

Un budget de 10 M€ et
550 logements par an

dossier

e presse

19 janvier 2016

Le logement maîtrisé

Un axe fort du projet stratégique de mandat

Bonne nouvelle : avec 68 513 habitants*, la Ville de Saint-Nazaire gagne de nouveau de la population, une progression qui en fait **l'une des villes le plus dynamiques en Loire-Atlantique et à l'échelle nationale dans sa catégorie****. C'est le résultat, malgré la crise, d'une politique active de la municipalité en matière de logement. Plus attractif, le territoire accroît ainsi ses rentrées fiscales, ses dotations pour assurer le fonctionnement des services publics et garantit plus de consommateurs pour ses commerces.

Ce mouvement va s'accroître à Saint-Nazaire comme dans toute la région : 300 000 habitants supplémentaires s'installeront en Loire-Atlantique dans les 15 prochaines années, dont beaucoup sur le littoral et dans les grandes agglomérations. **Saint-Nazaire doit donc anticiper cette évolution pour préserver son territoire** et éviter le développement anarchique des zones pavillonnaires, les déséquilibres entre les quartiers et entre les générations.

Afin d'y parvenir, **le projet stratégique de l'équipe municipale, adopté récemment, développe un volet spécifique au logement qui, en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)**, fixe le cap pour une ville du « vivre ensemble » où la mixité sociale et générationnelle est présente dans tous les quartiers. Une ville où chacun a l'envie et la possibilité de se loger grâce à une offre adaptée aussi bien aux jeunes actifs qu'aux jeunes familles, qu'aux étudiants et qu'aux anciens. Enfin, une ville durable qui limite son étalement et démocratique car elle explique ces évolutions et les co-construit avec ses habitants.

La Ville consacrera **plus de 10 millions d'euros à l'habitat au cours des 9 prochaines années**, soit 1,5 millions d'euros par an. Un investissement conséquent qui sera également un levier pour l'économie locale puisque **550 logements seront construits tous les ans**.

*Soit 1 601 nouveaux habitants entre 2008 et 2013. Source INSEE 2013

**Objectif: 80 000 habitants en 2030



La priorité : permettre à chacun de se loger

Le projet stratégique de mandat 2016-2024, outil au service de l'ensemble des habitants, a pour objectif de guider et d'encadrer l'action municipale en répondant aux besoins actuels et à venir du territoire et en favorisant le mieux vivre ensemble à Saint-Nazaire. Adopté par le Conseil municipal en décembre dernier, le logement est l'un de ses axes forts.

L'objectif prioritaire et le fil rouge de toute action de ce projet stratégique en matière d'habitat est de permettre à chacun de se loger. Pour cela, l'équipe municipale a souhaité que soit développée **une offre de logements pour tous les publics, prenant en compte la variété des attentes en termes de type de logements, dont 30% sera réservé au logement social et 20% à l'accession aidée à la propriété.** Il s'agit également de favoriser la mixité sociale et territoriale en veillant à la répartition des différentes formes d'habitat dans tous les quartiers de la ville.

Construire des logements pour attirer et conserver les habitants

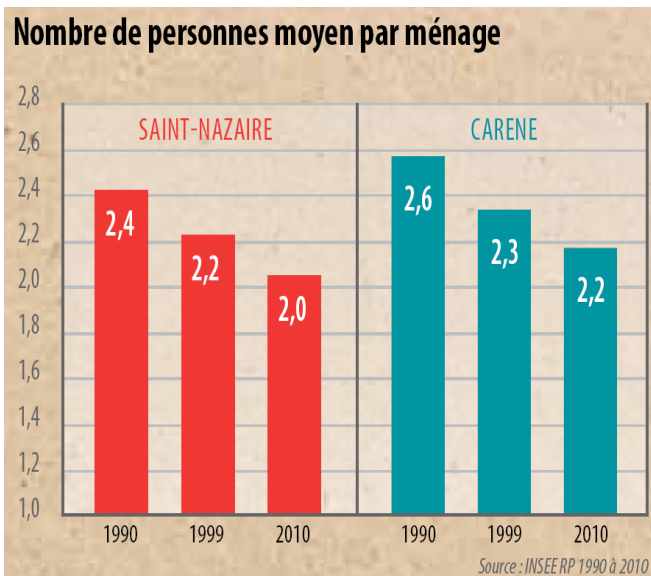
Le PLH comme le projet stratégique du mandat fixent des objectifs ambitieux en termes de construction de logements. Cette contrainte que la Ville s'impose répond à un besoin réel et s'appuie sur des données concrètes. En effet, la taille des ménages diminue constamment, il faut donc aujourd'hui plus de logements qu'hier pour loger le même nombre de personnes. Pour Saint-Nazaire, le point mort, c'est-à-dire : **le nombre de logements à construire chaque année pour maintenir la population en place, est de 350 logements par an.**

Par ailleurs, **si une offre attractive de nouveaux logements n'est pas développée, les Nazairiens quitteront la ville pour chercher ailleurs un logement** qui leur convient, parfois à des dizaines de kilomètres*, ce qui a des conséquences lourdes sur leurs conditions de vie et leur budget de déplacement.

De même, dès lors que la Ville ne maîtrise pas les prix du logement, les jeunes ménages partent et la population devient plus âgée, il devient alors plus difficile de maintenir les services les commerces et les activités. Dans cette optique, **la Ville mène depuis plusieurs années une politique d'acquisition très active qui lui permet de disposer, désormais, de réserves foncières pour les 15 à 20 ans à venir** (soit un potentiel de 10 000 logements en centre-ville).

La Ville de Saint-Nazaire est désormais engagée dans une dynamique vertueuse puisqu'elle gagne des habitants chaque année. **Cette dynamique est à consolider pour lui permettre d'atteindre le seuil de 80 000 habitants dans les dix années qui viennent.** L'attractivité du logement est l'un des principaux leviers pour y parvenir.

* 17% des jeunes ménages qui ont été s'installer dans le péri-urbain aurait préféré s'installer à Saint-Nazaire (enquête TMO/ADDRN jeunes ménages).



Construction de logements : la reprise amorcée

Après les années 2013 et 2014 au cours desquelles les demandes de permis de construire avait fortement chuté, passant d'environ 1000 logements par an à 350, **les demandes reprennent une courbe ascendante en 2015 avec 460 demandes de permis pour des constructions de logements déposés.** On peut parler d'une amorce de reprise.

Si la crise a fortement affecté le secteur de l'immobilier depuis 2012, plusieurs domaines présentent néanmoins des résultats positifs :

- La construction de logements sociaux s'est poursuivie au rythme prévu initialement.
- Les constructions et les réhabilitations du programme de renouvellement urbain ont été réalisées dans les temps impartis et de manière qualitative.
- La politique de rénovation de l'habitat, notamment énergétique, s'est maintenue et s'est même accrue ces derniers mois.

En revanche, malgré un dispositif d'aides substantielles mis en place en 2013, les objectifs en matière d'accession sociale à la propriété n'ont pas été atteints. Un phénomène qui pénalise également la commercialisation des zones d'aménagement concerté et fragilise la programmation du logement locatif social. Cette crise a néanmoins provoqué une baisse des loyers et des prix, désormais plus en adéquation avec les ressources des ménages. **Un contexte renouvelé, qui constitue un véritable atout pour une nouvelle dynamique de la politique du logement sur le territoire nazairien.**

Construire en ville pour densifier et animer

Dans le cadre de son objectif ambitieux de construction de logements neufs, la Ville de Saint-Nazaire a souhaité concentrer son action en grande partie sur le centre-ville. Cette stratégie répond à une volonté de **limiter le plus possible l'étalement urbain pour préserver les espaces naturels et agricoles.** En effet, une simulation réalisée en 2005 a permis de mettre en évidence qu'une urbanisation de faible densité aurait pu conduire à occuper les $\frac{3}{4}$ de la surface de la commune en 25 ans seulement. Aujourd'hui, les chiffres montrent que les logements dans l'hyper-centre de Saint-Nazaire sont occupés par 1,5 personne contre 2,1 dans le reste de la commune.

La volonté de densification du centre-ville avec une population diversifiée, mixte et multi-générationnelle, répond aussi à un souhait de l'équipe municipale de **maintenir une ville animée où les services publics, les commerces et les activités économiques se développent.** Enfin, la nécessité d'engager la transition énergétique suppose de permettre à tous les ménages d'habiter au plus près de leur emploi, des services et des commerces.



Répondre aux besoins de logements pour les jeunes ménages

Dès maintenant et dans les années à venir, les constructions de logement sur la ville de Saint-Nazaire seront majoritairement réalisées pour attirer une population mixte, diversifiée et multi-générationnelle et pour répondre spécifiquement aux besoins des jeunes ménages, de ménages aux revenus plus faibles, aux actifs et aux personnes âgées.

Afin d'attirer et de retenir les jeunes ménages, il est impératif de répondre à leurs besoins. La municipalité va donc largement insister sur la **construction de logements individuels et de maisons de ville.** En effet, les jeunes ménages recherchent plutôt des maisons individuelles avec jardin et hésitent souvent à se lancer dans les travaux de rénovation d'une maison ancienne. Ils sont actuellement trop souvent tentés d'aller chercher dans les communes éloignées des biens qui correspondent à leur désir. Il est donc nécessaire de mettre sur le marché de nouvelles maisons de ville pour leur permettre de trouver, à Saint-Nazaire, un bien qui corresponde à leurs attentes en termes de mode de vie et de niveau de prix.



Le logement social

70% de la population française est actuellement éligible à un logement social. Les habitants de ces logements sont donc parfaitement représentatifs de la société française. Rien ne les distingue des habitants des autres logements. Les logements sociaux présentent désormais de grandes qualités : spatiales, architecturales, etc. qui permettent à ceux qui ne peuvent pas accéder à la propriété de vivre dans des conditions de confort comparables à ceux qui peuvent acquérir leur logement.

Rénovation du parc ancien : enclencher une dynamique

Un plan d'actions en faveur des copropriétés du centre-ville voté par la CARENE en 2013 favorise les interventions sur le parc privé ancien de la ville centre. Priorité est donnée à la rénovation des copropriétés datant de la Reconstruction. Les objectifs : insuffler de l'attractivité résidentielle à ces immeubles et réduire leur facture énergétique en enclenchant une dynamique durable et massive.

- En mars prochain, la CARENE lance un appel à projet « rénovation des copropriétés », une action exceptionnelle de mobilisation et d'accompagnement des copropriétés de la Reconstruction du centre-ville.
- Au printemps démarre également le chantier de rénovation de l'immeuble « Le Guérandais » rue Albert de Mun. A travers cette expérience inédite sur le territoire de la CARENE, l'objectif est de montrer le potentiel de transformation des immeubles de la Reconstruction pour s'adapter aux exigences actuelles notamment en matière de confort thermique et de qualité acoustique.
- Par ailleurs, la CARENE a mis en place un dispositif financier spécifique Ecorénove par lequel l'agglomération prend en charge 10% du montant des travaux de rénovation énergétique (en fonction du niveau de ressources du ménage et du gain énergétique attendu après travaux) en complément de la prise en charge de l'ANAH, de la Région Pays de la Loire et du Département.

Construire de manière plus durable : l'écoquartier et la production alternative

Dans la continuité de la labellisation « écoquartier » du « **Courtil-Brécard** », la Ville souhaite engager une autre de ses opérations dans la démarche d'écoquartier. Il s'agit de construire sur le site de « **Sautron** » un nouveau lieu de vie, à la fois lieu de résidence mais aussi lieu de vie collective pour l'ensemble des habitants du quartier Front de mer.

Ce nouveau quartier portera les valeurs d'un urbanisme durable, respectueux de l'environnement et du vivre ensemble. La concertation participative permettra notamment de mener la réflexion environnementale et énergétique de manière transversale tout au long de l'élaboration et de la réalisation du projet. Ces **deux premières démarches d'écoquartiers ont vocation à nourrir ensuite les modes de réalisation de l'ensemble des projets urbains de la ville.**

Par ailleurs, la Ville souhaite également **développer des modes de production alternatifs des logements dans lesquels les futurs habitants s'impliquent en amont de la construction de leur futur lieu de vie.** Cela permet effectivement de proposer des modes de vie différents, souvent mieux organisés pour le partage d'espaces communs, intérieurs ou extérieurs et intégrant en amont des modes de vie plus durables. Déjà en contact avec des habitants engagés dans ce type de démarche, la Ville intégrera des projets de ce type dans une ou plusieurs de ses opérations en cours de montage.



Le Courtil Brécard

Annexe 1

Comment construit-on les logements ?

De 2011 à 2014, 1 274 logements se sont construits en diffus, c'est-à-dire sans l'intervention de la collectivité. Cela représente 48% de la production de logements sur cette période (en revanche, 1 354 logements ont été construits dans le cadre d'une opération publique).

Le logement individuel. Il s'agit le plus souvent de divisions parcellaires initiées par les propriétaires de grands terrains et parfois de la création de petits lotissements par des promoteurs ou aménageurs. Cela représente de 50 à 70 logements par an.

Le logement collectif. Un promoteur repère un grand terrain non construit ou plus souvent, en ville, un ancien bâtiment d'activité, ou encore deux ou trois maisons mitoyennes en vente qui n'ont pas d'intérêt architectural particulier. Après consultation de services de la mairie, il dépose un permis de construire et commercialise directement ses logements. A partir d'un certain nombre de logements, l'opération doit comprendre un pourcentage de logements sociaux qui seront revendus à un bailleur social. Cette disposition permet de répartir des logements sociaux dans la ville afin de garantir leur bonne intégration.

Les opérations simples de la collectivité. Il s'agit le plus souvent d'opérations concernant une seule parcelle sur laquelle se trouve un bâtiment obsolète. Dans ce cas, soit la Ville propose le terrain au bailleur Silène qui le rachète et réalise une opération de logements sociaux, soit elle organise un appel à candidatures auprès des promoteurs pour le céder à celui qui aura soumis le projet le plus qualitatif en répondant au mieux aux types de logements que la collectivité souhaite voir se construire sur son territoire.

Les opérations plus complexes de la collectivité. La Ville mène une politique foncière active depuis de nombreuses années. Dans les secteurs urbains, elle repère les ilots susceptibles de muter à moyen terme et acquiert au fur et à mesure les parcelles qui s'y vendent. Quand la totalité des parcelles est maîtrisée, elle réalise une étude urbaine pour concevoir l'organisation des espaces publics et des nouvelles constructions entre elles. Puis, elle consulte des aménageurs et des promoteurs afin de retenir celui qui fera l'offre la plus qualitative. De plus, elle s'engage à requalifier les espaces publics autour de l'opération et demande à l'aménageur de prévoir des logements à prix plus accessible en échange d'un prix de cession du terrain un peu moins élevé. Ces opérations peuvent coûter de 5 000 à 10 000 euros par logement à la collectivité.

Les logements sociaux. Pour les logements sociaux, plusieurs modes de production sont envisagés :

- Silène se porte acquéreur d'un foncier et réalise son opération indépendamment de tout autre opérateur privé ou public.
- La Ville cède à Silène un terrain dont elle est propriétaire et sur lequel elle souhaite construire des logements sociaux pour assurer la mixité sociale dans les quartiers.
- Dans le cadre de la servitude de mixité sociale, un promoteur privé cède à Silène une partie des logements qu'il a construit au sein de son opération (sur l'ensemble de la ville, pour toute opération de plus de 50 logements, 10 devront être des logements sociaux. Sur la frange littorale toute opération de plus de 13 logements, 4 d'entre eux devront être des logements sociaux).
- Dans toutes les opérations qu'elle initie, la Ville prévoit 30% de logements sociaux et 20% de logements en accession aidée.

Annexe 1

La charte d'aménagement

Afin de s'engager dans une démarche de développement durable avec tous ses partenaires de l'aménagement, la Ville a élaboré une charte dans laquelle sont fixés les objectifs qu'elle se donne et qu'elle souhaite voir respectés par tous dans l'ensemble des opérations d'aménagement et de construction sur son territoire. Les objectifs sont répartis selon plusieurs catégories : intégration dans le territoire, le logement, les choix énergétique, la gestion des déplacements et des mobilités, la gestion de l'eau, des déchets et des risques, l'environnement sonore, la qualité de l'air, la gestion du chantier, la communication.

La concertation

Afin d'intégrer au mieux les opérations de renouvellement urbain dans les quartiers environnants, la Ville organise des actions de concertation tout au long des études urbaines de conception des nouvelles constructions et des nouveaux espaces publics qui les accompagnent. Le niveau de concertation varie en fonction du type de projet envisagé :

- **Pour des opérations simples venant s'intégrer dans des espaces publics existants**, il s'agira plus d'une information avant le permis de construire qui permettra aux riverains de savoir comment leur environnement va évoluer.
- **Pour des opérations plus importantes mais qui restent à l'échelle du quartier** avec des interactions futures des nouvelles constructions et une nouvelle organisation des espaces publics, les riverains sont invités à travailler avec les services et les concepteurs pour enrichir le projet et intégrer les usages existants dans le quartier.
- **Pour des opérations très importantes à l'échelle de la Ville** (comme c'est le cas pour Moulin du Pé par exemple), outre les riverains qui sont bien entendu impliqués, l'ensemble des habitants de la ville, ainsi que d'éventuels futurs habitants du quartier, sont conviés aux réflexions qui accompagnent l'élaboration du projet.



Annexe 2

L'habitant au centre du Programme local de l'habitat

En cohérence avec le PLH, adopté par le Conseil municipal le 25 septembre 2015. Ce programme, élaboré pour la période 2016 à 2021 et qui s'articule autour de quatre grandes orientations, est principalement centré sur l'habitant. Il organise :

Une politique de l'habitat au service de l'attractivité et de la qualité de vie du territoire.

Son principal objectif est de développer l'offre à destination des familles. Ainsi, le PLH prévoit la création d'ici à 2021 de 6 300 logements répondant notamment aux objectifs démographiques projetés, à savoir : une augmentation de 0.73% par an répartis selon un nouvel équilibre entre centre et périphérie de l'agglomération. Dans ce cadre, la Ville de Saint-Nazaire a pour objectif de construire 3 300 logements (550 par an) soit 52% de la production globale de la CARENE. L'attractivité du centre-ville en termes de logements est renforcée par un plan d'actions spécifiques.

Une politique de l'habitat au service du vivre ensemble.

Dans le PLH, l'effort en termes de production de logement social est réparti sur l'ensemble des communes avec pour Saint-Nazaire, ville-centre, un objectif de 990 logements locatifs sociaux et 750 logements en accession aidée. En termes d'offre, des réponses vont être proposées aux familles, notamment en centre-ville, qu'elles quittent trop souvent s'éloignant ainsi des emplois et des services. Par ailleurs, l'offre destinée aux personnes âgées va être diversifiée. Une attention particulière sera accordée à la prise en compte des situations de grande difficulté d'accès ou de maintien dans le logement. La requalification du parc locatif social de la *Reconstruction* sera engagée dans le cadre d'un projet urbain. La lutte contre le « logement indigne » sera renforcée. Enfin, le peuplement équilibré entre quartiers sera favorisé, en lien avec les autres communes de l'agglomération.

Un accompagnement des projets de logement des habitants pour faciliter les parcours résidentiels.

Le service public de l'habitat va être redéployé dans une logique d'accompagnement du projet dont le bénéficiaire reste acteur et ce, en complément des services apportés par les professionnels.

Une politique de l'habitat portée et organisée à l'échelle de l'agglomération.

Si la CARENE s'est volontairement saisie de nouveaux sujets liés à l'habitat et au logement, pour autant, cette compétence reste largement partagée avec les communes de l'agglomération. Le nouveau PLH lui confère donc plus un rôle de coordination et d'animation que celui d'un donneur d'ordres.

* Le conseil communautaire a adopté le PLH le 30 juin 2015.

Objectifs de production

	Objectif total	Logement social	Accession sociale	Libre
SAINT-NAZAIRE	3 300	990	750	1 560
PAR AN	550	30%	23%	47%