

Soutien à la construction neuve de logements étudiants et des jeunes en insertion professionnelle



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

CONTEXTE

Le territoire métropolitain enregistre une croissance démographique élevée, et renforcée dans la période récente : +1,5 %/an de croissance démographique entre 2011 et 2016 contre 1 % dans la période 2006-2011.

Cette croissance est portée par le solde naturelle mais aussi par le solde migratoire : la Métropole présente effectivement une grande attractivité notamment pour les jeunes actifs et les étudiants dont la progression se confirme (59 944 étudiants à la rentrée 2018-2019).

150 500 jeunes âgés entre 15 et 29 ans habitent sur le territoire Métropolitain. Ils seront 176 500 à horizon 2030 selon l'Insee

Avec 65 000 étudiants inscrits à la rentrée 2020 (+ 27% en 10 ans), 1 habitant sur 10 est un étudiant sur la Métropole

OBJECTIFS ET DESCRIPTIF DE L'ACTION

Pour que ce public puisse se loger dans de bonnes conditions et à des prix abordables, Nantes Métropole a souhaité dans son PLH 2019-2025 :

Conforter l'attractivité de la métropole par une offre suffisante et adaptée aux besoins différenciés des jeunes. Il s'agit :

- **De veiller au maintien du développement d'une offre de logements locatifs de petite typologie en centralités**, à des niveaux de loyers contenus pour limiter la tension enregistrée sur cette offre. **Des préconisations qualitatives visent à réorienter les typologies dans la production neuve.**
- **De développer l'offre sociale en logements et en hébergement pour les étudiants et les jeunes actifs pour accompagner l'augmentation de la population jeune et améliorer l'équilibre territorial :**
 - o A destination des étudiants : développer une offre dédiée « sociale », intégrée à la ville (axes de transport en commun, services, etc.) générant des besoins estimés entre 500 à 700 logements sociaux étudiants dans la période 2019-2025 à localiser dans la centralité métropolitaine (centre-ville, Ile de Nantes, sud Loire).
 - o A destination des jeunes actifs et apprentis : le besoin est estimé à 400 places supplémentaires à localiser prioritairement dans la Ville de Nantes et le nord-ouest de l'agglomération.

Le développement de l'offre d'hébergement privée est encadré par le PLUm qui fixe une obligation pour les résidences privées étudiants ou jeunes actifs de réaliser de 25% (à Nantes et Saint-Herblain) à 35% (dans le reste de la Métropole) de logements sociaux ou abordables (PLS).

- **Améliorer les conditions d'information et d'accès au logement des jeunes : un enjeu d'information et de mise en réseau des partenaires**

La maison de l'Habitant qui a ouvert ses portes en avril 2017 se veut un lieu ressources, permettant une réponse globale à tous les habitants en matière d'habitat et de logement. En ce sens, elle doit être à la fois un véritable guichet d'information et conseil sur l'habitat et le logement.

Plus spécifiquement concernant le logement des jeunes, la Maison de l'Habitant a pour missions :

- De délivrer une information générale sur l'offre et les acteurs du territoire vers qui orienter le public selon ses besoins et sa situation
- De développer des liens et partenariats avec les autres structures délivrant une information sur le logement des jeunes, le CRIJ en premier lieu mais aussi les autres lieux d'information du territoire

TYPE D'AIDE

- Subvention/prime (Aide à la Pierre logement social).
- Financement en PLUS ou en PLAI pour les FJT et agrément en PLS pour les structures réservées aux étudiants.
- Garanties d'emprunts pour les logements étudiants financés en PLS/PLAI et PLS.

SECTEUR GEOGRAPHIQUE

Nantes Métropole

TYPE DE BÉNÉFICIAIRES

Organismes HLM

MONTANT DE L'AIDE (AIDES FORFAITAIRES) OU POURCENTAGE

Financement mis en place au titre du PLUS et du PLAI, mais pas de financement à destination des opérations en PLS.

PARTENAIRES FINANCIERS OU CONTRACTUELS

Etat

ENVELOPPE BUDGÉTAIRE AU TITRE DE L'ANNÉE EN COURS

Budget 2024 : pas d'enveloppe spécifique (cf. enveloppe destinée au logement social).

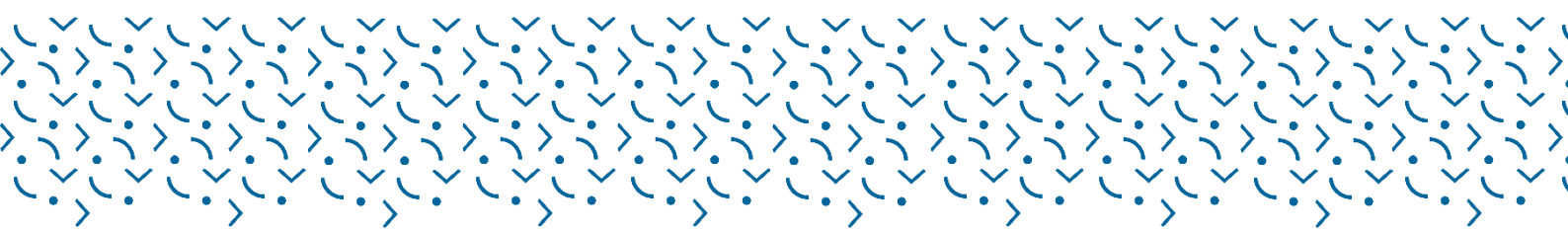
BILAN DE L'ANNÉE PRÉCÉDENTE

Au bilan, en 2023, ont été financées deux opérations de logements dédiés étudiants :

- 34 logements étudiants PLS gérés par LNH au sein d'une résidence étudiante privée de 135 logements au total réalisée par Lamotte, rue Louis Blanc - Ilot Chocolat dans l'Île de Nantes.
- 10 logements étudiants PLS au sein de l'EHPAD Mellinet à Nantes, gérés par Harmonie Habitat.

S'y ajoutent 3 opérations intégrant 50 logements sociaux fléchés pour des jeunes de moins de 30 ans (disposition ELAN) :

- 4 logements sociaux fléchés gérés par LNH à Basse Goulaine, 59 rue du Moulin Soline au sein d'une opération de 26 logements réalisée par Lamotte.



- 28 logements sociaux fléchés portés par NMH au sein d'une opération de 132 logements (ordinaires et coliving) réalisée par Bati Nantes et Lamotte dans la ZAC Pré Gauchet (îlot 8E-8D)
- 18 logements sociaux fléchés portés par NMH au sein d'une opération de 72 logements étudiants et jeunes actifs privée portée par Bati Nantes au 45 bd Lauriol à Nantes.

Au bilan, depuis 2019 :

- 8 opérations de résidences étudiants et/ou jeunes actifs ont été financées entre 2019 et 2023 totalisant 466 logements répartis en :
 - 262 logements PLS étudiants,
 - 204 logements en résidence jeunes actifs.

Plus globalement, depuis 2019, 347 logements en résidences jeunes actifs et 299 logements étudiants ont été livrés à Nantes Métropole.

- S'y ajoutent six opérations intégrant une offre de 99 logements identifiés comme prioritairement destinée aux jeunes de moins de 30 ans (disposition issue de la loi ELAN), réalisées à Orvault, Sainte Luce-sur-Loire, Basse-Goulaine et Nantes. Il s'agit d'une offre de logements dont le bail est de 12 mois renouvelable tant que le jeune remplit les conditions (âge et ressources).

L'évaluation à mi-parcours du PLH a mis en avant le bilan positif en matière de réalisation des actions et l'atteinte des objectifs quantitatifs mais leur impact limité par le ralentissement de la production. En effet, le durcissement des conditions d'accès et de mobilité dans le logement impacte l'ensemble des habitants et parmi eux, les jeunes et notamment les étudiants sont impactés par la crise du logement.

Dans le cadre du plan de relance est inscrite une nécessaire actualisation des besoins et l'établissement d'une programmation pluriannuelle partagée avec les acteurs du logement jeunes pour les années à venir. Pour répondre à court terme aux besoins, un travail partenariat à engager avec les acteurs du logement pour identifier des solutions d'urgence pour les étudiants (cellule urgence) et plus globalement des jeunes (logements chez l'habitant, habitat intercalaire...).

PERSPECTIVES

Dans le cadre du nouveau PLH 2019-2025, une nouvelle programmation va être établie en lien avec les acteurs du territoire.

La Maison de l'Habitant va également poursuivre son action autour de l'information à destination du public jeune.

