



m.moussion@yahoo.fr

## Contribution de Marc MOUSSION

### **Où logera-t-on les 100 000 habitants supplémentaires de Nantes métropole dans les vingt ans à venir ?**

Selon les différentes données de l'INSEE et de l'AURAN, Nantes Métropole, avec ses 24 communes, totalise aujourd'hui 600 000 habitants répartis à raison d'un peu moins de la moitié sur la Commune de Nantes et d'un peu plus sur les 23 Communes périphériques.

La prévision pour les vingt prochaines années est de 100 000 habitants supplémentaires. Devant cette perspective, il est indispensable d'agir pour infléchir la droite de tendance de l'étalement urbain en redensifiant l'agglomération sur elle-même. Il est probable qu'on ne fera que ralentir le phénomène, mais il sera très difficile de l'inverser. En effet, l'attrait du pavillon individuel avec jardin et le coût du foncier attirent toujours les jeunes couples candidats à l'accès à la propriété, vers les Communes péri-urbaines de deuxième et troisième couronnes qui dépassent le territoire des 24 Communes pour aller gonfler l'aire urbaine de Nantes qui compte maintenant plus de 100 Communes péri-urbaines.

En restant optimiste, on peut espérer loger dans les vingt ans qui viennent un peu plus de la moitié des 100 000 habitants supplémentaires dans la partie infra-urbaine de l'agglomération et le solde dans les Communes péri-urbaines.

L'équation n'est pas impossible à réaliser puisque la surface circonscrite par le Boulevard périphérique parisien compte trois millions d'habitants alors que celle du boulevard périphérique nantais, de mêmes dimensions, ne compte que moins de 300 000 habitants. De plus, 100 000 habitants supplémentaires sur 20 ans aboutit à 5 000 habitants supplémentaires par an et correspond à 2 800 nouveaux logements par an pour un taux d'occupation de 1,79 habitant par logement. Alors qu'entre 2010 et 2013, 21 000 logements nouveaux ont vu le jour, soit 5 250 par an.

Mais il faut savoir qu'actuellement on compte déjà plus de 25 000 personnes sur liste d'attente pour un logement social dans l'agglomération. Il y a donc une offre inférieure à la demande et certaines Communes disposent de peu de réserves foncières.

Nantes Métropole a mis en place en 2004 une politique volontariste vis-à-vis du foncier avec le Programme d'Action Foncière Habitat qui permet d'exercer un droit de préemption et d'accumuler des réserves foncières destinées au logement sous forme d'acquisition. Elle assure ainsi un portage financier des réserves foncières constituées pour le compte des Communes. Cette stratégie permet de garantir des prix du foncier pour les futures opérations d'aménagement et de favoriser l'habitat social et l'accession abordable.

Par le biais de Nantes Métropole Aménagement, des concessions d'aménagement sont créées pour les équipements, les services, l'emploi et majoritairement l'habitat concernant les grands projets urbains dont la charge foncière est vendue à des opérateurs, des promoteurs et bailleurs sociaux qui vont assurer la maîtrise d'ouvrage, construire et vendre les logements.

La densification étant le seul moyen pour ralentir l'étalement urbain, il devra s'édifier en tenant compte du foncier déjà ou rendu disponible en concordance avec le Plan Local d'Urbanisme qu'il faudra nécessairement modifier et adapter en fonction des besoins à venir, logements, emplois, commerces et équipements collectifs.

Mais, comme chacun le sait, on n'a pas forcément son emploi à côté de son logement. C'est pourquoi l'accroissement du nombre d'emplois et d'habitants générera de nouveaux flux de transport qu'il faudra absolument anticiper, particulièrement au niveau des franchissements de la Loire. Par ailleurs, l'impératif de densification peut provoquer des tensions pour ceux qui craignent voir la ville gagner en hauteur, au cœur de l'agglomération comme dans la périphérie et refusent l'entassement et la proximité. Ces tensions s'expriment par la création d'Associations de défense de riverains. Il s'agit pour la collectivité d'accompagner la densification de qualités nouvelles afin qu'elle s'en trouve convertie en **intensification** pour conserver et améliorer la qualité de la vie. Cette amélioration du cadre de vie implique un travail sur la transformation d'espace public ou semi-public, en conciliant vie intime et vie collective, une offre de services de proximité renforcée et d'aménagement adapté aux différentes mobilités.

Selon les disponibilités foncières et les contraintes du droit à construire, la densification va se décliner sous deux formes :

- Sur de grands espaces de surface foncière déjà disponibles ou rendus disponibles par déconstruction, des projets urbains, des commerces, des services et des équipements publics qui vont être réalisés par tranches successives sur des périodes de plusieurs années. Certains projets comportent la réalisation d'immeubles de grande hauteur, comme les tours de 18 étages en cours de réalisation dans le nouveau quartier d'EURO-NANTES.

Nantes Métropole Aménagement aurait 26 projets urbains en gestation, dont les cinq projets structurants du Cœur de Métropole qui sont autant de pièces d'un puzzle qui s'assemblent pour dessiner le nouveau cœur de Métropole. Au terme de sa réalisation prévue vers 2035, l'ensemble des cinq projets devrait totaliser : 21 400 logements pour 38 350 habitants avec 38 850 emplois sur 977 hectares urbanisés.

Malgré cette grosse emprise foncière utilisée, Nantes Métropole disposerait encore de 200 hectares pour conforter son cœur à moyen et long terme.

- En-dehors des grands projets urbains évoqués dans le paragraphe précédent, la densification prend un autre visage qui est celui de la densification en secteur diffus. Dans ce cas, selon les opportunités, on détruit par îlot des maisons ou des groupes de maisons particulières que l'on remplace par un immeuble de hauteur plus ou moins importante selon les contraintes du droit à construire dans le quartier concerné.

Cette forme de densification en secteur diffus est avant tout guidée par l'intérêt économique. Les propriétaires vendent aux promoteurs les plus offrants qui veulent investir dans les zones où ils peuvent construire des programmes immobiliers rentables en valorisant la parcelle en allant à la limite du PLU. C'est faire la ville sur la ville et faire la ville en hauteur.

Depuis plusieurs années, la précédente révision des POS en PLU a offert de nouvelles possibilités de construction le long des axes principaux. C'est ainsi qu'en un peu plus d'une décennie, on a vu se modifier l'aspect architectural de ces grands axes de communication concernés.

Quel que soit le type de densification appliqué, les transformations à venir vont transfigurer la ville et il est nécessaire, pour la collectivité, de les anticiper et de prévoir leur régulation, afin qu'elles soient compatibles avec les objectifs d'intérêt général. Une ville acceptable à vivre pour tous.