



ZOOM SUR LA NANTAISE D'HABITATIONS

La Nantaise d'Habitations est une Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) créée en 1919, filiale du Groupe Action Logement. Première ESH de Loire-Atlantique, elle gère un parc locatif de plus de 14 000 logements dans un souci permanent du bien-être de ses locataires. Son siège social est situé sur l'île de Nantes.

nantaise-habitations.fr

+14 000
logements

87%
du parc sur la métro-
pole nantaise

Visuels
disponibles ici.

La Nantaise d'Habitations développe une démarche d'acceptabilité de la construction sociale neuve pour les riverains.

Face à la multiplication du nombre de recours déposés sur les permis de construire, La Nantaise d'Habitations, première Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) de Loire-Atlantique, met en place une démarche d'acceptabilité des projets immobiliers. Cette initiative vise à améliorer l'acceptation des constructions neuves par les riverains afin de contribuer à relancer le développement immobilier dans la métropole nantaise en baisse depuis 2020.

Répondre aux défis du logement social dans la métropole nantaise

Depuis 2020, la métropole nantaise connaît une crise du développement immobilier avec une production de logements neufs inférieure aux objectifs du Plan Local de l'Habitat (3 000 logements autorisés en 2023 pour un objectif de 6 000 logements par an). Cette situation s'explique par l'augmentation des prix du foncier, des coûts de construction et des taux d'intérêts à laquelle s'ajoute la pression citoyenne pour limiter la densification urbaine. Pour répondre aux enjeux du territoire en matière de logement social (plus de 38 000 demandes sur la métropole et 57 000 dans toute la Loire-Atlantique), La Nantaise d'Habitations a initié une démarche d'acceptabilité des projets de construction de logements sociaux auprès des riverains.

Favoriser les échanges avec les riverains pour limiter le nombre de recours...

Cette démarche consiste à aller à la rencontre des riverains en amont du dépôt de permis de construire pour leur présenter le projet et écouter leurs éventuelles remarques. Un groupe de travail interne accompagné par le cabinet City-Neo, Assistant en Maîtrise d'Usage, a été mis en place pour identifier les meilleures solutions. La méthodologie retenue inclut une réflexion sur la concertation pour chaque nouvelle opération, l'association de la Commune à chaque phase du projet et l'organisation de rencontres individuelles avec les riverains sur une période courte. Des supports de communication spécifiques ont été conçus pour faciliter ces échanges. « Dans notre activité, nous constatons que le nombre de recours ne cesse d'augmenter, même dans des ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) où nous n'étions jamais confrontés à cette situation puisque nous construisons sur des terrains qui ne sont pas encore habités. Cette démarche de transparence et d'information auprès des riverains n'est pas une assurance tous risques. Elle n'empêchera pas tous les recours mais nous espérons qu'elle permettra d'en désamorcer une grande partie. Nous avons également engagé cette démarche pour permettre aux Communes de continuer à être proactives dans leur développement immobilier. » souligne Thomas Caudron, Directeur Général de La Nantaise d'Habitations.



Thomas Caudron, Directeur Général de
La Nantaise d'Habitations.

... et l'allongement des délais

Le dépôt d'un recours peut retarder un projet de plusieurs mois, voire de plusieurs années. L'allongement des calendriers impacte le budget des opérations dans la mesure où le coût des matériaux et des travaux continue à augmenter. « *La mise en place d'une démarche d'information et de concertation avec les riverains pour les nouvelles constructions est une priorité pour notre métropole. Face à la recrudescence des recours sur les permis de construire, nous devons repenser notre approche en urbanisme pour limiter ces recours qui allongent considérablement les délais de construction* » explique Pascal Pras, Vice-Président de Nantes Métropole. « *La crise du logement se fait de plus en plus pressante, avec une augmentation significative des besoins en habitations sur notre territoire. Il est impératif de réduire ces délais de construction tout en maintenant la qualité de vie des habitants, la transparence des processus et le respect de l'environnement. La recrudescence des recours est un signal clair : nous devons redoubler d'efforts pour engager un dialogue ouvert avec toutes les parties prenantes. Cette démarche contribuera à fluidifier nos processus et à garantir des constructions plus sereines, en harmonie avec le tissu urbain existant et l'environnement* ».



Pascal Pras, Vice-Président de Nantes Métropole. ©D.R.

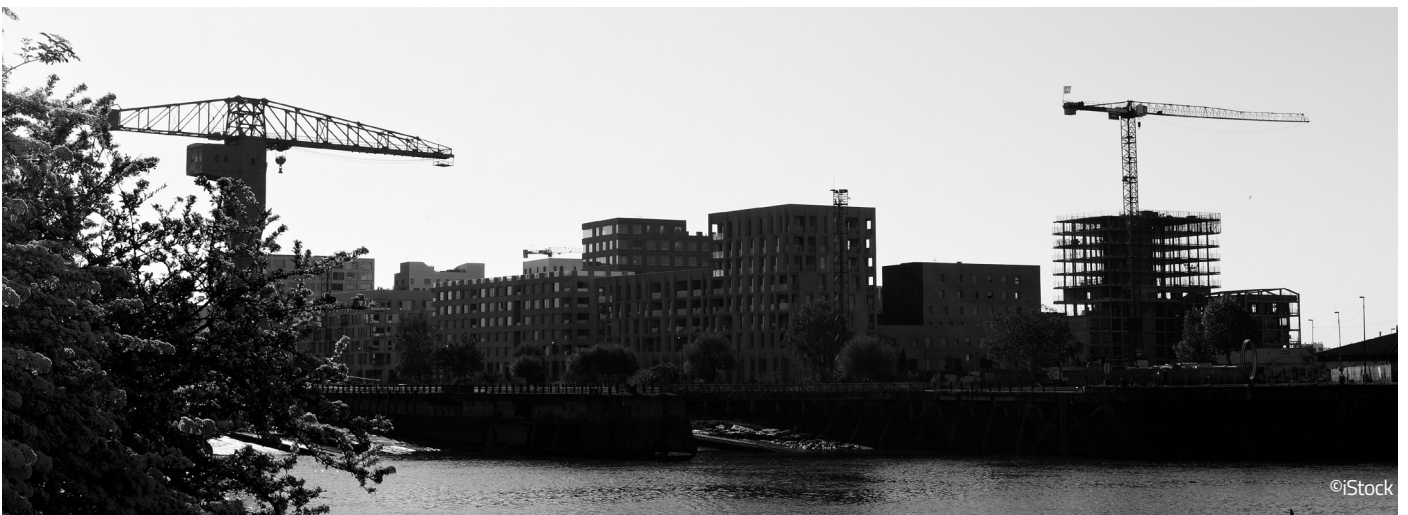
En allant à la rencontre des riverains en amont du dépôt du permis de construire, le bailleur a la possibilité d'amender le projet pour tenir compte de leurs échanges et y intégrer autant que possible leurs remarques. « *L'insatisfaction quant aux nouveaux projets peut être limitée et nous contribuons à prévenir l'impact administratif et financier des recours sur les collectivités* » précise Cyrille Gallez, Directeur du Développement et de la Construction de La Nantaise d'Habitations et pilote du groupe de travail.

Une démarche collective et proactive en cours de lancement



Cyrille Gallez, Directeur du Développement et de la Construction de La Nantaise d'Habitations.

Dès le mois d'octobre, tous les projets en maîtrise d'ouvrage directe de La Nantaise d'Habitations seront examinés pour déterminer s'ils nécessitent ou non le déploiement de cette démarche de concertation riveraine. « *Cela doit devenir un automatisme au sein de nos équipes. Nous travaillons conjointement avec les agences de proximité et le service commercial pour faire un scan global du projet et identifier les éventuels risques de recours. Après avoir échangé avec l'architecte, nous listons les éléments du projet sur lesquels nous avons une marge de manœuvre. Sur le terrain, cela nous permet de pouvoir apporter des réponses concrètes aux questions posées et d'annoncer ce qu'il est possible ou non d'ajuster dans le cadre de l'opération.* » détaille Cyrille Gallez. Pour chaque projet, les équipes de La Nantaise d'Habitations commencent par étudier sa nature par rapport à son environnement. « *Si l'on envisage de construire un bâtiment collectif au sein d'un tissu pavillonnaire, nous pouvons anticiper des craintes des riverains quant à l'apparition d'un vis-à-vis potentiel ou à l'augmentation du besoin en stationnement.* » poursuit-il. Les équipes collectent également auprès de la Commune des informations sur l'environnement de l'opération projetée. « *C'est une démarche collective : ensemble, nous définissons la nécessité ou non de lancer la démarche d'acceptabilité sur le terrain* ».



LA NANTAISE D'HABITATIONS

L'Atrium - 1 Allée des Hélices
BP 50209, 44202 Nantes cedex 2

 La Nantaise d'Habitations

CONTACT PRESSE

padam RP | Pauline CHOTEAU
07 50 01 83 78 | pauline@padampadampadam.fr
padampadampadam.fr