

## Commune D'ORVAULT

<b>DEPARTEMENT</b> Loire-Atlantique
<b>ARRONDISSEMENT</b> NANTES
<b>CANTON</b> SAINT-HERBLAIN II

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
CONSEIL MUNICIPAL
31 mars 2025

L'an deux mil vingt-cinq le lundi trente-et-un mars, le Conseil municipal de la Commune d'ORVAULT s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale en date du vingt-et-un mars deux mille vingt-cinq, sous la présidence de Jean-Sébastien GUITTON, Maire.

**Etaient présents** : Mme Dominique VIGNAUX, M. Lionel AUDION, Mme Marie-Paule GAILLOCHET, M. Guillaume GUÉRINEAU, Mme Armelle CHABIRAND, M. Yann GUILLON, Mme Brigitte RAIMBAULT, M. Christophe ANGOMARD, Mme Valérie DREYFUS, M. David HURTREL, Mme Anne-Sophie JUDALET, M. Laurent DUBOST, Mme Catherine LE TRIONNAIRE, M. Morvan DUPONT, M. Vincent BOILEAU, M. Jean-Yves ROUX, M. Ronan GILLES, M. Pierre ANNAIX, M. Dominique GOMEZ, Mme Sandrine BRUN, Mme Colette VINET-PINSON, M. Sébastien ARROUËT, Mme Elodie RAGUIN, M. Gilles BERRÉE, M. Florent THOMAS, M. Dominique FOLLUT, M. Jean-Jacques DERRIEN, M. Thierry BOUTIN, M. André NYAMSI-HENDJI

**Absents ayant donné pouvoir** :

Mme Linda PAYET	donne procuration à	M. Dominique GOMEZ
Mme Françoise NOBLET	donne procuration à	Mme Colette VINET-PINSON
Mme Stéphanie BELLANGER	donne procuration à	M. Pierre ANNAIX
Mme Maryse PIVAUT	donne procuration à	M. Florent THOMAS
M. Damien LE ROUX	donne procuration à	Mme Elodie RAGUIN

Il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil : M. Pierre ANNAIX ayant obtenu la majorité des suffrages a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

## **22. Intégration de la commune d'ORVAULT au dossier de candidature du dispositif d'expérimentation de l'encadrement des loyers – Approbation**

---

### ***Madame VIGNAUX rapporte :***

Le Marché locatif métropolitain est actuellement sous tensions du fait du contexte immobilier dégradé. De plus, le passage de Nantes en zone A (« dit Pinel ») depuis le 11 juillet 2024 repose l'opportunité de solliciter l'engagement de l'expérimentation d'encadrement des loyers issue de la loi ELAN.

La mise en place d'un encadrement des loyers permettrait d'anticiper les effets potentiels du changement de zonage sur une augmentation des loyers, en particulier ceux pratiqués en intra-périphérique, homogènes en termes de zone de marché.

C'est dans ce contexte que Nantes Métropole a souhaité mettre en place l'expérimentation.

Le droit au logement est un droit fondamental, au cœur de notre pacte républicain. Il s'agit d'une priorité pour la commune d'Orvault, 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 d'Orvault 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 d'Orvault, et particulièrement dans les secteurs intra-périphérique en continuité directe des villes de Nantes et Saint-Herblain, 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 taux faible de logements commencés / logements existants (particulièrement sur les dernières années et en lien avec la conjoncture). Pour ces raisons, la mise en place de l'encadrement des loyers sur la commune d'Orvault apparaît souhaitable.

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.

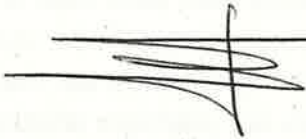
### **DECISION**

Sur proposition de la commission Aménagement de la Ville et Transition Ecologique et après en avoir délibéré, le Conseil municipal, par 26 voix POUR et 9 ABSTENTIONS de M. Sébastien ARROUËT, Mme Elodie RAGUIN, M. Gilles BERRÉE, M. Damien LE ROUX, M. Florent THOMAS, M. Dominique FOLLUT, Mme Maryse PIVAUT, M. Jean-Jacques DERRIEN et M. Thierry BOUTIN du groupe « Un nouvel état d'esprit pour Orvault » :

- **APPROUVE** l'intégration de la zone intra périphérique de la commune d'Orvault à l'expérimentation de l'encadrement des loyers ;

- **SOLLICITE** 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 ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Extrait certifié conforme  
Orvault, le 1er avril 2025



**Jean-Sébastien GUITTON**  
**Maire d'Orvault**



**Le secrétaire de séance**



**Pierre ANNAIX**

Rendu exécutoire

Par télétransmission en Préfecture le :

01 AVR. 2025

Et par publication le : 01 AVR. 2025