



# Ma ville Demain, Inventons la métropole Nantaise de 2030

Contribution de l'USH des Pays de la Loire

## Synthèse

- **Affirmer leur rôle d'opérateurs urbains, faire reconnaître leurs capacités d'innovation et les déployer, conforter leurs métiers de base, accompagner les ménages dans leurs choix de parcours résidentiels en locatif comme en accession sociale ainsi qu'étendre la palette de services à travers le partenariat, telles sont les missions que les bailleurs sociaux se fixent à l'horizon 2030.**
- Les bailleurs sociaux affichent une attitude volontariste pour **maintenir, voire augmenter la part du logement social** dans le nombre total de logements sur le territoire de Nantes Métropole (passer de 18% du parc actuellement à 21% minimum).
- Ils insistent sur la nécessité que le parc social de 2030 joue un rôle de régulation et **d'accueil des ménages ne pouvant pas se loger dans les conditions de marché parmi lesquels, mais sans exclusive, ceux aux revenus les plus modestes.**
- Les bailleurs sociaux souhaitent que les quartiers d'habitat social de la métropole aient une vocation de **quartiers populaires non stigmatisés** afin de donner envie aux ménages de venir y vivre (en location ou en accession sociale).
- L'idée est **d'accompagner les évolutions de ces quartiers, avec l'appui des politiques publiques**, en tenant compte de leurs opportunités et de leurs qualités intrasèques (proximité du centre ville, niveau d'équipements, desserte transports en commun...).
- Parallèlement, les opérateurs sociaux souhaitent poursuivre et accentuer leur présence dans le tissu urbain à travers les opérations mixtes publiques/ privées en neuf comme en ancien, en locatif comme en accession.
- Le logement social devra continuer à **innover dans l'optique de tirer l'attractivité de la métropole de 2030**, innover sans toutefois stigmatiser **afin de garantir dans la durée la pérennité et la qualité de l'habitat.**
- Il devra **favoriser le lien social, être créateur de service et intégrer les notions d'usage** des bâtiments et des équipements.
- Les bailleurs sociaux considèrent que **la concertation avec les habitants constitue un facteur de différenciation avec les opérateurs privés.**
- Afin de poursuivre l'adaptation de leurs métiers de base d'opérateurs sociaux (du locatif et de l'accession et de bailleurs, ils affirment la nécessité de **trouver des relais dans le milieu associatif** afin d'intensifier l'implication des habitants.
- L'objectif d'ici 2030 serait de rendre les habitants **acteurs de leur parcours résidentiel. C'est-à-dire accompagner et sécuriser leur passage à l'accession à la propriété tout en donnant des « lettres de noblesse » au statut de locataire.** Si ce statut devient un choix, il est essentiel que la mutation des locataires en place soit une orientation partagée par les bailleurs de la métropole.

## 1er axe : combien de logements et d'habitants en 2030 dans le parc locatif social ?

Pour répondre à cette question, les participants se sont basés sur les estimations de construction prévues dans le PLH de Nantes Métropole qui prévoit entre 1 300 et 1 500 logements locatifs sociaux par an sur un total de 5 000 logements nouveaux. D'ici 2030 cela revient donc à construire entre 26 000 et 30 000 logements locatifs sociaux.

Aujourd'hui, sur la métropole nantaise, on évalue qu'un logement construit équivaut à environ un habitant supplémentaire. On estime donc sur cette base que ce niveau de construction engendrera près 30 000 habitants supplémentaires dans le parc locatif social sur les 100 000 projetés d'ici 2030 sur l'agglomération nantaise.

Le parc locatif social comptant 50 000 logements aujourd'hui, (et en tenant compte des capacités des organismes HLM à vendre une partie de son parc mais également à acquérir des logements du parc privé), celui-ci devrait donc atteindre au moins 80 000 logements d'ici à 2030.

Ce chiffre, au regard du nombre total de logements prévu sur la métropole d'ici 2030 (375 000 logements) permettra d'atteindre une part de logement social équivalente à 21% au minimum. Attention, cela suppose d'adopter une attitude volontariste dans la production nouvelle de manière à maintenir un développement de l'offre locative sociale qui soit significative au regard de la promotion privée.

- Les bailleurs sociaux affichent une attitude volontariste pour **maintenir, voire augmenter, la part du logement social** dans le nombre total de logements sur le territoire de Nantes Métropole (passer de 18% du parc actuellement à 21% minimum).

## 2ème axe : Construire pour qui ?

Les participants insistent sur la nécessité de préserver la vocation même du logement social en 2030.

Avec une conception « généraliste » du logement social (cible large avec plafonds de ressources), le parc permet d'accueillir les ménages qui ne peuvent pas se loger dans les conditions du marché.

Toutefois, le parc locatif social doit préserver sa fonction d'accueil très sociale, tout en maintenant une certaine mixité sociale pour ne pas devenir un lieu d'accueil exclusif des plus pauvres. Dans le même temps, le parc locatif social n'a pas vocation à loger l'ensemble des populations les plus précaires, le parc privé devant lui aussi offrir des solutions logements pour ces populations à travers le conventionnement.

- Les bailleurs sociaux insistent sur la nécessité que le parc social de 2030 joue un rôle de régulation et **d'accueil des ménages ne pouvant pas se loger dans les conditions de marché parmi lesquels, mais sans exclusive, ceux aux revenus les plus modestes.**

## 3ème axe : Où seront les logements locatifs sociaux de demain et quelles mixités futures dans les quartiers ?

Les participants préconisent que le logement social se développe dans l'ensemble du tissu urbain et pas seulement en périphérie ou dans les quartiers d'habitat social qui connaissent une forte concentration de logements HLM.

Pour permettre cette plus grande diffusion du parc locatif social, les participants citent plusieurs solutions possibles :

Dans le registre de la recherche de mixité du tissu :

- L'achat de logements privés anciens (des immeubles entiers en co-propriété). Même si ce phénomène reste à la marge, il apparaît comme une double opportunité pour les bailleurs de pouvoir introduire du logement social là où il y en a pas ou peu (centre ville notamment), mais

aussi de ne pas consommer de foncier. Cela pourrait être un levier pour faire revivre certains quartiers anciens.

- Le partenariat avec la promotion privée : dans le cadre du contexte législatif récent, les promoteurs et bailleurs ont appris à travailler ensemble. Il est important de rester « ouvert » au monde privé et de préserver une complémentarité parc privé - parc social.
- La création d'un Etablissement Public Foncier pour faciliter les transactions et contenir ainsi les spéculations. Celui ci deviendrait un véritable acteur négociant les prix en direct avec les autres acteurs privés.

Dans le registre de la banalisation des quartiers :

- Les bailleurs pourraient également contribuer à développer plus de mixité dans les quartiers en développant la vente aux occupants : cela permettrait par ailleurs de stabiliser certaines populations.

- Les bailleurs sociaux souhaitent que les quartiers d'habitat social de la métropole aient une vocation de **quartiers populaires non stigmatisés** afin de donner envie aux ménages de venir y vivre (en location ou en accession sociale).
- L'idée est d'**accompagner les évolutions de ces quartiers, avec l'appui des politiques publiques**, en tenant compte de leurs opportunités et de leurs qualités intrasèques (proximité du centre ville, niveau d'équipements, desserte transports en commun...).
- Parallèlement, les **opérateurs sociaux souhaitent poursuivre et accentuer leur présence dans le tissu urbain** à travers les opérations mixtes publiques/ privées en neuf comme en ancien, en locatif comme en accession.

#### **4ème axe : le parc locatif social participe à l'attractivité et au dynamisme de la ville et de la métropole nantaise**

Le parc locatif social a toujours eu une place à part entière dans le développement et l'évolution de l'agglomération, aussi bien aux niveaux architectural, urbanistique et environnemental.

Le parc locatif social est une chance pour la ville, il est au cœur du développement de la mixité sociale et fonctionnelle (services de proximité, transport, ...).

Le parc locatif social doit donc continuer à participer du développement urbain à travers l'innovation. Ainsi, d'ici 2030, il devra poursuivre sa recherche dans les nouvelles formes urbaines, les nouvelles formes d'habiter, et le vivre ensemble. Il aura ainsi un rôle expérimental encore plus prononcé et confortera son rôle de fabrication de la métropole de demain.

Cela passera par une participation plus active des habitants dans la conception des quartiers et de l'habitat et une plus grande prise en compte de la notion d'usage.

- Le logement social devra continuer à **innover dans l'optique de tirer l'attractivité de la métropole de 2030**, innover sans toutefois stigmatiser **afin de garantir dans la durée la pérennité et la qualité de l'habitat**.
- Il devra **favoriser le lien social, être créateur de service** et intégrer les notions d'usage des bâtiments et des équipements.

#### **5ème axe : quelles implications des habitants en amont et en aval ?**

Les participants ont imaginé une implication plus marquée des habitants à la fois en amont des programmes (pour mieux appréhender la fabrication de la ville), au niveau de la conception des opérations et de leur gestion courante (pour une prise en compte de l'usage) ainsi que leur réhabilitation.

Il s'agit de mieux prendre en compte les besoins et les attentes des locataires de ces logements, afin de les rendre acteurs de la gestion de leur cadre de vie en leur redonnant du choix, des opportunités de prises d'initiative et donc de contribuer à leur bien être et au vivre ensemble.

La qualité du fonctionnement social et de la vie quotidienne dans les Hlm dépend du comportement des habitants, de la façon dont ils s'approprient leur logement et leur environnement, du lien social qu'ils créent autour d'eux : repenser la relation aux locataires, c'est reconnaître l'importance de leur place et de leur rôle dans la vie des quartiers et groupes d'habitation ainsi qu'être à leur écoute.

Concernant la participation concrète et opérationnelle des locataires, des initiatives novatrices sont déjà mises en œuvre (crémaillères participatives, locataires référents, logements éco-responsables...) mais elles restent encore à la marge car elles demandent un investissement important de la part des maîtres d'ouvrage et des usagers. De nouveaux supports d'implication des habitants sont donc à imaginer et de nouveaux partenariats à nouer notamment avec le milieu associatif.

- Les bailleurs sociaux considèrent que **la concertation avec les habitants constitue un facteur de différenciation avec les opérateurs privés.**
- Afin de poursuivre l'adaptation de leurs métiers de base d'opérateurs sociaux du locatif et de l'accession et de bailleurs, ils affirment la nécessité de **trouver des relais dans le milieu associatif** afin d'intensifier l'implication des habitants.

## 6ème axe : Un parcours de vie, un parcours choisi dans le parc locatif social ?

Il s'agirait en 2030 que le quartier où vit le locataire, soit un quartier qu'il a choisi et non un quartier « subi ».

L'objectif est que le locataire de demain s'inscrive plus durablement dans un parcours résidentiel déclenché à son initiative. Ainsi, avec des prix du foncier toujours élevés en 2030, l'accession à la propriété ne serait plus forcément une finalité dans le parcours résidentiel des ménages.

Aujourd'hui, les locataires sociaux sont majoritairement satisfaits de leur habitat (85%) et plus du tiers d'entre eux ont le souhait de bouger à l'intérieur du parc social. En 2030, cette satisfaction devra être soutenue avec des efforts à poursuivre par les constructeurs et gestionnaires sociaux dans le confort, la baisse des charges, et toujours la qualité du service rendu...

- L'objectif d'ici 2030 serait de rendre les habitants **acteurs de leur parcours résidentiel. C'est-à-dire accompagner et sécuriser leur passage à l'accession tout en donnant des « lettres de noblesse » au statut de locataire.** Si ce statut devient un choix, il est essentiel que la mutation des locataires en place soit une orientation partagée par les bailleurs de la métropole.

## 7ème axe : quels rôles des bailleurs sociaux en 2030 ?

Les organismes de logements sociaux revendiquent un rôle d'opérateurs de la ville dans la diversité de ses fonctions et de son habitat : ancien, neuf, aménagement, locatif, accession sociale...

Par ailleurs d'ici 2030, ils souhaitent conforter leurs métiers de base (la construction, l'entretien et de la gestion du logement social) et compléter la palette en développant les partenariats (avec le milieu associatif et le secteur privé). L'objectif est de renforcer leurs missions sociales, d'étendre l'offre de service à l'habitat proposée aux différents types de locataires présents dans le parc social (personnes âgées, jeunes, ...) et de déployer si besoin leur rôle sociétal au service de la qualité environnementale.

Enfin, les bailleurs sociaux, en tant qu'acteurs clés de la politique d'habitat, souhaitent être mieux reconnus pour leurs compétences (comme par exemple l'innovation dans la construction de logements sociaux neufs) et que celles-ci soient mieux exploitées au profit de la pérennité du parc.

- Affirmer leur rôle d'opérateurs urbains, faire reconnaître leurs capacités d'innovation et les déployer, conforter leurs métiers de base, accompagner les ménages dans leurs choix de parcours résidentiels en locatif comme en accession sociale ainsi qu'étendre la palette de services à travers le partenariat, telles sont les missions que les bailleurs sociaux se fixent à l'horizon 2030.