

L'an deux mil vingt-cinq, le lundi 31 mars à 14h00, le Conseil Municipal de SAINT-HERBLAIN, dûment convoqué le mardi 25 mars, s'est réuni en session ordinaire, Salle du Conseil, à la Mairie de Saint-Herblain, sous la présidence de Monsieur Bertrand AFFILÉ, Maire.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Bertrand AFFILÉ, Marcel COTTIN, Farida REBOUH, Dominique TALLÉDEC, Guylaine YHARRASSARRY, Christian TALLIO, Frédérique SIMON, Marine DUMÉRIL, Driss SAÏD, Myriam GANDOLPHE, Jérôme SULIM, Hélène CRENN, Jocelyn GENDEK, Sarah TENDRON, Virginie GRENIER, Nelly LEJEUSNE, Jean-Pierre FROMONTEIL, Liliane NGENDAHOYO, Evelyne ROHO, Alain CHAUVET, Jean-Benjamin ZANG, Françoise DELABY, Jocelyn BUREAU, Laurent FOUILLOUX, Nadine PIERRE, Christine NOBLET, Jean-François TALLIO, Simon BRUNEAU, Éric BAINVEL, Vincent OTEKPO, Primaël PETIT, Amélie GERMAIN, Matthieu ANNÉREAU, Alexandra JACQUET, Bernard FLOC'H, Catherine MANZANARÈS

EXCUSÉS AYANT DONNÉ PROCURATION : Éric COUVEZ pouvoir à Jérôme SULIM, Baghdadi ZAMOUM pouvoir à Sarah TENDRON, Joao DE OLIVEIRA pouvoir à Farida REBOUH, Mohamed HARIZ pouvoir à Jocelyn GENDEK, Newroz CALHAN pouvoir à Jean-Pierre FROMONTEIL, Léa MARIÉ pouvoir à Laurent FOUILLOUX, Sébastien ALIX pouvoir à Catherine MANZANARÈS

QUORUM : 22

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Dominique TALLÉDEC

DÉLIBÉRATION : 2025-047

OBJET : INTÉGRATION DE LA COMMUNE DE SAINT-HERBLAIN AU DOSSIER DE CANDIDATURE AU DISPOSITIF D'EXPÉRIMENTATION DE L'ENCADREMENT DES LOYERS

DÉLIBÉRATION : 2025-047
SERVICE : DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT DURABLE ET DE L'URBANISME

OBJET : INTÉGRATION DE LA COMMUNE DE SAINT-HERBLAIN AU DOSSIER DE CANDIDATURE AU DISPOSITIF D'EXPÉRIMENTATION DE L'ENCADREMENT DES LOYERS

RAPPORTEUR : Jérôme SULIM

Le droit au logement est un droit fondamental, au cœur de notre pacte républicain. Il s'agit d'une priorité pour la commune de Saint-Herblain, afin de permettre à toutes et tous de bien vivre et de trouver un logement adapté à ses besoins et à un prix accessible. Cette ambition est partagée avec la Métropole et s'incarne à travers le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2025 dont l'objectif est de garantir une offre de logements diversifiée et de qualité dans les 24 communes de la Métropole.

Le secteur de la construction de logement est en crise à l'échelle nationale et la Métropole de Nantes s'y confronte. Cela se traduit par un durcissement des conditions d'accès et de mobilité dans le parc de logements métropolitains, dont les signes de tensions touchent tant l'hébergement que la location et l'accession.

Nantes Métropole se mobilise et s'adapte pour faire face à ces enjeux grâce à un plan de relance pour débloquer la construction de logements, avec un soutien particulier pour le logement social et abordable. Elle souhaite agir sur l'ensemble des leviers dont elle dispose pour détendre le marché du logement métropolitain et apporter des réponses concrètes aux besoins d'accès au logement et de parcours résidentiel des habitants du territoire. La commune de Saint-Herblain est présente aux côtés de la Métropole pour contribuer au déblocage du marché.

Le marché locatif métropolitain, malgré de fortes tensions, présente des évolutions de loyers contenues par les dispositifs d'encadrement déjà à l'œuvre dans la Métropole (évolution annuelle et évolution à la relocation). Toutefois, la décision gouvernementale d'un passage de la Ville de Nantes en zone A depuis le 11 juillet 2024 pourrait avoir un effet inflationniste sur les loyers. Pour nous en prémunir, l'engagement d'une expérimentation d'encadrement des loyers issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) apparaît opportun.

La loi ELAN et son article 140 favorisent en effet l'instauration d'un dispositif d'encadrement des loyers dans certaines zones géographiques, permettent d'homogénéiser les loyers autour de références « de marché ». Il s'agit de supprimer les valeurs « hors normes », anormalement hautes ou anormalement basses : le loyer est cantonné par une valeur haute plafond et une valeur basse plancher.

L'encadrement des loyers contribue à garantir l'accès au logement pour tous en prévenant les hausses excessives des loyers dans les zones tendues par une régulation des prix dans des zones où l'écart entre l'offre et la demande est trop grand, réduisant ainsi les effets de la spéculation immobilière. Les premiers retours des villes expérimentatrices sont positifs, le dispositif permettant d'éviter des hausses excessives (voire de rendre du pouvoir d'achat aux locataires) tout en assurant un équilibre entre les besoins des locataires et des propriétaires.

Le marché locatif de la commune de Saint-Herblain, notamment en continuité directe de Nantes, présente les caractéristiques requises pour prétendre à l'encadrement des loyers : un écart important entre le loyer moyen constaté dans le parc privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc social, un niveau de loyer médian élevé, un faible taux de logements commencés par rapport aux logements existants sur les 5 dernières années et des perspectives limitées de production pluriannuelle au PLH. Pour ces raisons, la mise en place de l'encadrement des loyers sur la commune de Saint-Herblain apparaît souhaitable en particulier sur le territoire intra-périphérique.

Toutefois, il est précisé que l'article 140 de la loi ELAN prévoit que la collectivité demandeuse devait présenter sa candidature avant le 25 novembre 2022. C'est pourquoi, afin que la candidature de Nantes Métropole à l'expérimentation puisse valablement aboutir, des discussions sont en cours avec la Préfecture et le ministère du logement.

Il est donc proposé au Conseil municipal :

- d'approuver l'intégration de la zone intra périphérique de la commune de Saint-Herblain aux territoires proposés à l'expérimentation de l'encadrement des loyers ;
- de solliciter Nantes Métropole pour déposer un dossier d'agrément auprès de l'État pour l'application du dispositif d'expérimentation de l'encadrement des loyers, conformément aux dispositions de la loi ELAN ;
- d'autoriser Monsieur le Maire de Saint-Herblain à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le Conseil, après délibéré, adopte la présente délibération à la majorité selon les votes suivants :

40 voix POUR

3 voix CONTRE

Saint-Herblain le : 31/03/2025

Le secrétaire de séance

Le Maire

Dominique TALLÉDEC

Bertrand AFFILÉ

Transmise en Préfecture le : 03/04/2025

Publiée sur le site de la commune de Saint-Herblain le : 04/04/2025