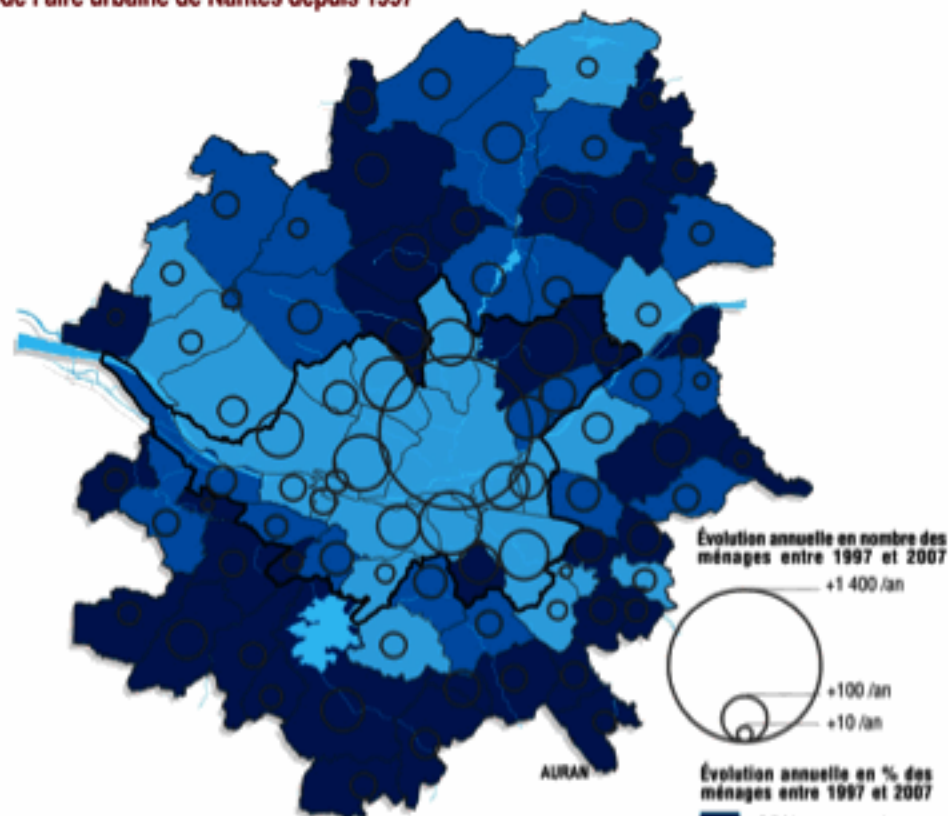
- > **Un des enjeux stratégiques du PLH face à la progression rapide des prix de l'immobilier et pour limiter le phénomène d'étalement urbain**
- > Une réponse aux **difficultés d'accès à la propriété** pour les ménages à revenus modestes et intermédiaires

2 actions principales :

1. Favoriser une offre d'accès abordable dans les opérations d'aménagement de Nantes Métropole et des communes grâce à :

- un encadrement des coûts = entre 2 200 et 2 400 €/m² shab TTC parking compris,
- un encadrement de la revente (clauses antispéculatives)

=> **Près de 1 800 logements** programmés dans les ZAC concernés par ces mesures.





2. Mise en œuvre d'un dispositif d'aide à la personne

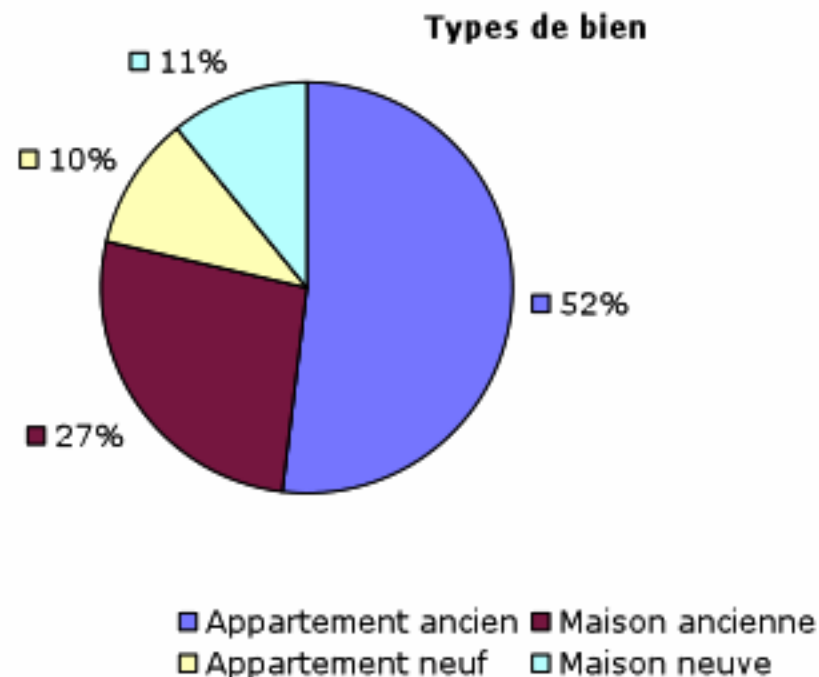
- **Le prêt à taux zéro Nantes Métropole**

Expérimentation mise en œuvre pour 3 ans depuis le 1er septembre 2006, et distribué par 7 établissements bancaires, le PTZ NM a connu un vif succès avec **3700 prêts accordés au 31/03/2009**.

Ce dispositif s'appuyait sur un adossement au Prêt à Taux Zéro de l'Etat en permettant de doubler ce prêt, avec une prise en charge des intérêts par Nantes Métropole

- **La 1^{ère} clé NM**

Le PTZ de Nantes Métropole a été remplacé au 1er septembre 2009 par la 1^{ère} clé Nantes Métropole, une subvention permettant de déclencher pour le primo-accédant, accédant dans le neuf, soit le PASS Foncier, soit la majoration du PTZ de l'Etat.

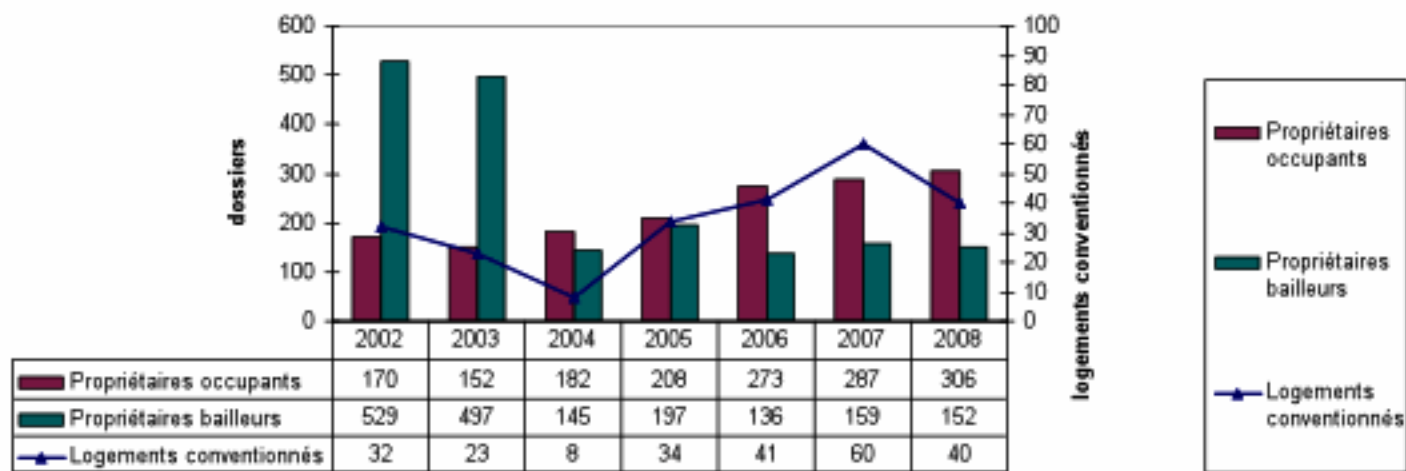




AXE 2: DIVERSIFIER L'OFFRE

3- Poursuivre l'intervention sur le parc privé ancien

- > Des actions de requalification du parc locatif ancien renforcées avec la prise de délégation des aides à la pierre en 2006
- > Une intervention de Nantes Métropole limitée aux logements locatifs conventionnés sociaux et très sociaux
- > Une intervention très liée à l'activité des OPAH



Perspectives : dans le cadre de l'actualisation du PLH, réflexion à mener pour :

- une optimisation des aides existantes mises à disposition par l'ANAH en développant notamment les secteurs d'intervention
- une prise en compte des nouveaux enjeux du parc privé :
 - déclinaison du plan climat
 - dans un contexte de crise de l'immobilier et de tension locative, préserver le rôle d'accueil des populations modestes



Programme Local de l'Habitat

AXE III : TRAITER LES BESOINS PARTICULIERS EN
LOGEMENT

AXE 3: LES BESOINS EN LOGEMENT PARTICULIERS

1- Le Logement des étudiants et des jeunes

rappel des objectifs du PLH

- **800 logements étudiants** pendant les 4 premières années du PLH
- **80 lits/an pour les apprentis et jeunes** actifs

> Logements étudiants : un objectif atteint voire dépassé :

1 082 logements étudiants livrés depuis 2003 dont 631 par le CROUS

471 nouveaux logements en projet devant être livrés d'ici 2009

1 024 chambres rénovées CROUS soit 52% des chambres traditionnelles.

> Logements des jeunes travailleurs et apprentis : un bilan positif

160 logements livrés depuis 2004

443 logements en cours de réalisation

190 logements à l'étude.



Calberson



Les Forges

Perspectives dans le cadre du futur PLH :

- Actualisation de l'étude thématique sur le logement des jeunes (GERS / GTC)

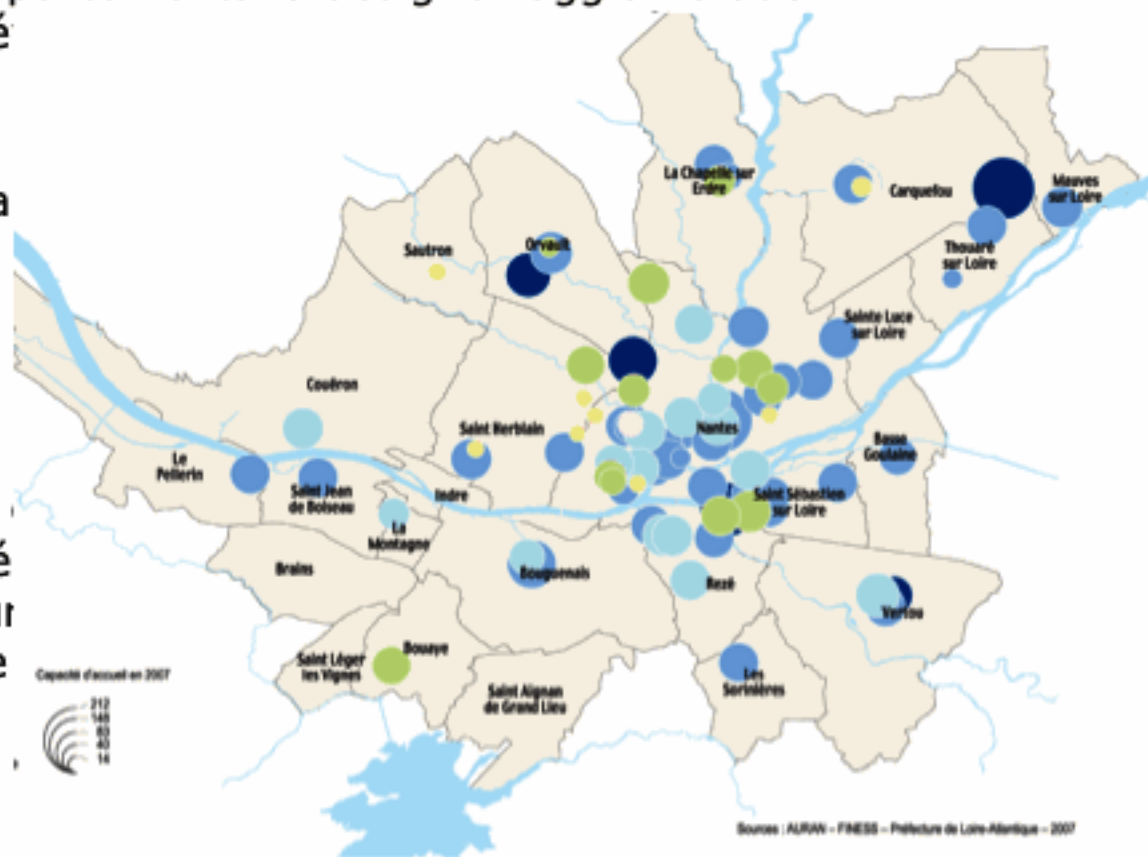
AXE 3: LES BESOINS EN LOGEMENT PARTICULIERS

2- Le Logement des personnes âgées

> Le Schéma Gérontologique Départemental a désigné l'agglomération comme site prioritaire pour le dé
dédié.

> En 2008 : une étude menée pa
l'AURAN, dresse les principaux
constats suivant :

- augmentation forte de la dépendance
- un sous-équipement de l'agglomération «d'ici 2010, près
700 places supplémentaires à cré
- Une grande diversité de structur
différenciées suivant le niveau de
services offerts et le mode de
financement



Perspectives dans le cadre de l'actualisation du PLH : 2 axes d'intervention à approfondir pour faire face à l'augmentation de la demande et des besoins :

- > adaptation du logement
- > développement d'une offre dédiée.

Cette démarche doit nécessairement être coordonnée en partenariat avec les interventions du Conseil Général en la matière.



Programme Local de l'Habitat

AXE IV : ASSURER L'ACCUEIL DES POPULATIONS
SPECIFIQUES

AXE 4: ASSURER L'ACCUEIL DES POPULATIONS SPECIFIQUES

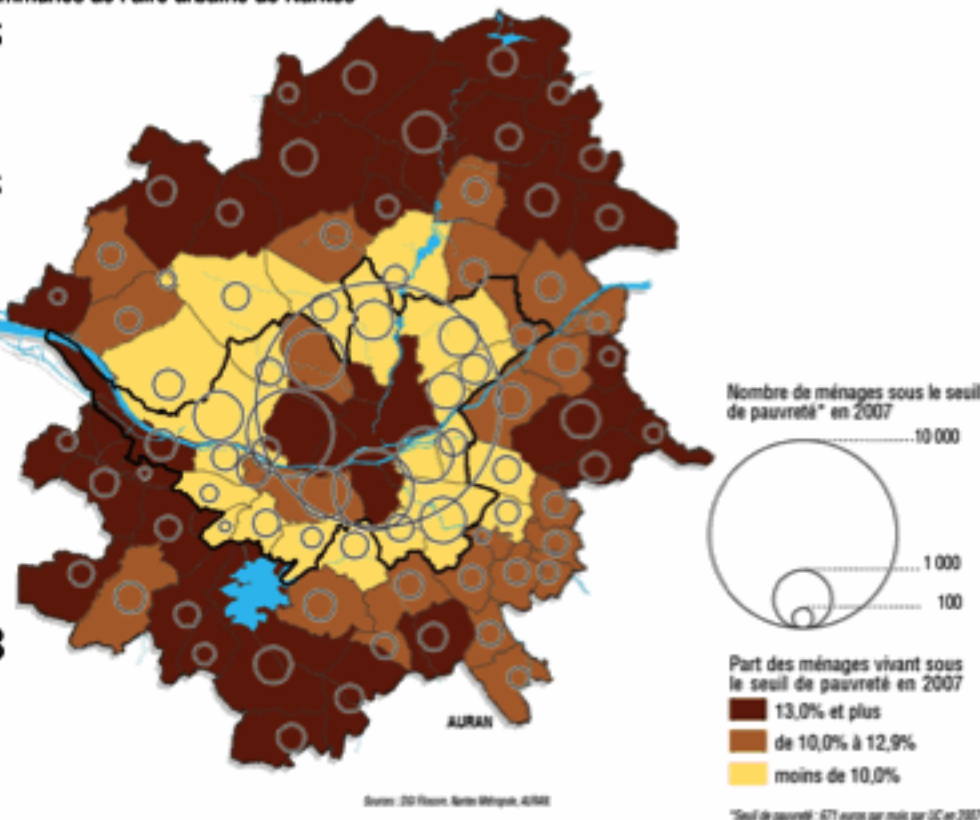
1- Les personnes défavorisées

Les ménages vivant sous le seuil de pauvreté dans les communes de l'aire urbaine de Nantes

- Une étude sur le logement des ménages défavorisés en 2007 a pointé les enjeux suivants :

- > Satisfaire les demandes des personnes seules et des familles nombreuses
- > Poursuivre plus activement l'accès au logement autonome des personnes sortant des structures d'accueil.
- > rééquilibrer l'offre à l'échelle de l'agglomération.

- Un contexte réglementaire renforcé (DALO) qui s'est traduite au niveau local par la signature d'une convention de 2008 à 2010 entre le Préfet et les bailleurs sociaux portant sur : **25% des flux annuels d'attributions** soit **1 447 attributions** sur la Loire Atlantique (dont 70% sur l'agglomération).



Perspectives : dans le cadre de la mise en œuvre du DALO, nouvelles obligations des EPCI et PLH en matière d'offre en hébergement
→ Réalisation d'une étude thématique sur le logement des ménages défavorisées (Ville et Habitat).

AXE 4: ASSURER L'ACCUEIL DES POPULATIONS SPECIFIQUES 2-L'Habitat des gens du voyage

> Les aires d'accueil des gens du voyage :

Des obligations communales définies par le Schéma Départemental d'Accueil des gens du Voyage adopté le 11 juillet 2002.

L'Objectif : doubler la capacité d'accueil sur l'agglomération nantaise, par la réalisation de 14 nouvelles aires avec 143 emplacements supplémentaires.

2 nouveaux sites sur les 14 sont aujourd'hui construits :

- St Sébastien, rue des Onchères - 10 emplacements
- Les Sorinières, rue de La Crâ - 8 emplacements

> La sédentarisation

Une MOUS créée en partenariat avec l'Etat et le CG44 pour 3 ans (2006-2008) pour mener une réflexion sur l'habitat adapté pour les familles sédentarisées.

Plusieurs actions engagées :

- projet en cours rue P. Legendre à Rezé
- diagnostic réalisé sur le site de la Prairie de Mauves à Nantes, phase pré-opérationnelle bientôt engagée



Projet rue Legendre à Rezé

