

DU BAS VERS LE HAUT. Les constructeurs de maisons individuelles se rapprochent du centre des villes de Nantes

Les bâtisseurs de maisons reviennent en ville

Face à la volonté politique métropolitaine nantaise d'héberger 100 000 habitants supplémentaires d'ici 2030 tout en maîtrisant l'étalement urbain, les constructeurs de maisons individuelles ont deux options : périr ou évoluer.

Pascal Navaud, président du groupe nantais des Maisons Dominique Charles, a choisi la seconde.

Il y a dix ans encore, en France en général, en Loire-Atlantique en particulier, les constructeurs de maisons individuelles -les « pavillonneurs »- s'en donnaient à cœur joie... « On nous fichait une paix royale tant que nos programmes s'implantaient loin des centres-villes, en deuxième voire

troisième couronne », résume Pascal Navaud. « Depuis deux ou trois ans, les pouvoirs publics, les aménageurs, urbanistes, promoteurs immobiliers... acceptent de nous écouter et prennent en compte notre savoir-faire en matière de logements individuels et petits collectifs (R+2, ndlr) ».

« Même s'ils ont un budget modeste, les primo-accédants veulent être près des centres-villes et des transports en commun ».

La volonté politique de Nantes métropole quant au développement de l'habitat sur son territoire, a fait loi. Plus de grands ensembles et plus de lotissements de maisons individuelles sur un terrain de 700 m² et plus mais des îlots et même des quartiers qui, à l'instar de Bottière Chesnaie à Nantes, se composent de logements collectifs de grande hauteur, de logements R+2 ou R+3 et de maisons individuelles avec un petit espace extérieur.

Mixité immobilière et mixité sociale

Un taux de 25 % de logements sociaux avec, entre autres, un alourdissement des amendes pour les communes qui ne le respect-



Photo PC-JPH

Pascal Navaud, président du groupe des Maisons Dominique Charles.

ent pas ; une volonté affirmée de favoriser l'accès des jeunes à la propriété, en tous les cas aux primo-accédants ; des normes environnementales renforcées... Les constructeurs de maisons individuelles, « les Cmistes (*) » dont fait partie Pascal Navaud, ont dû s'adapter.

« J'ai choisi de rencontrer les élus, les bailleurs sociaux, publics et privés, les professionnels du bâtiment, y compris les promoteurs immobiliers d'envergure nationale... Les clients « secondo-accédants » avec un budget et la possibilité de contracter un prêt-relais ne sont plus notre cœur de métier », selon Pascal Navaud. « Aujourd'hui, il faut se préoccuper des primo-accédants : des jeunes qui ne veulent pas tondre la pelouse, qui veulent habiter près des centres urbains ou pouvoir y accéder simplement par les transports en commun. Ils ont un budget limité ».

Métropole polycentrique

Il y a deux ou trois ans encore, les-dits primo-accédants ne trouvaient leur bonheur qu'à 40 km de Nantes. « Les nouvelles réglementations sur le prix du foncier vont permettre de se rapprocher des centres. De

Nantes mais aussi des communes qui composent la métropole », conclut Pascal Navaud.

(*) Contrat de construction pour une maison individuelle (www.uniondesmaisonsfrancaises.org)

Jean-Pascal Hamida

LES INFOS EN PLUS

Il y a de la place

Pascal Navaud estime que Nantes métropole dispose de 15 000 lots capables d'accueillir des logements sur son territoire. « Sur deux ou trois ans », précise-t-il.

Surfaces

En milieu urbain et périurbain, en moyenne, on construit aujourd'hui une maison sur un terrain de 250 m² contre 700 m² il y a 40 ans, 500 m² plus proche de nous.

Maisons de ville

Où il y a une vingtaine d'années, on construisait entre 10 et 15 maisons à l'hectare, aujourd'hui on en construit entre 25 et 30.

BIO EXPRESS

Pascal Navaud est né à Nantes il y a 55 ans. Enfant élevé dans le quartier du Breil, ses études passent par Livet puis l'école commerciale de La Baule. Il travaille ensuite dans plusieurs enseignes de l'industrie du bâtiment dont l'entreprise Placoplatre. A 38 ans il rencontre Dominique Charles qui va le former à sa succession pendant 10 ans. Aujourd'hui et depuis 11 ans, il est président du groupe les maisons Dominique Charles.