

# **nantes-citoyennete.com**

**Le Conseil de développement de Nantes Métropole**

---

**Délégation "Territoires de vie quotidienne"**

---

24 fév. 09

**Contribution de Maurice GUIMENDEGO**

**Logement et habitat : ces oubliés du futur Agenda 21 régional**

**CONSEIL DE DEVELOPPEMENT  
NANTES METROPOLE  
Délégation Territoire et Vie Quotidienne  
NANTES, le 23 Février 2009**

**Par Maurice GUIMENDEGO**

**Logement et habitat : ces oubliés du futur Agenda 21 régional**

Le 31 Janvier dernier, le Conseil Régional recevait à Nantes, en séance plénière, la restitution des travaux de réflexion sur la construction du futur Agenda 21. Ayant participé à un des quatre panels, celui dédié à la problématique de l'attractivité de l'est du territoire régional en direction d'autres régions, j'ai eu le privilège de présenter les résultats de nos travaux.

C'est fort de ce privilège qu'il me revient de pointer ce qui me paraît être une carence de nos réflexions. Le logement et l'habitat ont été bien loin de tenir le haut de l'affiche. A peine a-t-on évoqué, dans les conclusions des travaux, une relance du projet de création de l'établissement public foncier régional (EPFR) (1). Plus d'une fois, en séance, je me suis évertué à interpeller le Président de la Région sur cet outil que la crise économique que nous traversons rend désormais plus que nécessaire. Les nouvelles d'une reprise de l'examen de ce projet de création, par le gouvernement telle qu'elle est annoncée, dépasse toute espérance. Il faudra alors revoir les nouveaux contours de ce projet de même que cette fois, on devra compter sur des acteurs plus solidaires entre eux.

Plus d'une fois encore, j'ai pu demander à certains acteurs de ce projet de se prononcer, de prendre parti publiquement. Ainsi, le Maire et Président de l'Agglomération du MANS a donné sans réserves son aval ; même s'il dit voir sa ville, à l'image de la SARTHE, se tourner plus naturellement vers l'Ile de France et les côtes normandes que vers les douceurs de la côte atlantique.

Pourtant, le logement et l'habitat semblent avoir été les grands oubliés du futur Agenda 21 régional. Les restitutions de l'ensemble des panels ne prévoient ou n'insistent pas, pour ne pas dire jamais, sur le logement et l'habitat. C'est tout juste si, le panel consacré au littoral ne préconise en quelques mots, des acquisitions de foncier aux fins de la préservation des zones à intérêt écologique.

Il suffit pourtant de prendre connaissance de l'étude prospective sur les besoins en logements à 20 ans dans les Pays de la Loire pour s'en rendre compte (2).

Le diagnostic et les enjeux en matière de besoins en logements dans notre région sont sans appel. Ils mettent en évidence un territoire attractif sur le plan résidentiel, dynamique sur le plan économique, et confronté pour ces mêmes raisons à des enjeux majeurs.

Parmi les points évoqués, on note une croissance démographique soutenue qui doit être considérée comme un indicateur majeur d'attractivité exercée par le territoire régional. Les Pays de la Loire attirent incontestablement de la population.

Tout porte à croire qu'il s'agit d'une tendance durable que la crise actuelle ne peut infléchir. Le mouvement continu de desserrement des ménages, d'ampleur variable selon les territoires, s'ajoute à la croissance démographique et accentue *ipso facto* l'importance de la demande de logements.

De ce qui précède, et compte tenu du nombre et de la nature de la demande de logements, les évolutions démographiques placent les acteurs régionaux devant de grands défis.

L'un des tout premiers serait de proposer un parc de logements dimensionné en conséquence. L'augmentation depuis plusieurs années du volume annuel de logements neufs construits marque, de ce point de vue, une importance quantitative des besoins. Mais la production reste par trop déséquilibrée en terme spatial, ce qui entraîne des tensions là où la production est en décalage avec la croissance de la demande, et limite de surcroît la cadence du renouvellement du parc, notamment dans les zones rurales.

Le défi est également qualitatif, ce terme pouvant être déclinés sous plusieurs aspects : adaptation de la taille des logements aux besoins des ménages qui varient selon leur âge (confère la problématique du vieillissement sur le littoral), réduction du parc de logements inconfortables ou potentiellement indignes, qualité de la construction dans l'acceptation « durable » du terme (maîtrise des coûts, énergie, localisation des produits devant intégrer le souci d'une réduction des déplacements, limitation de la consommation de l'espace)

Un autre effet induit par l'attractivité de la région est la progression des prix du logement. Nul ne pouvant prévoir l'ampleur de la crise actuelle, on s'achemine sans vers une baisse voire une régulation des prix du fait des délais excessivement rallongés des délais de vente, comme de celui de l'attentisme des acquéreurs et de la frilosité des établissements de prêts bancaires.

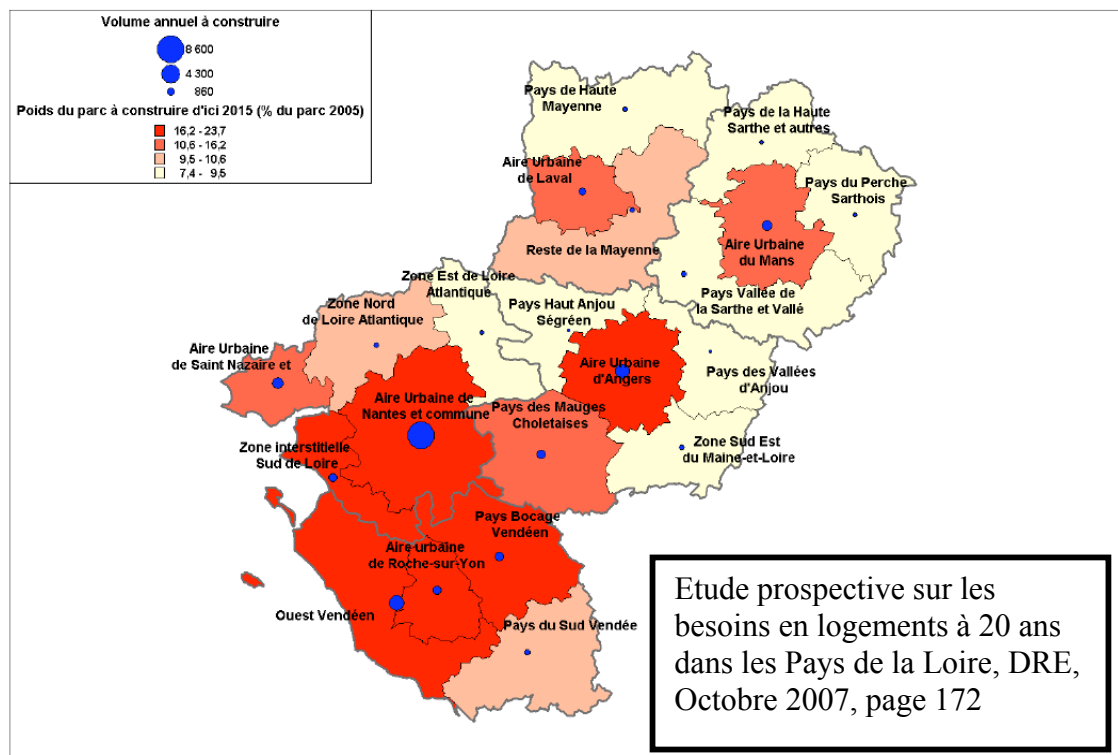
L'analyse des besoins a pu montrer que sur le marché de l'achat, le mouvement d'éloignement des ménages les plus modestes des aménités régionales les plus porteuses (littoral, proximité des aires urbaines majeures, etc.) avait commencé, ce qui ne manque pas de poser des problèmes de transport, de mitage des espaces ruraux et d'augmentation des temps de déplacement.

Le fonctionnement du segment locatif privé n'évolue pas, dans le même temps, de manière favorable aux ménages modestes. Bien au contraire. La tension entre l'offre et la demande de logement soutient les coûts de location. En cette période de crise le phénomène ne fera que s'accroître du fait du report des projets d'accession à la propriété. Le logement locatif devenant la solution ultime, la solution de rechange.

Un tel paysage ne fera qu'accroître le niveau d'attente des acteurs et des ménages en direction d'un parc locatif social que l'on sait bien inférieur à ce qu'il est à l'échelle nationale.

L'analyse de la demande de logement social HLM a permis une fois de plus, de faire la démonstration de l'ampleur de la demande (en 2006, plus de 71 000 dossiers actifs dont 36% en provenance de ménages déjà logés dans ce parc) et de la difficulté de la tâche (78% des demandeurs ont des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS, avec une fourchette comprise entre 73% en Mayenne et 80% en Vendée).

Besoins globaux en logements par territoires d'étude à l'horizon 2015 selon le scénario retenu



Les principaux enjeux à l'échelle régionale seraient :

-De répondre à la diversité des besoins en logements dans un contexte de marché hier attractif mais en situation de blocage en ce temps de crise, en favorisant le développement d'une offre de logements accessibles et en accession à la propriété.

-Assurer une offre de logements locatifs sociaux et mieux réparties sur l'ensemble du territoire régional

-Maîtriser les effets induits par l'arrivée de personnes âgées sur la région (populations concentrées géographiquement sur le littoral vendéen et en Loire-Atlantique)

-Accroître l'offre foncière en zones tendues pour réguler à terme le marché (Le processus de création de l'Établissement Public Foncier Régional (EPFR) devrait être réenclenché tout en tenant compte du projet Vendéen validé par décret depuis Décembre 2007)

-Promouvoir le développement des formes urbaines plus denses pour limiter le phénomène d'étalement urbain.

Les constats et enjeux étant posés, nous ne nous risquons pas à évoquer un seul des cinq scénarii retenus dans cette étude des besoins en logements pour cause de crise économique. Il paraît néanmoins évident que l'élément fondamental de l'estimation des besoins en logements réside dans les évolutions démographiques. Celles-ci expliquent de manière générale à 80% ces besoins.

A ce titre, il serait urgent d'intégrer au projet de création du futur Agenda 21 régional, un volet Logement et Habitat fort et ambitieux, en s'inspirant au demeurant, des études déjà présentes sur ces aspects de la question.

---

1) ASSISSES 2008, PANEL CITOYEN, Synthèse des travaux du PANEL 1 : L'attractivité de l'Est des Pays de la Loire vers d'autres régions : risque de fragilisation ou bénéfice de l'ouverture ?

2) Etude prospective sur les besoins en logements à 20 ans dans les Pays de la Loire, DRE PAYS DE LA LOIRE, Octobre 2007