

Observatoire de l'habitat de l'agglomération nantaise et de son bassin de vie



Nantes Métropole

Virginie CHAHINE

Direction Habitat – Service PLH, Observatoire et peuplement
Nantes Métropole 44 923 NANTES Cedex 9
Tel : 02 40 99 48 40

virginie.chahine@nantesmetropole.fr

OBJECTIFS ET DESCRIPTIF DE L'ACTION

Afin de disposer d'une information fiable et régulière sur les marchés de l'habitat, l'Observatoire de l'habitat a été mis en place en 2004.

Cet observatoire est porté par la Direction de l'Habitat de Nantes Métropole et l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise (AURAN).

L'observatoire est structuré selon plusieurs types de productions :

- Réalisation d'études régulières autour de 3 thèmes principaux (ex : ménages précaires et leurs logements, analyse d'évolution du parc locatif social et de leurs occupants), les marchés immobiliers, la projection socio-démographique et territoriale, les besoins des ménages et l'habitat dans les politiques de développement urbain
- Réalisation et diffusion d'analyses thématiques
- Réalisation d'un rapport de synthèse des grandes évolutions constatées
- Etude de faisabilité et apports de données et d'analyses pour les études sectorielles liées à la mise en œuvre des actions du PLH (ex : étude pré-opérationnelle d'OPAH, PIG) ou menées dans le cadre d'autres politiques communautaires (Plan Climat, Développement Urbain...).

TYPE DE BÉNÉFICIAIRES

Acteurs de l'habitat

PARTENAIRES FINANCIERS OU CONTRACTUELS

AURAN.

ENVELOPPE BUDGÉTAIRE AU TITRE DE L'ANNÉE EN COURS

Intégrée dans le budget études de l'AURAN et de la Direction Habitat

BILAN DES ANNÉES PRÉCÉDENTES

Pour répondre à l'ensemble des réflexions nécessaires à l'élaboration du PLH, des études et analyses spécifiques ont été réalisées par les services de Nantes Métropole avec le concours de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Nantaise :

- Un pré-diagnostic portant sur les évolutions sociodémographiques, le parc de logement et les dynamiques de marché avec des zooms par secteurs géographiques de la métropole ;
- Une étude thématique sur les besoins en logement et en hébergement des ménages défavorisés ;
- Une étude thématique sur les besoins en logement et en hébergement des personnes en situation de handicap.

PERSPECTIVES

Dans le cadre du nouveau PLH 2019-2025, plusieurs nouveaux volets vont être développés :

-Mise en place d'un outil de suivi du PLH

Objectifs :

- Mettre en valeur les indicateurs clés de l'habitat permettant une analyse régulière des marchés de l'habitat et de leur évolution aux différentes échelles du territoire : agglomération, secteurs et communes.
- Suivre la mise en œuvre des actions du PLH à partir de la mise en place d'une série d'outils d'observation et d'évaluation sectoriels
- Être un outil d'alerte permanent à destination des élus, services et acteurs de l'habitat.

-Constitution d'un observatoire des copropriétés dans la métropole dont l'outil a été développé en 2019 par l'AURAN.

-Objectifs :

- Renforcer la connaissance du parc de copropriétés afin de déceler en amont les copropriétés fragiles et/ou dégradées.
- Constituer un outil de veille et d'aide à la décision pour des actions de prévention voire curatives à envisager. Un comité partenarial de suivi a été constitué fin 2019 pour enrichir avec les professionnels de l'habitat les données et analyses.

BILAN DES REALISATIONS

L'Observatoire de l'Habitat a poursuivi ses observations du territoire de Nantes Métropole et son aire urbaine ce qui a donné lieu à :

- la mise à jour en lien avec l'agence d'urbanisme (AURAN) de tableaux de bords à l'échelle communale et de quartier présentant des données sur la démographie, sur le parc de logement (production, diversification), sur les dynamiques de marché et sur les parcours résidentiels des habitants.

Actualisés annuellement, ces tableaux de bord sont transmis aux communes et aux élus. Ils sont des supports d'information et de lecture commune. Ils peuvent être des supports d'aides à la décision.

- La mise à jour continue de la base construction neuve et le développement d'un nouvel outil « le référentiel d'opérations d'aménagement (ROA).

Cet outil permet de centraliser sur une seule et unique application web plusieurs couches d'informations :

- le recensement des projets d'aménagement (ZAC, périmètres d'études, OAP...)
- les opérations immobilières constituant ces projets : échelles des tranches, des îlots de projets.
- la base construction regroupant l'ensemble des dépôts de PC créant du logement. En plus du bilan de production sur les années antérieures, cette base construction neuve recense désormais le volume des opérations projetées jusqu'en 2025 ce qui permet d'estimer les livraisons de logements sur les futures années (jusqu'en 2025).

Ces bases sont les références en termes de discussions avec les communes sur le « respect » des objectifs PLH. Ces bases de données sont une des données entrantes dans le modèle de projection démographique réalisé par la Direction de la Géomatique de la Métropole. Elle sert également d'outil de projection des investissements en termes d'équipements (direction de l'eau, direction de l'éducation...)

- Des études de marché immobilier sont été réalisées par la direction de l'habitat pour les besoins liés à des études urbaines, études pré-opérationnelles ou études de programmation conduites par la Métropole. Elles rassemblent de nombreux indicateurs de marché dans le périmètre étudié et ses abords :

- logements neufs à partir des données de l'observatoire de la construction neuve ou de la promotion immobilière OLOMA,



- parc ancien, à partir des données sur les transactions (PERVAL, DVF),
- taux de logement social à différentes échelles,

Ces études permettent d'avoir une approche du marché immobilier et de définir une programmation habitat adaptée au contexte de marché du secteur observé.

- Le diagnostic en continu du parc social mené dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement à travers une analyse du parc de logement social et de son évolution, de l'occupation du parc social et de la demande. Ces analyses permettent d'alimenter les différents groupes de travail de la CIL ainsi que les fiches communales.

Parmi ces groupes de travail, les focus peuplement des QPV se poursuivent.

- La poursuite de l'observatoire des copropriétés : les années 2021-2022 ont permis de consolider les informations présentes dans l'outil Quid Copropriété, d'ajouter des données métropolitaines permettant de compléter l'outil (périmètres patrimoniaux, risques inondation, ruissellements...), d'affiner le calcul de l'indice de vulnérabilité, de mettre à jour les tableaux de bords réalisés à l'échelle des communes et des quartiers.

- L'engagement d'un travail fin de recensement de l'offre de logements dédiés à des besoins spécifiques, avec plus particulièrement en 2023 :

- un travail de cartographie de l'offre de logements dédiés seniors (mise en ligne en 2024) a été réalisé en articulation avec les actions de la feuille de route longévité,

- un travail de cartographie de l'offre de logements dédiés jeunes (mise en ligne en 2024) a été développé dans le cadre des actions prévues par l'observatoire territorial du logement étudiant.

- La conduite de l'Observatoire Territorial du Logement Etudiant

Le 2 octobre 2020, l'Association des Villes Universitaires de France et la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme ont publié le deuxième appel à manifestation d'intérêt pour la création d'Observatoires Territoriaux pour le Logement des Etudiants (OTLE). En raison du contexte actuel de tension renforcée des marchés locaux de l'habitat et de l'intérêt porté à cette thématique, Nantes Métropole a souhaité s'inscrire dans cette démarche.

Le 29 mars 2021, Nantes Métropole a reçu le courrier de labellisation pour un an. Les premiers échanges de cadrage ont eu lieu avec la FNAU. Les travaux préparatoires avec l'Agence d'Urbanisme et la Direction Vie Enfance Jeunesse de la ville de Nantes se sont poursuivis sur l'année 2021 pour définir la gouvernance de l'OTLE.

L'OTLE a été lancé officiellement en mai 2022 dans le cadre d'un comité de pilotage qui se réunira à une fréquence annuelle pour assurer une veille et un partage des enjeux sur le logement étudiant avec les différents acteurs. Il s'est à nouveau réuni en avril 2023 et en avril 2024 afin de partager les enjeux et priorités de travail de l'année.

