

# **Interview de Patrick Pailloux, directeur d'études à l'AURAN (Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise)**

**Comment se porte l'immobilier nantais actuellement, en particulier sur le quartier de l'Île de Nantes ? La crise économique a-t-elle un réel impact ?**

Patrick Pailloux – Le marché immobilier nantais, il faut l'appréhender d'une manière un peu plus large que l'Île de Nantes, est particulièrement actif. Il est actif pour différentes raisons et une absolument majeur, c'est que l'on est en croissance démographique. On croît en termes d'habitants et ça sous-entend qu'on a donc une demande en logement qui est particulièrement soutenue.

Dans les 20 prochaines années, on attend de l'ordre de 100 000 habitants nouveaux sur le territoire. Et en fonction de ces 100 000 habitants nouveaux, il y a une offre de logements à proposer : c'est le fameux 5 000 logements à construire chaque année, qui a été décidé par les élus de la métropole au travers de leur PLH. Donc le marché, il est particulièrement dynamique par rapport à ça.

On a eu sur les années 2010-2011 un niveau de construction particulièrement élevé ; on a dépassé les 8 000 logements construits chaque année. On vient d'avoir les chiffres pour l'année 2012 : le niveau de construction reste très élevé. Il n'y a pas de crise aujourd'hui sur Nantes Métropole, on n'a pas d'alertes de type chute de la construction ou des indicateurs immobiliers qui annonceraient une forte baisse.

On a effectivement un certain réajustement des prix, où les choses paraissent un peu plus compliquées – si on doit parler de crise – c'est les territoires qui sont en dehors de l'agglomération, notamment les territoires dits péri-urbains et les quartiers, les villes qui sont mal reliés par les transports collectifs. C'est ça qu'il faut retenir.

Sur l'Île de Nantes, on a un marché qui reste particulièrement dynamique en termes de constructions et aussi en termes de reventes de logements (ça aurait pu ne pas s'élever). Voilà en quelques mots sur ce qu'on peut dire sur ce marché.

Et peut-être juste pour finir sur une stat qui vient de nous arriver, ce sont ceux de la Chambre des Notaires, qui annonce une baisse des prix sur, par exemple, les maisons anciennes et les appartements de l'ordre de 2 à 5% sur la ville et sur Nantes Métropole ; ce qui est particulièrement faible. On peut parler d'une stabilité.

Quand vous mettez les chiffres en face des statistiques, on ne voit pas cette montée forte des prix. On ne la voit pas. On a toujours des revenus qui sont moyens sur l'IDN. Par contre, on a quelques beaux immeubles qui tirent cette idée, que l'île devient l'île des bobos.

Par contre, l'île est totalement impactée par les marchés immobiliers de l'agglomération nantaise. C'est-à-dire, que dans les grandes aggllos de France aujourd'hui, les prix ne font qu'augmenter. Il y a certaines parties de la population qui sont obligées de quitter l'agglomération pour accéder à la propriété ; c'est ça qu'on appelle l'étalement urbain dans notre jargon. L'IDN participe aussi à, enfin, les prix augmentent aussi.

**Quelles sont les différentes étapes de construction en termes de logements sur l'IDN depuis la fermeture des chantiers navals en 1987 ? Est-ce que les objectifs ont changé depuis ?**

Si on revient un peu à l'histoire. Vous avez le cœur historique (République – Les Ponts), qui est l'habitat ancien, traditionnel. Ensuite, vous avez la pointe Est avec la partie Beaulieu, qui est une île avec des comblements des bras de la Loire, pour ne former plus qu'une île. Et après, vous avez la phase un peu de renouvellement sur la pointe Ouest. Voilà grosso modo les 3 phases.

Mais aujourd'hui, j'ai le sentiment quand on regarde l'île que la construction neuve elle s'opère sur l'ensemble du territoire. On n'est moins en phasage comme on a pu l'être à une certaine époque. Aujourd'hui, le foncier est rare. Aujourd'hui, chaque temps creux « s'est exploité » pour construire des logements. D'ailleurs, il suffit de s'y promener et on voit bien que la notion de phase est peut-être moins adaptée aujourd'hui que il y a quelques années.

Depuis 1995, il y a eu 5 ponts nouveaux. Donc, ça élargit l'accessibilité possible du territoire vers les rives. Les promoteurs immobiliers savent bien que 1 pont, c'est une attractivité, un marché en plus. Parce que s'il y a des piétons, c'est que ça relie un quartier à un autre, d'activité, d'habitats ou d'équipements. L'île de Nantes devient maintenant quasiment un ponton de Paris d'ailleurs. Au niveau de l'Île de Nantes, on ressemble à Paris. Ailleurs, c'est nul, c'est-à-dire l'autre côté entre Bellevue et Île de Nantes (pont de Bellevue) et pont de Cheviré : il y a un vide, un vide sidéral. Ça va être d'ailleurs notre sujet prochainement.

Sur la dernière décennie, l'IDN est un des quartiers de Nantes qui progresse le plus vite en termes de croissance de population : elle tourne à 1,7% chaque année, alors que la moyenne de Nantes, c'est 0,5%. C'est trois fois cette croissance là. On voit que cette croissance est dans tous les quartiers, hormis peut-être la partie plus centrale – Beaulieu / Mangin – la partie plus historique.

Ça ne veut pas dire qu'on n'y construit pas dans la partie historique. Mais ça rejoint le fait que quand on est dans des quartiers un peu plus anciens, on a une moyenne des ménages qui a tendance à se réduire : vous avez beau rajouté des logements, la population n'augmente pas, parce qu'il y a de moins en moins de gens par logement dans les logements existants.

Ce quartier (IDN, ndlr) participe pleinement à la croissance de l'agglo. Ça été d'ailleurs une des révélations de l'Atlas ; on n'avait pas conscience que c'était à ce point.

**Pouvez-me dire quels sont les profils de ménages, de familles, qui occupent les logements de l'IDN ?**

Si on devait faire un « portrait-robot », ça serait plutôt des personnes seules, mais pas seulement ; il y aussi beaucoup de familles qui vivent sur ce territoire-là. Toutes les CSP sont représentées sur ce territoire là, avec une surreprésentation des ouvriers et des salariés. Ils occupent un peu plus de la moitié. Effectivement, des revenus aisés, mais

aussi des revenus faibles.

Aujourd'hui sur ce territoire, c'est 17% des ménages qui vivent sous le seuil de pauvreté. C'est qu'ils ont moins de 720 € par mois pour vivre. C'est au dessus de la moyenne de Nantes Métropole (qui est à 14%) et c'est comparable au taux de la ville de Nantes.

On a le sentiment que cela devient une « île de bobos » quand on s'y promène ou quand on interroge 2-3 personnes. On a posé la question suivante il y a 2 ans aux habitants de la ville de Nantes, des différents quartiers de Nantes Métropole : « Diriez-vous que dans votre quartier vit des catégories plutôt modestes, des catégories moyennes, des catégories aisées ou toutes sortes de catégories sociales ? ».

Et là, on a été surpris sur le quartier IDN. 25% des gens nous disent « qu'autour de moi, vivent des catégories modestes » : c'est le taux le plus élevé sur Nantes Métropole. C'est 5 points au-dessus de la moyenne de la ville de Nantes et c'est 6 points au-dessus de la moyenne de Nantes Métropole.

« Est-ce que vit des catégories aisées autour de moi ? » Seulement 5 % gens disent que vivent des catégories aisées, alors que sur Nantes, c'est 19%.

En clair, plutôt des personnes seules, plutôt des actifs, plutôt des mobiles. Mais plutôt des classes moyennes et aussi des revenus aisés, mais aussi une forte proportion de gens avec des critères de pauvreté importants.

### **Quelles perspectives d'ici 2030 pour le logement sur l'IDN (surface constructible, projets de constructions de logements privés/sociaux, capacité d'accueil, etc.) ?**

Sur l'île de Nantes, il reste de la place. Il y a des hectares qui restent pour l'urbanisation, qui sont importants, mais à près de 2% du territoire disponible pour l'urbanisation. On a 93% déjà urbanisés. Et dans cet espace déjà urbanisé, il y a pleins de solutions pour soit renouvelé la ville sur elle-même ou bien construire de manière plus différente, plus dense. Donc il y a un potentiel qui est particulièrement fort. De manière plus précise, c'est une question à réserver à la SAMOA.

A grande maille, au niveau macro, le potentiel est particulièrement fort. C'est pour cela que l'on se penche tous sur ce point qui est central. Ce qui est intéressant aussi, c'est que l'agglo a besoin de construire et l'IDN est un espace qui permet de la construction ; ce qui est important, c'est ce que pensent les habitants. Et les habitants sont pour une croissance du parc de logement sur ce territoire.

(...) Comme on est dans un territoire très central, l'offre en locatif se développe. Mais l'IDN agit sur les deux segments : elle propose aussi de plus en plus de logements à la propriété, notamment à travers des actions de logements abordables, de choses comme ça, pour réduire un peu les coûts, pour que les classes moyennes puissent rentrer.

Certes, beaucoup de logements locatifs, un développement fort du logement locatif, mais aussi un axe sur l'accession à la propriété – qui est fondamentale pour développer un territoire. Sinon, si vous n'avez pas cette mixité, vous ne réussissez pas le très haut niveau de mixité qu'on a sur ce territoire.

(...) Et plus l'offre s'étoffe, en plus, vous êtes sur un site remarquable : vous avez l'eau, à quelques minutes à pied du centre ville historique. En plus tous les promoteurs immobiliers aiment y aller, en plus on pense que c'est bobo, etc. Donc, vous avez tous les ingrédients du cocktail qui faut pour s'y installer et que ça se développe.

### **Comment se répartie l'offre de logements sociaux ?**

Tout à l'heure, je vous avais dit qu'il y avait 17% des gens qui vivaient sous le seuil de pauvreté sur l'IDN (soit 1 600 individus, ndlr) : 54% de ces 1 600 personnes sont dans le parc privé, dans le parc locatif privé. Seulement 36% sont dans le parc locatif social et 8% sont propriétaires de leur logement.

Ça sous-entend quoi ? Parce que l'offre de logement social c'est pour les personnes les plus défavorisées ou les revenus les plus moyens d'entre nous. Certes, il faut continuer à construire du logement social, mais être attentif aussi à tout ce qui se passe dans le parc privé, concernant les populations les plus précaires. Ne pas s'enfermer dans un prisme qui serait que le logement locatif social.

Par rapport à la question, l'offre est-elle suffisante ? Je serais tenté de dire, comme l'ensemble de l'agglomération, non. D'ailleurs, la loi oblige à monter le nombre de logements sociaux et c'est pour ça que l'on a une politique particulièrement volontariste en termes de constructions de logements sociaux depuis quelques années, depuis des années d'ailleurs sur Nantes Métropole.

Donc effectivement, ce quartier là, il doit arriver à 25% de logements sociaux dans les prochaines années. Il est à 22% aujourd'hui, mais toujours avec le même regard ; c'est-à-dire que le logement social, il y a pleins de logements sociaux différents, suivant le type de revenu. Vous avez des loyers très très bas et des loyers moyens.

Ça serait une erreur de produire que du locatif social pour les plus défavorisés. Il faut proposer du logement social presque pour tous. Diversifier. Il ne faut pas oublier que sur Nantes Métropole, il y a 65% qui sont sous le barème des logements sociaux. Continuer à en construire et continuer à diversifier l'offre, ça me paraît vraiment important.