

REGARDS SUR LES MARCHÉS DE L'HABITAT MÉTROPOLITAINS

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

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

A cet effet, l'Auran et la direction Habitat de Nantes Métropole collaborent pour la réalisation de documents visant à observer les principales thématiques des marchés de l'habitat, à mettre en évidence les évolutions perceptibles depuis 2010 et à identifier les enjeux pour demain relatifs aux dynamiques socio-démographiques, à la structure du parc de logements, aux dynamiques des marchés de l'habitat, aux occupants des logements et à la mobilité résidentielle.

Ce document constitue une synthèse des principaux enseignements de l'étude « Observatoire de l'habitat de Nantes Métropole et de son bassin de vie - Outil de suivi de la mise en oeuvre de la politique de l'habitat métropolitaine » disponible sur le site internet de l'Auran (www.auran.org) et celui de Nantes Métropole (www.nantesmetropole.fr).

Chiffres clés

610 000

habitants aujourd'hui :
+ 75 000 à l'horizon 2030

Revenu brut par UC en
2013 :

1 980 € par mois

15 % des ménages
sous le seuil de pauvreté
(786 euros/mois/UC)

312 000

logements sur le
territoire

52 % de
résidences occupées par
leur propriétaire

47 % par des
locataires (parc privé et
social)

62 565
logements locatifs
sociaux SRU

Un taux de logements SRU en
progression :

21,55 %
en 2015 (19,10 % en 2002)

28 440

demandes de logements
sociaux au 01/01/2016
dont **40 %** de demandes
de mutation

7 000 logements
mis en chantier chaque
année depuis 2010

1 734 logements locatif sociaux
(PLUS-PLAI) financés chaque année entre
2010 et 2015

610 000 HABITANTS AUJOURD'HUI

Une accélération de la croissance démographique dans la métropole nantaise

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

Par rapport aux croissances démographiques des territoires avec lesquels l'agglomération nantaise est en interaction, la part de la métropole s'est accentuée. A titre d'exemple, la croissance démographique de Nantes Métropole représente 53 % de la croissance de l'aire urbaine aujourd'hui (contre 34 % au début des années 2000).

Part de la croissance démographique de Nantes Métropole dans celle...

	1999-2008	2008-2013
du Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire	54 %	67 %
de l'aire urbaine de Nantes	34 %	53 %
du département de Loire-Atlantique	22 %	39 %
de la région des Pays de La Loire	9 %	19 %
de la France Métropolitaine	1 %	2 %

Sources : INSEE, Aurant

Négatif au début des années 2000, le solde migratoire est redevenu positif depuis 2008. Il représente désormais 38 % de la croissance démographique totale et le solde naturel (excédent des naissances par rapport aux décès) en représente 62 %.

Concernant l'âge des métropolitains, on observe une relative stabilité du nombre d'habitants âgés de moins de 15 ans et de 30 à 44 ans sur Nantes Métropole entre

2008 et 2013, ainsi qu'une progression de celui des plus de 60 ans. Le nombre des plus de 60 ans progresse plus vite que celui de l'ensemble de la population. Néanmoins, la part des plus de 60 ans est inférieure à celle observée au niveau national.

La baisse de la taille moyenne des ménages se poursuit

Le nombre de couples sans enfant et celui de personnes seules progressent fortement sur la métropole, en raison notamment du vieillissement de la population et de la décohabitation. Le nombre de familles monoparentales est également en forte progression depuis 5 ans comme au niveau national. Quant au nombre de couples avec enfant(s), il reste relativement stable. La part des familles avec enfant(s) reste comparable à celle du département de la Loire-Atlantique.

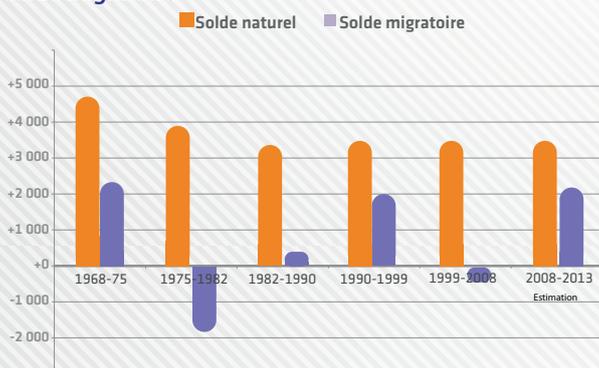
Il en résulte une baisse de la taille moyenne des ménages : 2,1 personnes par ménage en 2013 contre 3,2 personnes par ménage en 1968.

Une agglomération dynamique en matière d'emploi et une structure de la population active qui se modifie

En 2013, Nantes Métropole compte 331 864 emplois. Ce nombre progresse de 1,2 % par an entre 2008 et 2013, soit plus vite qu'au niveau national (+0,1 %/an). L'agglomération nantaise concentre 8 emplois sur 10 de l'aire urbaine de Nantes : 94 200 personnes y entrent ainsi chaque jour pour venir travailler (alors qu'elles n'étaient que 30 000 en 1982).

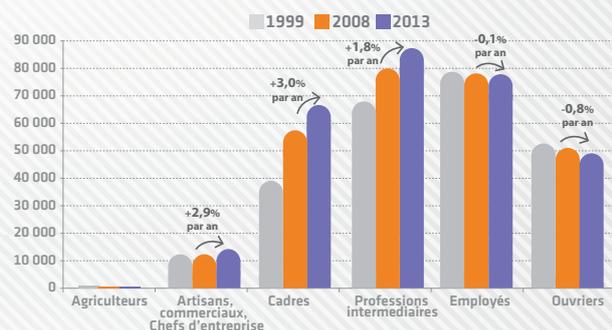
On observe une hausse du nombre de cadres et de professions intermédiaires entre 2008 et 2013, alors que dans le même temps, le nombre d'ouvriers diminue et celui des employés reste stable. 52 % des actifs sont cadres ou professions intermédiaires et 43 % sont des employés ou des ouvriers en 2013 (respectivement 42 % et 52 % en 1999). La part des cadres dans la métropole reste inférieure à la moyenne observée dans les grandes agglomérations françaises.

Nantes Métropole : évolution annuelle du solde naturel et du solde migratoire



Sources : INSEE, Aurant

Nantes Métropole : évolution du nombre d'actifs par catégorie socioprofessionnelle



Sources : INSEE, Aurant

312 000 LOGEMENTS ET UNE OFFRE DIVERSIFIÉE

Un parc de logements en forte croissance depuis 2009

Nantes Métropole compte 311 602 logements en 2013. On observe dans l'agglomération une accélération de la croissance du parc depuis 2009 (+1,3 % par an entre 2003 et 2009, +1,9 % par an entre 2009 et 2013). Au niveau national, le taux de croissance du parc de logements sur les mêmes périodes est stable.

Parmi l'ensemble de ces logements, 6 % sont vacants, soit un taux inférieur à la moyenne nationale (9 %). Ce taux est plus élevé dans le parc ancien : 9,5 % des logements construits avant 1949 sont vacants.

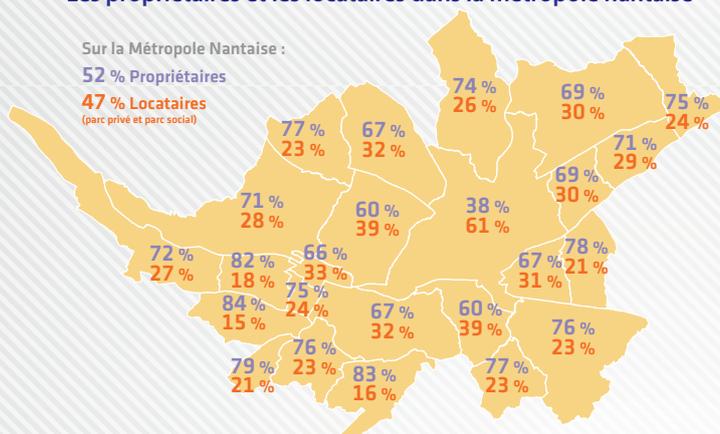
Plus de la moitié des résidences principales sont occupées par leur propriétaire. Cependant, le nombre de logements occupés par des locataires du parc privé progresse plus vite (+2,1 % par an depuis 2003) que ceux occupés par les propriétaires (+1,2 % par an).

Les propriétaires et les locataires dans la métropole nantaise

Sur la Métropole Nantaise :

52 % Propriétaires

47 % Locataires
(parc privé et parc social)



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

41 % de maisons et 59 % d'appartements

L'ensemble du parc de logements de Nantes Métropole est constitué à 41 % par des maisons et 59 % d'appartements principalement concentrés sur Nantes (74 %). La proportion de logements collectifs est en hausse sur l'ensemble du territoire : ils représentaient 56 % des logements en 2003.

La surface moyenne des logements de Nantes Métropole est d'environ 76 m². 31 % des logements sont composés de 1 ou 2 pièces et, a contrario, 23 % sont composés de 5 pièces et plus. Depuis 2003, le nombre de logements de 1 et 2 pièces a progressé de 2,1 % par an, et celui de 5 pièces et plus de 1,7 % par an.

Comparé au niveau national, le parc de logements de la métropole nantaise est plus récent : 18 % des logements de l'agglomération ont été construits depuis 2000 contre 14 % au niveau national. A contrario, 22 % des logements de la métropole ont été construits avant 1949 (34 % au niveau national).

Près de 8 000 logements du parc privé (locataires privés et propriétaires) sont considérés comme étant potentiellement indignes (PPPI)* selon la DGFIP en 2013. Depuis 2003, le nombre de logements considérés comme indignes s'est fortement réduit (environ -3 300 logements).

*Logements du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) : Classement élaboré par la DGFIP à partir du croisement du niveau de ressource de l'occupant et de l'état du logement (classement cadastral)

L'offre en logement pour les besoins spécifiques

À DESTINATION DES ÉTUDIANTS

4 299 logements en résidences ou cités universitaires,
945 logements sociaux dédiés,
1 239 logements des grandes écoles,
2 769 logements en résidences privées,
2 455 places en internat,
162 places en foyer d'hébergement.

À DESTINATION DES JEUNES ACTIFS

837 logements en foyers de jeunes travailleurs
229 logements sociaux à destination des actifs et notamment des jeunes actifs
1 091 places en internat des CFA pour les apprentis.

À DESTINATION DES GENS DU VOYAGE

16 aires d'accueil d'une capacité de 211 emplacements.

À DESTINATION DES PERSONNES ÂGÉES

10 résidences-services (697 logements),
11 domiciles-services (166 logements),
4 villages-retraites (37 logements),
71 maisons de retraite (5 715 places d'hébergement),
9 logements foyers (588 places).

À DESTINATION DES MÉNAGES EN SITUATION DE PRÉCARITÉ

près de **650** places en CHR,
255 places en CADA,
48 places en foyer d'hébergement d'urgence,
812 places en résidences sociales,
110 places en maisons relais.

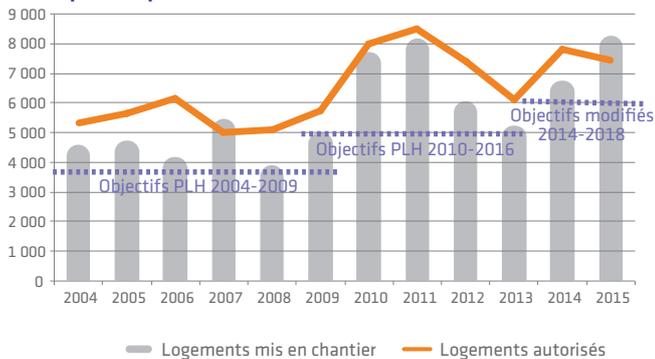
LA MÉTROPOLE NANTAISE : UNE DYNAMIQUE SUR L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

Sur Nantes Métropole, près de 38 000 ménages rentrent dans un nouveau logement chaque année dont 9 000 en tant que propriétaire occupant, 22 200 en tant que locataire privé et 6 600 en tant que locataire social. En moyenne, 14 % sont rentrés dans un logement neuf et le reste dans un logement existant.

Une construction soutenue

Avec 7 000 logements construits chaque année en moyenne entre 2010 et 2015, le rythme de construction dépasse les objectifs du PLH. En 2015, Nantes Métropole représente 72 % de la construction de logements de la Loire-Atlantique (contre 63 % en 2014) et 41 % de la construction de la région des Pays de la Loire (35 % en 2014).

Logements autorisés et logements mis en chantier à Nantes Métropole depuis 2004



Source : Direction de l'Habitat de Nantes Métropole

La part des opérations d'initiatives publiques (Zac communautaires, opérations de renouvellement urbain ou opérations communales) monte en puissance : 35 % de logements autorisés en 2015 et 30 % des logements autorisés entre 2010 et 2015.

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

Le marché immobilier local connaît une nette reprise : 3 844 logements neufs ont été vendus en 2015 auxquels s'ajoutent 341 logements vendus en bloc. La reprise annoncée en 2014 se confirme (+39 %) après des années 2012-2013 plus en retrait. La reprise des ventes enregistrée depuis 2014 est portée par les ventes à investisseurs : elle représente 73 % des ventes en 2015.

Les ventes à occupants se maintiennent autour de 1 000 ventes/an, un nombre stable depuis 2009 malgré la baisse très marquée des taux d'intérêts bancaires. Plus de la moitié (56 %) de ces ventes concernent des logements en accession « aidée », ce qui confirme les enjeux que représente cette production.

Le prix des logements vendus en libre en 2015 repart à la hausse et atteint 3 821€ TTC/m² Shab parking inclus (+4,25 %) après une période de stabilité forte entre 2011 et 2014. Le volume important de logements vendus à investisseurs depuis 2009 se traduit par

des vagues de livraisons de logements locatifs libres importantes. Les logements locatifs livrés depuis 2011 représentent une augmentation de 17 % du parc locatif privé du territoire (référence Filocom 2011). Dans ce contexte, l'agglomération doit être vigilante à l'impact de ces volumes de neufs sur le marché, notamment sur le parc locatif ancien.

Au 31 décembre 2015, le loyer mensuel médian (hors charges) des logements loués était de 10,8 €/m² sur Nantes Métropole et de 11,0 €/m² sur la ville de Nantes. Le loyer médian a augmenté sur Nantes Métropole de +3,9 % depuis janvier 2011, soit à un rythme inférieur à celui de l'indice de référence des loyers sur la même période (+4,7 %). Entre 2011 et 2012, il avait augmenté de +2,9 %. Il est stable depuis plus de deux ans.

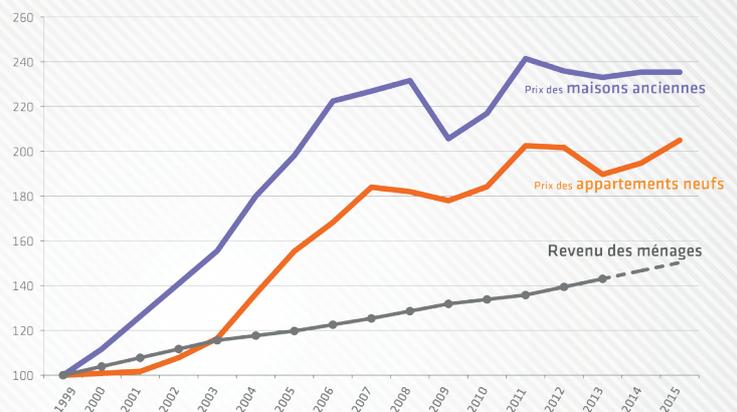
Quelle évolution du loyer médian du parc locatif privé depuis 2011 en €/m² ?



Sources : Observatoire locatif privé - Cina-Auran / Données non redressées

Après avoir connu une forte hausse, les prix immobiliers sont stables depuis 2011. Cependant la déconnexion se maintient entre les prix de l'immobilier et les revenus des ménages. Rappelons que plus de 8 logements sur 10 achetés sont des logements anciens.

Nantes Métropole : évolution des prix immobiliers et du revenu des ménages (Base 100 : 1999)



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

Zoom sur le logement social

Les objectifs du PLH 2010-2016 (1 300 à 1 400/an) ont été dépassés en matière de production du logement social avec 1 759 logements sociaux (PLUS-PLAI) financés par an entre 2010 et 2014. Le parc social SRU de Nantes Métropole connaît ainsi une augmentation significative en volume et en part. Depuis 2010, plus de 10 000 logements sociaux

Part des résidences principales occupées par des locataires du parc social parmi l'ensemble des résidences principales par section cadastrale* en 2013:



■ espaces spécialisés activités et services, et réserves d'urbanisation future
■ espaces naturels (agricoles, protégés, équipements de loisirs, équipements paysagers,...)

* sections cadastrales ayant plus de 11 logements locatifs sociaux

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

ont été livrés dans les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU. Le taux de logements sociaux au sens SRU s'est donc amélioré en passant de 19,10 % en 2002 à 21,55 % des résidences principales au 1^{er} janvier 2015.

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

Zoom sur le logement abordable

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

La production est essentiellement tournée vers les logements de type 3 et 4 (64 % des ventes abordables en 2015 contre 43 % pour les ventes en libres). Une offre moyenne à 2 439 € TTC /m² habitable pour l'ensemble de la Métropole est à rapprocher de l'offre libre qui se situe à 3 821 € selon les données OLOMA. Sur la période 2010-2015, 2 010 logements ont été agréés dont près d' 1/3 pour la seule année 2015 : 635 logements agréés dans 10 communes de la Métropole.

En ce qui concerne la production de logements locatifs abordables, elle a été marquée par une forte baisse entre 2011 et 2013. Celle-ci est essentiellement due à la baisse des logements locatifs privés financés en PLS, entraînée par la fin du cumul du dispositif Scellier et du PLS qui était jusqu'en 2010 très avantageux pour les investisseurs. La reprise constatée depuis 2014 est portée par les PLS familiaux réalisés par les bailleurs sociaux. Au bilan, entre

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

Zoom sur la réhabilitation

Afin de maintenir l'attractivité du parc social ancien et de renforcer la mixité sociale et générationnelle des quartiers d'habitat social, différentes actions sont développées, aussi bien sur le parc de logements (requalification, diversification) que sur les attributions. Entre 2010 et 2014, 1 633 logements ont été réhabilités dans le cadre des conventions ANRU et 3 945 logements ont bénéficié d'une aide à l'amélioration thermique du FEDER, d'un Écoprêt CDC, et/ou d'une subvention de la Région et de Nantes Métropole. En 2015, 58 logements ont été financés par Nantes Métropole.

Concernant l'amélioration du parc privé existant, Trois opérations sont actives dans le territoire métropolitain : l'OPAH Confluence, l'OPAH Bords de Loire, le Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux ». 632 logements ont été financés en 2015, en progression forte depuis 2014 grâce aux dispositifs mis en place par Nantes Métropole.

Parallèlement au développement des OPAH et des PIG, l'intervention de Nantes Métropole dans le parc privé ancien se diversifie par l'intermédiaire de différentes actions d'animation : plateforme « alloClimat », espace info énergie, éco-primés. Le dispositif d'accompagnement des copropriétés à la rénovation énergétique a permis d'accompagner 86 copropriétés (bilan avril 2016).

Zoom sur la production de logements spécifiques

Nantes Métropole accompagne la production d'établissements dédiés aux différents publics, notamment ont été financés ou agréés depuis 2010 : 16 créations ou extensions d'EPHAD, 175 logements sociaux pour personnes âgées, 5 foyers pour personnes en situation de handicap, 10 foyers pour jeunes actifs et / ou étudiants, 5 maisons relais, 52 logements adaptés pour personnes en situation de précarité, 4 aires d'accueil des gens du voyage.

DES DISPARITÉS DE REVENU SELON LES STATUTS D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Une hausse du nombre de personnes logées dans le parc privé

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

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

En moyenne, un propriétaire occupant reste 13 ans dans son logement, contre 8 ans pour les locataires du parc social et 3 ans pour les locataires du parc privé.

Le nombre de ménages aux revenus modestes progresse

Les propriétaires ont des revenus 1,5 fois plus élevés que ceux des locataires du parc privé et 2,5 fois plus élevés que ceux des locataires du parc social. Le revenu moyen des ménages progresse de 2,2 % par an depuis 2003, soit moins rapidement que les prix immobiliers (+5 % pour les appartements neufs et +4 % pour les maisons anciennes sur la même période).

Revenu brut par UC sur Nantes Métropole en 2013 :

propriétaires : **2 460 €**

locataires du parc privé : **1 640 €**

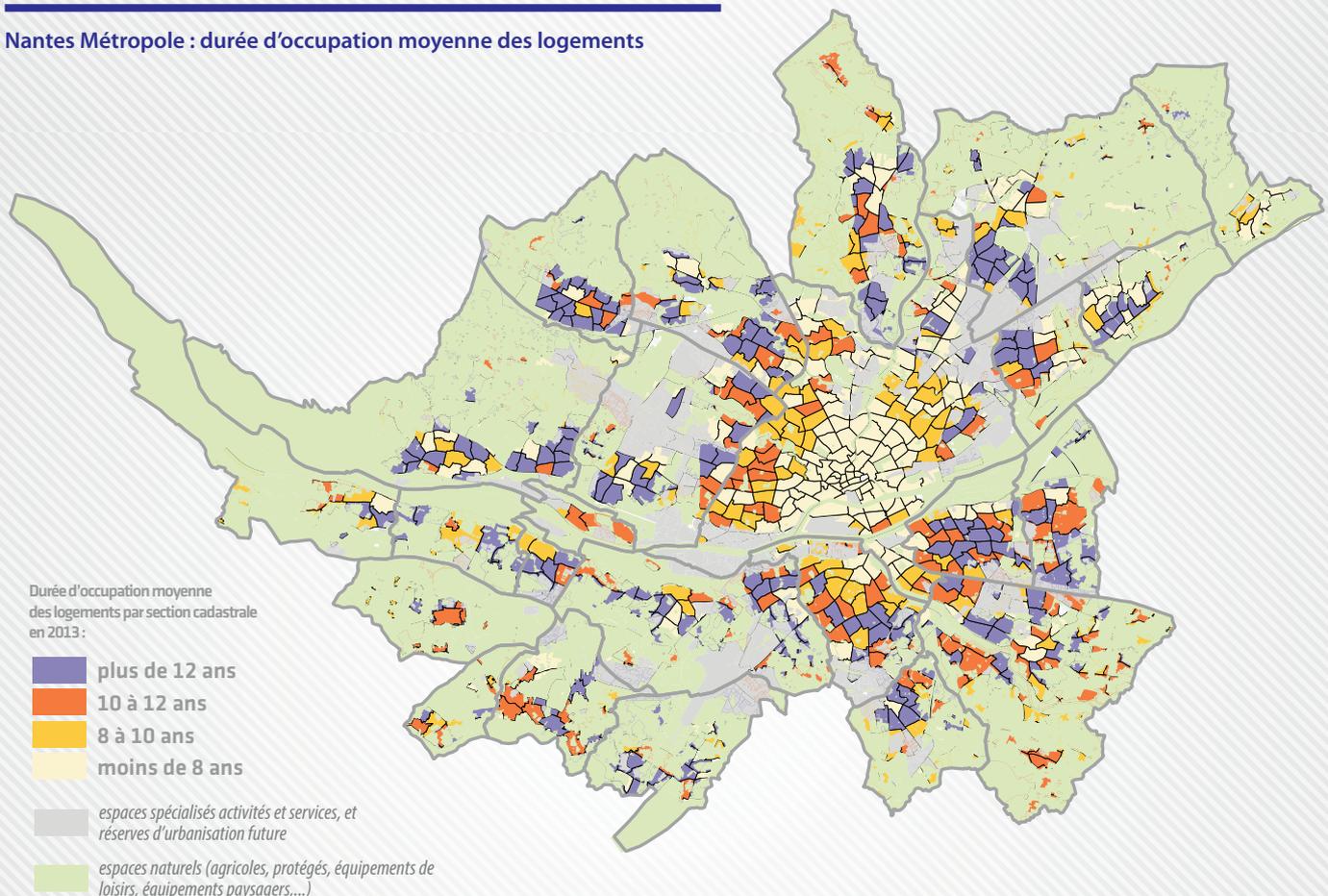
locataires du parc social : **970 €**

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

Aujourd'hui, 38 100 ménages vivent sous le seuil de pauvreté, dont 19 300 sont logés dans le parc locatif social (51 %), 11 800 dans le parc locatif privé (31 %), 6 500 sont propriétaires de leur logement (17 %) et 500 dans une autre situation (1 %).

Le nombre de ménages vivant sous le seuil de pauvreté a progressé de 1,0 % par an entre 2003 et 2013 soit plus rapidement qu'en France métropolitaine (+0,8 % par an). Par ailleurs, sur Nantes Métropole, la pauvreté augmente plus rapidement dans le parc locatif social (+1,8 % par an) que dans le parc locatif privé (+1,3 % par an).

Nantes Métropole : durée d'occupation moyenne des logements



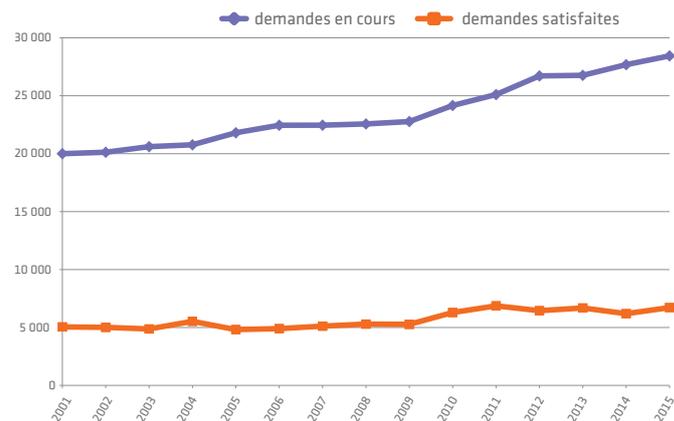
Une demande de logements sociaux de plus en plus importante

La demande locative sociale augmente depuis 2009 de façon plus rapide que dans la période antérieure. On enregistre ainsi 28 441 demandeurs au 1^{er} janvier 2016 dans le territoire de Nantes Métropole contre 27 685 l'année précédente. 40 % des demandes de logements sociaux concernent des locataires du parc social souhaitant changer de logement.

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

Le taux de satisfaction augmente légèrement par rapport à 2014 : 24 % en 2015 contre 22 % en 2014. Les refus restent importants en 2015 avec 4 688 refus enregistrés sur l'année. Leur nombre est cependant en baisse continue depuis 2012 (5 987 en 2012, 5 595 en 2013, 4 906 en 2014). Les motifs les plus fréquemment invoqués sont des caractéristiques du logement ou une localisation inadaptées.

Nantes Métropole : évolution de la demande de logements locatifs



Source : Direction de l'Habitat de Nantes Métropole

L'accessibilité des parcours résidentiels dans la métropole

	LOGEMENT SOCIAL		LOCATIF ABORDABLE	LOCATIF LIBRE		ACCESSION ABORDABLE			ACCESSION LIBRE		
	Parc existant	Parc neuf	PLS	parc existant	neuf	vente HLM	collectif	individuel	parc existant	neuf	
	3.44 €/m ²	6 €/m ²	9.60 €/m ² Shab	10.6 €/m ²	10.99 €/m ²		2 400 à 2 500 €/m ² Shab prkg inclus		Appartements : 2 577 €/m ²	Maison : 285 000 €	3761 TTC €/m ² prkg inclus
Ménages en début de parcours résidentiel											
revenus précaires	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
revenus modestes	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
revenus intermédiaires	NC	NC	●	●	●	NC	●	●	●	●	●
Ménages en milieu de parcours résidentiels											
revenus précaires	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
revenus modestes	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
revenus intermédiaires	NC	NC	●	●	●	NC	●	●	●	●	●
Ménages en fin de parcours résidentiels											
revenus précaires	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
revenus modestes	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
revenus intermédiaires	NC	NC	●	●	●	NC	●	●	●	●	●

Source : Direction de l'Habitat de Nantes Métropole

ENJEUX POUR LES POLITIQUES D'HABITAT MÉTROPOLITAINES

ACCOMPAGNER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

- Répondre au scénario de croissance démographique par une production de logements importante et diversifiée : il s'agit de permettre l'accueil de +75 000 habitants d'ici 2030.
- Anticiper les besoins en logements des habitants du territoire et ajuster en continu les réponses.
- Permettre les parcours résidentiels dans l'ensemble du territoire métropolitain.
- Porter une attention soutenue aux prix de sortie des logements pour qu'ils restent en adéquation avec les capacités d'acquisition des ménages et ainsi éviter leur fragilisation (augmentation de la précarité professionnelle et accroissement de la part budgétaire consacrée au logement).

ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

- Favoriser la proximité Habitat - emploi - services - transports collectifs.
- Evaluer les impacts de la construction de logements neufs et du renouvellement du parc ancien sur les équipements de proximité dans la métropole.

AMÉLIORER LES LOGEMENTS EXISTANTS

- Développer des actions ciblées en matière d'amélioration de l'habitat pour que le parc existant (privé et social) reste concurrentiel et attractif.
- Accompagner le volet habitat des projets de renouvellement urbain dans les quartiers prioritaires politiques de la ville en poursuivant la diversification de l'habitat et en facilitant les parcours résidentiels.

RÉPONDRE AUX BESOINS DES PLUS PRÉCAIRES

- Poursuivre les réflexions engagées dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement sur l'occupation dans le parc locatif social, les parcours résidentiels des locataires du parc social et l'harmonisation des pratiques développées par les différents réservataires.
- Mieux satisfaire les demandeurs de logements sociaux reste un objectif prioritaire pour l'agglomération dans un contexte de précarisation et de fragilisation économique des ménages.
- Poursuivre les réponses aux ménages en situation de difficultés par rapport au logement à travers l'amélioration de l'offre dédiée et le renforcement des passerelles afin de favoriser les parcours résidentiels des ménages.

AFFINER LA CONNAISSANCE

- Mettre en place une veille sur l'impact des constructions neuves vis à vis du parc existant (mesure de la vacance, mesure de l'effet de concurrence neuf/ancien).
- Affiner la connaissance du parc privé existant (transactions, occupation) selon les types de parc (pavillonnaire ancien, copropriétés).

POURSUIVRE L'INNOVATION ET LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

- Rester attentif à l'offre et à la consommation foncière liée à la construction de logements.
- Rechercher la sobriété énergétique dans la construction neuve et la réhabilitation.
- Poursuivre l'innovation aussi bien pour la construction que la réhabilitation autour des nouveaux modes d'habiter ainsi que les nouveaux modes constructifs.

Observatoire de l'habitat de Nantes Métropole et de son bassin de vie - Outil de suivi de la mise en œuvre de la politique de l'habitat métropolitaine (www.auran.org)

Observatoire du logement locatif privé - Aire urbaine de Nantes - Résultats 2015 (www.auran.org)

Les jeunes et leur logement sur Nantes Métropole (www.auran.org)

Les personnes âgées et leur logement sur Nantes Métropole (www.auran.org)

www.observatoires-des-loyers.org

Pour aller plus loin

Auran-366-16