LES DÉFIS ÉNERGÉTIQUES DU SECTEUR DU LOGEMENT FACE AU DYNAMISME DU TERRITOIRE

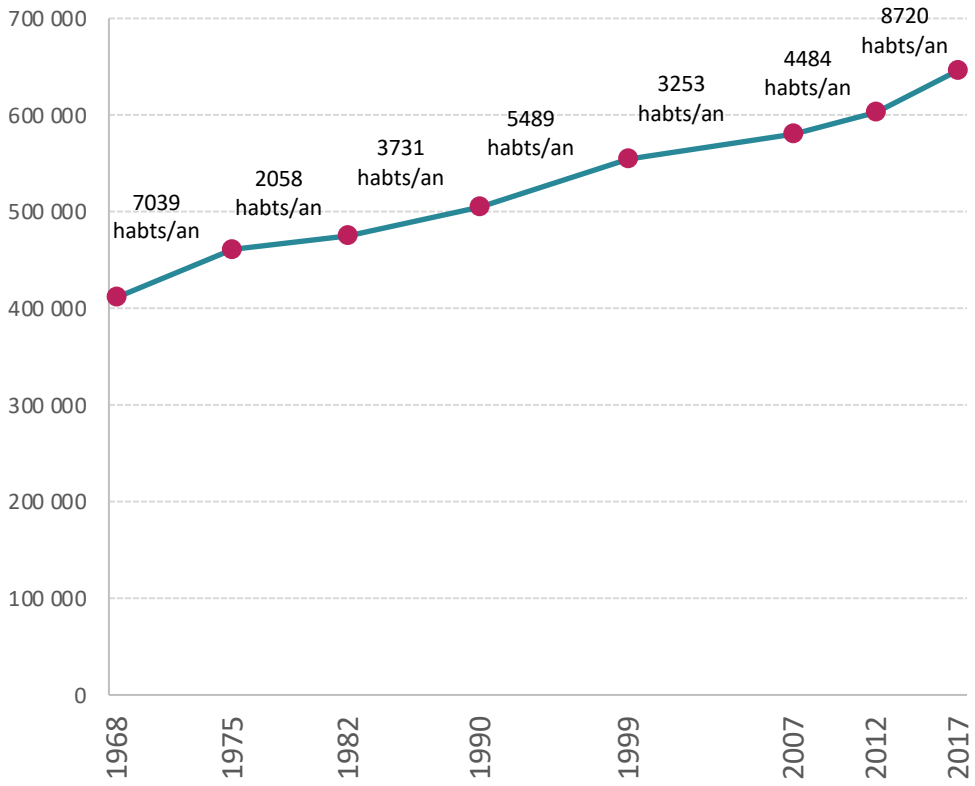
Webconférence #1 Institut KERVEGAN
8 décembre 2020

Hervé PATUREAU, Directeur du pôle Habitat, Démographie et Planification territoriale
herve.patureau@auran.org

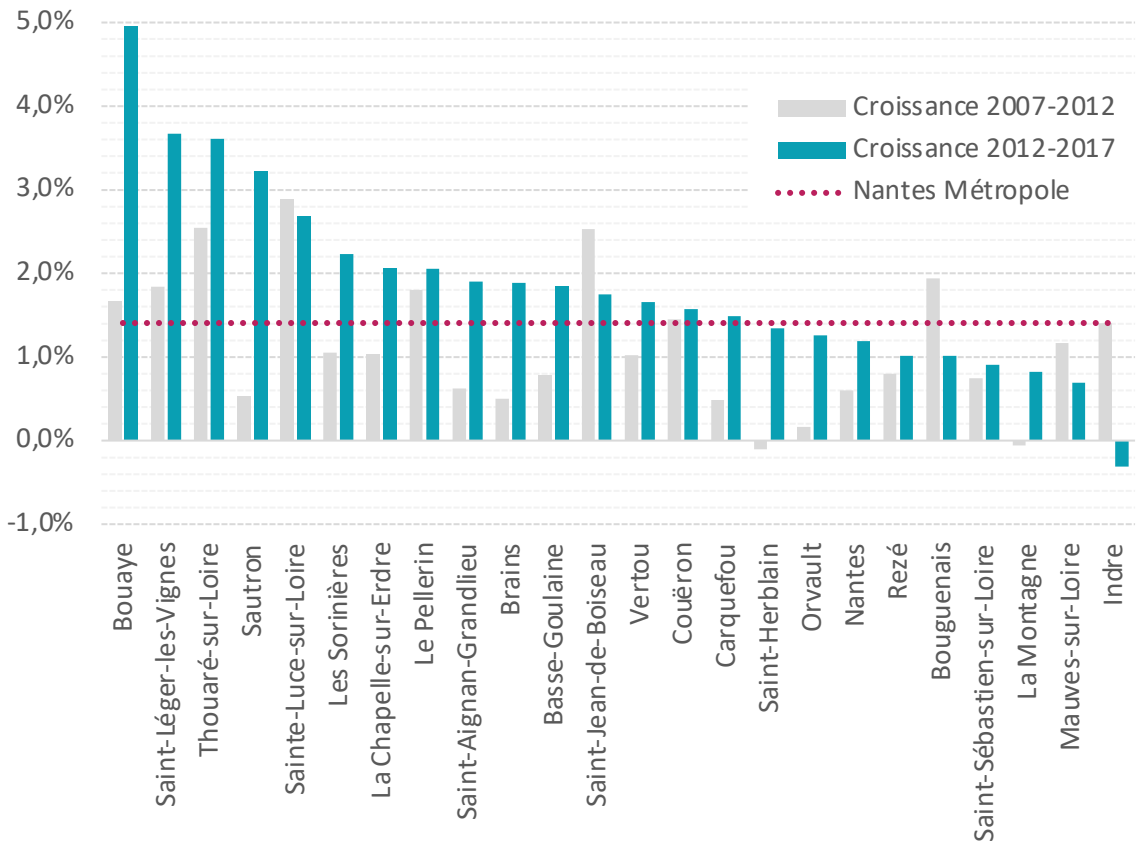
DES FONDAMENTAUX DÉMOGRAPHIQUES EXOGÈNES À L'ACTION PUBLIQUE LOCALE

La métropole nantaise est en croissance démographique

Evolution de la population depuis 1968



Rythmes annuels de croissance par commune (Nantes Métropole)



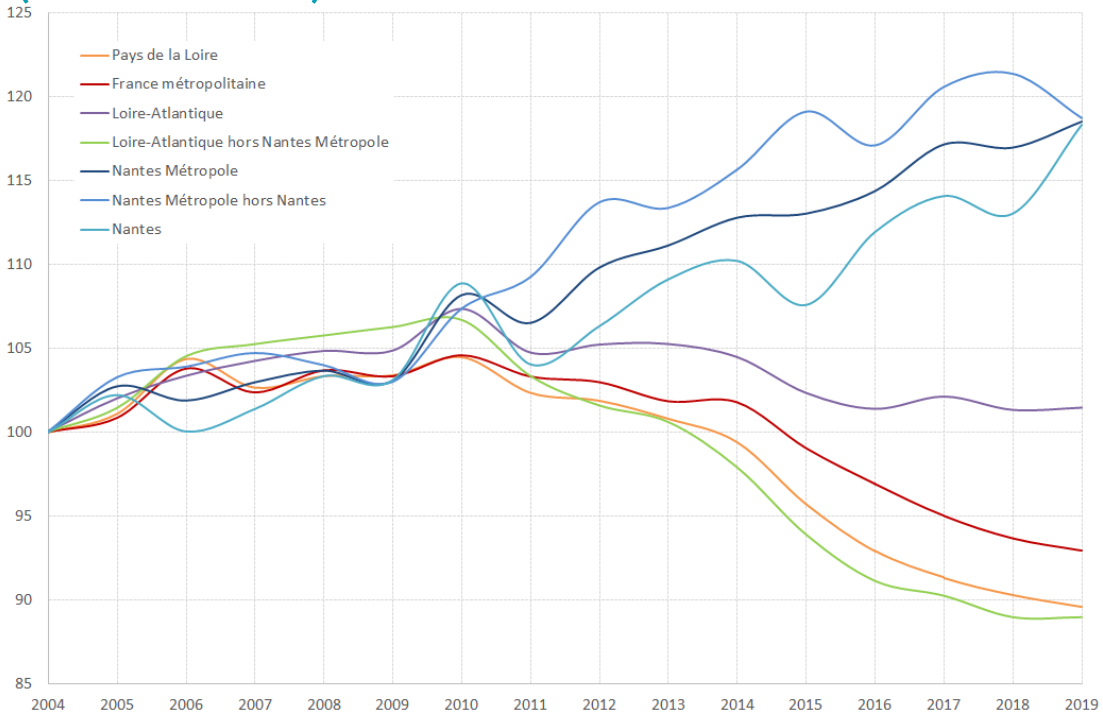
=> Cette tendance locale n'est pas sans cause et sans conséquences : plus de monde à loger, etc.

AURAN

DES FONDAMENTAUX DÉMOGRAPHIQUES EXOGÈNES À L'ACTION PUBLIQUE LOCALE

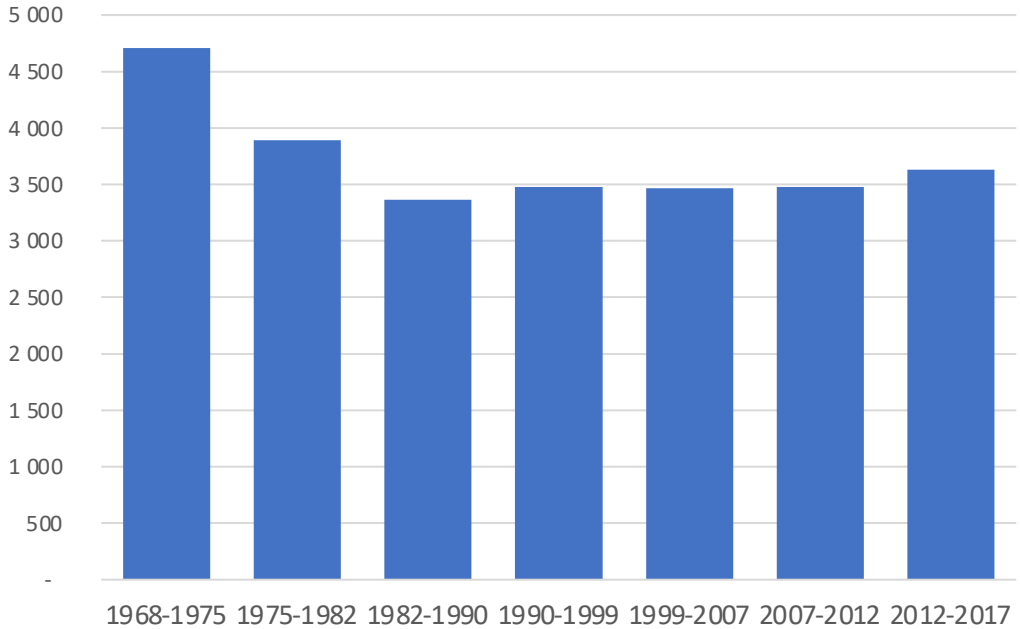
Cette croissance est alimentée d'une part par l'apport naturel

Evolution du nombre de naissances entre 2004 et 2019 (base 100 en 2004)



Source : Auran d'après Insee – Etat civil

Evolution du solde naturel de Nantes Métropole depuis 1968



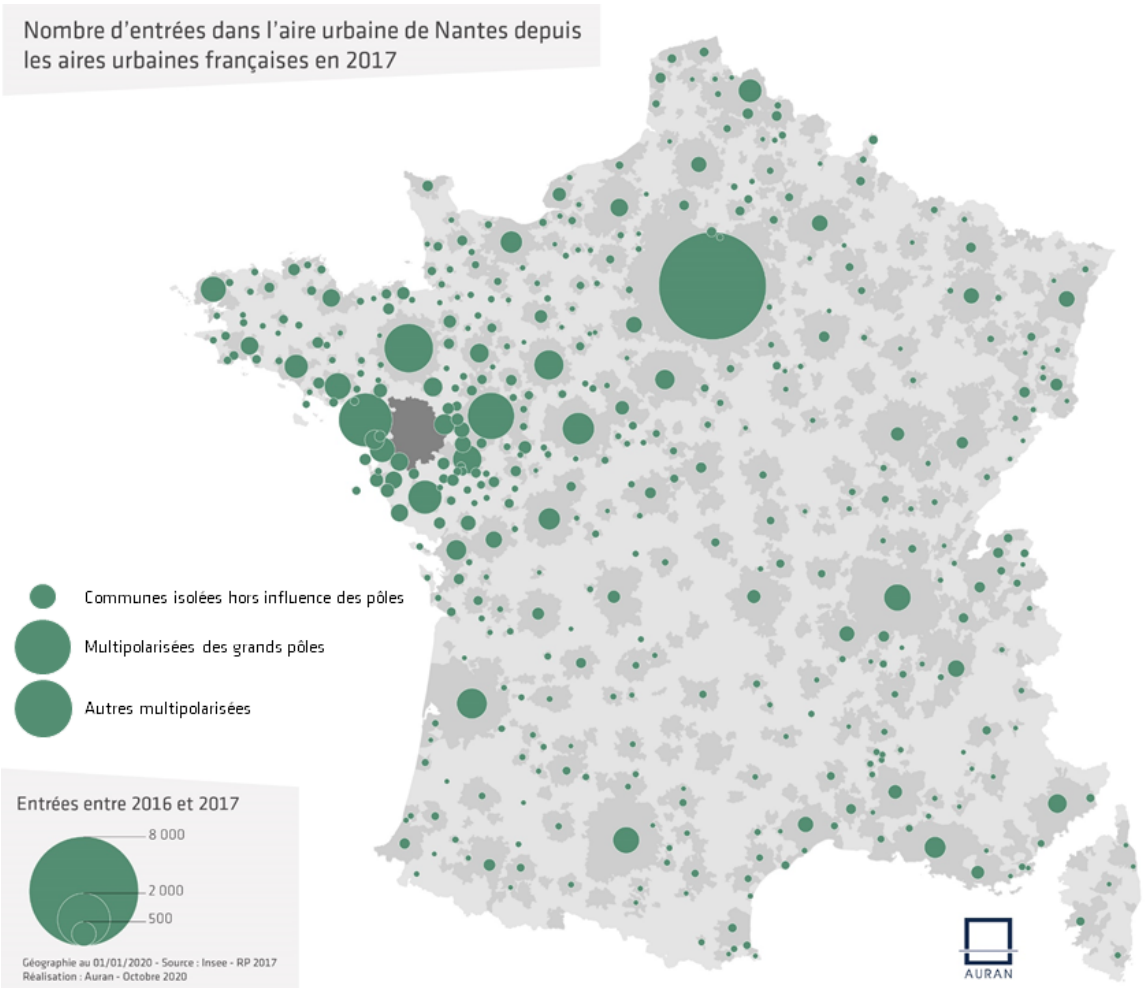
L'apport naturel est resté soutenu dans la métropole, c'est-à-dire qu'il y a plus de naissance que de décès.

Il est à noter que le nombre de naissance continue de progresser dans les communes de Nantes Métropole, à l'inverse des tendances nationales, régionales et même départementales…

AURAN

DES FONDAMENTAUX DÉMOGRAPHIQUES EXOGÈNES À L'ACTION PUBLIQUE LOCALE

...et d'autre part par un apport migratoire important



Un excédent migratoire pour toutes les tranches d'âges
Des effets de la démographique nationale : étudiants, vieillissement...
Des suites logiques de la dynamique économique locale (créations d'emploi...)

Des excédents migratoires sur toutes les tranches d'âge :

étudiants

15 - 24 ans : + 4 000 pers./an

Jeunes actifs et familles...

25 - 44 ans : + 6 900 pers./an

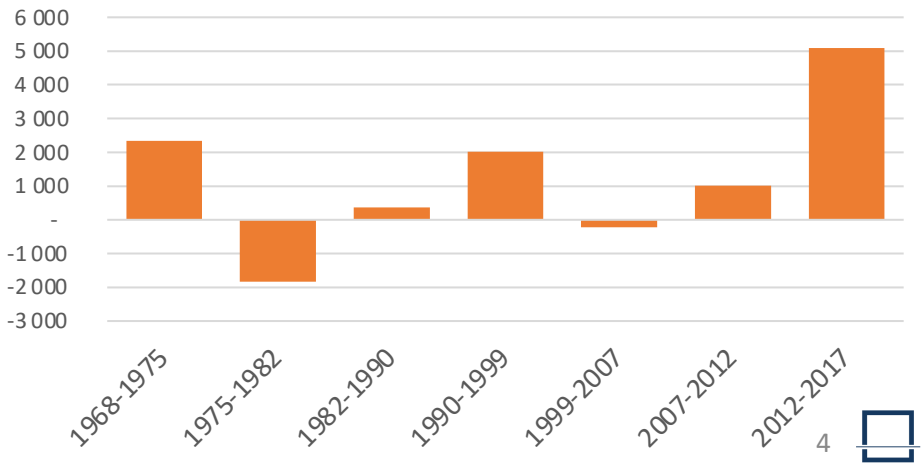
0 - 15 ans : + 2 700 pers./an

... avec enfants

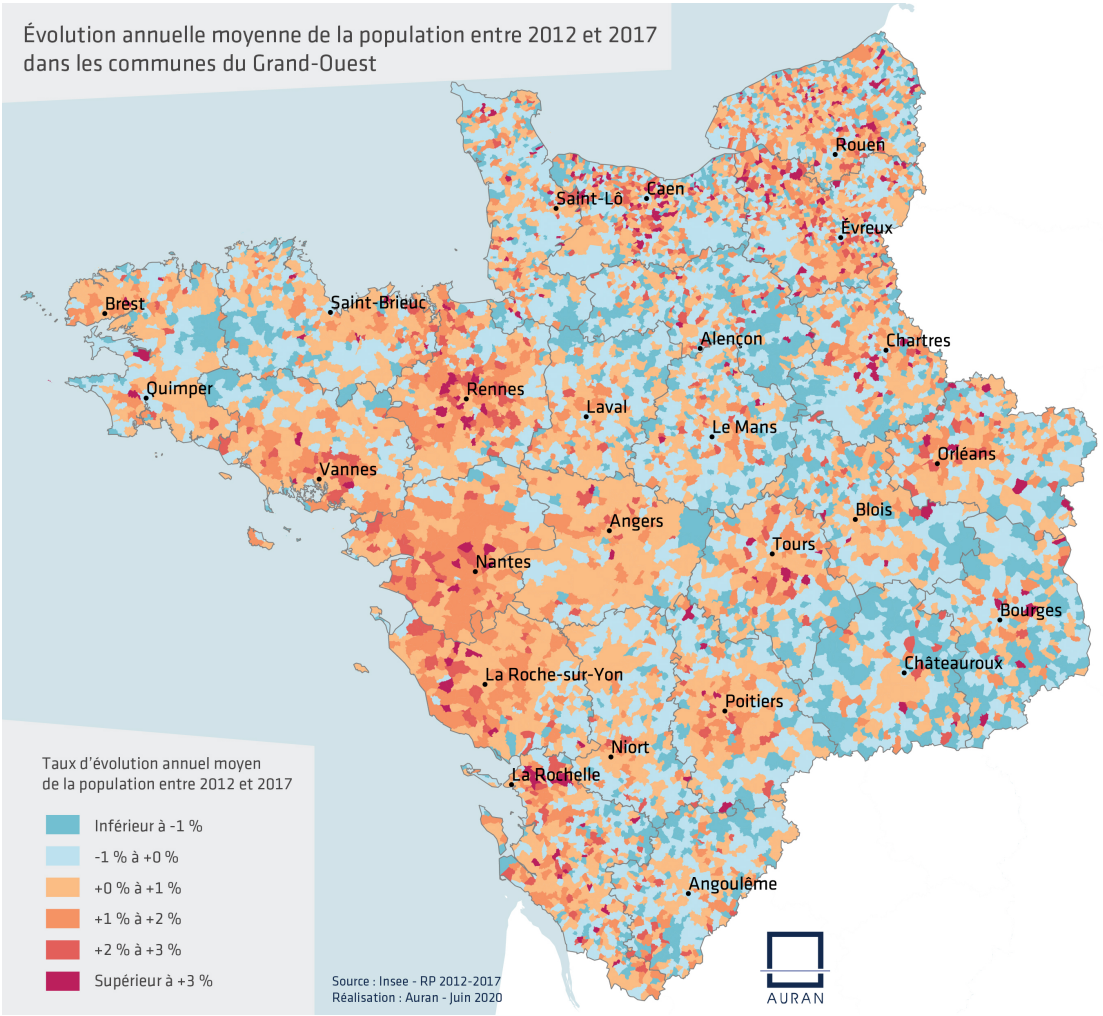
45 ans et plus : + 1 600 pers./an

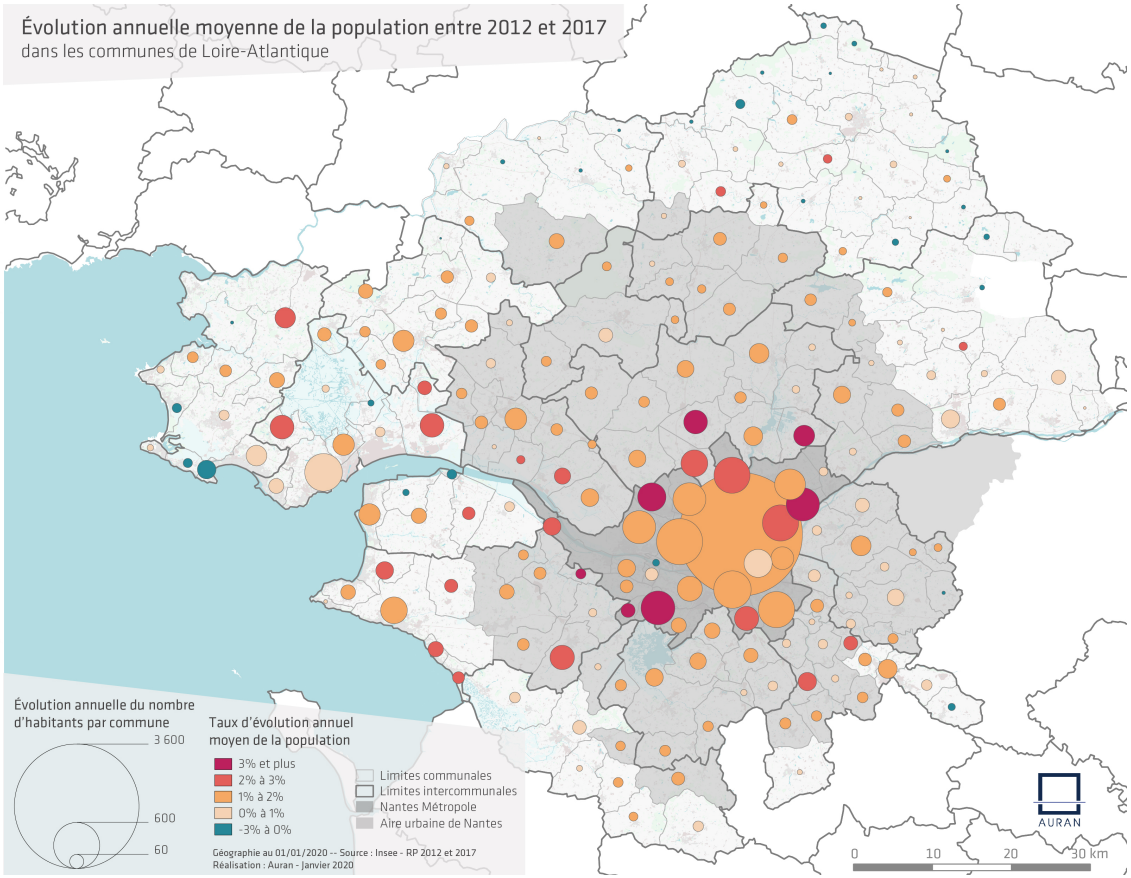
vieillissement (littoral)

Evolution du solde migratoire de Nantes Métropole depuis 1968



Mais contrairement à d'autres territoires, la dynamique démographique est très soutenue sur l'ensemble de la Loire Atlantique !!

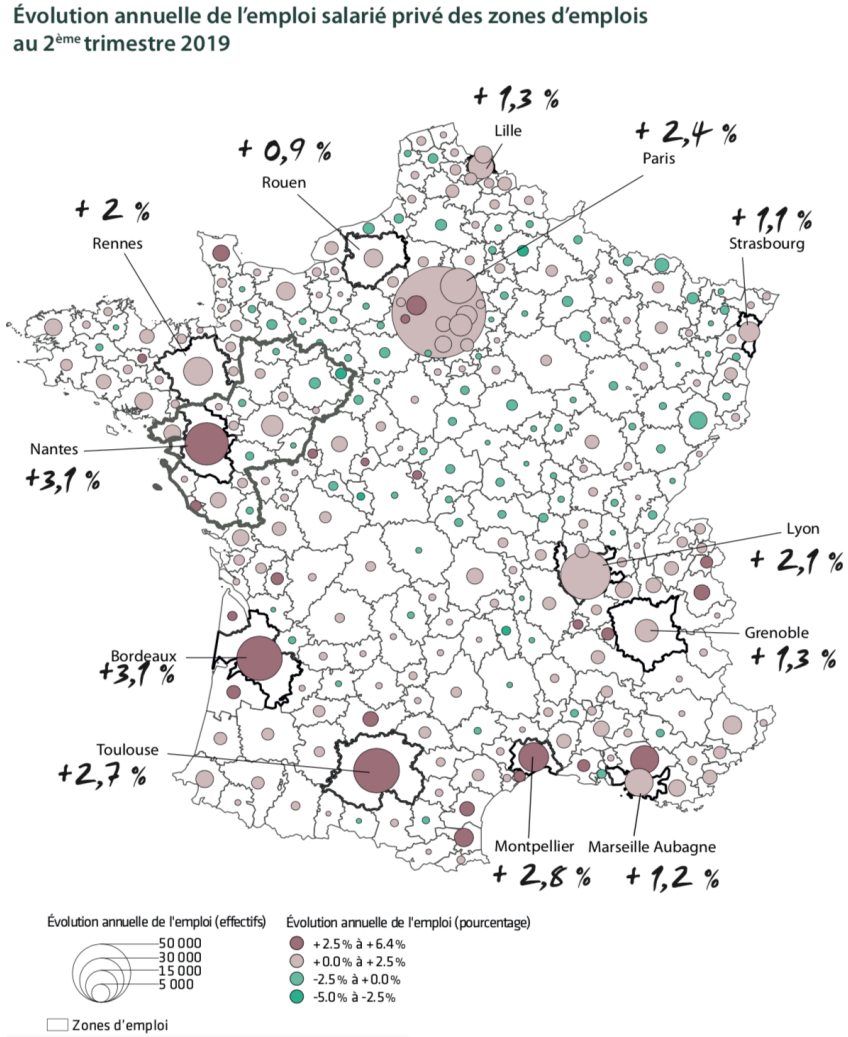


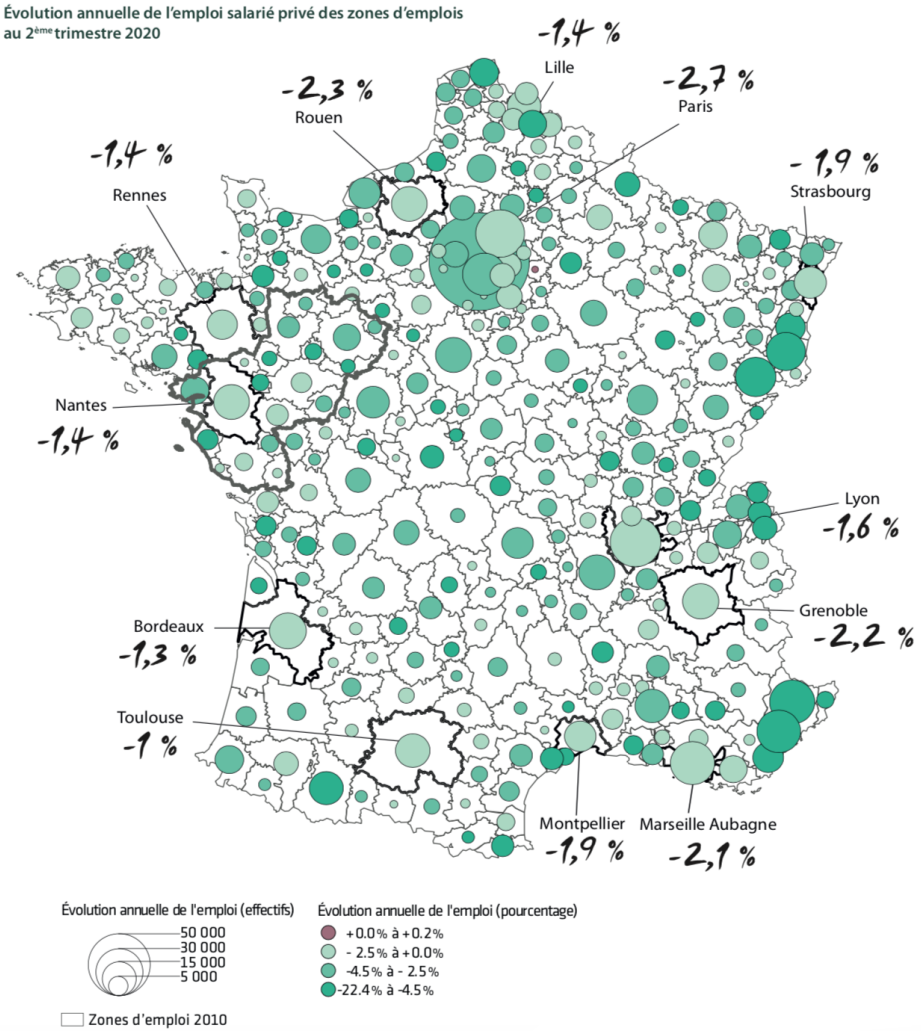


=> Tous les EPCI sont confrontés à une forte croissance démographique, particulièrement les voisins de la métropole (CA de Pornic et CC Erdre et Gesvres : +1,8%/an ; CC Estuaire et Sillon : +1,4%/an ; CC Grand Lieu et CA Clisson : +1,2%/an, Nantes Métropole : +1,4%/an).

DES EFFETS ECONOMIQUES QUI RESTENT DEVANT NOUS

2 ans de créations d'emploi effacés au 1er semestre 2020



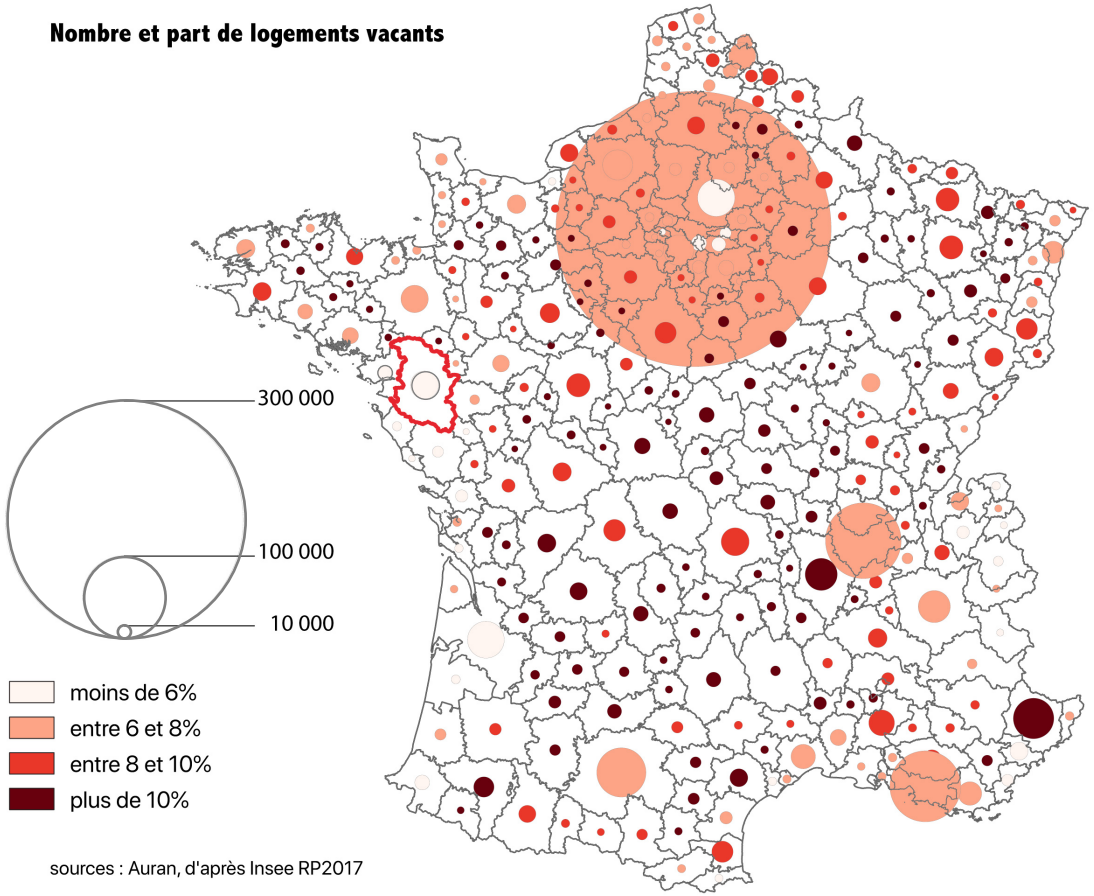


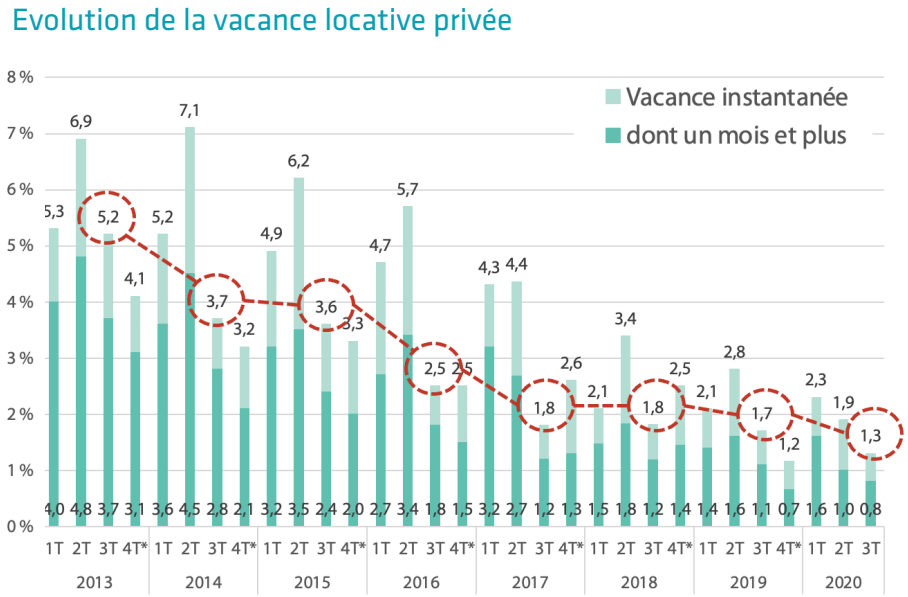
- La métropole nantaise semble globalement moins touchée que d'autres territoires. Portée par des dynamiques favorables plus importantes qu'ailleurs avant le choc, son socle lui apporte une forme de résilience.
- Un effet domino s'installera probablement dans les prochains mois dans une partie du tissu productif : l'emploi devrait décrocher plus distinctement ces prochains mois, déstabilisant aussi les emplois permanents.
- Fragilisée, à peine relancée, notre économie est plus préparée qu'au printemps, mais aussi de nouveau plongée dans de vastes incertitudes quant à la tournure que prendront les prochains mois.

AURAN

INÉVITABLEMENT, UN BESOIN DE PLUS DE LOGEMENTS

Il n'y a pas assez de logements vacants dans la métropole nantaise !





Sources : Auran, d'après Observatoire des loyers du parc privé Cina-Auran

La région nantaise est l'un des territoire en France où le taux de logements vacants est le plus faible (<6%)
Une part suffisante de logements vacants est pourtant nécessaire à la fluidité des parcours résidentiels des ménages.

Plusieurs indicateurs illustrent la situation spécifique et préoccupante de la région nantaise :

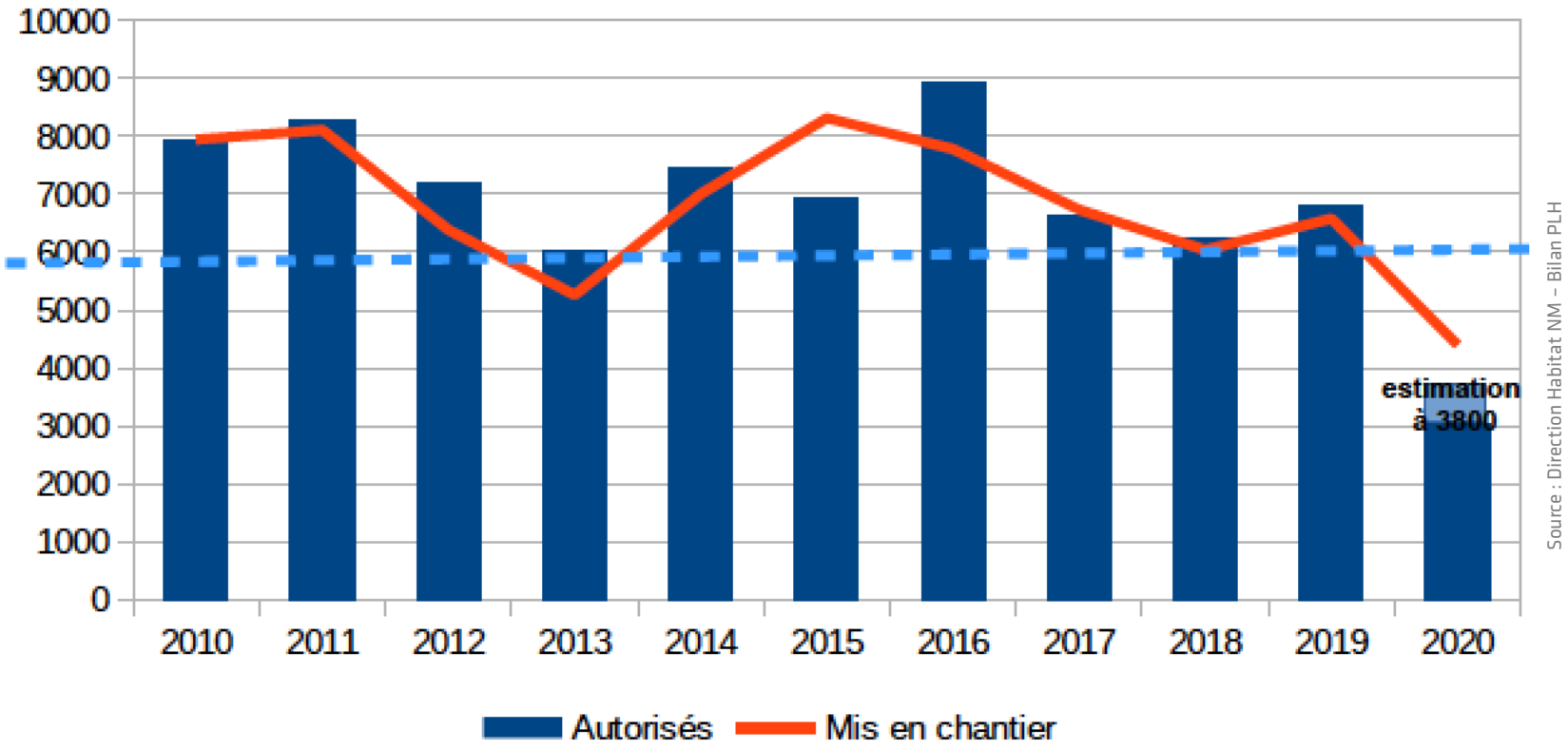
- Les 3/4 des logements locatifs privés sont vacants moins de 30 jours.
- Les stocks de logements vacants (1,3%) et les délais de relocation n'ont jamais été aussi faibles qu'au cours des derniers mois.
- La mobilisation des logements vacants depuis plus de 2 ans ne représenterait même pas une seule année de production (5700 env.).

=> Dès lors, le parc existant ne peut répondre à lui seul à l'ensemble des besoins des habitants !

INÉVITABLEMENT, UN BESOIN DE PLUS DE LOGEMENT

La production chute sur la métropole, accentuant la tension et la reportant sur les territoires voisins

Production de logements neufs à Nantes Métropole



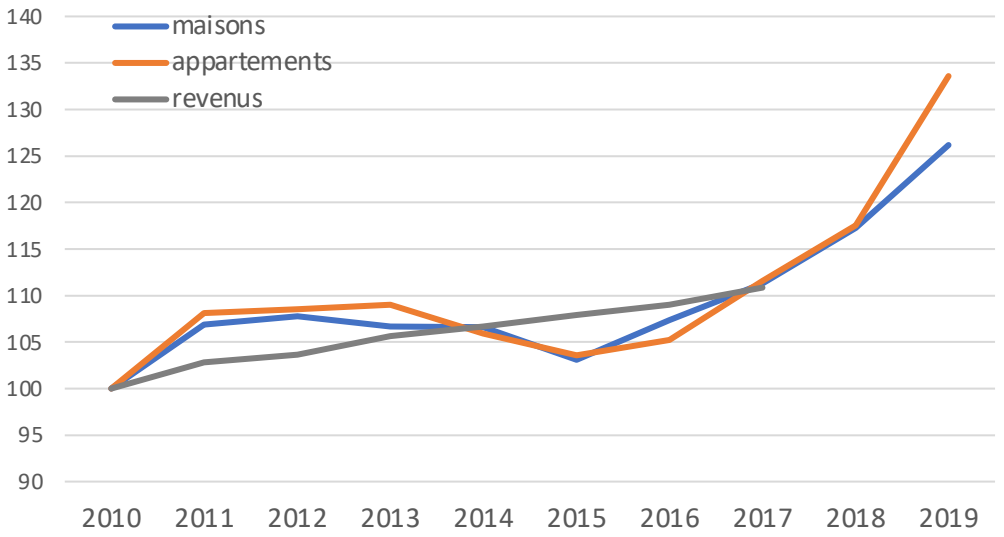
=> La baisse de la production de logements est à contre-courant de l'évolution de la demande dans un marché déjà très tendu.

La crise sanitaire ne fait qu'accentuer un processus engagé depuis plusieurs mois.
Les prévisions de mises en chantiers pour les prochains mois sont aussi au plus bas.

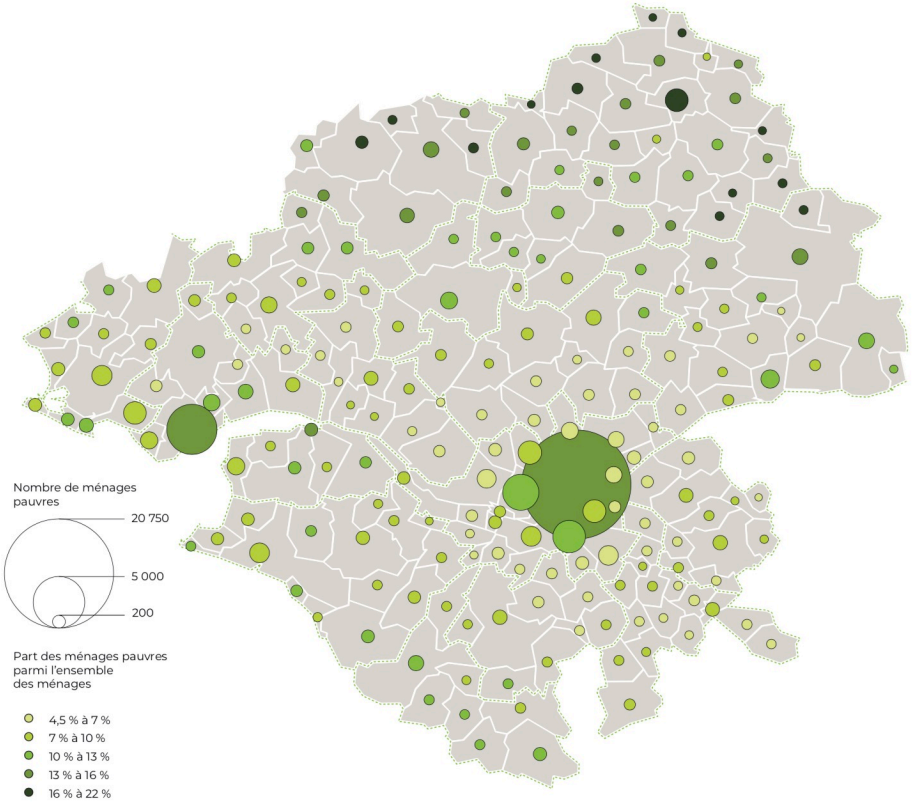
DES EFFETS TERRITORIAUX ET SOCIO-ÉCONOMIQUES À RÉGULER FORTEMENT

La tension actuelle provoque un décrochage entre les revenus des ménages et les prix de marché

Rythmes d'évolution comparés à Nantes Métropole des revenus des ménages et des prix de l'immobilier ancien (base 100 en 2010)



Sources : Auran d'après Insee et DVF/DV3F



Alors qu'entre 2011 et 2017 les prix de marché dans l'ancien évoluaient assez sensiblement au même rythme que le revenu des ménages, un décrochage important s'opère depuis 2018.

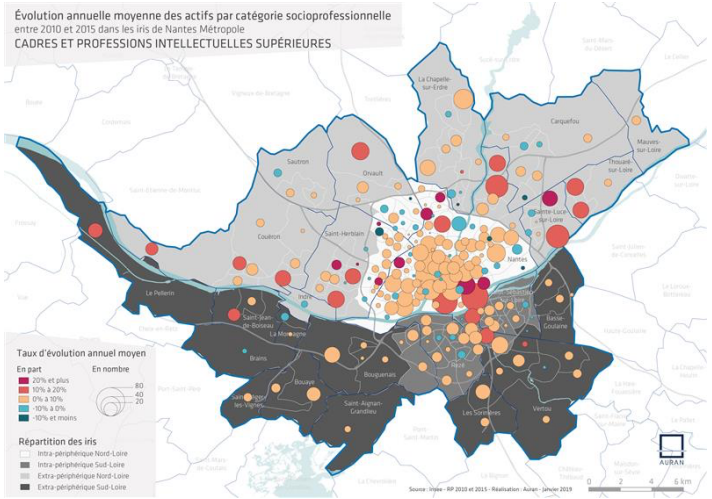
La crise sanitaire risque d'accentuer ce décrochage, dans la mesure où le niveau de vie des ménages risque de marquer le pas (voire diminuer pour de nombreux ménages). **La part des ménages pauvres risque également d'augmenter dans les années à venir.**

=> Tous les ménages ne pourront faire face à l'accentuation des tensions des marchés de l'habitat :
risque de fragilisation et d'éviction progressive d'une frange des classes moyennes modestes directement touchées par la crise.

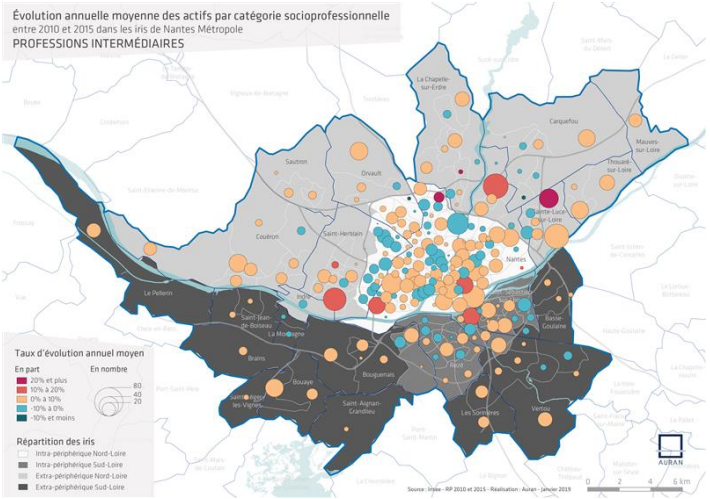
DES EFFETS TERRITORIAUX ET SOCIO-ÉCONOMIQUES À RÉGULER FORTEMENT

La tension générale des marchés immobiliers accélère les mécanismes de gentrification

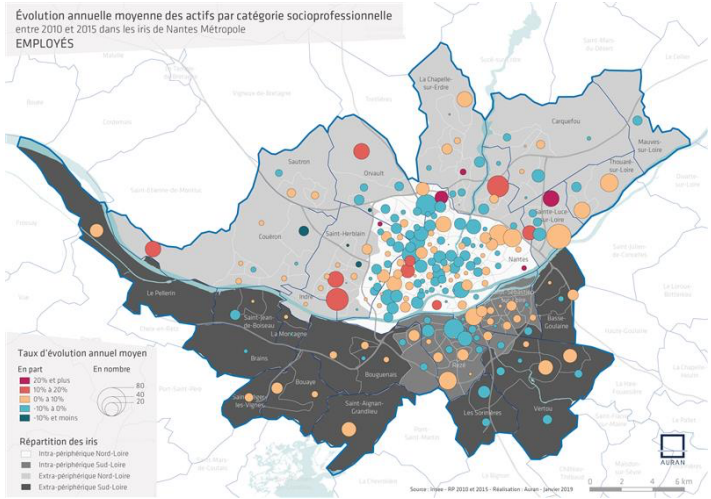
Cadres et professions intellectuelles sup.



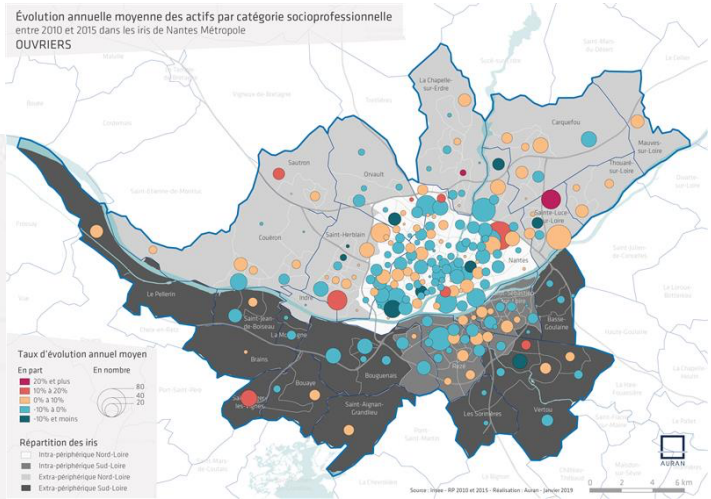
Professions intermédiaires



Employés



Ouvriers



Des mécanismes importants de gentrification sont à l'œuvre depuis plusieurs années, notamment en intra-périphérique.

L'accentuation des tensions du marché immobilier et les conséquences socio-économiques de la crise sanitaire ne pourront qu'accélérer ces processus.

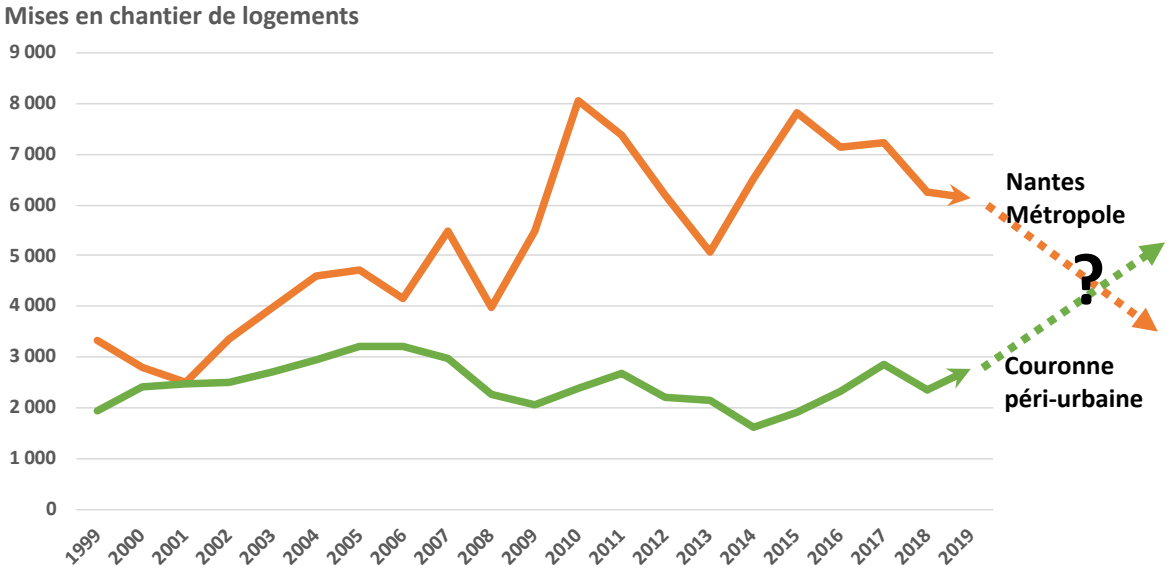
=> Seule la relance de la construction neuve, notamment sur le volet locatif social et accession abordable, permettrait d'infléchir ces dynamiques.

AURAN

DES EFFETS TERRITORIAUX ET SOCIO-ÉCONOMIQUES À RÉGULER FORTEMENT

Seule une action publique efficiente et coordonnée peut limiter les mécanismes de périurbanisation et de spécialisation fonctionnelle et sociale des territoires

La construction de logements dans l'aire urbaine de Nantes



Sources : Sitadel réalisation Auran, novembre 2020

Les conséquences socio-économique de la crise sanitaire actuelle conjuguées aux tensions des marchés de l'habitat auront inévitablement des conséquences sociales et territoriales allant au-delà du seul périmètre de la métropole nantaise.

⇒ **Des mécanismes de report de la demande vers des territoires voisins, plus accessibles financièrement sont déjà perceptibles.**
Sont-ils souhaités pour autant ? Sont-ils soutenables pour les communes concernées ? Ces communes vont elles les accepter ?

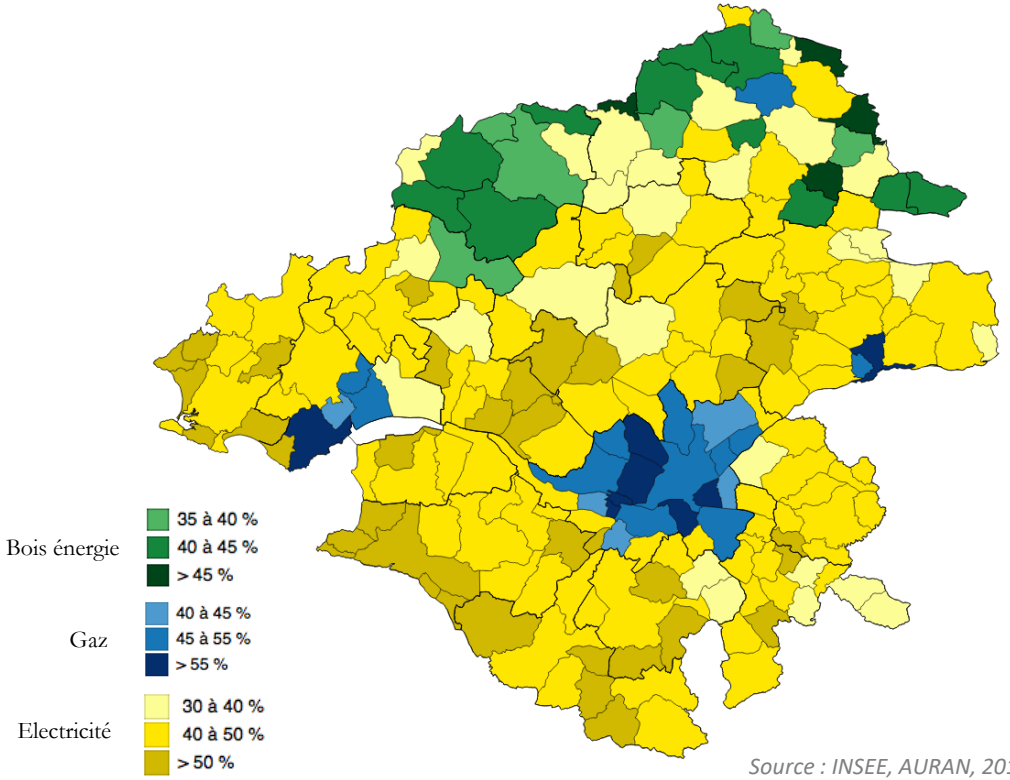
⇒ **L'organisation de la réponse en logements à l'échelle du grand territoire doit être un préalable plutôt qu'une conséquence subie de décisions non coordonnées.**
Cette organisation de la dynamique du territoire est essentielle et a encore de grandes marges de progrès…

⇒ **La maitrise des émissions de GES se trouve directement impactée par l'organisation de la réponse en logements :**
un habitant métropolitain émet moins de GES qu'un périurbain : la densité des fonctions, services et des formes urbaines permet aussi une meilleure efficacité des usages énergétiques…

DES EFFETS TERRITORIAUX ET SOCIO-ÉCONOMIQUES À RÉGULER FORTEMENT

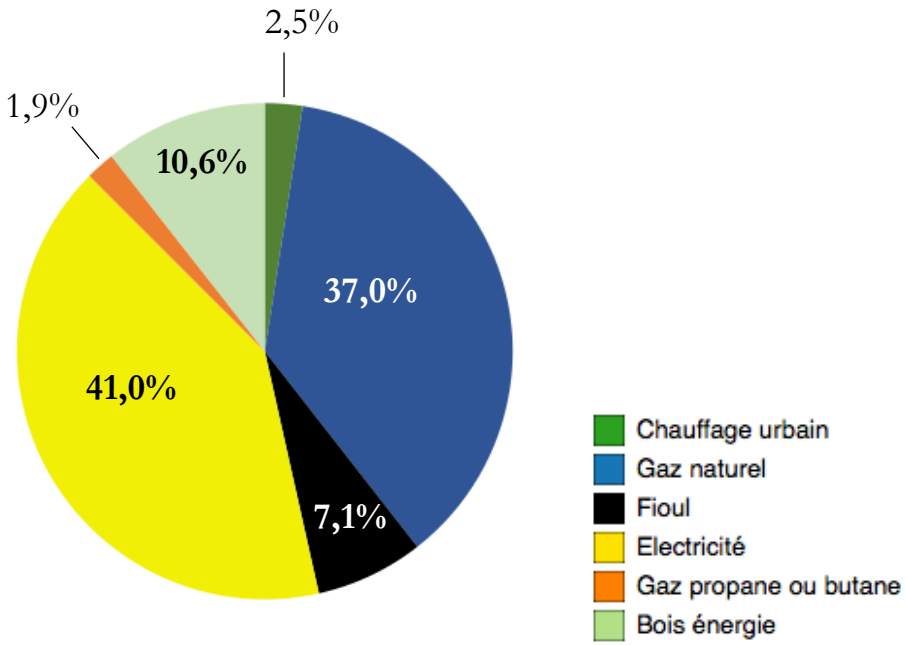
Le chauffage, 1er poste de consommation énergétique des logements, des profils différenciés de territoires en Loire-Atlantique qui nécessitent d'adapter les modes d'intervention et les solutions préconisées

Vecteur énergétique dominant des modes de chauffage résidentiel par commune en Loire-Atlantique



Source : INSEE, AURAN, 2013

Parts relatives des modes de chauffage résidentiel en Loire-Atlantique



Source : INSEE 2013, AURAN

- L'électricité constitue le vecteur énergétique dominant sur le département, notamment au sein des communes périurbaines non raccordées en gaz. Le bois-énergie constitue un mode de chauffage alternatif, notamment dans les communes du Nord du département.
- Le gaz naturel constitue l'énergie prédominante pour le chauffage des logements au sein des communes urbaines. Le réseau de chaleur urbain constitue un mode de chauffage alternatif, notamment sur la métropole nantaise.

LES DÉFIS ÉNERGÉTIQUES DU SECTEUR DU LOGEMENT

- **Une hausse de la population importante qui impacte inévitablement la capacité à réduire la consommation globale de GES**
  - L'atteinte d'objectifs de réduction ambitieux se fera au prix d'effort sensiblement plus soutenus qu'ailleurs.

- **Un marché tendu avec très peu de logements vacants et des délais de relocation très court.**
  - Les logements se vendront/loueront, qu'ils soient réhabilités ou non

- **Des besoins de réhabilitations des logements existants qui sont à conjuguer aux besoins de construction de logements neufs :**
  - les artisans doivent être sollicités sur la construction neuve et la réhabilitation dans l'ancien

- **Des incidences sur les émissions de GES qui sont aussi à articuler avec l'organisation territoriale du développement urbain :**
  - Enjeux territoriaux :
    - la densité des fonctions, services et des formes urbaines permet une meilleure efficacité des usages énergétiques : un habitant métropolitain émet moins de GES qu'un périurbain :
    - la relance de la périurbanisation en cours accentue mécaniquement les émissions de GES, notamment en matière de mobilité, atténuant l'efficacité globale des efforts réalisés.
  - Enjeux sociaux :
    - Une tension des marchés de l'habitat avec une hausse rapide des prix (notamment dans l'ancien) qui accentue les mécanismes de gentrification de la population : le budget logement est en forte hausse pour les ménages, ce qui ne laisse pas beaucoup de marges pour les plus modestes pour financer la transition énergétique.
    - Or, la réhabilitation énergétique recouvre aussi des enjeux de maitrise des charges pour les plus modestes.

- **La réhabilitation énergétique est une stratégique qui doit être pilotée et finement territorialisée pour assurer la meilleure efficience possible des politiques publiques qui lui sont dédiées :**
  - Il s'agit de cibler les moyens d'action en s'appuyant sur des diagnostic précis des territoires : les profils énergétiques spécifiques des logements dans la métropole sont à prendre en compte (Gaz, Electricité, Fioul) pour mobiliser les leviers opérationnels adaptés.