

**LES CARNETS DE CONNAISSANCE | 2015**  
DOCUMENT DE TRAVAIL DES ATELIERS CITOYENS

# HABITAT

**PÔLE LOIRE CHÉZINE**



<b>PLUm</b>	PHASE	<b>1</b>	ÉLABORATION DU PADD
<b>PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN</b>			
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES			

# Comment utiliser ce carnet



Il peut se lire du début à la fin ou se feuilleter en fonction des centres d'intérêt de chacun. Il comporte trois parties.

## Première partie :

### Se créer une culture commune

La première partie du document rappelle quelques grandes tendances nationales, européennes ou internationales dans le but de mettre en perspective les constats et dynamiques observées localement.

Y sont également présentées des réflexions et des analyses produites dans le cadre de la démarche « *Ma ville Demain, Inventons la métropole nantaise de 2030* ».

Cette démarche coordonnée dès 2010 par l'Agence d'urbanisme de la région nantaise (AURAN) a permis d'élaborer, après deux années de débats et de contributions, une ambition métropolitaine largement partagée. Ce travail d'analyse et de synthèse doit beaucoup à la mobilisation et aux contributions des citoyens, des associations, des instances participatives communales et intercommunales dont les démarches prospectives ont nourri *Ma Ville Demain*.

Cette production reprise pour l'élaboration du PLUm sert d'introduction à la prise de connaissance des enjeux métropolitains.

## Seconde partie :

### De la métropole au pôle de proximité

La seconde partie du document apporte une connaissance plus précise du territoire de vie au quotidien aux différentes échelles territoriales (la métropole puis votre territoire de pôle de proximité). Sont présentés ici des repères chiffrés et des cartes qui donnent les contours des principales dynamiques territoriales à connaître pour éclairer la réflexion sur le PADD.

## Troisième partie :

### Engager le débat

La troisième partie engage le débat à partir d'une série de questions auxquelles le groupe tentera de répondre dans le cadre de l'atelier.

Ce document a été élaboré en collaboration avec l'Auran (Agence d'urbanisme de la région nantaise)



[www.auran.org](http://www.auran.org)



## LA FINALITÉ DE L'ATELIER CITOYEN

### L'atelier doit permettre de :

- Comprendre d'où l'on vient : connaître, sur chacun des thèmes, ce qui caractérise la métropole, le pôle, la commune (*pédagogie*)
- Partager les enjeux stratégiques et prioritaires de la métropole en matière d'emplois et de développement économique (*information*)
- Faire émerger la contribution citoyenne (*participation*)

### L'esprit de la démarche : réfléchir ensemble à l'avenir de la métropole nantaise

Aujourd'hui s'ouvre la première étape d'élaboration du Plum, Plan Local d'Urbanisme métropolitain, avec la construction du PADD, Projet d'Aménagement de développement durables. Le PLUm est un des outils dont disposera Nantes Métropole pour définir à long terme son développement territorial. Pour la première fois élaboré à l'échelle de l'ensemble de la métropole, dans le respect des spécificités locales, il sera l'expression du projet métropolitain pour les 15 prochaines années. Ce projet est à dessiner ensemble. Le PADD est la pièce stratégique du PLUm car il définit le projet métropolitain à l'horizon 2030. Il vous est demandé aujourd'hui d'enrichir la réflexion des élus avant le vote définitif du PLUm par le conseil métropolitain en 2018 pour définir l'ensemble des orientations stratégiques du développement de la métropole qui feront l'objet d'un débat dans tous les conseils municipaux puis au Conseil Métropolitain début 2016.

Pour vous aider à construire cette étape, il est nécessaire de bien connaître le territoire d'aujourd'hui. Il est donc utile pour tous les participants de connaître quelques chiffres-repères et les tendances actuelles et futures du territoire.

Aujourd'hui, la métropole nantaise est reconnue pour sa qualité de vie et son dynamisme. Mais les défis du XXI<sup>e</sup> siècle (allongement de la durée de vie, évolution de la mondialisation, crises énergétique et financière...) ainsi que les transformations de notre agglomération (100 000 habitants supplémentaires d'ici 20 ans), nous obligent à imaginer dès aujourd'hui l'organisation de notre société de demain. Démographie, déplacements, citoyenneté, habitat, économie, consommation, innovation, solidarité... : tous ces sujets sont liés et méritent une réflexion collective pour faire prospérer une dynamique au bénéfice de tous. Si Nantes fut, au XVIII<sup>e</sup> siècle, une cité internationale ouverte sur l'océan et liée à l'industrie et au commerce, la métropole est aujourd'hui un territoire dynamique mais de taille moyenne au regard des métropoles européennes.

Pour engager le débat, Nantes Métropole a réalisé quatre documents de présentation des 4 thèmes mis au débat dans le cadre de la construction du PADD. Ces documents mettent en contexte et en perspective les thèmes. Bien informés avec des cartes et des données statistiques, ils se veulent pédagogiques. Cette première information vise à appréhender à développer une « culture commune » des participants sur chacun des quatre thèmes pour permettre ainsi une meilleure appropriation des enjeux d'avenir et être force de propositions en termes de contribution.

# 1 PARTIE SE CRÉER UNE CULTURE COMMUNE

---

## LES TENDANCES INTERNATIONALES ET EUROPÉENNES

---

### LES BESOINS DE LOGEMENT

Partout en Europe, les modèles familiaux se transforment. Leurs évolutions influencent directement les besoins en matière de logement. Aujourd'hui, les ménages se diversifient : personnes « mobiles », familles « traditionnelles », « monoparentales » ou « recomposées »... Ces ménages se caractérisent par l'hétérogénéité de leurs parcours de vie et par conséquent de leurs trajectoires résidentielles. Les besoins en matière de logement évoluent à toutes les étapes de la vie et selon les moyens financiers de chacun impliquant de repenser l'offre (typologie, accessibilité...).

### LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

L'accès au logement pour tous, notamment des plus démunis, est une question de solidarité nationale inscrite dans le cadre de la loi. Les obligations de production de logement social relèvent de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) qui défend deux grands principes : la mixité sociale et la solidarité territoriale. Récemment, la loi Duflot a relevé le taux minimal de production de logement social de 20 à 25%.

#### À noter

**En France, 69% des ménages, au regard de leurs conditions de ressources, pourraient théoriquement accéder au logement social.**

Chaque année, 1,2 millions de demandes de logement social restent insatisfaites en France. Tous les territoires au plan national sont concernés par le déficit de l'offre de logement social.

### L'ÉTALEMENT URBAIN

En matière de logement, l'étalement urbain et la consommation d'espaces résultent de plusieurs causes cumulatives : l'inadaptation de l'offre dans les centres-villes, l'aspiration des ménages à acquérir une maison individuelle, le renchérissement du foncier et la spéculation qui en découle.

La périurbanisation pose des difficultés en termes de qualité de vie et d'environnement : l'allongement des déplacements quotidiens, le recours à la voiture individuelle qui pèse sur le budget des ménages et favorise l'émission de gaz à effet de serre, la diminution et le mitage des espaces naturels et agricoles, l'imperméabilisation des sols...

### LA QUESTION DE LA DENSITÉ ET DES FORMES URBAINES

La densité urbaine prend en compte plusieurs dimensions :

- la densité humaine (nombre d'habitants au kilomètre carré),
- la densité de logements (nombre de logements à l'hectare )
- la densité du bâti (nombre de mètres carrés de surface construite par hectare).

Il n'existe pas de rapport entre densité et type d'habitat. La densité n'est pas toujours le synonyme de tour et de barre. Ainsi sur une même surface, plusieurs formes urbaines peuvent rendre compte d'une même densité.

Penser autrement la densité peut permettre de lutter contre l'étalement urbain, de revitaliser les villes, et d'atteindre de meilleures performances énergétiques et environnementales. En effet, la ville dense (ou compacte) facilite le mélange des fonctions, elle est plus économe en espace, en énergie et optimise l'utilisation des réseaux et des modes doux.



*Données non factuelles. Réflexions et analyses pour demain produites dans le cadre de Ma Ville Demain, inventons la métropole nantaise de 2030.*

## UN DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE FORT

### *Se nourrir de la démarche Ma Ville, Demain*

#### Définition

#### Aire urbaine (INSEE) :

Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

La métropole nantaise a connu une croissance démographique particulièrement soutenue depuis de nombreuses années.

Elle a gagné 100 000 habitants supplémentaires depuis 1990, et 170 000 depuis 1968. Les chiffres montrent que cette forte croissance alimente le phénomène de périurbanisation : la croissance de l'agglomération aujourd'hui représente 46% de la croissance de l'aire urbaine ; dans les années 1990, elle en représentait 71%.

Aujourd'hui, les habitants choisissent leur logement en fonction de son prix et de la présence des transports collectifs.

L'enjeu d'une politique publique responsable est d'inciter les habitants et nouveaux arrivants à rester dans l'agglomération. Comment ? En conciliant qualité de vie et densité urbaine. En développant de nouveaux services publics urbains.

Nantes métropole compte aujourd'hui près de 600 000 habitants et compte près de 3000 habitants supplémentaires chaque année. Selon l'INSEE, cela fera 100 000 habitants de plus d'ici 20 ans.

Son aire urbaine atteindrait le million d'habitants et connaîtrait ainsi la troisième croissance la plus forte parmi les grandes aires urbaines françaises, derrière Toulouse et Rennes. Ce dynamisme s'explique avant tout par un solde naturel positif. Quant aux nouveaux arrivants, ils viennent essentiellement d'Île-de-France et des régions limitrophes des Pays de la Loire.

**Un des principaux enseignements de la démarche Ma Ville Demain est celui d'une aspiration à un développement équilibré. Un chemin est à trouver pour bénéficier des effets positifs de la croissance démographique et économique, en conservant la dimension humaine de l'agglomération et en minimisant les impacts du développement sur la qualité de vie (préservation du cadre de vie, facilités à vivre au quotidien, relations humaines apaisées...).**

#### QUELLES PISTES POUR LES FORMES URBAINES DE DEMAIN ?

Les Plans locaux d'urbanisme des 24 communes de l'agglomération ont engagé des actions en vue de maîtriser l'étalement urbain, d'accélérer la construction de logements (dont du logement social) et de réduire les déplacements automobiles.

L'idée est de promouvoir une agglomération organisée en plusieurs pôles - on parle aussi de centralités, avec un cœur qui rassemble les grands services et les équipements majeurs et des centres-villes vivants et apaisés.

Le choix d'une métropole économe en espace exige une grande inventivité, puisqu'elle suppose d'optimiser les volumes et les espaces, d'encourager une offre innovante et variée de petits collectifs et de maisons de ville, tout en respectant l'histoire et la culture

de chaque lieu. Optimiser le tissu urbain existant est une priorité à inscrire dans l'histoire de la ville et de ses quartiers ; prendre en compte le patrimoine et les identités doit permettre de favoriser la création et l'innovation architecturales en refusant la banalisation et la standardisation des paysages urbains.

Cela suppose également la création de nouveaux types d'espaces publics ou semi-publics -places, squares, parcs, jardins, espaces ludiques - qui permettent de concilier la vie intime et la vie collective et de cultiver de précieuses relations de voisinage au sein de chaque quartier, de chaque commune.

Il est aussi important de prévoir une diversité de logements, qui favorise le brassage des générations, des milieux sociaux et réponde à la diversité des besoins.

### Définition

**Centralité :** Lieu qui, en concentrant les fonctions urbaines (habitat, emploi, commerces, services, équipements) exerce une attractivité sur son environnement et polarise les flux.

## LE CADRE LÉGAL



### EN MATIÈRE DE DENSITÉ ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

La loi SRU, n°2000-1208 du 13 décembre 2000, privilégie la lutte contre l'étalement urbain et aborde la densité dans le cadre des principes généraux devant être mis en œuvre dans les documents d'urbanisme, en particulier dans le cadre du renouvellement urbain.

Le texte du Grenelle I, promulgué le 3 août 2009, affirme également en tant qu'objectifs nationaux :

- la lutte contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie (affirmation de seuils minimaux de densités) ;
- la gestion économe de l'espace et des ressources.
- la création d'un lien entre densité et niveaux de desserte par les transports en commun (TC).

Le Grenelle II, promulgué le 13 juillet 2010, confirme ces objectifs et indique que les documents d'urbanisme doivent assurer et respecter des objectifs de renouvellement urbain, de développement urbain maîtrisé, de restructuration des espaces urbanisés, d'utilisation économe des espaces naturels, de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières.

La densification urbaine est ainsi une notion centrale du volet d'urbanisme de la loi Grenelle II qui fait l'objet d'une approche renouvelée. Le SCOT devient un document plus précis quant à la maîtrise de la consommation d'espaces et surtout plus prescriptif en posant des règles de densification auxquelles le règlement d'urbanisme doit se conformer.

La lutte contre l'étalement urbain est un des axes majeurs de la **loi Alur** (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014) qui renforce les dispositions relatives à la lutte contre l'étalement urbain et favorables à la densification dans les SCoT (Schéma de cohérence territoriale) et dans les PLU.

Le PADD doit fixer des « objectifs de modération de la consommation de l'espace » (L.123-1-3) au regard des capacités d'évolution des tissus urbains et des dispositions qui favorisent leur densification (L.123-1-2).



---

## EN MATIÈRE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

---

L'outil de définition et de mise en œuvre de la politique de l'habitat est le Programme Local de l'Habitat (PLH) instauré par la loi 7 janvier 1983 et renforcé successivement par :

- La loi d'orientation pour la ville (LOV) du 13 juillet 1991,
- la loi du 13 août 2004,
- la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement national pour le logement (dit loi ENL), modifiée par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dit loi MOLLE)

Le PLH est obligatoire dans toutes les communautés urbaines.

Ce document définit pour une durée de cinq ans minimum « les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes et les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements » (Code de la construction et de l'habitation – article L302-1).

Il tient compte des caractéristiques du développement de la métropole : évolution démographique et économique, évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, desserte en transports collectifs.

En matière de production de logements sociaux la loi « Duflot » du 18 janvier 2014 modifie les obligations de construction de logements sociaux **en portant le quota minimum de 20% à 25%** de la construction neuve pour :

- les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 habitants en Ile-de-France)
- comprises dans une agglomération ou membre d'une communauté de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants,
- dont le nombre de logements locatifs sociaux représente, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédente, moins de 25% des résidences principales.

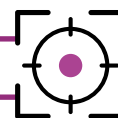
**Le PLH de Nantes-Métropole pour la période 2010-2016 répond à un triple objectif : créer plus de logements, plus variés et plus accessibles.**

L'Art L121-1 du Code de l'Urbanisme stipule que « [...] les plans locaux [...] déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable la **diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes**

**d'habitat**, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs **de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, **de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile** ».

**Dans le cadre du PLUm, Nantes Métropole souhaite renforcer sa stratégie commune urbanisme- habitat-déplacements à l'horizon 2030 à travers un PADD commun qui se déclinera ensuite dans un nouveau PLH et un nouveau PDU (Plan des déplacements urbains).**

### OBJECTIFS POURSUIVIS PAR NANTES MÉTROPOLE



(Délibération de prescription du PLUm, conseil Communautaire du 17 octobre 2014)

Pour offrir davantage de services accessibles à tous, Nantes Métropole propose d'accompagner la dynamique territoriale de l'agglomération nantaise autour des quatre piliers de la stratégie de développement, que sont

- **l'intensité** des activités humaines,
- la **polarisation** c'est-à-dire le regroupement géographique de fonctions urbaines diversifiées,
- **l'accessibilité** c'est-à-dire la facilité à se déplacer,
- la **qualité de vie** pour tous

Il s'agit donc de **construire une métropole plus mixte, plus polarisée, plus intense dans le respect de la diversité des communes et des quartiers, plus accessible** car plus économe en déplacements lointains et plus favorable aux déplacements de proximité, dans les quartiers et aux relations entre les centres urbains.

# 25%

quota minimum  
de construction  
de logements  
sociaux

loi «Duflot»  
18 janvier 2014



## Le défi en matière d'habitat

### = UNE MIXITÉ ET UNE COHÉSION SOCIALE RENFORCÉES

- > permettre un accès au logement diversifié et adapté aux besoins du plus grand nombre,
- > créer les conditions de production des logements neufs permettant de répondre à la croissance démographique de l'agglomération et, notamment des populations à revenus modestes, en portant un effort particulier sur la production de logements locatifs sociaux et de logements abordables,
- > développer des démarches innovantes pour faciliter l'accès au logement et mieux prendre en compte l'évolution des modes de vie,
- > expérimenter de nouvelles formes de logements préservant des lieux d'intimité notamment dans les quartiers les plus denses,
- > affirmer une répartition solidaire de la production de logements à l'échelle des territoires infra-communautaires (Nord-ouest, Nord-est, Sud-Ouest, Sud-est, cœur d'agglomération) et des communes selon leurs potentialités comprenant notamment la capacité de desserte en transports collectifs,
- > faciliter la mobilisation d'un foncier assurant la production de logements sociaux et abordables,
- > répondre à la diversité des besoins en matière d'habitat et de logement, notamment en direction des populations spécifiques (personnes âgées, handicapées, jeunes, gens du voyage, étudiants, etc.),
- > permettre le maintien d'une fonction sociale, diversifiée et de mixité générationnelle du parc de logements existants en développant, notamment, une offre de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé et en poursuivant les réhabilitations pour résorber l'habitat indigne.

### = ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT DE LA MÉTROPOLE :

#### LA FORME DE LA VILLE

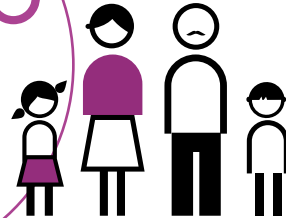
- > assurer une production diversifiée en termes de typologie de logements et de formes urbaines économes d'espace, avec un niveau élevé de qualité urbaine et environnementale,
- > renforcer la convivialité, la tranquillité et la qualité des espaces publics de proximité, conçus comme support du vivre-ensemble,
- > promouvoir la qualité du cadre de vie et des espaces publics en alliant création contemporaine, valeur patrimoniale et offre de services,
- > expérimenter de nouvelles formes de bâti qui prennent en compte les questions de nature en ville, de réduction des consommations d'énergie fossile, et qui soient en harmonie avec l'ambiance de chaque quartier, adaptables et évolutives.



À  
RETENIR

600 000

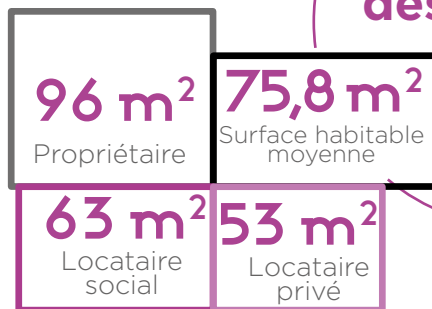
habitants  
dans la métropole  
nantaïse en 2014



298 687

logements  
à Nantes Métropole  
en 2011

Moyenne  
des surfaces  
habitées



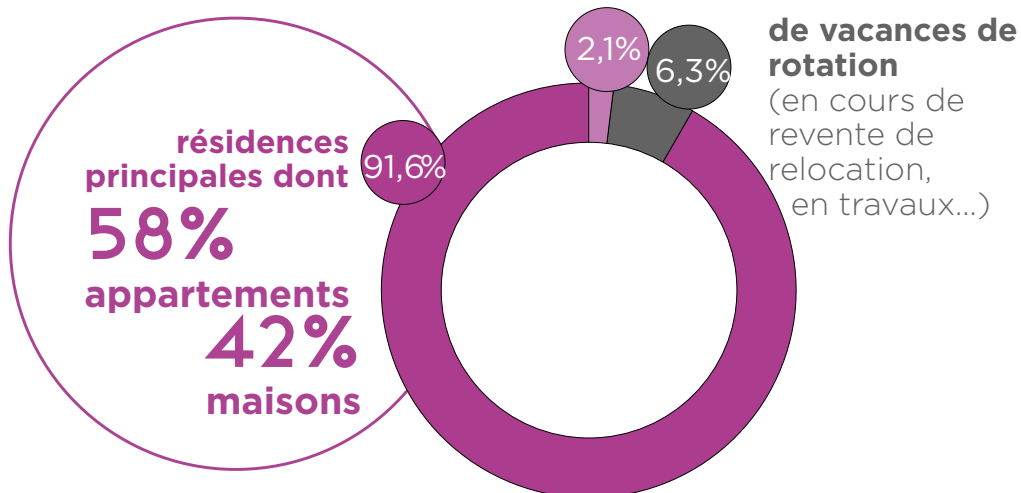
**Logement abordable :**

Depuis 2010, près de 2 000 familles ont pu acheter un logement abordable.

**Logement social :**

La métropole hébergeait 56 649 logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2013 au sens de la loi SRU.

résidences  
secondaires





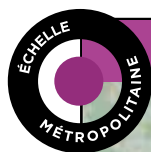
# 2 PARTIE DE LA MÉTROPOLE AU PÔLE DE PROXIMITÉ

## CHIFFRES REPÈRES HABITAT POLE LOIRE CHÉZINE

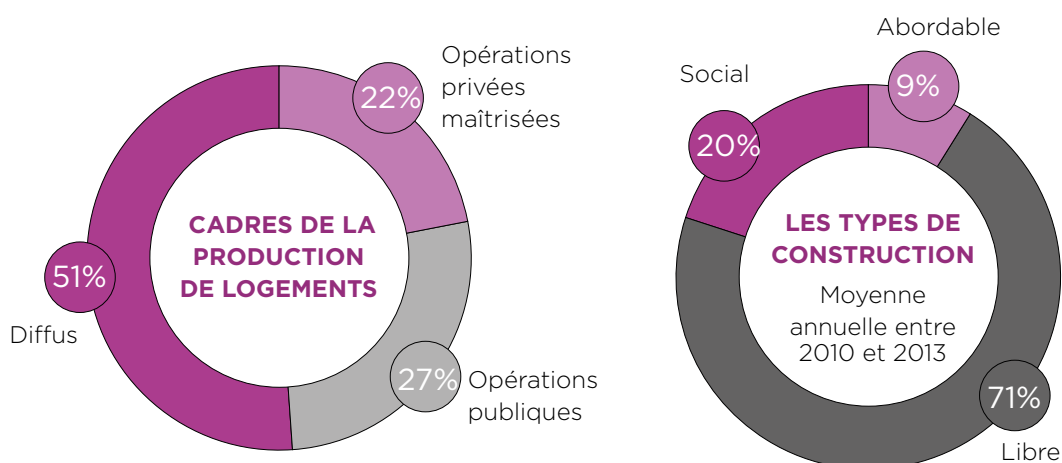
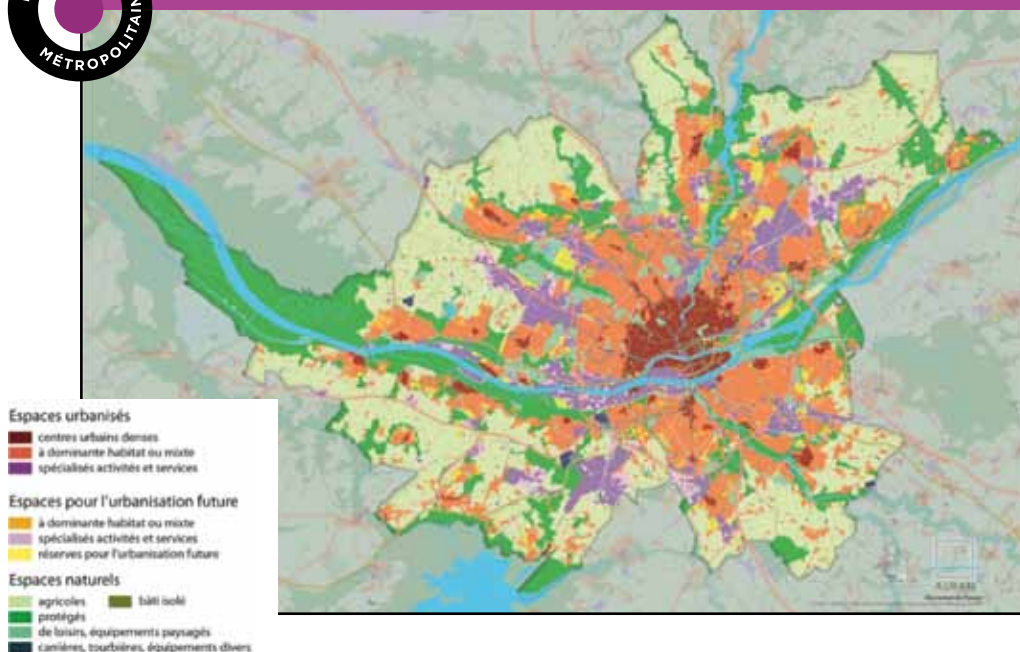
### Définitions

**Taux de logements sociaux :** nombre de logements au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), c'est-à-dire logements abordables, sociaux et très sociaux.

	Métropole	Le pôle	Couëron	Indre	Saint-Herblain
Population 2011	594 017	66193	19085	4026	43082
Evolution annuelle de la population entre 2006 et 2011 (%)	+0,5		+0,5	+1,8	-0,4
Taille moyenne des ménages	2,1		2,51	2,25	2,23
Nombre de ménages	275 841	28212	7502	1722	18988
Dont personnes seules (%)	40,8		24,3	32,9	34,6
Dont couples sans enfants (%)	24,7		30,7	25,5	27,1
Dont couples avec enfants (%)	23,5		35,8	30,9	26,2
Dont familles monoparentales (%)	8		7,7	9,1	9,9
Parc de logements 2011	296 624	29948	7815	1820	20313
Dont maisons (%)	42,6		84,6	71,6	42,4
Nombre de logements sociaux	59 692	7023	1452	222	5349
Taux de logements sociaux	21,07		17,83	12,49	27,97
Nombre de logements commencés par an entre 2010 et 2013	6810	946	240	22	684
Nombre de résidences principales	275 841	28212	7502	1722	18988
Dont occupées par leur propriétaire (%)	52,2		74,2	65,1	60,7
Dont occupées par des locataires (%)	46,4		25,2	32,6	37,9
Revenu moyen annuel des ménages fiscaux	37 277		36820	34461	33477



## LES ESPACES URBAINS ET À URBANISER AUJOURD'HUI

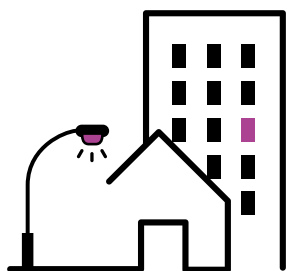


Source : INSEE, Filocom ; Traitement : Nantes Métropole, Direction de l'Habitat ; avril 2014

## ENTRE 2004 ET 2013 : 66 434 LOGEMENTS PRODUITS À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION

### DÉMOGRAPHIE

- La métropole est un territoire attractif. Le territoire doit donc produire des logements pour les nouveaux arrivants mais également pour la population en place.
- La taille moyenne des ménages continue à diminuer et s'explique par un ensemble de mutations : progression des personnes seules, décohabitation, divorces, recombinaison familiale... Aujourd'hui dans l'agglomération, 4 ménages sur 10 sont composés d'une seule personne (contre 3 sur 10 dans les années 90).



## PRODUCTION DE LOGEMENTS

Une répartition équilibrée sur le territoire de Nantes Métropole

- 66 434 logements produits entre 2004 et 2013 = un parc de logements important, en forte croissance depuis 1999 qui accompagne la dynamique démographique : 3<sup>ème</sup> agglomération de France par son taux de croissance. Un pic de production enregistré en 2010-2011 lié à un dynamisme de la promotion immobilière mais un retour à un niveau plus conforme aux objectifs du PLH depuis 2013.
- Une diversification de l'offre de logements neufs, pour faire face aux nouveaux défis de notre société avec une production de logements sociaux en forte augmentation
- Une production en diffus majoritaire
- Environ 70% de ces logements sont des appartements contre 60% dans les années 1990.

**En 2010, 54% des logements sont occupés par leur propriétaire, 18% par des locataires sociaux, 27% par des locataires du parc privé : cette répartition est relativement stable.**

### La baisse de la mobilité dans le parc locatif social.

Les charges liées au logement sont en augmentation pour les ménages.

Une offre foncière chère et des contraintes réglementaires importantes (parking, sismique...).

Des besoins de réhabilitation (pour les charges des ménages, mais aussi pour la planète).

Des critères de choix du logement des ménages qui évoluent (prix et présences des transports collectifs, espaces intérieur et extérieur du logement...).

Le taux de renouvellement du parc de logements est actuellement d'environ 1% / an.

### Parcours résidentiel

Des trajectoires résidentielles pour les propriétaires qui restent très marquées de l'agglomération vers le périurbain, et notamment pour les classes moyennes.

Depuis 10 ans, les prix immobiliers ont augmenté de 10% par an alors que les revenus n'ont augmenté que de 3% par an sur Nantes Métropole. Ainsi, l'étalement urbain n'a cessé de croître et les familles ont continué à quitter l'agglomération pour accéder à la propriété. Cependant, ces familles doivent aujourd'hui faire face à l'augmentation des coûts de l'énergie, d'une part pour se déplacer et d'autre part pour payer les charges de leur logement avec un risque de fragilisation pour certains ménages.

## PRODUCTION PAR TYPE DE LOGEMENTS À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION

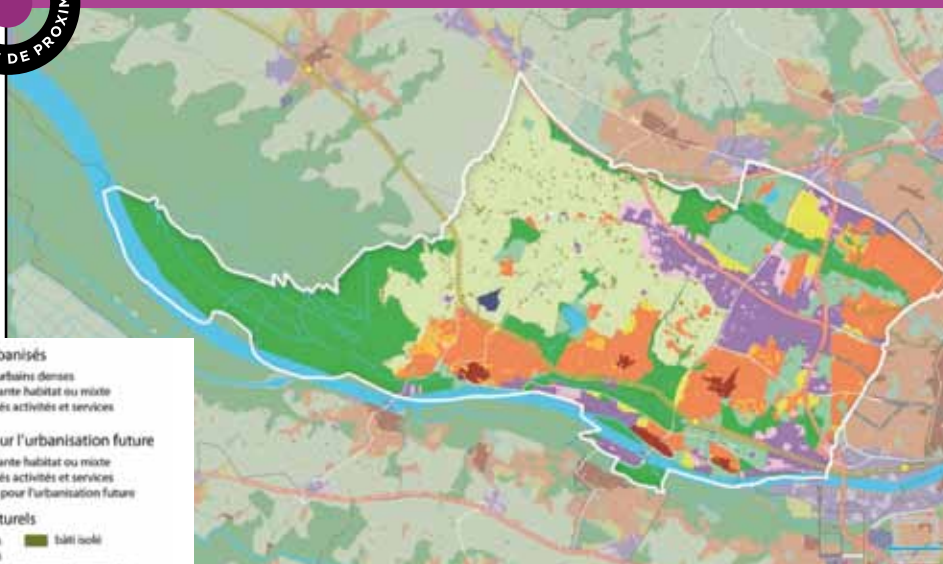
- Une production de logements sociaux en forte augmentation : en 2013, une année record avec 1967 logements sociaux financés (PLUS, PLAI) et 1744 par an en moyenne depuis 2010.
- Une offre de logements abordables en progression également
- Mais des difficultés pour atteindre 50% de la production neuve en logements « aidés » compte tenu du fort dynamisme du marché libre dans la période. Les logements autorisés entre 2010 et 2013 comprenaient 20% de logements sociaux et 9% de logements abordables.
- Les secteurs pour lesquels la production de logement social a été le plus élevé sont les pôles Loire Sèvre et Vignoble (24%), Sud Ouest (24%) et Erdre et Cens (26%)
- Concernant le logement abordable, c'est à Nantes que cette part a été la plus élevée (13%) ce qui s'explique notamment par l'antériorité de cette politique dans les opérations publiques de la Ville.

**PRODUCTION PAR MODES OPÉRATOIRES À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION**

- Une production de logements portée par une densification des zones urbaines : la production en diffus est majoritaire (51% des logements autorisés entre 2010 et 2013) du fait de divisions parcellaires en individuel, mais aussi et surtout par la construction d'immeubles collectifs en cœur de bourg et le long des axes structurants.
- La part des opérations d'initiatives publiques (Zones d'Aménagement Concerté - ZAC communautaires, opérations de renouvellement urbain ou opérations communales) représente 27% des logements autorisés entre 2010 et 2013.



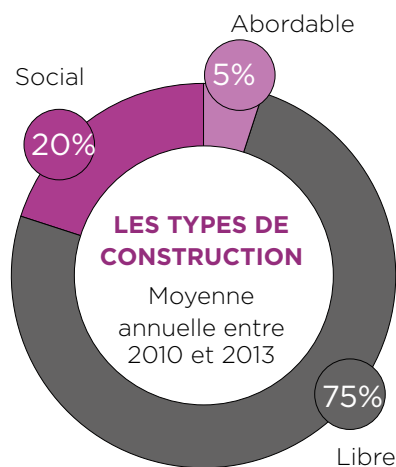
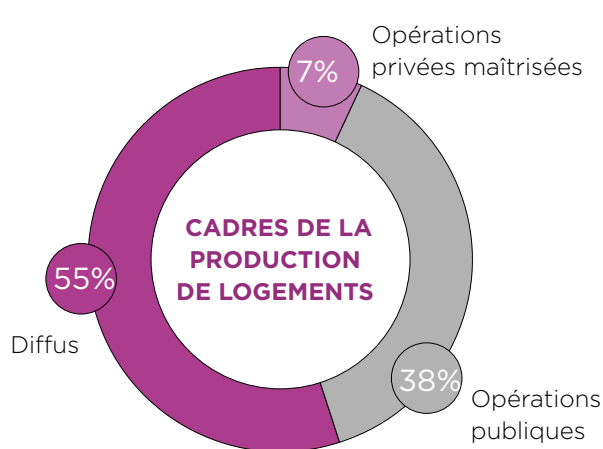
**LES ESPACES URBAINS ET À URBANISER AUJOURD'HUI - LOIRE CHÉZINE**



Entre 2004 et 2013, la production neuve du pôle représente

**11,5%**

de la production de l'agglomération



Source : INSEE, Filocom ; Traitement : Nantes Métropole, Direction de l'Habitat ; avril 2014

- Entre 2010 et 2013, 20% de la production annuelle concerne des logements sociaux, et 75% les logements libres
- 38% d'opérations publiques, mais une production majoritairement dans le diffus



**Entre 2004 et 2013 =**  
7 628 logements soit 11.5%  
de la production neuve de  
l'agglomération

Source : fiches communales 2013 ; Traitement : Nantes Métropole, Direction de l'Habitat ; avril 2014

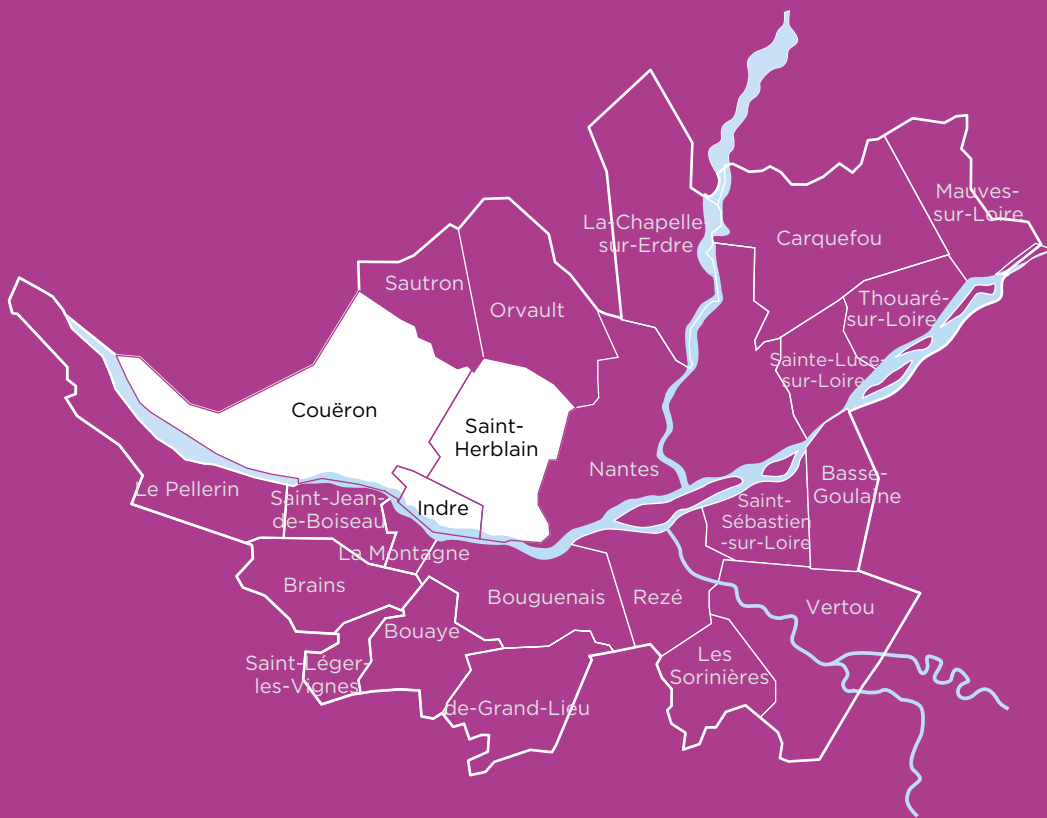
- **La population totale du pôle a peu évolué entre 1999 et 2011**, passant de 65 177 habitants en 1999 à 66 193 habitants en 2011 (+ 1016 habitants), soit une évolution annuelle de + 0,13%, ce qui en fait la plus faible évolution dans l'agglomération (moyenne agglo - + 0,72%). Le poids de Saint-Herblain dans le pôle (65% de la population) et la perte de population de la commune expliquent cette faible évolution.
- Sur la même période le parc de logements a augmenté passant 26 648 à 29 940 logements (+ 3292 logements), avec une augmentation annuelle de + 0,98% Il s'agit de l'augmentation la plus faible de l'agglomération (moyenne NM 1,39% et Nantes 1,21%) qui s'explique en partie par les retards enregistrés dans le lancement d'opérations publiques (OCV, Métairie n'ont commencé à produire des logements qu'en fin de période, de même Saint-Herblain à connu une période de creux entre la fin de la ZAC de la Solvardière et l'engagement de la ZAC des Tilleuls puis de la Pelousière).
  - Cette plus faible production de logements vient expliquer en partie la faible évolution démographique du secteur. Mais c'est surtout l'évolution de l'occupation du parc existant qui est en cause (vieillesse de la population, décohabitation...).
  - Ces tendances vont vraisemblablement connaître des modifications dans la période à venir compte tenu des dynamiques récentes de la production.
  - **Cela veut donc dire que dans le pôle, il faut construire 3 logements pour accueillir 1 habitant nouveau** (décohabitation, vieillissement de la population, ...).
- **Concernant la dynamique de construction, à noter une production de logements supérieure aux objectifs affichés du PLH, soutenue par les grandes opérations publiques** : le pôle se distingue à l'échelle de l'agglomération, c'est là que le poids des opérations publiques est le plus élevé (38% contre 37% à Nantes et moins de 20% ailleurs).
  - **Le poids du diffus est important** (et explique aussi les pics de production des années 2010-2011) et il faut noter **une faible part de la production en opérations privées encadrées** (7% alors que 22% en moyenne à Nantes Métropole) : développer de nouvelles orientations d'aménagement pour mieux maîtriser le diffus et mieux intégrer l'objectif de qualité urbaine constitue sans doute un enjeu pour l'avenir.
- Enfin, concernant le logement social, malgré l'effort particulier de production de logements sociaux dans les opérations publiques, **la part moyenne de logements sociaux produits globalement entre 2010 et 2013 n'est que de 20%** (alors que d'autres territoires ont réussi à produire 26% à Erdre et Cens ou 24% dans le Sud Ouest). Cela s'explique sans doute par le volume important de la production en diffus et cela invite à affiner les outils PLU pour mieux encadrer la production de logement social hors opérations publiques.

# 3 PARTIE ENGAGER LE DÉBAT



## DE QUELLE MANIÈRE PEUT-ON RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT TOUT EN LUTTANT CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ?

- Comment concilier la préservation d'un cadre de vie attractif et la nécessité de construire plus de logements pour répondre aux besoins ?
- Comment répondre aux besoins d'habitat pour tous et favoriser la mixité sociale ?
- Quels types de logements pour chaque public à chaque étape de la vie ?



<b>PLUM</b> PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN	<b>DESSINER LA MÉTROPOLE DE DEMAIN</b>
<b>P Ô L E L O I R E C H É Z I N E</b>	
<b>6 RUE VIRGINIA WOOLF - 44800 SAINT-HERBLAIN</b>	

Pour contacter Nantes Métropole :  
Siège 2, Cours du Champ de Mars - 44923 Nantes Cedex 9 - Tél. 02 40 99 48 48

Pour contacter le pôle Loire Chézine :  
6, rue Virginia Woolf - 44800 Saint-Herblain - Tél. 02 28 03 41 50