

Nantes, le 16 juin 2023

Nantes Métropole annonce un plan de relance pour débloquer la construction de logements

Le droit au logement est un droit fondamental, au cœur de notre pacte républicain. C'est une priorité pour Nantes Métropole pour permettre à toutes et tous, à Nantes et dans la métropole, de bien vivre et de trouver un logement adapté à ses besoins et à un prix accessible. Cette ambition s'incarne à travers le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2025 dont l'objectif est de garantir une offre de logements diversifiée et de qualité dans les 24 communes de la métropole.

Le secteur de la construction de logements est en crise à l'échelle nationale, pour plusieurs raisons opérationnelles (augmentation des coûts de construction, complexité des montages financiers, difficultés d'accès aux crédits immobiliers etc.) mais aussi à cause d'une absence d'ambition et de réponse politique du Gouvernement sur ce sujet.

Nantes Métropole, comme toutes les métropoles de France, subit également cette crise, et se mobilise à son échelle et s'adapte pour faire face à ces enjeux grâce à un plan de relance pour débloquer la construction de logements dans la métropole, avec un soutien particulier pour le logement social et abordable.

UN PLAN POUR DÉBLOQUER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

« Nantes, comme toutes les villes et toutes les métropoles de France, subit la crise du logement. Cette crise s'explique par des raisons conjoncturelles, notamment économiques, mais aussi par un manque de vision et d'ambition du gouvernement en matière de logement, comme le montre la déception de tous les acteurs du secteur après les conclusions du CNR. Pouvoir se loger, c'est un droit et une priorité absolue. De mon côté, je ne me résous pas à l'inaction. Nantes Métropole s'engage pour proposer un plan de relance permettant de débloquer les opérations de logements prévues au PLH. Ce plan de relance, c'est la réponse du territoire, à notre échelle locale, face à cette situation de crise. Nous nous retrouvons les manches, collectivement, avec les partenaires du logement, pour permettre que toutes et tous puissent se loger sur notre territoire. »

Johanna Rolland, maire de Nantes et Présidente de Nantes Métropole

« Avec ce plan de relance, le premier objectif est de débloquer les projets de logement prévus au PLH et qui ont aujourd'hui du mal à voir le jour. L'idée est de fluidifier les sorties d'opérations, renforcer le partenariat, soutenir tout le secteur du logement, toujours avec l'ambition de garder le cap de nos objectifs du PLH d'ici 2025. »

Pascal Pras, vice-président en charge de l'urbanisme durable, de l'habitat et des projets urbains

« C'est un plan de relance qui balaye large pour trouver des solutions de logement rapidement. Pour cela, nous n'hésitons pas à innover et à encourager les transformations d'usage, ou encore la construction modulaire, avec aussi le souci des enjeux climatiques. »

François Prochasson, vice-président en charge du logement social et du droit au logement

« Il y a là un vrai engagement financier de la métropole pour le logement social : 20 millions d'euros engagés, soit une augmentation de 30 % du financement. En tant qu'acteur public, nous faisons le choix de soutenir les bailleurs sociaux qui logent les plus modestes. »

Thomas Quérou, adjoint en charge de la forme de la ville, urbanisme durable, projets urbains et travaux

Ce plan de relance, travaillé de manière partenariale avec les acteurs du logement, sera voté au prochain Conseil métropolitain. Il a pour enjeu de **débloquer la production de logements neufs, et notamment sociaux et abordables, pour permettre à toutes et tous de se loger dans la métropole, notamment les plus modestes.**

Certains logements, pourtant autorisés ou financés, n'ont pas encore pu sortir de terre en raison de difficultés de bouclage des plans de financement de la part des bailleurs sociaux ou encore de difficultés de commercialisation rencontrées de la part des promoteurs.

Une attention sera aussi portée au parc privé existant pour veiller à une meilleure utilisation du foncier et à favoriser la rénovation énergétique des bâtiments anciens.

À terme, par des solutions et leviers locaux, mobilisables à court et moyen termes, le but est de faire en sorte que les opérations programmées puissent sortir de terre et de continuer à lever au cas par cas, avec les acteurs du logement, les éventuels points de blocage.

Nantes Métropole prend pour cela 5 grands engagements, qui se déclinent en 16 mesures phares :

1/ Agir au cas par cas, en réponse au contexte conjoncturel particulièrement tendu, pour faciliter la sortie des opérations

Nantes Métropole répond ici à la demande des acteurs du logement de leur **apporter plus de flexibilité et de simplification.** L'enjeu est de :

- **Examiner l'instruction de chaque projet avec pragmatisme, pour adapter au cas par cas les exigences,** sans renoncer à la qualité des logements produits, afin de trouver les meilleurs équilibres économiques d'opération. Les enjeux et le cadre de réflexion sont à partager, notamment avec les communes, et avec les aménageurs pour les opérations situées dans les ZAC.
- **Apporter plus de flexibilité dans la programmation des opérations de logements.** En cas de nécessité, la diversification des types de logement sera facilitée pour permettre l'équilibre des opérations, par exemple l'introduction de logement locatif intermédiaire, dans la part dédiée au logement libre au sein des opérations de logements.

Exemple : sur la ZAC de la Bottière Chênaie à Nantes, un changement de programmation a permis de débloquer l'opération fin 2022-début 2023 : en passant de 24 logements sociaux et 25 logements en accession abordable à 24 logements sociaux, 10 logements en accession abordable (PSLA) et 15 logements en locatif intermédiaire.



- **S'approcher autant que possible de la constructibilité, telle qu'autorisée dans le PLUm¹, en dialogue avec les communes.** Le PLUm, adopté en 2019, a une double ambition : favoriser la construction de logements et affirmer la place de la nature. L'objectif est de conserver cet équilibre sans pour autant limiter la constructibilité.

2/ Mobiliser 30 % de financements en plus pour le logement social

Une enveloppe exceptionnelle de 20M€ pour 3 ans sera proposée au prochain conseil métropolitain, en complément des 69,9M€ inscrits au Programme Pluriannuel d'Investissement (PPI) 2021-2026 pour la construction de logements sociaux. Elle se compose de :

¹ Le Plan local d'urbanisme métropolitain qui fixe les règles d'urbanisme pour les 24 communes de l'agglomération nantaise. Il définit les droits à construire de chaque parcelle, tout en préservant l'environnement et la qualité du cadre de vie.

> **10M€ d'aide à la pierre² exceptionnelle pour les bailleurs** pour les programmes de logements financés, ou en cours d'étude, mais bloqués, pour des raisons techniques ou financières. C'est une aide complémentaire aux aides existantes.

Exemples : un premier recensement des opérations qui pourraient être financées a été réalisé, telles que : une résidence jeunes actifs à la Chapelle-sur-Erdre, qui regroupe 50 logements sociaux ; un programme de logements à Bouguenais, quai de la Vallée, dont le foncier privé a été acquis par un bailleur pour construire 35 logements, dont 12 logements sociaux et 20 logements locatifs intermédiaires ; et l'îlot Andy, quartier République à Nantes qui regroupe 29 logements sociaux, 6 logements locatifs abordables et 19 logements en accession abordables BRS.



Vue de la résidence jeunes actifs à La Chapelle-sur-Erdre

> **10M€ de soutien à Nantes Métropole Habitat**, office public de la métropole, sous forme de titres participatifs³ **pour renforcer le production de logements sociaux**. Ce soutien s'appliquera sur des projets de densification et de surélévation de logements, et dans le cadre d'une acquisition foncière. Cette démarche est aussi vertueuse écologiquement : en même temps d'ajouter des étages, le bâtiment est réhabilité dans son ensemble pour une meilleure isolation par exemple.

3/ Accélérer la mise en œuvre des projets par un partenariat renforcé

De nouvelles modalités de partenariat avec les bailleurs sociaux et les promoteurs immobiliers sont mises en place pour renforcer le dialogue partenarial et leur apporter des « solutions clé en main » pour faciliter la sortie des opérations :

- **Identifier un interlocuteur privilégié et transversal au sein des services**, pour accompagner les porteurs de projet et faciliter le montage, le suivi et l'instruction des projets.
- **Réduire les durées d'analyse technique dans les consultations** menées par la métropole et ses aménageurs pour accélérer le montage des projets.
- **Donner plus de visibilité aux opérateurs avec un calendrier des consultations à venir sur les 18 mois qui sera présenté régulièrement et mis à jour tous les semestres**. Par exemple : au total, 3100 logements seront mis en consultation dans l'ensemble de la métropole, dont 1800 logements à Nantes et feront l'objet d'une consultation d'ici 2024 dans différentes ZAC de la ville.

2 Aide financière publique qui a pour but de favoriser la réalisation d'investissements en logement. Elle est versée à destination des maîtres d'ouvrage qui construisent, acquièrent ou réhabilitent des logements.

3 Fonds non fléchés vers des opérations de construction de logements qui permettent un soutien particulier à un programme d'investissement.

4/ Mener une action volontariste pour mobiliser davantage de fonciers

- **Lancer des opérations nouvelles avec une très forte ambition sociale**, y compris dans le centre historique de Nantes, pouvant aller jusqu'à 100 % de logements sociaux, grâce à trois leviers possibles : la mise à disposition de fonciers communaux et métropolitains, la vente à des bailleurs d'un foncier à prix minoré ou la mise en place de baux constitutifs de droits réels ⁴.

Exemples : l'ancien Crédit Municipal de Nantes, qui devait initialement être transformé en bureaux, permettra la création d'environ 25 logements sociaux ou abordables. L'îlot de la rue Saint-Vincent, aux abords de la Mairie, est en cours d'étude pour un potentiel de 20 à 30 logements. Le site de l'actuel CCAS pourrait aussi muter pour y faire du logement social, tandis que les Ateliers Normand, quai de Versailles à Nantes, comprendront également des logements sociaux et abordables.



Ateliers Normand, quai de Versailles à Nantes © Anyoji Beltrando

- **Poursuivre et amplifier la démarche pro-active de prospection foncière et immobilière engagée par la métropole et ses 24 communes**, notamment dans les secteurs de projets du PLUm dont le nombre de sites de projets pourrait être augmenté dans la modification en cours.
- **Travailler avec l'État local pour accélérer la mise à disposition de ses fonciers ou leur vente à prix minoré** pour y favoriser la construction de logements familiaux, mais aussi le logement étudiant ou l'hébergement.

Exemple : sur un foncier appartenant à l'État, situé rue Paul Bert, est à l'étude un projet intégrant une résidence sociale et des logements en accession abordable BRS.

- **Mobilisation de bâtis et fonciers vacants de manière temporaire pour proposer des solutions de logement transitoires**, notamment pour les personnes les plus précaires.

Exemples : 2 pavillons, dont les fonciers ont été cédés à Nantes Métropole par l'État, ont été transformés en centres d'hébergement. Un situé boulevard Saint Aignan à Nantes accueille une colocation d'hommes seuls et l'autre, situé avenue de la Béraudière à Nantes, accueille des femmes victimes de violences ou à la rue.

- **Lancer de nombreux projets de résidences étudiants et jeunes actifs**, très impactés par la crise du logement, dans le cadre d'une nouvelle programmation pluriannuelle travaillée avec le CROUS.

Exemples : entre 2019 et 2022, 225 logements ont été livrés dans 4 résidences situées à Nantes et Rezé. Courant 2024, 287 logements devraient être livrés à Nantes et St-Sébastien-sur-Loire : Canopée avec le CROUS (119 logements), Pont de la Tortière (94 logements), La Joliverie (74 logements), soit 512 logements étudiants au total livrés sur la période 2019-2024.

1 résidence CROUS va aussi voir le jour d'ici 2026, grâce à la mise à disposition de fonciers communaux ou métropolitains sur la ZAC des Îles à Rezé. Une réévaluation des besoins est en cours, ainsi que la définition d'une programmation pluriannuelle partagée avec les partenaires (CROUS, Rectorat). Des projets, qui représentent près de 400 logements sont déjà identifiés, avec d'autres à venir, en cours d'étude : les résidences Casterneau, Longchamp-Berlioz et Les Landes ; et d'autres dans le secteur du Tertre.

4 Le vendeur reste propriétaire des murs et l'acheteur locataire pendant la durée du bail.

5/ Mettre en œuvre de nouvelles solutions innovantes

- **Soutenir, quand cela est possible, les transformations d'usage et les modes d'occupation** : définir le potentiel de transformation des bureaux obsolètes ou vacants en logements et poursuivre la réflexion déjà engagée par Nantes Métropole pour répondre à la sous-occupation de certains logements en accompagnant le parcours résidentiel des petits ménages volontaires, par exemple des personnes âgées qui occupent des logements devenus trop grands, pour favoriser la remise sur le marché de ces biens.
- **Lancer un nouvel appel à manifestation d'intérêt pour les initiatives d'habitats participatifs**, qui permettent à des personnes de s'associer pour co-construire leurs futures habitations. Ce nouvel AMI sera lancé au prochain conseil métropolitain. Une première liste de foncier sera publiée à la rentrée et complétée au gré des opportunités. Une « bourse aux logements » sera organisée en octobre sur les projets engagés pour permettre à celles et ceux qui le veulent d'y prendre part.

Exemple : les Champs libres à Nantes sud : 19 logements avec une salle commune, une buanderie et un séchoir partagé et des projets en lien avec le quartier (le jardin partagé de la grelinette et le composteur de quartier). La métropole apporte un financement de 8000€ (qu'il est proposé de porter à 10000€ dans le cadre du prochain conseil métropolitain) et les aides à la pierre classiques le cas échéant pour les projets de logements sociaux et abordables.

- **Soutenir l'émergence d'une filière économique de construction industrielle modulaire « hors-site » et de matériaux biosourcés**. Ce nouveau mode de production des logements, complémentaire des méthodes de construction traditionnelles, permet de pré-concevoir en usine les différentes parties d'un programme immobilier pour ensuite les assembler sur site. Cela est avantageux à plusieurs niveaux parce que cela permet un meilleur contrôle de la qualité, une meilleure qualité de vie au travail avec des salariés moins exposés aux intempéries, une réduction des coûts de construction (80 à 85 % des travaux réalisés en usine) et de l'empreinte carbone. Cela entraîne moins de nuisances sur site (poussières, etc.) et diminue aussi l'utilisation du béton.

Exemple : la résidence CROUS Wangari Maathai à Nantes a été réalisée avec cette technique (54 T2 en colocation et 18 T1 meublés et équipés).



De quoi parle-t-on ?

> **Les logements sociaux familiaux (PLAI / PLUS)** : logements HLM au titre de la loi SRU, attribués aux candidats locataires sous conditions de ressources.

> **Les logements sociaux abordables (PLS)** : logements HLM au titre de la loi SRU, attribués aux candidats locataires qui sont juste au-dessus des seuils de ressources PLUS mais qui ne disposent pas de revenus suffisants pour se loger dans le parc locatif privé.

> **La location accessions (PSLA)** : cette formule d'accession à la propriété, principalement proposée par les coopératives d'HLM et les bailleurs sociaux, est précédée d'une période de location de plusieurs mois pour permettre à l'accédant de tester sa capacité financière à réaliser son projet définitif.

> **Le Bail réel solidaire (BRS)** : ce nouveau dispositif d'accession à la propriété permet à des ménages modestes de devenir propriétaires d'un logement neuf situé en zone tendue, à un prix abordable en dissociant la propriété des sols et des murs.

> **Les logements libres** : logements privés construits par des promoteurs ou des propriétaires privés à des fins d'investissement locatifs ou d'habitat principal.

> **Les logements locatifs intermédiaires** : logements locatifs, avec des loyers plafonnés, qui s'adressent à des ménages sous des plafonds de ressources, et gérés par des opérateurs sociaux (pas de frais d'agence).

La construction de logements dans la métropole nantaise et à Nantes en chiffres

Le premier bilan triennal du PLH montre, qu'entre 2019 et 2022, **l'objectif de construction de logements est atteint à hauteur de 80 % à l'échelle de la métropole**. 4700 logements ont été autorisés par an en moyenne, pour un objectif de 6 000 logements par an, dont :

- **environ 3 100 logements libres**, sachant que l'Observatoire du logement neuf OLOMA confirme des chiffres de vente en perte de vitesse au 1er trimestre 2023 ;
- **1557 logements sociaux** au titre de la loi SRU, dont :
 - 1001 logements sociaux familiaux (PLAI/PLUS), soit 50 % de l'objectif de 2000 logements par an (rendant nécessaire une action forte et spécifique pour le logement social) ;
 - 282 logements sociaux abordables (PLS), soit 60 % de l'objectif annuel de 500 ;
 - 274 logements en accession abordable - la location accession (PSLA) ou Bail Réel Solidaire (BRS) - pour un objectif de 700 à 800.

À l'échelle de la Ville de Nantes dans la même période, l'objectif de construction est atteint à hauteur de 70 % avec 2130 logements autorisés par an en moyenne, pour un objectif de 3000 à 3100 logements par an, dont :

- **environ 1400 logements libres** ;
- **741 logements sociaux** au titre de la loi SRU, dont :
 - 432 logements sociaux familiaux (PLAI/PLUS), soit 50 % de l'objectif de 800 à 900 logements par an ;
 - 145 logements sociaux abordables (PLS) ;
 - 164 logements en accession abordable - la location accession (PSLA) ou Bail Réel Solidaire (BRS).

Améliorer le parc de logements existant : répondre aux enjeux de la transition énergétique et contribuer à une métropole qui respire

En complément de la construction de logements neufs, **il est essentiel d'entretenir et d'améliorer les logements existants pour permettre à toutes et tous d'accéder à un logement adapté, de qualité, abordable, et moins énergivore**. Face aux enjeux climatiques, Nantes Métropole s'est engagée, dans sa feuille de route transition énergétique, à devenir un territoire « zéro passoire thermique » avec une attention particulière portée à la rénovation énergétique des logements sociaux anciens. Cette ambition se traduit dans le PLH par la réhabilitation de 1500 logements sociaux par an.