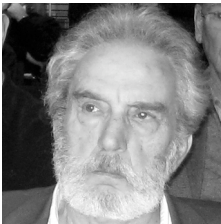


Programme Local de l'Habitat

11 juin 2010



Contribution de Jean NEUILLY

Rappels complémentaires

La presse nationale a retracé brièvement les débats qui se sont tenus récemment au sein des « Etats généraux du logement » qui ont rassemblé, à Paris, tous les acteurs et opérateurs concernés, aménageurs, promoteurs, constructeurs, bailleurs privés et sociaux, associations d'élus et groupements d'usagers.

Le point central de cette rencontre portait sur les éventuelles propositions à mettre en œuvre pour lutter contre la crise du logement installée durablement du fait d'une trop faible production.

Cette production insuffisante ne permet pas de répondre convenablement à la demande toujours très forte et contribue à une grave tension sur les prix en locatif comme en accession à la propriété, toutes catégories de logement confondues.

La question du prix est le point qui, en priorité, a occupé les participants à ces Etats généraux du logement.

D'où la nécessaire réflexion portant sur la réalité de la constitution des coûts aussi bien de la construction neuve que de la gestion du parc en service.

Les projections démographiques, dans la perspective 2020, élaborées par l'INSEE au plan régional font apparaître des tendances modestes, proches de la stagnation, bien en-deçà des évolutions des dix dernières années.

Elles annoncent aussi un net vieillissement de la population des 60 ans et plus, progressant plus fortement que sur l'ensemble du territoire national.

Par ailleurs, la présentation par Patrick PAILLOUX des travaux de l'AURAN consacrés aux migrations résidentielles et projections de populations à l'horizon 2020/2030 est particulièrement éclairante des données à prendre en compte pour la définition des règles à mettre en œuvre dans le futur P.L.H.

En l'espèce, les ambitions éventuelles des instances dirigeantes de l'agglomération nantaise semblent s'appuyer sur des hypothèses très positives, voire optimistes.

Autrement dit, sera-t-il possible et crédible d'accueillir, chaque année future, une population nouvelle de cinq mille personnes, soit près de 1 % des résidents actuels ?

Cette dernière demande viendra en sus de celles constatées, aujourd'hui, dans le privé comme dans le social.

Or, au 31/12/2009, plus de 32 000 inscriptions étaient en instance sur l'ensemble du département, selon les indications du dispositif commun mis en place, il y a plusieurs années, pour mieux connaître et gérer la dite demande dans le parc social.

Sur ce total, un millier est à considérer comme prioritaire du ressort du contingent préfectoral.

Ces chiffres restent encore en progression et traduisent une réelle insuffisance d'offre locative dans le parc existant, étant observé que le passage entre social et privé est possible et souhaitable, mais le plus souvent impraticable à cause de la nette différence du prix du loyer.

En outre, une autre question reste sans réponse claire et crédible qui porte sur la taille des ménages dans le futur. Dans l'agglomération nantaise, nous sommes passés, par ménage, de 2,5 personnes en 1990 à 1,9 voire 1,8 aujourd'hui.

Qu'en sera-t-il en 2015 puis en 2020 ?

Là, comme dans bien d'autres domaines, il nous faudra aller chercher des indications ailleurs et regarder ce qu'il en est pour l'agglomération parisienne ou pour celle de Lyon.

Finalement, quelle sera la nature des demandes nouvelles ou déjà répertoriées ?

À quel niveau se situeront-elles annuellement ?

Quelles offres faudra-t-il générer pour répondre au mieux et au moindre coût :

- aux futurs résidents attirés par la métropole nantaise ?

- aux attentes des demandeurs inscrits en instance ?

- aux prioritaires du contingent préfectoral ?

- aux besoins spécifiques à destination des plus âgés ?

comme pour le nécessaire remplacement du parc obsolète.