

La vision d'une collectivité engagée - Nantes Métropole



François Prochasson

Vice-président de Nantes Métropole
en charge du droit au logement et du
logement social



Politique d'habitat de Nantes Métropole

Reconstruire la ville sur la ville

- rénovation énergétique du parc existant
- favoriser l'usage et la réhabilitation de bâtis existants et de fonciers déjà imperméabilisés
- travailler à la modularité et la réversibilité des projets dans le temps

Objectifs de production de logements

- objectif de production de 6000 logements neufs / an pour répondre aux besoins non couverts par le parc existant
- mixité sociale des programmes pour accompagner les parcours résidentiels des habitants

Démarche Logement d'Abord

- assurer l'accès au logement à tous les habitants avec des réponses adaptées aux différentes situations (résidences sociales classiques, maisons relais, pensions de familles, centre d'hébergement, ...)
- développement habitat innovant pour répondre aux nouveaux besoins et à l'urgence

Plan Local d'Urbanisme
métropolitain (PLUm)
&
Programme Local de
l'Habitat (PLH)
&
Plan de relance
métropolitain



Enjeux du territoire de Nantes Métropole

Un marché du logement en tension

Croissance démographique forte

Des tensions foncières et des enjeux environnementaux (ZAN)

+ de 17 000 habitants / an
- de 12 000 logements livrés / an
+ de 36 000 demandeurs de logement locatif social / an

Faible rotation du locatif
Hausse des prix ventes et emprunts

Des besoins en logements que la production de logement ne suffit pas à satisfaire & un durcissement des conditions d'accès et de mobilité dans le parc de logement métropolitain dont les signes de tensions touchent tous les segments de parc (hébergement, location, accession) + des politiques de préservation des espaces naturels (ZAN) qui amène à développer et renouveler les modes de production et recourir à des solutions alternatives : habitat intercalaire, déplaçable, modulaire...



Le recours à la construction modulaire

Atouts de la construction modulaire pour le territoire :

- Qualité environnementale : recours possible à des matériaux biosourcés, locaux voire recyclés
- Rapidité constructive : réponse à l'urgence des besoins et aux délais
- Architecture qualitative : favorisant acceptabilité par les riverains et insertion dans les tissus urbains existants
- Chantier faible nuisance : moindre impact sur les riverains et meilleures conditions de travail des ouvriers avec une partie construite en usine
- Adaptabilité des modules : pouvant apporter des réponses à des besoins spécifiques
- Déplaçabilité : permettre utilisation de terrains temporairement disponibles pour s'ajuster aux opportunités foncières

Impondérables pour la collectivité appliqués même dans le cas de projets modulaires temporaires déplaçables :

- Pas ou peu de dérogation aux règles d'urbanisme et et pas de dérogation au code de la construction
- Respect des standards normatifs du logement et de l'hébergement



Exemples de projets initiés sur le territoire

RÉSIDENCE SOCIALE DE PETIT PORT (Nantes)

- un foncier propriété de Nantes Métropole mis à disposition du bailleur pour une durée de 30 ans
 - une résidence sociale de 100 studios accueillant un public mixte : personnes réfugiées titrées et jeunes actifs
 - un projet porté par le bailleur social Atlantique Habitations et une gestion par l'association Aurore
- ⇒ Recours au modulaire pour sa rapidité d'exécution et sa déplaçabilité

CENTRE D'HÉBERGEMENT DE MELLINET (Nantes)

- un foncier public situé dans la ZAC Mellinet à Nantes cédé au bailleur social
 - un centre d'hébergement de 50 places à l'attention de grands précaires
 - un projet porté par le bailleur social Atlantique Habitations et une gestion par l'association Aurore
 - un tiers-lieu de 50 m² ouvert sur le quartier
- ⇒ Recours au modulaire pour sa rapidité d'exécution et pour répondre à la spécificité des besoins du public accueilli (maintien du lien fort entre l'intérieur et l'extérieur, petites unités d'hébergement...)

RÉSIDENCES SOCIALES DE GOUDY (Nantes) ET DE PONT ROUSSEAU (Rezé)

- un foncier de ZAC à Nantes mis à disposition 7 ans en attente du démarrage du projet d'aménagement et un foncier propriété de la SNCF Immobilier à Rezé mis à disposition 7 ans en l'attente d'un projet urbain
 - deux résidences sociales à l'attention de personnes isolées et de familles
 - deux maîtres d'ouvrage bailleurs sociaux (Nantes Métropole Habitat sur Nantes et CDC Habitat/Adoma sur Rezé) et une gestion différenciée sur chaque site (Les Eaux Vives sur Nantes et Adoma sur Rezé)
 - un projet ayant mis en œuvre en deux phases : une 1ère phase de 5 à 7 d'occupation des fonciers temporairement disponibles puis déplacement ensuite vers un 2nd foncier (restant à identifier)
 - un tiers-lieu ouvert au public intégré sur chaque site pour favoriser l'insertion et les liens des habitants avec leur quartier
- ⇒ Recours au modulaire pour sa rapidité d'exécution, sa démontabilité et sa déplaçabilité



Enjeux pour reproductibilité des projets

- 1 L'évolution du cadre global (administratif, économique, normatif, assurantiel...) notamment :
 - nécessité d'ajuster les modalités et/ou les niveaux de financements aux opérations modulaires notamment déplaçables pour pouvoir reproduire les opérations
 - appréhension assurantielle des projets sur la durée de leur vie totale indépendamment des changements de fonciers
- 2 La sécurisation d'un modèle économique viable pour les projets de logements sociaux en modulaire
 - nécessité que la filière du modulaire se structure pour augmenter les capacités de production et baisser les coûts
 - identifier les justes délais d'amortissement des opérations
- 3 Sortir de la phase d'expérimentation de la démontabilité et la déplaçabilité des opérations modulaires
 - processus constructifs modulaires démontables et déplaçables à rôder
 - attente des retours d'expériences sur les projets modulaires déplaçables déjà réalisés (Villeurbanne, Antony, Nantes...)

