

Fiche identitaire d'une métropole en zone tendue

Nantes se situe dans la Région Pays de la Loire qui comptabilise désormais d'après l'INSEE 3,71 millions d'habitants. Cette région se classe à la 8ème place des régions françaises pour son nombre d'habitants et en 3ème place pour les régions en forte croissance (PLH Nantes vol 1, p.23). La Métropole de Nantes compte 638 931 habitants et 24 communes.

Avec une croissance démographique annuelle de +1,2 % par an entre 2009 et 2014, Nantes Métropole constitue la 4ème croissance démographique des métropoles en France. En cinq ans, la Métropole a accueilli 42 850 nouveaux habitants. Cette évolution significative est en partie due à la forte attractivité de la ville. 12 communes de l'agglomération nantaise ont aussi vu leur population augmenter d'au moins 1 000 nouveaux habitants sur cette même période (Vidotto, 2018).

Ce dynamisme démographique s'accompagne d'une croissance économique positive de 1,24 % par an, constituant la 3ème plus forte croissance de l'emploi en France (PLH Nantes vol 1, p.22).

Cette augmentation s'explique par diverses raisons: cadre de vie favorable bordé par la Loire et l'Erdre, ville de culture et d'histoire, de nouveaux projets immobiliers attractifs, des projets urbains à grande échelle comme le quartier de l'Ile de Nantes qui voit les constructions se multiplier.

De plus, les villes de l'agglomération nantaise sont de plus en plus convoitées. Ces villes séduisent grâce à leur cadre de vie agréable et aux projets urbains qui s'y développent. Par exemple, la ville de Rezé prévoit d'accueillir entre 7.000 et 8.000 habitants grâce au projet immobilier appelé "Pirmilles-Isles".



Figure 2 : Carte de la Métropole de Nantes, Source : Nantesmétropole.fr

1- Présentation des caractéristiques socio-démographiques

a) Une population et des ménages de petites tailles en augmentation

- Une croissance démographique importante

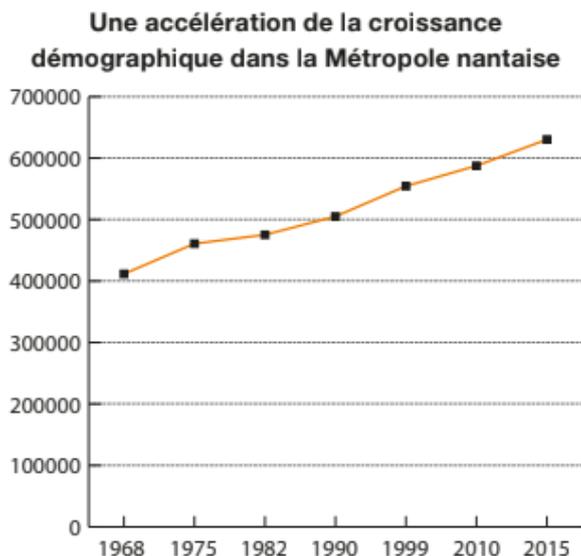


Figure 3 : Croissance démographique de la Métropole Nantaise, Source : PLH (2019-2025), vol 1 , page.23

La variation annuelle moyenne de la population est positive et continue d'augmenter. Le taux de natalité quant à lui se stabilise à une moyenne de 13% environ (INSEE).

En accord avec le PLH de Nantes 2010-2016, la croissance est conforme avec l'ancien PLH qui optait pour le scénario d'une dynamique démographique renouvelée et un rôle métropolitain réaffirmé dans la croissance de l'aire urbaine. La croissance observée se trouve dans l'ensemble des secteurs du PLH avec un rythme plus fort dans le secteur Nord-Ouest.

Cette forte croissance se définit par des migrations dues à l'attractivité de la métropole. Nantes Métropole se situe au 4ème rang des métropoles (+1,24%) dynamiques en matière d'emploi devant Bordeaux (+1,23%) et derrière Montpellier (+1,72%), Rennes (+1,31%) et Toulouse (+1,30%).

- Une progression des professions intermédiaires, des cadres et professions intellectuelles supérieures

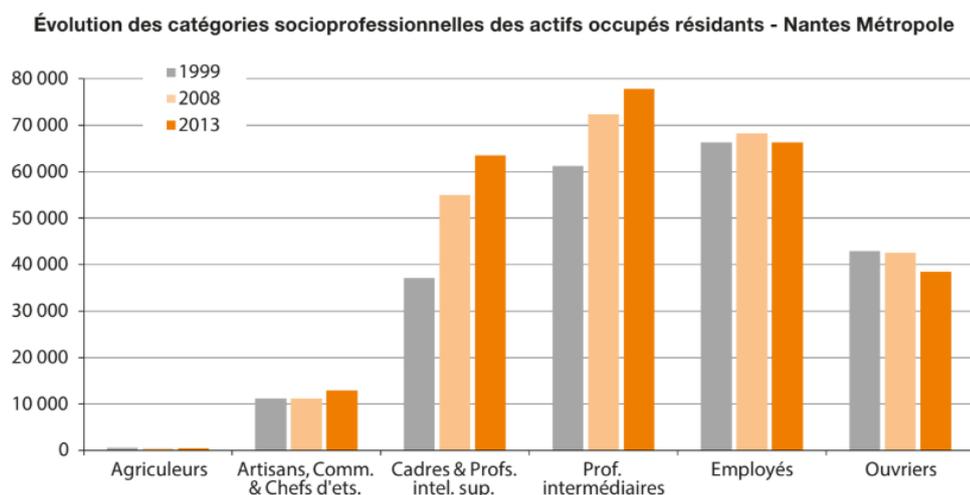


Figure 4 : Evolution des cadres à Nantes, Source:: PLH (2019-2025), vol 1 , page.40

En 2013, Nantes Métropoles comptait 285 500 ménages soit 2,08 personnes/ménage en moyenne. Les familles sont très présentes mais ce sont les petits ménages qui augmentent davantage.

La taille des ménages diffère entre Nantes centre et ses communes avoisinantes. Nantes se caractérise avec des ménages de taille moyenne (1,88 en 2012) alors que la taille moyenne des ménages des 23 autres communes est de 2,34 personnes (PLH Nantes vol 1, p.38).

Cela s'explique par davantage de personne seule en centre-ville et des familles avec des enfants en périphérie.

- Une structure de population qui progresse pour toutes les tranches d'âges

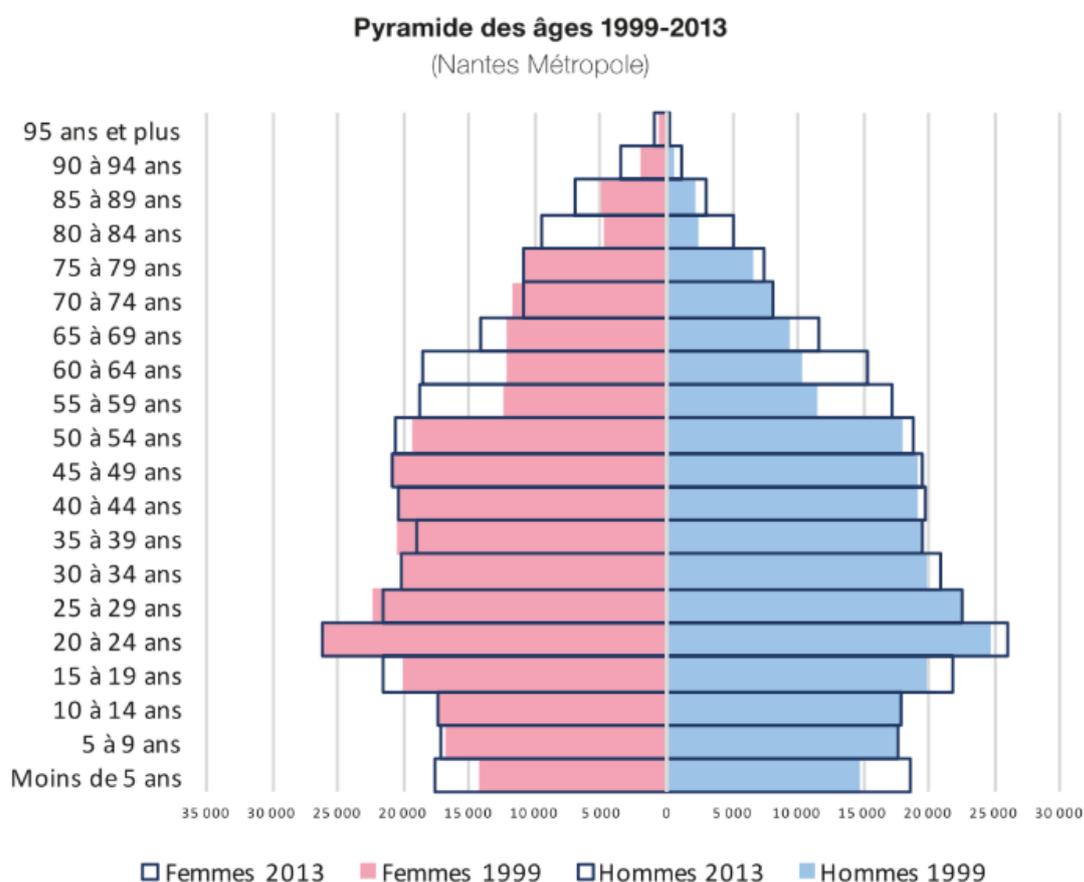


Figure 7 : Structure de la population Nantaise, source PLH (2019-2025), vol 1 , page.34

b) Une majorité de ménage en résidence principale

- **Statut d'occupation des ménages**

Les données clés du parc de logement de la métropole nantaise

	2009		2013		ÉVOLUTION ANNUELLE
	NOMBRE DE LOGEMENTS		NOMBRE DE LOGEMENTS		
Parc total	289 351		311 602		1,9%
Résidences principales	266 936	92,3%	285 352	91,6%	1,7%
<i>dont propriétaires occupants</i>	142 354	53,3%	149 078	52,2%	1,2%
<i>dont locataires du parc social</i>	47 664	17,9%	50 190	17,6%	1,3%
<i>dont locataires du parc privé</i>	73 488	27,5%	82 875	29,0%	3,1%
<i>dont autres</i>	3 392	1,3%	3 209	1,1%	-1,4%
Résidences secondaires	6 082	2,1%	6 902	2,2%	3,2%
Logements vacants	16 333	5,6%	19 348	6,2%	4,3%

Source : AURAN d'après Filocom

Figure 8 : Les données clés du parc de logement de la métropole nantaise, Source : PLH (2019-2025), vol 1 , page.34

Nantes et sa métropole comporte un ensemble de 159 616 ménages et 311 602 logements en 2013 (PLH Nantes vol 1, p.46).

Les catégories principales des logements sont 91,6% des résidences principales, 6,2% des logements vacants et 2,2% de résidences secondaires et logements occasionnels. Parmi ces résidences, 52,2 % sont occupées par les propriétaires, 17,6% sont occupés par des locataires du parc social, 29,0% par des locataires du parc privé.

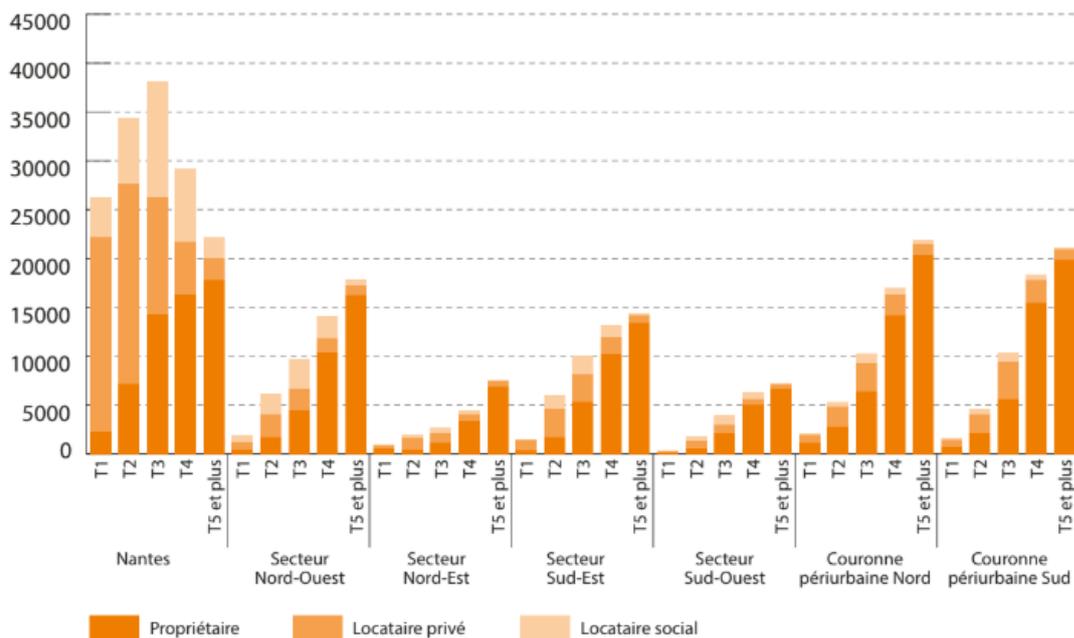
c) Parc de logements en constante évolution

- **Le parc de logement nantais et son évolution**

Entre 2008 et 2013, Nantes Métropole a connu la quatrième plus forte croissance de son parc de logements (+9,4%) (PLH Nantes vol 1, p.45). Son parc évolue au cours du temps ainsi que les changements d'usage des locaux d'habitation. Ces modifications impactent "l'offre locative traditionnelle : hausse du coût des logements, inflation des valeurs immobilières dans l'ancien, dégradation de la qualité de vie dans les immeubles, etc" (PLH Nantes vol 1, p.46). L'évolution du nombre de logements (résidences principales, résidences secondaires et logements occasionnels) augmentent chaque année ainsi que les logements vacants. Face à ces augmentations, il est alors nécessaire pour la ville de Nantes d'innover afin de fournir des résidences pour les nouveaux arrivants et réduire le phénomène de vacance.

S'ajoute à l'évolution du parc du logements un renforcement de la spécialisation territoriale du parc de résidences principales. Par exemple, les logements locatifs privés se caractérisent par une surreprésentation des logements de petite taille (T1-T2), les logements sociaux par des typologies intermédiaires (T3-T4) et des logements occupés par leur propriétaire par de grandes typologies (T5).

Les résidences principales 2013 selon le statut d'occupation



Source : Filocom

Figure 9 : Les résidences principales 2013 à Nantes, Source : PLH Nantes (2019-2025), vol 1 , page.47

Nantes Métropole se caractérise par une surreprésentation des logements locatifs, leur part se réduit lorsqu'on s'éloigne du centre-ville. Les petits logements sont majoritairement concentrés dans le centre-ville et occupés par le secteur privé et inversement les grands logements sont plus nombreux à la périphérie de la ville.

Ces logements possèdent 138 000 logements en situation de sous-occupation accueillant 266 000 personnes, c'est-à-dire que le logement comporte un nombre de pièce supérieur de plus d'un au nombre de personnes du ménage (exemple, un appartement de 4 pièces occupé par deux personnes). A l'inverse, le parc comporte 9 000 logements en sur-occupation accueillant 40 000 personnes, c'est-à-dire que le logement comporte un nombre de pièce inférieur au nombre de personnes du ménage (exemple, un appartement de 2 pièces occupé par 3 personnes) (PLH Nantes vol 1, p.48).

- **Une amélioration énergétique du parc de logement**

Le secteur résidentiel fait partie des principales sources émettrices de gaz à effet de serre. Intervenir sur l'amélioration énergétique constitue ainsi une priorité pour répondre aux enjeux de cette transition énergétique mais également pour améliorer les conditions d'habitabilité des logements. Des solutions sont ainsi mises en place afin d'améliorer la performance énergétique des logements et réduire par conséquent la part des logements insalubres.

Les diagnostics de performance énergétique des logements locatifs sociaux - Nantes Métropole

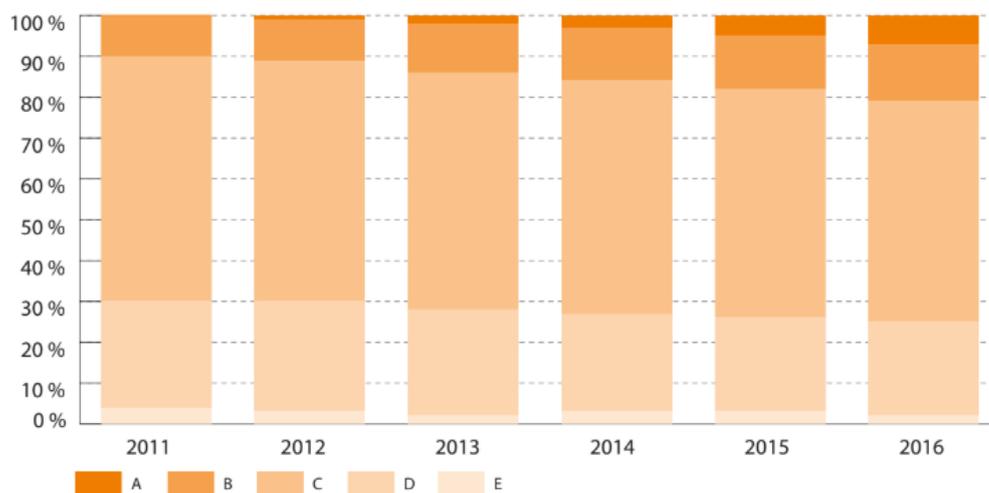


Figure 10 : Diagnostic performance énergétique des logements sociaux nantais, Source : PLH Nantes (2019-2025), vol 1 , page.50

Nombre de logements du parc privé potentiellement indigne - Aire urbaine de Nantes

	2009	2013	ÉVOLUTION ANNUELLE
Nantes	5 865	5 276	-3 %
Secteur Nord-Ouest	1 054	853	-5 %
Secteur Nord-Est	404	326	-5 %
Secteur Sud-Est	1 314	1 079	-5 %
Secteur Sud-Ouest	506	418	-5 %
Couronne périurbaine Nord	4 081	2 443	-12 %
Couronne périurbaine Sud	3 095	1 768	-13 %

Source : AURAN d'après Filocom

Figure 11: Nombre de logements nantais du parc privé potentiellement indigne, Source : PLH Nantes (2019-2025), vol 1 , page.50

Ces graphes montrent que Nantes Métropole met en place des solutions, des programmes afin d'améliorer ses performances énergétiques pour les logements à la fois publics et privés. Les logements deviennent de plus en plus performants et la part de logements indigne diminue.

- **Un parc locatif social présentant des spécificités**

Les logements sociaux se concentrent dans certains quartiers en périphérie de la ville et dans des quartiers limitrophes à certaines communes voisines tels que les quartiers de Bellevue, Plaisance, Nantes Nord, Bottière, Dervallières, Clos Toreau, Rezé Château...Seul le quartier Malakoff occupe une position péricentrale (PLH Nantes vol 1, p.61).

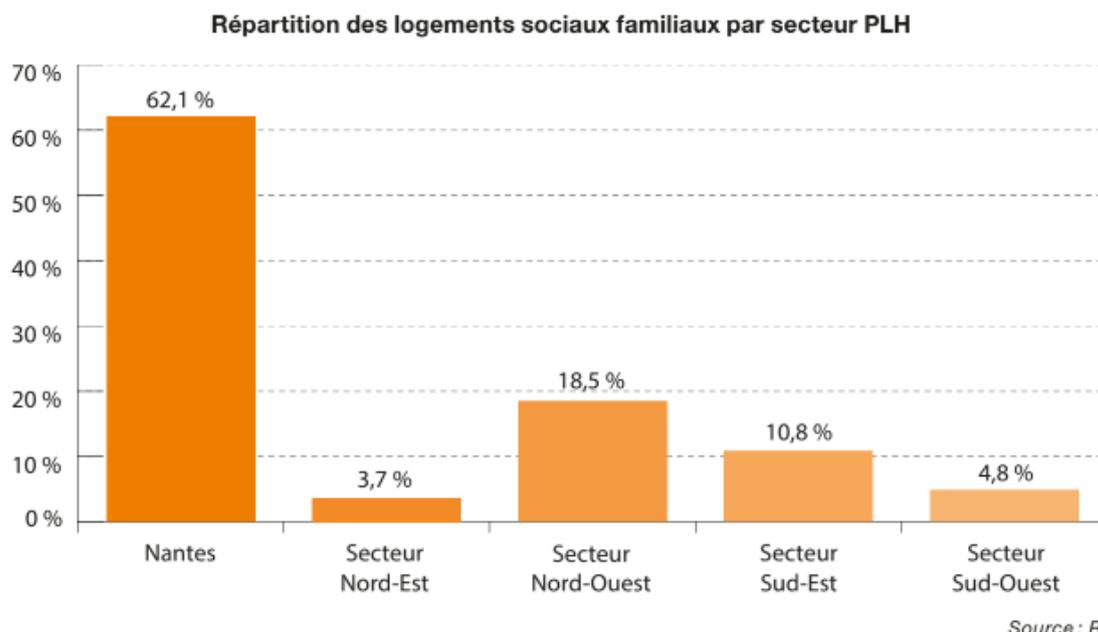


Figure 12 : Répartition des logements sociaux, Source : PLH Nantes (2019-2025), vol 1 , page.61

Cependant, la ville de Nantes concentre la majorité des logements sociaux avec 62,1 % suivi ensuite de Saint-Herblain et Rezé. Durant ces dernières années, le volume du parc locatif social a augmenté de manière équilibrée. La Métropole détient aujourd’hui autant de logements datant d’avant 1975 que de logements construits depuis 1990. Cependant, l’engagement progressif des communes de la Métropole dans la production de logements sociaux présente des disparités (PLH Nantes vol 1, p.62).

Ces différentes époques de construction ont des conséquences sur la typologie et la taille des logements : le parc ancien est caractérisé par des logements plus grands ainsi que des niveaux de loyer plus bas. Le parc ancien (1948-1974) est donc celui qui accueille les ménages les plus précaires. Ce parc de logements sociaux présente également des offres spécifiques : **hébergement des jeunes actifs et étudiants** (secteur en forte augmentation, +15,7% depuis 10 ans), **hébergements adaptés pour les personnes âgées** (le domicile service, service retraite, la résidence service... Nantes Métropole compte 39 structures offrant 1 100 places en logements intermédiaires), **hébergements pour les personnes en situation de handicap** (le dispositif “Famille Gouvernante”, “Ker’Age”...), **hébergement pour les personnes défavorisées** (85 Centre d’Hébergement d’Urgence, 150 Résidences Hôtelières à Vocation Sociale, 766 places en Centres d’Hébergements et de Réinsertion Sociale, 496 logements conventionnés en Aide au Logement Temporaire, 1029 places en résidences sociales classiques etc.), **l’habitat des gens du voyage** (création de 7 nouvelles aires d’accueil) (PLH Nantes vol 1, p.65-78).

- **Le marché local de la construction neuve dynamique**

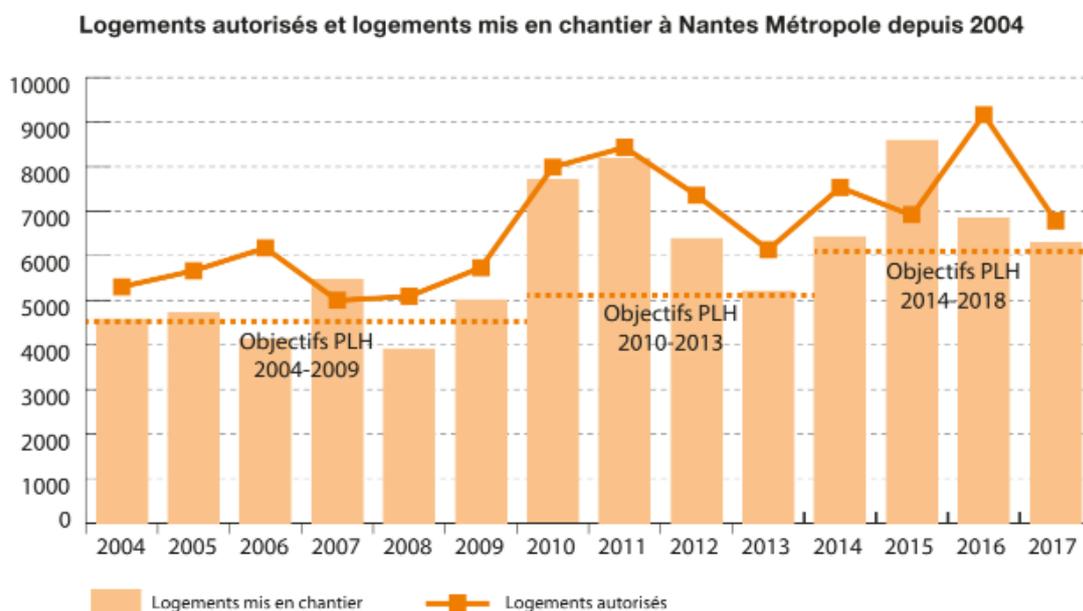


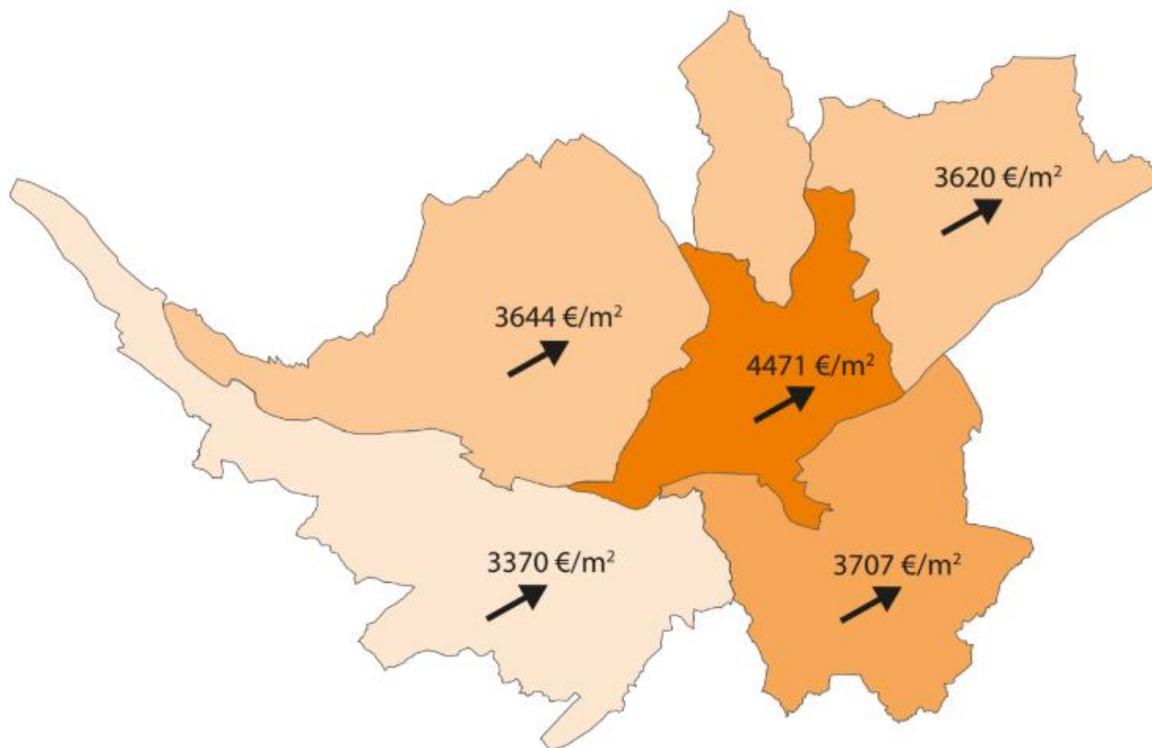
Figure 13: Les logements mis en chantier à Nantes depuis 2004, Source : PLH Nantes (2019-2025), vol 1 , page.83

Chaque année la production de logements neufs augmente dans la ville de Nantes et sa métropole. Ce fort dynamisme a permis de dépasser les objectifs du PLH fixés au cours des dernières années (PLH Nantes vol 1, p-82). Ce phénomène s’explique en partie par une évolution des dispositifs d’investissement locatif (Scellier, Duflot, Pinel) et d’un dynamisme économique du territoire.

- **Un marché libre dynamique mais des signes de tension**

De 2010 à 2016, en moyenne 3 550 logements ont été vendus chaque année (PLH Nantes vol 1, p.118). La ville de Nantes concentre près de 60% des ventes de logements collectifs réalisés au sein de l’agglomération. Toutefois, ces ventes diffèrent selon les quartiers. Des quartiers concentrant des taux de productions de logements élevés comme Nantes Erdre et l’Ile de Nantes, concentrent près de 40% des ventes de l’année 2017 (PLH Nantes vol 1, p.118). Des quartiers comme Malakoff, Saint-Donatien et Dervallières-Zola présentent un fort dynamisme de ventes avec chaque année 200 ventes. Ces différences de ventes s’expliquent également par des écarts de prix de vente entre les différents quartiers et communes de l’agglomération nantaise.

Prix moyen des appartements neufs par secteur PLH (Prix TTC/m² Shab parking inclus)



Source : OLOMA 2017, Nantes Métropole

Figure 14 : Prix moyen des appartements neufs à Nantes, Source : PLH Nantes (2019-2025), vol 1 , page.121

Une étude a montré qu'une différence de prix était relativement importante entre les logements vendus en libre et les logements vendus en accession aidée (PLH Nantes vol 1, p.122).

Un des enjeux importants de la Métropole est ainsi de développer une accession aidée pour des logements neufs pour des futurs ménages. En particulier à destination des familles (logements T3-T4) où la demande est importante (PLH Nantes vol 1, p.122).

2- Les difficultés de Nantes face à la question du logement

D'après le discours de la Maire de Nantes, Johanna Rolland, une des premières priorités de la ville est de permettre un logement pour tous. Le territoire doit donc proposer une offre de logement diversifiée et répondant aux moyens et besoins de tous. C'est pourquoi l'objectif du PLH de 2019-2025 est de construire 6 000 logements par an (PLH Nantes, synthèse p.2). Ce PLH est aussi le support d'innovations dans le logement avec la production de nouvelles formes d'habitats : habitats participatifs, habitats intergénérationnels et l'expérimentation d'un premier office foncier solidaire qui permet d'être propriétaire que des murs et de son logement. Un engagement est fort particulièrement envers le logement social qui devra représenter un tiers de la construction soit 2 000 logements par an. Des dispositifs sont ainsi à mettre en place afin de renforcer l'offre de logements pour toutes les situations des habitants.

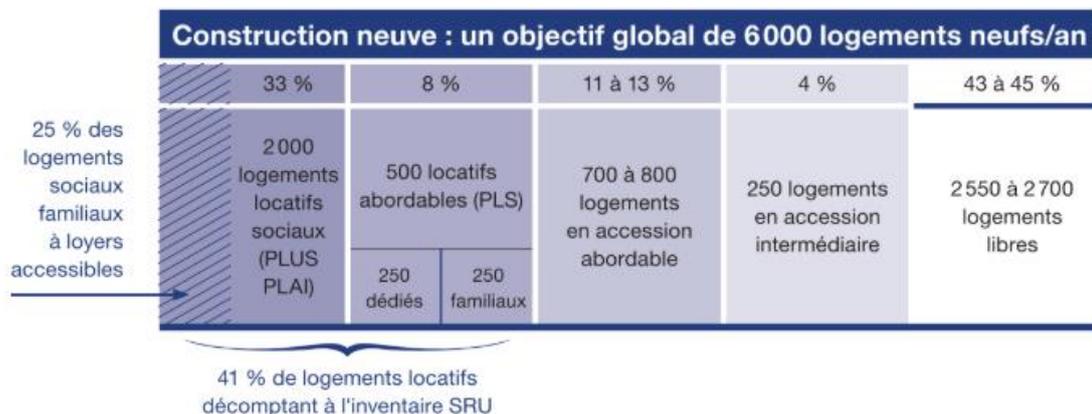


Figure 15 : Objectifs construction neuve sur Nantes, Source PLH Nantes, synthèse p.8

Au-delà de la construction neuve, il est également important de renforcer les actions pour améliorer le parc de logements existants et maintenir les efforts sur les quartiers prioritaires. Des objectifs d'amélioration du parc existant ont ainsi été élaborés (5 000 réhabilitations énergétiques par an).

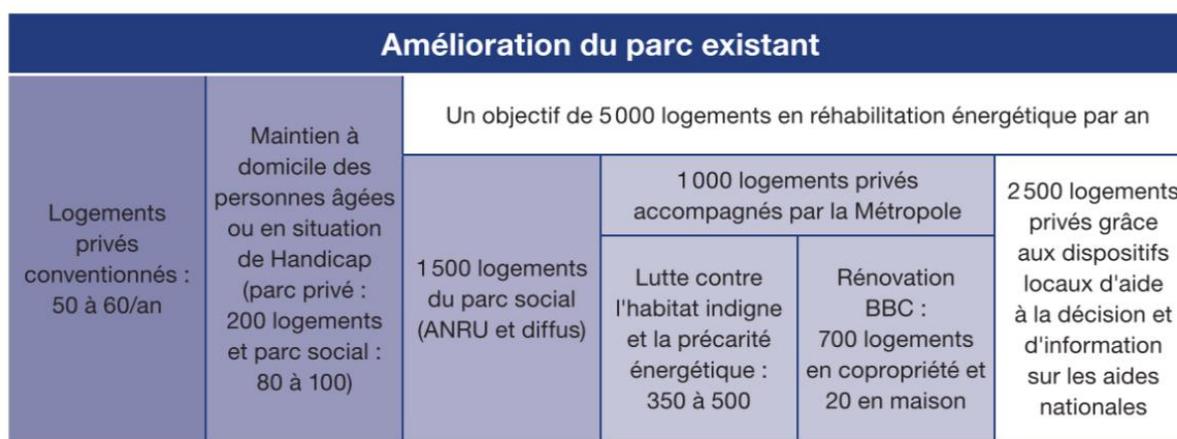


Figure 16 : Objectifs amélioration du parc existant sur Nantes, Source PLH Nantes, synthèse p.5

Ce PLH a donc pour objectifs principaux de fournir une offre de logements pour tous, notamment en développant considérablement le parc de logement social, ainsi que d'intervenir sur le parc existant de logement. En effet, 92% des nouveaux habitants de la Métropole se logent dans un parc construit avant 2012. La feuille de route que s'est fixée Nantes Métropole après le Grand débat est de faire de la Métropole un territoire "zéro passoire énergétique". Les interventions réalisées sur le parc existant s'inscrivent donc dans une démarche de transition énergétique.

a) Le PLH et ses grandes orientations

Le Programme Local de l'Habitat de Nantes Métropole et les 24 communes de l'agglomération a été élaboré par différents acteurs : bailleurs sociaux, promoteurs immobiliers, lien avec l'Etat, la Région et le Département mais aussi par les citoyens lors d'un atelier sur l'accession à la propriété. Ce programme est un document stratégique de programmation qui permet également d'organiser, encadrer toutes les actions liées à la production de logements. Il fixe des dispositifs opérationnels d'intervention ainsi que des objectifs à atteindre afin de répondre aux besoins du territoire.

Un observatoire du PLH a permis de dresser les effets positifs du PLH. Certains faits peuvent être mis en avant:

- Relance de la construction neuve qui a permis la croissance de l'aire urbaine nantaise
- L'accession sociale qui a permis aux jeunes ménages en début de parcours de rester dans la Métropole et donc d'améliorer le parcours résidentiel
- Une politique volontariste qui maintient un niveau de satisfaction malgré une augmentation de la demande en logement
- Une production de logement dédiée qui a permis de cibler les demandeurs (exemple étudiants et jeunes actifs)
- Une forte implication dans la politique d'amélioration du parc de logement qui permet d'enclencher de nombreux chantiers de transition énergétique

Dans le futur, le nouveau PLH devra faire face à de nouvelles évolutions (démographiques, sociétales, transition environnementale...). Pour cela un groupe d'échanges partenariaux est nécessaire afin de préciser les adaptations nécessaires du nouveau document et de définir les nouvelles stratégies (PLH Nantes vol 1, p.144).

Les orientations stratégiques du Programme Local de l'Habitat de Nantes Métropole s'inscrivent dans les enjeux des deux projets : Plan Climat Air Energie Territorial et dans le projet d'Aménagement et de Développement Durable du Programme Local d'Urbanisme (PLH Nantes vol 1, p.166).

Ces orientations sont regroupées en différentes parties avec pour chaque, différentes actions qui sont présentées de la façon suivante : Contexte, objectifs et contenu, mise en œuvre, porteur de l'action, partenaires, échéancier, élément budgétaires et humains, indicateurs de suivi et fiches d'actions liées. Au total le PLH se compose de 5 grandes orientations divisées en 56 actions.

La première partie du travail consistera à analyser les certaines orientations inscrites dans le PLH en lien avec notre sujet : Innover et Zone tendue.

3- Les dispositifs et leviers opérationnels pour répondre aux besoins de logement sur la Métropole de Nantes

a) Appliqués pour le parc de logements neufs

L'orientation n°3 du PLH "Maintenir le cap d'un niveau de production de logements ambitieux d'au moins 6 000 logements neufs par an pour répondre aux besoins de la population, dans un contexte de foncier contraint", correspond à notre sujet de recherche puisqu'elle traite la caractéristique de la zone tendue, du foncier limité (PLH Nantes vol 1, p.198).

Dans un marché où les logements vacants sont faibles, "la production neuve contribue à préserver l'équilibre entre l'offre et la demande et à faciliter la fluidité des parcours résidentiels pour tous les ménages" (PLH Nantes, vol 1, p.198).

Pour maintenir une offre adaptée de logement, il est nécessaire que l'analyse en amont se fonde sur les besoins de la population déjà présente sur le territoire en prenant en compte les différents facteurs : vieillissement de la population, décohabitation, diminution de la taille des ménages, renouvellement du parc, variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants... Cette analyse doit également se fonder sur les besoins en logements en réponse à la croissance démographique en s'appuyant sur les différentes hypothèses d'évolutions des soldes démographiques (PLH Nantes, vol 1, p.198).

Dans ce récent PLU, l'objectif de production annuelle de logements a été fixé à 6 000 logements neufs. Ce niveau ambitieux reste équilibré au regard de la capacité du territoire à répondre à ces besoins.

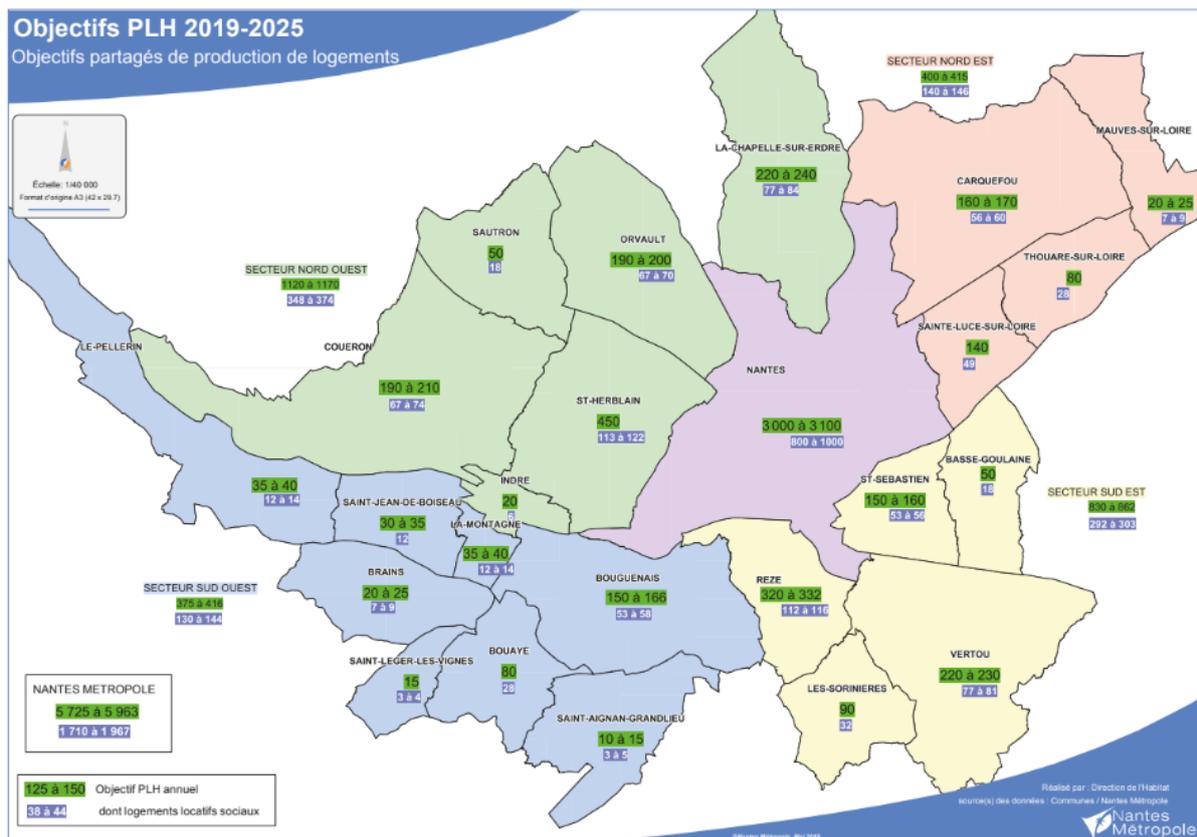


Figure 17: Objectifs logements PLH Nantes, Source : PLH Nantes (2019-2025), vol 1 , page.199

Le développement de l’habitat est favorisé d’abord sur “les territoires situés à l’intérieur de la ceinture périphérique et dans les centralités urbaines, en extra-périphérique, le long des axes de transports collectifs structurants ou à vocation structurante et enfin dans le reste du tissu urbain existant ” (PLH Nantes, vol 1, p.200).

Ces ambitions impliquent à la Métropole d’avoir une planification urbaine progressive et raisonnée afin de préserver les espaces naturels et agricoles et de créer une ville plus compacte avec une “haute qualité architecturale, paysagère et urbaine” (PLH Nantes, vol 1, p.200). En parallèle à cela, la ville entend également favoriser la sobriété énergétique des constructions neuves en favorisant la conception bioclimatique des bâtiments, mobilisant les énergies locales etc...

Des outils de suivi et de stratégie d’intervention sont mis en avant dans le cadre de différentes actions afin de proposer une offre de logement pour tous à travers différentes actions.

- **Charte de bonnes pratiques et préconisations qualitatives sur l’offre de logements neufs**

Afin de mieux répondre aux besoins des ménages, une charte de bonnes pratiques et des préconisations qualitatives sur l’offre de logements neufs ont été intégrées au PLH. “L’objectif est de faire en sorte que l’ensemble des acteurs de la production du logement partage les mêmes référentiels de qualité pour mieux répondre aux besoins” (PLH Nantes, synthèse, p.20). Les principes de cette charte sont les suivants :

- Réorienter la production vers des plus grandes typologies et des petites typologies et favoriser l’évolutivité des logements (T4 et + et petites typologies T1bis à T2 bis)

- Renforcer la praticité et le confort du logement en créant des nouveaux espaces de stockage et en optimisant l'organisation du logement
- Promouvoir l'accessibilité universelle, en assurant la production de 10% de logements adaptés et en proposant une part plus importante dans les centralités et espaces bien desservis en transports en commun
- Assurer une bonne application de la Réglementation Thermique en Vigueur

En plus de proposer des logements durables et désirables, la Métropole a pour enjeu de diversifier la gamme de logements aidés. De nouveaux produits se sont révélés nécessaires.

Fiche action : charte de bonnes pratiques et de préconisations qualitatives sur l'offre de logements neufs

Forme d'habitat et typologie	<ul style="list-style-type: none"> • Réorienter la production vers des plus grandes typologies (T4 et+) et des petites typologies (T1 bis à T2 bis) au détriment des T3 • Favoriser l'évolutivité des logements et des typologies
Objectifs d'habitabilité et de confort	<ul style="list-style-type: none"> • Prévoir des espaces de rangements et de stockage suffisants • Optimiser l'organisation des logements • Veiller à la fonctionnalité des balcons et l'intimité des espaces extérieurs • Soigner l'habitabilité des logements en rez-de-chaussée
Accessibilité universelle	<ul style="list-style-type: none"> • Veiller à l'accessibilité universelle de l'offre neuve : du logement à l'espace public • Assurer la production de 10 % de logements adaptés et envisager de proposer une part plus importante dans les centralités et espaces bien desservis en transports en commun
Aspects énergétiques, durabilité,	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer la bonne application de la Réglementation Thermique en vigueur et tendre vers une anticipation des normes à venir • Encourager les expérimentations de type E+ C-, passif... • Développer des actions pédagogiques sur les usages à destination des occupants

Figure 18 : Contenu de la charte de bonnes pratiques, Source : Elaboration du PLH 2019-2025 Nantes Métropole, Comité de pilotage du 30 mai 2018

- **Redéfinition de l'accession aidée dans la Métropole : introduction de l'accession intermédiaire**

Une montée en puissance des logements sociaux

Depuis 2006, les communes en périphérie de Nantes ont augmenté leur production de logements sociaux passant de 46% en 2008 à plus de 60% en 2009 (PLH Nantes vol 1, p.101). Aujourd'hui, toutes les communes sont engagées dans une production de logements sociaux. Cette augmentation se traduit par un engagement des communes et des opérateurs ainsi qu'à une démultiplication des outils en faveur de cette production (PLH Nantes vol 1, p.101)

Cette montée en puissance s'explique également par une optimisation des outils de production par modification des PLU à partir de 2010 : adaptation des secteurs et seuil ENL, des orientations d'aménagement... Cette progression de production de logements sociaux est également liée à une progression de la demande d'accession qui a augmenté depuis quelques années (PLH Nantes vol 1, p.105).

Cependant, la répartition de la demande dans le territoire est inégalement répartie. Les communes avec un parc de logements développé sont logiquement les plus demandées. En conséquence, le taux de satisfaction diminue puisque des communes ne peuvent pas répondre à toutes ces demandes. En effet, les demandeurs cherchent également où les transports en commun, service, emploi sont présents (PLH Nantes vol 1, p.106).

Depuis quelques années ces logements abordables peuvent être achetés par les locataires grâce à une aide des collectivités à des prix de vente 25% à 40% en dessous du marché. Ce qu'on appelle l'accession abordable.

Ces logements en accession abordable ciblent les ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PLS (catégorie de logement social). Ce montage d'opération particulier est éligible au prêt social location accession qui permet avant l'acquisition une phase locative.

Ce dispositif étendu à l'ensemble des Quartiers Prioritaires de la ville est minoré de la charge foncière dans le cadre des opérations publiques. Cette opération est ainsi intéressante pour les communes où le prix des logements neufs dans le marché libre est élevé. Cependant cette production est tournée essentiellement vers les logements de typologie T3 et T2 pour un prix moyen respectif de 153 555€ et 114 100 € ((PLH Nantes vol 1, p.112).

Cette vente d'HLM organisée par les bailleurs sociaux propose la vente des logements afin "d'offrir un parcours résidentiel ascendant à leurs locataires mais également pour reconstituer leurs fonds propres afin de conforter leur développement (PLH Nantes vol 1, p.114).

Pour encadrer ces ventes, le PLH a fixé plusieurs objectifs afin de limiter les ventes à 170 logements par an. Au total, 1250 ventes ont été réalisées entre 2010 et 2017 soit 156 logements en moyenne chaque année (PLH Nantes vol 1, p.114).



Source : Direction de l'Habitat de Nantes Métropole

Figure 19 : Vente de logements anciens par les bailleurs sociaux nantais, Source : PLH Nantes (2019-2025), vol 1 , page.114

De plus, l'accession abordable a été recentrée sur les ménages aux ressources moyennes et sera produite uniquement par des opérateurs sociaux et coopératifs qui assurent la sécurisation de l'acquisition (PLH Nantes, synthèse, p.20). Les prix de vente ont été maintenus à hauteur de 2 400 à 2 500€/m² de surface habitable.

Une redéfinition de l'accession abordable

Dans la même période, le logement libre a enregistré une nette progression. Dans un secteur où le marché est tendu et l'écart des prix avec l'accession abordable s'accroît, le marché libre devient alors de plus en plus inaccessible pour un grand nombre de ménages.

Un nouvel instrument a ainsi été mis en place : l'accession intermédiaire. Il s'agit de produire 250 logements/an pour les ménages en ressources intermédiaires (plafonds PLS) avec des prix de vente compris entre 2 600 et 2 900 €/m² de surface habitable, parking inclus (PLH Nantes, synthèse, p.10). Cette offre sera privilégiée dans les secteurs de marché libre tendu.

Pour aider cette accession, un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) va être créé dans la Métropole afin de rendre possible la dissociation du foncier et du bâti pour développer un parc d'accession abordable pérenne (PLH Nantes, synthèse, p.10). L'expérimentation de ce nouvel outil va se faire de la manière suivante :

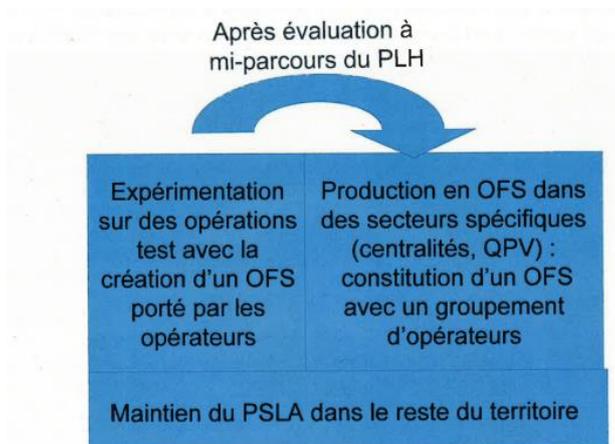


Figure 20 : Expérimentation PLH, Source : Elaboration du PLH 2019-2025 Nantes Métropole, Comité de pilotage du 30 mai 2018

Des formes d'habitat et d'habiter nouveau

Pour atteindre l'objectif des 6 000 logements par an, la Métropole se doit de soutenir des projets d'habitat innovants. Des actions sont donc mises en place afin de diversifier les modes d'habiter. Ci-dessous se trouve un exemple d'action.

ACTION 4: Promouvoir des réponses et des formes d'habitat et d'habiter innovantes	
 <p>OBJECTIFS & CONTENU</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'innovation et la diversité des modes d'habiter dans la conception des logements, en particulier sur le volet durable des logements et sur les liens sociaux et collaboratifs. • Placer l'habitant au cœur des projets d'habitat. • Permettre une meilleure appropriation de leur lieu de vie par les habitants. • Renforcer le lien social dans l'immeuble et dans le quartier. • Répondre à un meilleur rapport qualité/prix des logements, notamment par la création d'espaces partagés. • Améliorer la qualité d'usage des logements.
 <p>MISE EN ŒUVRE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Soutien à l'émergence de réponses et de formes d'habitat et d'habiter innovantes : habitat participatif, habitat sain, auto-réhabilitation, modularité du logement, recours à la domotique et aux NTIC, colocation, habitat intergénérationnel... • Le soutien de la Métropole pourra prendre différentes formes : accompagnement de l'accès au foncier, coordination des partenaires décideurs et financeurs, outils de communication et d'information en lien avec la Maison de l'habitant de Nantes Métropole.
 <p>PORTEUR DE L'ACTION</p>	Nantes Métropole

	PARTENAIRES	Communes, partenaires de l'habitat (aménageurs, promoteurs, opérateurs sociaux, associations...), Maison de l'habitant de Nantes Métropole
	ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	<ul style="list-style-type: none"> • Dès 2019. • Un bilan annuel des actions du PLH sera réalisé ainsi qu'un bilan plus détaillé à mi-parcours et en fin de PLH. Ces bilans feront état : <ul style="list-style-type: none"> - Du nombre et de l'état d'avancement des projets engagés. - Des retours d'expérience sur les projets aboutis.
	INDICATEURS DE SUIVI	Nombre de projets ou réponses innovantes développées.
	FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches actions 4bis, 18, 21, 34, 35, 37, 45

Figure 21: Fiche Action n°4 PLH Nantes, Source : PLH Nantes (2019-2025), vol 1 , page.179

Comme énoncé dans la mise en œuvre de l'action, l'innovation est promue en soutenant l'émergence de nouvelles formes d'habitats et en innovant sur le plan architectural. Cependant, le soutien de la Métropole est primordial afin de permettre le bon déroulement de ces actions. Ce soutien s'effectue par différentes formes : accompagnement de l'accès au foncier, outils de communication et d'information en lien avec la Maison de l'habitant, coordination des différents acteurs du logement.

b) Appliqués pour le parc de logements existants

Dans le cadre de l'orientation n°2, en lien avec notre sujet " Conforter la diversification de l'offre de logements neufs pour mieux répondre aux besoins, faciliter les parcours résidentiels et les équilibres territoriales", nous allons analyser les différentes actions mises en place.

Nantes et sa métropole présente un parc existant important " 92% des ménages qui s'installent dans la Métropole mobilisent un logement du parc ancien (construit avant 2012) " (PLH Nantes vol 1, p.132).

Des dispositifs opérationnels d'intervention ainsi que des actions de réhabilitation et de résorption de l'habitat insalubre sont mis en place par les communes. Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et Programmes d'Intérêt Général (PIG) permettent d'accompagner gratuitement les ménages pour leur projet : identification des besoins, diagnostic gratuit du logement, conseil travaux, recherche d'aide par les collectivités locales et l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

• **OPAH**

Selon l'Agence Nationale de l'Habitat, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est une offre de service qui a pour but de favoriser le développement d'un territoire par la requalification du parc d'habitat ancien. C'est une offre partenariale qui se matérialise par une convention signée par l'ANAH, l'Etat ainsi que la collectivité. Elle propose des financements et des aides en ingénierie afin de redonner vie à des habitations (ANAH, no date).

- **PIG**

Depuis les lois de décentralisation de 1983, l'Etat dispose d'un outil "Le Projet d'Intérêt Général " afin de garantir la réalisation de projets d'utilité publique (Cerema,2017). Cette opération permet également à la Métropole, d'accompagner les ménages pour la réhabilitation de leur bien. Le PIG Habiter Mieux couvre actuellement à Nantes, 605 logements aidés en 2015 (PLH Nantes, vol 1, p.135).

Pour accélérer le changement de regard sur les quartiers prioritaires et rénover le parc de logements, la Métropole engage alors avec les communes concernées de nouveaux grands projets globaux :

- Le Grand Bellevue, Nantes Nord, Bottière-Pin Sec et les Dervallières, dans le cadre de la convention avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU)
- Le Château à Rezé et Plaisance à Orvault, hors du cadre de convention avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU)

Les objectifs de ces opérations sont variés :

- Améliorer les conditions de vie des habitants
- Diversifier l'offre de logement afin de fournir un parcours résidentiel pour les habitants
- Favoriser les parcours résidentiels choisis pour les habitants du quartier vers le reste de la Métropole
- **La location voulue**

Afin de rendre le demandeur acteur de son parcours de logement, la Métropole a mis en place un nouveau concept "La location voulue". Ce dispositif permet la diversification de l'occupation des quartiers prioritaires de la ville et d'en faire des quartiers "choisis" et non "subis". Un site sera donc mis à disposition aux demandeurs de logement pour leur permettre de se positionner sur un ou plusieurs logements.

c) *D'autres outils mis en place*

Cette forte montée en charge de la production de logements est gérée et encadrée par la maîtrise publique du territoire. Des outils partagés de suivi ont été mis en place au sein de Nantes Métropole comme les fiches communales qui sont actualisées tous les ans dans le "cadre de groupes de pilotages bilatéraux." (PLH Nantes vol 1, p.89) D'autres outils sont mis en place afin d'assurer l'atteinte des objectifs de production neuve du PLH comme les outils d'intervention foncière, les ZAC et opérations publiques d'aménagement et les outils des Programmes Locaux d'Urbanisme (PLH Nantes vol 1, p.89).

Ces fiches identifient les opérations sur lesquelles vont porter les efforts des collectivités durant le présent PLH. Elle précise les critères suivant :

- Le volume de logements définissant la contribution de la commune à la réalisation de ces objectifs
- Les objectifs en matière de logement social, abordable ou libre
- La priorisation des zones à développer

Elles visent à effectuer un suivi de la production de logement sur un territoire, et sont actualisées chaque année afin de préciser les caractéristiques suivantes :

- Stade d'avancement des opérations
- Les opérations qui doivent être revues ou supprimées
- Les nouvelles opérations

Ces fiches identifient également les besoins en logements pour les publics spécifiques et font une synthèse sur les actions thématiques du PLH (PLH Nantes, vol 1, p.202).

b. L'intervention foncière

En plus de ces outils, l'intervention foncière complète la production de logements. Cette intervention permet l'acquisition directe de foncier par Nantes Métropole pour le logement social afin d'avoir de nouveaux terrains pour réaliser des opérations comportant des logements sociaux. En plus de cela, s'ajoute le **Programme d'Action Foncière (PAF Habitat)** et la politique foncière propre de la commune qui permet de constituer des réserves foncières au bénéfice de la commune pour des opérations d'habitat (PLH Nantes vol 1, p.91). Chaque année la ville dépense 11 millions d'euros dans le but de réaliser des réserves foncières pour les besoins de Nantes et de sa métropole (PLH Nantes vol 1, p.92).

• Quelques chiffres

Depuis 2004, 52 emprises ont été réservées pour des opérations d'habitat social. 27 opérations (comptant 470 logements sociaux) ont été livrées. 4 opérations sont en phase travaux et 7 en phase d'étude (PLH Nantes vol 1, p.92).

En parallèle, on retrouve également l'Agence Foncière de Loire-Atlantique (AFLA) qui assure la gestion du foncier et la mobilisation du foncier public de l'Etat qui a permis depuis 2004 la réalisation d'un potentiel de plus de 6500 logements dont 2 800 de logements sociaux (PLH Nantes vol 1, p.93).

• Actions présentes dans le PLH

Des actions sont présentes dans le PLH afin de développer une stratégie d'intervention foncière et mobiliser les outils de portage à la hauteur des enjeux du PLH (PLH Nantes vol 1, p.206).

Les outils sont les suivants :

- "Etablir un bilan qualitatif et quantitatif des outils de portage interne pour les communes, la Métropole ainsi que les outils de portage externe (Agence Foncière de Loire-Atlantique)
- Améliorer les outils de portage afin qu'ils contribuent activement à la mise en œuvre opérationnelle des opérations d'habitat ainsi qu'à l'appréciation du suivi de la charge foncière
- Définir et mettre en œuvre une politique de gestion temporaire des biens faisant l'objet d'un portage métropolitain" (PLH Nantes vol 1, p.206).

c. Lois

Une loi de mobilisation du foncier public en faveur du logement du 18 janvier 2013 “ prévoit que le prix de cession de ces terrains peut être inférieur à leur valeur vénale dès lors qu’ils ont pour vocation à accueillir des opérations de construction de logements notamment sociaux.” (PLH Nantes vol 1, p.95)

Quelques exemples où la cession est intervenue dans ce cadre :

- L’ancienne caserne Mellinet à Nantes en 2014 permettant la réalisation de 35% de logements sociaux et 35% de logements abordables
- La résidence sociale intergénérationnelle de 46 places située allée Baco à Nantes

Au sein du territoire, 21 communes sont soumises à l’application de loi SRU. Le parc social a ainsi augmenté en volume de 42,7% entre 2002 et 2017 et le taux de logements sociaux s’est donc amélioré (PLH Nantes vol 1, p.103). Cette loi impose à certaines communes de disposer d’un nombre minimum de logements sociaux.

d. Aide de l’Etat

Le mode opératoire le plus représenté à Nantes est les opérations publiques (plus d’un tiers de la production). Cette production de logements sociaux est assurée par la Direction de l’Habitat de Nantes Métropole qui depuis 2006 est délégataire des aides à la pierre de l’Etat (PLH Nantes vol 1,p.99). Ces aides versées aux maîtres d’ouvrage ont pour but de favoriser la réalisation d’investissements en logement (Politique du logement, 2015). Ainsi entre 2010 et 2017, 1705 logements sociaux ont été financés (PLH Nantes vol 1,p.99).

Ces aides sont divisées en différentes subventions aux logements locatifs sociaux : “PLA (Prêt locatif aidé jusqu’en 1999), PLUS (Prêt locatif à usage social, depuis 2000) et PLA très sociaux (dits « PLA intégration depuis 2000), la PALULOS (prime à l’amélioration des logements à usage locatif et occupation sociale), les subventions de l’ANAH (agence nationale à l’amélioration de l’habitat) aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants” (Politique du logement, 2015).

e. Les Opérations Publiques d’Aménagement

Ces opérations publiques permettent d’assurer et réguler une programmation de logement en adéquation avec les besoins et objectifs du territoire. Elles permettent également de favoriser l’innovation architecturale par l’intermédiaire de cahiers des charges établis par différents acteurs (PLH Nantes vol 1, p.89).

Les Zones d’Aménagement Concerté (ZAC), permettent aux pouvoirs publics d’intervenir dans la création de logement. Dans les années précédentes, 650 logements en accession abordable ont été réalisés principalement sur des ZAC (¾ de la production) (PLH Nantes vol 1, p.240). Au bilan, la Métropole a conduit la mise en œuvre opérationnelle de 27 ZAC Habitat.(PLH Nantes vol 1, p.90). L’objectif pour la ville concernant ce type d’opération est de conforter la production de logements sociaux en ZAC.

4- Des projets innovants dans le parc de logements nantais

a) Innovation architecturale

Les modes de production sont aujourd'hui constamment revisités afin de répondre aux enjeux actuels d'un territoire. Innover est alors une réponse face à ces besoins. Cette innovation peut se faire par différentes mesures comme par l'innovation architecturale par le biais des nouvelles technologies.

Nantes, reconnue pour sa capacité à inventer de nouveaux modèles urbains et à s'interroger sur les questions de transition, a créé un dispositif collaboratif pour faciliter l'émergence de projets innovants : Nantes CityLab. Ce système a permis la naissance de nombreux projets tels que YHNOVA : une maison d'habitat social construite par impression 3D (Nantes Métropole, 2018).

Le BIM (Building Information Modeling), la fabrication additive ou modulaire illustrent également cette innovation. D'autres projets innovatifs ont vu le jour comme par exemple le prototype de logement temporaire Wood Stock ou encore le projet IGLOO.

BATIPRINT 3D- YHNOVA

Ce projet, en partenariat avec l'université de Nantes et le bailleur social Nantes Métropole, a permis la construction d'un premier logement social individuel en imprimante 3D. Ce projet exemplaire en terme d'innovation répond à un double enjeu :

- Diminuer le temps et le coût de construction des logements pour proposer des logements abordables
- Diminuer l'impact écologique de la construction en proposant des matériaux durables

Située dans le quartier de la Bottière, cette maison de 95m² comporte cinq pièces et forme une allure originale. Ses formes arrondies ont été faciles à obtenir avec les bras robotisés de l'imprimante 3D. Ce mode de construction existe dans d'autres pays cependant ce procédé est unique puisque deux parois polyuréthanes sont installées et au milieu de l'isolant, du béton (Aphadolie, 2017).

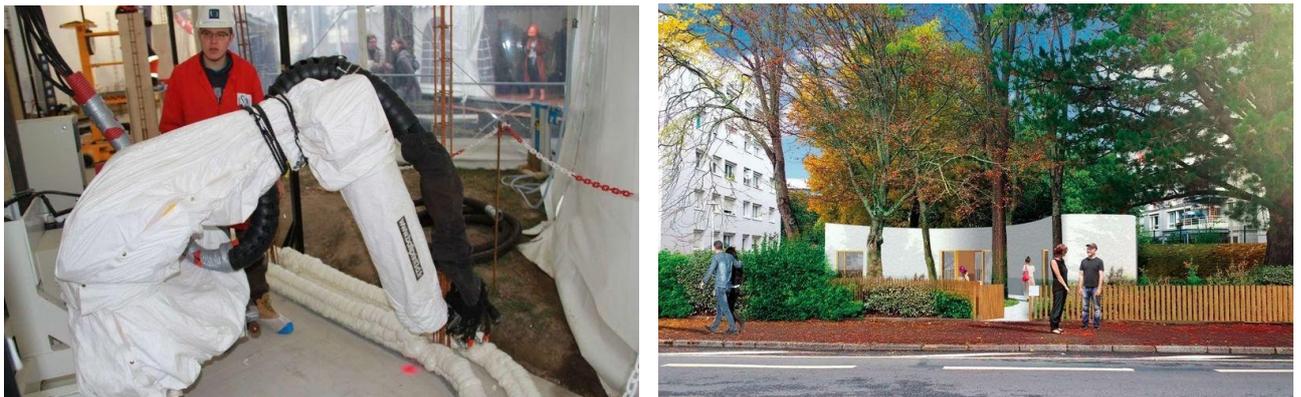


Figure 23 : Une maison imprimée en 3D à Nantes, Source : Aphadolie (2017), Bâtiprint : Une maison imprimée en 3D à Nantes

De plus, les formes courbées permettent d'améliorer la performance thermique du bâtiment puisque c'est au niveau des angles droits que l'eau a tendance à s'accumuler. Ce procédé répond ainsi aux normes de la régulation thermique RT 2012 et permet une amélioration de l'isolation à 40% (Aphadolie, 2017).

Les partenariats privés et publics ont ainsi permis la réalisation de ce projet innovant. "Le procédé Bâtiprint, breveté, devient exploitable par une start-up. Déjà dix maisons sont en préparation"(Aphadolie, 2017) .

Wood Stock, la maison en bois en réponse au mal-logement

D'une surface de 45m² cette maison conçue par l'architecte Fabien Le Goff et construite par les étudiants de l'Ecole Supérieur de bois, répond aux exigences de développement durable et valorise la filière bois locale.



Figure 24 : Nantes : Wood Stock, la maison en bois de demain pour faire face au mal logement ,Source : Carpentier (2017)

Cette construction répond également à ces deux enjeux :

- Réduire le coût de construction afin de proposer un logement abordable
- Diminuer l'impact écologique de la construction en proposant des matériaux durables

Cette maison a été testée pendant 18 mois par une famille défavorisée afin de faire évoluer le prototype. Sa gestion est assurée par la Ville de Nantes, par le biais de l'association Une Famille Un Toit (Service Presse Nantes Métropole, 2017).

La réalisation de cette maison est également due au partenariat de différents acteurs à la fois public et privé.

Opération IGLOO : un emploi et un toit

Ce projet regroupant 7 logements a pour objectif de faire participer les futurs résidents dans la réalisation de leur logement et de les former aux métiers du bâtiment. A la suite d'une expérience positive réalisée sur le quartier Bellevue en 2014, le dispositif a été renouvelé sur le quartier Doulon-Bottière (Ville de Nantes, 2018). Au total ce sont 6 personnes seules et une famille avec 3 enfants qui ont tenté l'expérience.

Le projet aux enjeux sociaux a pour but d'aider les personnes en situations compliquées d'obtenir un logement et d'effectuer une formation en apportant une contribution dans sa réalisation. Comme l'a évoquée la Maire de Nantes, Johanna Rolland « En terme d'état d'esprit, c'est très important pour la dignité de ces hommes et de ces femmes de se dire qu'ils sont acteurs de leur vie même si certaines étapes n'ont pas été simples. »

La construction d'IGLOO représente 1 million d'euros. Cependant ce projet est financé par Nantes Métropole Habitat (45 000 euros),les subventions de l'Etat (232 000 euros), la Ville de Nantes (67 800 euros). Ce projet a été financé par l'Etat, puisque celui-ci la reconnu parmi les 24 territoires à mettre en œuvre de façon accélérée le plan national "Logement d'abord".

Un partenariat public (Nantes Métropoles Habitat, Etat..) et privé (Architectes et entreprises de construction) a permis la réalisation de ce projet.



Figure 25 : IGLOO 2 : Un toit et un emploi, Source : Ville de Nantes, 2018

L'habitat participatif : Nantes Métropole à la présidence du RNHCP

L'habitat participatif représente une solution dans la production de logements afin de renforcer la mixité et le lien social. Ce mode opératoire repose sur deux concepts :

- La participation des futurs occupants dans la conception, réalisation du programme
- Repenser la ville en créant de nouveaux concepts afin d'améliorer la gestion des charges collectives

A Nantes, une initiative métropolitaine a été mise en place lors du Conseil Métropolitain en 2016 pour promouvoir l'habitat participatif en identifiant différents sites. En plus de cela la Métropole a pris en 2018 la Présidence du Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif (RNHCP).

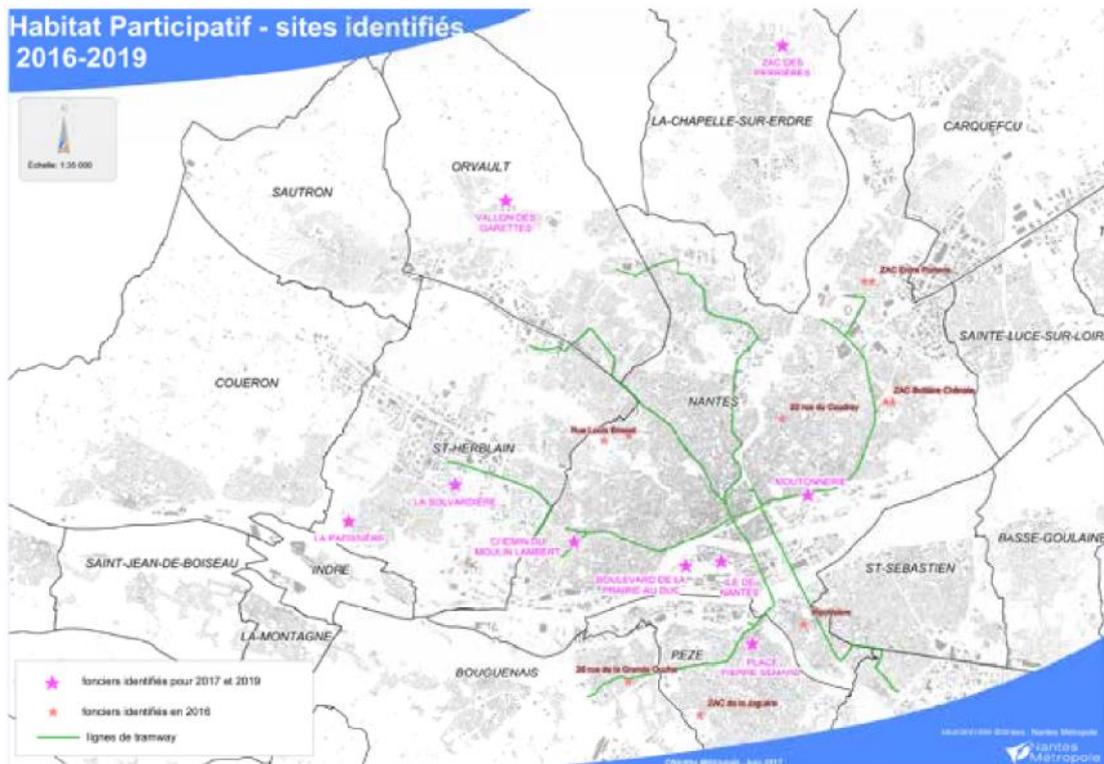


Figure 26 : Les sites habitat participatif identifiés, Source : PLH Nantes (2019-2025), p.130

Des actions d'animation climat

A partir de 2005, Nantes s'est lancé dans une démarche d'Agenda 21 avec l'élaboration du premier Plan Climat (approprié en 2007). Une série d'action a donc été mise en place sur le territoire à l'échelle des transports, déchets, énergie et également de l'habitat.

Des actions ont été réalisées sur le parc du logement à Nantes telles que le développement des réseaux de chaleur urbains alimentés par des énergies renouvelables (bois) et récupérables (chaleur suite à incinération des déchets). En 2020, l'objectif sera que 50% des logements sociaux de la ville soient alimentés par ce type de réseau (PLH Nantes, vol 1,137). D'autres dispositifs ont été testés dans la ville tels que :

- Le défi "Famille Energie Positive", qui engage 200 familles sur le territoire métropolitain
- Organisation de forum "habitat énergie", pour s'informer des dispositifs mis en place pour des travaux de rénovation énergétique
- Mon projet Rénov : Service public mis en place par les acteurs de la transition énergétique pour accompagner un projet de rénovation

Au total, 150 copropriétés (9 400 logements) ont été suivies depuis le début du dispositif en 2012 (PLH Nantes, vol 1,137).

Maison de l'habitant : un lieu d'accueil et d'information

Ce lieu de ressource a pour but d'informer et de conseiller sur les questions de l'habitat et du logement dans la Métropole. Il présente les caractéristiques suivantes :

- Les grands projets dans l'agglomération
- L'offre de logement abordable, en accession ou en location
- Informations détaillées sur le logement locatif social
- Les aides à la réhabilitation du parc privé et dispositifs de lutte contre la précarité énergétique
- L'offre de logement concernant les publics spécifiques

b) Des opérations de renouvellement urbain emblématiques

Plusieurs opérations OPAH et PIG sont en cours ou ont été réalisées sur Nantes :

- Le programme d'intérêt général (PIG) Maintien à Domicile dédié à l'adaptation des personnes vieillissantes
- L'OPAH du quartier Decré Bouffay
- L'OPAH Confluence
- OPAH Bord de Loire
- Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter Mieux
- Le programme Opérationnel de prévention d'Accompagnement des copropriétés dans le Grand Bellevue (PLH vol 1, p.133)

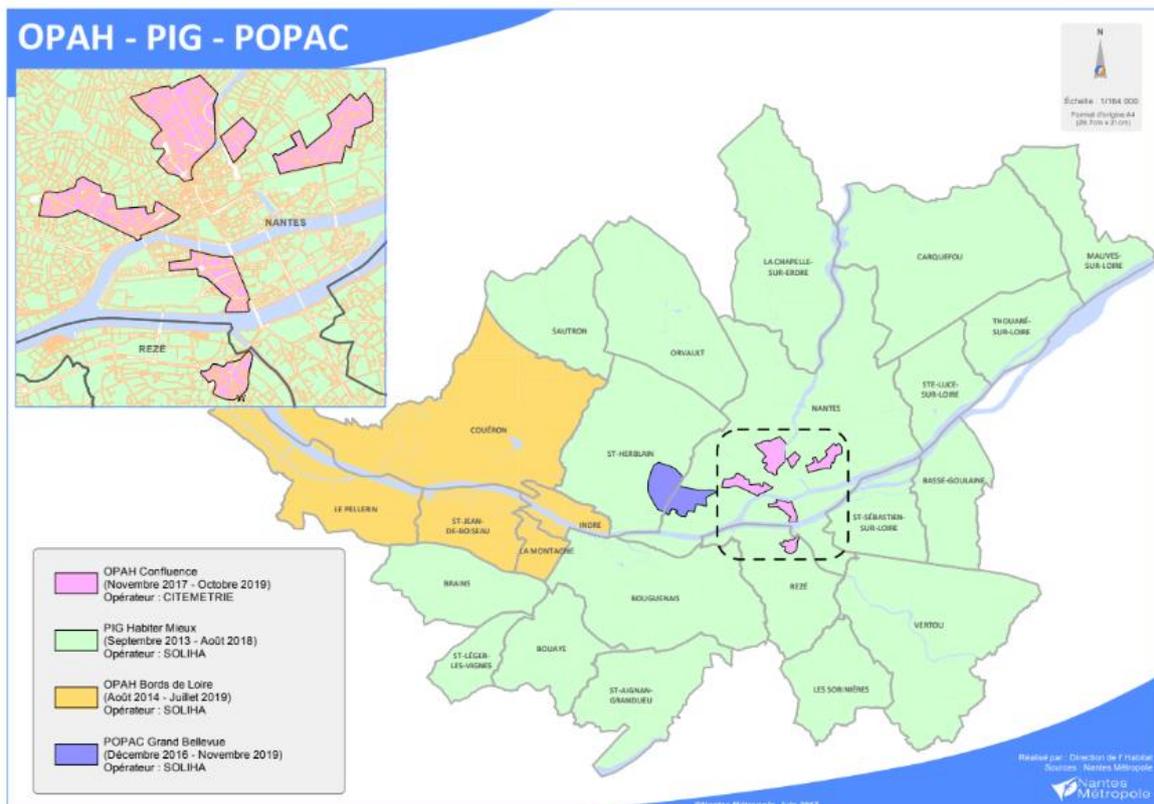


Figure 27 : Des opérations de renouvellement urbain emblématiques, Source PLH Nantes

Cependant nous allons nous focaliser sur deux grands projets emblématiques de la ville de Nantes.

Projet de la Ville de Malakoff : l'un des premiers quartiers d'habitat social nantais en transformation

Le projet de rénovation urbaine du quartier de Malakoff a été signé en 2004 avec l'ANRU. Parmi les plus de 300 000 habitants nantais, 3 022 habitants font partie du quartier de Malakoff qui compte 1 392 logements. Ce projet a engendré :

- La construction 400 à 500 logements non sociaux
- La réhabilitation de 2 383 logements sociaux
- La démolition de 397 logements du quartier
- La création dans le quartier nouveau du Pré Gauchet de 130 000 m² de bureaux pour un centre d'affaire à vocation internationale et construction de 1 000 logements dont 300 logements sociaux et des équipements
- Un nouveau franchissement de la Loire avec le pont Tabarly reliant le quartier de l'île de Nantes au sud et à la gare TGV au nord
- La Création de l'extension de transport en commun pour desservir le quartier
- Un programme d'équipement comprenant notamment la construction d'un nouveau collège, d'une piscine, d'une maison de quartier et la restructuration d'école

(Services de l'Etat en Loire Atlantique, 2014)

Le quartier de Malakoff-Pré Gauchet à Nantes, bénéficie depuis plus de dix ans des programmes d'action importante permettant de réintégrer ce quartier dans la ville de Nantes. C'est l'un des premiers quartiers d'habitat social nantais à bénéficier d'un programme d'actions important au titre de la politique de la ville.



Figure 28 : Le Nouveau Malakoff (Orange), Source : Nantes Métropole Aménagement: Le nouveau Malakoff

Ce projet est étendu sur un périmètre de 164 hectares. Le quartier très proche du centre-ville et enclavé physiquement, a été re connecter à la ville par la réalisation de voies et d'ouvrages d'art (Nouveau Malakoff, no date).

- La mixité urbaine et sociale

Pour insérer une mixité sociale, la ville a mis en place une véritable politique de renouvellement urbain afin d'intégrer le quartier dans un ensemble urbain diversifié. Ce développement de mixité s'est traduit par une diminution de l'offre de logement social ainsi que par un renouvellement très important des équipements publics (piscine, collège, écoles...) (Nouveau Malakoff, no date).

- Une projet de cohésion sociale animé

Tout au long du projet, les habitants et associations ont participé à la reconstruction de ce nouveau quartier lors des différentes étapes du projet. Plusieurs outils ont été mis à disposition comme le journal de projet Parlons-en, la plaquette de présentation, le site internet, lieu d'exposition, le bus projet etc...(Nouveau Malakoff, no date).

- Acteurs , budget

Ce projet a réuni une diversité d'acteur (Nantes Métropole en Maîtrise d'Ouvrage). Le type de procédure était une opération de ZAC. Le bilan général de l'opération a été de 127, 612 millions d'euros pour la période 2002-2007 (POPSU,2007).

Le Grand Bellevue : Un quartier en transformation intégrant les habitants

Le projet du Grand Bellevue est situé à l'ouest de la ville sur une zone de 365 hectares. Il regroupe 10 000 logements situés entre les communes de Nantes et St Herblain comprenant respectivement, 11 000 et 9 000 habitants (Le Grand Bellevue, No Date).

Ce projet d'échelle métropolitaine correspond à l'aménagement d'un grand quartier populaire. Son objectif est de faire de ce quartier un lieu attractif et durable en faisant participer les habitants et les acteurs économiques associatifs du quartier (Le Grand Bellevue, No Date).

Le projet global prévoit de rénover 1 618 logements sociaux, de démolir 515 logements sociaux et de construire 1 200 logements neufs. Les travaux ont commencé depuis 2004 avec l'aide financière de

l'ANRU. Le projet prévoit également de créer 18 500 m² de plancher de services et d'activités ainsi que 2 500 m² de commerces de proximité.

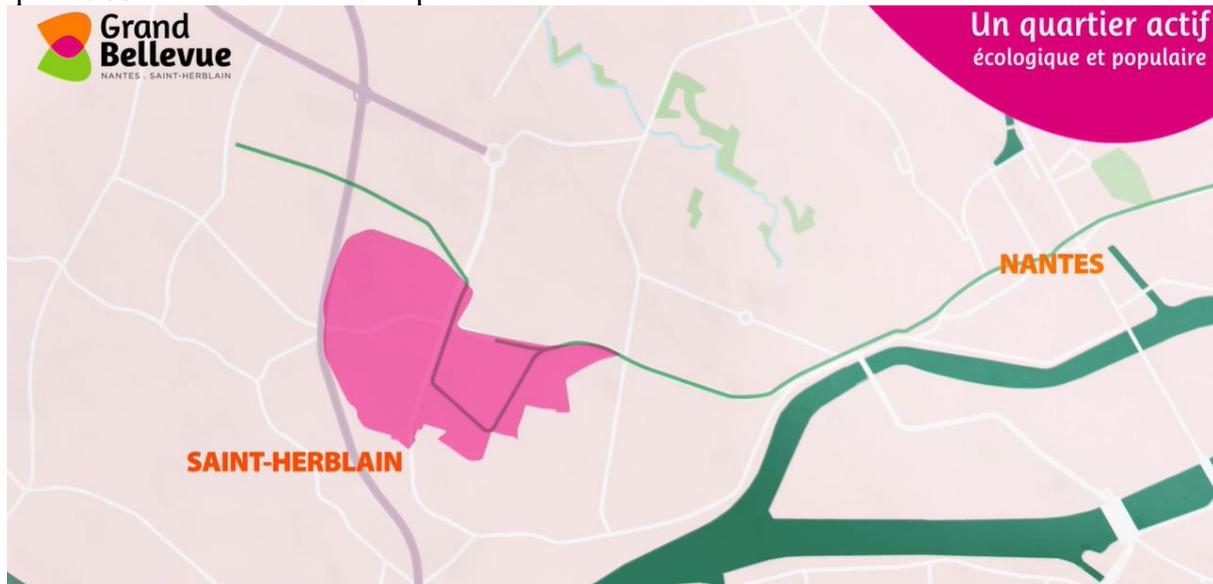


Figure 29 : Localisation du projet le Grand Bellevue, Source : Le Grand Bellevue

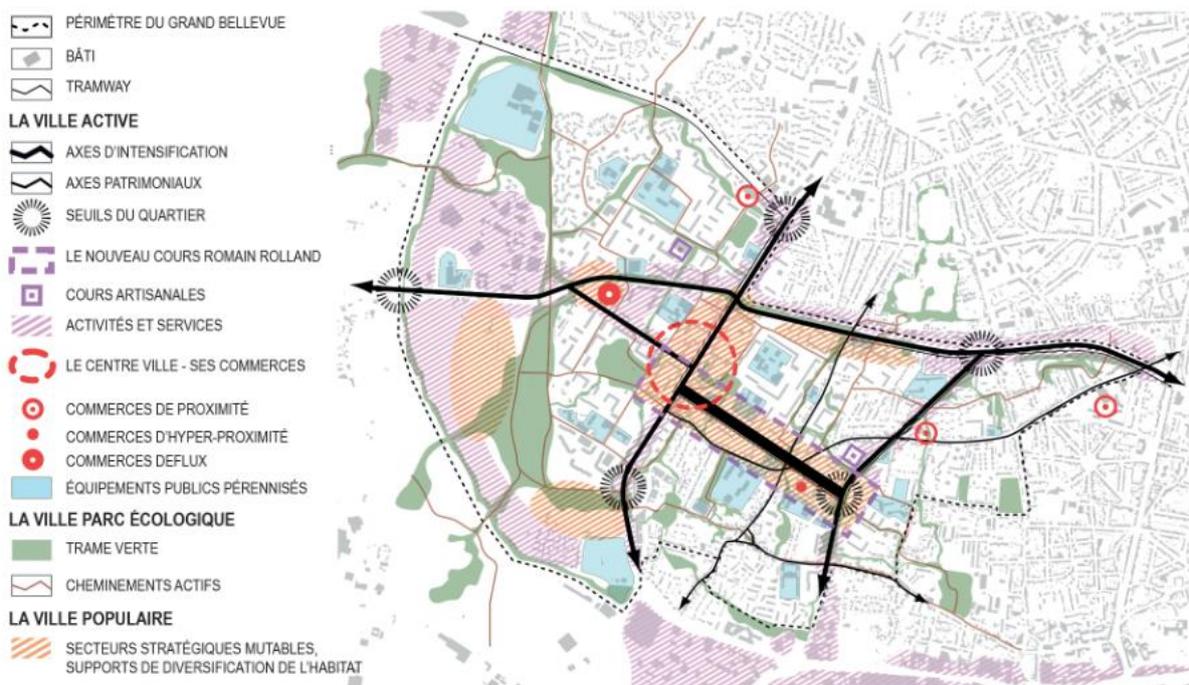


Figure 30 : Les Axes d'aménagement du projet le Grand Bellevue, Source : Le Grand Bellevue

- Acteurs

La conduite du projet a été confiée au cabinet d'architectes et d'urbanistes Bécard & Palay. La maîtrise d'ouvrage de l'opération est Loire Océan Métropole Aménagement. Il prévoit des actions concrètes agissantes à 2 ans, à 5 ans pour que petit à petit le quartier se transforme. Le type d'opération sera une Zone d'Aménagement Concerté (Le Grand Bellevue, No Date).

- Les objectifs du projet

Les objectifs du projet s'appuient sur différentes orientations :

- Soutenir le développement économique et l'emploi

- Favoriser les liens entre les habitants
- Favoriser la réussite scolaire
- Aménager le quartier pour qu'il soit agréable à vivre et plus sécurisé
- Les habitants intégrés au projet

Comme c'était le cas pour le projet de Malakoff les habitants sont intégrés au projet par le biais de différents dispositifs : conseil citoyen, une conférence permanente de 30 volontaires et une Maison du projet implantée place Mendès-France