



Habitat, démographie

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT
DE NANTES MÉTROPOLE ET
DE SON BASSIN DE VIE

Outil de suivi de la mise en oeuvre de la
politique de l'habitat métropolitaine

Juillet 2016

Principales
sources utilisées :

Nantes Métropole - financement (logement social, PLS, PSLA, parc privé)
Nantes Métropole - fiches communales
Communes PLU
Insee - Recensement de la Population
Inspection académique
MEDDE Filocom d'après la DGFIP
CAF
DREAL Sitadel
DREAL EPTB
DREAL RPLS
DREAL ECLN
OLOMA
USH - OPS
DDTM - Inventaire art.55 loi SRU
CREHA - demandes et attributions de logements locatifs sociaux
Chambre des Notaires
Observatoire du locatif privé Cina-Auran

Introduction

Le Programme Local de l'Habitat de Nantes Métropole, approuvé le 10 décembre 2010 a été modifié et prorogé jusqu'en 2018 par le conseil métropolitain du 26 février 2016. Cette modification a notamment porté sur l'actualisation des besoins en logements et s'est traduite par une réévaluation des objectifs de construction de logements.

Dans un contexte d'importantes mutations socio-économiques, la politique locale de l'habitat doit en effet être réinterrogée régulièrement à travers son observatoire de l'habitat afin de mesurer les impacts des évolutions réglementaires et territoriales intervenues depuis le diagnostic du PLH (population, logement, emploi, précarité, foncier...), susceptibles de requestionner les choix effectués et d'infléchir certaines actions.

A cet effet, l'Auran et la direction Habitat de Nantes Métropole collaborent pour la réalisation de documents visant à observer les principales thématiques des marchés de l'habitat, à mettre en évidence les évolutions perceptibles depuis 2010 et à identifier les enjeux pour demain relatifs :

- aux dynamiques socio-démographiques
- à la structure du parc de logements,
- aux dynamiques des marchés de l'habitat
- aux occupants des logements et à la mobilité résidentielle.

Sommaire

Dynamiques socio démographiques récentes 5

A. Un dynamisme démographique toujours présent mais porteur de déséquilibres . . . 6

1. Une accélération de la croissance démographique dans la métropole nantaise
2. Une croissance démographique portée essentiellement par le solde naturel et une reprise du solde migratoire
3. A l'échelle du Grand Ouest, la part de la croissance démographique sur le territoire de Nantes Métropole se renforce
4. Une agglomération dynamique en matière d'emploi

B. L'évolution de la structure de la population 8

1. Comme ailleurs, la population vieillit
2. Une progression de toutes les tranches d'âge à l'horizon 2030
3. Une baisse de la taille moyenne des ménages
4. Des modes de cohabitation qui varient selon l'âge
5. Une structure de la population active qui se modifie
6. Une hausse du nombre de ménages sous le seuil de pauvreté

Composition du parc de logements 15

A. Le parc de logements 16

1. Une accélération de la croissance du parc depuis 2009
2. Plus de la moitié des logements occupés par leur propriétaire mais un parc locatif privé qui progresse plus vite que le parc de propriétaires occupants
3. Un taux de logements vacants plus élevé dans le parc ancien
4. 59% des logements sont des appartements
5. Une baisse du nombre de logements du parc privé potentiellement indignes

B. Principales caractéristiques du parc locatif social, du parc locatif privé et du parc des propriétaires 19

1. Le parc locatif social
2. Le parc locatif privé
3. Le parc de propriétaires occupants

C. L'offre en logement pour les besoins spécifiques 26

1. L'offre en logement à destination des jeunes, étudiants et jeunes travailleurs
2. Le logement des personnes âgées
3. L'habitat des Gens du Voyage
4. Hébergement et habitat adapté pour les ménages en situation de précarité

Dynamiques du marché 31

A. La construction de logements 32

1. Un rythme de construction soutenu qui permet de dépasser les objectifs du PLH
2. Une montée en puissance des opérations sous maîtrise publique
3. Plus de la moitié des logements construits depuis 2008 sont occupés par des locataires du parc privé
4. Le marché immobilier local connaît un ralentissement moins marqué que d'autres territoires

B. Le développement du parc locatif social 37

1. Des objectifs du PLH 2010-2016 dépassés en matière de production du logement social
2. Des actions d'améliorations en direction du parc existant
3. Plus de 1 000 logements sociaux livrés chaque année
4. Une augmentation du parc social SRU en volume et en part
5. Le revenu des locataires du parc locatif social neuf est plus élevé que celui de l'ensemble des locataires

C. Le développement du logement abordable 40

1. Un développement mesuré et cadré du locatif abordable
2. L'accession abordable

D. Le parc locatif privé 43

1. Le développement du logement locatif privé neuf
2. L'intervention dans le parc privé ancien

E. L'accession à la propriété 45

1. 9 000 ménages achètent chaque année un logement
2. Plus de 8 logements sur 10 achetés sont des logements anciens
3. Le revenu des ménages qui achètent leur logement dans l'agglomération est nettement plus élevé que celui des locataires
4. Après avoir connu une forte hausse, les prix immobiliers sont stables depuis 2011

F. Les besoins spécifiques en logement 47

1. Les enjeux de l'intervention
2. Une politique de maintien à domicile
3. La production de logements spécifiques

Les occupants et la mobilité résidentielle 53

A. Les occupants et la durée d'occupation des logements 54

1. Une hausse du nombre de personnes logées dans le parc privé
2. Une mobilité variable selon les statuts d'occupation

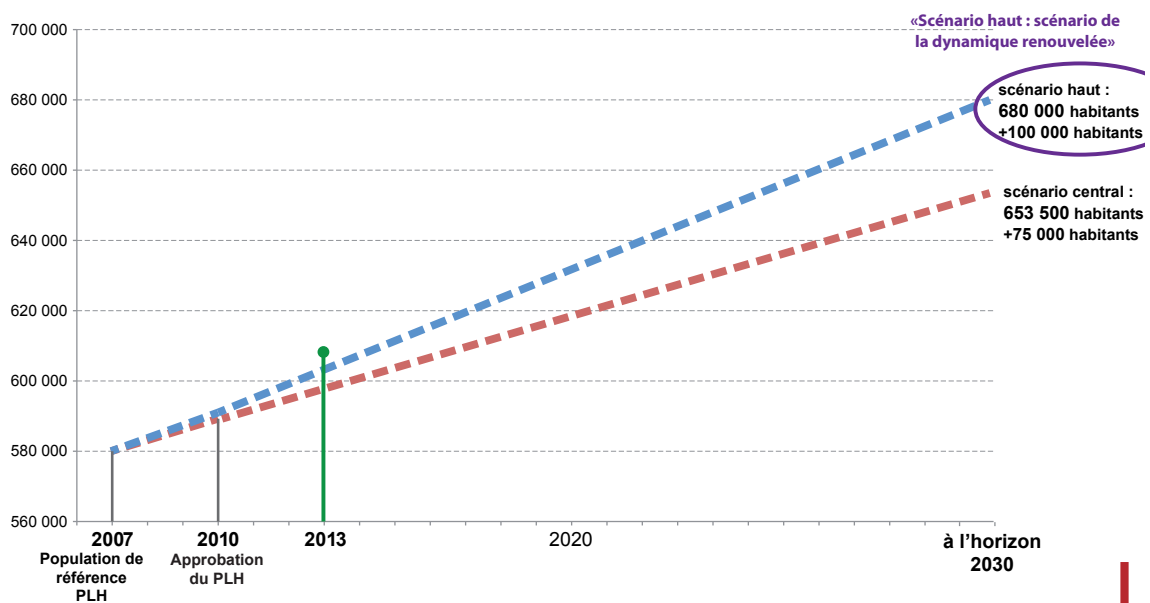
B. Des disparités de revenu selon les statuts d'occupation 55

1. Les revenus des ménages continuent de peser dans leurs choix résidentiels
2. Des ménages précaires dans tous les segments du parc
3. Une déconnexion qui se maintient entre les prix de l'immobilier et les revenus des ménages

C. La demande locative sociale 58

1. Une demande de logements locatifs sociaux de plus en plus importante
2. 40 % des demandes sont des demandes de mutation

Nantes Métropole évolution de la population à l'horizon 2030



Sources : Insee-Auran

1

DYNAMIQUES SOCIO DÉMOGRAPHIQUES RÉCENTES

Le scénario de développement démographique retenu par les élus pour asseoir les objectifs de la politique locale de l'habitat de Nantes Métropole est celui d'une dynamique renouvelée. Il vise à gagner 75 000 habitants à l'horizon 2030 avec une population qui atteindrait 680 000 habitants à cet horizon. Pour cela, il s'appuie sur un certain nombre d'hypothèses :

- Des quotients de natalité et mortalité stables.
- Une attractivité de l'agglomération renforcée auprès des ménages venant de l'extérieur du département.
- Une installation plus durable des jeunes actifs sur l'agglomération.
- Un ralentissement du départ des familles vers le périurbain voire un retour des ménages installés en périurbain en particulier ceux à revenus moyens et intermédiaires (ouvriers - employés).
- Une poursuite de la baisse de la taille des ménages mais ralentie : 1,9 personne par ménage à l'horizon 2030.
- Un poids majoritaire retrouvé dans la croissance démographique de l'aire urbaine de Nantes.

A. Un dynamisme démographique toujours présent mais porteur de déséquilibres

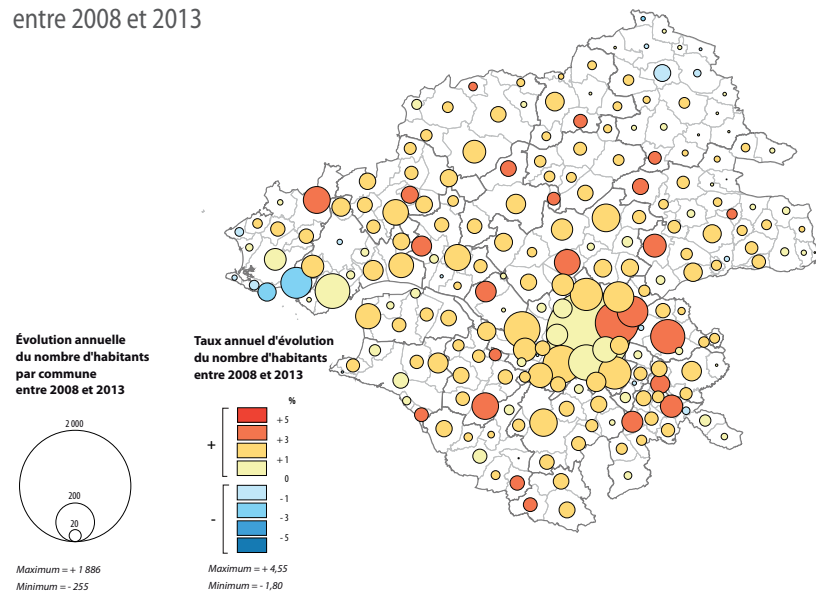
1. Une accélération de la croissance démographique dans la métropole nantaise

Nantes Métropole compte 609 198 habitants en 2013 dans une aire urbaine qui comprend aujourd'hui 114 communes et 908 815 habitants. La croissance de Nantes Métropole augmente 2 fois plus vite qu'au début des années 2000 (+1,0% par an entre 2008 et 2013 contre + 0,5% par an entre 1999 et 2008), alors que la croissance du département est relativement stable (+1,1% par an entre 2008 et 2013).

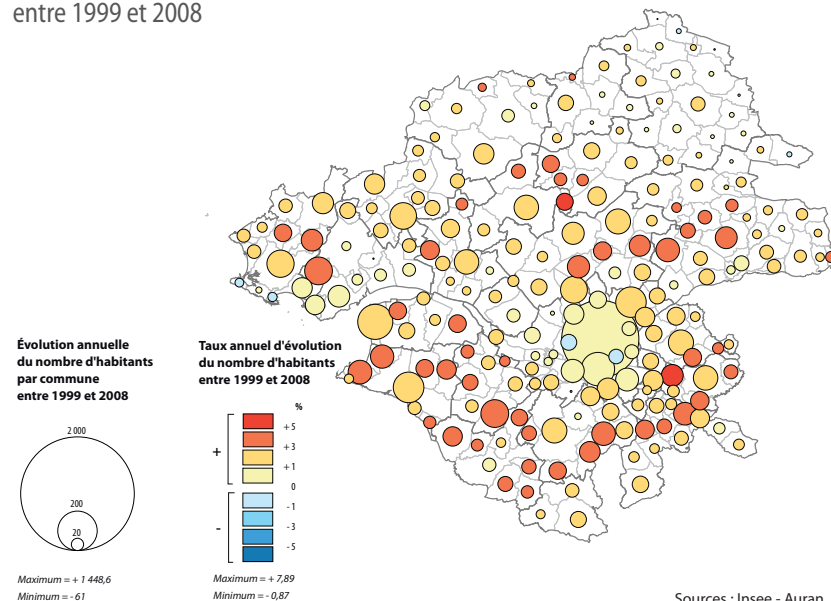
La couronne périurbaine enregistre une croissance plus rapide que celle de l'agglomération nantaise (+ 1,8 % par an entre 2008 et 2013). On note cependant que celle-ci est moins importante qu'entre 1999 et 2008 (+2,3 % par an).

Loire Atlantique évolution annuelle de la population :

entre 2008 et 2013



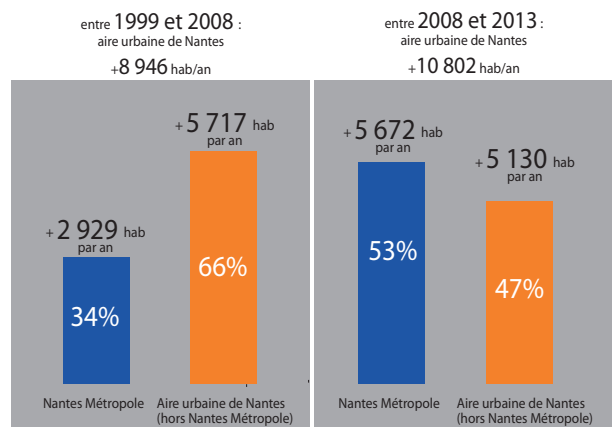
entre 1999 et 2008



Sources : Insee - Auran

La métropole nantaise représente 53 % de la croissance de la population de l'aire urbaine de Nantes entre 2008 et 2013 alors qu'entre 1999 et 2008 elle concentrait 34% de la croissance. La croissance de la population de l'aire urbaine se concentre donc sur Nantes Métropole.

Répartition de la croissance de la population de l'aire urbaine de Nantes



Sources : Insee - Auran

Les 5 secteurs du PLH sont en croissance démographique.

| | Population 2013 | Evolution annuelle en % | |
|-------------------------|-----------------|-------------------------|--------------|
| | | 1999-2008 | 2008-2013 |
| Nord Ouest | 118 274 | +0,2% | +0,8% |
| Nord Est | 44 699 | +1,1% | +2,5% |
| Sud Ouest | 49 394 | +0,8% | +1,9% |
| Sud Est | 104 113 | +0,5% | +1,0% |
| Nantes | 292 718 | +0,5% | +0,7% |
| Nantes Métropole | 609 198 | +0,5% | +1,0% |

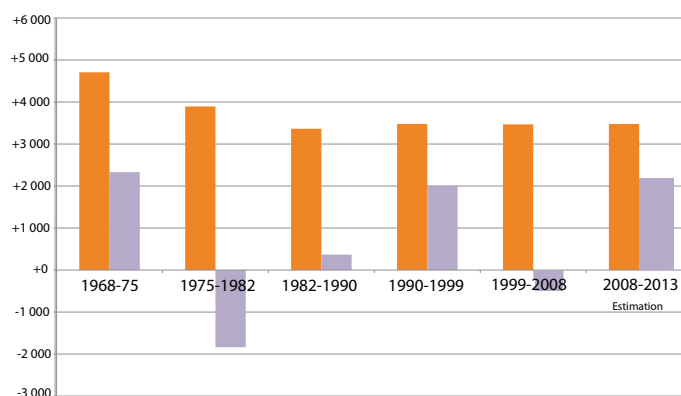
Sources : Insee - Auran

2. Une croissance démographique portée essentiellement par le solde naturel et une reprise du solde migratoire

Stable depuis 30 ans, le solde naturel (excédent des naissances par rapport aux décès) porte l'essentiel de la croissance de la population de l'agglomération nantaise.

Négatif au début des années 2000, le solde migratoire est redevenu positif depuis 2008. Il représente désormais 38 % de la croissance démographique totale et le solde naturel en représente 62%.

Nantes Métropole Évolution annuelle du solde naturel et du solde migratoire



Sources : Insee - Auran

3. A l'échelle du Grand Ouest, la part de la croissance démographique sur le territoire de Nantes Métropole se renforce

Par rapport aux croissances démographiques des territoires avec lesquels l'agglomération nantaise est en interaction, la part de la métropole s'est accentuée. A titre d'exemple, la croissance démographique de Nantes Métropole représente 19 % de la croissance régionale aujourd'hui (contre 9 % au début des années 2000).

| Part de la croissance démographique de Nantes Métropole dans celle ... | 1999 - 2008 | 2008 - 2013 |
|------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| ... du Pôle métropolitain Nantes Saint Nazaire | 54% | 67% |
| ... de l'aire urbaine de Nantes | 34% | 53% |
| ... du département de la Loire -Atlantique | 22% | 39% |
| ... de la Région des Pays de la Loire | 9% | 19% |
| ... de la France Métropolitaine | 1% | 2% |

Sources : Insee - Auran

4. Une agglomération dynamique en matière d'emploi

L'agglomération nantaise est, depuis 2008, la deuxième agglomération française par sa croissance d'emplois. Nantes Métropole compte, en 2013, 331 864 emplois, un nombre en progression de 1,2 % par an depuis 2008 (contre 0,1 %/an à l'échelle nationale).

L'agglomération nantaise concentre 8 emplois de l'aire urbaine sur 10. Un tiers des emplois de l'agglomération sont occupés par des personnes qui habitent en dehors de Nantes Métropole (14 % en 1982). 94 200 personnes entrent ainsi chaque jour dans l'agglomération pour venir travailler (alors qu'elles n'étaient que 30 000 en 1982).

Concernant la situation du chômage, 32 227 demandeurs d'emploi de catégorie A sont comptabilisés sur Nantes Métropole au 31 mars 2014. Leur nombre a progressé de +8,0% en un an, soit plus vite qu'en France (+4,2%) et qu'en Loire Atlantique (+7,3%). La progression du chômage touche plus particulièrement les plus de 50 ans (+14,2%).

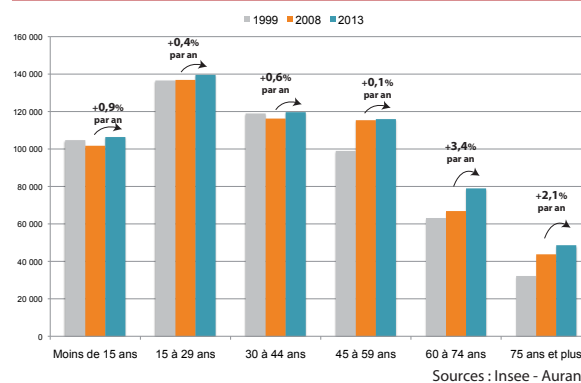
Nantes Métropole est également un pôle universitaire important à l'échelle départementale et régionale, et regroupe au sein de 6 sites structurants, 10 grandes écoles et 9 écoles professionnelles reconnues. Nantes Métropole compte aujourd'hui plus de 53 000 étudiants, un nombre en progression de 15% depuis 2001 (46 000 étudiants en 2001).

B. L'évolution de la structure de la population

1. Comme ailleurs, la population vieillit

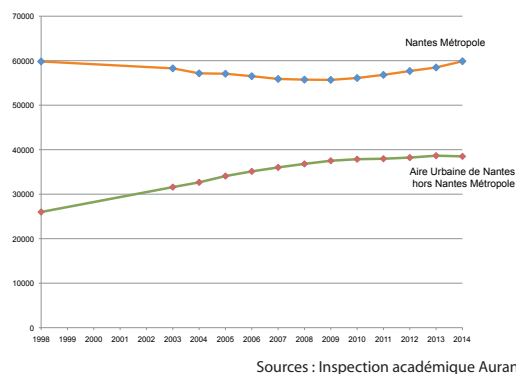
Entre 2008 et 2013, on observe une relative stabilité du nombre d'habitants âgés de moins de 15 ans et de 30 à 44 ans sur Nantes Métropole. Le nombre des plus de 60 ans progresse plus vite que celui de l'ensemble de la population.

Nantes Métropole
Évolution de la population par tranche d'âge



Concernant les effectifs des écoles maternelles et élémentaires, on note une hausse de ces effectifs depuis 2009 sur la métropole nantaise après une période de baisse de 1998 à 2009. A contrario, dans les communes périurbaines, ces effectifs se stabilisent après avoir connu une forte hausse au début des années 2000.

Évolution des effectifs des écoles maternelles et élémentaires (publics et privés) depuis 1998

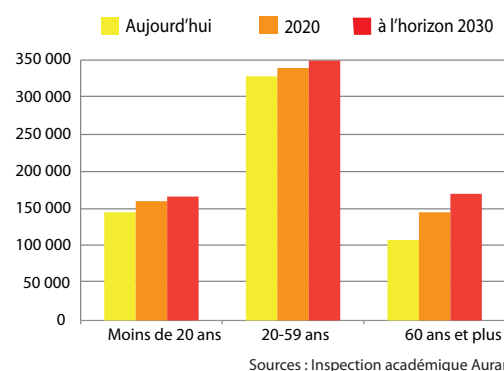


Enfin, on note une progression des plus de 60 ans qui témoigne du vieillissement de la population auquel la politique de l'habitat doit se préparer.

2. Une progression de toutes les tranches d'âge à l'horizon 2030

À l'horizon 2030, toutes les tranches d'âge devraient progresser, y compris les 20-59 ans, composés essentiellement d'actifs, confirmant ainsi le dynamisme que la métropole devrait connaître dans les prochaines années. Mais cette hausse devrait être marquée chez les plus de 60 ans (+ 56 %), et particulièrement les plus de 75 ans (+ 73 %). En 2030, le nombre de personnes de plus de 60 ans sera plus important que les moins de 20 ans.

Nantes Métropole
Évolution par âge de la population d'ici 2030 (scénario volontariste)



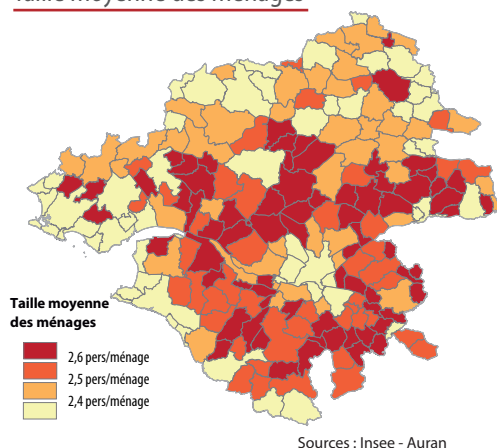
3. Une baisse de la taille moyenne des ménages

Les migrations résidentielles à l'œuvre dans le territoire et les évolutions des modes de vie (vieillesse de la population, décohabitation, recombinaison familiale), viennent modifier la structure familiale de la population métropolitaine.

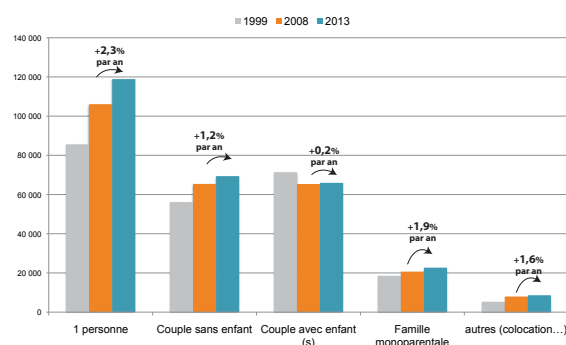
Aujourd'hui, 31 % des ménages de l'agglomération sont des familles avec enfant(s) (38 % des ménages en 1999), contre 46 % dans la couronne périurbaine. À l'inverse, le nombre de couples sans enfant et de personnes seules progresse fortement, en raison notamment du vieillissement de la population et la décohabitation. Quant aux familles monoparentales, elles sont également en forte progression depuis 5 ans comme au niveau national (France métropolitaine : +2,0 % par an).

Il en résulte une baisse de la taille moyenne des ménages : 2,1 personnes par ménage en 2013 contre 3,2 personnes par ménage en 1968. Cette baisse génère un besoin croissant en logements pour maintenir la même population.

Loire-Atlantique Taille moyenne des ménages



Nantes Métropole Évolution des ménages selon la composition familiale



Sources : Insee - Auran

4. Des modes de cohabitation qui varient selon l'âge

Les jeunes représentent un sous-ensemble socio-démographique très hétérogène dont les parcours, du domicile parental au logement autonome, s'effectuent de façon variable. Toutefois, les modes de cohabitations des jeunes évoluent avec l'âge. Les 15-19 ans sont 75 % à vivre chez leurs parents, la quasi-totalité étant scolarisée (92 %) ; 20 % d'entre eux ont un logement autonome (début d'études, apprentissage). Les 20-24 ans, quant à eux, vivent majoritairement dans un logement autonome (69 %), 28 % vivent encore chez leurs parents. La cohabitation non familiale (colocation, hébergement chez un tiers, chambre chez un particulier) est fortement utilisée par cette tranche d'âge. Les 25-29 ans vivent de moins en moins dans le foyer familial d'origine ou en cohabitation non familiale.

Les jeunes autonomes (20-24 ans) se logent majoritairement dans le parc ordinaire, plus particulièrement le locatif privé (64 %), et le locatif social (21 %).

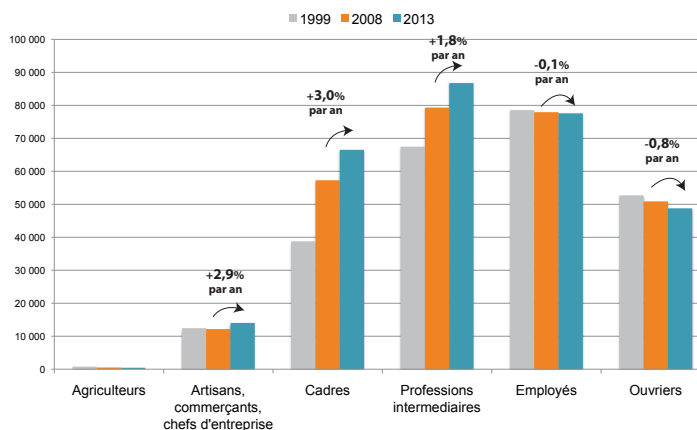
Les ménages âgés de 65 ans et plus sont majoritairement propriétaires de leur logement (78 %), 21 % sont locataires et 1 % sont logés à titre gratuit. 5 700 personnes de plus de 65 ans vivent en structures d'hébergement pour personnes âgées.

5 Une structure de la population active qui se modifie

On observe une hausse du nombre de cadres et de professions intermédiaires entre 2008 et 2013, alors que dans le même temps, le nombre d'employés est stable et celui des ouvriers diminue.

Nantes Métropole

Évolution des actifs par catégorie socio professionnelle



Sources : Insee - Auran

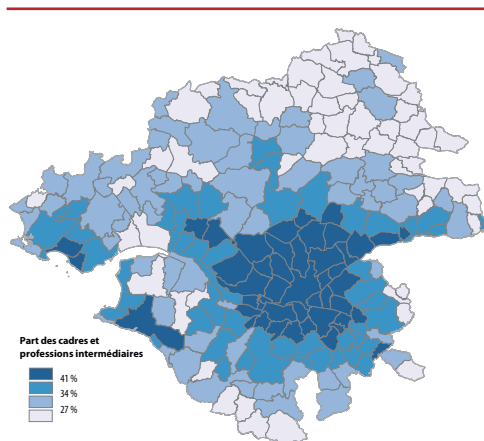
Dans les différents secteurs du PLH, on observe une augmentation du nombre d'artisans, cadres, professions intermédiaires et une baisse des ouvriers.

À l'échelle de la Loire-Atlantique, on constate une plus forte concentration des cadres et des professions intermédiaires dans l'agglomération nantaise tandis que les ouvriers et les employés sont, eux, plus fortement représentés aux franges du département. Ceci traduit le départ des classes moyennes et intermédiaires dans les territoires périurbains, en raison notamment des coûts de l'immobilier ou d'un choix de cadre de vie.

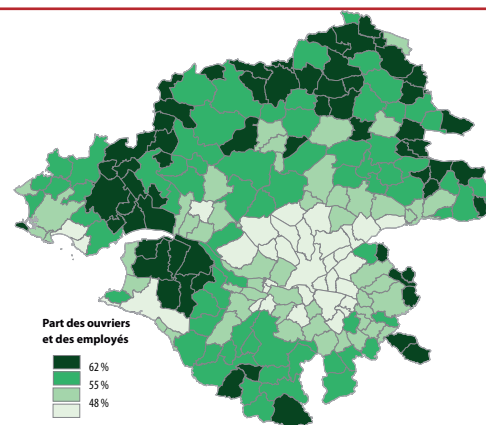
On note cependant que la métropole nantaise compte près de 50 000 ouvriers, ce qui représente 35 % des ouvriers de la Loire-Atlantique.

Loire-Atlantique

Les cadres et professions intermédiaires



Les employés et ouvriers



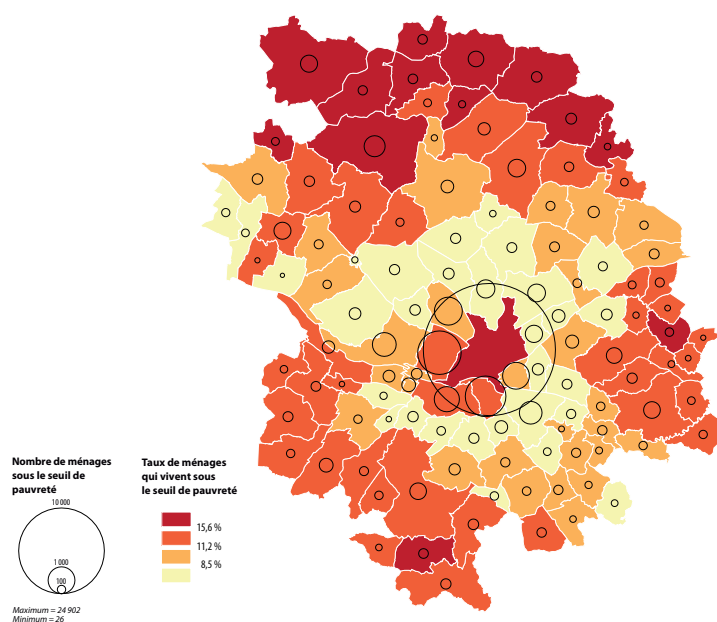
Sources : Insee - Auran

6. 15 % des ménages vivent sous le seuil de pauvreté

Dans l'agglomération nantaise, environ 38 000 ménages vivent sous le seuil de pauvreté en 2013 selon la DGFIP (revenus inférieurs de 50 % à la médiane du revenu net par unité de consommation, soit 786 € par mois). Ils représentent 15 % de l'ensemble des ménages de Nantes Métropole (14 % en Loire-Atlantique et 17 % en France).

Aire urbaine de Nantes

Les ménages qui vivent sous le seuil de pauvreté



| | Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté* | Taux de ménages qui vivent sous le seuil de pauvreté |
|-------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Nord-Ouest | 5427 | 11,0% |
| Nord-Est | 1224 | 7,2% |
| Sud-Ouest | 1984 | 10,1% |
| Sud-Est | 4539 | 10,1% |
| Nantes | 24902 | 18,9% |
| Nantes Métropole | 38076 | 14,5% |

Sources : MEDDE Filocom d'après la DGFIP - Nantes Métropole - Auran

* 786 euros/mois /UC

Synthèse des principaux enjeux pour le PLH

- ✓ Répondre au scénario de croissance démographique par une production de logement suffisante et diversifiée : il s'agit de permettre l'accueil de +100 000 habitants d'ici 20 ans
- ✓ Anticiper les besoins en logements des habitants du territoire et ajuster en continu les réponses
- ✓ Permettre les parcours résidentiels dans l'ensemble du territoire métropolitain
- ✓ Favoriser la proximité Habitat – emploi – services – transports collectifs
- ✓ Mesurer les impacts de la construction de logements neufs et du renouvellement du parc ancien sur les équipements de proximité dans la métropole

2

COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS

L'ambition d'une ville pour tous, que se fixe le PLH, doit aussi et avant tout se décliner dans le parc existant qui constitue l'essentiel de l'offre de logements. Le parc existant accueille chaque année plus de 90 % des flux d'emménagements dans un nouveau logement, et en particulier le parc locatif privé qui reste le parc d' « accueil » par excellence.

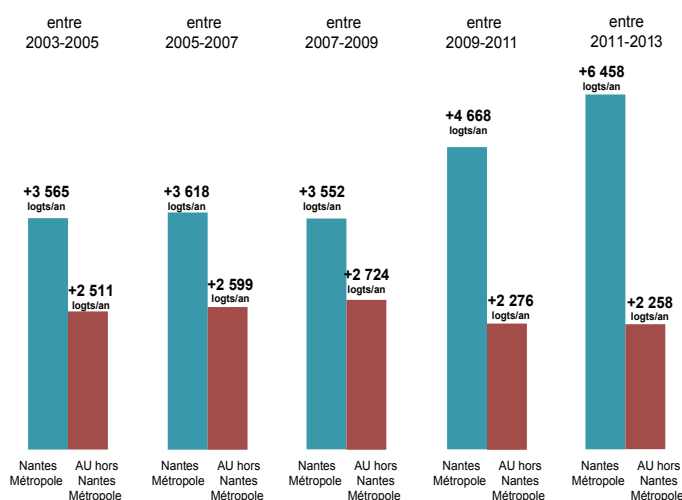
L'intervention dans le parc ancien revêt un double enjeu :

- un enjeu de développement durable et de transition énergétique : le parc ancien est le principal émetteur de gaz à effet de serre,
- un enjeu de développement solidaire : l'amélioration de l'attractivité du parc ancien s'inscrit dans une recherche de maintien ou de renforcement de la mixité sociale au sein des territoires.

A. Le parc de logements

1. Une accélération de la croissance du parc depuis 2009

Évolution annuelle du parc de logements



Sources : MEDDE Filocom d'après la DGFIP - Nantes Métropole - Aurant

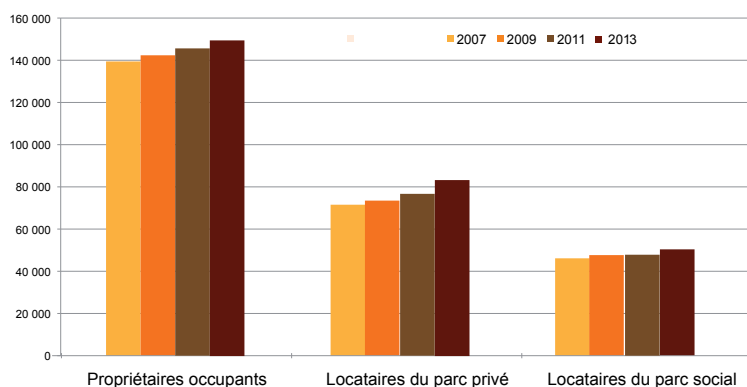
Nantes Métropole compte 311 602 logements en 2013 selon la DGFIP. On observe dans l'agglomération une accélération de la croissance du parc depuis 2009 (+3 580 logts/an entre 2003 et 2009, +5 560 logts/an entre 2009 et 2013). Au niveau national, la croissance du parc de logement sur la même période est stable. A contrario, on observe, dans les territoires périurbains, une stabilisation de la croissance du parc depuis 2009.

Parmi l'ensemble de ces logements, 92 % sont des résidences principales, 6 % des logements vacants et 2 % des résidences secondaires.

2. Plus de la moitié des logements occupés par leur propriétaire mais un parc locatif privé qui progresse plus vite que le parc de propriétaires occupants

Nantes Métropole

Évolution des résidences principales par statut d'occupation



Sources : MEDDE Filocom d'après la DGFIP - Nantes Métropole - Aurant

En 2013, les 285 352 résidences principales sont occupées à :

- 52 % par leur propriétaire,
- 47 % par des locataires (du parc privé et du parc social),
- 1 % par des ménages dans une autre situation.

Depuis 2003, le nombre de logements occupés par des locataires du parc privé progresse plus vite (+ 2,1 % par an) que ceux occupés par les propriétaires (+ 1,2 % par an). Ainsi, le taux de locataires dans le parc privé se renforce.

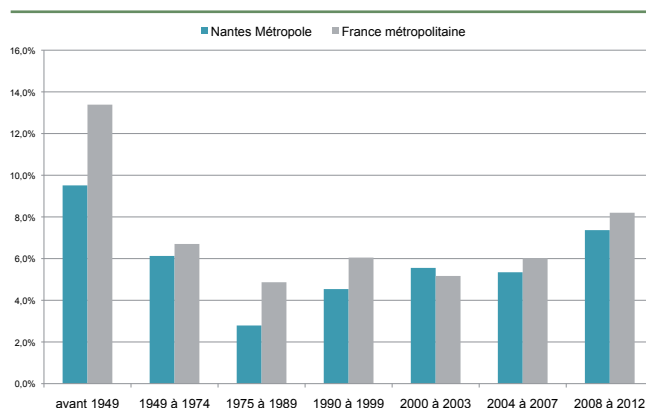
L'agglomération nantaise concentre 85 % des logements locatifs (privés et sociaux) de l'aire urbaine de Nantes, malgré un développement rapide du parc locatif dans les communes périurbaines (+3,2 % par an entre 2003 et 2013).

3. Un taux de logements vacants plus élevé dans le parc ancien

Le taux de vacance est variable selon les dates de construction des logements :

- 9,5 % pour les logements construits avant 1949 (6 124 logements vacants) ,
- 6,1 % entre 1949 et 1974 (5 600 logements),
- 3,6 % entre 1975 et 1999 (3 161 logements),
- 5,4 % entre 2000 et 2007 (1 545 logements),
- et 7,4 % entre 2008 et 2012 (1 933 logements).

Taux de logements vacants selon les dates de construction



Sources : MEDDE Filocom d'après la DGFIP - Nantes Métropole - Auran

Comme au niveau national, ce sont les logements construits avant 1949 qui sont le plus touchés par la vacance.

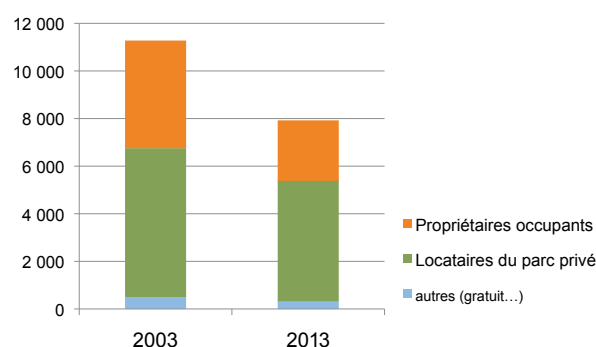
Le taux de logements vacants et de résidences secondaires dans l'agglomération est faible et stable. La vacance est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

4. Une baisse du nombre de logements du parc privé potentiellement indignes

Selon la DGFIP, 7 952 logements du parc privé (locataires privés et propriétaires) sont considérés comme étant potentiellement indignes (PPPI¹) sur Nantes Métropole en 2013. Ils représentent 3,4 % du parc privé. 66 % de ces logements sont occupés par des locataires privés et 31 % par leur propriétaire (3 % autres).

Depuis 2003, le nombre de logements PPPI s'est fortement réduit (environ 3 300 logements de moins) principalement pour les logements occupés par leur propriétaires (- 2 090 logements).

Nantes Métropole
Évolution du nombre de logements du parc privé potentiellement indigne



Sources : MEDDE Filocom d'après la DGFIP - Nantes Métropole - Auran

1 Le parc privé potentiellement indigne PPPI : classement élaboré par la DGFIP à partir du croisement du niveau de ressource de l'occupant et de l'état du logement

5. 59 % des logements sont des appartements

L'ensemble du parc de logements est constitué à 41 % par des maisons individuelles et 59 % d'appartements principalement concentrés sur Nantes (74%).

La proportion d'appartements est en hausse sur l'ensemble du territoire : ils représentaient 56 % des logements en 2003.

La surface moyenne des logements de Nantes Métropole est d'environ 76 m², une surface qui évolue très peu depuis 10 ans (75 m² en 2003) mais qui connaît des variations suivant le statut d'occupation des logements :

- 96 m² pour les logements occupés par leur propriétaire,
- 62 m² pour les locataires du parc social,
- 53 m² pour les locataires du parc privé.

En corrélation directe avec le type de parc (individuel/collectif) et le statut d'occupation des logements, la surface moyenne des logements est plus faible à Nantes (66,6 m²) et d'autant plus élevée que l'on s'éloigne de la ville-centre.

Parmi l'ensemble des logements de Nantes Métropole :

- 12 % sont composés d'une pièce
- 19 % de 2 pièces
- 23 % de 3 pièces
- 23 % de 4 pièces
- 14 % de 5 pièces
- 9 % de 6 pièces et plus

Ce différentiel de typologie répond aux besoins spécifiques des différents parcours résidentiels des habitants.



B. Principales caractéristiques du parc locatif social, du parc locatif privé et du parc des propriétaires

1. Le parc locatif social

- **Le parc de logements locatifs sociaux au sens de la loi SRU (art 55)**

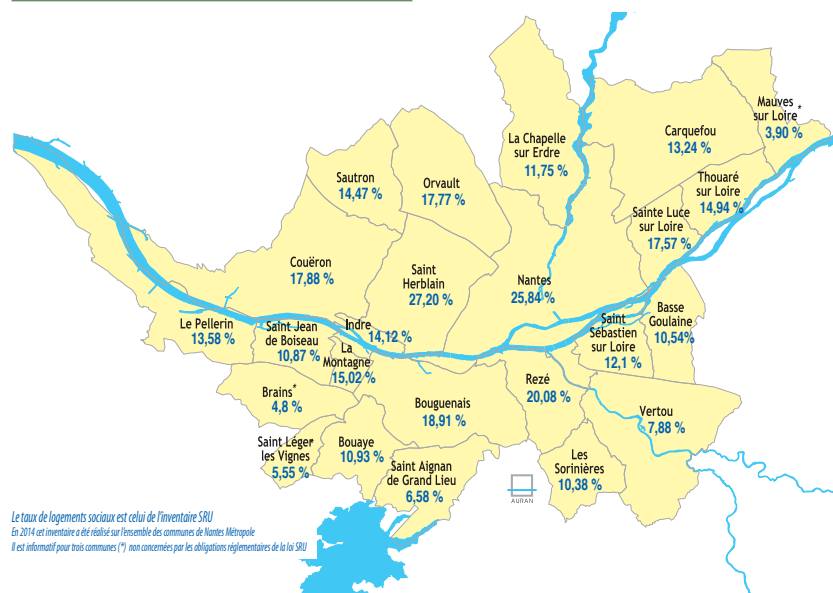
Au 01/01/2015, la métropole regroupait 62 565 logements sociaux SRU, parc regroupant :

- 53 111 logements sociaux familiaux gérés par les bailleurs (LS et PLS),
- 2 510 logements privés (PLS investisseurs et ANAH),
- 6 944 places en foyers (personnes âgées, étudiants...).

Les 21 communes soumises à l'application de la loi SRU regroupent 62 427 logements sociaux SRU soit un taux SRU de 21,55% (14,44% sans Nantes et Saint-Herblain). Dans ces communes, 1237 logements sociaux ont été livrés entre 2014 et 2015 et plus de 10 000 depuis 2010.

A noter, les communes de Saint Aignan de Grand Lieu et d'Indre bénéficient d'une exemption de l'application de l'article 55 de la loi SRU, au titre du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) ou du Plan de Prévention au Risque d'Inondation (PPRI) pendant la durée de ces aléas.

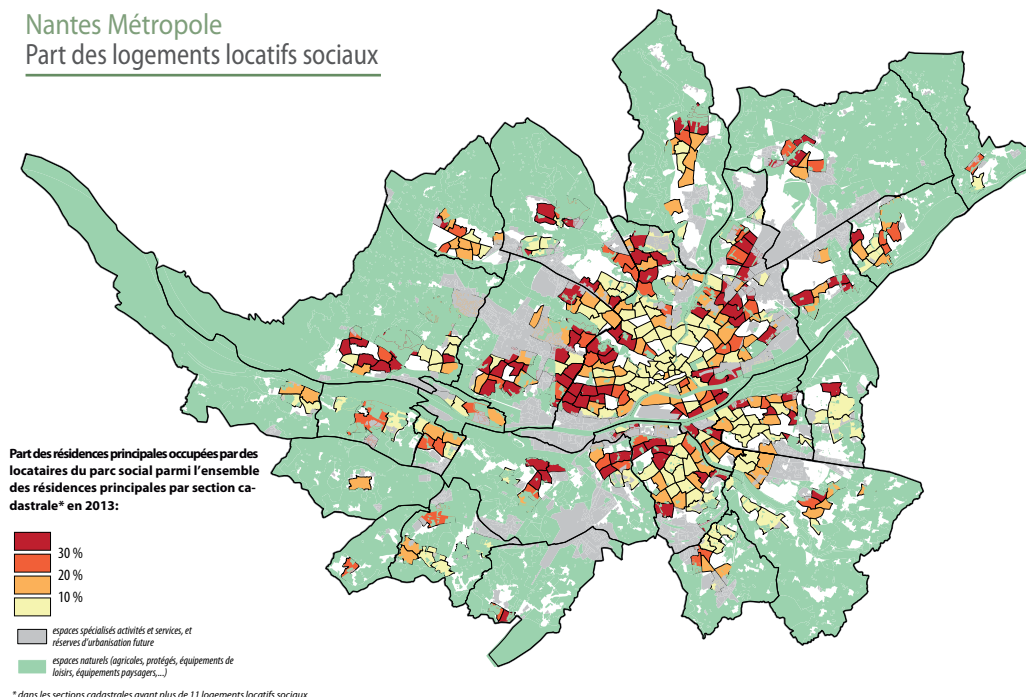
Nantes Métropole
Taux de logements sociaux SRU en 2015



Le parc de logements locatifs sociaux géré par les bailleurs

Les 24 communes de Nantes Métropole comptent 53 803 logements locatifs sociaux gérés par des bailleurs en 2014 (selon le Répertoire du Parc Locatif Social), dont 33 326 sont localisés sur la ville de Nantes (62 % du parc).

Nantes Métropole
Part des logements locatifs sociaux



Sources : MEDDE Filocom d'après la DGFIP- RPLS - Nantes Métropole - Auran

- 53 % des logements sociaux de l'agglomération ont été construits avant 1978. La production de logements sociaux a réellement débuté au cours des années 1950, pour atteindre son maximum au cours des années 1970. Les logements les plus anciens se concentrent dans la ville de Nantes et les communes de la première couronne les plus fortement urbanisées (Rezé, Saint-Herblain). Ce sont les 3 communes qui présentent le volume de logements sociaux le plus important de l'agglomération.

Le développement du parc social s'est réalisé plus tardivement dans les communes du Sud-Ouest et du Nord-Est, où l'effort de production s'est engagé à partir des années 1980.

- Au niveau énergétique, près de la moitié des logements sociaux sont classés A, B ou C, et seulement 15 % E, F ou G (sur un échantillon représentant 91 % du parc de l'agglomération).

| Étiquettes DPE | Logements | % |
|-----------------|-----------|-------|
| A | 953 | 1,9% |
| B | 5 704 | 11,6% |
| C | 28 285 | 57,5% |
| D | 12 702 | 25,8% |
| E | 1 319 | 2,7% |
| F | 188 | 0,4% |
| G | 36 | 0,1% |
| Échantillon DPE | 49 187 | 100 % |

Résultats DPR :

- 3 % des logements étudiés sont classés en E, F ou G
- 26 % des logements étudiés sont classés en D (200 à 230 kWh/m²/an)
- 58 % sont classés en C et 12% en B.

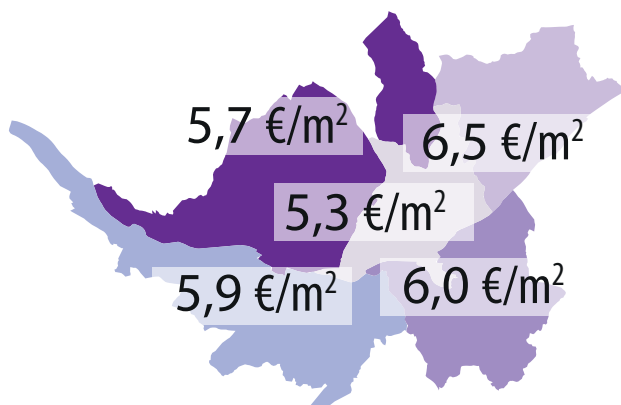
Source : RPLS

- La surface habitable moyenne des logements du parc social est d'environ 62 m², soit une surface supérieure à celle des logements locatifs privés (53 m²). Le parc social de l'agglomération est composé de 90% d'appartements et de 10% de maisons individuelles.

La typologie du parc est assez homogène selon les territoires, avec une forte proportion de logements de surface moyenne (63 % de T3/T4). Les grands logements sont peu représentés (7%).

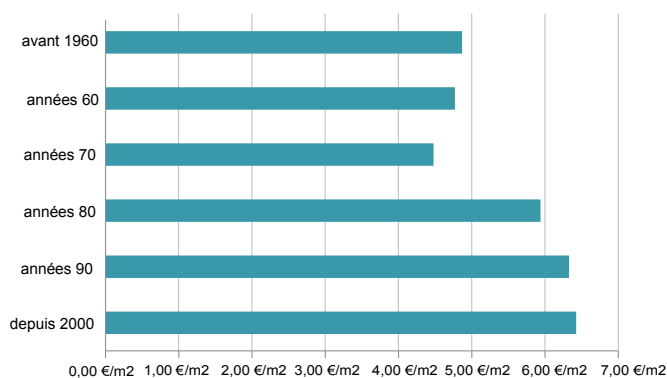
- Le taux de vacance de plus de trois mois des logements locatifs sociaux est très faible (1,8 %).
- Le loyer mensuel moyen (principal), hors charge, dans les logements sociaux en cours de location de Nantes Métropole est de 351 € par mois, soit 5,5 € par m². Il atteint plus de 6,3 €/m² dans les logements construits depuis 2009.
Ce loyer moyen au m² varie selon différents paramètres : le type de logements (plus élevé pour les petits logements), la date de construction, la localisation... Il en résulte des variations par territoire.

Nantes Métropole et les secteurs du PLH
Loyer mensuel moyen (principal hors annexes*) en 2013 dans le parc locatif social



Sources : RPLS - Direction de l'Habitat de Nantes Métropole- Auran

Nantes Métropole
Loyer mensuel moyen (principal hors annexes*) en 2013 dans le parc locatif social par date de construction



Sources : RPLS - Direction de l'Habitat de Nantes Métropole- Auran

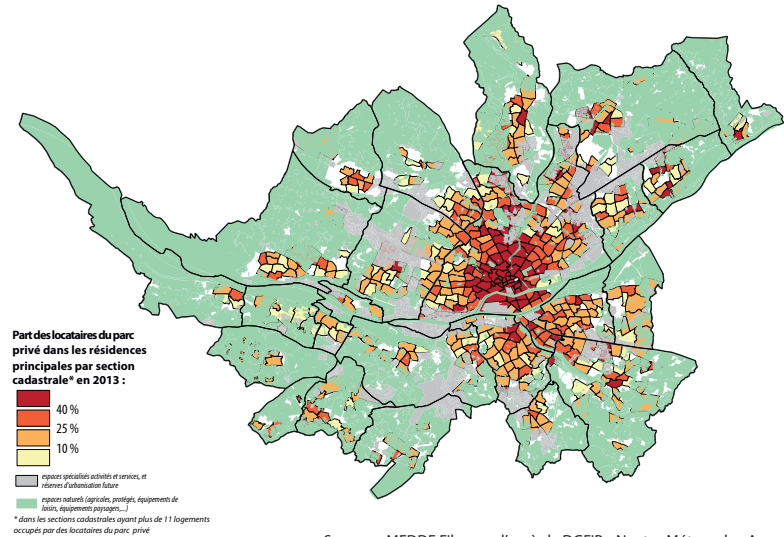
* les annexes correspondent aux terrasses, jardins, caves, garages...loués avec le logement.

2. Le parc locatif privé

- Le territoire de Nantes Métropole compte 82 875 logements locatifs privés en 2013 : c'est le parc de logements qui a le plus rapidement progressé ces dernières années (soit de + 2,1 % par an depuis 2003), notamment en raison des dispositifs de défiscalisation.

Nantes Métropole

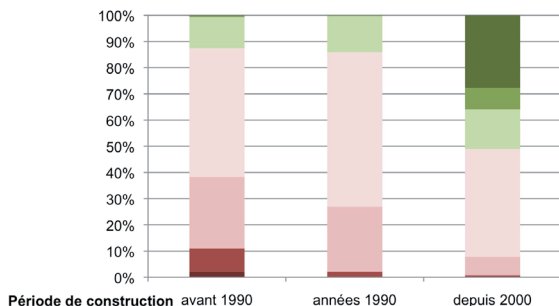
Part des résidences principales occupées par des locataires du parc locatif privé



Sources : MEDDE Filocom d'après la DGFIP-- Nantes Métropole - Auran

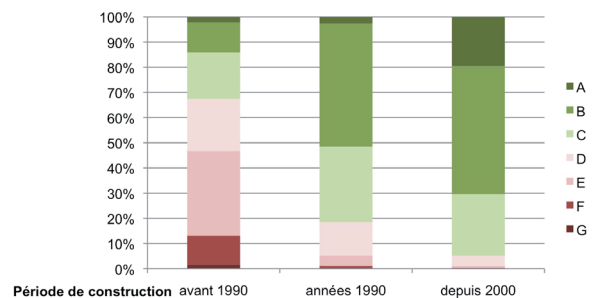
- 28 % des logements du parc locatif privé ont été construits depuis 2000. Par ailleurs, 45 % ont été construits avant 1974 et sont donc potentiellement énergivores. Dans ces logements peuvent se rencontrer des situations de précarité énergétique.
- Ainsi, 7 952 logements du parc privé (locataires privés et propriétaires) sont considérés comme étant potentiellement indignes (PPPI*) à Nantes Métropole selon la DGFIP en 2013 : 66 % de ces logements sont occupés par des locataires privés. Entrant en concurrence avec une offre neuve importante (28 % du parc locatif privé a été construit depuis 2000), et à défaut de réhabilitation de la part de leur propriétaire, ce parc ancien présente des risques potentiels de déqualification pouvant conduire à une perte d'attractivité.
- A partir de l'échantillon de l'observatoire du logement locatif privé Cina-Auran (environ 6 000 logements renseignés sur le DPE énergie et DPE émission de gaz à effet de serre), on observe une proportion élevée de logements classés D sur l'énergie et B sur les gaz à effet de serre, liée notamment à la présence de chauffage électrique.

DPE Énergie Nantes Métropole au 31/12/2014



Données brutes de l'observatoire locatif privé Cina-Auran — Nantes Métropole

DPE GES Nantes Métropole au 31/12/2014



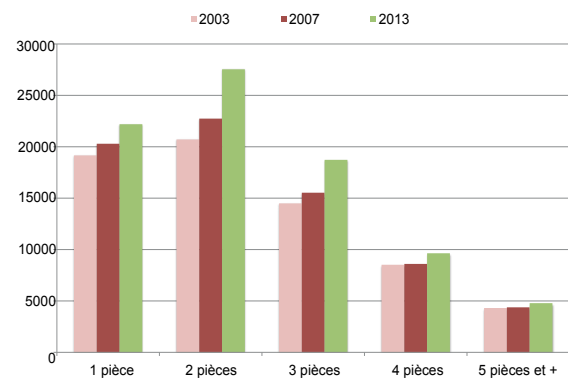
Données brutes de l'observatoire locatif privé Cina-Auran — Nantes Métropole

Nantes Métropole

Évolution de la typologie des logements du parc locatif privé

- La surface moyenne des logements du parc privé est d'environ 53 m², soit une surface inférieure à celle des logements locatifs sociaux (62 m²).

Il en est de même pour leur typologie. Les logements de 4 pièces et plus représentent 17 % des logements locatifs privés contre 31 % dans le locatif social. Le parc locatif privé est donc plutôt composé de logements de petites typologies : 27 % sont composés de 1 pièce, 33 % de 2 pièces et 23 % de 3 pièces. Sur les 10 dernières années, on observe une progression marquée du nombre de logements de 2 et 3 pièces.



Sources : MEDDE Filocom d'après la DGFiP - Direction de l'Habitat de Nantes Métropole -

- Selon l'observatoire du logement locatif privé Cina-Auran, 2,0 % des logements enquêtés dans Nantes Métropole étaient vacants depuis plus d'un mois fin 2015. Ce taux instantané de vacance était de 3,7 % en décembre 2011. Il est plus faible pour les logements les plus récents (2,4 % pour les logements construits depuis 2000) que pour les logements anciens (4,7 % pour les logements construits avant 1980). Selon les professionnels, ce parc vieillissant nécessiterait dans certains cas des travaux de réhabilitation, ce qui pourrait inciter des propriétaires bailleurs à les revendre, notamment à des accédants à la propriété. En dehors des variations saisonnières liées notamment au calendrier universitaire, le taux instantané de vacance reste relativement stable. Par contre, la vacance calendaire des logements, après avoir augmenté en 2013 et début 2014, diminue depuis l'été 2014 pour se stabiliser fin 2015.

Nantes Métropole

Vacance d'un mois et plus selon la date de construction du logement au 31 décembre 2015

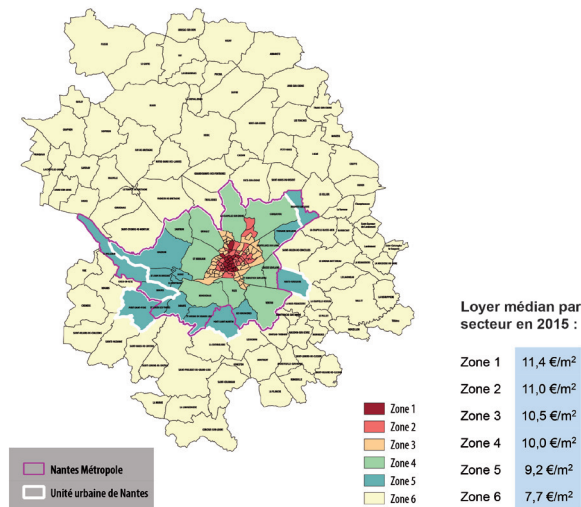
| | |
|--------------------|--------------|
| années 2010 | 1,1 % |
| années 2000 | 1,6 % |
| années 1990 | 2,0 % |
| années 1980 | 2,0 % |
| 1950-1979 | 4,7 % |
| avant 1950 | 4,2 % |

Source : Observatoire du logement locatif privé Cina/Auran

- L'ensemble des logements du parc locatif privé de Nantes Métropole appartient à 87 % à des personnes physiques. Parmi celles-ci, un tiers réside à l'extérieur du département de Loire-Atlantique.
- Courant 2015, le loyer mensuel médian hors charges des logements du parc locatif privé sur Nantes Métropole est de 10,7 €/m² (selon l'observatoire des loyers méthodologie nationale Cina-Auran), un niveau de loyer relativement homogène selon les secteurs de l'agglomération (de 10,3 €/m² à 11,0 €/m²).

Aire Urbaine de Nantes

Loyer mensuel médian par m² hors charge courant 2015 dans le parc locatif privé



Source : OLL4400, Observatoire locatif privé Cîna-Auran, Olap, Insee

Le loyer médian est variable selon la typologie des logements loués dans la métropole : il varie de 8,9 €/m² pour un T5 et plus à 13,4 €/m² pour un T1.

Le niveau des loyers varie selon les dates de construction : dans les logements construits depuis 2005, le loyer est légèrement plus élevé (10,8 €/m²).

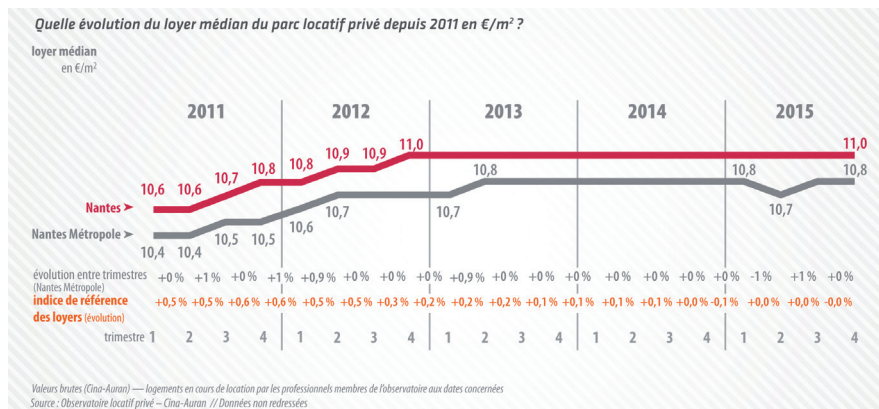
Ce sont les logements construits entre 1971 et 1990 qui proposent les niveaux de loyer les plus bas (9,5 €/m²).

Loyer au m² hors charges courant 2015 dans le parc locatif privé

| | Aire urbaine de Nantes | | Nantes Métropole | |
|--------------|------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
| | Loyer médian | Logements enquêtés | Loyer médian | Logements enquêtés |
| Ensemble | 10,1 €/m ² | 11 382 | 10,7 €/m ² | 10 833 |
| Appartements | 10,8 €/m ² | 10 425 | 10,9 €/m ² | 10 247 |
| Maisons | 8,4 €/m ² | 957 | 9,7 €/m ² | 586 |
| T1 | 13,3 €/m ² | 2 053 | 13,4 €/m ² | 2 033 |
| T2 | 11,1 €/m ² | 4 523 | 11,2 €/m ² | 4 411 |
| T3 | 9,4 €/m ² | 3 373 | 10,0 €/m ² | 3 154 |
| T4 | 8,7 €/m ² | 999 | 9,4 €/m ² | 882 |
| T5 et plus | 7,8 €/m ² | 434 | 8,9 €/m ² | 353 |

Sources : Observatoire des loyers de Nantes - Méthodologie nationale - Observatoire locatif privé - Cîna-Auran // Transmission des données par les professionnels et enquête sur les logements en gestion directe

Depuis 2013, on observe une stabilité des prix sur Nantes Métropole et la ville de Nantes

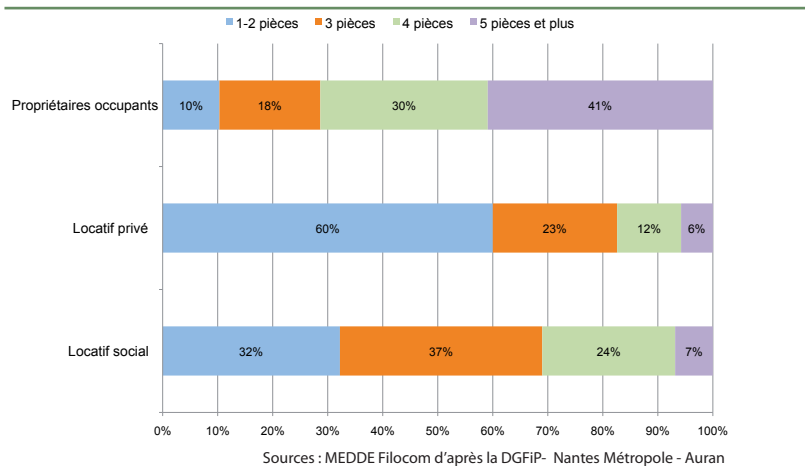


Source : Observatoire locatif privé - Cîna-Auran // Données non redressées

3. Le parc de propriétaires occupants

- En 2013, 52 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire. Elles représentent près de 150 000 résidences principales sur Nantes Métropole. Leur nombre est en hausse depuis 2003 (+ 1,2% par an).
- Une part non négligeable de ce parc a été construite dans les années 80 et 90. Toutefois, 52 % de ces résidences principales ont été construites avant 1975 et peuvent être potentiellement énergivores.
- 2 432 logements du parc privé occupés par des propriétaires sont considérés comme étant potentiellement indignes (PPPI*) à Nantes Métropole selon la DGFIP en 2013. Depuis 2003, le nombre de PPPI occupé par les propriétaires s'est fortement réduit (- 2 090 logements).
- Le parc de logements occupés par les propriétaires est celui dont la surface moyenne est la plus élevée : 96 m². Il est en effet composé de logements de plus grande typologie que dans le locatif : 41 % de T5 et plus.

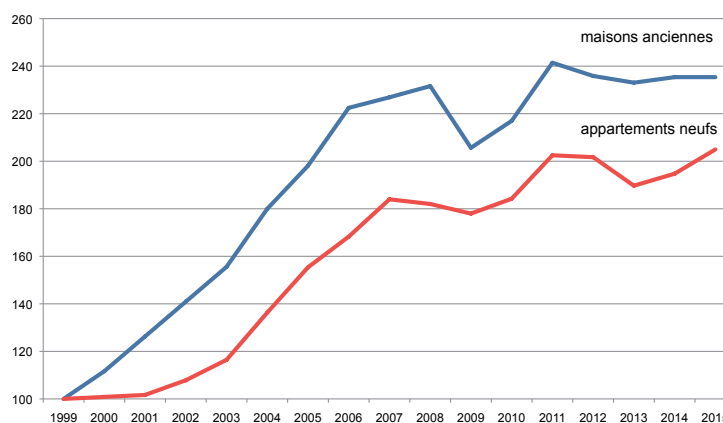
Nantes Métropole
Répartition des logements selon leur typologie par statut d'occupation en 2013



- En 2015, le prix médian d'une maison ancienne est de 290 000 euros sur la ville de Nantes et d'environ 240 000 euros dans les autres communes selon les notaires. Concernant les appartements anciens, leur prix moyen s'élève à 2 480 euros/m² à Nantes et à 2 050 euros/m² dans les autres communes. Le prix moyen d'un appartement neuf à Nantes est de 4 009 euros/m² selon Oloma, et de 3 654 euros/m² sur Nantes Métropole au 4^{ème} trimestre 2015.

Depuis 2011, on observe une relative stabilité des prix des maisons anciennes sur la métropole.

Nantes Métropole
Evolution des prix des maisons anciennes et des appartements neufs (base 100 : 1999)



Sources : Chambre des Notaires - Dreal ECLN - Oloma - Auran

C. L'offre en logements pour les besoins spécifiques

Bien que répondant à des parcours différents, plusieurs catégories de ménages nécessitent des réponses en logement spécifique car ils sont souvent en position de difficulté conjoncturelle ou durable par rapport à l'accès au logement.

1. L'offre en logement à destination des jeunes, étudiants et jeunes travailleurs

L'offre de logements à destination des étudiants est localisée dans sa grande majorité sur la ville de Nantes.

On compte sur le territoire de Nantes Métropole :

- **4 299 logements en résidences ou cités universitaires,**
- **945 logements sociaux dédiés aux étudiants,** au sein de l'offre de logements sociaux gérés, soit directement par le bailleur social, soit par des gestionnaires de logements étudiants tels que le Crous, Espacil ou Fac Habitat,
- **1 239 logements des grandes écoles** qui proposent un hébergement en résidence à leurs étudiants (ICAM, Centrale et École des Mines), gérés en direct par les structures,
- **2 769 logements en résidences privées** dédiées aux étudiants,
- et également **2 455 places en internat ,162 places en foyer d'hébergement** à destination des étudiants.

L'ensemble de cette offre ne suffit pas à loger tous les étudiants et beaucoup se tournent vers le parc locatif privé (notamment la colocation).

Par ailleurs, il existe une offre de logements dédiés s'adressant à la population active jeune en début de parcours professionnel :

- **837 logements en foyers de jeunes travailleurs** qui s'adressent aux jeunes actifs de 15 à 30 ans, dont des étudiants (maximum 20 % des effectifs), 97 nouvelles places sont en cours de construction sur 3 opérations ce qui portera à terme le nombre à 930.
- **229 logements sociaux à destination des actifs et notamment des jeunes actifs** (Résid'étape, Espacil), Une opération est en cours de construction à Orvault (80 logements étudiants et 65 logements jeunes actifs), ce qui portera leur nombre à 294 logements jeunes actifs à terme.
- **1 091 places en internat des CFA pour les apprentis.** Cette offre a l'inconvénient, comme dans les internats de lycées, d'être pour partie fermée le week-end et de proposer des chambres collectives, ce qui, à mesure que le jeune prend de l'âge, peut ne plus correspondre à ses envies d'autonomie. Elle reste par contre souvent abordable et correspond selon les acteurs aux besoins des apprentis les plus jeunes, ces derniers bénéficiant avec l'Internat d'un encadrement qui rassure les parents.

Les besoins en logements des jeunes en difficultés économiques et sociales sont variés et nécessitent généralement un accompagnement. **220 logements gérés par les FJT** (« passerelles » et « cap logement ») et **54 chambres en centre hébergement et de réinsertion sociale** peuvent répondre à leur besoins.

Les structures d'hébergement traditionnelles à destination des personnes à faibles ressources (**896 places en foyer d'hébergement et 650 places CHRS**) peuvent également accueillir la population jeune en difficulté, mais elles ne dispensent pas d'accompagnement social spécifique. Enfin, deux associations à Nantes Métropole proposent une offre de logements spécifiques intergénérationnelle, à destination notamment des jeunes adultes, en créant des binômes entre des jeunes (ou moins jeunes) et des personnes âgées en perte d'autonomie (qui peuvent être propriétaires ou locataires de leur logement).

2. Le logement des personnes âgées

Le maintien à domicile est la solution majoritairement choisie en matière de logement par les personnes à mobilité réduite, âgées ou handicapées. De manière générale, le parc de logements ordinaire est peu adapté aux problématiques de limitation de mobilité et de perte d'autonomie. La question de l'adaptation du parc de logements est ainsi un enjeu majeur conjointement à une réflexion sur l'organisation des services à la personne.

En dehors du logement autonome, des structures d'habitat spécialisé permettent :

- de lutter contre l'isolement et la pauvreté et prévenir la dépendance : 25 structures d'hébergement pour personnes autonomes (soit 900 logements) répondent en partie aux besoins des personnes âgées isolées souhaitant se rapprocher des services urbains mais aussi des personnes âgées pauvres, non dépendantes, au parcours de vie difficile :
 - **10 résidences-services (soit 697 logements)** : ensemble d'appartements individuels à louer ou à acheter agrémenté de services facultatifs,
 - **11 domiciles-services (soit 166 logements)** : appartements individuels dans le parc social en centre-ville, avec un accès à des services collectifs,
 - **4 villages-retraites (37 logements)** : ensemble de pavillons individuels pour personnes âgées vivant en autonomie.
- de répondre à la perte d'autonomie

Dans l'agglomération nantaise, on dénombre 85 structures d'hébergement médico-sociales à destination des personnes âgées :

- **71 maisons de retraite (64 EHPAD/EHPA et 7 domiciles collectifs) et 5 715 places d'hébergement,**
- **9 logements foyers pour 588 places,**
- **4 établissements de soins de longue durée de 382 places,**
- **1 établissement d'accueil temporaire de 41 places.**

Ces 85 structures proposent **6 726 places en 2013** (contre 80 structures pour 5 852 places en 2007).

Pour juger du niveau d'équipement en hébergement pour personnes âgées dans un territoire donné, on rapporte le nombre de places en maisons de retraite (EHPAD/EHPA et domiciles collectifs) au nombre de personnes âgées de 75 ans et plus. A Nantes Métropole, ce ratio est de 123 places pour 1000 personnes de plus de 75 ans contre 132 en 2007. Pour retrouver un taux d'équipement proche de celui de 2007, 1 600 places supplémentaires sont nécessaires d'ici à 2020. Une attention doit être portée à la répartition territoriale de cette offre et surtout à son « accessibilité tarifaire ».

3. L'habitat des Gens du Voyage

Pour les gens du voyage itinérants, l'agglomération nantaise dispose de 16 aires d'accueil d'une capacité totale de 211 emplacements.

Au regard des besoins de stationnement identifiés dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, 10 aires d'accueil restent à construire pour offrir 113 emplacements supplémentaires qui ont été réinscrits dans le schéma départemental révisé pour la période 2010-2016 et dans le PLH 2010-2016. 3 nouvelles aires d'accueil ont été livrées depuis : à Vertou, Basse-Goulaine et Saint Jean de Boiseau pour 35 emplacements supplémentaires.

Les besoins des gens du voyage en matière d'habitat et leur mode d'habiter évoluent de plus en plus vers la sédentarisation. Pour faciliter la fixation des gens du voyage qui ne peuvent accéder à la propriété, une offre locative d'habitats adaptés est nécessaire ; cette dernière est quasi inexistante.

Le schéma départemental d'Accueil des Gens du voyage (2010-2016) estime à 82 les ménages sédentarisés sur des aires d'accueil ou en stationnement illicite et qui seraient ainsi à reloger. Il prévoit d'améliorer cette connaissance des besoins en créant un dispositif d'observation de la demande.

Dans ce contexte, Nantes Métropole a initié en 2011 une démarche visant d'une part à améliorer la connaissance des lieux et des situations de sédentarisation et d'autre part à développer une offre d'habitat adapté aux besoins des familles. Six diagnostics plus précis des situations et des besoins ont été menés sur des territoires prioritaires des communes de Nantes secteur Boisbonne, Couëron, Saint-Herblain, Bouguenais (site des Rouleaux), Rezé (rue de la Robinière) et la Montagne (site du chemin du Pérou). Quatre opérations d'habitat adapté ont été lancées dans la Ville de Nantes.

4. L'hébergement et habitat adapté pour les ménages en situation de précarité

Les obligations en matière d'hébergement sont fixées par l'article L.312-5-3 du Code de l'action sociale et des familles (CASF) – introduit par l'article 69 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi Molle). La capacité à atteindre est au minimum d'une place d'hébergement par tranche de 2 000 habitants pour les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la population est supérieure à 50 000 habitants ainsi que pour les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants et qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Cette capacité est portée à une place par tranche de 1 000 habitants dans les communes visées à la phrase précédente et comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 100 000 habitants.

Nantes Métropole compte plus de 600 000 habitants, les obligations sont d'une place pour 1 000 habitants pour les 21 communes de plus de 3 500 habitants. Les communes de Brains, Mauves-sur-Loire et Saint-Léger-les-Vignes ne sont pas concernées. Soit 580 places théoriquement nécessaires sur l'agglomération, besoins couverts globalement dans l'agglomération.

En effet, sont présents à Nantes Métropole :

- **près de 650 places en CHRS** (75 % en logement éclaté – diffus). Les CHRS sont des établissements destinés à prendre en charge des personnes ou des familles sans ressources et en grande difficulté avec pour objectif de les aider à acquérir ou à renouveler leur autonomie personnelle et sociale. Les places en CHRS se répartissent entre insertion, urgence et stabilisation. Des places sont également affectées à l'urgence dans le cadre du plan hivernal et des orientations prioritaires du 115.
- **255 places en CADA** (réservés aux demandeurs d'asile)
- **48 places en foyer d'hébergement d'urgence.**

Cette offre est complétée par des logements adaptés. L'offre existante se compose de :

- **812 places en résidences sociales** (162 au sein de la Résidence Soleil et 650 logements ADOMA). Les résidences sociales sont des établissements offrant des logements meublés, conventionnés à l'APL, dont la vocation est de préparer la sortie des résidents vers un logement ordinaire. S'y ajoutent les résidences sociales pour jeunes travailleurs (type FJT).
- **110 places en maisons relais.** Les maisons relais accueillent sans limitation de durée des personnes aux faibles niveaux de ressources dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde et dont l'accès à un logement autonome est difficile à court terme.

Synthèse des enjeux pour le PLH

- ✓ Mettre en place une veille sur l'impact des constructions neuves vis à vis du parc existant (mesure de la vacance , mesure de l'effet de concurrence neuf/ancien)
- ✓ Développer des actions ciblées en matière d'amélioration de l'habitat pour que le parc existant (privé et social) reste concurrentiel et attractif.
- ✓ Accompagner le volet habitat des projets de renouvellement urbain dans les quartiers prioritaires politiques de la ville en poursuivant la diversification de l'habitat et en facilitant les parcours résidentiels
- ✓ Poursuivre les réflexions engagées dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement sur l'occupation dans le parc locatif social, les parcours résidentiels des locataires du parc social et l'harmonisation des pratiques développées par les différents réservataires
- ✓ Poursuivre les réponses aux ménages en situation de difficultés par rapport au logement à travers l'amélioration de l'offre dédiée et le renforcement des passerelles afin de favoriser les parcours résidentiels des ménages

3

DYNAMIQUES DU MARCHÉ

Proposer des logements adaptés aux besoins et aux ressources de chacun, et permettre des parcours résidentiels dans l'ensemble du territoire métropolitain constitue une priorité pour la Métropole.

Quels que soient ses revenus, chaque citoyen de l'agglomération doit pouvoir accéder à un logement répondant à ses attentes et à ses besoins.

Pour y répondre, le Programme Local de l'Habitat de Nantes Métropole définit des objectifs de construction neuve et d'intervention dans le parc existant visant à répondre :

- **Aux besoins de la population déjà présente dans le territoire et aux évolutions sociétales** : vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, familles monoparentales ou recomposées, etc.

- **Aux besoins en logements en réponse à la croissance démographique** : il s'agit de permettre l'accueil de + 100 000 habitants d'ici 20 ans (+ 75 000 à l'horizon 2030) dont 87 % sont issus du solde naturel.

A. La construction de logements

1. Un rythme de construction soutenu qui permet de dépasser les objectifs du PLH

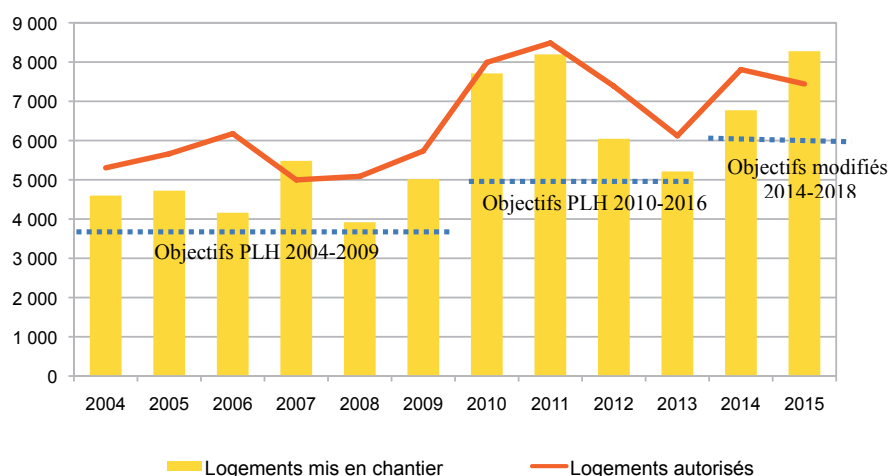
Le PLH fixait pour la période 2010-2016 des objectifs de construction de 4 500 à 5 000 logements par an. Ces objectifs ont été dépassés : la construction moyenne 2010-2013 a été de 6 600 logements par an. Des pics très forts en début de période ont été observés notamment en 2010 et 2011 avec une production moyenne de 7 800 logements mis en chantier par an.

La production de logements repart à la hausse avec environ 7 600 logements mis en chantiers en 2014-2015 après deux années 2012-2013 plus en retrait. Mais, cette progression est dans une proportion plus mesurée que les années 2010-2011 particulièrement productive.

La modification du PLH approuvée pour la période 2014-2018 a porté les objectifs à hauteur de 5 500 à 6 000 logements neufs par an. Un niveau de production à la fois mesurée et équilibrée.

Nantes Métropole

Evolution du nombre de logements mis en chantier et autorisés depuis 2004



Sources : Données 2004-2009 : Sitadel Ministère annuel en date réelle (données structurelles)
Données 2010 -2015 : fiches communales PLH

Moyenne du nombre de logements mis en chantier par an sur l'ensemble des secteurs du PLH

| | 2004-2009 | 2010-2015 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Nord-Ouest | 779 | 1 489 |
| Nord-Est | 446 | 661 |
| Sud-Ouest | 429 | 538 |
| Sud-Est | 722 | 1 219 |
| Nantes | 2 355 | 3 128 |
| Nantes Métropole | 4 731 | 7 035 |

Sources : Sitadel - Fiche communale Nantes Métropole - Auran

2. Une montée en puissance des opérations sous maîtrise publique

Le diffus constitue le premier lieu de la production de logement (50,5% des logements autorisés en moyenne depuis 2010) du fait de divisions parcellaires en individuel mais aussi et surtout d'immeubles collectifs en cœur de bourg et le long des axes structurants. Cette part, pour la seconde année depuis 2010, n'est plus majoritaire dans la production. La métropole s'intensifie, comme le préconisent les Plans Locaux d'Urbanisme.

En 2015, 73 % des logements autorisés l'ont été le long des axes de transports en commun en site propre. Cette production doit cependant être encadrée afin d'obtenir qu'une part suffisante de logements sociaux et abordables soit intégrée dans les opérations d'habitat, ce qui est bien plus complexe en diffus qu'en secteur opérationnel.

La part des opérations d'initiatives publiques (ZAC communautaires, opérations de renouvellement urbain ou opérations communales) représente 30,6 % des logements autorisés en moyenne entre 2010 et 2015

La progression connue depuis 2013 devrait permettre de soutenir 40 % de la production avec près de 3 000 logements prévus par an pour la fin du PLH.

3. Plus de la moitié des logements construits depuis 2008 sont occupés par des locataires du parc privé

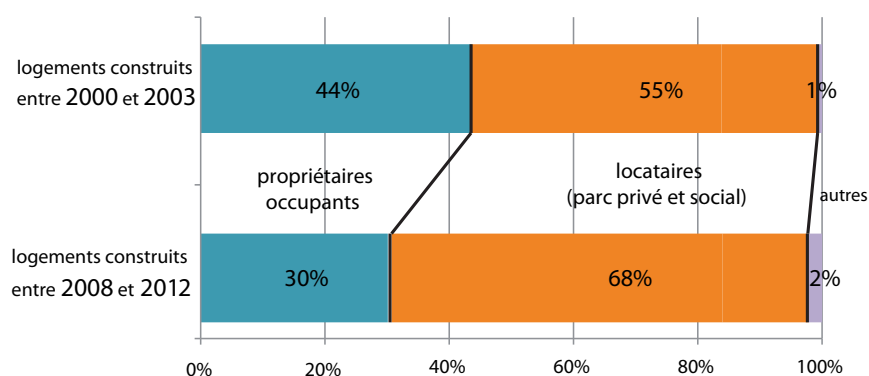
Parmi l'ensemble des logements construits depuis 2008 à Nantes Métropole :

- 50 % sont occupés par des locataires du parc privé,
- 30 % par des propriétaires,
- 18 % par des locataires du parc social,
- 2 % autres (gartuits...).

Comparée au début des années 2000, une proportion plus importante, sur la période récente, de logements destinés aux locataires privés ont été construits sur Nantes Métropole, du fait notamment de dispositifs de défiscalisation incitatifs (seulement 40 % des logements construits entre 2000 et 2003 étaient destinés aux locataires du parc privé).

Nantes Métropole

Répartition par statut d'occupation des logements construits par date de construction



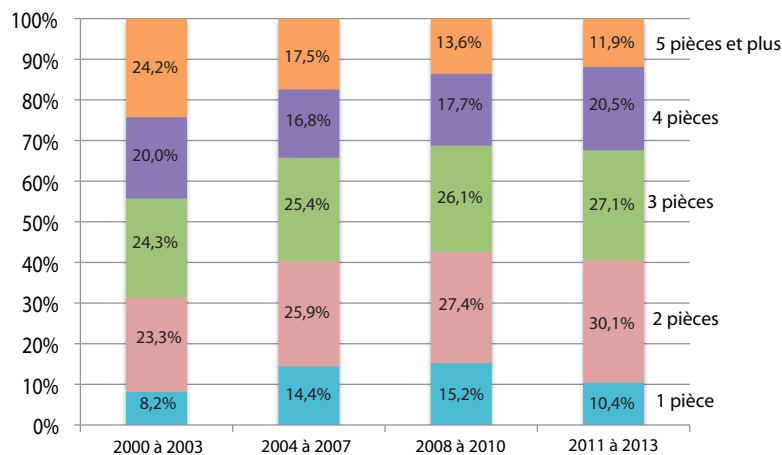
Sources : MEDDE Filocom d'après la DGFIP - Nantes Métropole - Auran

La typologie des logements évolue vers de plus petits logements.

L'ensemble des logements construits depuis 2011 sont composés à 40,5 % de 1 et 2 pièces. Cette part s'est fortement accrue en 10 ans, les 1-2 pièces ne représentaient que 31 % des logements construits au début des années 2000. À l'opposé, la part des 5 pièces et plus s'est fortement réduite : 12 % des logements construits depuis 2011 contre 24 % des logements construits entre 2000 et 2003.

Nantes Métropole

Répartition par typologie des logements construits selon les dates de construction



Sources : MEDDE Filocom d'après la DGFIP - Nantes Métropole - Auran

4. Le marché immobilier local connaît un ralentissement moins marqué que d'autres territoires

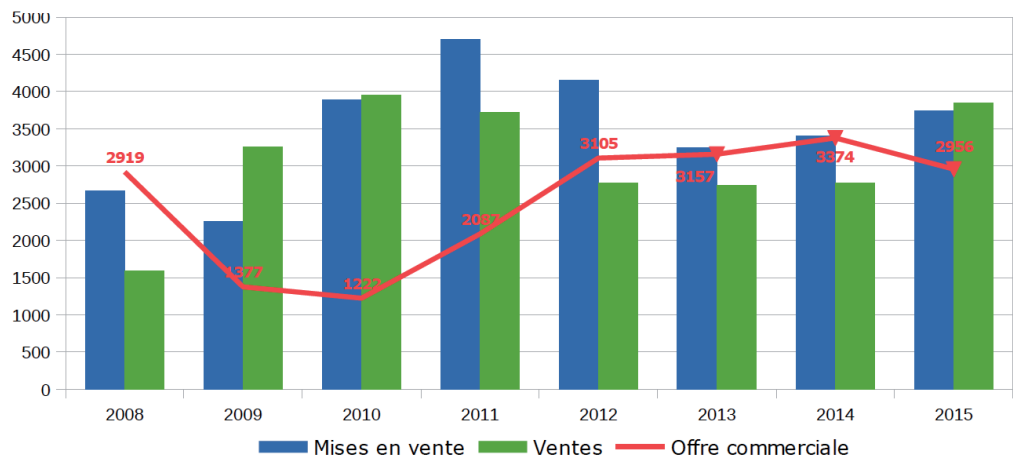
Le marché immobilier local connaît une nette reprise :

- 3844 logements neufs vendus en 2015 et 341 logements vendus en bloc, la reprise annoncée en 2014 se confirme (+39%) après des années 2012-2013 plus en retrait
- Les mises en vente accompagnent cette augmentation des ventes (+10 %/2014)
- Une offre commerciale qui se maintient : 2959 logements disponibles fin 2015.

Avec une progression des ventes de +39 %, la métropole nantaise constitue l'un des territoires les plus dynamiques à l'échelle nationale (source : OLOMA) : Montpellier (3466 ventes ; +52%), Bordeaux Métropole (3605 ventes ; -1%), Rennes Métropole (2274 ventes ; +36%).

Nantes Métropole

Evolution des volumes de ventes, mises en vente et offres commerciales (collectif et individuel groupé)

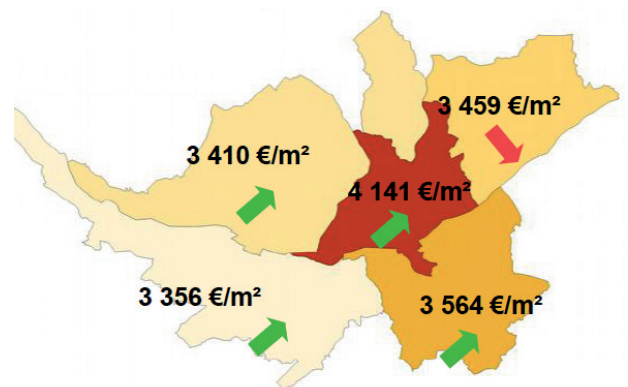


Sources : OLOMA - Direction de l'Habitat de Nantes Métropole

Des prix qui repartent à la hausse :

- Le prix des logements vendus en 2015 atteint 3821€ TTC/m² Shab parking inclus (+4,25%) après une période de stabilité forte entre 2011 et 2014.
- Une différence entre la Ville de Nantes (4141€ TTC/m.) et les autres communes de l'agglomération (en moyenne 3479€ TTC/m²) qui se renforce.

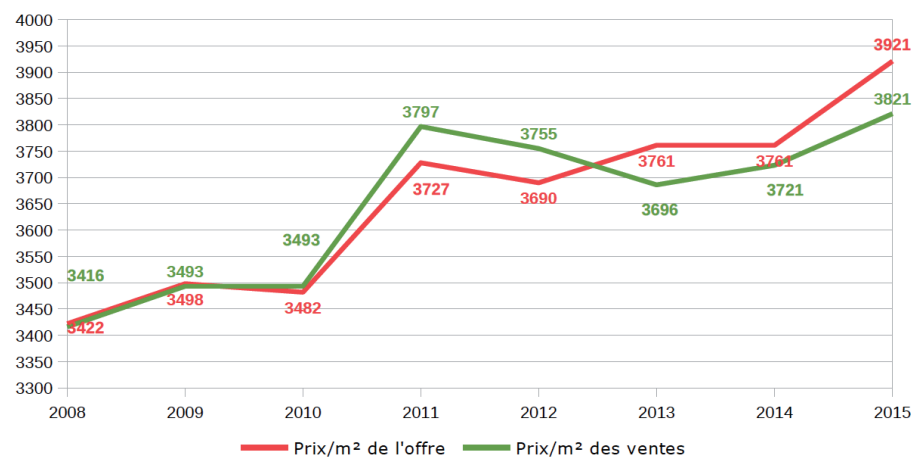
Prix moyen des appartements neufs par secteur PLH (Prix TTC au m² SHAB, garage compris)



Sources : OLOMA - Direction de l'Habitat de Nantes Métropole

Nantes Métropole

Evolution des prix des logements neufs (hors logements «aidés») parking inclus



Sources : OLOMA - Direction de l'Habitat de Nantes Métropole

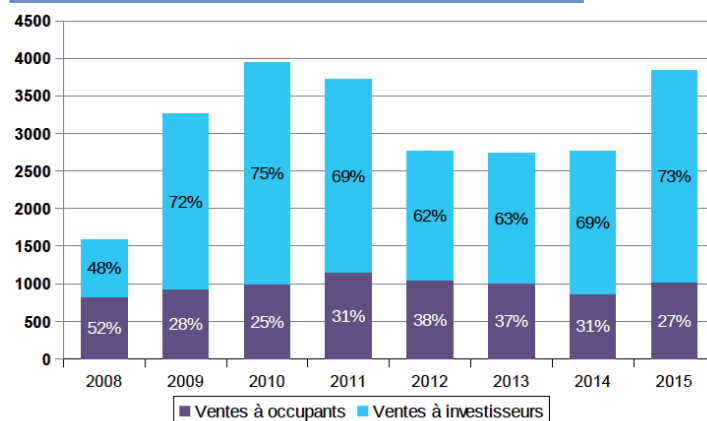
Une reprise des ventes portée par les ventes à investisseurs : +48,7% de ventes par rapport à 2014. Elles représentent 73% des ventes.

Les ventes à occupants se maintiennent : Autour de 1000 ventes/an, un volume stable depuis 2009 malgré la baisse très marquée des taux d'intérêts bancaires. Les chiffres du 1er trimestre 2016 témoignent d'une augmentation des ventes à occupants.

Plus de la moitié (56%) de ces ventes concerne des logements en accession « aidée », ce qui confirme les enjeux que représente cette production.

Nantes Métropole

Les ventes depuis 2008 selon leur destination



Sources : OLOMA - Direction de l'Habitat de Nantes Métropole

Le volume important de logements vendus à investisseurs depuis 2009 se traduit par des vagues de livraisons de logements locatifs libres importantes notamment en 2012 (2814 logements) et 2013 (2648 logements livrés). 2204 logements locatifs privés sont prévus en livraison en 2016. Les logements vendus à investisseurs livrés depuis 2011 représentent une augmentation de 17% du parc locatif privé du territoire (référence Filocom 2011).

Une veille doit être maintenue sur l'impact de ces livraisons sur le marché locatif privé (évolution des prix, vacance, rotation, effets de concurrence entre parc neuf et parc ancien).

B. Le développement du parc locatif social

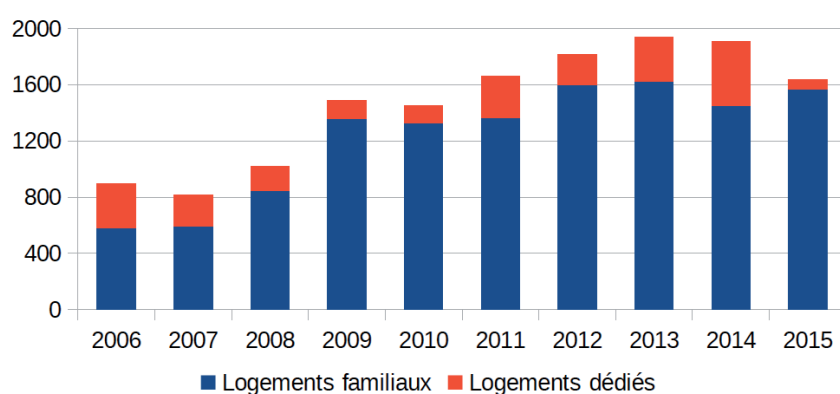
1. Des objectifs du PLH 2010-2016 dépassés en matière de production du logement social

Les objectifs du PLH 2010-2016 (1 300 à 1 400/an) ont été dépassés en matière de production du logement social avec 1 759 logements sociaux (PLUS-PLAI) financés par an entre 2010 et 2014. Le parc social SRU de Nantes Métropole connaît ainsi une augmentation significative en volume et en part. Depuis 2010, plus de 10 000 logements sociaux ont été livrés dans les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU. Le taux de logements sociaux au sens SRU s'est donc amélioré en passant de 19,10 % en 2002 à 21,55 % des résidences principales au 1er janvier 2015.

Pour intégrer les évolutions réglementaires liées à la loi du 18 janvier 2013 (dite « loi Duflot »), les objectifs en matière de logements sociaux ont été réévalués dans le cadre de la modification du PLH à hauteur de 1 800 à 2 000 logements sociaux par an soit 33 % de la production neuve annuelle pour la période 2014-2018. Ce niveau de production doit permettre à la métropole d'atteindre 25 % de logements sociaux en 2025. 1 632 logements sociaux (PLUS-PLAI) ont été financés en 2015. Pour 2016, il est nécessaire de renforcer la dynamique de production pour atteindre les objectifs PLH modifiés.

Nantes Métropole

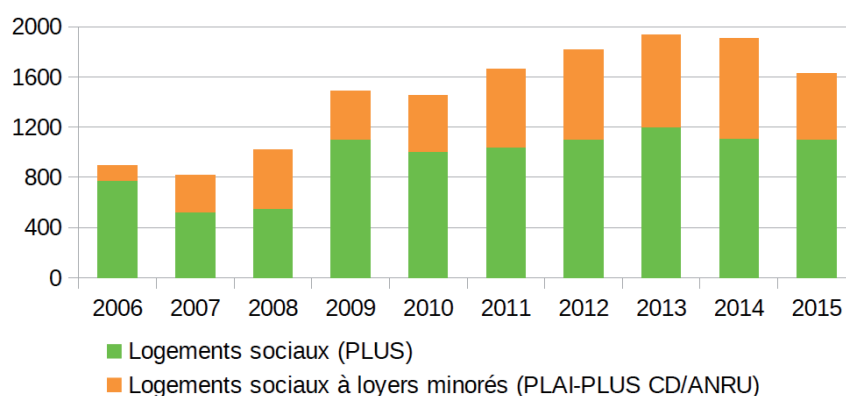
Les logements sociaux financés par type de vocation



Sources : programmation du financement du logement social -
Direction de l'Habitat de Nantes Métropole

Nantes Métropole

Les logements sociaux financés depuis 2006 par type de financement



Sources : programmation du financement du logement social -
Direction de l'Habitat de Nantes Métropole

2. Des actions d'améliorations en direction du parc existant

Afin de maintenir l'attractivité du parc social ancien et de renforcer la mixité sociale et générationnelle des quartiers d'habitat social, différentes actions sont développées, à la fois sur le parc de logements (requalification, diversification), mais aussi sur les attributions.

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), quatre quartiers prioritaires au titre de la politique de la Ville ont été retenus pour faire l'objet d'un Projet de renouvellement Urbain financé par l'ANRU :

- Trois projets d'intérêt national : Bottière - Pin Sec, le Grand Bellevue (Nantes – Saint-Herblain) et Nantes Nord,
- Un projet d'intérêt régional : les Dervallières.

Deux autres quartiers prioritaires feront également l'objet d'un projet accompagné au niveau local : Château à Rezé et Plaisance à Orvault.

Ces projets en cours de définition visent à proposer une offre de logement diversifiée, sociale, abordable, libre, qui correspond aux besoins des habitants en place et qui puisse attirer de nouveaux ménages. Ces projets vont générer des démolitions et réhabilitations avec un double enjeu :

- La reconstitution de l'offre démolie en dehors des quartiers prioritaires, au sein d'opérations sous maîtrise métropolitaine : un fléchage des sites de compensation sera mis en place dans le cadre des conventions ANRU.
- Le relogement des ménages : une charte métropolitaine de relogement inter-bailleurs et inter-réservataires est à l'étude dans le cadre des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement. Elle vise à donner un socle commun de référence et sera déclinée par site dans le cadre de conventions de sites.

3. Plus de 1 000 logements sociaux livrés chaque année

Les efforts de production trouvent leur traduction en livraisons :

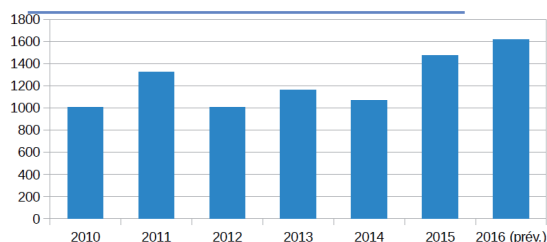
- 1171 logements sociaux familiaux livrés par an depuis 2010.
- Plus de 1600 logements en prévision de livraison 2016.

Un maintien du prix de revient du logement entre 2012 et 2015 (-2%) après une période d'augmentation constante (+36% entre 2006 et 2012).

Un appui assuré par l'engagement financier de Nantes Métropole : les aides propres à la construction de logements sociaux ont représenté un budget de 10,042M € en 2015.

Nantes Métropole

Livraison des logements sociaux familiaux



Source : Direction de l'Habitat de Nantes Métropole - Enquête Bailleurs

Nantes Métropole

Prix de revient moyen d'un logement social familial (hors PLS) - Programmation 2006-2015

| Type de montage | 2006 | 2008 | 2010 | 2012 | 2015 |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Maitrise d'ouvrage bailleur | 103 800 € | 134 052 € | 127 664 € | 144 842 € | 138 272 € |
| VEFA | 104 100 € | 122 730 € | 128 673 € | 139 152 € | 140 542 € |
| Acquisition - amélioration | 90 000 € | 123 880 € | 106 156 € | 95 335 € | 116 817 € |
| Prix moyen d'un logement | 103 900 € | 132 399 € | 127 690 € | 141 106 € | 138 317 € |

4. Une augmentation du parc social SRU en volume et en part

Depuis 2002, 15 140 logements sociaux ont été livrés dans les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU. Le parc social a ainsi augmenté en volume de 32,88 % entre 2002 et 2015, plus rapidement que le parc des résidences principales qui a progressé de 19,38 % sur la même période.

Evolution du parc SRU dans les 21 communes soumises à l'application de l'article 55 de la loi SRU

| | Période 2010-2015 | | | | | |
|------------------------------------------------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|---------------|
| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
| Parc SRU (nombre) | 53 790 | 55 587 | 57 069 | 59 566 | 61 190 | 62 427 |
| Taux SRU | 20,30% | 20,75% | 20,94% | 21,24% | 21,53% | 21,55% |
| Logements supplémentaires au 1^{er} janvier | 1727 | 1797 | 1482 | 2 497 | 1 624 | 1 237 |

* dans les 21 communes soumises à l'application de la loi SRU
Source : inventaire SRU - DDTM

Le taux de logements sociaux au sens SRU s'est donc amélioré en passant de 19,10 % en 2002 à 21,55% des résidences principales au 1er janvier 2015. Cette progression s'est accélérée depuis 2009 avec l'augmentation des logements livrés. Les efforts fournis en matière de production de logement social à partir de la délégation à Nantes Métropole des aides à la pierre de l'Etat depuis 2006 trouvent leur traduction opérationnelle en matière de livraisons.

Les communes les moins pourvues en logements sociaux ont fourni des efforts significatifs depuis 2002 (le parc social des communes SRU ayant moins de 20 % de logements sociaux a progressé de 60,88 %), ce qui traduit un engagement partagé par l'ensemble de l'agglomération.

Malgré ces efforts, les différences entre communes concernant le taux de logements sociaux SRU sont encore élevées. Le taux SRU de Nantes Métropole hors Nantes et Saint-Herblain n'est que de 14,44%.

5. Le revenu des locataires du parc locatif social neuf est plus élevé que celui de l'ensemble des locataires

Lorsqu'ils rentrent dans un logement neuf, les locataires du parc social ont, en moyenne, un revenu légèrement plus élevé que celui de l'ensemble des locataires (1 566 euros par mois dans les logements construits entre 2011 et 2013 contre 1 433 euros pour l'ensemble des locataires sociaux).

Pour rappel, le loyer moyen atteint 6,3 euros/m² dans les logements locatifs sociaux construits récemment (pour 5,5 euros/m² en moyenne dans l'ensemble du parc locatif social).

C. Le développement du logement abordable

1. Un développement mesuré et cadré du locatif abordable

Contrairement aux financements PLAI et PLUS dont la finalité est la construction de logements à destination des ménages les plus modestes, le produit PLS permet de créer une offre locative intermédiaire (montant de loyer intermédiaire entre le logement locatif social et le logement locatif privé), mais aussi de répondre à des besoins spécifiques en matière de logement. Sont financés par ce biais :

- des logements dédiés : résidences étudiantes, les EHPAD ou encore les logements adaptés au handicap. Un logement en résidence financé par PLS ouvre droit au conventionnement APL.
- des logements familiaux développés par des bailleurs sociaux ou des opérateurs privés. Ils s'adressent à des ménages à revenus intermédiaires qui ne trouvent pas satisfaction sur le marché locatif privé (ressources < 130 % des plafonds PLUS).

Le PLH insiste sur la nécessité de développer le produit PLS dans un cadre maîtrisé (objectif annuel de 500 PLS) afin qu'il demeure intéressant par rapport au marché locatif privé. La localisation (secteurs tendus) et la typologie des logements financés en PLS (T2 et T3 essentiellement) doivent ainsi être définies au plus juste afin de répondre à la demande des ménages et pallier les carences du marché.

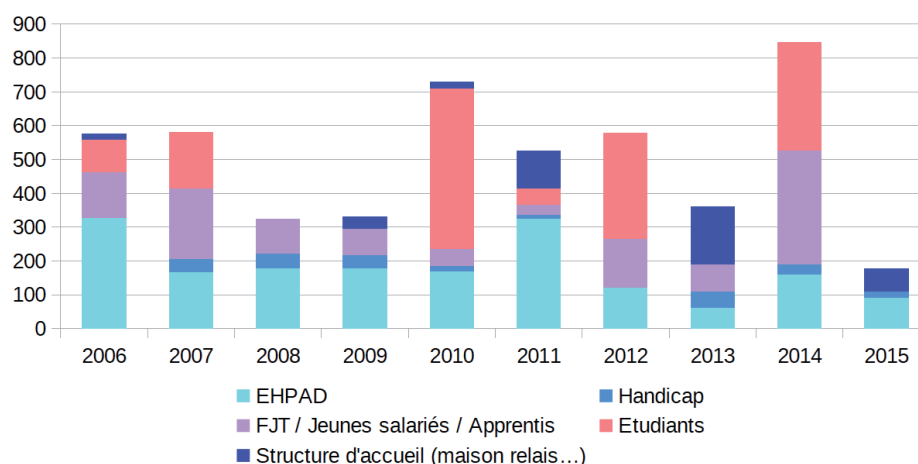
En 2015 ont été agréés 539 PLS regroupant 111 PLS dédiés (logements étudiants, foyer pour personnes handicapées et EHPAD) et 428 PLS familiaux (234 réalisés par des bailleurs sociaux et 38 par des investisseurs).

La production de logements locatifs abordables a été marquée par une forte baisse entre 2011 et 2013. Celle-ci est essentiellement due à la baisse des logements locatifs privés financés en PLS, entraînée par la fin du cumul du dispositif Scellier et du PLS qui était jusqu'en 2010 très avantageux pour les investisseurs. L'année 2013, avec la mise en place de l'investissement Duflot est venue confirmer la raréfaction du PLS investisseur, en dehors peut-être des obligations PLU. L'année 2013 a été marquée par l'augmentation du nombre de PLS familiaux réalisés par des bailleurs sociaux. Cette augmentation s'est poursuivie en 2014.

Au bilan, entre 2010 et 2015, 511 PLS ont été agréés en moyenne par an, un niveau légèrement supérieur à l'objectif PLH fixé à 500 logements par an.

Nantes Métropole

Programmation de logements sociaux et locatifs abordables dédiés de 2006 à 2015



Source : Direction de l'Habitat de Nantes Métropole

La production de PLS familiaux est importante compte tenu du rôle de ce segment d'offre sur le marché locatif, offrant des loyers intermédiaires entre le parc privé et le parc social. Les PLS délivrés sur Nantes Métropole depuis 2006, affichent des niveaux de loyers d'environ 9,60 euros/m², soit environ 1,40 euros de moins par m² par rapport aux autres logements du parc locatif privé.

Loyer médian selon le type de logement
(Shab accessoires compris) – Enquête 2014 réalisée
sur les PLS portés par des investisseurs privés

| | PLS | Cina-Auran |
|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| T1 | 11,2 €/m² | 13,2 €/m² |
| T2 | 10,3 €/m² | 11,3 €/m² |
| T3 | 9,4 €/m² | 10,2 €/m² |
| T4 | 9,0 €/m² | 10,0 €/m² |
| Ensemble | 9,8 €/m² | 11,0 €/m² |

Données brutes de l'enquête PLS

Données brutes observatoire Cina-Auran
(construits depuis 2006 hors PLS)

Sources : Nantes Métropole - Observatoire du logement locatif privé Cina/Auran

2. L'accession abordable

Le logement abordable vise à répondre à la demande de couvrir une gamme plus large du parcours résidentiel pour les ménages aux revenus moyens et intermédiaires qui peinent à accéder au marché du logement privé.

L'intervention de Nantes Métropole en faveur du logement abordable a pour principal objectif d'aider à la production de logements neufs, tant en location qu'en accession, destinés aux classes moyennes sur le territoire de l'agglomération. Deux critères sont retenus :

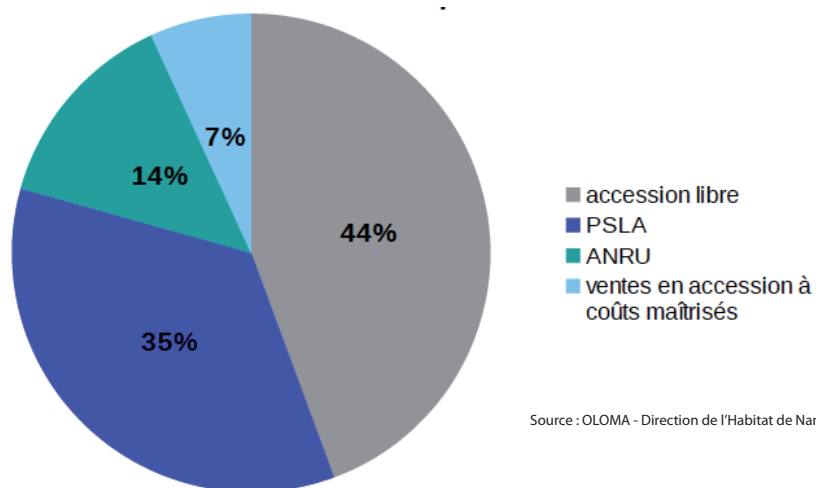
- un public cible correspondant aux ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PLS/PSLA,
- l'encadrement des prix d'acquisition des logements en accession (collectif et maison individuelle groupée) avec un prix de vente entre 2 400 et 2 500 euros TTC / m² de Surface Habitable (SH), stationnement compris.

Pour réaliser des programmes en accession abordable, trois leviers sont mobilisables : le Prêt Social Location Accession (PSLA), la TVA réduite dans les quartiers bénéficiant d'une convention ANRU, et la minoration de la charge foncière dans les opérations publiques en contrepartie d'un engagement des promoteurs à respecter les 2 critères de Nantes Métropole (prix et public cible). A ces dispositifs, s'ajoute la vente de logements sociaux HLM.

Concernant l'offre en accession abordable, 568 ventes à occupants réalisées en 2015 l'ont été dans le cadre de ventes aidées (357 PSLA, 141 en secteur ANRU et 70 dans le cadre de prix de vente encadrés) selon OLOMA (Observatoire du logement de la métropole nantaise). Ces ventes sont en progression (487 ventes en 2014, 470 en 2013, 515 en 2012, 378 en 2011, 338 en 2010).

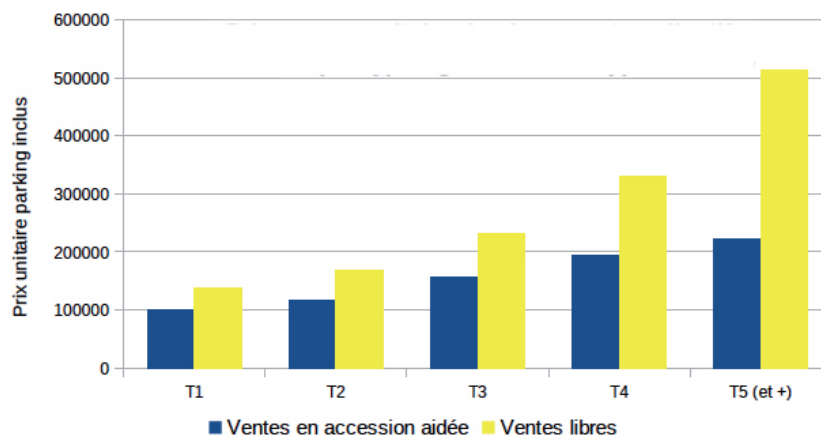
La production est essentiellement tournée vers les logements de type 3 et 4 (64 % des ventes abordables en 2015 contre 43 % pour les ventes en libres). Une offre moyenne à 2 439 € TTC /m. habitable pour l'ensemble de la Métropole est à rapprocher de l'offre libre qui se situe à 3 821 € selon les données OLOMA. Sur la période 2010- 2015, 2 010 logements ont été agréés dont près d' 1/3 pour la seule année 2015 : 635 logements agréés dans 10 communes de la Métropole.

Nantes Métropole
Part des ventes aidées dans les ventes à occupants en 2015



Source : OLOMA - Direction de l'Habitat de Nantes Métropole

Nantes Métropole
Prix moyen unitaire des logements collectifs en 2015 par typologie suivant le type de vente



Source : OLOMA - Direction de l'Habitat de Nantes Métropole

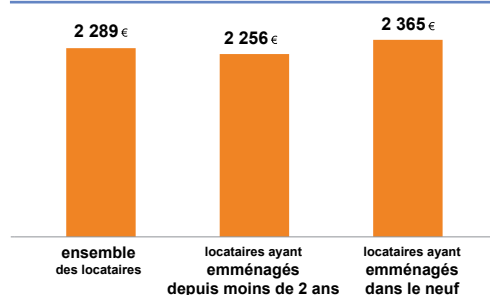
D. Le parc locatif privé

1. Le développement du logement locatif privé neuf

Le volume important de logements vendus à investisseurs depuis 2009 se traduit par des vagues de livraisons de logements locatifs libres importantes notamment en 2012 (2814 logements) et 2013 (2648 logements livrés). 2204 logements locatifs privés sont prévus en livraison en 2016. Les logements vendus à investisseurs livrés depuis 2011 représentent une augmentation de 17% du parc locatif privé du territoire (référence Filocom 2011).

Une veille doit être maintenue sur l'impact de ces livraisons sur le marché locatif privé (évolution des prix, vacance, rotation, effets de concurrence entre parc neuf et parc ancien).

Nantes Métropole
Revenu des ménages des locataires du parc privé



Sources : MEDDE Filocom d'après la DGFIP - Nantes Métropole - Auran

Dans le parc neuf, le loyer moyen des logements du parc locatif privé est de 10,8 euros/m², soit légèrement supérieur aux logements plus anciens (cf page 24).

Le revenu des locataires du parc privé, dans les logements neufs, est supérieur à celui de l'ensemble des locataires privés.

Les ménages du parc locatif privé disposent d'un revenu moyen de 2 289 euros par mois. Le revenu de ceux qui sont rentrés depuis moins de 2 ans dans leur logement est légèrement inférieur (environ 2 256 euros/mois).

En revanche, les ménages logés dans le parc locatif privé neuf, disposent, en moyenne, d'un revenu plus élevé (2 365 euros par mois).

2. L'intervention dans le parc privé ancien

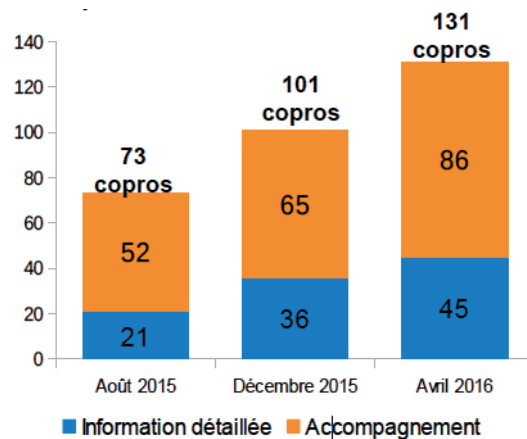
Une action de Nantes Métropole en direction du parc privé qui se poursuit

Engagée depuis 2010, une série d'actions d'animation climat est à l'oeuvre dans le territoire métropolitain :

- Le dispositif de conseil aux particuliers se poursuit via les différents dispositifs : plate-forme téléphonique « Allo Climat », Espace Info Energie, sensibilisation dans les écoles, conférences et ateliers, « forum énergie habitat ».
- Un dispositif de soutien à la rénovation BBC des copropriétés qui s'appuie sur 6 conseillers climat et un coordinateur (formés et en lien avec le territoire) et un site Web dédié (le Coch Copro. qui permet de démultiplier l'accompagnement des copropriétés)
- Des dispositifs incitatifs d'éco-primes,
- Une prime thermique « Habiter mieux » votée par Nantes Métropole en octobre 2011 pour des travaux garantissant une performance énergétique d'au moins 25% : 330 primes attribuées en 2015

Nantes Métropole

Evolution du nombre de copropriétés suivies depuis le lancement des aides BBC



Source : Direction de l'Habitat de Nantes Métropole

Des interventions territorialisées ou thématiques

Le développement d'OPAH et de PIG dans le territoire de Nantes Métropole permet d'apporter des réponses dans des territoires accueillant à la fois des populations à faibles revenus et des logements de qualité médiocre .

Trois opérations sont actives dans le territoire métropolitain :

L'OPAH Confluence lancée en 2012 pour la période 2012-2017 :

- Elle couvre six quartiers de Nantes et Rezé avec de nombreux logements vétustes repérés.
- Objectifs : rénover 335 logements en cinq ans et traiter les copropriétés les plus dégradées.
- Opérateur : Citémétrie
- 5,5 millions d'euros d'aides de l'Agence Nationale de l'Habitat et de Nantes Métropole.

L'OPAH Bords de Loire lancée en 2014 pour la période 2014-2019 :

- Elle couvre 5 communes : Le Pellerin, Couëron, Indre, Saint-Jean-de Boiseau, La Montagne
- Opérateur : SOLIHA
- Objectifs : 300 logements réhabilités (277 propriétaires occupants et 23 bailleurs) et 2 copropriétés rendues accessibles

Le Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux » :

- Il couvre l'ensemble du territoire métropolitain hors OPAH
- 3 objectifs prioritaires : la rénovation énergétique, l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, la lutte contre l'habitat indigne ou l'inconfort dans les logements
- Opérateur : SOLIHA
- Objectifs : 1700 logements réhabilités entre septembre 2013 et août 2018 et 25 copropriétés rendues accessibles.

Ces opérations permettent d'optimiser l'action en faveur du parc privé existant.

Les études des copropriétés du Grand Bellevue et du centre ancien de Nantes ont mis en exergue la fragilité de certaines d'entre elles et la nécessité de parfaire la connaissance trop fragmentaire de ce parc. Cette méconnaissance ne permettait pas de détecter suffisamment en amont les copropriétés fragiles et/ou dégradées qui peuvent cumuler de nombreuses difficultés de gestion et/ou pour lesquelles des travaux de conservation sont à engager. Cette connaissance des copropriétés à l'échelle métropolitaine doit s'appuyer sur un partenariat renforcé avec les professionnels et les services de l'État pour détecter les signes de fragilité et agir en prévention, par des actions ciblées de repérage des copropriétés dégradées.

Le développement d'un **Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)** à l'échelle du Grand Bellevue permettra d'agir en amont pour limiter le nombre de copropriétés qui pourraient se trouver en difficultés demain et ainsi maîtriser les budgets locaux d'intervention sur le parc des copropriétés.

Des aides à l'amélioration du parc privé ancien

Pour assurer le maintien du rôle social du parc privé, Nantes Métropole alloue une aide à destination des propriétaires bailleurs pour la réhabilitation de logements locatifs privés à loyers maîtrisés, ainsi qu'aux propriétaires occupants en situation de précarité énergétique. Cette aide vient en complément des aides déléguées de l'ANAH en direction des propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants modestes dans l'amélioration de leur logement, aides dont Nantes Métropole est délégataire depuis le 1er janvier 2006.

L'action en faveur du parc privé ancien : la délégation des aides de l'ANAH et les aides propres de Nantes Métropole

632 logements ont été financés en 2015 :

- 500 logements occupés par leurs propriétaires en forte progression,
- 29 logements locatifs conventionnés très sociaux appartenant à des bailleurs privés,
- 103 logements en copropriété.

68 % des logements ont été financés dans le cadre du PIG Habiter Mieux, les OPAH Confluence (144 logements financés en 2015) et Bords de Loire (50 logements) montent également en puissance.

Les 632 logements financés en 2015 ont mobilisé des subventions ANAH (3.444.306€), des subventions FART (992.392€) et des aides propres de Nantes Métropole (486.443€).

Pour 2016, le budget de l'ANAH et du FART a été abondé d'une dotation financière complémentaire de 920.000€ portant le budget global à 4,6M€, ce qui peut permettre de financer les travaux de près de 600 ménages.

Pour assurer la consommation de ces aides, les actions de communication à destination des habitants de la Métropole constituent un levier réel. Les ménages peuvent être accompagnés par les deux opérateurs missionnés par Nantes Métropole pour les accompagner gratuitement dans leur projet : identification du besoin, réalisation d'un diagnostic gratuit du logement, conseil travaux, recherche d'aides financières...

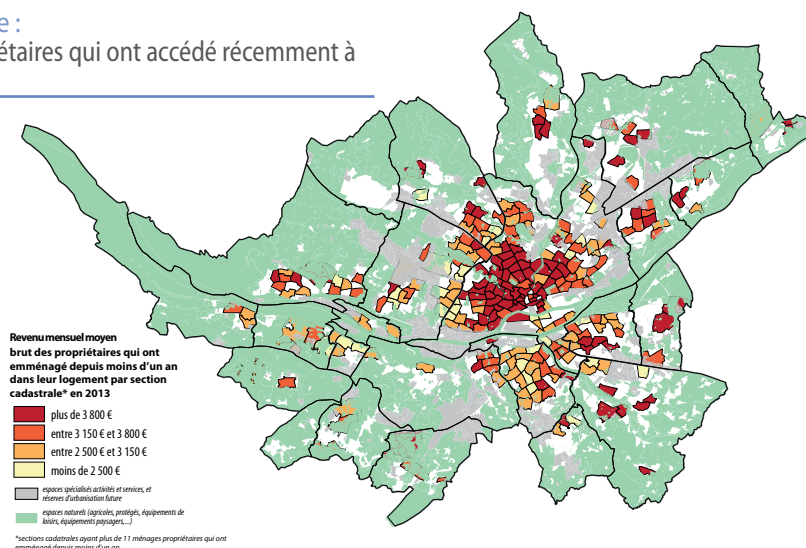
2. L'accession à la propriété

1. 9 000 ménages achètent chaque année un logement

Chaque année, environ 9 000 ménages achètent un logement à Nantes Métropole pour l'occuper en tant que propriétaire. Comparé au début des années 2000, ce chiffre est en hausse (8 200 ménages entre 2000 et 2003).

Ces ménages représentent 57 % de l'ensemble des ménages qui achètent un logement dans l'aire urbaine de Nantes.

Nantes Métropole :
Revenu des propriétaires qui ont accédé récemment à leur logement



Sources : MEDDE Filocom d'après la DGFIP - Nantes Métropole - Aurant

2. Plus de 8 logements sur 10 achetés sont des logements anciens

84 % des logements acquis à Nantes Métropole par des propriétaires sont des logements anciens et 16 % des logements neufs (contre 24 % de neufs dans les territoires périurbains).

Ce sont environ 7 560 logements qui sont achetés chaque année dans le parc ancien depuis 2011. Leur nombre a légèrement progressé depuis le début des années 2000 (7 200 logements anciens acquis par an entre 2000 et 2003).

3. Le revenu des ménages qui achètent leur logement dans l'agglomération est nettement plus élevé que celui des locataires

A Nantes Métropole, les propriétaires qui ont acquis leur logement depuis moins d'un an ont un revenu mensuel moyen brut de 3 803 euros/mois.

Ce revenu est nettement supérieur à celui des locataires privés (2 155 euros/mois) et des locataires sociaux (1 256 euros/mois), ce qui pose la question de la capacité de ces ménages à devenir accédants à la propriété.

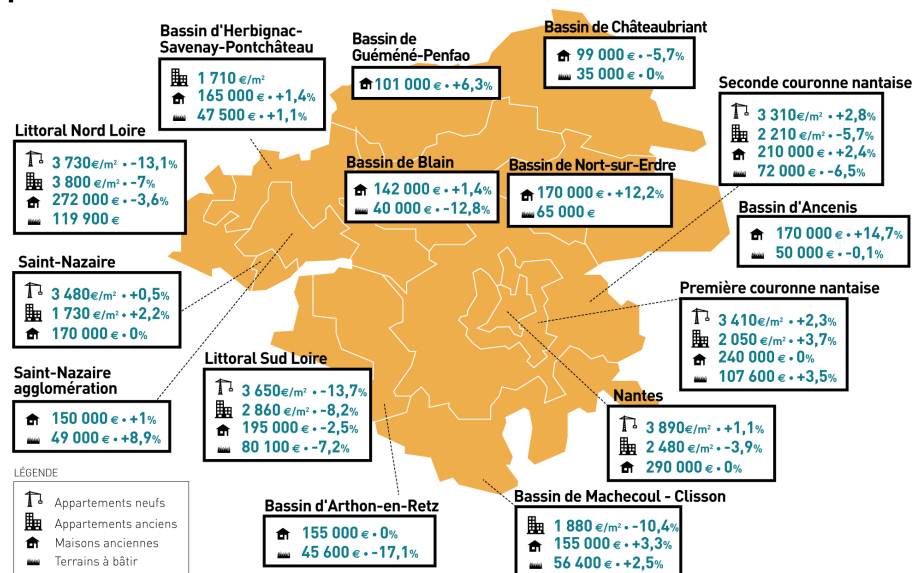
Ce revenu est légèrement plus élevé lorsqu'ils accèdent dans le neuf (3 887 euros pour les propriétaires qui ont accédé à un logement construit depuis 2011). Le revenu des ménages qui accèdent à la propriété dans les communes de la seconde couronne périurbaine de l'aire urbaine de Nantes est nettement moins élevé (3 193 euros/mois) que celui de ceux qui viennent d'acheter dans l'agglomération.

4. Après avoir connu une forte hausse, les prix immobiliers sont stables depuis 2011

Après avoir connu une hausse continue entre 1999 et 2008, les prix des maisons anciennes sont relativement stables depuis 2011. En 2015, le prix médian dans la 1ère couronne nantaise d'une maison ancienne est d'environ 240 000 euros. Depuis 2003, la hausse des prix des maisons a été significative (+ 50 %), mais elle a été plus particulièrement marquée entre 2003 et 2006. (cf graphique p25). Les prix des maisons anciennes restent néanmoins plus élevés dans la métropole que dans la couronne périurbaine de l'aire urbaine.

Pour la construction d'une maison à Nantes Métropole, le terrain représente environ 45 % du coût global d'une maison, soit environ 110 378 euros en 2012 pour un coût global moyen d'une maison d'environ 236 355 euros.

PRIX MÉDIANS ET ÉVOLUTIONS par secteur sur un an



Source : Chambre des notaires

F. Les besoins spécifiques en logement

1. Les enjeux de l'intervention

Le diagnostic du PLH a mis en évidence la nécessité de développer des actions ciblées en faveur de plusieurs catégories de publics qui, bien que répondant à des parcours différents, ont pour point commun d'être soit conjoncturellement, soit durablement, en position de difficulté par rapport à l'accès au logement. Des orientations particulières ont été identifiées et sont développées au travers d'un programme d'actions en direction de plusieurs publics :

- les personnes âgées : développer une gamme d'offre de logements diversifiée et favoriser le maintien à domicile,
- les personnes en situation de handicap : une intervention autour de trois axes (production dédiée, accès au logement et accessibilité/adaptation de logement),
- les étudiants et jeunes en insertion professionnelle : amélioration des conditions d'information et d'accès au logement, développement d'une offre dédiée,
- les ménages les plus démunis : attributions prioritaires dans le parc social, production de logements financièrement accessibles, production de logements adaptés, adaptation de l'offre d'hébergement,
- les gens du voyage : réponse aux attentes des gens du voyage souhaitant se fixer par la production d'habitat adapté et à l'accueil des ménages itinérants par la poursuite de la réalisation d'aires d'accueil.

2. Une politique de maintien à domicile

Dans le cadre de son dispositif de financement du logement social, Nantes Métropole accorde une subvention pour les surcoûts des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite avec une subvention spécifique allant jusqu'à 10 000 € par logement.

28 logements ont été financés en 2015 dans ce cadre.

Une politique d'adaptation des logements existants est également développée dans le parc social comme dans le parc privé en faveur des personnes en situation de handicap pouvant bénéficier de financements de la MDPH ainsi que des personnes âgées.

Dans le parc social, les bailleurs sociaux se sont engagés dans une politique d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap. La politique des logements Bleus développée par Nantes Habitat et la Ville de Nantes en est l'illustration visant l'adaptation de 1 000 logements.

En parallèle, une expérimentation sur la mise en relation Offre – Demande est développée dans le cadre de la CIAPH par l'USH, les bailleurs et deux associations (AFM et APF) : 6 à 10 familles sont ainsi logées chaque année. Des actions spécifiques sont également développées par les communes (contingemment prioritaire des demandes).

Dans le parc privé, Nantes Métropole a mis en œuvre un Programme d'Intérêt Général (PIG) pour l'adaptation du parc privé au vieillissement et au handicap dans l'ensemble des 24 communes de la métropole. Lancé en septembre 2010 pour 2 ans (prolongé jusqu'au 31 mars 2013), ce programme visait à aider les personnes âgées ou titulaires d'une carte d'invalidité à réaliser les aménagements nécessaires à leur maintien au sein du logement qu'elles occupent, ou du moins à l'amélioration de leur quotidien au sein de ce logement. Ce programme a permis à 494 ménages de bénéficier d'un accompagnement pour réaliser des travaux d'adaptation.

Depuis le 1er septembre 2013, le PIG « habiter mieux » est venu prolonger l'intervention de Nantes Métropole en direction du maintien à domicile dans le parc privé. Ce PIG développe des actions plus larges en direction des ménages en difficulté dans leur logement, que ces difficultés relèvent de la précarité énergétique, de l'habitat indigne ou du maintien à domicile, permettant

ainsi d'apporter des réponses plus larges aux problématiques logements des habitants. Sur le volet maintien à domicile, le PIG vise l'accompagnement de 800 ménages sur 5 ans.

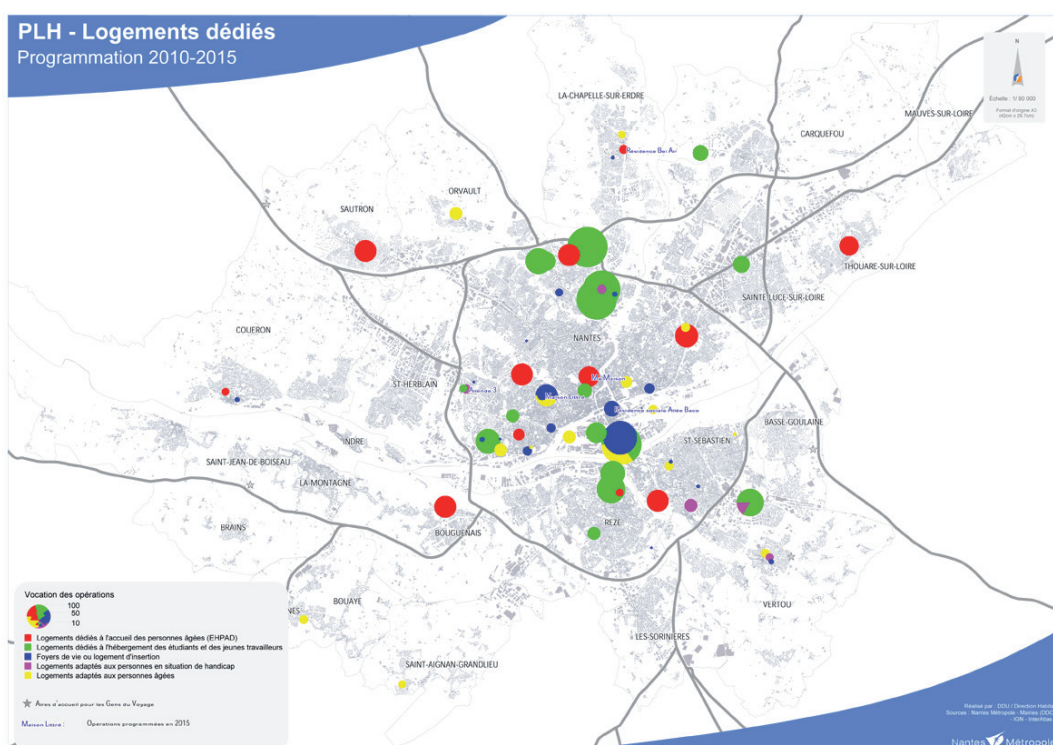
Depuis septembre 2013, 362 dossiers de maintien à domicile ont été financés par l'ANAH à Nantes Métropole dans le cadre du PIG Habiter Mieux.

3. La production de logements spécifiques

À côté d'actions visant à renforcer les conditions d'accès au logement (attribution prioritaires, information...) et de maintien dans le logement (adaptation du logement...), Nantes Métropole accompagne la production d'établissements dédiés à ces publics.

Au bilan depuis 2010, ont été financés ou agréés :

- 17 EHPAD (construction, reconstruction ou extension) pour 874 places (à Nantes, Rezé, Thouaré-sur-Loire, Sautron, Couëron, La Chapelle-sur-Erdre, Bouguenais, Saint Sébastien-sur-Loire),
- 228 logements sociaux prioritairement destinés aux personnes âgées dans le cadre de 11 opérations (à Nantes, Bouaye, Saint-Aignan-de-Grand-Lieu, Vertou et Saint-Sébastien-sur-Loire, Orvault),
- 5 foyers pour personnes en situation de handicap, 1 situés à Nantes (16 logements), un à Saint-Herblain (16 logements) et trois à Vertou (62 places),
- 17 foyers pour jeunes actifs et / ou étudiants pour 1 793 places (sur Orvault, Rezé, Nantes, Sainte-Luce-sur-Loire, Carquefou, Vertou et Saint-Herblain),
- 5 maisons relais (119 logements) et 1 foyer d'insertion (18 places) à Nantes, la reconstrution d'un foyer pour travailleurs migrants (179 places), un centre maternel de 96 places
- 47 projets d'habitat adapté pour les ménages en situation de précarité : logements très sociaux avec accompagnement social (16 sur Nantes, 4 sur Saint-Herblain, 3 sur La Chapelle-sur-Erdre et 9 sur Saint-Sébastien-sur-Loire, 6 à Vertou, 7 à Couëron et 2 à Rezé
- 4 aires d'accueil pour les Gens du Voyage mise en service : celle de St Jean de Boisseau, celle de Vertou et celle de Basse-Goulaine/Haute-Goulaine (projet intercommunal) et Sautron. 6 restent à réaliser. Ces aires sont complétées par des projets d'habitat adapté pour les Gens du Voyage : l'opération rue Legendre (14 logements) à Rezé ou encore quatre opérations d'habitat adapté ont été lancées sur la ville de Nantes. L'une a été livrée en 2012, les autres sont en cours d'études ou de réalisation.



Synthèse des enjeux pour le PLH

- ✓ Rester attentif à l'offre et à la consommation foncière liée à la construction de logements.
- ✓ Mieux satisfaire les demandeurs de logements sociaux reste un objectif prioritaire pour l'agglomération dans un contexte de précarisation et de fragilisation économique des ménages.
- ✓ Porter une attention aux prix de sortie des logements pour qu'ils restent en adéquation avec les capacités d'acquisition des ménages et ainsi éviter leur fragilisation de plus en plus présente (augmentation de la précarité professionnelle et accroissement de la part budgétaire consacrée au logement).
- ✓ Affiner la connaissance du parc privé existant (transactions, occupation) selon les types de parc (pavillonnaire ancien, copropriétés)
- ✓ Rechercher la sobriété énergétique dans la construction neuve et la réhabilitation
- ✓ Poursuivre l'innovation aussi bien pour la construction que la réhabilitation autour des nouveaux modes d'habiter ainsi que les nouveaux modes constructifs

4

LES OCCUPANTS ET LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE

A. Les occupants et la durée d'occupation des logements

1. Une hausse du nombre de personnes logées dans le parc privé

En 2013, ce sont environ 344 200 personnes qui sont logées en tant que propriétaires dans la métropole, 142 500 personnes qui sont logées dans le parc locatif privé et 100 200 dans le parc locatif social.

Depuis 2008, le nombre de personnes logées dans le parc privé augmente plus fortement que les personnes logées dans le parc social.

| | Nombre de personnes en 2013 | Evolution 2008-2013 |
|-------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| Propriétaire | 344 230 | + 11 091 |
| Locataire dans le parc privé | 142 523 | + 15 907 |
| Locataire dans le parc social | 100 224 | + 2 125 |

Sources : Insee - Auran

2. Une mobilité variable selon les statuts d'occupation

La durée moyenne d'occupation d'un logement par un ménage à Nantes Métropole est d'environ 10 ans.

Cette durée moyenne d'occupation des logements est variable selon le statut d'occupation :

- 13 ans pour les propriétaires occupants,
- 8 ans pour les locataires du parc social,
- 3 ans pour les locataires du parc privé.

Nantes Métropole
Durée d'occupation moyenne des logements



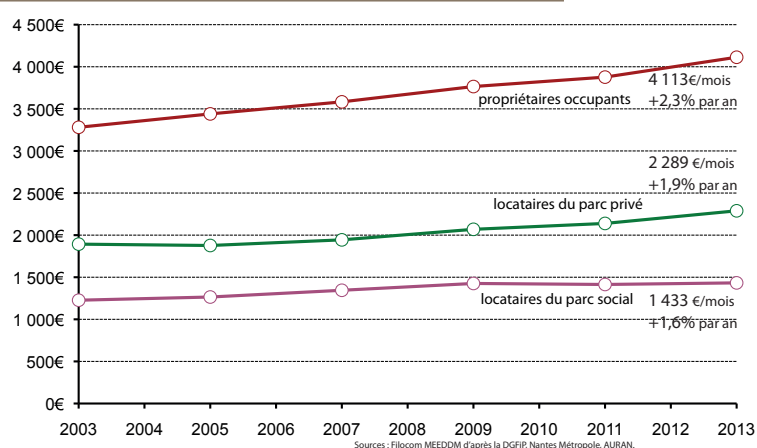
Sources : MEDDE Filocom d'après la DGFIP - Nantes Métropole - Auran

B. Des disparités de revenu selon les statuts d'occupation

1. Les revenus des ménages continuent de peser dans leurs choix résidentiels

Le revenu moyen des ménages de Nantes Métropole varie selon le statut d'occupation des ménages. Ainsi, les propriétaires ont des revenus 1,8 fois plus élevés que ceux des locataires du parc privé et 2,9 fois plus élevés que ceux des locataires du parc social. Cet écart traduit la difficulté de certains ménages en locatif pour devenir propriétaire dans l'agglomération.

Nantes Métropole
Évolution du revenu par statut d'occupation depuis 2003



Sources : MEDDE Filocom d'après la DGFIP - Nantes Métropole - Aurant

A Nantes Métropole, c'est le revenu des propriétaires qui progresse le plus vite alors que c'est dans le parc locatif social que le revenu des ménages progresse le moins vite. D'ailleurs, le revenu des locataires du parc social est resté stable depuis 2009.

Dans les territoires périurbains les plus éloignés de l'agglomération, les revenus restent plus faibles que dans l'agglomération du fait notamment du départ des ménages aux revenus intermédiaires pour accéder à la propriété. En effet, les propriétaires dans les territoires périurbains ont des revenus inférieurs à ceux des propriétaires de l'agglomération (3 396 €/mois par ménage pour 4 113 € à Nantes Métropole).

Dans la métropole nantaise, 38 000 ménages vivent sous le seuil de pauvreté (moins de 786 euros/mois/UC).

Les situations de pauvreté concernent tous les parcs de logements : 19 300 ménages vivent dans le parc locatif social (51 %), 11 800 dans le parc locatif privé (31 %), 6 500 sont propriétaires de leur logement (17 %).

Le nombre de ménages vivant sous le seuil de pauvreté a progressé de 1,0 % par an entre 2003 et 2013 soit plus rapidement qu'en France métropolitaine (+0,8% par an).

Cette progression a été plus rapide dans le parc locatif social (+ 1,8 % par an) que dans le parc locatif privé (+ 1,3 % par an).

L'agglomération compte des propriétaires à revenus modestes : 6 500 ménages de l'agglomération vivant sous le seuil de pauvreté sont propriétaires de leur logement et sont donc susceptibles de connaître des difficultés dans leur logement, que ces difficultés relèvent de la précarité énergétique, de l'habitat indigne ou du maintien à domicile. En effet, plus de la moitié de ces propriétaires vivant sous le seuil de pauvreté ont plus de 60 ans.

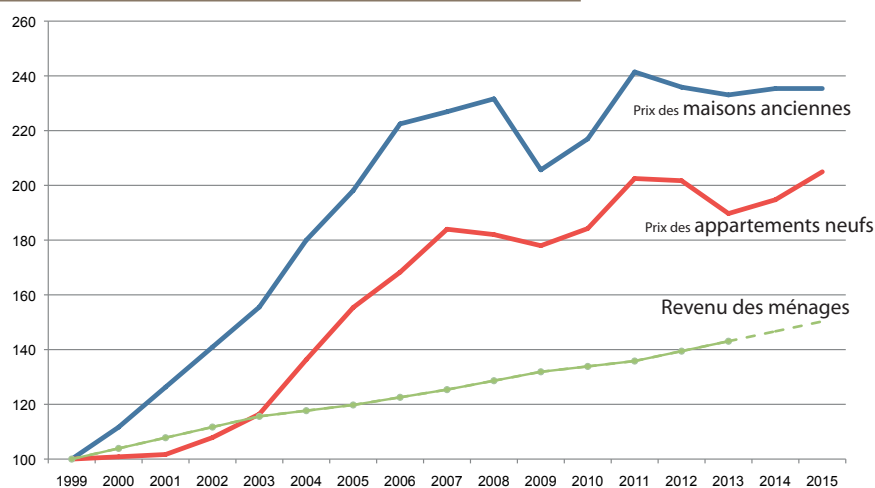
Par ailleurs, 11 800 ménages du parc privé vivent sous le seuil de pauvreté, ce qui confirme le rôle «social de fait» que joue ce parc.

Dans la métropole nantaise, près de 134 000 ménages sont éligibles à un logement locatif social en 2013 (inférieur à 100 % des plafonds HLM). Ils représentent plus de la moitié des ménages de l'agglomération. Parmi eux, 31 % sont logés dans le parc locatif social et 68 % dans le parc privé (31 % en locatif et 37 % propriétaires).

3. Une déconnexion qui se maintient entre les prix de l'immobilier et les revenus des ménages

Le revenu moyen mensuel brut d'un ménage de Nantes Métropole est de 3 163 € en 2013. Ce revenu progresse de 2,2 % par an depuis 2003, soit nettement moins rapidement que les prix immobiliers qui connaissent une hausse annuelle moyenne de +5 % pour les appartements neufs et 4 % pour les maisons anciennes sur la même période .

Nantes Métropole :
Évolution des prix immobiliers et du revenu des ménages



Sources : Chambre des Notaires - Dreal ECLN - MEDDE Filocom d'après la DGFIP - Nantes Métropole - Auran

Pour acheter une maison ancienne, un ménage de l'agglomération devra consacrer aujourd'hui 8 années de revenus. En 1999, il lui fallait consacrer 4 années.

C. La demande locative sociale

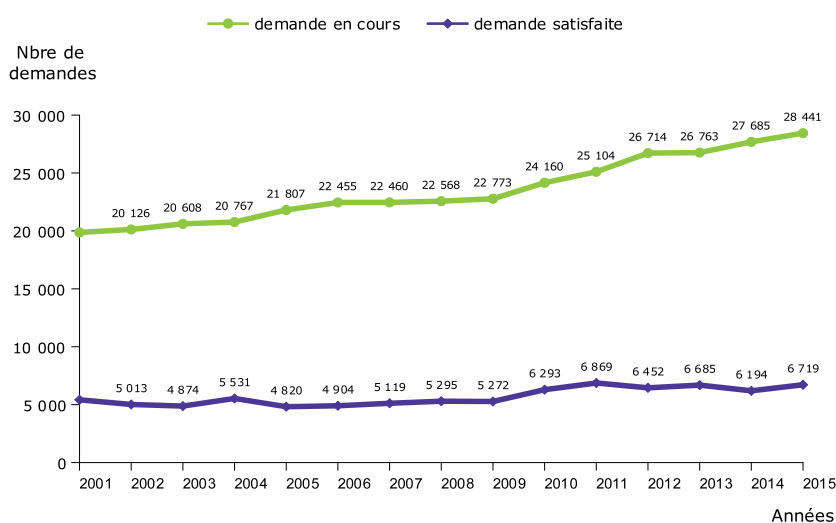
1. Une demande de logements sociaux de plus en plus importante

La demande locative sociale augmente depuis 2009 de façon plus rapide que dans la période antérieure. On enregistre ainsi 28 441 demandeurs au 01/01/2016 dans le territoire de Nantes Métropole contre 27 685 l'année précédente.

Avec 6 719 logements attribués en 2015, le niveau d'attributions enregistrées depuis 2010 se maintient. En moyenne, 6 500 demandes satisfaites chaque année depuis 2010, le volume de demandes satisfaites est nettement supérieur à la période 2000-2009 pendant laquelle le volume de logements attribués oscillait autour de 5 000 logements par an. La production de logements sociaux permise par l'engagement de toutes les communes de Nantes Métropole explique cette progression.

Le taux de satisfaction augmente légèrement par rapport à 2014 : 24 % en 2015 contre 22 % en 2014. Les refus en 2015 restent importants, 4 688 refus enregistrés en 2015, mais sont en baisse continue depuis 2012 : 5 987 en 2012, 5 595 en 2013, 4 906 en 2014. Les motifs les plus fréquemment invoqués sont les caractéristiques du logement ou une localisation inadaptée.

Nantes Métropole :
Évolution de la demande de 2001 à 2015



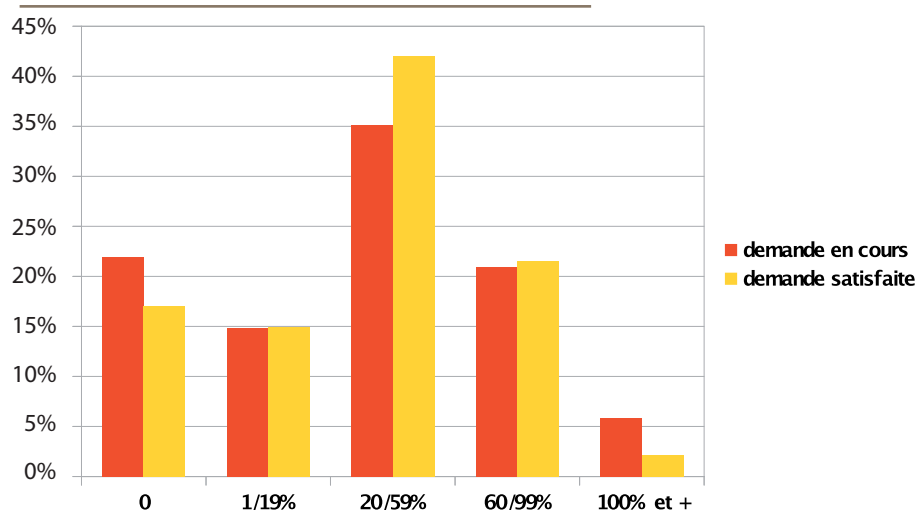
Source : Fichier commun de la demande 01/01/ 2016 - Direction de l'Habitat de Nantes Métropole -

2. 40 % des demandes sont des demandes de mutation

40% des demandes de logements sociaux concernent des locataires du parc social souhaitant changer de logement mais ils ne représentent que 33 % des demandes satisfaites. 24% des demandeurs sont locataires du parc privé, ils représentent 23 % des demandes satisfaites. Les demandes les mieux satisfaites sont celles des jeunes décohabitants (14 % des demandes satisfaites).

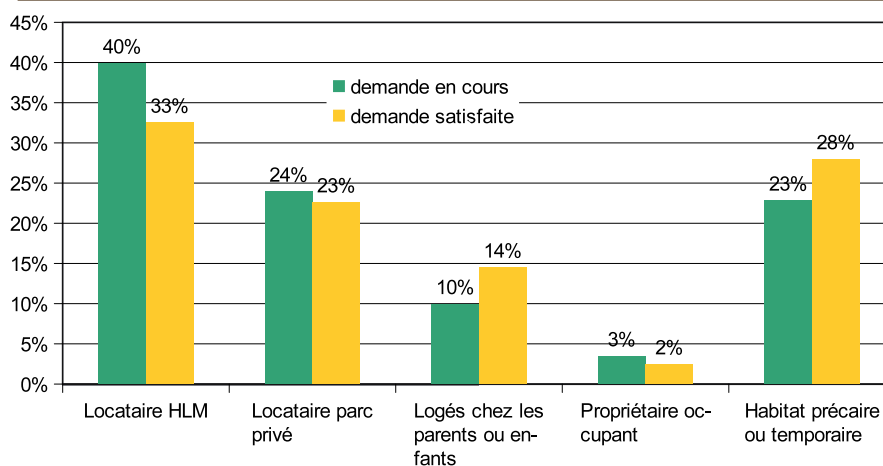
Les demandes des ménages en situation de précarité (hébergés, occupation précaire ou secteur de l'hébergement) sont également en proportion mieux satisfaites (28 % des demandes satisfaites contre 23 % des demandeurs), ces demandes bénéficient des filières prioritaires de la Préfecture et du DALO. En corrélation, les demandes de ménages dont les revenus sont inférieurs à 60 % des plafonds HLM (ménages éligibles au PLAI) sont les mieux satisfaites. La part la plus importante des demandeurs se situe dans ces tranches de revenus, ce qui conforte le besoin de produire davantage de logements à loyers minorés (type PLAI).

Nantes Métropole :
Revenu des demandeurs en fonction des plafonds HLM



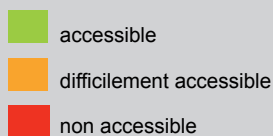
Source : Fichier commun de la demande 01/01/ 2016 - Direction de l'Habitat de Nantes Métropole -

Nantes Métropole :
Demande en cours et satisfaction de la demande selon le statut d'occupation antérieur



Source : Fichier commun de la demande 01/01/ 2016 - Direction de l'Habitat de Nantes Métropole -

L'accessibilité des parcours résidentiels dans la métropole



| Logement social | | Locatif abordable | Locatif libre | | Accession abordable | | | accession libre | |
|----------------------|-------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------|------------|------------------------------------|------------------------------------------------|
| Parc existant | Parc neuf | PLS | parc existant | neuf | vente HLM | collectif | individuel | parc existant | neuf |
| 3.44€/m ² | 6€/m ² | 9.60€/m ² shab | 10.6€/m ² | 10.99€/m ² | | 2400 à 2500€/m ² | | appartement : 2577€/m ² | Maison : 3761€ TTC /m ² prkg inclus |

| Ménages en début de parcours résidentiel | Logement social | | Locatif abordable | Locatif libre | | Accession abordable | | | accession libre | |
|------------------------------------------|-----------------|----|-------------------|---------------|---|---------------------|---|---|-----------------|---|
| revenus précaires | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| revenus modestes | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| revenus intermédiaires | NC | NC | ■ | ■ | ■ | NC | ■ | ■ | ■ | ■ |

| Ménages en milieu de parcours résidentiels | Logement social | | Locatif abordable | Locatif libre | | Accession abordable | | | accession libre | |
|--------------------------------------------|-----------------|----|-------------------|---------------|---|---------------------|---|---|-----------------|---|
| revenus précaires | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| revenus modestes | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| revenus intermédiaires | NC | NC | ■ | ■ | ■ | NC | ■ | ■ | ■ | ■ |

| Ménages en fin de parcours résidentiels | Logement social | | Locatif abordable | Locatif libre | | Accession abordable | | | accession libre | |
|-----------------------------------------|-----------------|----|-------------------|---------------|---|---------------------|---|---|-----------------|---|
| revenus précaires | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| revenus modestes | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| revenus intermédiaires | NC | NC | ■ | ■ | ■ | NC | ■ | ■ | ■ | ■ |

| Synthèse | Logement social | Locatif abordable | Locatif libre | Accession abordable | accession libre |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Taux de satisfaction de la demande = 24% en 2012 Un parc social et très social en développement mais qui reste insuffisant face à la demande. Des refus importants dans le parc neuf en raison des niveaux de loyers. Un développement de l'offre adaptée au vieillissement. Un parc de logement qui répond moins bien en termes de typologie à la demande des jeunes ménages en installation (T2-T3). | Un segment qui répond à une demande en particulier dans les secteurs urbains les mieux desservis et sur des typologies compactes. Une offre qui reste trop limitée en volume, peu adaptées aux communes de 2ème couronne et à la demande des ménages familiaux. | Un parc locatif libre en développement mais qui reste insuffisant dans les communes périphériques. Des niveaux de loyers homogènes dans le territoire. Des logements anciens potentiellement énéviores, avec des risques de charges élevées pour les plus modestes. Un parc existant peu adapté au vieillissement de la population. | Une offre de logements en accession abordable en développement dans le territoire mais qui reste insuffisante en volume et en forme urbaine (logements individuels) pour répondre aux besoins des ménages souhaitant s'ancrer dans le territoire. | Une offre qui répond aux besoins des ménages en typologie mais des niveaux de prix en progression avec une segmentation des prix peu développée sur l'offre moyen de gamme (2400 à 2900€/m ²). Une offre qui répond davantage à la demande des ménages avec biens à la revente et aux investisseurs qu'au primo-accédants. |

Source : Direction de l'Habitat de Nantes Métropole

Nantes Métropole
Direction de l'Habitat
2 cours du Champ de Mars
44923 NANTES CEDEX 9
tél. 02 40 99 48 48
www.nantesmétropole.fr

Auran
2 cours du Champ de Mars
BP 60827
44008 Nantes Cedex 1
tél. 02 40 84 14 18
www.auran.org

