

# L'ESSENTIEL EN 10 POINTS

PROGRAMME LOCAL  
DE **HABITAT**  
2019 > 2025



# INTRODUCTION

Le logement constitue une priorité absolue pour Nantes Métropole : permettre à tous les habitants de Nantes et sa Métropole de bien vivre en disposant d'un logement qui corresponde à ses besoins. Le droit au logement et la mixité sociale sont au coeur de l'engagement de la Ville et portent cette ambition d'un territoire solidaire, qui accompagne et aide ses habitants à accéder au logement, quelle que soit sa situation.

Le nombre d'habitants à Nantes ne cesse d'évoluer d'année en année, la qualité de vie et l'attractivité économique nantaise attirent toujours plus, il est donc nécessaire de prévoir une capacité en logements neufs. C'est pourquoi Nantes Métropole se fixe l'objectif ambitieux de construire 6000 logements par an. Il y a aussi, ici comme partout, de plus en plus de personnes âgées qui restent de plus en plus longtemps dans leur logement. Étudiant, célibataire ou en couple, avec ou sans enfants, dans une famille recomposée ou non, etc, nous n'avons pas tous les mêmes besoins en termes de logements. Il faut aussi prévoir plus de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Le programme local de l'habitat 2019 > 2025 est l'outil que se donne Nantes Métropole et ses 24 communes pour répondre aux besoins de chacun avec une offre de logements diversifiée : petits logements, logements familiaux, habitat participatif, habitat intergénérationnel, colocations, expérimentation d'un premier organisme de foncier solidaire qui permet d'être propriétaires des murs de son logement et de louer la partie foncière pour permettre des prix de vente moins élevés.

L'engagement de la Métropole en faveur du logement social reste un enjeu fort et se traduit par la construction de 2000 logements sociaux par an. Entre le logement social et le logement libre, l'offre de logements abordables pour les ménages issus des classes moyennes va aussi être renforcée.

Construire, c'est aussi penser de nouveaux modes de concevoir la ville et lutter contre la standardisation. Nantes Métropole porte des objectifs forts pour aller vers la généralisation des nouveaux bâtiments à énergie positive et des matériaux plus écologiques, pour aller vers un urbanisme vert d'ici 2030 et faire émerger des toits végétalisés et globalement davantage de nature en ville.

Ce document vous propose de comprendre le PLH en 10 questions-réponses pour ne retenir que l'essentiel, et pouvoir ainsi aborder vos problématiques de logements avec les premières clés en main.



# À QUOI ÇA SERT UN PLH ?

Le PLH est un des documents d'urbanisme stratégiques qui définit le développement de la Métropole Nantaise. Il s'attache à répondre aux besoins en logements et en hébergements. Pour cela, il définit les objectifs en matière de construction, d'amélioration de l'habitat et de qualité en fonction des besoins de chacun (âge, revenus, composition familiale) pour maintenir un confort et une attractivité des logements, tout au long de la vie.



# 10 QUESTIONS-RÉPONSES pour comprendre le PLH

**1** "Le PLH prévoit la construction de 6 000 logements neufs par an dans l'agglomération."

## POURQUOI CE CHIFFRE ?

Dans une agglomération comme la Métropole Nantaise, si la population n'évolue pas, il faudrait construire environ 4 000 nouveaux logements par an pour suivre les évolutions de la société qui influent sur notre manière d'habiter (colocation, séparation, décohabitation...). Nantes est un territoire dynamique, de par sa croissance démographique et l'arrivée de nouveaux habitants. Pour répondre au besoin de chacun de pouvoir se loger dans la Métropole et éviter l'augmentation trop forte des prix, il est nécessaire de construire 2 000 logements de plus, soit 6 000 logements par an.

**3** "Notre vie évolue et nos besoins en logement également. En tant qu'étudiant, en tant que famille, ou parent célibataire, en tant que personne âgée..."

## QUE PROPOSE LE PLH POUR FAIRE FACE À CES DIFFÉRENTS BESOINS ?

Le PLH de Nantes Métropole intègre la notion de parcours, pour proposer des solutions et des réponses aux besoins en logements spécifiques, pour tous les moments de la vie. Le PLH préconise de la diversité dans l'offre de logements neufs (évolutivité du logement si la famille évolue, famille nombreuse, séparation, décohabitation...), leurs localisations en fonction des typologies, pour s'adapter au mieux aux différents besoins, tout en permettant le développement de la ville de proximité (proche des services, des commerces, des activités).



LE PLH PROPOSE DES LOGEMENTS À PRIX DIT ABORDABLES À L'INTÉRIEUR DE LA MÉTROPOLE.  
**2 500 € /m²**

**6 000**  
LOGEMENTS NEUFS PAR AN

**2** "Je souhaite devenir propriétaire, mais le prix de l'immobilier augmente. Donc, faute de moyens suffisants, la solution serait d'acheter un bien en dehors de la Métropole pour pouvoir concrétiser mon projet. Seulement je m'éloignerais de mon lieu de travail."

## LE PLH PRÉVOIT-IL DES SOLUTIONS POUR PROPOSER UNE OFFRE ABORDABLE, DANS LA MÉTROPOLE ?

Pour offrir la possibilité d'un parcours résidentiel (la possibilité d'acheter dans la Métropole), aux ménages aux revenus moyens, Nantes Métropole, dans le PLH, propose des logements à prix dit abordables (moins de 2 500 €/m² parking compris), à l'intérieur de la Métropole. Cela permet aux ménages qui le souhaitent de rester dans la métropole et de ne pas avoir à partir dans les territoires périurbains, éloignement qui génère pour ces ménages des coûts en particulier pour leurs déplacements.

**4** "Je viens de me séparer de ma conjointe, je dois trouver un logement rapidement pour pouvoir accueillir mes 2 enfants."

## LE PLH PRÉVOIT-IL DES SOLUTIONS POUR LOUER UN LOGEMENT À PRIX RAISONNABLE ?

Le PLH prévoit tout un panel d'offres en logements : locatif social, abordable, accession abordable, libre, logements évolutifs, etc. L'offre de locatif privé connaît une certaine stabilité de prix de loyer grâce à la production de logements neufs. Il existe, pour se renseigner sur cette offre, de multiples lieux d'informations, comme la Maison de l'Habitant, mais également les Mairies, les bailleurs, les aménageurs... Ils sauront vous orienter vers les solutions les plus adaptées à votre situation.

**5** "Mon père de 75 ans vit dans un pavillon. Il a de plus en plus de mal à monter les escaliers pour rejoindre sa chambre, la salle de bain. Les risques de chutes sont fréquents. Il n'est pas pour autant dépendant et souhaite pouvoir rester chez lui le plus longtemps possible."

## Y A-T-IL DES SOLUTIONS ?

Le PLH prévoit la mise en place de dispositifs d'information et d'accompagnement et d'aides financières pour adapter les logements des personnes âgées ou en situation de handicap, qui souhaitent rester dans leur logement. La Métropole finance avec l'État (l'ANAH – agence nationale de l'amélioration de l'habitat) des diagnostics d'ergothérapeutes et une partie des travaux pour les personnes aux revenus modestes, via des prestataires identifiés. Si le logement n'est pas adaptable ou trop isolé, la personne peut être orientée vers un logement neuf adapté, proche des services et des transports en commun.



**6** "Mon logement est humide et je m'aperçois que ma facture d'énergie est très élevée !"

## QUE PEUT-ON ME CONSEILLER POUR FAIRE DES ÉCONOMIES ? (LOCATAIRE ET PROPRIÉTAIRE).

Pour faire des économies d'énergie, la Métropole propose des conseils, des diagnostics et des aides financières pour engager des travaux de rénovation énergétique. Le dispositif MonprojetRénov vous accompagne de A à Z dans votre projet de travaux. Les Espaces Info Énergie sont également des lieux ressources d'informations et de conseils, dans le territoire <https://monprojetrenov.nantesmetropole.fr/>

**7** "Ma voisine de palier m'a parlé de l'habitat participatif, une autre manière d'habiter son logement, dans un collectif, plus solidaire."

## Y EN A-T-IL SUR LE TERRITOIRE DE NANTES MÉTROPOLE ? QU'EST-CE QUE C'EST EXACTEMENT ?

Au-delà de la construction de logements, l'habitat participatif est une manière de penser et d'habiter son logement différemment. Cette démarche permet à des personnes de s'associer pour co-construire leurs futures habitations, des espaces destinés à des usages communs dans une logique de partage et d'entraide. Expérimenter un programme d'habitat participatif à l'échelle métropolitaine est une des actions proposées par le PLH pour créer des logements abordables. De nombreux programmes sont proposés dans la Métropole. Des lieux ressources tels que la Métropole, la Maison de l'Habitant, les Mairies, les bailleurs, les aménageurs ou des associations spécifiques peuvent vous renseigner pour trouver le projet qui vous ressemble.



**8** "Avoir accès à un logement social peut parfois être long !"

## Y A-T-IL DES SOLUTIONS POUR RACCOURCIR LE TEMPS D'ATTENTE ?

La Métropole Nantaise compte plus de 32 000 demandes de logements sociaux au 01/01/2019, pour seulement 6 000 attributions dans l'année 2018. Pour assouplir le marché, elle prévoit la construction de 2 000 logements sociaux par an. Mais pour répondre aux besoins les plus urgents, la conférence intercommunale du logement a défini des critères de ménages prioritaires dans l'accès au logement (les mal-logés, les sans-logements, les suroccupations, les personnes en situation de handicap, etc.). Pour les ménages, la Maison de l'Habitant propose un accompagnement pour mieux qualifier la demande. Cela permet d'éviter les mauvaises propositions et ainsi de réduire un peu le temps d'attente.

**2 000**  
LOGEMENTS SOCIAUX PAR AN

**9** "En bas de mon immeuble, sous le porche, une personne qui semble être sans domicile s'est installée, afin de pouvoir passer des nuits à l'abri des intempéries."

## NANTES MÉTROPOLE PRÉVOIT-IL DES DISPOSITIFS D'AIDE POUR TROUVER DES SOLUTIONS À CES HABITANTS ?

La Métropole Nantaise s'est engagée auprès de l'État dans la mise en œuvre du plan « Logement d'Abord ». Son but : Trouver des solutions rapides de logements pour les personnes vivant dans la rue ou en situation de mal logement. Un accompagnement personnalisé, avec si besoin, un suivi social voire médical, pour favoriser leur réinsertion.



**10** "Si le PLH est un document d'urbanisme stratégique et qu'il participe à définir l'aménagement du territoire..."

## QUEL EST SON LIEN AVEC LE PLUm ?

Le PLH, pour l'Habitat, mais aussi le PDU, pour les déplacements, le PCAET pour le plan Climat Air et Énergie définissent les directions stratégiques à suivre, par thématique, pour aménager le territoire. Le PLUm, le document d'urbanisme qui définit les règles du droit à construire, traduit ces stratégies pour toutes ces thématiques. Il donne aux porteurs de projet le cadre de référence dans lequel ils doivent s'inscrire pour développer un urbanisme de qualité, durable et solidaire.



