



Programme local de l'habitat **BILAN 2008**

SOMMAIRE

INTRODUCTION	p3
AXE I – RELANCER LA PRODUCTION DE L’HABITAT	p4
1 Le développement de l’offre _____	p4
<i>La construction neuve en 2008</i>	p4
<i>La commercialisation des logements neufs</i>	p6
2 L’action dans le cadre des PLU _____	p7
3 Développer une politique foncière en faveur de l’habitat _____	p8
<i>Le PAF Habitat</i>	p8
<i>La politique foncière en faveur de l’habitat social</i>	p8
<i>Les ZAD</i>	p8
<i>L’activité du marché immobilier</i>	p9
4 Optimiser les opérations dévolues à l’habitat _____	p11
<i>Les conventions tripartites</i>	p11
<i>Les opérations pilotes</i>	p12
<i>Une démarche partenariale d’éco-construction</i>	p12
AXE II – DIVERSIFIER L’OFFRE POUR ASSURER LES PARCOURS RESIDENTIELS DES MENAGES	p13
1 Accompagner la production de logements sociaux _____	p13
<i>Evolution de la programmation</i>	p13
<i>Le financement du logement social</i>	p14
<i>La vente en état futur d’achèvement</i>	p15
<i>Le logement locatif intermédiaire (PLS)</i>	p15
<i>Bilan art. 55 Loi SRU</i>	p16
<i>La réhabilitation</i>	p17
<i>L’accompagnement de l’ANRU</i>	p17
<i>La demande de logements locatifs sociaux</i>	p19
2 Réintroduire une offre en accession abordable _____	p19
<i>Les dispositions nationales</i>	p19
<i>Le dispositif dans les opérations publiques d’aménagement</i>	p20
<i>Le Prêt à Taux Zéro Nantes Métropole</i>	p20
3 Poursuivre l’intervention sur le parc privé ancien _____	p21
<i>Les actions de requalification du parc locatif ancien</i>	p21
<i>Les OPAH</i>	p22
4 L’occupation sociale dans l’agglomération _____	p23
AXE III – TRAITER LES BESOINS EN LOGEMENTS PARTICULIER	p24
1 Le logement des étudiants et des jeunes travailleurs _____	p24
<i>Les étudiants</i>	p25
<i>Les apprentis et jeunes travailleurs</i>	p26
2 Le logement des personnes âgées _____	p27
AXE IV – ASSURER L’ACCUEIL DES POPULATIONS SPECIFIQUES	p28
1 Le logement des personnes défavorisées _____	p29
2 L’habitat des gens du voyage _____	p29
<i>Les aires d’accueil des gens du voyage</i>	p29
<i>Le volet sédentarisation</i>	p29
AXE V – FAIRE VIVRE LE PLH	p30
EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES ET LEGISLATIVES	p31
ANNEXES	p33

INTRODUCTION

Le Programme Local de l'Habitat adopté le **18 juin 2004** par le Conseil Communautaire de Nantes Métropole a permis, en mobilisant l'ensemble des communes membres et des partenaires, de concrétiser, au travers d'un plan d'action, une volonté locale de développement et de diversification de l'offre de logements sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Le programme d'actions et les moyens d'accompagnement du PLH sont très vite entrés en action et ont connu une montée en puissance rapide dans un contexte de marché du logement extrêmement tendu (demande forte, prix élevés...).

Les résultats d'une politique de l'habitat ne se mesurent que sur le long terme, cependant, certains effets sont d'ores et déjà perceptibles tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif.

Le présent bilan développe les points forts de la politique locale de l'habitat entre 2004 et 2008 à savoir :

- l'atteinte des objectifs quantitatifs du PLH traduisant la relance de la construction neuve et de la production de logements locatifs sociaux.
- La mobilisation des communes membres à l'occasion de la transcription des objectifs du PLH dans les Plans Locaux d'Urbanisme
- La contractualisation avec les communes et les aménageurs dans le cadre des conventions tripartites
- Le développement de nouvelles actions favorisant (entres-autres):
 - ⇒ l'accession abordable (Prêt à Taux Zéro)
 - ⇒ l'utilisation de techniques économes en énergies (fond communautaire)...
 - ⇒ la production de logements destinés aux jeunes et aux étudiants

Les mutations et enjeux des nouveaux marchés, notamment la crise qui secoue les marchés financiers et par conséquence l'ensemble de l'économie, de l'habitat ainsi que les points de questionnement ou de fragilité soulevés au travers de ce bilan devront être approfondis à l'occasion de l'actualisation du PLH qui sera lancée en 2009 pour une approbation en 2010 du nouveau programme d'action.

AXE I : RELANCER LA PRODUCTION D'HABITAT

1 Le développement de l'offre

La construction neuve en 2008

Pour limiter l'étalement urbain, éviter la spécialisation sociale des communes et le tassement de la croissance démographique sur l'agglomération, le PLH a fixé un objectif annuel moyen de **3 900 logements**.

6 615 LOGEMENTS AUTORISÉS
4 311 MIS EN CHANTIER
 (source DRE-Fichier SITADEL)

Le ralentissement de la production

La tendance, amorcée en 2006, tend à s'inverser avec une augmentation notable du nombre de logements autorisés (+ 697 entre 2007 et 2008), principalement sur les communes hors Nantes. Cependant, ce rythme soutenu du volume des autorisations n'est pas suivi du point de vue des mises en chantier. En effet, le nombre de logements commencés a chuté de plus de 800 unités entre 2007 et 2008.

Des disparités territoriales

La production était jusque là principalement concentrée sur la ville centre, mais nous observons un accroissement sensible de l'activité sur les autres communes de l'agglomération (3 768 logements autorisés sur les communes hors Nantes). Les 4 secteurs périphériques ont un poids relativement homogène (10% à 14%).

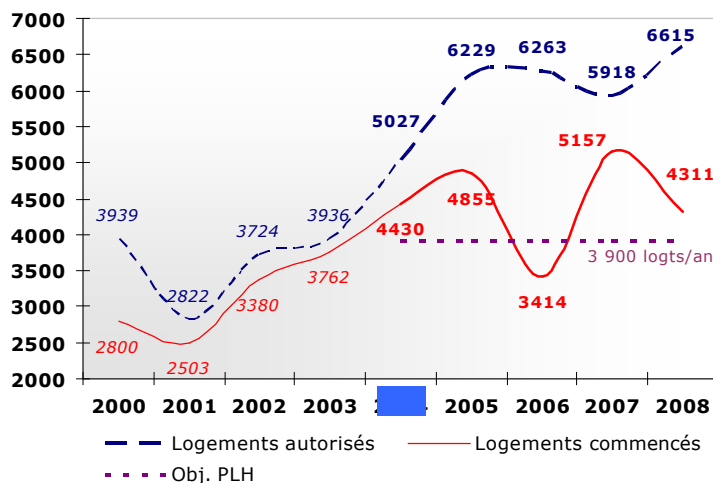
La part de la production en ZAC, amorce un ralentissement, après une période de croissance et représente 16 % du nombre de logements autorisés.

La prédominance du logement collectif

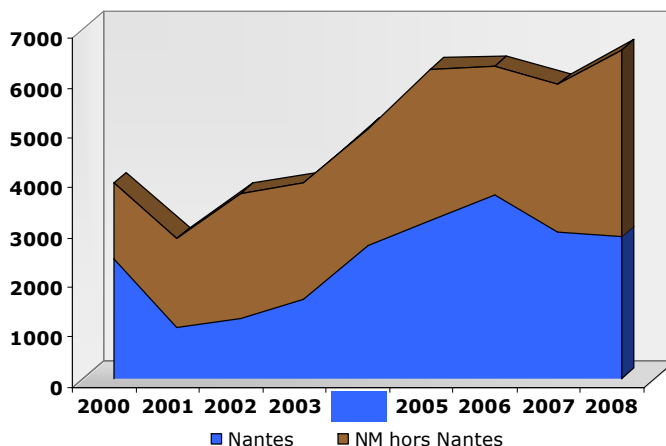
Le logement collectif reste majoritaire (+ de 75% de la production) et reste le fait de la promotion immobilière qui marque un temps d'arrêt (sur le démarrage des chantiers) lié à :

- des difficultés de commercialisation
- l'évolution des taux d'emprunts
- la frilosité des différents acteurs (acheteurs/investisseurs, établissements bancaires,...),

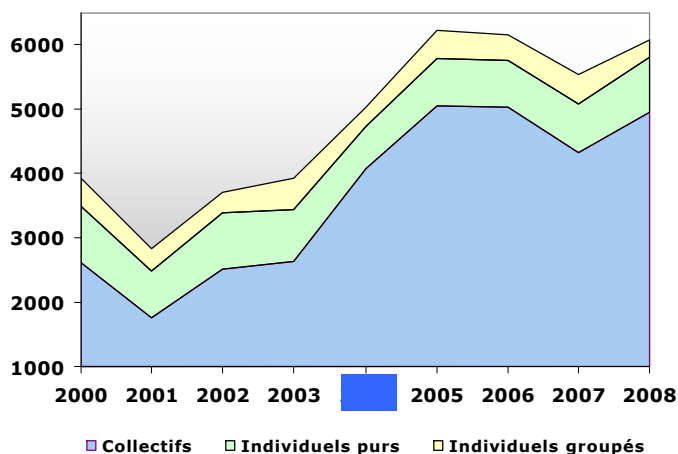
dans un contexte de crise « économique » de forte ampleur.



> LA REPARTITION TERRITORIALE



> LE POIDS DU LOGEMENT COLLECTIF



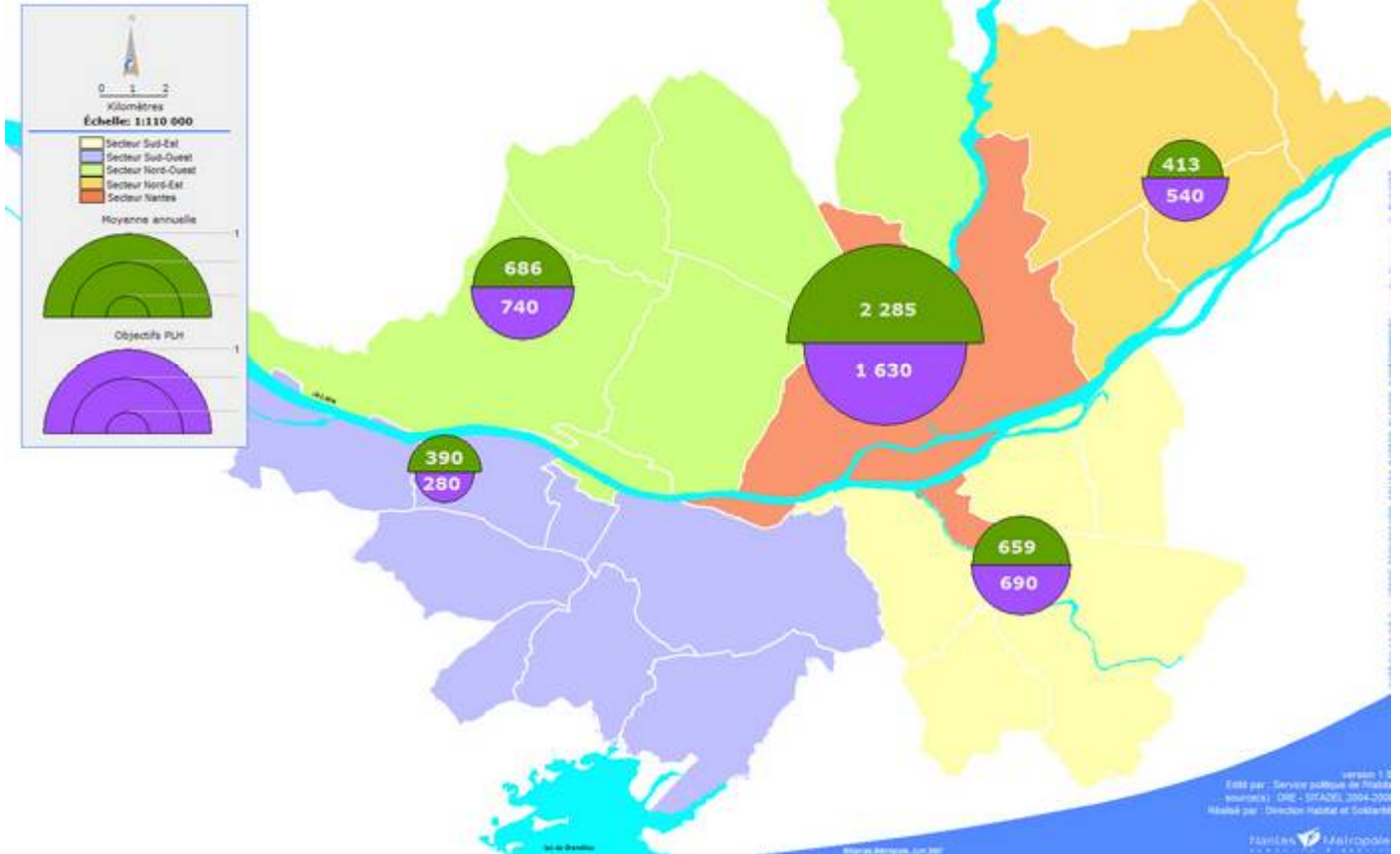
Sources : DRE - SITADEL au 1/1/2009
 Les graphiques représentent l'ensemble des logements neufs autorisés ou commencés (dont les logements en résidences ou foyer)

AXE I : RELANCER LA PRODUCTION D'HABITAT

1 Le développement de l'offre

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

Et les objectifs du PLH 2004-2008



Entre 2004 et 2008, une moyenne de 4 433 logements a été mise en chantier chaque année ce qui représente un excédent de plus de 13% par rapport aux objectifs définis par le PLH.

La répartition géographique n'est pas homogène. Nantes présente un surplus de plus de 40% par rapport aux objectifs PLH, tandis que sur les secteurs périphériques, seul le Sud-Ouest présente un solde positif.

Depuis 1999, la population de Nantes Métropole a connu une hausse annuelle de 0,6% soit 3 504 habitants supplémentaires par an.

Dans le même temps, le parc de résidences principales augmentait de près de 20 000 unités (environ 0,9% par an).

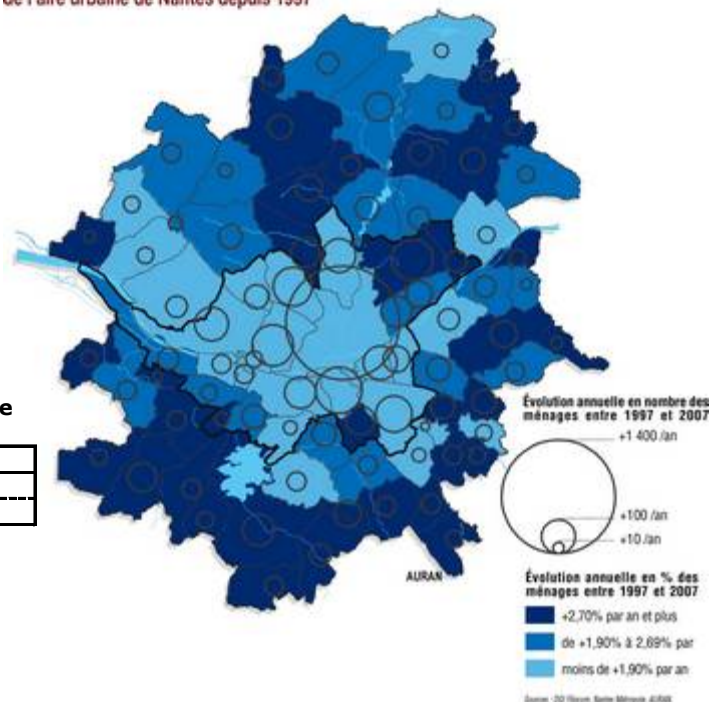
Objectifs de construction neuve par an sur Nantes Métropole

	PDH	SCOT	PLH
Logements neufs	4300	3900	3900
Dont logements sociaux	1030	900	900

Les objectifs de production du PDH sont plus ambitieux que le PLH actuel afin de renforcer le rôle de métropole régionale de l'agglomération et de lutter contre l'étalement urbain.

Les objectifs de logements sociaux de ce dernier ne tiennent pas compte des foyers et résidences.

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



AXE I : RELANCER LA PRODUCTION D'HABITAT

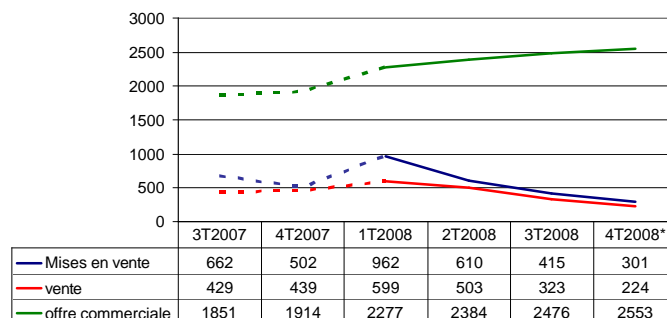
1 Le développement de l'offre

La commercialisation des logements neufs

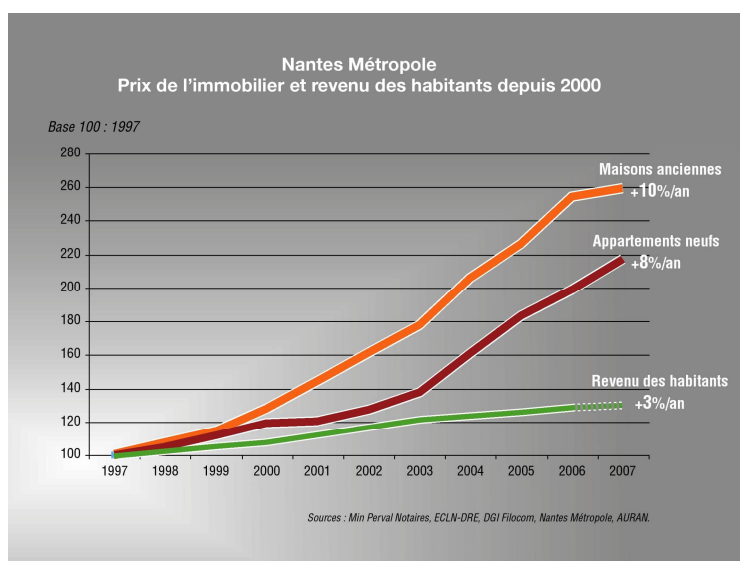
L'année 2008 est marquée par l'association de Nantes Métropole au dispositif OLOMA (Observatoire du Logement de la Métropole Atlantique), outil mis en place à l'initiative de la fédération des promoteurs constructeurs et permettant de suivre l'évolution du marché de l'immobilier neuf.

Sur 2008, le nombre d'appartements disponibles à la vente continue de progresser tandis que le volume des ventes enregistre un ralentissement notable.

Activité de la promotion immobilière sur Nantes Métropole



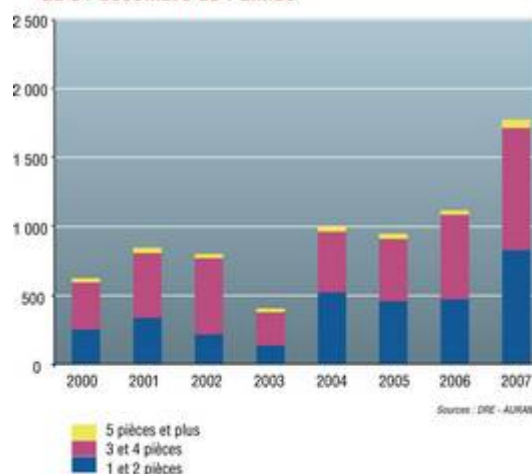
Source : OLOMA, ECLN
* : donnée incomplète



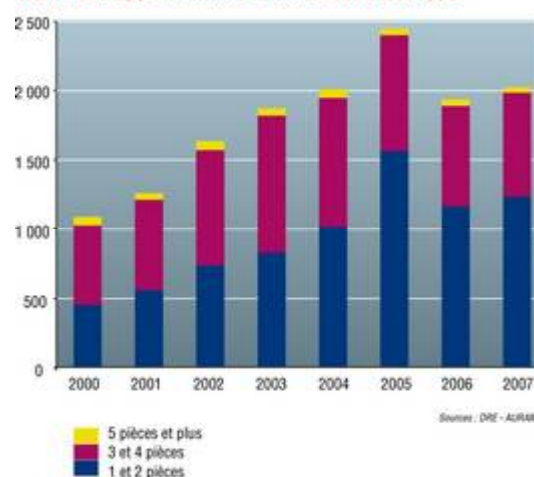
Entre 2000 et 2007, l'écart entre les revenus des habitants et le prix du logement n'a cessé de s'accroître. En 2006, le prix des maisons anciennes amorce un fléchissement.

Le marché est essentiellement porté par la vente de petits logements, la part des grands logements restant minoritaire.

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



Nombre d'appartements vendus selon leur type



Principaux constats :

- Un rythme démographique et une attractivité territoriale qui se maintiennent, une recomposition de la demande sur les centres urbains au détriment du périurbain
- Un impact de la crise des marchés de l'immobilier

Des questionnements induits :

- 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 ?
 - Quelle prise en compte des objectifs du PDH ?
- ⇒ Nécessité d'une actualisation des enjeux des marchés de l'habitat dans l'agglomération dans l'optique de l'actualisation du PLH

AXE I : RELANCER LA PRODUCTION D'HABITAT

2 L'action dans le cadre des PLU

La révision générale des Plans Locaux d'Urbanisme, prescrite le 21 juin 2002 et achevée par les dernières approbations en décembre 2007, a permis d'assurer une traduction directe du PLH, par une élaboration chronologique :

> Les objectifs quantitatifs du PLH ont ainsi été repris dans chaque PADD, retranscrits à l'échelle communale.

> Des secteurs stratégiques pour l'habitat, notamment social, ont été inscrits dans les PLU, permettant de dégager des capacités constructives en adéquation avec ces objectifs : 43000 logements sur la durée du PLU soit environ 4300/an.

Différents outils ont pour cela été mobilisés :

- > zonage et règlement favorisant la diversification des formes d'habitat et le renouvellement urbain,
- > limitation des zones d'extension de l'urbanisation,
- > orientations d'aménagement et servitudes de mixité sociale.

L'année 2008 a été marquée par l'étude de l'opportunité d'une prise en compte des prescriptions de la loi Engagement National pour le Logement (ENL) entraînant une modification des PLU :

> La Loi ENL introduit la possibilité de délimiter des secteurs dans lesquels sera imposée la réalisation d'une part de logement locatif dans les opérations privées d'une certaine dimension.

> une étude partenariale entre Nantes Métropole, l'AURAN et les communes, centrée dans un premier temps sur les communes de première couronne.

> Une inscription déjà opérée dans les PLU de Nantes et Rezé.

Perspectives :

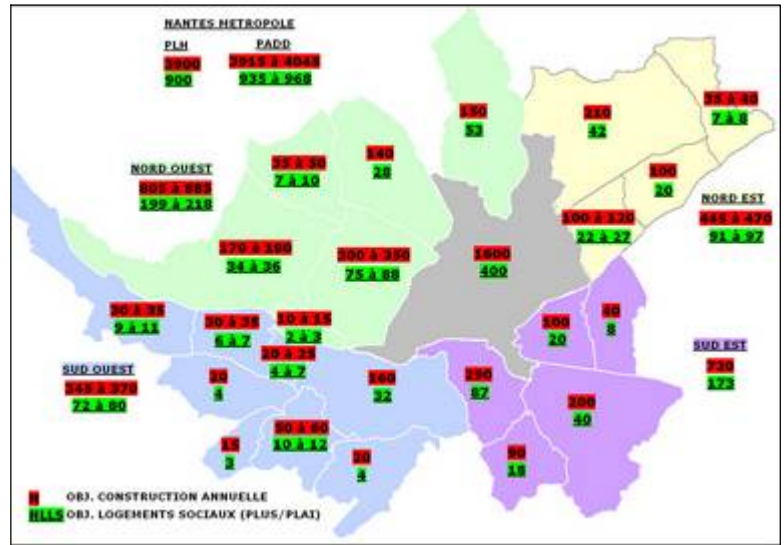
- Impact des dispositifs en faveur du logement social à évaluer : difficultés liées au montage d'opération et croisement avec les règles de constructibilité, stationnement, hauteur...
- Impact des mutations des marchés locaux de l'habitat sur les objectifs quantitatifs à évaluer, dans le cadre de l'actualisation du PLH et les besoins induits en consommation foncière (voir tableau ci-dessous)
- Dynamisation de l'animation territoriale auprès des communes : revisiter la cohérence entre objectifs et réalisations et planifier et/ou prioriser les ouvertures à l'urbanisation

Ces dernières années, la consommation d'espace liée à la construction neuve est optimisée à l'échelle de Nantes Métropole.

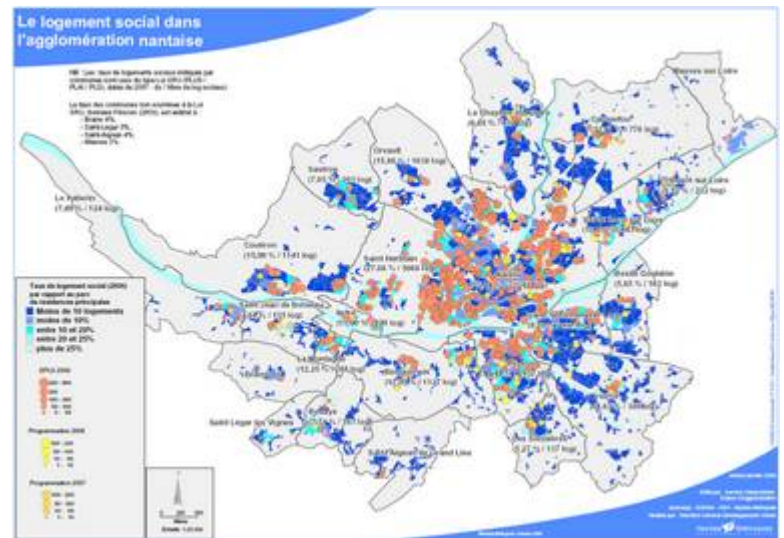
Estimation des besoins de fonciers à l'horizon 2015

projections 2007	Besoins en RP	Type construction						Besoins en foncier en ha				densité à l'ha	
		Collectif		ind. Grpé		Ind pur		Collectif	ind.grpé	ind pur	Total		
Période 1990-1995													
Loire Atlantique	11 953	6 175	51,7%	1 516	12,7%	4 262	35,7%	53,1	70,4	523,1	646,7	18,5	
Nantes Métropole	6 097	4 001	65,6%	622	10,2%	1 474	24,2%	30	27,8	121,2	179	34,1	
Période 1996-2001													
Loire Atlantique	11 953	4 775	39,9%	1 154	9,7%	6 024	50,4%	51,4	56,0	770,3	877,7	13,6	
Nantes Métropole	6 097	3 829	62,8%	649	10,6%	1 619	26,6%	35,7	28,2	148,8	212,7	28,7	
Période 2002-2007													
Loire Atlantique	11 953	5 491	45,9%	1 075	9,0%	5 387	45,1%	54,7	56,1	628	738,8	16,2	
Nantes Métropole	6 097	4 613	75,7%	421	6,9%	1 063	17,4%	40,3	18,1	95,9	154,4	39,5	

Carte PADD



Carte de la répartition des logements sociaux par section cadastrale (travail sur les périmètres ENL)



3 Développer une politique foncière en faveur de l'habitat

Un dispositif instauré par le conseil communautaire le 18/06/2004 et s'appuyant sur 2 outils :

- l'acquisition directe de foncier par Nantes Métropole pour les opérations majoritairement constituées de logements sociaux (petites opérations d'habitat en milieux urbains diffus identifiés dans les PLU) pour un portage de 2 à 4 ans.
- le Programme d'Action Foncière au bénéfice des communes en vue de constituer des réserves à moyen et long terme pour l'habitat (pour les opérations nouvelles d'habitat groupé (ZAC) pilotées par les communes en zone AU)

PAF HABITAT

Depuis 2004, nous observons une montée en puissance progressive de la politique foncière de Nantes Métropole en faveur de l'habitat, pour une surface totale (hors reventes) d'environ 55,3 hectares et pour un coût d'acquisition global de l'ordre de 17 millions d'euros.

La Politique foncière en faveur de l'habitat social

A l'instar du PAF Habitat, l'action en faveur du logement social connaît une progression forte depuis 2004. A ce jour, près de 5,6 ha (hors revente) ont été acquis pour un montant global d'investissement de près de 9,6 millions d'euros : 41 opérations dont 10 sont engagées qui représentent 174 logements sociaux à construire. Cette action sur le foncier participe pleinement au financement du logement social, lors de la cession de ces parcelles à des bailleurs : 1 tiers des acquisitions a fait l'objet de projet ou d'étude de faisabilité par des bailleurs sociaux.

Les ZAD

Une politique foncière efficace passe également par la mise en place de **Zones d'Aménagement Différé** qui permettent la constitution d'une réserve conséquente de foncier à moyen ou long terme.

A ce jour :

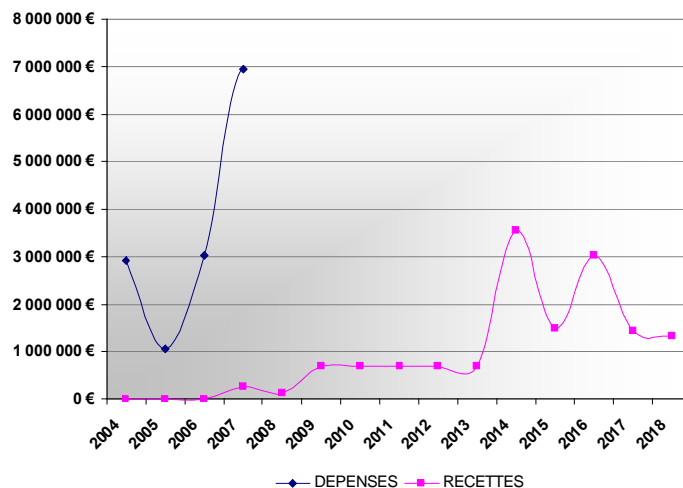
- >22 ZAD créées
- >17 ZAD en instruction par le Préfet
- >15 ZAD en préparation (provisoire)

principalement situées en zone 2AU ou NX des Plans Locaux d'Urbanisme (plus de 700 ha / sur les 2000 ha)

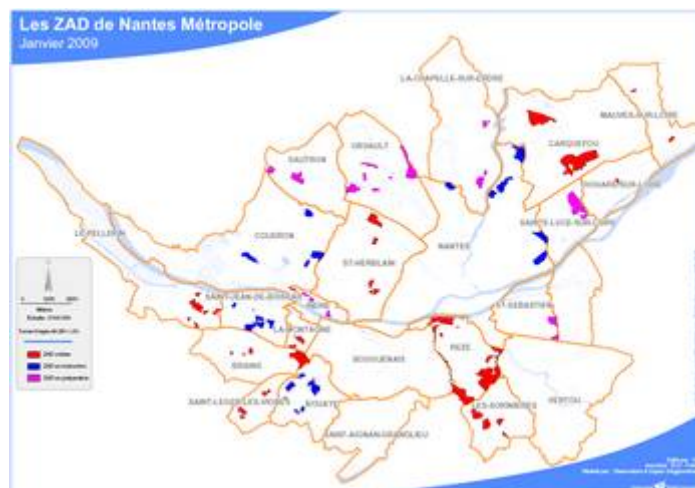
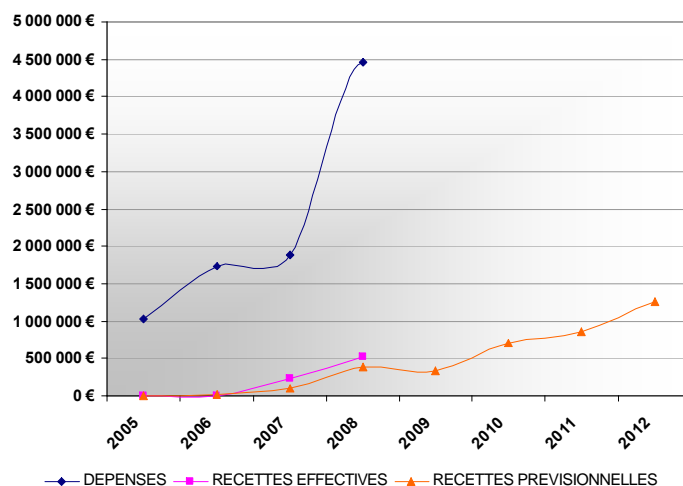
Perspectives :

Nécessité de prioriser les opérations et réinterroger le dispositif d'action foncière et de développer une stratégie d'action foncière en lien avec la politique de l'habitat (critères de priorité).

PAF HABITAT – Recettes prévisionnelles



Habitat Social – Recettes prévisionnelles à 4 ans



L'activité du marché de l'immobilier sur Nantes-Métropole

L'étude du fichier des DIA (Déclarations d'intention d'aliéner) fait apparaître un tassement du nombre des demandes déposées sur l'ensemble du territoire pour atteindre un niveau plus faible qu'en 2004 (moins de 6 500 demandes enregistrées en 2008).

Ces demandes de mutations portent pour près de 68% d'entre-elles sur des logements. Plus de 10% des transactions concernent des terrains à bâtir.

Plus des ¾ des biens sont des propriétés bâties.

Les particuliers représentent plus de 78% des vendeurs de biens. Les sociétés d'économie mixte et les sociétés spécialisées dans l'immobilier représentent entre 7% et 8% des propriétaires.

Les biens, objets de ces mutations, se concentrent sur la ville de Nantes (près de 40%) et sur les communes de la première couronne (notamment Rezé, Saint-Herblain, Saint Sébastien sur Loire et Orvault).

REPARTITION GEOGRAPHIQUE

	Nbre de dossiers	Part
SUD-OUEST	727	11,2%
NORD-OUEST	1166	18,0%
NORD-EST	546	8,4%
SUD-EST	1463	22,6%
NANTES	2561	39,6%
Total	6463	100,0%

Cependant, en fonction de la taille de la commune, nous observons que les communes périphériques sont proportionnellement les plus actives du point de vue de la vente immobilière. Ces tendances sont évidemment étroitement liées à l'existence de zones opérationnelles en activité sur les territoires étudiés.

Les préemptions

37 dossiers ont fait l'objet d'une procédure de préemption (35% pour des logements et 30% environ pour des terrains à bâtir).

Les biens acquis seront utilisés en majorité pour la production de logements (48,6% préemptés au titre de la politique locale de l'habitat et 5,4% au titre du PAF Habitat).

L'impact sur le coût d'acquisition :

Habitat

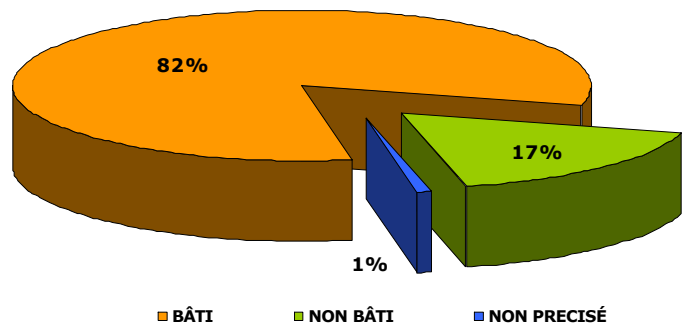
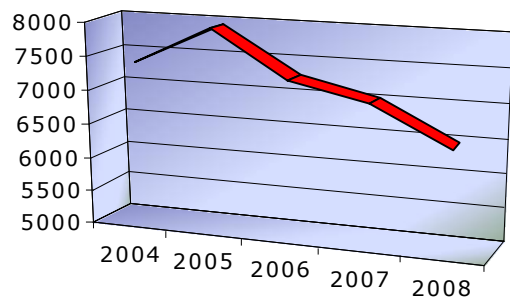
Montant mise en vente	4 199 650,0 €	
Estimation domaines	3 889 354,0 €	310 296,0 €
Proposition achat	3 887 474,0 €	312 176,0 €

Les délégations

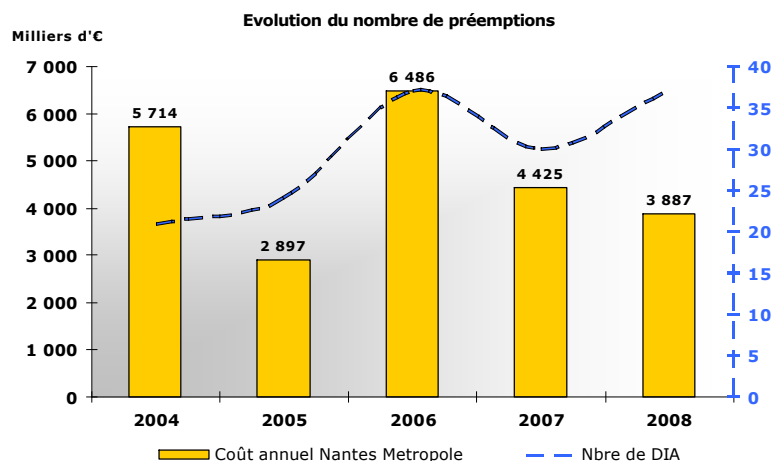
30 DIA ont fait l'objet d'une procédure de délégation.

60% des biens concernent des propriétés bâties. Près de 57% de logements et plus de 13% de terrains à bâtir.

Evolution du nombre de DIA



	DIA-LOGEMENT	DIA TERRAIN A BÂTIR	Total DIA LOGEMENT	RP 1999	Activité relative
SAINT JEAN DE BOISEAU	55	84	139	1574	8,8%
SAINT LEGER LES VIGNES	10	8	18	386	4,7%
LE PELLERIN	49	11	60	1390	4,3%
CARQUEFOU	124	68	192	5327	3,6%
REZÉ	494	37	531	15082	3,5%
LA MONTAGNE	71	5	76	2186	3,5%
INDRE	51	1	52	1519	3,4%
THOUARÉ SUR LOIRE	63	13	76	2251	3,4%
SAINTE LUCE SUR LOIRE	46	83	129	3870	3,3%
VERTOU	189	45	234	7226	3,2%
BOUAYE	31	28	59	1826	3,2%
LA CHAPELLE SUR ERDRE	135	39	174	5525	3,1%
BOUGUENAIS	133	40	173	5572	3,1%
MAUVES SUR LOIRE	12	12	24	805	3,0%
LES SORINIERES	58	3	61	2093	2,9%
COUERON	152	21	173	6347	2,7%
SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE	233	34	267	9952	2,7%
ORVAULT	233	9	242	9127	2,7%
SAINT AIGNAN DE GRAND LIE	23	7	30	1146	2,6%
BRAINS	13	5	18	747	2,4%
BASSE GOULAIN	41	9	50	2445	2,0%
SAUTRON	41	6	47	2366	2,0%
NANTES	1898	76	1974	130582	1,5%
SAINT HERBLAIN	198	23	221	17555	1,3%
Total	4353	667	5020	236899	2,1%



Le Logement Individuel :

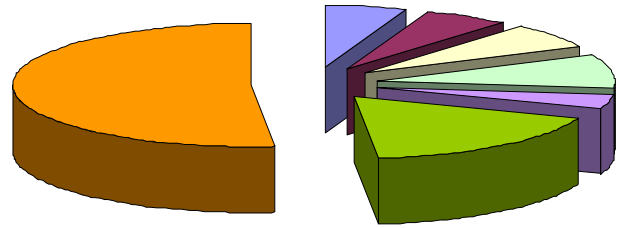
Les DIA portent:

- soit sur des logements de moyenne surface (102 biens compris entre 60 et 87 m²) entrant dans le champ des maisons de ville ou maisons groupées

- soit sur des logements de grande surface (supérieure à 100 m²).

Le coût moyen de mise en vente est légèrement inférieur à 200 000 € (frais inclus), pour un coût moyen au m² de 1 369€.

Répartition par surface (en m²)



■ <46 ■ 46 - 59 ■ 60 - 72 ■ 73 - 87 ■ 88 - 98 ■ 99 - 149 ■ 150 et +

INDIVIDUEL

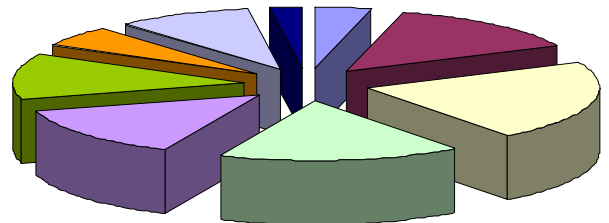
	Surface en m ²						
	<46	46 - 59	60 - 72	73 - 87	88 - 98	99 - 149	150 et +
Nbre	37	40	42	60	27	120	348
Surface totale	1 106	2 091	2 800	4 774	2 495	14 745	69 736
Surface moyenne	30	52	67	80	92	123	200
Prix total	3 110 314 €	5 395 360 €	6 561 862 €	10 878 000 €	5 170 090 €	23 976 145 €	78 713 525 €
Prix moyen	84 063 €	134 884 €	156 235 €	181 300 €	191 485 €	199 801 €	226 188 €
Prix moyen / m ²	2 812 €	2 580 €	2 344 €	2 279 €	2 072 €	1 626 €	1 129 €

Le Logement Collectif :

Les biens faisant l'objet d'une procédure d'acquisition sont composés essentiellement de logements de petite et moyenne surface (de 18 à 87 m²).

La surface moyenne est de 60 m² pour un coût d'acquisition de près de 139 000 € soit 2 280 € du m².

Répartition par surface (en m²)



■ <18 ■ 18 - 29 ■ 30 - 45 ■ 46 - 59 ■ 60 - 72 ■ 73 - 87
■ 88 - 98 ■ 99 - 149 ■ 150 et +

COLLECTIF

	Surface en m ²								
	<18	18 - 29	30 - 45	46 - 59	60 - 72	73 - 87	88 - 98	99 - 149	150 et +
Nbre	36	132	202	160	129	114	51	88	22
Surface totale	548	3205	7532	8438	8608	9085	4735	10221	4080
Surface moyenne	15	24	37	53	67	80	93	116	185
Prix total	1 604 221 €	8 308 407 €	18 101 263 €	20 295 714 €	19 136 109 €	19 788 450 €	10 608 629 €	23 877 194 €	6 986 750 €
Prix moyen	44 562 €	62 942 €	89 610 €	126 848 €	148 342 €	173 583 €	208 012 €	271 332 €	317 580 €
Prix moyen / m ²	2 927 €	2 592 €	2 403 €	2 405 €	2 223 €	2 178 €	2 240 €	2 336 €	1 712 €

(les valeurs mentionnées prennent en compte le coût de la parcelle)

Le Terrain à Bâtir :

Les transactions portent sur des parcelles de petite et moyenne surface (de 250 m² à 750 m²).

Le prix moyen de terrains de cette taille est de 89 327 € pour une surface moyenne de 458 m² (soit 195 € par m² environ)

	Surface en m ²						
	<250	250-499	500 - 749	750 - 999	1000 - 1249	1250-1499	1500 et +
Nbre	37	211	144	43	28	18	103
Surface	7052	75860	86881	36243	30736	24727	658229
Surface moyenne	190,6	359,5	603,3	842,9	1 097,7	1 373,7	6 390,6
Prix total	3147235	17253582	14457658	5489065	3956940	2780094	43164887
Prix moyen	85 060 €	81 771 €	100 400 €	127 653 €	141 319 €	154 450 €	419 077 €
Prix moyen / m ²	446 €	227 €	166 €	151 €	129 €	112 €	66 €

4 Optimiser les opérations dévolues à l'habitat

Les Conventions tripartites

L'intervention en amont des communes et de Nantes Métropole dans le processus de coproduction du logement dans les zones d'habitat permet de fixer les objectifs de réalisation tant quantitatifs que qualitatifs.

Ces zones font l'objet d'une contractualisation avec les communes et les aménageurs sous forme de conventions tripartites :

- **17 conventions tripartites signées**, représentant 9148 logements, dont 23,9% de logements sociaux dont la réalisation s'échelonne jusqu'en 2016.
- **8 conventions en cours de signature**, pour un total de 3920 logements dont 24% de logements sociaux.
- **7 zones en étude**, pour 935 logements dont 23,9% de logements locatifs sociaux, ainsi que la ZAD des Isles (1100 logements supplémentaires).

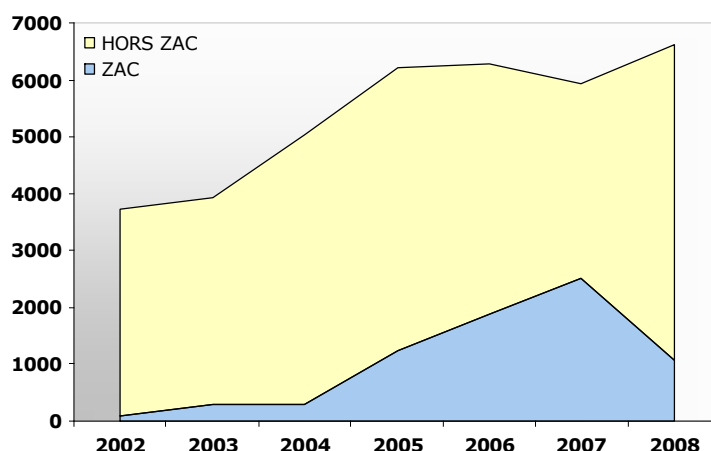
En moyenne annuelle entre 2004 et 2007, la production de logements en ZAC (sur la base des permis délivrés – source SITADEL / DRE) représente 25,4% de l'ensemble des logements. Sur l'année 2008, nous observons une chute de la part des logements autorisés en ZAC (16,3%), portée principalement par des programmes de petites tailles ou la production de logements individuels par des particuliers.

La réserve théorique de logements en ZAC représente plus de 6 années des objectifs PLH.

Outre les objectifs quantitatifs, cette démarche partenariale a permis la mise en œuvre d'un dispositif de minoration de la charge foncière pour le logement social à des coûts compris entre 100 et 180 €/m² HON.

Ce partenariat permet également, tout en respectant l'équilibre des opérations, de proposer des logements dans une gamme de prix intermédiaire (prix de vente <2200 à 2400 €/m² habitable) afin de favoriser les mobilités résidentielles (sortie du parc locatif social et privé pour un certain nombre de ménages solvabilisés dans le cadre de cette démarche). Les conditions de reventes sont peut-être définies dans le cadre de clauses anti-spéculatives.

Evolution de la production en ZAC



Les aides moyennes de Nantes Métropole à l'aménagement :

Aides à l'aménagement :	510 €/lgt
Travaux d'accompagnement :	2 400 €/lgt
Aides moyenne arrondie :	3 000 €/lgt

Perspectives

- ⇒ Evaluation du dispositif d'intervention de Nantes Métropole
- ⇒ Privilégier une approche globale de développement urbain (logement, équipements, déplacements)
- ⇒ Affiner les objectifs de production par commune et par type de logement dans le cadre de l'actualisation du PLH
- ⇒ Pour éviter un effet de concurrence entre les ZAC, notamment dans le contexte actuel de crise de l'immobilier : nécessité d'une planification des opérations d'habitat ainsi que d'une coordination et une veille facilitées par la mise en place d'un système d'observation

	Objectif annuel PLH	Part produite en ZAC	Nbre de logements projetés	Nbre de logements autorisés	Reste à produire	Equivalent année production PLH	Cumul
période 2004-2007			990			1,0	
ZAC convention tripartites	3900	25,40%	9 148	2 725	6 423	6,5	
Conventions en projet			3 920	0	3 920	4,0	10,4
Zones en étude			935	0	935	0,9	11,4

La production moyenne en ZAC est relativement importante (près du quart des logements autorisés), même si des déséquilibres territoriaux apparaissent (voir annexes « répartition par commune »).

4 Optimiser les opérations dévolues à l'habitat

Les Opérations Pilotes

Mauves-sur-Loire : secteur centre bourg et Pontereau Piletière

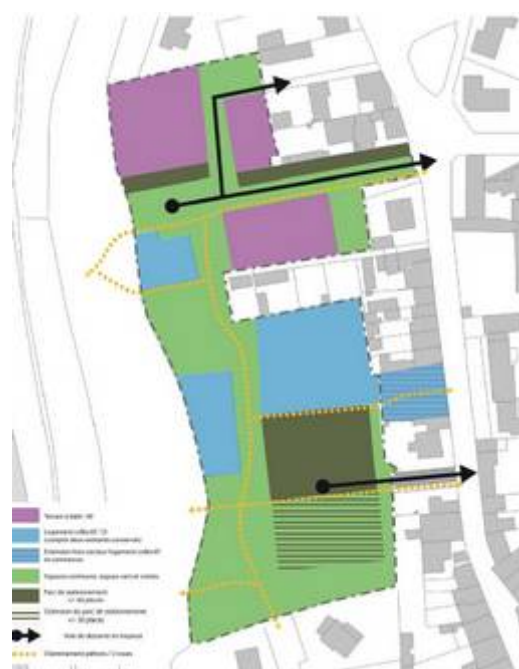
La réalisation d'opérations pilotes d'habitat, prévues dans le PLH, répondent à un double objectif :

- > Lutter contre l'étalement urbain en proposant des formes d'habitat peu consommatrices d'espace (densité de 28 à 60 logts/ha)
- > Favoriser l'accès social et la primo-accession par une maîtrise des coûts de sortie tout en assurant la recherche d'une qualité architecturale et urbaine, nécessaire au succès de ce type de logements.

Les opérations pilotes ont fait l'objet d'un appel à projet auprès des communes de l'agglomération.

4 sites ont été retenus :

- > Mauves sur Loire : les zones d'urbanisation future Centre Bourg et Pontereau Pilotière. (stade pré-opérationnel)
- > Bouaye : la ZAC des Ormeaux (consultation des opérateurs à venir)
- > Les Sorinières : la ZAC des Vignes (réalisation en deux tranches - la première tranche est en cours de réalisation par ATARAXIA.
- > Rezé : La Piroterie II, en cours d'aménagement.



La relance de la production d'habitat doit également permettre de répondre à des initiatives privées :

Une démarche partenariale d'éco construction

La ville de Rezé accompagne un projet d'habitat individuel groupé dense et durable sur le fonctionnement en coopérative devant permettre une auto-gestion du quartier et la limitation des effets spéculatifs.

Sur une parcelle de 3785 m² (faisant l'objet d'une servitude de mixité sociale), projet de 12 logements dont 50% de sociaux ou d'abordable.

Les obligations réglementaires (notamment la part de logements sociaux et les règles de constructibilité - stationnement) compliquent le montage de ce type de projet.

Projet de logement groupé écologique, Habitats et Énergies Naturelles (HEN)



AXE II : DIVERSIFIER L'OFFRE POUR ASSURER LES PARCOURS RESIDENTIELS DES MENAGES

1 Accompagner la production de logements sociaux

Evolution de la programmation

Afin de favoriser, l'accès du plus grand nombre à un logement et développer les parcours résidentiels, le PLH a fixé les objectifs suivants :

900 logements neufs par an dont 150 au titre de la reconstruction (400 logements sur Nantes et 500 dans les autres communes de l'agglomération).

L'évolution de la programmation entre 2001 et 2008 montre une progression nette du nombre global de logements sociaux financés ou agréés sur l'agglomération. 2004 apparaît comme l'année charnière avec un doublement du nombre de logements financés. Cet accroissement est confirmé depuis la prise de la délégation des aides à la pierre :

> chaque année, depuis 2006, la programmation de logements sociaux en PLUS et PLAI dépasse les objectifs du PLH, en 2008 (1017 logements financés).

> l'offre en logements adaptés (PLA I) est largement supérieure aux objectifs PLH, avec 230 logements subventionnés pour un objectif de 75 unités sur l'année 2008.

> la répartition au sein du territoire tend à s'équilibrer. Nantes dépasse toujours largement les objectifs fixés par le PLH avec plus de 500 logements agréés en 2008.

Pour la première fois cette année, les engagements sur les communes hors Nantes dépassent également les objectifs territorialisés du PLH (500 logements/an).

Nous y voyons l'impact de la mobilisation de foncier opérée par la ville, mais également l'effet induit par les grandes opérations d'aménagement.

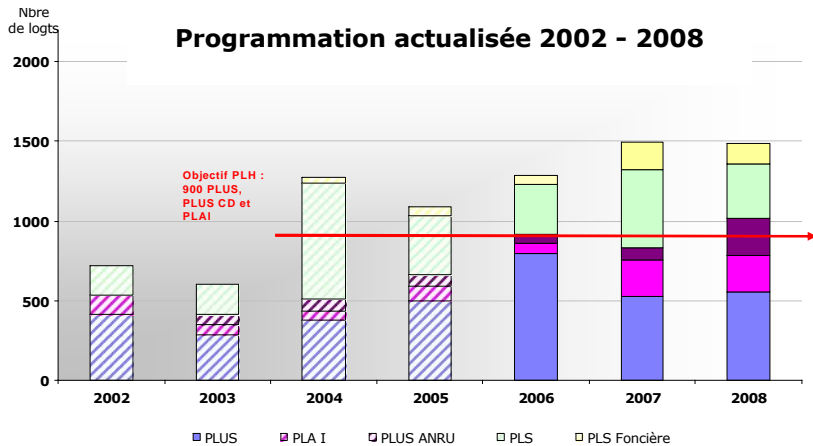
L'impact de la hausse sensible de la production 2005-2006 devrait se faire sentir en termes de livraisons sur 2008 et 2009, le nombre de logements livrés étant resté à un niveau plancher jusqu'en 2007. Est en cause l'accroissement du délai moyen entre la décision de financement et la livraison effective, témoignant d'une augmentation des délais de montage des opérations (difficultés de bouclage des marchés et équilibres financiers des opérations).

Ces écarts ont une incidence budgétaire pour Nantes Métropole : décalage croissant entre engagement financier et réalisation des crédits de paiement, autrement dit, un creusement des écarts entre l'engagement de financement et le paiement effectif des aides.

EVOLUTION DE LA PROGRAMMATION DES LOGEMENTS SOCIAUX 2002-2008

	Avant prise de délégation				Après prise de délégation		
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
PLUS	411	283	380	496	800	530	553
PLA I	121	67	51	95	58	222	230
PLUS CD et PLUS ANRU	-	63	80	74	60	80	234
PLS	184	193	730	368	313	493	340
PLS Foncière	-	-	34	55	59	169	131
TOTAL	716	606	1275	1088	1290	1494	1488

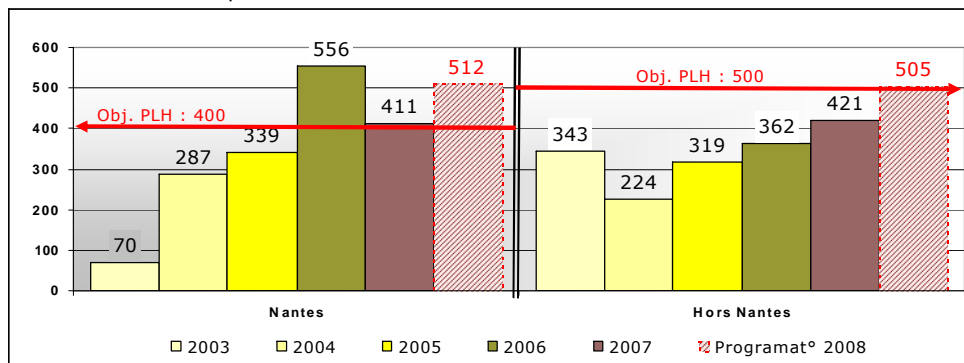
**Le nombre de logements programmés correspond aux décisions de financement.*



La crise ressentie dans le domaine de la promotion immobilière devrait se faire ressentir de plusieurs manières sur la production de logements sociaux :

> accroissement du nombre de logements financés (par le biais du rachat d'un certain nombre de logements pour relancer la construction (mesure des « 30 000 logements annoncée en oct. 2008)),

> risque d'annulation des programmes en VEFA (hors mesure des 30000 logements),



AXE II : DIVERSIFIER L'OFFRE POUR ASSURER LES PARCOURS RESIDENTIELS DES MENAGES

1 Accompagner la production de logements sociaux

Le Financement du logement social

Depuis 1999, nous assistons à une augmentation continue du prix moyen de revient du logement social.

> + 78% entre 1999 et 2007 (prix estimé au moment de la demande de financement)

> + 5 700 € par logement et par an depuis 1999.

Cette envolée des coûts de la construction s'accompagne des coûts liés aux exigences nouvelles en faveur de la performance énergétique mais également des contraintes réglementaires en matière d'accessibilité au logement pour les personnes handicapées ou liées au PLU (stationnement, hauteur,...).

Les éléments nécessitent un recours aux fonds propres des bailleurs de plus en plus important (20% en moyenne en 2007 contre 15 % en 2006) et une augmentation conséquente des aides publiques. En 2008, les crédits de paiement de Nantes Métropole pour la construction neuve (PLUS-PLAI-PLUSCD) s'élèvent à 2,4 millions d'euros pour une aide moyenne de 8 000€ par logement PLUS et 10 000€ pour un PLAI. Dans le même temps, la collectivité a programmé 7,9 millions d'euros d'engagement pour financer de futures opérations.

La prise de décision des aides à la pierre, en 2006, a permis de répondre en partie à ces difficultés et présente des atouts non négligeables :

guichet unique sous l'égide de Nantes Métropole meilleure prise en compte de la réalité et des difficultés du montage de certaines opérations

> financement adapté à chaque opération.

Perspectives :

Dans le cadre du PLH actualiser les modalités de financement du logement social et adapter notre aide

Action nouvelle en faveur de la performance énergétique

En 2006, le conseil communautaire a adopté la mise en œuvre d'un **fond pour la performance énergétique dans le logement social**. Ce fond s'accompagne d'une expertise interne de Nantes Métropole avec la création de la mission énergie permettant d'accompagner les différents partenaires dans leurs démarches de construction neuve ou de réhabilitation de leur parc.

> 2008 : environ 1 000 logements ont été subventionnés (350 logements neufs et 650 logements réhabilités).

Un budget global plafonné à 500 000€, alors qu'il n'était que de 400 000 € en 2007.

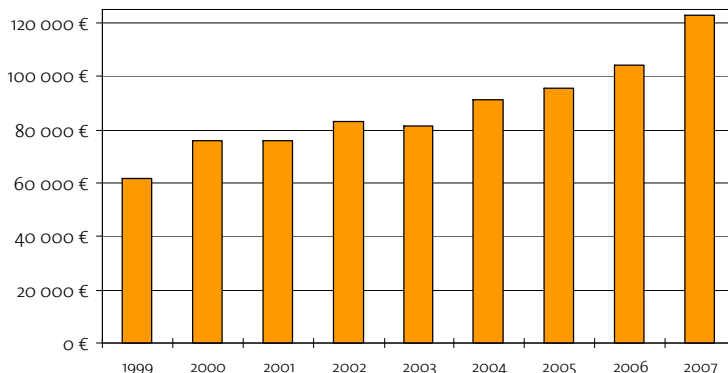
Ces opérations visent des économies de charges énergétiques annuelles pour les locataires :

> Eau chaude sanitaire produite par des capteurs solaires (50 à 60 € de moins)

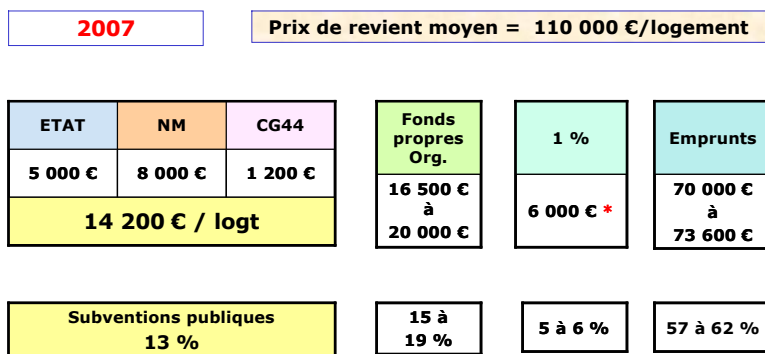
> Isolation thermique par l'extérieur : 80 à 100€ de réduction des charges de chauffage par foyer

> Constructions neuves plus performantes que la réglementation : 15 à 20% de consommation énergétique en moins.

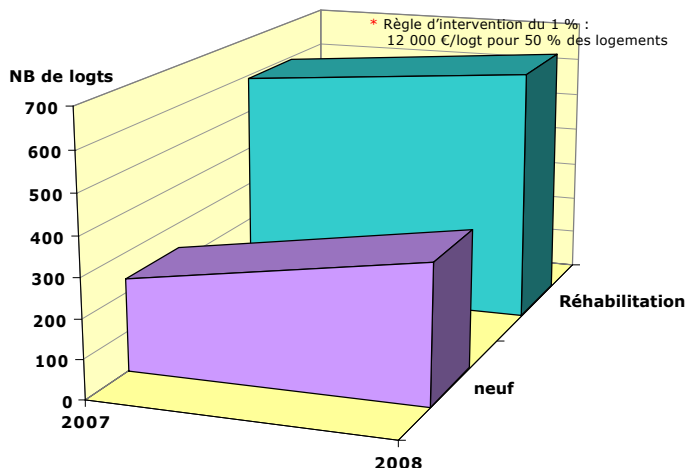
Evolution du coût moyen d'un logement



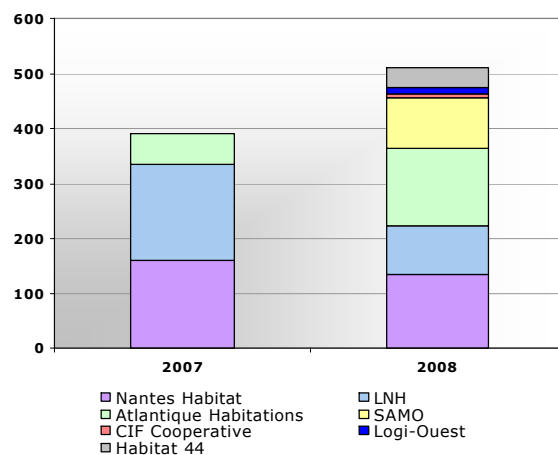
Structure de financement d'un PLUS



Fond pour la performance énergétique



Milliers C Répartition du budget par bailleur



AXE II : DIVERSIFIER L'OFFRE POUR ASSURER LES PARCOURS RESIDENTIELS DES MENAGES

1 Accompagner la production de logements sociaux

La Vente en Etat Futur d'Achèvement

La production de logements en VEFA (promoteur/bailleur) après avoir connu, depuis 2005, un fort développement, amorce un repli imputable aux difficultés connues par le secteur de la promotion privée sur l'année 2008. Cependant, sur 2009, ce type de montage devrait connaître une forte progression avec la mise en œuvre de la mesure de rachat des 30 000 logements aux promoteurs privés.

La Vente en Etat Futur d'Achèvement constitue un outil facilitateur de production de logement social, et de mixité au sein d'opérations d'importance, s'intégrant aussi bien dans les programmes de renouvellement urbain que dans les nouvelles opérations d'aménagement.

Certaines règles ont été clarifiées par la délibération du conseil communautaire du 23/10/2006 :

- > caractère exceptionnel du montage en VEFA (à éviter en ZAC)
- > encadrement des prix de cession aux bailleurs (1 550€ TTC/m² SU plafonnée à 1 900€)
- > aides octroyées aux bailleurs par Nantes Métropole

Le logement locatif intermédiaire (PLS)

La production de ce type de logement, apparu en 2002, a augmenté fortement entre 2006 et 2007.

En 2008, nous assistons à un repli de ce type de produit, avec le retrait massif des investisseurs.

Caractéristiques du PLS :

- > 36% de la production neuve de logements locatifs sociaux entre 2001 et 2008 (hébergement collectif compris)
- > 62% des logements neufs en hébergement collectif et 25% de logements familiaux
- > produit principalement par des associations, la foncière logement, le CG 44 et des investisseurs
- > une typologie contrastée en fonction des opérateurs :

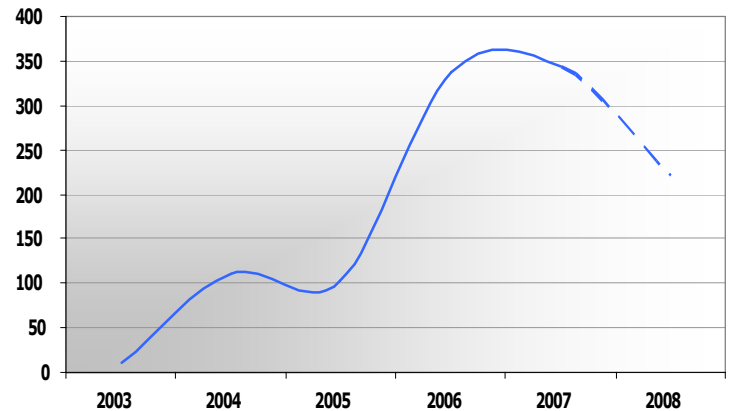
- la foncière produit du logement familial de moyenne surface (T3/T4)
- les investisseurs s'orientent à plus de 80% sur le T2/T3

> rôle majeur du PLS dans la production de petits logements (T1 ou T1Bis représentant 18% de la production de logements neufs) en structure d'hébergement collectif. 60% de ces logements sont financés en PLS.

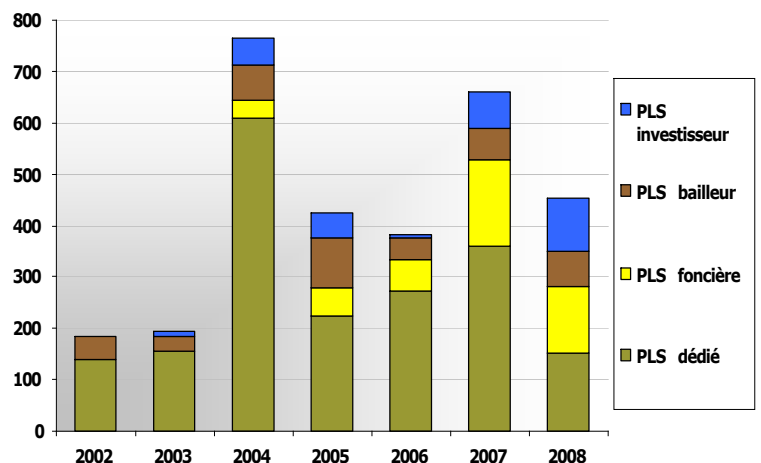
> un coût moyen élevé, au regard des autres types de financement :

- 2 300 à 2 400 €/m² pour le PLS
- 2 600 à plus de 3 000€/m² pour le PLS Foncière.

Nombre de logements produits en VEFA



	prix moyen au m ²	prix de revient par m ² SU
Maîtrise d'ouvrage directe	104 520 €	1 567 €
VEFA	102 205 €	1 609 €



AXE II : DIVERSIFIER L'OFFRE POUR ASSURER LES PARCOURS RESIDENTIELS DES MENAGES

1 Accompagner la production de logements sociaux

Bilan art. 55 Loi SRU

L'année 2007 est marquée par l'entrée de la commune de Bouaye dans le dispositif relevant de l'article 55 de la Loi SRU imposant l'obligation d'avoir 20% de logements sociaux. Ceci explique l'accroissement marqué du décalage entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux sur les communes de l'agglomération soumises à l'article 55 de la Loi SRU.

	2002	2007	Evolution
Résidences Principales	242 671	255 696	5,4%
Logements sociaux	46 355	49 837	7,5%

Entre 2002 et 2007, l'effort de construction de logements sociaux a permis de compenser la progression du nombre de résidences principales permettant de préserver l'équilibre précaire existant.

Cependant cette évolution moyenne masque des disparités fortes en fonction des territoires.

Taux SRU 2007 sur l'agglomération : **19,49%**
Taux SRU (hors Nantes et St-Herblain) : **11,88%**

Compte tenu des objectifs de rattrapage SRU initialement fixé à 20 ans sur un rythme de 370 logements par an, ce sont aujourd'hui, **534 logements par an** qu'il faudrait construire, uniquement pour résoudre le déficit existant.

L'effort de production engagé doit se poursuivre à un rythme équivalent, dans un contexte de production de logements de plus en plus difficile.

A noter :

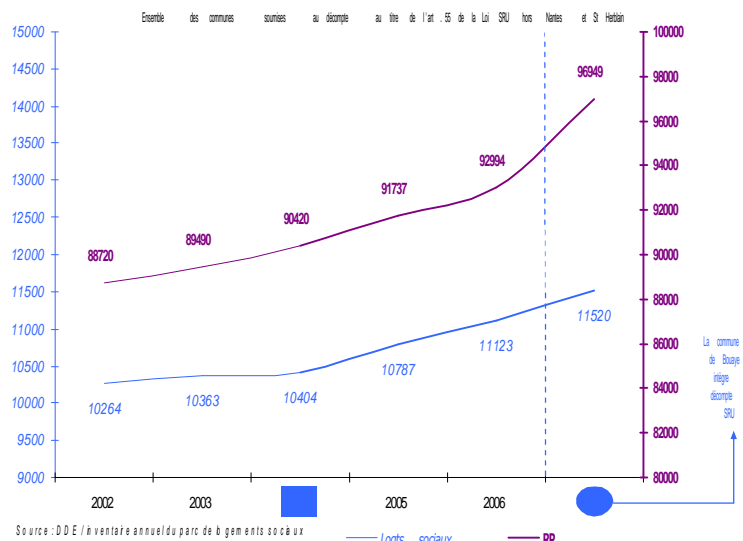
En 2008, un certain nombre de communes de l'agglomération ont fait l'objet d'un constat de carence de la part des services de l'Etat pour non respect des objectifs triennaux imposés pour rattraper le déficit SRU.

	2002	2007	Evolution
Logements sociaux manquant dont :	7478	7878	400
Secteur NO (hors St-Herblain)	1823	2003	180
Secteur NE	1348	1236	-112
Secteur SO (hors Bouaye)	679	740	61
Bouaye	NC	267	267
Secteur SE (hors Rezé)	3169	3195	26
Rezé	459	437	-22

Perspectives :

Rattrapage SRU à prendre en compte dans la révision des objectifs PLH.

Evolution du nombre de Résidences principales et du nombre de logements sociaux



Secteur Nord-Ouest

La Chapelle sur Erdre	825
Coueron	286
Indre	136
Orvault	428
Sautron	328
2003	2003

Part du déficit global **25,4%**

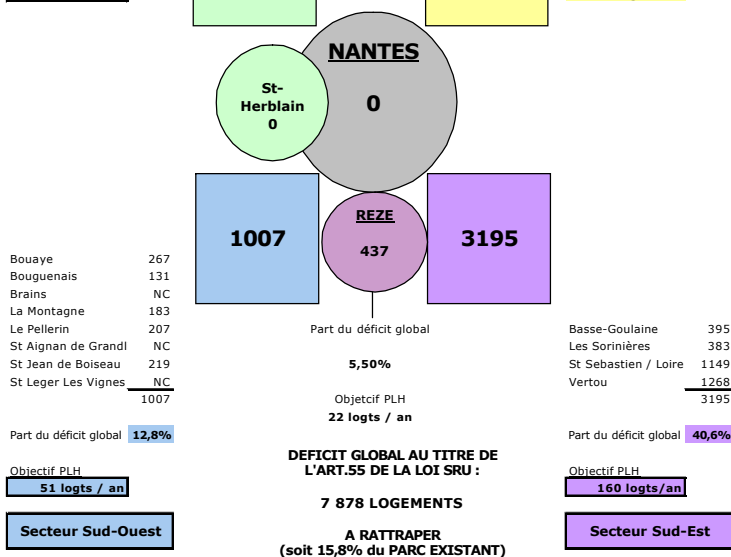
Objectif PLH **101 logts / an**

Secteur Nord-Est

Carquefou	475
Mauves / Loire	NC
Ste Luce / Loire	434
Thouaré / Loire	327
2003	1236

Part du déficit global **15,7%**

Objectif PLH **62 logts / an**



Sources : DDE-Inventaire art.55 Loi SRU – 2002-2007

AXE II : DIVERSIFIER L'OFFRE POUR ASSURER LES PARCOURS RESIDENTIELS DES MENAGES

1 Accompagner la production de logements sociaux

La Réhabilitation

Le PLH a défini des règles d'intervention sur le parc ancien jamais réhabilité (HLMO), qui concerne essentiellement le parc de Nantes Habitat et a fixé les objectifs suivants :

800 remises à niveau du parc ancien
50 restructurations lourdes

Soit **850 logements / an**

> entre 2004 et 2008 : plus de 5 000 logements réhabilités (secteurs ANRU compris).

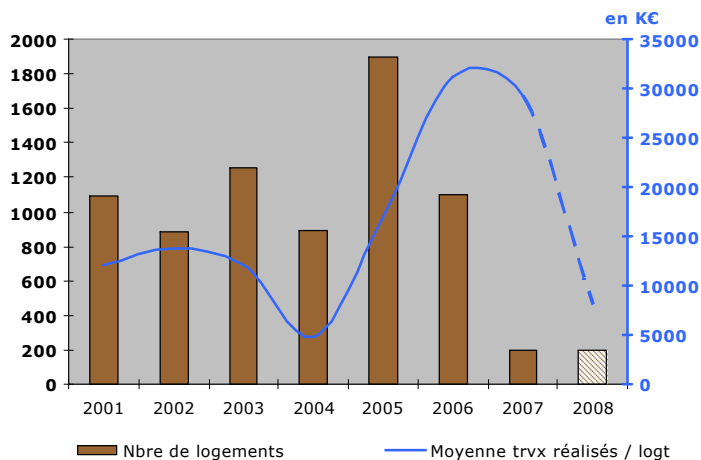
> entre 2001 et 2007 un doublement du montant moyen des travaux par logement passant de 12 000 € en moyenne à près de 30 000 € en 2007, s'expliquant par certaines réhabilitations lourdes de logements.

> une augmentation des aides à la réhabilitation passant de 3 000 € en moyenne en 2001 à 11 000 € en 2007 tous financeurs confondus.

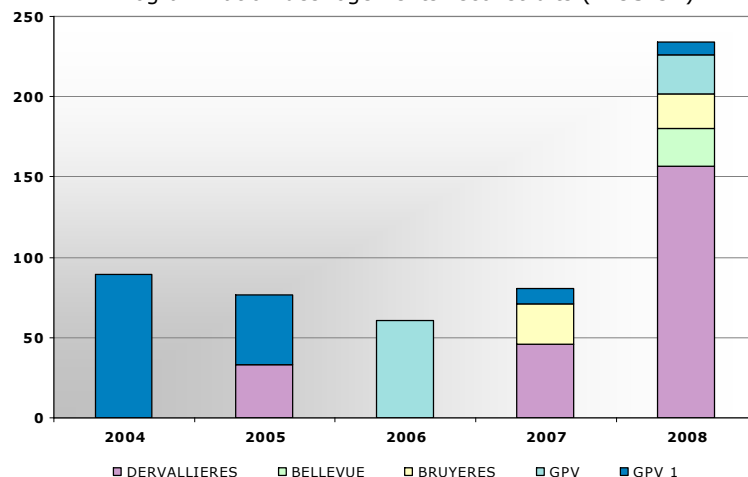
> une progression massive de la part des financements accordés par Nantes Métropole passant de 1 000 € en moyenne par logement en 2001 à plus de 8 000 € par logement en 2007.

Les aides moyennes par logement sur l'année 2008 diminuent fortement. Cette baisse s'explique principalement par la nature des travaux effectués (pas de réhabilitation lourde, travaux de remises aux normes thermiques, adaptation des logements.)

> Budget Nantes Métropole en 2008 (Crédits de paiement) : 2 Millions d'euros.



Programmation des logements reconstruits (PLUS CD)



L'accompagnement de l'ANRU

Quatre sites font l'objet de conventions avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine : le GPV Malakoff, les Dervallières, Bout des Landes Bruyères et Bellevue Harlière.

Le 9 février dernier, la ville de Saint-Herblain et l'ANRU ont également signé une convention concrétisant la réhabilitation du Sillon de Bretagne. A cette occasion, l'ANRU s'est également engagée avec la ville de Nantes pour mener à bien la phase II du GPV Malakoff (ouverture du secteur vers la Loire et le quartier de la gare).

> Au bilan 2008 :
près de 1 000 logements démolis depuis 2003
environ 600 logements reconstruits
1500 logements réhabilités

AXE II : DIVERSIFIER L'OFFRE POUR ASSURER LES PARCOURS RESIDENTIELS DES MENAGES

1 Accompagner la production de logements sociaux

La demande de logements locatifs sociaux

La demande de logements locatifs sociaux augmente de façon continue depuis 2001 pour atteindre 22 338 demandeurs au 31/12/2008.

Le nombre de demandes satisfaites se situe aux alentours de 5 000 demandes par an, avec de légères fluctuations annuelles. La part des demandes satisfaites tend à baisser légèrement pour représenter 24% de l'ensemble des demandes.

Le projet de Loi « mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » prévoit que les plafonds des ressources pour accéder au logement social soient abaissés de 10% et que leur évolution tienne compte de l'indice des prix à la consommation, et non plus du SMIC. Cette mesure aura pour conséquence de permettre l'accès au parc social à 60% de la population (Cabinet ITC – table ronde sur le logement locatif social)

Sur ces 5 000 demandes, près de 35% des ménages sont déjà locataires dans le parc social (demande de mutation interne).

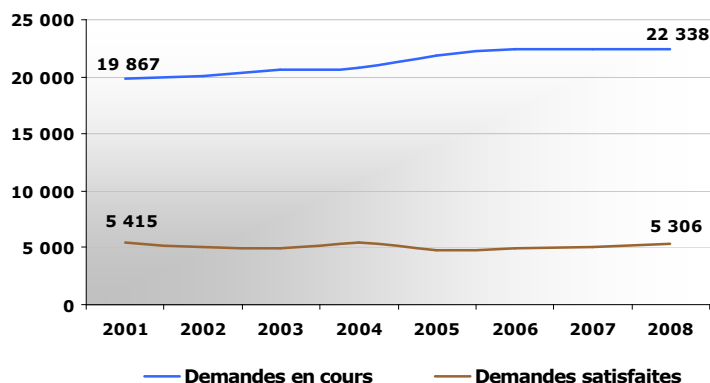
La demande porte principalement sur du T2/T3 (près de 70% de l'ensemble dossiers). Cependant, la demande est satisfaite majoritairement sur du T1 et du T3 au détriment du T2.

La programmation récente tient compte de ces éléments et recentre la production sur les logements T2/T3.

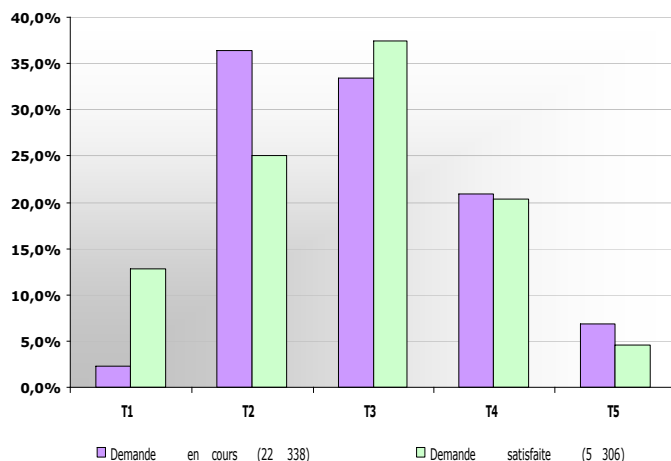
Pour ce qui est des grands logements, davantage représentés dans le parc ancien, la satisfaction de la demande doit également passer par la mobilisation de l'existant en favorisant la mobilité interne du parc, tout en sachant que le taux de rotation relativement stable depuis 2004 (aux environ de 9,7%) reste faible.

Le parc locatif social sur l'agglomération se caractérise également par un taux de vacance faible (1,7% contre 2,3% en moyenne nationale).

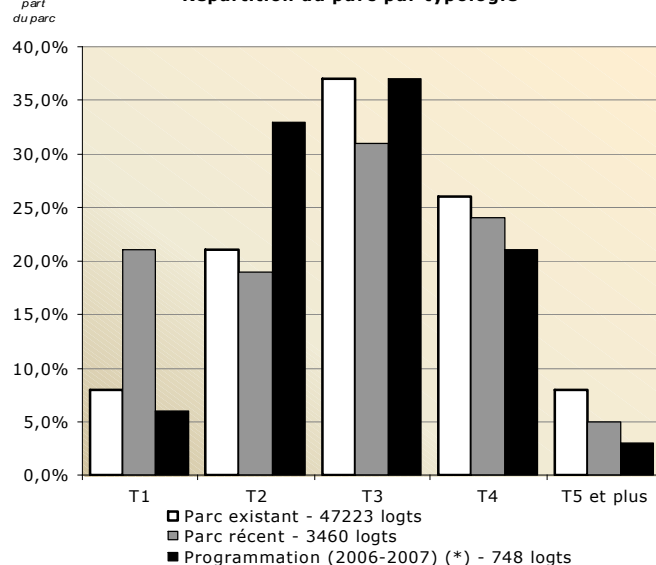
Evolution de la demande locative sociale



Part du parc Répartition de la demande par typologie



part du parc Répartition du parc par typologie



Sources : CREHA OUEST/FDLS 44 2007-2008

AXE II : DIVERSIFIER L'OFFRE POUR ASSURER LES PARCOURS RESIDENTIELS DES MENAGES

2 Réintroduire une offre en accession abordable

La forte croissance des prix de l'immobilier (plus de 100%) en décalage massif par rapport à l'inflation (+17%) entre 2000 et 2007 a eu pour conséquences :

- > la remise en cause des parcours résidentiels induits par l'inadéquation croissante entre le budget des accédants et les types de biens proposés sur le marché local
- > d'importants déséquilibres financiers des opérations d'aménagement incluant une forte proportion de logements sociaux et abordables.

Pour tenter de remédier à ces dysfonctionnements, plusieurs pistes sont à suivre.

Des dispositions nationales

TVA à 5,5% dans les secteurs ANRU

La Loi Engagement National pour le Logement a instauré la mise en place d'une TVA à 5,5% pour la vente de programmes immobiliers situés dans un rayon de 500 m autour d'une Zone Urbaine Sensible comprenant un périmètre ANRU. Cette mesure tend à promouvoir la mise en œuvre de programmes d'accession à la propriété en suivant plusieurs objectifs et notamment :

- > favoriser la mixité des populations dans et autour de ces quartiers spécifiques
- > permettre à des ménages aux ressources plus faibles d'accéder à la propriété par l'achat d'un bien 15% moins cher que les prix du marché.

LE PASS Foncier

A l'instigation de l'Etat, ce dispositif permet de dissocier le foncier du bâti, pour l'achat d'un logement individuel. L'acquéreur paye le terrain à l'issue de l'investissement avec une possibilité de lever l'option d'achat du terrain quand il le souhaite dans les 25 années suivant la signature de l'acte.

Nécessitant le versement d'une aide par la collectivité (à hauteur de 4 000€), il permet à l'acquéreur de bénéficier d'une TVA à 5,5%.

Il cumule un avantage fiscal et une amélioration de solvabilité des candidats (ménages dont les salaires sont proche de 2 300€ et sans apport).

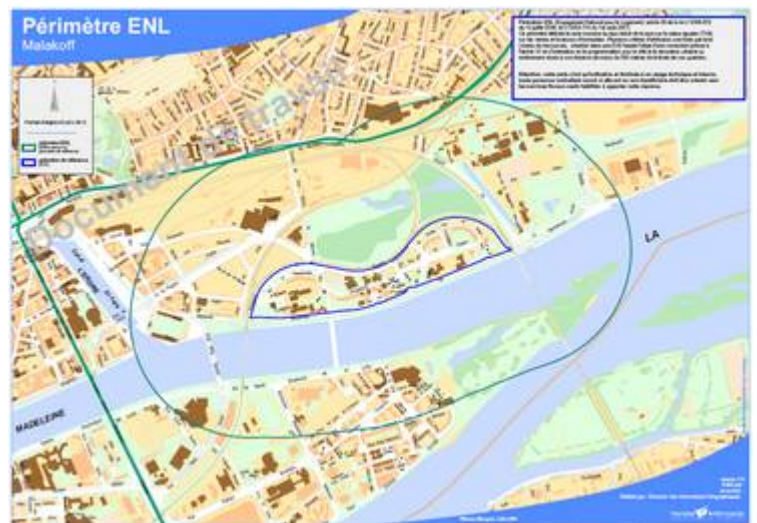
Le PSLA apparaît plus cher en coût d'acquisition, car le bien est vendu à un horizon de 5 ans et le bailleur estime une dévaluation du bien sur la période (le prix de cession s'élevant alors à 148 000 €).

L'actualisation du prix du foncier semble grever fortement l'équilibre budgétaire de l'opération. Cependant, l'évolution du coût est indexée sur l'inflation et reste inférieure au taux annuel d'inflation. C'est également un moyen de valoriser le bien.

> D'autres évolutions sont en cours notamment sur le PTZ national et l'ouverture du PASS Foncier au collectif.

	1996	2006
Prix moyen d'une maison ancienne sur Nantes Métropole	86 400 €	235 700 €
Nombre d'années de revenus pour acheter une maison	3,4 années	7,4 années
Prix moyen d'un terrain sur Nantes Métropole	30 340 €	116 700 €
Nombre d'années de revenus pour acheter un terrain	1,2 années	3,7 années

Sources : DGI Filocom, Chambre de Notaires, nantes Métropole, AURAN



	lot libre	PSLA	PASS Foncier	
			Terrain	Bâti
Terrain	18700€ HT		28 436 € HT	
Maison	1898 € HT /m ² HAB 153737,50 € HT			111 848,40 €
Total HT	172 438 €	146 919,50 €	28 436 € HT	111 848,40 €
TVA	19,60% 33 798 €	5,50% 8 080,50 €	5,50% 1 564 €	5,50% 6 151,70 €
Total TTC	206 236 €	155 000 €	30 000 €	118 000 €
			148 000 €	
Actualisation différé de foncier	1,5% par an 2,5% par an		13 529 €	25 618 €

AXE II : DIVERSIFIER L'OFFRE POUR ASSURER LES PARCOURS RESIDENTIELS DES MENAGES

2 Réintroduire une offre en accession abordable

Le dispositif dans les opérations publiques d'aménagement.

L'urgence de cette situation a généré l'initiation d'un dispositif en faveur de l'accession abordable dont les bases ont été définies par la délibération du Conseil Communautaire du 9 mars 2007 se traduisant par :

- > **un partenariat** en amont des projets entre Nantes Métropole, les communes, les aménageurs et les promoteurs (co-définition du projet (type et répartition des logements) et coût prévisionnel).
- > **un encadrement** des prix de cession du foncier par l'aménageur, des prix de vente par les promoteurs
- > **un cadre anti spéculatif** (engagement d'occupation de 7 ans en résidence principale, sans mise en location ; droit de préemption conventionnel exercé en cas de revente par le particulier non conforme aux conditions fixées, pour remettre le bien sur le marché de l'accession abordable).

Près de 1 800 logements programmés dans les ZAC sont concernés par ces mesures.

Le Prêt à Taux Zéro Nantes Métropole.

Mis en œuvre depuis le 1^{er} septembre 2006, et distribué par 7 établissements bancaires, ce dispositif connaît un vif succès.

Au 31/12/2008 : 2 782 prêts accordés

Ce dispositif a connu une montée en régime rapide, et contribue, par la réduction du taux d'endettement et du budget logement des ménages, à améliorer les conditions d'acquisition d'un premier logement pour les ménages les plus modestes :

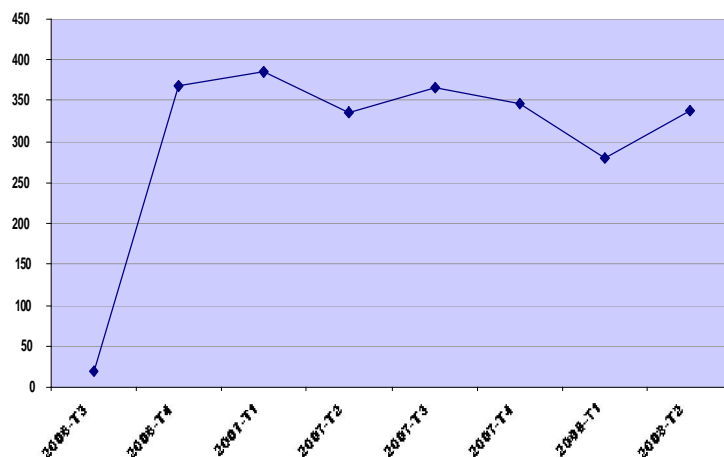
- > Prix d'acquisition moyen de 1 980 €/m² hors frais
- > un apport personnel faible
- > Surface moyenne : 72,52 m²
- > des ménages jeunes : 29 ans en moyenne
- > des acquisitions majoritaires dans l'ancien (près de 79%) dont une part importante dans le collectif (+ de 62%).
- > des acquisitions se répartissant sur l'ensemble de l'agglomération nantaise, avec une prépondérance de la ville centre (+ de 50%).
- > une subvention moyenne par prêt de **8 220 €** pour un montant global de **22 877 205 €**

Ce dispositif s'appuie 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

Zones d'aménagement	Part accession abordable dans l'opération	Nbre de logements	Prix de cession / m ² HAB, parking compris
Bessonneau - Coueron	11%	11	
Erdre Porterie - Nantes	25%	350	2 400 €
Bottiere Chenaie - Nantes	50%	750	2 400 €
2 Ruisseaux - Thouaré	18%	252	2 400 €
La Minais - Ste Luce	15%	165	2 400 €
Ouest Centre Ville - Coueron	15%	165	
Vallon des Garettes - Orvault	4%	100	2 400 €
Total	19,70%	1793	

Evolution du nombre de prêts



Montant moyen de l'acquisition

	2ème trimestre 2008	2ème trimestre 2007	Evolution
MONTANT MOYEN D'INVESTISSEMENT HORS FRAIS	143 583,5 €	140 795,35 €	2 788,14 €
Montant moyen d'investissement frais inclu	157 955,8 €	149 126,94 €	8 828,88 €
Surface moyenne (dont annexe)	72,52 m ²	74,27 m ²	1,75 m ²
Prix hors frais au m ²	1979,91 €/m ²	1896 €/m ²	+ 84 €/m ²
Apport personnel moyen	24 912,54 €	23 429,17 €	1 483,37 €
Part de l'apport moyen		16%	

Perspectives

Poursuite du dispositif expérimental avec de nouvelles modalités (conditions d'éligibilité, réajustement des prêts) compte tenu :

- de l'expérience acquise
- de son succès (supérieur aux prévisions)
- des nouvelles dispositions nationales (doublement du PTZ Etat dans le neuf, PASS Foncier...)

AXE II : DIVERSIFIER L'OFFRE POUR ASSURER LES PARCOURS RESIDENTIELS DES MENAGES

3 Poursuivre l'intervention sur le parc privé ancien

Les actions de requalification du parc locatif ancien

Des actions renforcées avec la prise de délégation des aides de l'ANAH depuis 1er janvier 2006.

Utilisant la marge de manœuvre laissée au délégataire en matière de plafonds de travaux et de taux de subventions, Nantes Métropole a apporté un levier supplémentaire à certaines aides ciblées afin de poursuivre les actions développées dans le cadre des objectifs du Plan de Cohésion Sociale (PCS) :

- production de logements à loyers maîtrisés et remise sur le marché d'une offre nouvelle de logements par l'octroi d'une prime pour répondre aux caractéristiques d'un marché immobilier local excessivement tendu,
- lutte contre l'habitat indigne et traitement des problèmes de santé et de sécurité dans l'habitat,
- aide aux propriétaires occupants à faibles ressources ou fragilisés par le vieillissement ou un handicap...

Au titre de la délégation des aides ANAH, Nantes Métropole a financé en 2008 :

> 458 logements (306 propriétaires occupants et 152 propriétaires bailleurs).

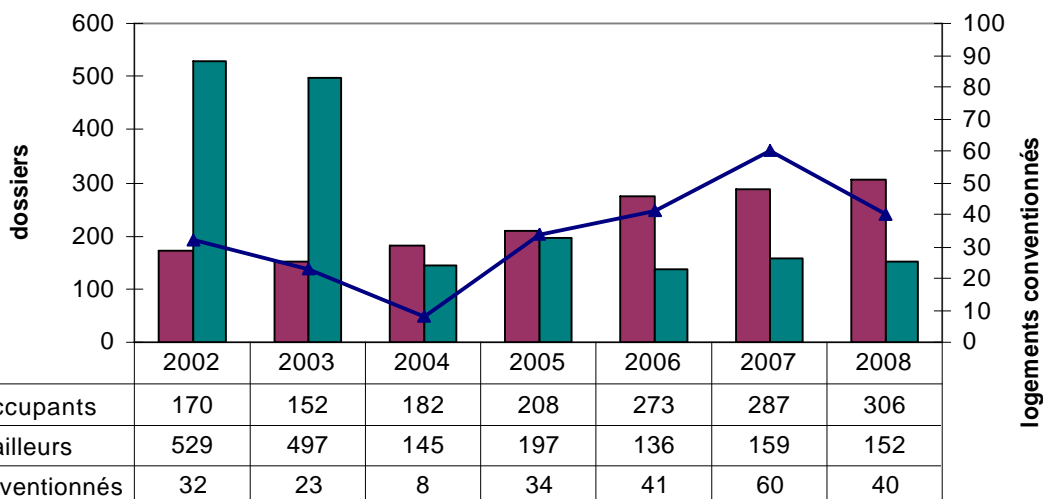
Une aide financière apportée par Nantes Métropole, en complément des crédits ANAH délégués, aux logements locatifs privés conventionnés (loyer social et très social), permet de renforcer l'attractivité du conventionnement.

Au titre de 2008 :

> Nantes Métropole va ainsi financer 30 logements locatifs conventionnés dont 27 en OPAH.

> Les crédits de paiement 2008 s'élèvent à 127 000 €

> L'évolution des aides à la réhabilitation du parc privé sur l'agglomération nantaise est très liée à l'activité des OPAH (localisées exclusivement sur Nantes).



Perspectives :

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

- Une optimisation des aides existantes 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

AXE II : DIVERSIFIER L'OFFRE POUR ASSURER LES PARCOURS RESIDENTIELS DES MENAGES

3 Poursuivre l'intervention sur le parc privé ancien

Les OPAH :

2 Operations Publiques d'Amélioration de l'Habitat sont en cours :

- > OPAH RU Chantenay – rue de la Montagne (2004 – 2009).
- > OPAH Decré Bouffay (2007 – 2012)

Initialement conçues pour valoriser le patrimoine ancien, elles tendent à requalifier l'habitat de plus de 15 ans et visent 3 objectifs :

1_ Développer l'offre locative à loyer maîtrisé

Le bilan, fin 2008, reste mitigé, notamment sur le secteur Chantenay avec un taux effectif de réalisation de 58% des logements locatifs sociaux et uniquement de 3% pour le locatif intermédiaire, alors que cette OPAH doit s'achever en 2009.

L'OPAH Decré Bouffay n'a pour l'instant produit que peu de dossiers avec 3 opérations financées (23 logements locatifs sociaux). Une attention particulière doit être portée sur le segment du locatif intermédiaire. Ce segment n'est pas très attractif, auprès des bailleurs qui préfèrent opter vers le conventionnement social ou très social.

2_ Soutenir les occupants avec des ressources modestes

L'OPAH représente également un dispositif incitatif pour accompagner les propriétaires occupants pour les travaux de mise en conformité des logements, d'isolation thermique ou d'adaptation aux besoins des occupants. Les résultats restent en deçà des objectifs initiaux.

3_ Lutter contre l'habitat indigne

La lutte contre l'habitat indigne passe par le repérage des logements indignes et la mise en place d'un partenariat dédié à la résorption de ce type d'habitat.

Sur les deux sites, 209 logements sur les 412 visités présentaient une problématique de ce type. Seuls 20% de ces logements présentent un risque pour la santé ou la sécurité des occupants et nécessitent la mise en œuvre de procédures adéquates (médiation, procédures de péril ou d'insalubrité, accompagnement des occupants...).

Des projets d'OPAH sont envisagés sur d'autres communes de l'agglomération (notamment Rezé – quartier Pont Rousseau, et Carquefou



	Type de logement locatif subventionné selon le loyer	Objectif initial 5 ans	Résultat fin 2008	Taux de réalisation
OPAH RU Chantenay	Locatif très social	15	19	127%
	Locatif social	85	39	46%
	TOTAL locatif social	100	58	58%
	Locatif intermédiaire	150	4	3%
OPAH Decré Bouffay	Locatif très social	20	-	0%
	Locatif social	60	23	35%
	TOTAL locatif social	80	23	29%
	Locatif intermédiaire	80	-	-

	Ressources des propriétaires occupants	Objectifs Initial 5 ans	Résultat fin 2008	Taux de réalisation
OPAH RU Chantenay	Ressources ANAH Très social	30	29	97%
	Ressources ANAH standart	150	34	41%
	Ressources PLUS		27	
	TOTAL	180	90	50%
OPAH Decré Bouffay	Ressources ANAH Très social	10	-	
	Ressources ANAH standart	70	-	
	Ressources PSLA		1	
	TOTAL	80	1	

Etat des engagements financiers

		Aides globales	anah	Ville	NM	CG
OPAH RU Chantenay	Montant convention	4 525 560	3 483 160	644 200	398 200	-
	Crédits engagés	2 120 677	1 424 721	186 081	268 520	247 433
	Engagé/conventionné	47%	41%	29%	66%	
OPAH Decré Bouffay	Montant convention	8 581 000	3 000 000	4 765 000	400 000	416 000
	Crédits engagés	1 219 415	575 827	459 588	115 000	69 000
	Engagé/conventionné	14%	19%	10%	29%	17%

Sources : Ville de Nantes

AXE II : DIVERSIFIER L'OFFRE POUR ASSURER LES PARCOURS RESIDENTIELS DES MENAGES

4 L'occupation sociale dans l'agglomération

L'agglomération nantaise se caractérise par une forte attractivité, laquelle se traduit par une croissance continue du nombre de ménages, de l'ordre de 3 000 supplémentaires chaque année.

En 2007, 260 689 ménages vivent sur le territoire de Nantes Métropole, avec une croissance de l'ordre de 1,3 % par an depuis 1990. Dans le même temps, la population a progressé de 0,6% par an pour atteindre 579 131 habitants au dernier recensement de 2006.

Nantes Métropole voit donc s'accroître rapidement le nombre de petits ménages, générant une pression continue sur la demande de logements du territoire.

Si à l'échelle de l'aire urbaine, l'ensemble des communes connaît une hausse, elle reste plus forte sur les communes péri-urbaines où se posent plus massivement des questions sur l'accueil et le logement de nouveaux ménages.

On compte 282 247 logements en 2007, sur 523,4 km² soit une densité globale de 54 logements / ha (contre 48 en 1997).

98% de résidences principales (260 689 logements) et 5,8% de logements vacants (16 480 unités).

73% des logements se situent à l'intérieur du périphérique mais on y observe une progression plus faible (+7%) que l'extra périphérique (+9%).

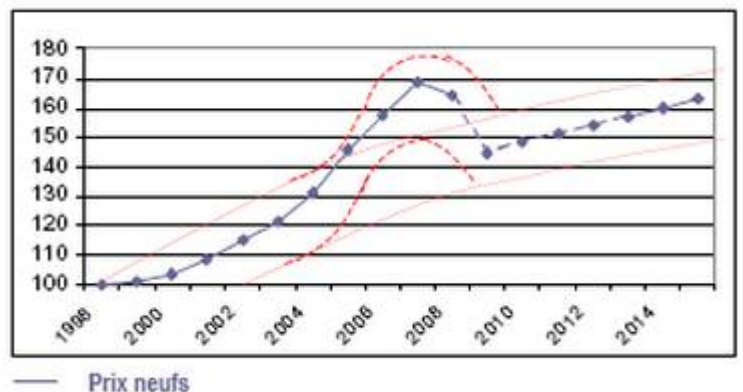
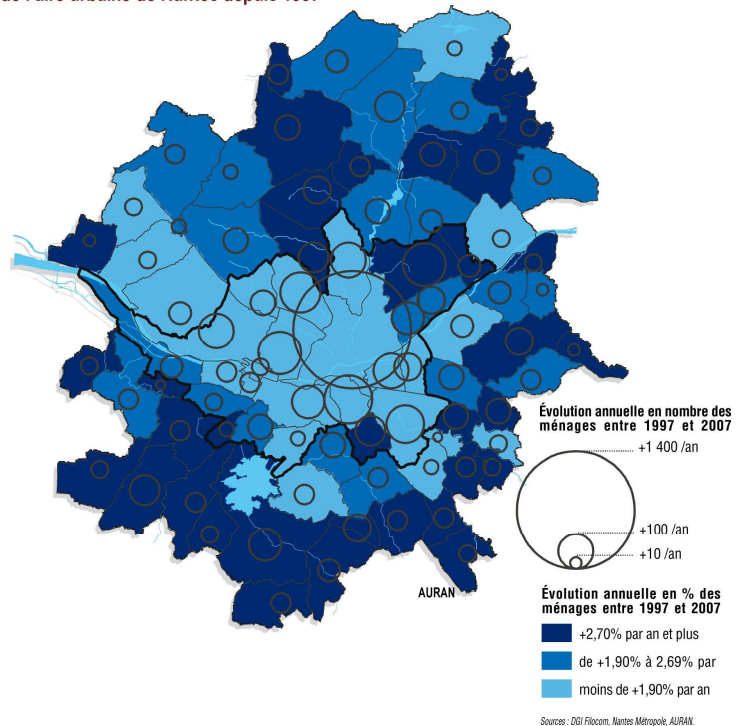
53% des ménages sont propriétaires de leur logement (contre 57% au niveau national), 27% locataires du parc privé et 18% locataires du parc social. Même si les locataires privés progressent fortement, l'accession à la propriété demeure quantitativement la plus forte.

La part des dépenses liées au logement est en forte progression. Bien que le revenu moyen des ménages de Nantes Métropole (+2,9%/an) ait progressé plus rapidement que l'inflation (+1,5%/an), un décalage prononcé existe avec le rythme de croissance des marchés de l'immobilier (+10%/an), jusqu'en 2007.

L'éclatement de la bulle financière devrait permettre une régulation des marchés de l'immobilier, mais le décalage reste fort.

Le revenu moyen des ménages de Nantes Métropole est de 2 648 € brut mensuels. 25% des ménages gagne cependant moins de 1 160 €/mois et se loge pour les 3/4 d'entre-eux dans le parc locatif (social et privé).

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



Hypothèse ITC/Sémaphore de l'évolution des prix envisageables dans le neuf (établie sur la base d'une stabilisation de la solvabilité des ménages, des apports personnels et d'un pouvoir d'achat évoluant au même rythme que l'inflation)

AXE II : DIVERSIFIER L'OFFRE POUR ASSURER LES PARCOURS RESIDENTIELS DES MENAGES

4 L'occupation sociale dans l'agglomération

Des disparités de revenus s'observent tant au niveau :

> Du lieu d'habitation :

Commune de résidence et quartier (disparité forte entre quartiers d'habitat social et quartiers pavillonnaires privés)

> Du statut d'occupation du logement :

Le revenu d'un propriétaire est 2 fois plus élevé que celui d'un locataire privé et 3 fois plus élevé que celui d'un locataire du parc social. Depuis 1997, le revenu des propriétaires a progressé plus rapidement (+3%/an) que celui des locataires (+2%/an).

15% des ménages vivent en dessous du seuil de pauvreté (671 €/ unité de consommation / par mois) soit 35 724 ménages en 2007.

Parmi ces ménages, 45% sont locataires du parc social, 33% sont locataires du parc privé et 20% sont propriétaires. Parmi ces derniers, 50% ont plus de 60 ans.

Si la pauvreté concerne en premier lieu les locataires sociaux, entre 2004 et 2006 nous assistons à une augmentation de la précarité au sein des locataires du parc privé, qui confirme son rôle de « parc social de fait » :

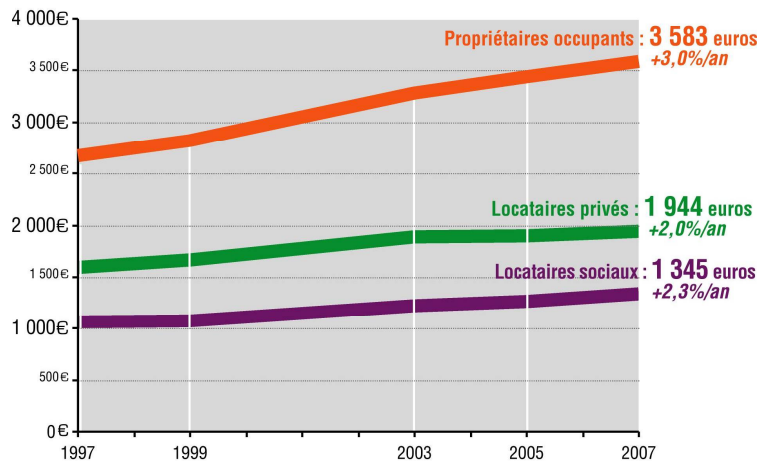
- + 17,6% de bénéficiaires du RMI
- + 33,9% de bénéficiaires de l'Allocation Parent Isolé
- + 23,6% de bénéficiaires d'une aide personnelle au logement.

Leur taux d'effort loyer est souvent élevé :

9 000 allocataires CAF ont un taux d'effort loyer supérieur à 50%, et 90% d'entre-eux sont locataires du parc privé.

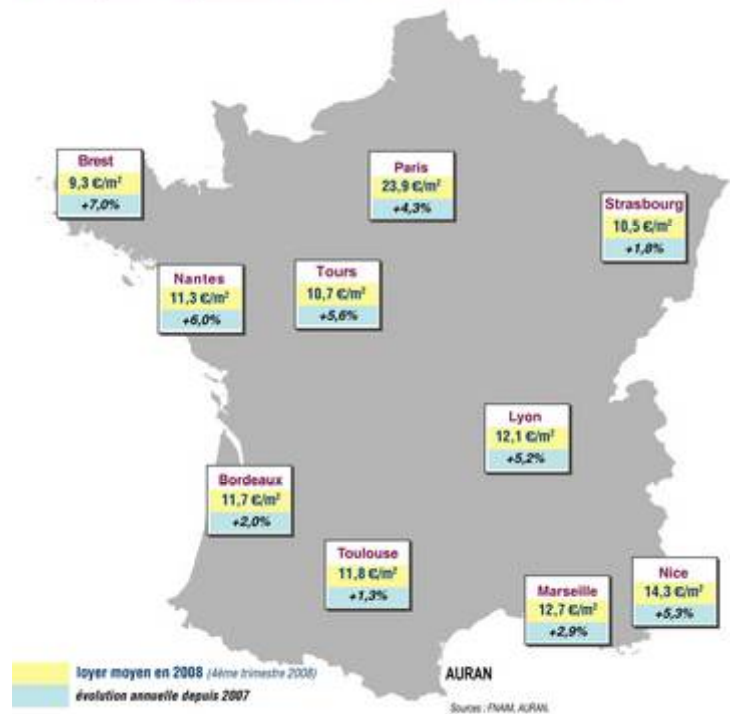
Un taux d'effort très inégal en fonction des générations.

Évolution du revenu mensuel moyen (avant impôt) depuis 1997



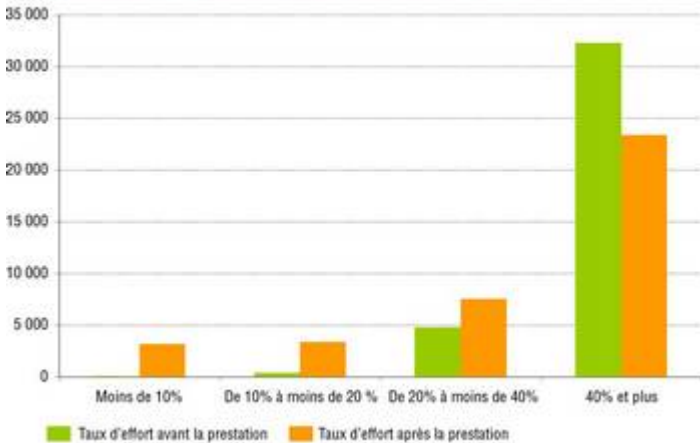
Sources : DGI Filocom, Nantes Métropole, AURAN.

Prix moyen des logements mis en location en 2008 et évolutions



Sources : INSEE, AURAN.

Nantes Métropole Répartition des locataires privés selon leur taux d'effort avant et après le versement de l'aide personnelle au logement en 2007



Sources : Insee - CAF - AURAN

Cependant, la situation de l'agglomération nantaise est à relativiser au regard des autres grandes agglomérations françaises où le prix moyen de mise en location au m² est globalement supérieur (Toulouse, Lyon, Marseille).

AXE III : TRAITER LES BESOINS EN LOGEMENT PARTICULIER

1 Le logement des étudiants et des jeunes travailleurs

Les Etudiants

En 2008, Nantes Métropole compte quelques 48 000 étudiants présents en majorité sur la ville de Nantes.

Le CROUS loge environ 8% de cette population dans les 3 757 logements qui composent son parc.

Le rapport Anciaux fait état d'un besoin de **775 logements** supplémentaires sur la région Pays de Loire.

Pour rattraper le déficit constaté sur l'agglomération, le PLH a fixé comme objectif :

200 lits / an
pour les 4 premières années.

Un premier bilan positif se dégage puisque les objectifs du PLH sont atteints, voire dépassés avec :

- > **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 par le CROUS soit 52% des chambres traditionnelles.

De plus, l'enjeu du logement étudiant est bien de permettre de loger les étudiants (et notamment les boursiers) à un prix de loyer correspondant à leurs ressources, ce que ne permet pas les différentes options qui s'offrent à eux (voir tableau ci-dessous).

Résidences étudiantes

	opérations	Nombre de logements	Année de programmation
Nantes	Fresche blanc étud.	298 PLS	2004
Nantes	Berlioz étudiants	198 PLS	2004
Nantes	Rés. Etudiants Bd Orion	117 PLS	2004
Nantes	Calberson - Rés étudiante	135 PLS	2005
Nantes	Rue des Saumonières	95 PLS	2006
Nantes	Clinique de la Haute Forêt	167 PLS	2007
	TOTAL	1010 logements	202 logts / an



Calberson



	Type de logement		Surface moyenne /m ²	Loyer moyen mensuel	Aides CAF		Reste à charge
					Etudiant boursier	Etudiant non boursier	
CROUS	Cité Universitaire	avant réhabilitation	9	137,8 €	55,5 €		82,3 €
	Cité Universitaire	après réhabilitation	9	213,0 €	111,3 €		101,7 €
	Résidence Universitaire	T1 ancien	19	225,9 €	127,5 €		98,3 €
	Résidence Universitaire	T1 neuf	19	321,2 €	209,1 €		112,1 €
Privé	Libre	T1 Meublé / APL	19	327,0 €	209,1 €		117,9 €
						165 €	162,0 €

Prix estimé sur la base de petites annonces

AXE III : TRAITER LES BESOINS EN LOGEMENT PARTICULIER

1 Le logement des étudiants et des jeunes travailleurs

Cependant, la forte attractivité de l'agglomération (+ de 5000 nouveaux étudiants depuis 2003) atténue le poids réel de cette production de logements.

Les apprentis et jeunes travailleurs

Afin de répondre aux besoins de logements des jeunes travailleurs et des apprentis le PLH a projeté la création de :

80 lits / an

à l'échelle de Nantes Métropole.

La mobilisation des principaux partenaires institutionnels a permis de lancer plusieurs programmes importants dont la réalisation est en cours.

Grâce à des financements réservés au logement locatif très social (PLA-I) et à des subventions importantes de la part des différents partenaires (Etat, Région des Pays de Loire, Conseil Général de Loire Atlantique et Nantes Métropole) un bilan positif se dégage à l'échelle de l'agglomération :

- > 160 logements livrés depuis 2004
- > 443 logements en cours de réalisation
- > 190 logements à l'étude (ANFJT Saint Jo et CIFAM à Sainte Luce sur Loire).



Bâtiment « Les Forges », Ile de Nantes

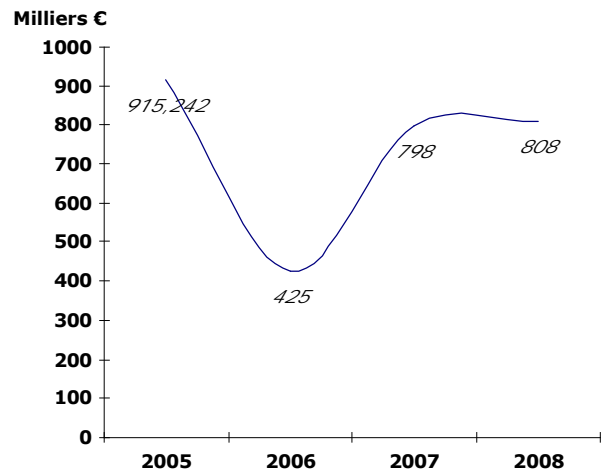
FJT livrés

Nantes	FJT 5b rue de Gigant	10 PLA I	2004
Nantes	FJT Port Beaulieu	11 PLUS et 34 PLA I	2004
Nantes	Beaulieu FJT pôle central	26 PLUS et 79 PLA I	2005

FJT programmés

Nantes	Résidétapes	102 PLUS et 34 PLA I	2006
Nantes	ANFJT Bottiere Chenaie	114 PLA I	2007
Rezé	La Grande Voile (Les Bourderies)	93 PLA I	2007

> Financement Nantes Métropole



Perspectives

- redéfinition des besoins et objectifs : malgré l'effort massif de construction de logements dédiés, des besoins exprimés et un déficit général de connaissance des publics et des besoins spécifiques.
- des structures collectives très onéreuses à la production et au fonctionnement : réflexion à mener sur les produits et l'adaptation de l'offre aux nouveaux besoins.

AXE III : TRAITER LES BESOINS EN LOGEMENT PARTICULIER

2 Le logement des personnes âgées

> Le Programme Local de l'Habitat, adopté en juin 2004, a identifié cette question comme thème d'investigation complémentaire à développer dans le cadre de la politique communautaire de l'habitat.

> Le Schéma Gérontologique Départemental a pointé, en 2005, l'importance des besoins non satisfaits en termes d'hébergement pour personnes âgées (1800 lits sur les agglomérations de Nantes et Saint Nazaire) et désigné l'agglomération comme site prioritaire pour le développement de formules d'hébergement dédié.

> En 2008 : une étude menée par l'AURAN, « *vieillesse de la population et logement des aînés – état des lieux et perspectives* » dresse les principaux constats suivants :

- Les séniors représenteront 20% de la population de Nantes Métropole en 2030 contre 18% aujourd'hui. Parmi eux, les personnes âgées dépendantes augmentent fortement passant d'aujourd'hui 7000 à 11000 en 2020 ; et si leur souhait s'oriente vers un maintien à domicile, la dépendance le rend souvent impossible.

- L'agglomération compte aujourd'hui 80 structures d'hébergement pour personnes âgées : 132 places pour 1000 personnes âgées > 75 ans contre 150 sur le département et 173 sur l'aire urbaine de Nantes hors Nantes Métropole.

Le parc actuel se caractérise par une proportion forte d'établissements médicalisés, plus de 50% des capacités d'accueil de Nantes Métropole. Ce parc est concentré sur la ville de Nantes qui capte plus de la moitié des logements destinés aux personnes âgées.

=> un « sous-équipement de l'agglomération à croiser avec les évolutions démographiques à venir. «d'ici 2010, si l'on tient compte des projections de population, pour maintenir simplement le taux d'équipement de l'agglomération à son niveau actuel, il faudrait créer près de 700 places supplémentaires ». (AURAN).

- Une grande diversité de structures différenciées suivant le niveau de services offerts et le mode de financement (villages retraites, domiciles services, résidences services, logements foyers, EHPAD...). Par ailleurs, une part importante des logements étant financée en PLS, se pose la question de l'accès à ce type d'hébergement pour les personnes âgées les plus défavorisées.

> Côté financement, l'investissement nécessite souvent l'intervention des collectivités (subvention, aide sur le foncier...), mais les procédures, coûts financiers et économiques restent complexes.

Nombre annuel moyen de logements financés ou agréés (depuis 2004) : **185 places.**

Perspectives :

Deux axes d'intervention à approfondir pour faire face à l'augmentation de la demande et des besoins :

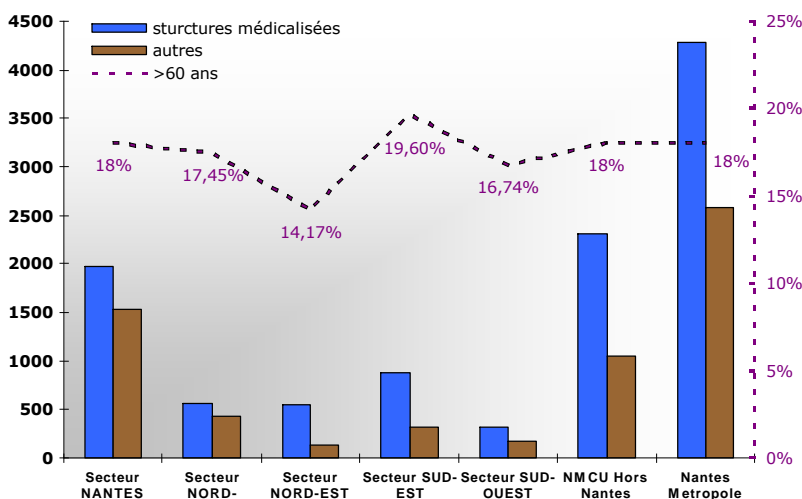
- > adaptation du logement
- > développement d'une offre dédiée, médicalisée et pour personnes désorientées.

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

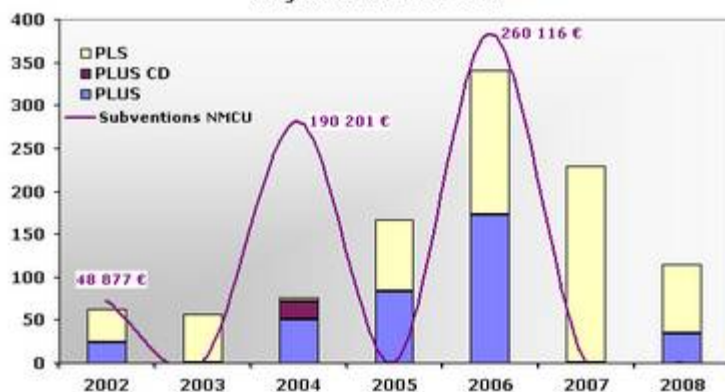
Population de Nantes Métropole par classe d'âge à l'horizon 2030

	2006	2020	2030	2006-2020	2020-2030
60 à 74 ans	63 000	99 000	102 000	+ 36 000	+ 3 000
75 à 84 ans	30 000	33 000	54 000	+ 3 000	+ 21 000
85 ans et plus	9 000	18 000	21 000	+ 9 000	+ 3 000
60 ans et plus	102 000	150 000	177 000	+ 48 000	+ 27 000
Population totale	579 800	641 500	672 000	+ 65 300	+ 30 500

Sources : INSEE - Onchale - AURAN



Programmation 2002-2008



Projet en cours : EHPAD Vert Praud à Rezé.



1 Le logement des personnes défavorisées

Le PLH a posé la question du logement des personnes défavorisées comme une action stratégique dans le contexte de marché tendu rendant croissantes les difficultés d'accès au logement des plus démunis.

Cette priorité est renforcée par le contexte réglementaire (Droit Opposable au logement, Circulaire relative à l'accélération des sorties vers le logement des personnes hébergées) se traduisant 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).

Rappels de l'étude sur le logement des plus défavorisés :

L'offre :

- > des hébergements concentrés sur la ville centre (de 60 à 70%)
- > 56% des 47 300 logements locatifs publics antérieurs à 1977 accessibles aux plus modestes
- > Moins de 3% de logements locatifs très sociaux (1 200 PLA-I, TS et TM) malgré un effort de production accentué depuis 2002.
- > 858 logements en résidences sociales hors FJT
- > un parc de logements temporaires et d'hébergement restreint (277 ALT, 523 CHRS, 458 FSL).

La Demande :

- > 28 000 allocataires CAF sous le seuil de pauvreté
- > 10 000 allocataires CAF ayant un taux de couverture des loyers par l'APL >100% (dont 8 000 sont logés dans le parc social)
- > 9 000 allocataires CAF ayant un taux d'effort pour le logement > 50% (dont 8 000 dans le parc privé) (le taux moyen d'effort des français sur ce poste étant de 24%)
- > près de 11 000 demandeurs de logements HLM aux revenus les plus modestes
- > plus de 2 000 ménages relevant de l'ACD
- > 9 000 bénéficiaires du RMI
- > plus de 2 100 ménages aidés par le FSL

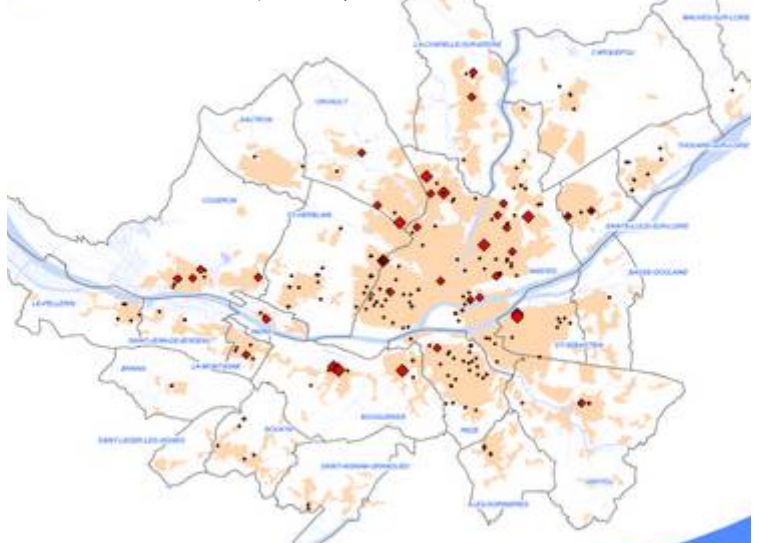
Les difficultés rencontrées :

- > accès au logement HLM quasi inexistant pour les plus défavorisés (générant un blocage des structures d'accueil temporaire)
- > Importance du nombre de ménages titulaires de logements (publics ou privés) inadaptés à leurs situations (notamment du point de vue des capacités financières des ménages)
- > Volume massif des demandes de mutations internes dans le parc social traduisant les difficultés de mobilité, amplifié par le faible taux de rotation du parc.
- > Saturation des dispositifs d'insertion d'urgence
- > Les personnes seules à faibles ressources n'ont que peu de chances d'accéder à un logement.
- > Difficultés à satisfaire les demandes de grands logements pour les familles nombreuses.
- > Déséquilibre de l'offre locative à l'échelle de l'agglomération.

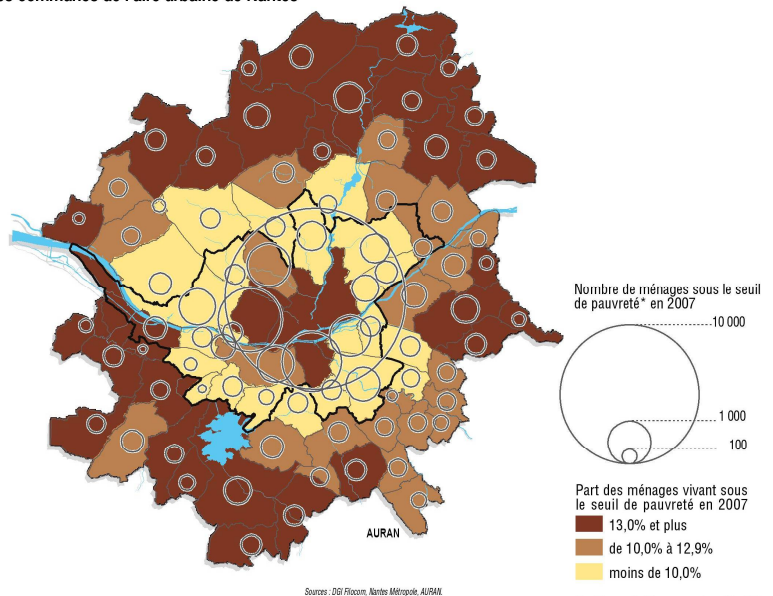
Principaux enjeux :

- > 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.

Localisation des PLAI / PLATS, LM



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



Perspectives :

- traduction opérationnelle de l'étude sur les ménages défavorisés et articulation avec le volet logement du PDALPD piloté par le CG44 et l'Etat
- dans le cadre de la mise en œuvre du DALO, nouvelles obligations des EPCI et PLH en matière d'offre en hébergement
- estimer et développer avec les communes, les partenaires associatifs et l'Etat l'offre sur les créneaux manquants : maisons relais, hébergement d'urgence, résidences hôtelières sociales...

2 L'habitat des Gens du voyage

Aires d'accueil des Gens du Voyage

Les obligations des communes définies par le Schéma Départemental d'Accueil des gens du Voyage adopté le 11 juillet 2002, en application de la loi Besson du 5 juillet 2000.

L'Objectif :

> doubler la capacité d'accueil sur l'agglomération nantaise, comptant 12 aires existantes et 160 emplacements, par la réalisation de 14 nouvelles aires avec 143 emplacements supplémentaires.

Les grands principes d'aménagement des nouvelles aires, dans un objectif de responsabilisation des usagers, de réduction des coûts de fonctionnement et de gestion :

- > Individualisation des équipements sanitaires
- > Des emplacements spacieux
- > Télégestion et pré paiement des droits de séjour et des fluides
- > ouverture et fermeture des compteurs à distance

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

Un des enjeux majeurs de la révision du Schéma Départemental, en cours depuis fin 2008, porte sur la sédentarisation.

Volet Sédentarisation:

Mise en œuvre d'une MOUS 2005-2008

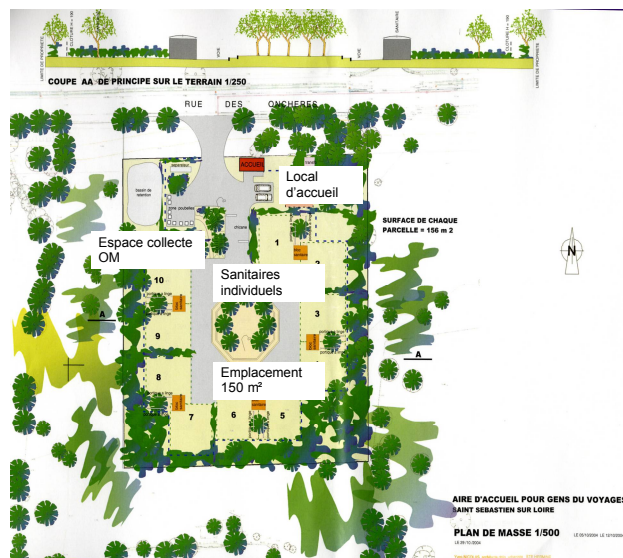
En lien avec le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage, le PLH a identifié la nécessité de conduire une réflexion sur l'habitat adapté pour les familles sédentarisées. La mission maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS), créée à cet effet en 2006, en partenariat avec le Conseil général de Loire Atlantique et l'Etat, a permis d'engager plusieurs actions :

Rezé, rue Legendre : les besoins des familles ont été définis, l'opérateur d'habitat social (OPAC) et un architecte ont été désignés, un schéma d'aménagement (avant projet) a été réalisé, l'acquisition du foncier par la commune est en cours.

Nantes, secteur Prairie de Mauves/Clarière : le diagnostic ainsi qu'une projection des besoins par site et type d'habitat (habitat adapté et terrains familiaux) ont été réalisés. La ville de Nantes va engager une phase pré-opérationnelle :

- > Réhabilitation des sites existants
- > Recherche de nouveaux sites à la fois dédiés à de l'habitat adapté mais également aux terrains familiaux.

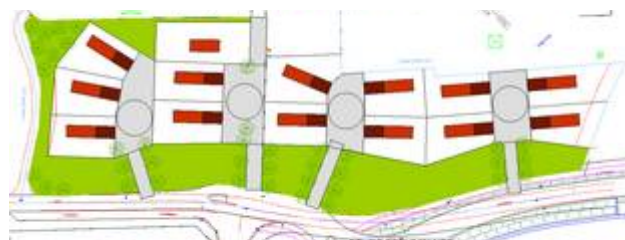
Schéma de principe d'aménagement



Aire d'accueil aux Sorinières



Projet rue Legendre à Rezé



Perspectives :

- La dynamique de sédentarisation a été lancée avec pour objectif de poursuivre l'accompagnement des différentes communes pour faire aboutir ces projets, notamment le projet rue P. Legendre à Rezé avec l'OPAC44 et tirer les enseignements de cette expérience (reproductibilité)
- réflexion sur les moyens de développer une véritable politique communautaire dans ce domaine (acquisition foncière dédiée, opérateur spécialisé pour l'investissement, la gestion...), condition pour créer une offre de logements adaptés en plusieurs points du territoire de l'agglomération.

EVOLUTIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT

Ce projet de Loi adopté en 1^{ère} lecture à l'Assemblée Nationale le 21/10/2008 comporte des articles relatifs à la réduction des consommations d'énergie des bâtiments et à l'Urbanisme.

Le parc privé :

A l'horizon 2012, les constructions neuves devront présenter une consommation primaire inférieure au seuil de **50KWh/m²/an** en moyenne.

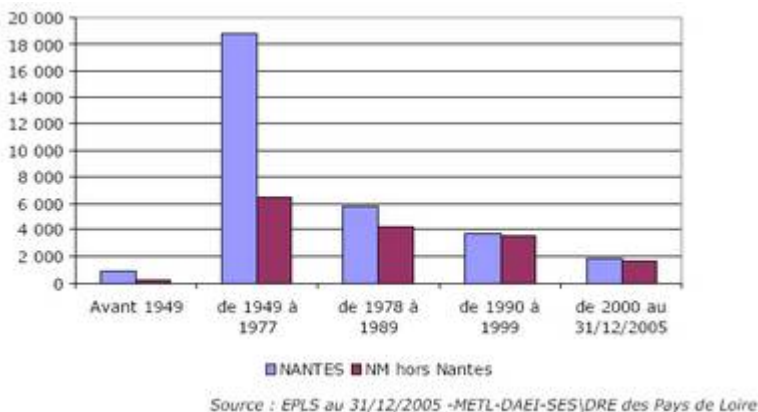
A terme, en 2020, elles devront produire plus d'énergie qu'elles n'en consomment.

Parmi les bâtiments existants, l'Etat fixe comme objectif de réduire la consommation de 38% d'ici 2020. Ceci suppose la rénovation de 400 000 logements par an à partir de 2013.

Le parc social :

Le patrimoine des bailleurs sociaux devra être également rénové. Des travaux d'isolations encadrés par des conventions Etat / Bailleurs devront permettre de réduire la consommation des bâtiments dépassant 280 KWH/m²/an à 150 KWH/m²/an. Des prêts à taux privilégiés et des subventions couvrant jusqu'à 20% du coût des travaux seront mis en œuvre.

Parc de logements potentiellement « énergivores »



- > 20 000 logements sur Nantes
- > 6 700 logements sur le reste de l'agglomération

Outre des accords négociés avec les banques et les assurances pour développer des prêts aux particuliers et des crédits d'impôts pour les propriétaires bailleurs, des incitations financières seront étudiées pour inciter les ménages et les copropriétés à réaliser des travaux de rénovation lourde sur des logements anciens très dégradés.

Enfin une incitation des régions, départements et communes de plus de 50 000 habitants devra permettre l'établissement de plans climat - énergie territoriaux avant 2012.

LOI DE PROGRAMMATION DES FINANCES PUBLIQUES 2009-2012.

Ce projet de Loi adopté en 1^{ère} lecture à l'Assemblée Nationale définit les orientations pluriannuelles des finances publiques.

Nantes Métropole - Service Politique de l'Habitat - **Bilan PLH 2008**

Pour la mission « ville-logements » le budget sera réduit pour les 3 années à venir. Le logement sera donc financé autrement, grâce à la Révision Générale des Politiques Publiques :

> la réorientation des emplois du 1% logement permettra d'assurer la poursuite de la mise en œuvre de du programme de l'ANRU ainsi que le développement et l'amélioration de l'offre de logements du parc privé,

> la mobilisation de nouvelles ressources au profit des organismes de logement social constructeurs permettra le recentrage des aides à la pierre (péréquation financière entre les organismes, utilisation des moyens dégagés par les ventes de logements à leurs occupants),

> un effort particulier en faveur de l'hébergement d'urgence, sera mis en œuvre pour permettre une remise à niveau nécessaire de ses moyens en complément de mesures de rationalisation des coûts et de contractualisation avec les structures,

> les moyens de la politique de la ville seront recentrés sur les zones prioritaires et le dispositif de zones franches urbaines sera adapté parallèlement aux autres dispositifs d'exonération en vigueur, tout en conservant un avantage spécifique pour ces zones.

CIRCULAIRE DU 17/10/2008 RELATIVE AUX DECISIONS PRISES POUR FAIRE FACE A LA SITUATION DE L'IMMOBILIER

Le Président de la République a décidé le 1/10/2008 de mettre en œuvre 4 actions complémentaires au projet de Loi de mobilisation pour le logement en cours d'examen :

> un programme exceptionnel en VEFA de 30 000 logements : il s'agit de racheter des logements dans des programmes en projet qui pourront bénéficier de PLS, PLUS et PLAI,

> l'augmentation de 20 000 à 30 000 du nombre d'opérations finançables en Pass-Foncier,

> une meilleure mobilisation des terrains de l'Etat et de ses établissements publics,

> l'augmentation du plafond du prêt d'accession sociale au niveau du prêt à taux zéro.

> **La mesure qui devrait concerner 30 000 ménages modestes est inscrite dans le projet de loi sur la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Les collectivités territoriales réfractaires à ce dispositif devront verser une contribution obligatoire diminuée. Le chef de l'Etat a annoncé un programme de 70 000 logements supplémentaires pour 2009/2010 : 30 000 logements sociaux, 30 000 logements sociaux intermédiaires et 10 000 logements intermédiaires acquis par la Caisse des Dépôts.**

Février 2009

LE PROJET DE LOI DE MOBILISATION POUR LE LOGEMENT ET LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION (LOI BOUTIN)

Le texte prévoit :

> La construction de 500 000 logements neufs par an dont 120 000 logements sociaux.

> Le livret A demeure la source privilégiée du financement du logement social

> La mise en place de prêts bonifiés, devant permettre aux bailleurs d'absorber les surcoûts liés aux exigences de développement durable des logements neufs et aux dépenses de mises aux normes de quelques 800 000 logements existants.

> Le financement, par la Banque Européenne d'Investissement, à hauteur de 500 millions d'euros des opérations de renouvellement urbain et de constructions au sein d'un programme baptisé « France Logement Social » relayé par le groupe Caisse d'Epargne et Dexia.

> Un engagement du monde du 1% logement et de l'ANAH à financer entièrement les travaux de rénovation des logements privés, et à garantir les risques locatifs, sous réserve que les propriétaires acceptent de loger des locataires aux revenus modestes et au statut précaire.

> La cession temporaire d'usufruit à des bailleurs sociaux pour une durée minimale de 15 ans, autorisée par la Loi ENL, devrait permettre une augmentation du parc social.

> Pour faciliter l'accession à la propriété, la charte d'accession pour tous engage banquiers et professionnels à adapter leurs offres à la situation et au budget de leur clientèle.

> La possibilité de distribuer le Pass-Foncier désormais disponible pour les logements collectifs et bénéficiant d'une fiscalité améliorée devrait permettre à des ménages modestes d'étaler le financement de leur logement sur une durée plus longue qu'un crédit classique, en permettant un différé de paiement du foncier.

> Pour accélérer la production de logements plusieurs accords seront passés pour libérer davantage de foncier et mobiliser les entreprises de construction :

- Une réduction des délais de cession de terrains publics aux collectivités locales et des délais de construction.

- Une meilleure information des entreprises et artisans adhérents de la FFB concernant les dates de lancement des appels d'offre par l'ANRU devrait permettre de faciliter l'accès de ces partenaires aux marchés publics. En échange de quoi, ceux-ci s'engage à favoriser les emplois d'insertion sur les chantiers de rénovation urbaine.

La volonté d'instaurer un conventionnement global sur l'ensemble du parc des bailleurs (Conventionnement d'Utilité Sociale), nécessitera la mise en place de groupes de travail entre les partenaires du logement social et l'implication forte de Nantes Métropole

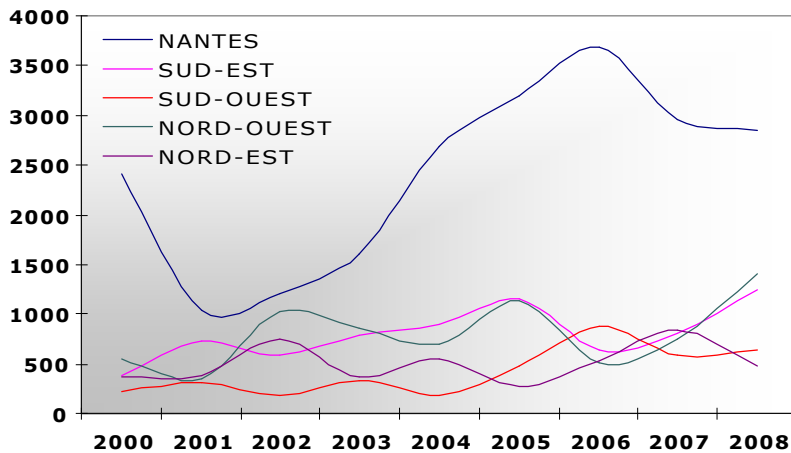
ANNEXES

1) Budget 2006-2008 (Crédits de paiement)

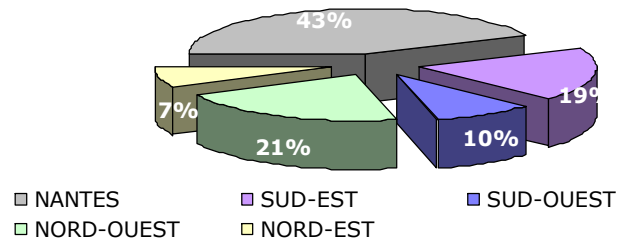
Actions menées et abouties	2006	2007	2008
Aides à la pierre : - Logement social (construction neuve) - Logement social (réhabilitation) - Parc privé - Fonds énergie	5.67M d'€ 1.06M d'€ 4.04M d'€ 0.57 € -	7.84 M d'€ 3.04 M d'€ 4.53 M d'€ 0.16 M d'€ 0.11 M d'€	5.37 M d'€ 2.4 M d'€ 2.02M d'€ 0.13M d'€ 0.15M d'€
Aide à la personne : PTZ	0.25M d'€	9.88 M d'€	10.9M d'€
Actions foncière : - PAF Habitat - Réserves foncières Habitat social	4.76M d'€ 3.02M d'€ 1.74M d'€	8.82 M d'€ 6.93M d'€ 1.89M d'€	7.64 M d'€ 3.19 M d'€ 4.45 M d'€
Aide à l'aménagement dans le cadre des conventions tripartites (logement social, accession abordable)	Estimation en cours		

2) La production de logements neufs par secteurs PLH

Poids des secteurs PLH



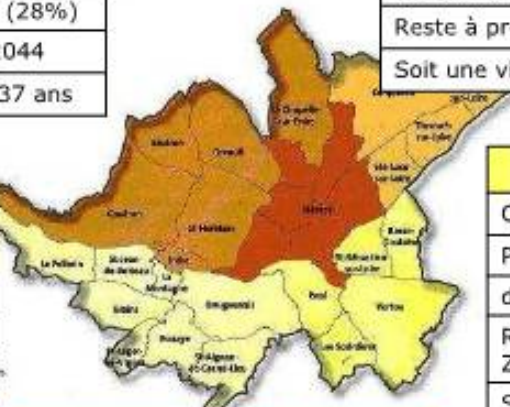
Repartition territoriale en 2008



Secteur Nord Ouest	
Objectif PLH /an	740
Production réelle /an	687
dont en ZAC /an	193 (28%)
Reste à produire en ZAC	2044
Soit une visibilité	11,37 ans

Secteur Nord Est	
Objectif PLH /an	540
Production réelle /an	395
dont en ZAC /an	227 (58%)
Reste à produire en ZAC	2195
Soit une visibilité	9,66 ans

Secteur Sud Ouest	
Objectif PLH /an	280
Production réelle /an	389
dont en ZAC /an	235 (60%)
Reste à produire en ZAC	227
Soit une visibilité	1,67 ans



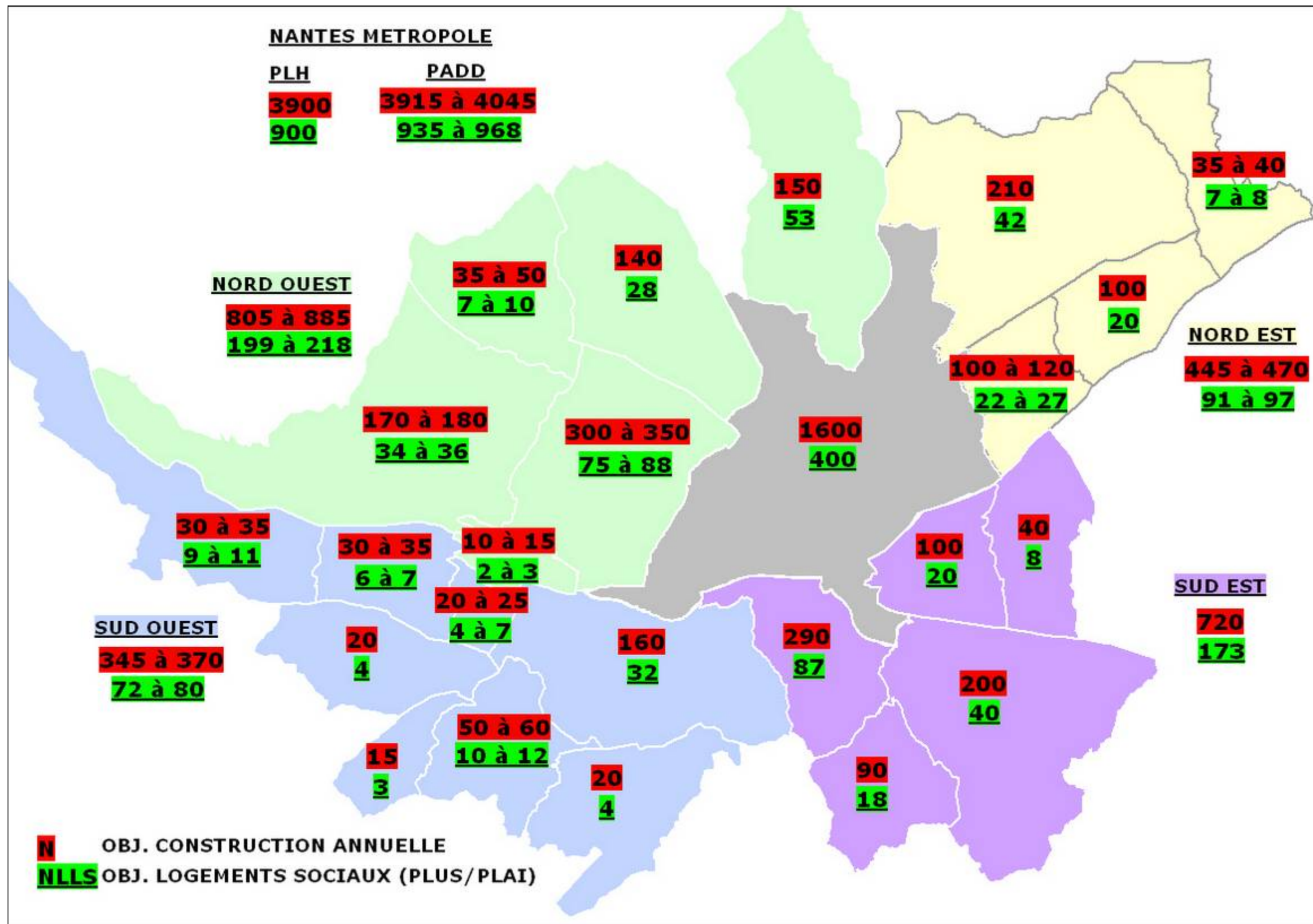
Secteur Sud Est	
Objectif PLH /an	690
Production réelle /an	675
dont en ZAC /an	40 (6%)
Reste à produire en ZAC	416
Soit une visibilité	13,76 ans

NANTES	
Objectif PLH /an	1630
Production réelle /an	2189
dont en ZAC /an	692 (32%)
Reste à produire en ZAC	5353
Soit une visibilité	11,74 ans

LEGENDE	
Objectif PLH	Lgt commencés
Production réelle	Lgt commencés
dont en ZAC	Lgt autorisés -15%
Prévisionnel	Prévisionnel MOA - autorisés depuis 2002 -15%
Visibilité	Reste à produire/prod en ZAC annuelle

Logts autorisés (SITADEL)							Objectifs annuels PLH		Programmation logement social (PLUS PLAI PLUS CD)						Part du logt social / construction neuve	Bilan 2004-2008 agréments PLS						Part du logt social et PLS / construction neuve		
2004	2005	2006	2007	2008	Bilan Logts autorisés (SITADEL)	Ecart construction / objectifs	Communes	Nbre de logements	Dont logements sociaux	2004	2005	2006	2007	2008		Bilan Logts sociaux	Ecart programmation / objectifs	2004	2005	2006	2007		2008	Bilan PLS
21	47	126	37	122	353	153	Basse Goulaine	40	8		7	15	8	45	75	35			3	32		35		31,2%
59	28	94	236	162	579	129	Les Sorinières	90	18	16	9	31	23	27	106	16		3			84		87	33,3%
463	322	50	41	499	1 375	875	Saint Sébastien	100	20	14	20	11	8	24	77	-23		11			47		58	9,8%
193	532	246	205	330	1 506	56	Rezé	290	87	51	45	67	142	114	419	-16		14	11	114	7	98	244	44,0%
162	215	132	276	130	915	-85	Vertou	200	40	21	52	56		16	145	-55		6	3				9	16,8%
898	1 144	648	795	1 243	4 728	1 128	Secteur Sud-Est	720	173	102	133	180	181	226	822	-43		23	25	117	170	98	433	26,5%
31	63	92	63	25	274	24	Bouaye	50 à 60	10				8		8	-42				4			4	4,4%
84	295	598	299	251	1 527	727	Bouguenais	160	32	13	83	64	14	4	178	18		12	5	8	41	66	66	16,0%
11	17	11	17	15	71	-29	Brains	20	4			7			7	-13							0	9,9%
15	8	45	13	8	89	-11	La Montagne	20 à 25	8				20		20	-20							0	22,5%
21	37	19	56	212	345	195	Le Pellerin	30	11				21	22	43	-12						10	10	15,4%
21	18	15	11	11	76	-24	Saint Aignan de Grand-Lieu	20	4						0	-20							0	0,0%
10	12	76	100	99	297	147	Saint Jean de Boiseau	30 à 35	11			12	33	11	56	1				12		12	22,9%	
10	27	15	24	10	86	11	Saint Léger Les Vignes	15	3						0	-15							0	0,0%
203	477	871	583	631	2 765	1 040	Secteur Sud-Ouest	345 à 365	83	13	83	111	68	37	312	-103		10	12	9	20	41	92	14,6%
397	170	184	340	238	1 329	279	Carquefou	210	42	54	13		30	49	146	-64					73		73	16,5%
22	26	31	8	12	99	-76	Mauves sur Loire	35 à 40	6					8	8	-22							0	8,1%
96	37	303	242	120	798	298	Sainte Luce sur Loire	100 à 120	24		17	26	40	12	95	-25			3	89	10	102	102	24,7%
35	41	18	250	109	453	-47	Thouaré sur Loire	100	20	12			9	17	38	-62		8	22				30	15,0%
550	274	536	840	479	2 679	454	Secteur Nord-Est	445 à 470	92	66	30	26	79	86	287	-173		8	25	89	83	0	205	18,4%
52	139	121	177	380	869	19	Coueron	170 à 180	36		15		20	69	104	-76							0	12,0%
52	36	32	7	3	130	80	Indre	10 à 15	3			9		1	10	-5				3		3	3	10,0%
88	251	113	285	169	906	156	La Chapelle sur Erdre	150	45	20	48	15	18	51	152	-73				4		42	42	21,4%
324	56	71	73	50	574	-126	Orvault	140	28			21			21	-119						89	98	20,7%
32	578	158	188	670	1 626	126	Saint Herblain	300 à 350	70				52	34	86	-264					76	160	160	15,1%
149	81	25	13	143	411	236	Sautron	35 à 50	10	23	10				33	-17		3					3	8,8%
697	1 141	520	743	1 415	4 516	491	Secteur Nord-Ouest	805 à 885	192	43	73	45	90	155	406	-554		6	124	7	4	165	306	15,8%
2 679	3 193	3 688	2 957	2 847	15 364	7 364	Nantes	1 600	400	287	339	556	411	512	2 105	105		717	237	150	385	167	1 656	24,5%
5 027	6 229	6 263	5 918	6 615	30 052	10 477	Nantes Métropole	3 900	900	511	658	918	829	1 016	3 932	-568		764	423	372	662	471	2 692	22,0%

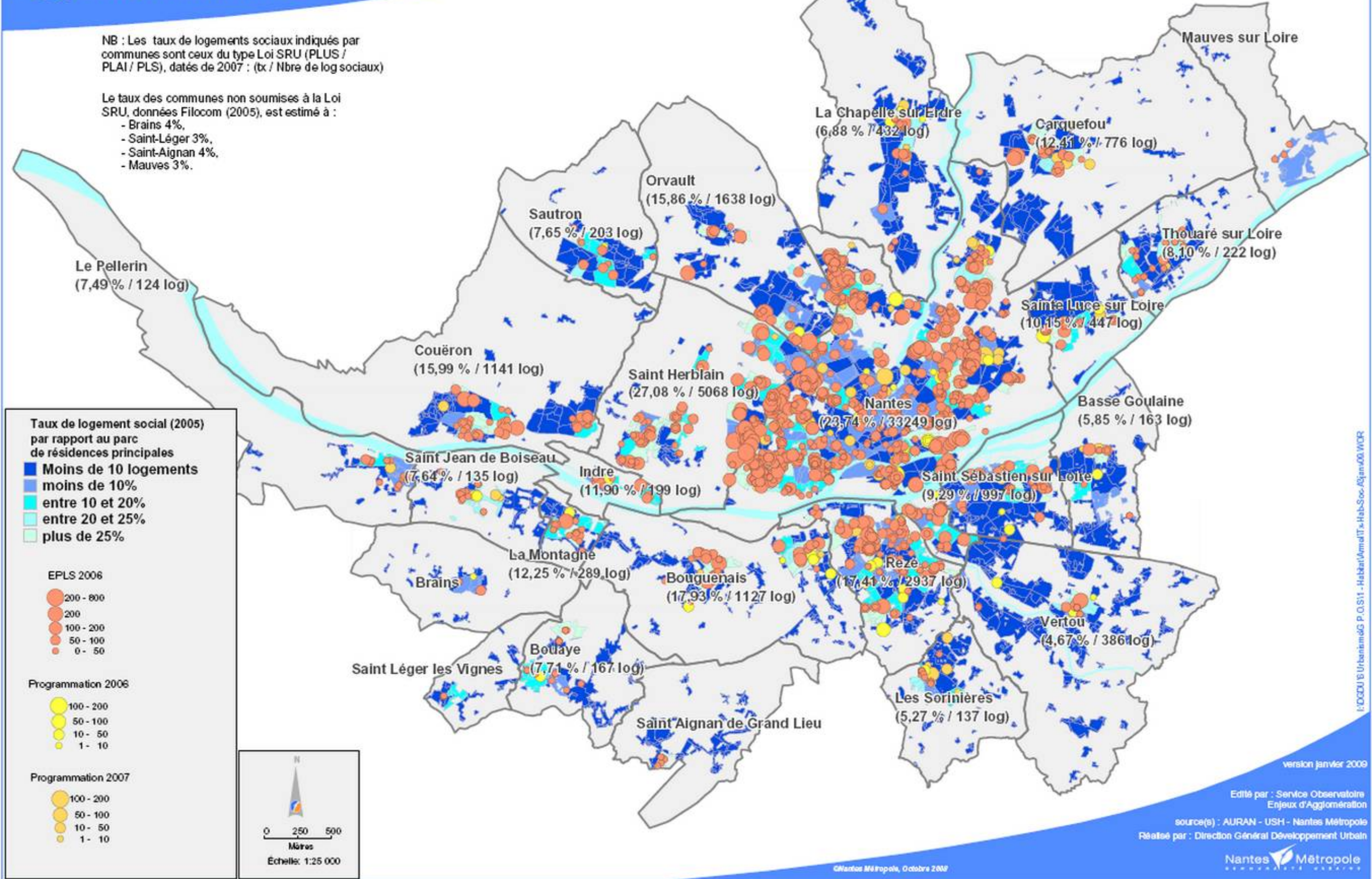
3) L'Action dans le cadre des PLU



Le logement social dans l'agglomération nantaise

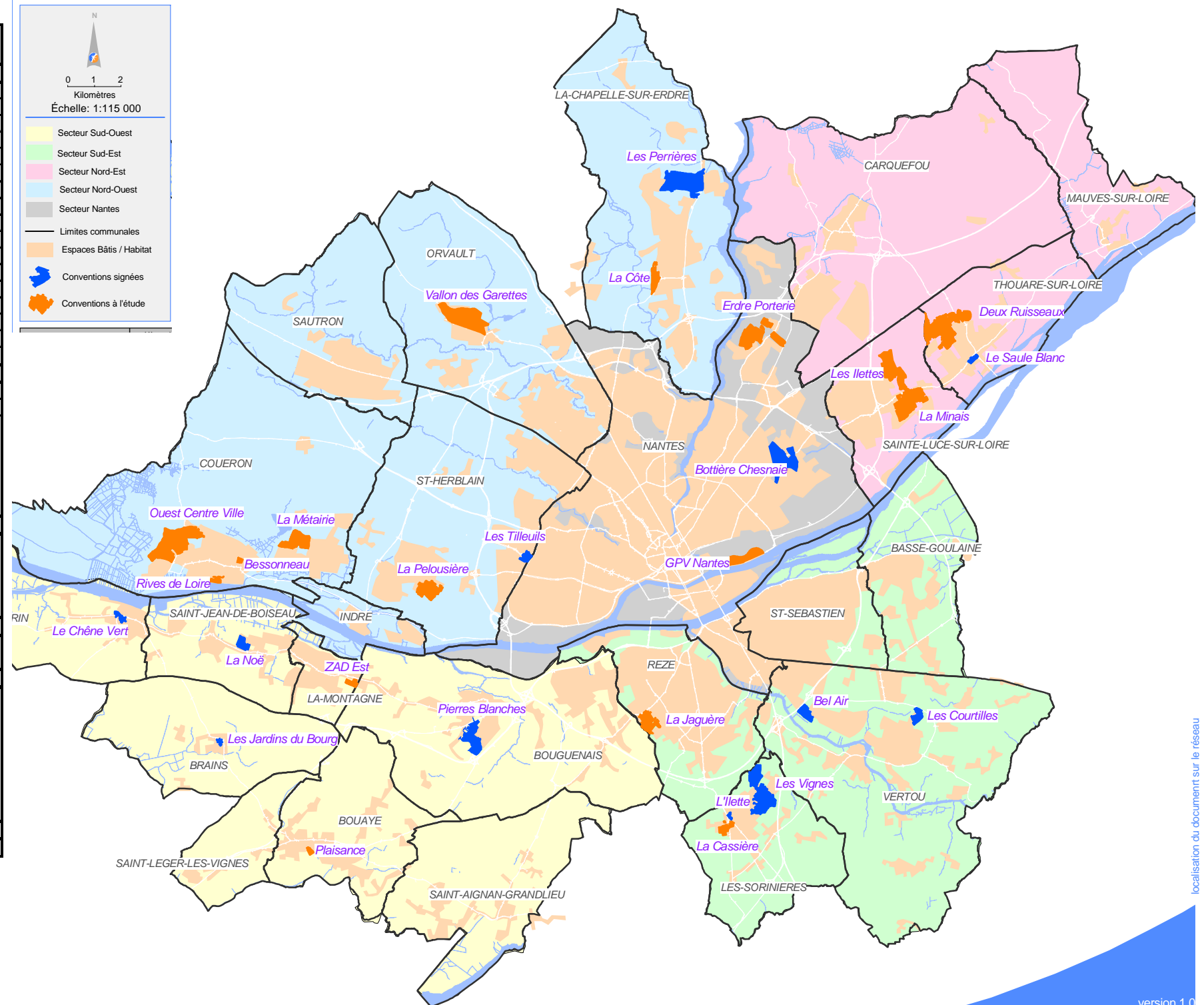
NB : Les taux de logements sociaux indiqués par communes sont ceux du type Loi SRU (PLUS / PLAI / PLS), datés de 2007 : (tx / Nbre de log sociaux)

Le taux des communes non soumises à la Loi SRU, données Filocom (2005), est estimé à :
 - Brains 4%,
 - Saint-Léger 3%,
 - Saint-Aignan 4%,
 - Mauves 3%.

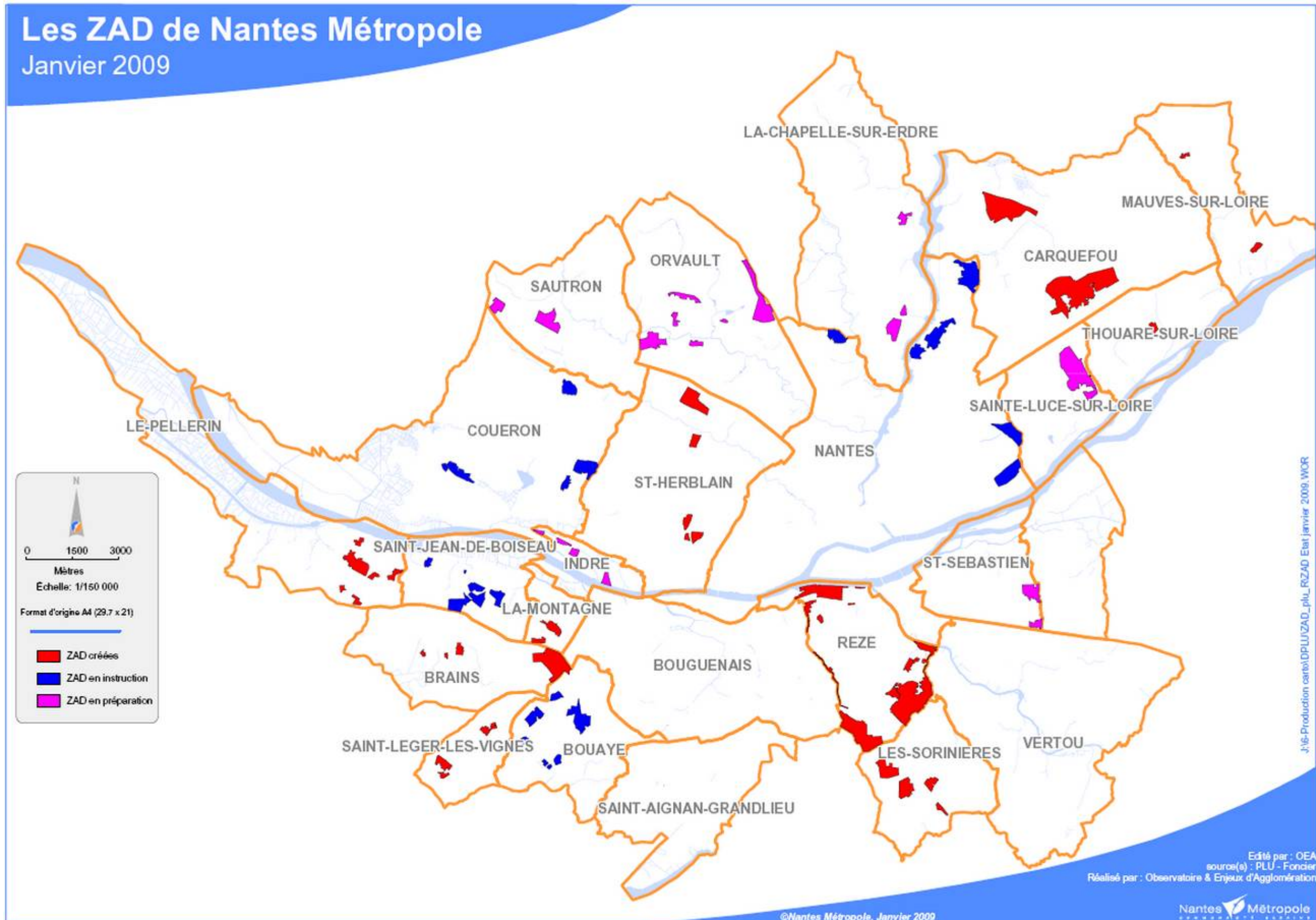


4) Les conventions tripartites

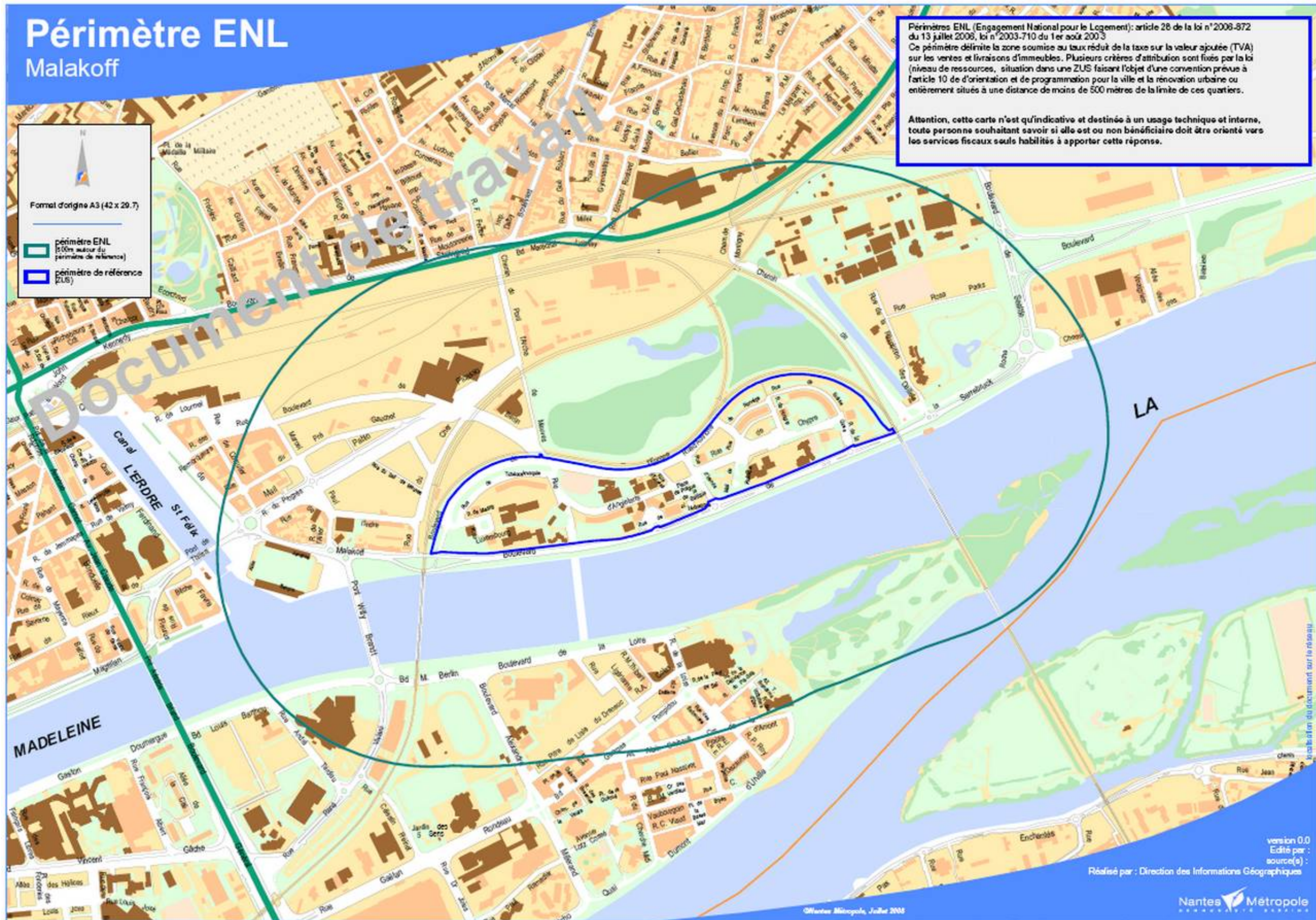
	Nbr Igt	Locatif social %	Accession abordable %	Densité îlots bâtis Igt/ha	Prix de revient moyen €/m ² HON
Conventions tripartites signées					
Le Chêne Vert - Le Pellerin	130	21		74	195
Les Perrières - La Chapelle s/ Erdre	1200	25		59	272
Les Courtilles - Vertou	72	21		20	384
Bottière Chenaie - Nantes	1500	25	50	79	280
Les Vignes - Les Sorinières	493	24		24	383
Les Tilleuls - St Herblain	350	14		114	212
La Noé - St Jean de Boiseau	145	30		26	353
Les Ilettes - Les Sorinières	78	40		154	277
Le Saule Blanc - Thouaré s/ Loire	250	25		114	257
Les Jardins du Bourg - Brains	40	20	80	33	388
Bel Air - Vertou	130	20		16	214
La Pierre Blanche - Bouguenais	340	20		12	376
La Minais - Ste Luce s/ Loire	1150	22	15	24->48	337
Bessonneau - Couëron	100	50	11	77	200
Les Deux Ruisseaux - Thouaré s/ Loire	1300	25	15	21->40	359
Le Vallon des Garrettes - Orvault	700	20	10	20->37	432
Ouest Centre Ville - Couëron	1170	25	15	17->32	246
Conventions tripartites à l'étude					
Erdre Porterie - Nantes	1400	25	50	30->60	270
La Jaguère - Rezé	800	25	15	46->96	273
La Pelousière - St Herblain	600	25			
Plaisance - Bouaye	70	13			
La Cassière - Les Sorinières	400	25	60		
Métairie - Couëron	400	20			
Les Rives de Loire - Couëron	200	20			
Moulin des Rives - St Aignan de Grd Lieu	50				
Zones en attente décision commune / Nantes Metropole					
Courtils - Brains	90	20			
Centre Bourg - Mauves s/ Loire	50	30			
Piletière Pontreau - Mauves s/ Loire	215				
La Côte - La Chapelle s/ Erdre	200	35			
ZAD EST + - La Montagne	200	20 à 30			
Zones à l'étude conjointe commune / Nantes Metropole					
La Pépinière - Bouaye	80	20	16		
Les Gallochets - St Leger Les Vignes	100	30			
Zones potentielles					
Le Haut Cormier - Orvault	125	20			
La Bigottière - Orvault	500	20			
Multisites - Carquefou					
La Carrosserie - Sautron		25			
Le Bêle - Nantes	1500				
Bas-Chantenay - Nantes					
Les Gohards - Nantes					
CHU - St Herblain					
Operations validées par Nantes Metropole					
Les Isles - Rezé	1100	25			



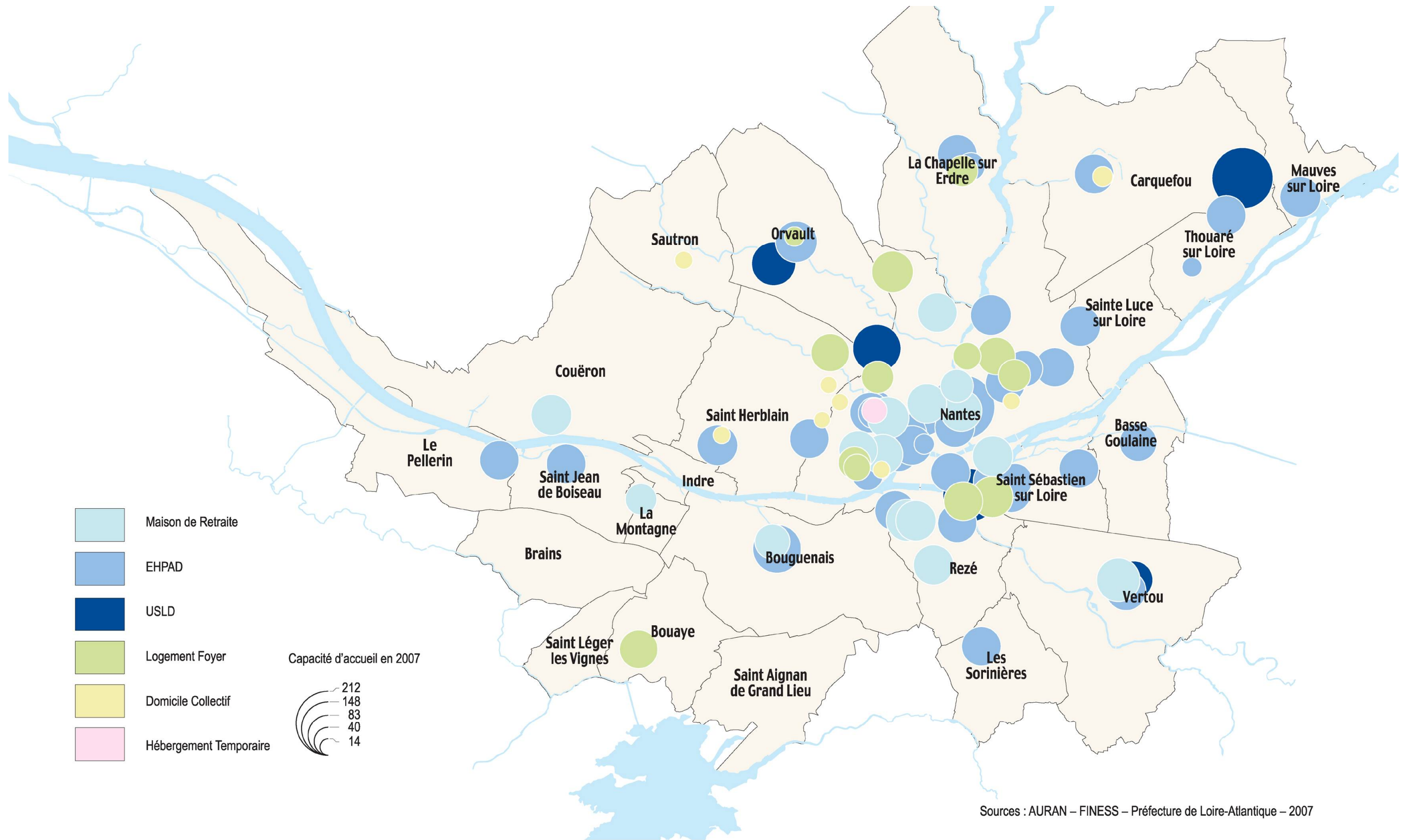
5) Développer une politique foncière en faveur de l'habitat



6) Réintroduire une offre en accession abordable



7) Répartition des établissements pour personnes âgées



8) Répartition des aires d'accueil des gens du voyage

Syndicat Mixte pour l'Hebergement des Gens du Voyage

Terrains existants et prescrits par le Schéma Départemental

