



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Diagnostic

Mai 2017

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
I – LES COMPOSANTES DU BESOIN EN LOGEMENT	4
I.1 – Des besoins générés par une croissance rapide de la population.....	5
I.2 – Un dynamisme porté par les effets de la périurbanisation	7
I.3 – Des besoins générés par le desserrement des ménages.....	9
I.4 – Des besoins générés par l’évolution du parc existant.....	11
I.5 – Pour compenser les besoins : une production très soutenue	12
I.6 – Synthèse et enjeux	14
II – LES FACTEURS D’ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE	16
II.1 – Un territoire dynamique sur le plan économique	17
II.2 – Un territoire bien couvert en équipements et services structurants	17
II.3 – Un territoire assez bien irrigué en termes d’infrastructures et réseaux de transport	17
II.4 – Synthèse et enjeux	18
III – LES CARACTERISTIQUES DE L’OFFRE DE LOGEMENT.....	19
III.1 – Une offre de logement pas suffisamment diversifiée	20
III.2 – Des prix du foncier et de l’immobilier relativement élevés	22
III.3 – Des loyers relativement abordables dans le parc privé	23
III.4 – Un marché locatif social particulièrement tendu	24
III.5 – Synthèse et enjeux	26
IV – L’IMPACT DE L’HABITAT SUR L’ENVIRONNEMENT	27
IV.1 – Un mode de développement qui privilégie l’habitat pavillonnaire	28
IV.2 – Une consommation foncière relativement élevée.....	29
IV.3 – Une tendance au développement d’opérations plus denses	29
IV.4 – Un tissu existant à optimiser	30
IV.5 – Synthèse et enjeux.....	31
V – ZOOM SUR LES BESOINS SPECIFIQUES	32
V.1 – Les gens du voyage	33
V.2 – Les jeunes en début de parcours résidentiel.....	34
V.3 – Les personnes âgées et/ou handicapées.....	35
V.4 – Les ménages défavorisés	38
SYNTHESE DES ENJEUX.....	39

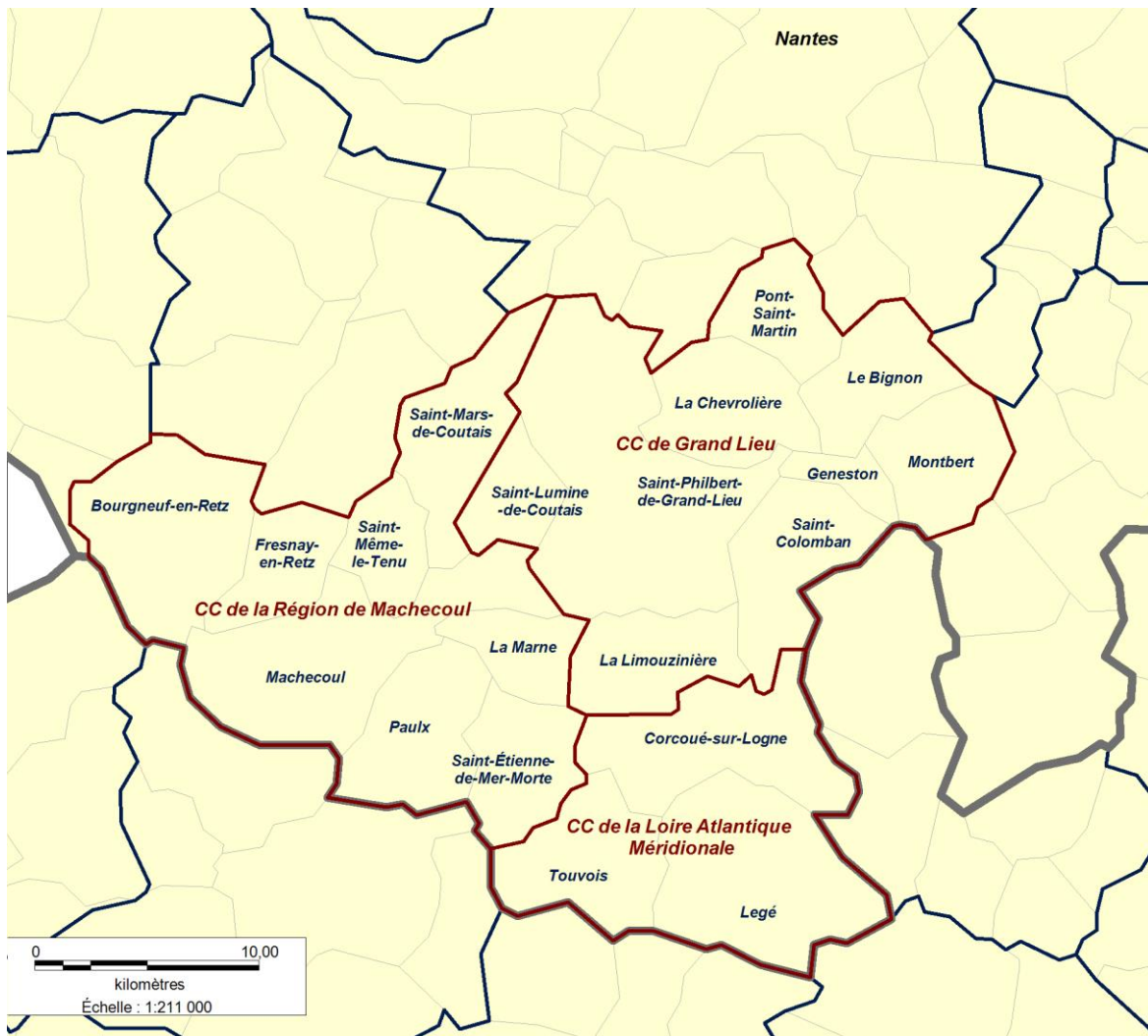
PREAMBULE

La Communauté de Communes de Grand Lieu est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de Loire-Atlantique, situé au sud et en lisière de l’agglomération nantaise.

Il est composé des 9 communes suivantes : Geneston, Le Bignon, La Chevrolière, La Limouzinière, Montbert, Pont Saint Martin, Saint Colomban, Saint Lumine de Coutais, Saint Philbert de Grand Lieu.

La Communauté de Communes de Grand Lieu est intégrée au SCoT du Pays de Retz.

Dans ce document, la Communauté de Communes de Grand Lieu sera régulièrement désignée par l’acronyme « CCGL ».



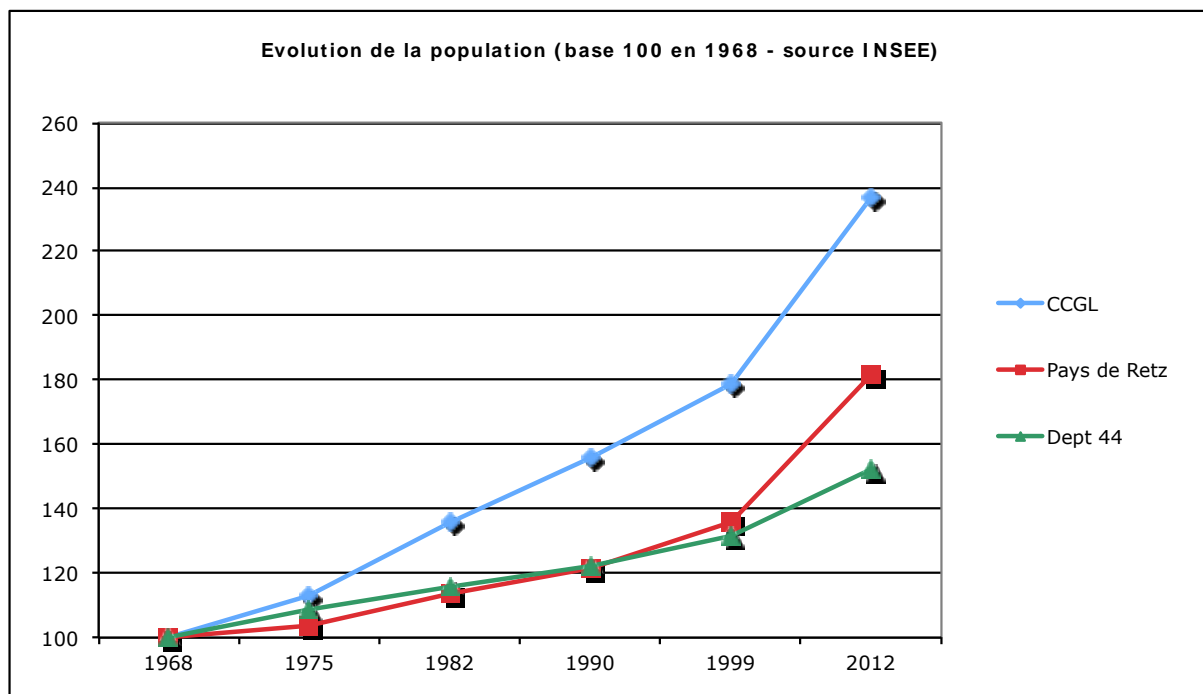
I – LES COMPOSANTES DU BESOIN EN LOGEMENT

I.1 – Des besoins générés par une croissance rapide de la population

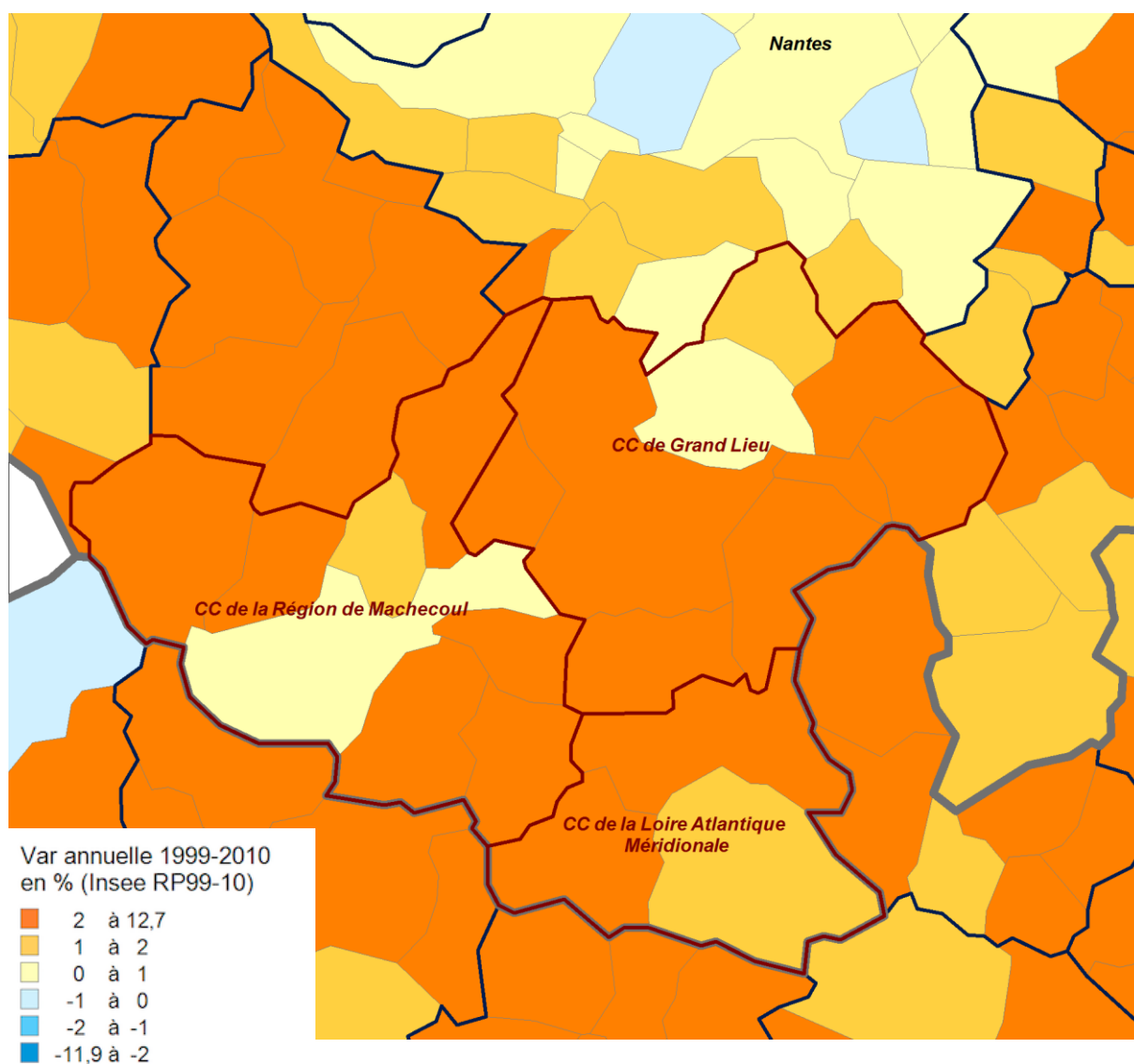
Entre 1999 et 2012, la population de la Communauté de Communes de Grand Lieu (CCGL) est passée de 27 716 habitants à 36 679 habitants (population municipale – source INSEE), soit une croissance moyenne de **2,18% par an**. Sur cette période, la croissance démographique a généré un besoin de **255 logements par an**. Même si la dynamique est légèrement inférieure à celle observée sur l’ensemble du Pays de Retz (2,23% par an), elle est néanmoins près de deux fois supérieure à celle observée sur l’ensemble du département (1,13% par an).

La carte ci-dessous montre les effets de la périurbanisation issue de la métropole nantaise sur les communes situées au sud du département : la plupart d’entre elles a connue une forte croissance démographique dans la période récente (1999-2010).

Il convient cependant de préciser que la croissance démographique s’est nettement ralentie dans la période récente (sous l’effet de la crise économique amorcée en 2008 à l’échelle nationale) : **1,56% par an** entre 2007 et 2012. Il est peu probable que le territoire retrouve la dynamique observée au début des années 2000, compte tenu du prolongement probable des effets de la crise, qui se traduisent notamment dans les derniers chiffres de la construction neuve (maintien d’un niveau de production relativement faible en 2013 et 2014).



Taux de variation annuelle de la population entre 1999 et 2010 (source INSEE)



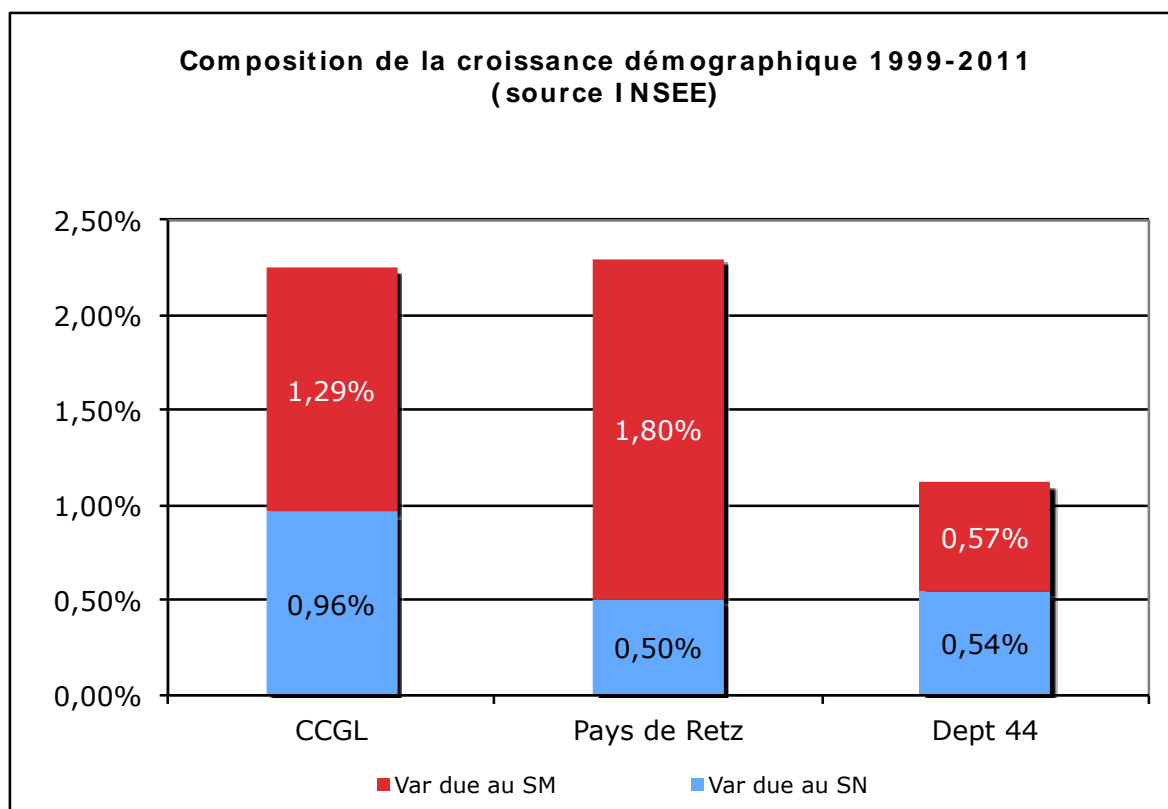
I.2 – Un dynamisme porté par les effets de la périurbanisation

Dans la période récente, la croissance démographique de la Communauté de Communes de Grand Lieu a principalement été portée par le solde migratoire : près de 60% de la variation démographique observée entre 1999 et 2011 se compose de la variation due au solde migratoire (près de 80% sur l’ensemble du Pays de Retz).

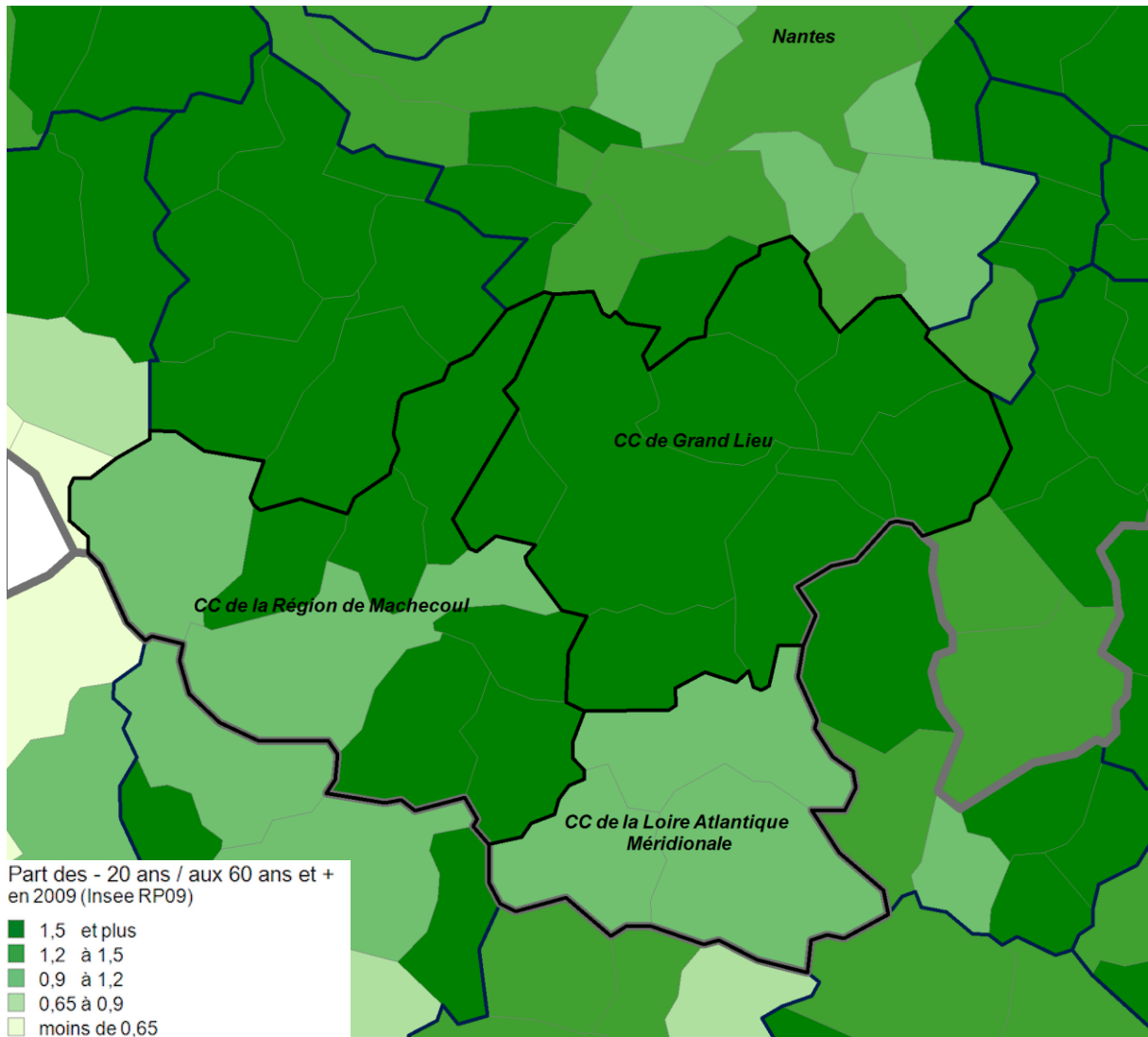
Les territoires proches de l’agglomération nantaise, comme le sont la Communauté de Communes de Grand Lieu et d’autres EPCI du Pays de Retz, ont bénéficié dans la période récente des effets de la périurbanisation issue de la métropole : de nombreux ménages (notamment de jeunes ménages) sont venus s’installer en périphérie pour y trouver des conditions d’habitat plus favorables (davantage d’habitat individuel, des parcelles plus grandes, des prix moins élevés, ...). Ces migrations ont également contribué au rajeunissement de la population, ce qui n’est pas sans conséquence sur les résultats du territoire en termes de solde naturel : on voit dans le graphique ci-dessous qu’une part importante de la croissance démographique (plus de 40% pour la CCGL) est due au solde naturel.

La carte ci-dessous montre que toutes les communes de la CCGL ont un indice de jeunesse relativement élevé, ce qui n’est pas toujours le cas dans les territoires voisins (agglomération nantaise, Communauté de Communes de la Région de Machecoul, Communauté de Communes de la Loire-Atlantique méridionale).

Pour conserver ce dynamisme démographique, la Communauté de Communes doit maintenir son attractivité, en proposant une offre de logements de qualité, diversifiée, adaptée à la demande des ménages, qui viendra s’inscrire davantage en complémentarité qu’en concurrence avec les territoires voisins.



Indice de jeunesse en 2009 (rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans – source INSEE)



I.3 – Des besoins générés par le desserrement des ménages

Entre 1999 et 2012, la taille moyenne des ménages est passée de 2,80 à 2,61 personnes par ménage (source : INSEE), soit une baisse moyenne de **- 0,5% par an**. Sur cette période, le desserrement des ménages¹ a généré un besoin de **55 logements par an**.

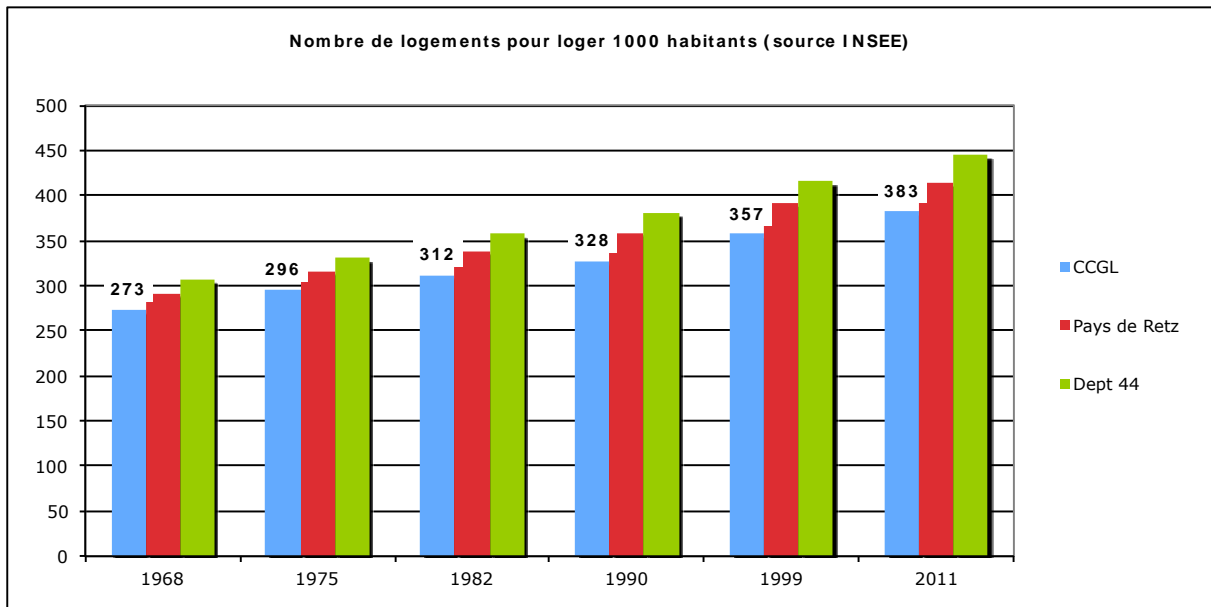
La taille des ménages observée en 2012 sur la CCGL reste néanmoins plus élevée que celle observée dans les territoires de référence (2,42 sur l’ensemble du Pays de Retz, et 2,25 sur l’ensemble du département), ce qui montre que la population présente sur la CCGL s’est suffisamment renouvelée pour rester plus jeune et plus familiale.

La carte ci-dessous montre que les communes de la CCGL ont une taille des ménages relativement élevée, ce qui n’est pas toujours le cas dans les territoires voisins (agglomération nantaise ou Communauté de Communes de la Région de Machecoul et Communauté de Communes de la Loire-Atlantique méridionale, maintenant fusionnées en la communauté de communes Sud Retz Atlantique).

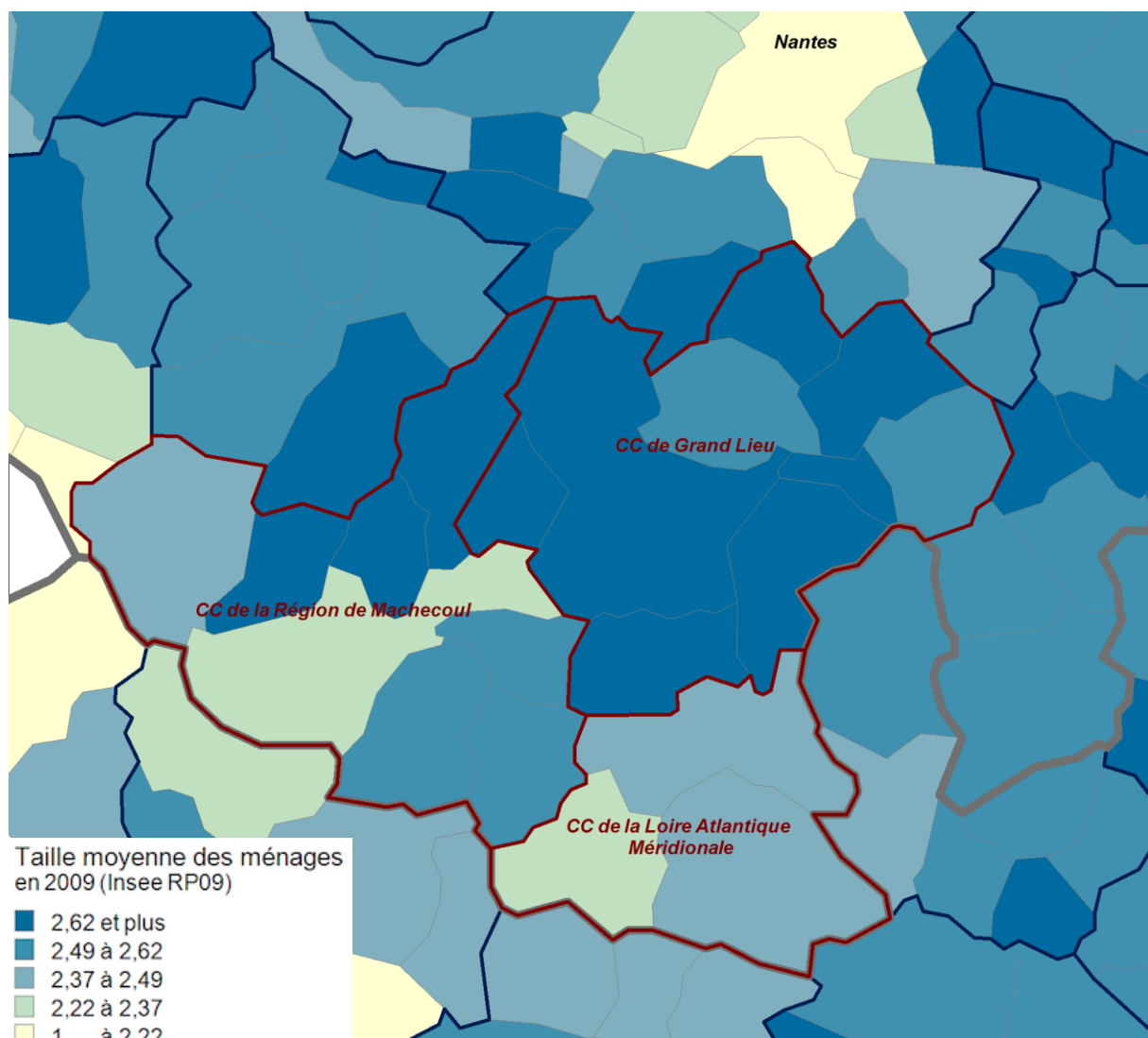
On constate cependant que le nombre de logements nécessaire pour loger un même nombre d’habitants ne cesse d’augmenter (quelque soit le territoire observé) : s’il ne fallait que 273 logements pour loger 1000 habitants de la CCGL en 1968, il en fallait 110 de plus en 2011, soit 383 (voir le graphique ci-dessous).

Il ne faut donc pas perdre de vue que la production de logement ne sert pas uniquement à accueillir de nouveaux ménages : une partie de cette production (près de 20% pour la CCGL) est destinée à maintenir les habitants sur le territoire. Et ces besoins à population constante ne cessent (pour l’instant) d’augmenter sous l’effet du desserrement. Nous pouvons néanmoins envisager un ralentissement du rythme de desserrement dans les années à venir, si les effets de la crise se prolongent. Ce ralentissement a déjà été constaté dans la période récente : - 0,4% par an entre 2007 et 2012, contre - 0,6% par an entre 1999 et 2007.

¹ A population constante, augmentation du nombre de ménages liée à divers facteurs de décohabitation (jeunes quittant le domicile parental, séparation des couples, veuvage, ...).



Taille moyenne des ménages en 2009 (nombre moyen de personnes par ménage – source INSEE)



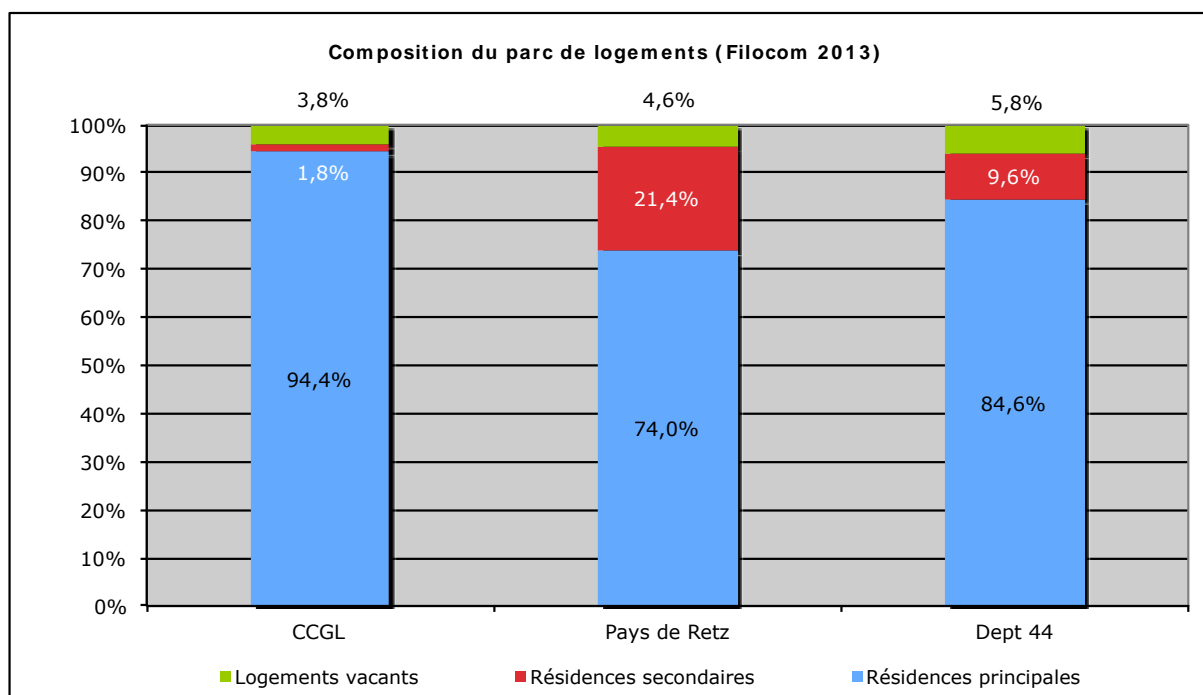
I.4 – Des besoins générés par l’évolution du parc existant

Entre 1999 et 2012 et sur l’ensemble de la Communauté de Communes de Grand Lieu, les mouvements internes au parc existant (renouvellement², variation des résidences secondaires et des logements vacants) ont généré un besoin de **10 logements par an**.

On constate notamment que le renouvellement du parc existant a généré non pas un besoin, mais une offre de logement (à raison de 5 logements par an), ce qui est le propre des territoires attractifs dont le marché du logement est relativement tendu : le parc ancien est réinvesti par des ménages qui ne trouvent pas satisfaction dans le logement neuf ou récent (souvent parce que celui-ci est trop cher).

On constate également une baisse du nombre de résidences secondaires (à raison de 10 logements par an). Ce marché est anecdotique sur le territoire de la CCGL (les résidences secondaires représentent moins de 2% des logements - voir le graphique ci-dessous), ce qui n’est pas le cas d’autres EPCI du Pays de Retz où les résidences secondaires représentent plus de 20% des logements.

On constate enfin une hausse des logements vacants (à raison de 25 logements par an). Il est probable que la mise sur le marché d’une offre importante en logement neuf (liée au rythme de construction particulièrement soutenu dans le milieu des années 2000) a contribué à accélérer l’obsolescence d’une partie du parc. Ces logements anciens, sans doute peu performants sur le plan thermique, ne répondent plus à la demande des ménages, et peuvent rester durablement vacants. Le niveau de la vacance est cependant particulièrement bas sur la CCGL, inférieur à celui observé dans les territoires de référence (voir le graphique ci-dessous).



² Solde des créations et des disparitions de logement dans le parc existant, liées aux démolitions, changements d’usage, fusion ou séparation de logements.

I.5 – Pour compenser les besoins : une production très soutenue

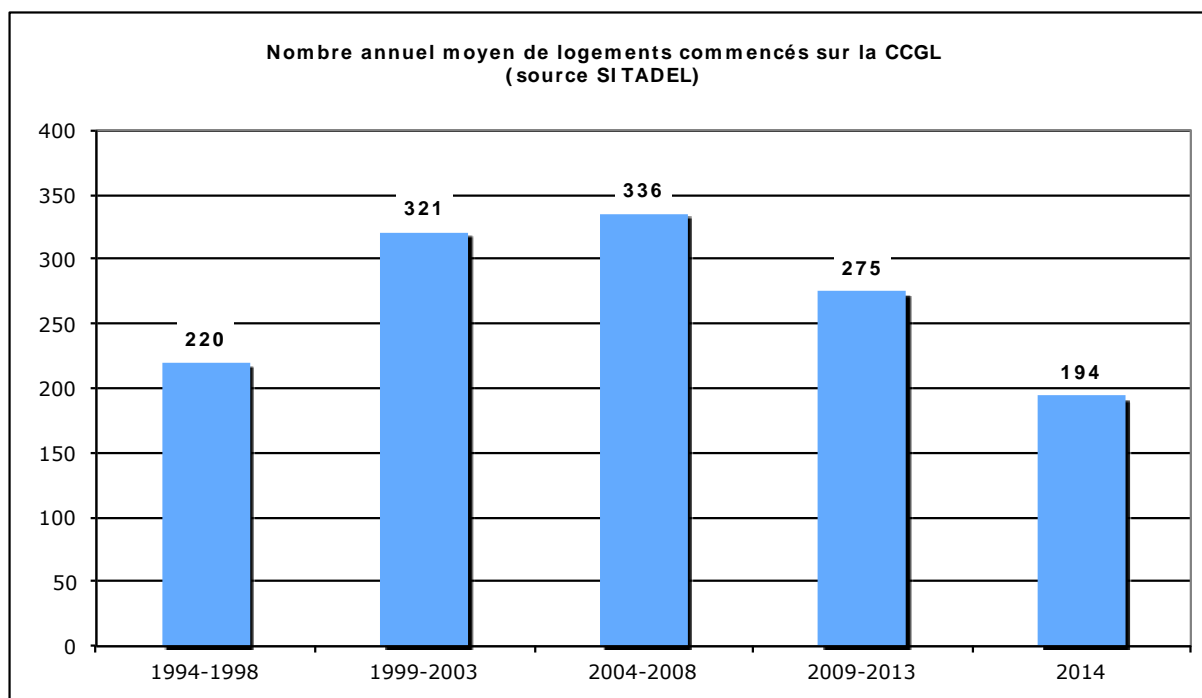
La somme des besoins en logement liés à la croissance démographique (255 logements par an), au desserrement des ménages (55 logements par an), et à l’évolution du parc existant (10 logements par an) a été compensée par l’offre de logement développée en construction neuve, soit **320 logements par an** sur la période 1999-2012 et sur l’ensemble de la Communauté de Communes.

Le rythme de construction a été particulièrement soutenu au début des années 2000 (plus de 300 logements par an), provoquant une rupture avec la période précédente (220 logements par an sur la période 1999-1998). Ce rythme très soutenu s’est maintenu jusqu’en 2008 (avec une légère accélération à partir de 2004).

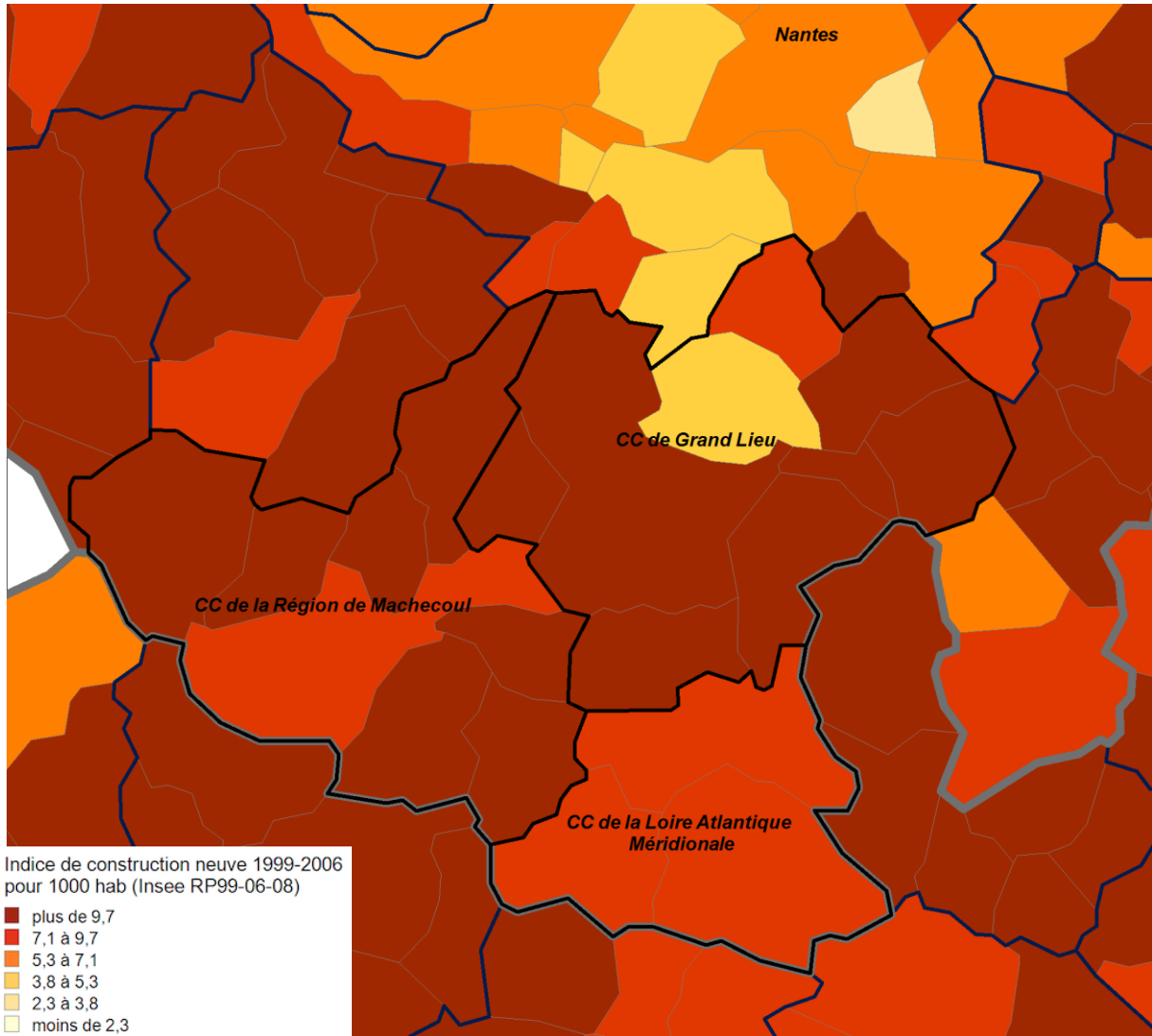
La carte ci-dessous montre que les effets de la périurbanisation se traduisent dans la construction de logement : entre 1999 et 2006, le rythme de construction a été très élevé dans tous les territoires situés au sud de l’agglomération nantaise. C’est le cas dans toutes les communes de la CCGL (sauf pour La Chevrolière, ce qui peut expliquer le ralentissement de sa croissance démographique).

A partir de 2009, on observe un ralentissement significatif de la production (voir le graphique ci-dessous). Le niveau de construction est progressivement passé sous la barre des 300 logements par an (2009-2013), et même sous la barre des 200 logements par an (à deux reprises : en 2012 et en 2014). Ce ralentissement, lié aux effets de la crise économique, coïncide avec l’affaiblissement de la dynamique démographique constaté précédemment.

Compte tenu d’un prolongement probable des effets de la crise, les perspectives de la CCGL en termes de production de logement ne peuvent plus se baser sur les niveaux observés dans les années 2000. Il faudra sans doute revenir à un rythme de construction plus modeste, en phase avec les contraintes du contexte économique. Il faudra néanmoins qu’il reste suffisamment soutenu pour couvrir les besoins du territoire, que ce soit pour maintenir la population en place ou pour accueillir de nouveaux ménages.



Indice de construction neuve 1999-2006 (nombre de logements commencés pour 1000 habitants – source INSEE et SITADEL)



I.6 – Synthèse et enjeux

Synthèse des besoins en logement dans la période récente

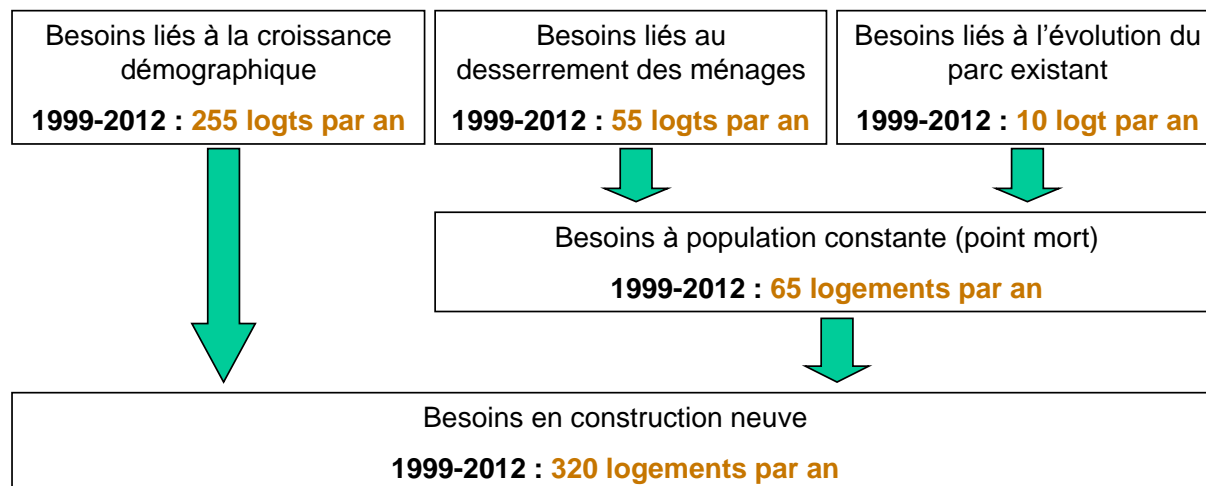
Sur la période 1999-2012, **320 logements** (en moyenne) ont été construits chaque année sur l’ensemble de la Communauté de Communes de Grand Lieu.

L’essentiel de cette production (80%) a servi à couvrir les besoins générés par la croissance démographique : **255 logements par an** (ce besoin a sensiblement diminué dans la période récente : 205 logements par an entre 2007 et 2012).

Le reste de la production a servi à couvrir les besoins à population constante (ou point mort³), qui sont beaucoup plus réduits : **65 logements par an** (ces besoins ont sensiblement augmenté dans la période récente : 85 logements par an entre 2007 et 2012).

Ces besoins à population constante sont liés à la fois :

- au desserrement des ménages⁴ (55 logements par an) ;
- et à l’évolution du parc existant (10 logements par an) via le renouvellement du parc⁵, la variation des résidences secondaires et celle des logements vacants.



³ Nombre de logements nécessaires au maintien de la population.

⁴ A population constante, augmentation du nombre de ménages liée à divers facteurs de décohabitation (jeunes quittant le domicile parental, séparation des couples, veuvage, ...).

⁵ Solde des créations et des disparitions de logement dans le parc existant, liées aux démolitions, changements d’usage, fusion ou séparation de logements.

Enjeux et objectifs

Au regard de ce qui figure ci-dessus, trois des objectifs du PLH seront de :

- **conserver le dynamisme démographique du territoire ;**
- **produire suffisamment de logements** pour répondre aux besoins ;
- **optimiser les capacités du parc existant.**

Ces objectifs répondent respectivement à trois enjeux :

- **garantir à la fois le renouvellement de la population et le fonctionnement des équipements ;**
- **accueillir de nouveaux ménages et maintenir la population en place ;**
- **limiter les besoins en construction neuve**, et ainsi réduire l’impact de l’urbanisation sur les espaces agricoles et naturels.

Questions auxquelles devront répondre les orientations stratégiques :

Les orientations stratégiques devront déterminer le nombre de logements à produire sur le territoire intercommunal et sur le temps du PLH, sachant que le SCoT préconise une production annuelle comprise entre 250 et 310 logements.

Ce nombre de logements à produire dépend à la fois :

- de la croissance démographique attendue et/ou souhaitée par les élus ;
- du potentiel de reprise dans le parc existant ;
- de la capacité des communes à produire du logement neuf (en fonction notamment de leurs disponibilités foncières), et à accueillir de nouveaux ménages (en fonction notamment de la capacité de leurs équipements).

II – LES FACTEURS D’ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

II.1 – Un territoire dynamique sur le plan économique

Entre 2007 et 2012, le nombre d’emplois présents sur la CCGL est passé de 10 281 à 11 232, soit une croissance légèrement supérieure à 9% (alors que dans le même temps, la progression de l’emploi à l’échelle départementale dépasse à peine 5%). Cette croissance est d’autant plus remarquable qu’elle se situe dans un contexte général particulièrement défavorable sur le plan économique. Malgré cela, le rapport emplois/actifs⁶ en 2012 (0,65) reste sensiblement le même qu’en 2007 (0,63).

Les communes de la CCGL restent donc des territoires à vocation essentiellement résidentielle : leur attractivité repose principalement sur les conditions d’habitat et la qualité de vie qu’elles sont capables d’offrir aux ménages. Le développement de l’emploi contribue lui aussi à l’attractivité du territoire, mais il apparaît encore secondaire dans la mesure où un grand nombre d’actifs continue d’occuper un emploi en dehors de la CCGL.

Il est donc essentiel pour la CCGL de maintenir des conditions d’habitat satisfaisantes pour conserver son attractivité.

II.2 – Un territoire bien couvert en équipements et services structurants

La Communauté de Communes de Grand Lieu se caractérise par la présence de 9 communes comptant entre 2 000 et 8 500 habitants, dont deux communes de plus de 5 000 habitants.

La ville de St Philbert de Grand Lieu est retenue comme pôle d’équilibre du territoire par le SCOT, et offre notamment les collèges d’accueil d’une partie du canton, mais les autres communes de la CCGL, définies comme des pôles communaux par le SCOY, proposent également les services attendus par les populations.

II.3 – Un territoire assez bien irrigué en termes d’infrastructures et réseaux de transport

Le territoire de la CCGL bénéficie d’un réseau routier consolidé, avec notamment le contournement de St Philbert de Grand Lieu en 2 x 2 voies, et la proximité de l’A83. Par ailleurs, toutes les communes du territoire sont raccordées au réseau de transport LILA (réseau de transport en commun financé par le Conseil Départemental de Loire-Atlantique).

On peut par contre déplorer l’absence de réseau ferré (le réseau TER ne dessert pas la CCGL), ce qui n’est pas sans conséquence sur le choix résidentiel des ménages dans un contexte qui n’offre aucune certitude quant au maintien des prix du carburant.

Les liaisons sont néanmoins relativement aisées avec les territoires voisins. Mais les liaisons avec l’agglomération nantaise sont de plus en plus difficiles, notamment le matin et le soir dans le cadre des trajets domicile/travail. Des aménagements importants sont nécessaires pour faciliter les conditions de circulation des usagers et

⁶ Si ce rapport est supérieur à 1, le nombre d’emplois est supérieur au nombre d’actifs occupés résidant dans la zone. On considère alors que cette zone est un pôle d’emploi, et que son attractivité repose avant tout sur l’offre d’emploi qu’elle propose. Dans le cas contraire, on considère que la zone a principalement une vocation résidentielle, et que son attractivité dépend avant tout des conditions d’habitat qu’elle propose.

pour désengorger les bourgs et les villages servant actuellement d'itinéraires de délestage. Le double échangeur de Viais est impératif.

Le développement et l'accueil du territoire doivent aussi s'accompagner d'un développement des transports en commun, notamment via une ligne expresse entre Saint Philibert de Grand Lieu et l'agglomération nantaise.

II.4 – Synthèse et enjeux

Enjeux et objectifs

Dans un territoire dynamique et attractif comme l'est la Communauté de Communes de Grand Lieu, la question n'est pas seulement de savoir combien de nouveaux ménages vont venir s'installer sur le territoire. Elle est aussi de savoir où localiser l'offre de logements pour accueillir ces nouveaux ménages.

Au regard de ce qui figure ci-dessus, un des objectifs du PLH sera de **rapprocher l'habitat des zones d'emploi et de services**.

Cet objectif répond ainsi à deux enjeux :

- **limiter les déplacements** (notamment motorisés) sur le territoire. Il s'agit ici d'un enjeu environnemental ;
- **faciliter l'accès à l'emploi et aux services des ménages les plus modestes et/ou les moins mobiles** . Il s'agit ici d'un enjeu social.

Les orientations qui en découlent devront se conformer aux orientations du SCoT, qui préconisent notamment de :

- renforcer les pôles d'équilibre (Saint Philibert de Grand Lieu) ;
- recentrer le développement autour des bourgs et des pôles communaux ;
- maîtriser l'évolution des villages et des hameaux, et stopper le mitage du territoire.

Questions auxquelles devront répondre les orientations stratégiques

Les orientations stratégiques devront déterminer la localisation de l'offre nouvelle :

- à la fois la répartition entre les communes ;
- et la localisation à l'échelle infra-communale.

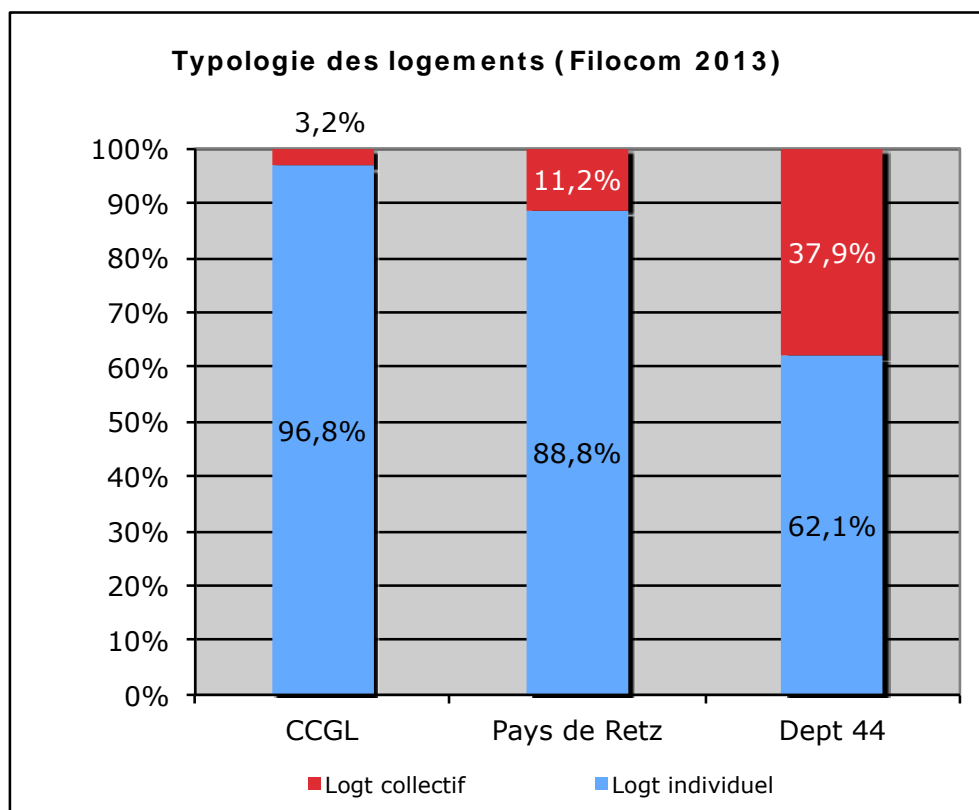
III – LES CARACTERISTIQUES DE L’OFFRE DE LOGEMENT

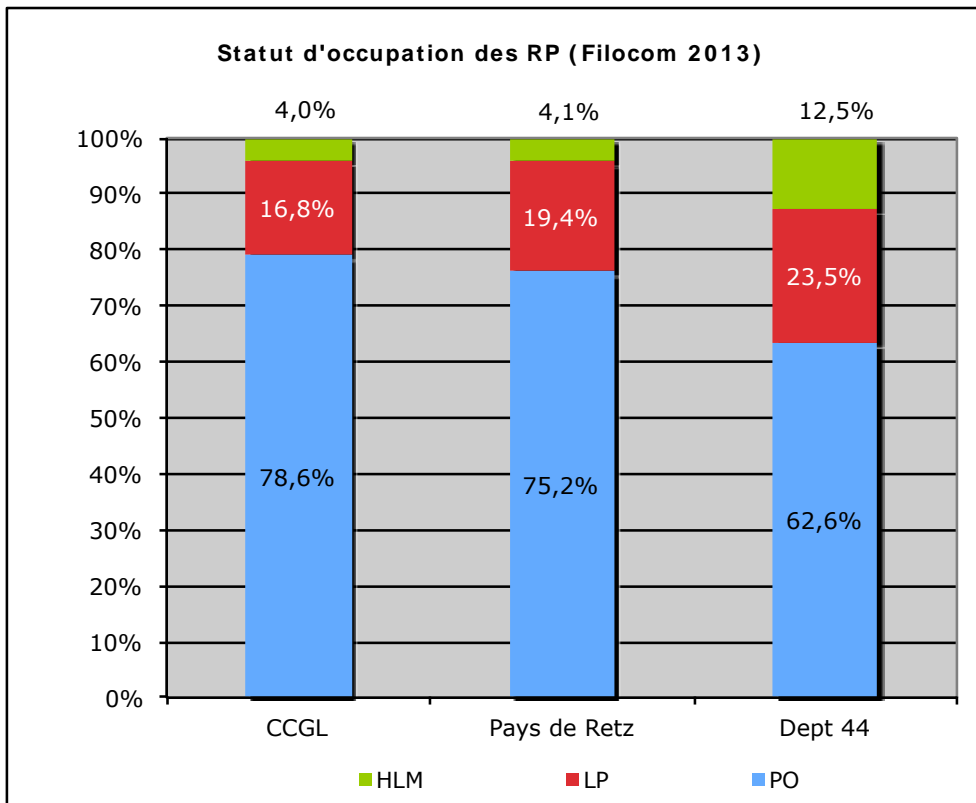
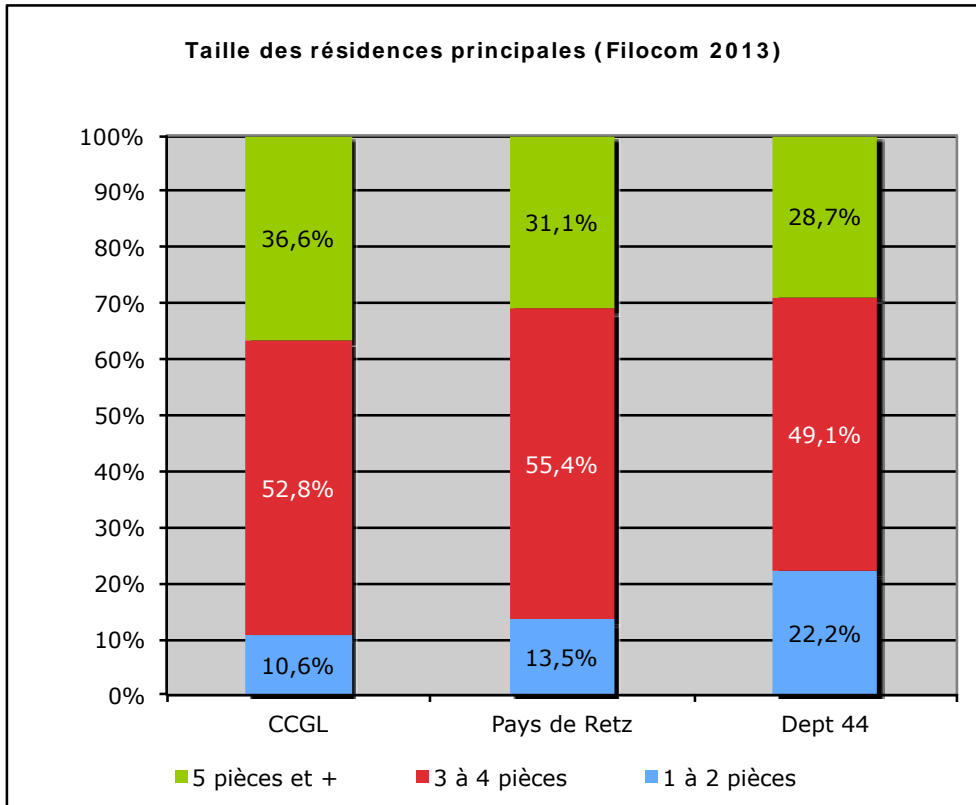
III.1 – Une offre de logement pas suffisamment diversifiée

Le parc de logements de la CCGL n’apparaît pas suffisamment diversifié (voir les graphiques ci-dessous) :

- la quasi-totalité des logements sont des logements individuels (97%). Le logement collectif s’est très peu développé sur le territoire, et les ménages qui ne souhaitent pas assumer les contraintes d’un logement individuel (charges locatives plus élevées, entretien des espaces extérieurs, ...) ont un choix très limité ;
- les petits logements (de 1 à 2 pièces) sont faiblement représentés (moins de 11%). Nous verrons plus loin dans ce document que certains petits ménages (principalement les jeunes en début de parcours résidentiel) peinent à trouver une offre adéquate dans le parc ordinaire, en dehors des structures d’hébergement spécialisé ;
- l’offre locative est très minoritaire (21% si on cumule les locataires du parc privé et les locataires du parc HLM). La CCGL est certes un territoire dédié à l’accession à la propriété, mais le logement locatif doit également y trouver sa place pour faciliter le parcours résidentiel des ménages.

Cette offre de logements ne semble donc pas en mesure de répondre à toutes les attentes. Ce manque de diversité et de complémentarité peut être à la source de tensions sur les marchés locaux de l’habitat.





III.2 – Des prix du foncier et de l’immobilier relativement élevés

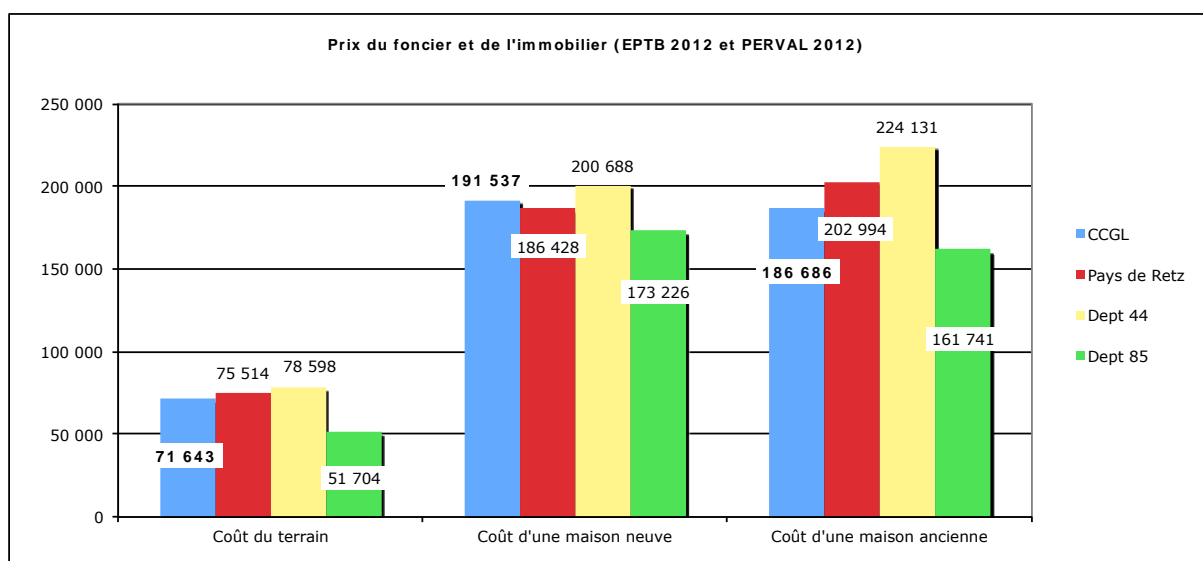
Les prix du foncier et de l’immobilier constatés sur la CCGL sont relativement élevés (voir le graphique ci-dessous) :

- plus de 70 000€ (en moyenne) pour un terrain à bâtir ;
- plus de 190 000€ (en moyenne) pour une maison neuve ;
- plus de 185 000€ (en moyenne) pour une maison ancienne.

Certes, les valeurs observées pour la CCGL sont inférieures à celles observées pour l’ensemble du Pays de Retz et pour l’ensemble du département (sauf pour les maisons neuves). Et les prix varient fortement d’une commune à l’autre (principalement les prix du foncier) : de 85€/m² à 170€/m² (prix du foncier dans les opérations en cours – source : enquêtes communales de 2013).

Ces valeurs sont néanmoins peu compatibles avec le budget des accédants les plus modestes. Dans la période récente, la hausse des prix dans l’agglomération nantaise et dans les zones périurbaines a « repoussé » une partie de ces ménages vers des territoires où les prix sont restés relativement abordables (par exemple : le nord de la Vendée – voir le graphique ci-dessous). Ce repli vers les espaces « bon marché » implique en contrepartie un allongement significatif de la durée et des coûts de déplacement.

Pour conserver ces ménages (souvent jeunes) sur le territoire de la CCGL, et pour prévenir les risques d’une « spécialisation sociale », la politique locale de l’habitat devra contribuer au développement d’une accession plus abordable, via la mise sur le marché d’un foncier moins cher et la programmation d’opérations dédiées (financées notamment par le PSLA⁷). Jusqu’à présent, la programmation PSLA a été anecdotique (notamment parce que les opérations sont difficiles à commercialiser) : 32 logements financés sur la période 2005-2013 (dont 18 à La Chevrolière), soit en moyenne 2 à 3 logements par an.



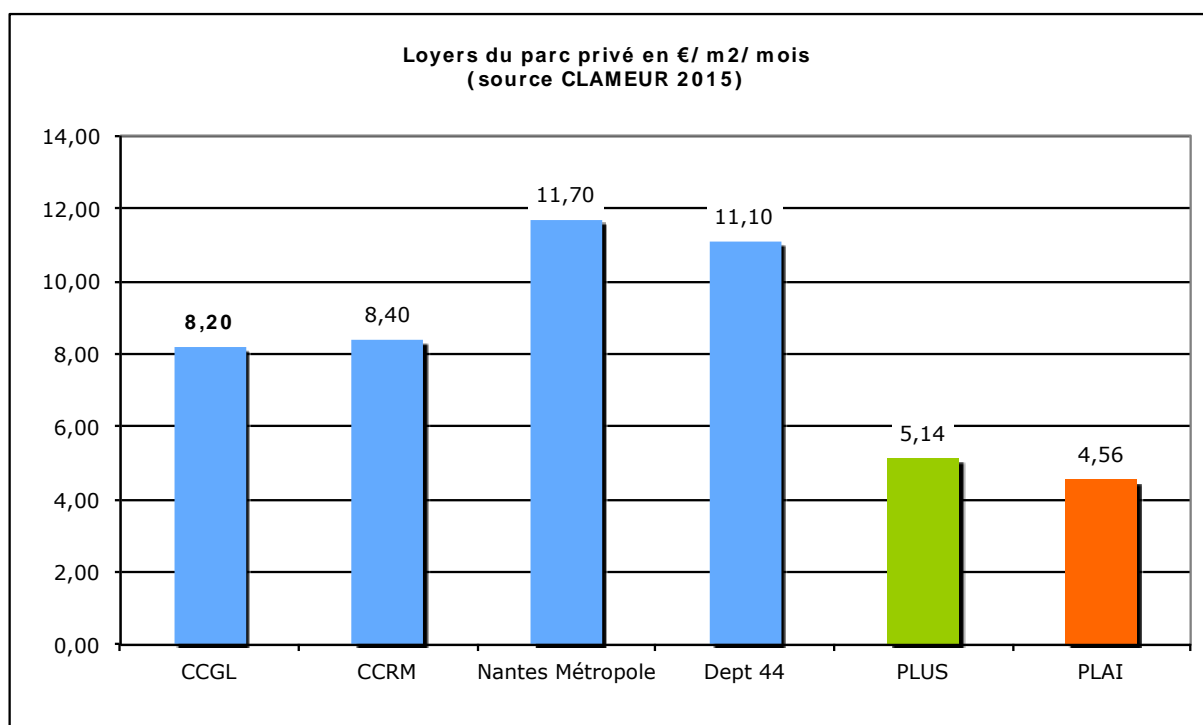
⁷ Prêt Social de Location Accession.

III.3 – Des loyers relativement abordables dans le parc privé

Les loyers du parc privé de la CCGL apparaissent relativement abordables quand on les compare aux moyennes observées sur la région de Machecoul (CCRM⁸ avant le 1^{er} janvier 2017), sur l’agglomération nantaise ou sur l’ensemble de département (voir le graphique ci-dessous). Mais les niveaux de loyer observés sont tout de même très supérieurs à ceux pratiqués dans le parc locatif social (voir ci-dessous les plafonds de loyer du PLUS⁹ et du PLAI¹⁰).

Or, parmi les locataires du parc privé de la CCGL, près de 30% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS (environ 700 ménages – source : FILOCOM 2013). Ces ménages pourraient prétendre à un logement social, voire très social. En attendant, certains d’entre eux sont probablement soumis à des taux d’effort élevés, ce qui peut les mettre en difficulté sur le plan économique, et les inciter à se replier vers le parc privé le plus dégradé, parce qu’il est pour eux le plus abordable.

Pour prévenir ce risque, la politique de l’habitat doit contribuer au développement du logement locatif social, pour permettre aux ménages les plus modestes de trouver un logement dont le loyer est compatible avec leur niveau de ressources, et pour réguler le marché locatif dans son ensemble : quand le marché locatif social est équilibré (voire détendu), on assiste souvent à une remise à niveau du parc locatif privé, que ce soit en termes de confort (les logements les plus vétustes ne trouvent plus preneur, ce qui oblige les propriétaires à améliorer la qualité de leur patrimoine), ou en termes de loyers (pour que les logements restent compétitifs, les propriétaires stabilisent le niveau des loyers, voire le font baisser).



⁸ Communauté de Communes de la Région de Machecoul avant le 1^{er} Janvier 2017

⁹ Prêt Locatif à Usage Social.

¹⁰ Prêt Locatif Aidé d’Intégration.

III.4 – Un marché locatif social particulièrement tendu

Le parc locatif social est pour l’instant relativement peu développé au sein de la CCGL. Rappelons que les locataires du parc HLM ne représentent que 4% des résidences principales (source : FILOCOM 2013).

On dénombrait 542 logements HLM en 2013 (source : RPLS). Cette offre se concentre sur les communes de St Philbert de Grand Lieu (160 logements), La Chevrolière (105 logements), Le Bignon (73 logements) et Pont St Martin (62 logements). Mais toutes les communes de la CCGL possèdent des logements HLM : le plus petit volume, recensé à St Lumine de Coutais, est de 10 logements.

Ces dernières années, la programmation locative sociale a été significative : 405 logements ont été financés, soit en moyenne 45 logements par an (rappelons que le SCoT préconise une production annuelle comprise entre 35 et 52 logements). Mais la majorité des logements a été financée en PLS¹¹ (215 logements soit 53% de la programmation) qui représente la partie la moins « sociale » de la programmation (le PLS sert le plus souvent à financer la création ou la rénovation des structures d’hébergement destinées aux personnes âgées dépendantes). La partie la plus « sociale » (le financement PLAI) représente moins de 20% de la programmation (soit 80 logements).

Par ailleurs, le conventionnement des logements dans le parc privé reste lui aussi anecdotique : 18 logements conventionnés sur la période 2006-2013, soit un peu plus de 2 logements par an.

Le marché locatif social de la CCGL reste donc particulièrement tendu. La carte ci-dessous montre (par commune) le niveau de la demande et la tension locative sociale : plusieurs communes de la CCGL affichent à la fois un nombre élevé de demandes et une tension locative sociale très vive (St Philbert de Grand Lieu, La Chevrolière, Pont St Martin et Geneston). Autre indicateur de tension : le taux de vacance dans le parc HLM est inférieur à 1% (contre 1,8% sur l’ensemble du Pays de Retz, et 2,5% sur l’ensemble du département – source : RPLS 2013).

Il convient néanmoins de relativiser la tension du marché. On observe notamment que le taux de mobilité est relativement élevé (16% en 2013), ce qui montre que la rotation des ménages au sein du parc fonctionne assez bien, et que le parcours résidentiel des ménages les plus modestes est possible. Par ailleurs, les demandes en attente depuis plus d’1 an ne concernent que 37% des demandes enregistrées sur la CCGL (contre 41% sur l’ensemble du Pays de Retz, et 47% sur l’ensemble du département – source : RPLS 2013).

Le PLH devra donc permettre le maintien d’une programmation soutenue (au moins égale à la programmation des dernières années, et conforme aux préconisations du SCoT), pour contribuer à la détente du marché locatif social. Cette programmation devra être plus « sociale » qu’elle ne l’est aujourd’hui (avec une part renforcée de logement très social), pour répondre à une demande émanant de plus en plus souvent de ménages très modestes (éligibles pour la plupart au logement financé en PLAI). Cette programmation devra être complétée par la création d’une offre sociale dans le parc privé, via le conventionnement ANAH¹².

¹¹ Prêt Locatif Social.

¹² Agence Nationale de l’Habitat.

III.5 – Synthèse et enjeux

Enjeux et objectifs

L’offre de logements proposée sur le territoire de la Communauté de Communes de Grand Lieu n’est pas suffisamment diversifiée. Ce manque de diversité peut être à la source de tensions sur les marchés locaux de l’habitat, car ce qui est proposé ne répond pas forcément à toutes les attentes et/ou n’est pas toujours compatible avec le budget des ménages les plus modestes.

Au regard de ce qui figure ci-dessus, un des objectifs du PLH sera de **contribuer à la diversification de l’offre de logements**.

Cet objectif répond ainsi à trois enjeux :

- **garantir l’équilibre social du territoire ;**
- **prévenir les risques de « spécialisation sociale » ;**
- **prévenir les risques de repli des ménages les plus modestes vers le parc le plus dégradé.**

Les orientations qui en découlent devront se conformer aux orientations du SCoT, qui préconisent notamment de :

- réaliser des logements en accession abordable ;
- développer des logements locatifs privés ;
- produire chaque année entre 35 et 52 logements locatifs sociaux.

Questions auxquelles devront répondre les orientations stratégiques

Les orientations stratégiques devront déterminer la destination de l’offre nouvelle, et notamment :

- la répartition entre accession et location ;
- la répartition entre logement social et logement non social ;
- les réponses apportées aux besoins spécifiques¹³.

¹³ Besoins des ménages qui ne peuvent s’inscrire dans un parcours résidentiel classique, compte tenu de leur âge et/ou de leurs difficultés sur le plan socio-économique et/ou de leur mode de vie. Il s’agit notamment des personnes âgées et/ou handicapées, des jeunes en début de parcours résidentiel, des ménages défavorisés sur le plan socio-économique, des gens du voyage.

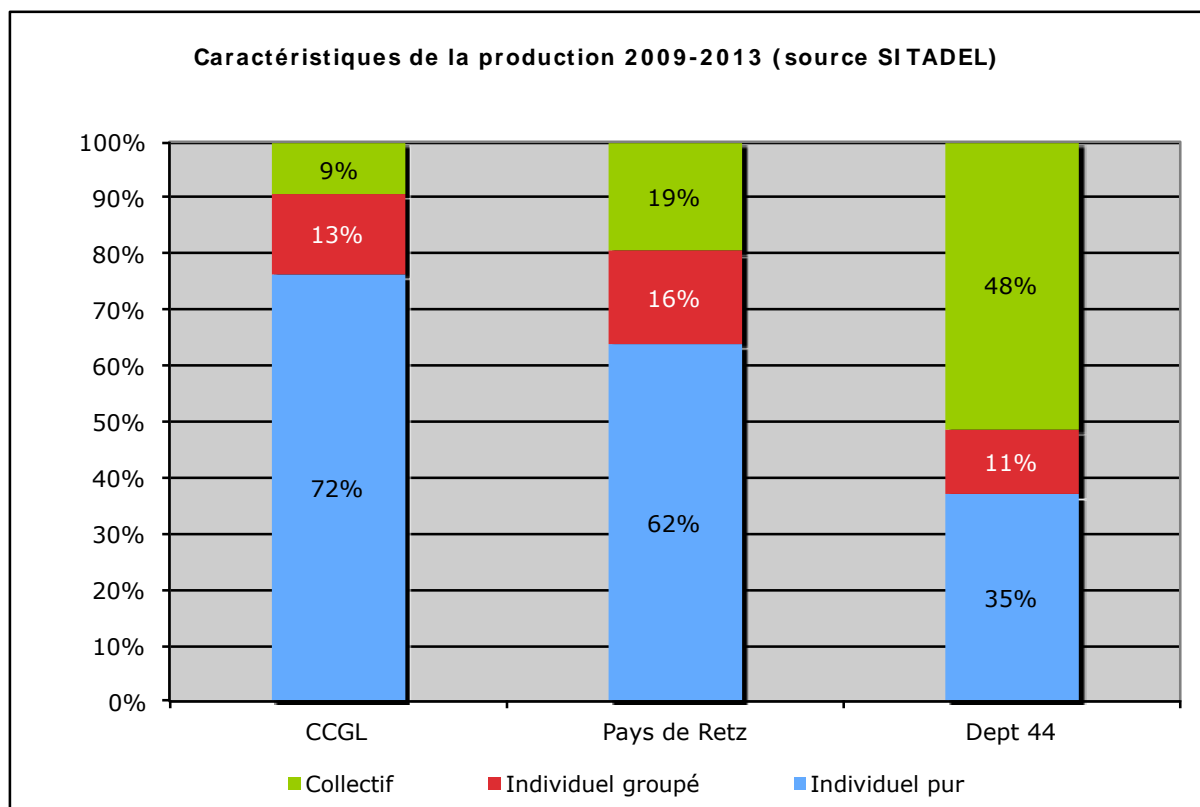
IV – L’IMPACT DE L’HABITAT SUR L’ENVIRONNEMENT

IV.1 – Un mode de développement qui privilégie l’habitat pavillonnaire

Sur la période 2009-2013, plus de 70% des logements ont été construits en individuel pur (voir le graphique ci-dessous). Il s’agit essentiellement d’habitat pavillonnaire, qui reste le mode de production privilégié dans la CCGL, parce qu’il répond à la demande de la plupart des ménages qui souhaitent s’installer sur le territoire.

Mais c’est aussi un mode de production qui consomme beaucoup d’espace compte tenu de la faible densité des opérations : une moyenne de 10 logements à l’hectare pour l’ensemble de la CCGL. Les autres modes de production, moins « gourmands » en foncier, sont encore très minoritaires : 13% de la production en individuel groupé (avec une densité moyenne de 17 logements à l’hectare), et 9% de la production en collectif (avec une densité moyenne de 51 logements à l’hectare).

Ce mode de développement qui privilégie l’habitat pavillonnaire induit une importante consommation des disponibilités foncières.



IV.2 – Une consommation foncière relativement élevée

Sur la période 2009-2013, le développement de l’habitat (en construction neuve) sur l’ensemble de CCGL a nécessité la consommation de plus de 22 hectares par an, dont :

- 19,8 hectares pour les logements construits en individuel pur ;
- 2,2 hectares pour les logements construits en individuel groupé ;
- 0,5 hectare pour les logements construits en collectif.

Même si elle s’en rapproche, cette consommation foncière reste supérieure aux préconisations du SCoT en la matière (pour la CCGL, le SCoT préconise une consommation foncière annuelle maximale de 21,2 hectares par an).

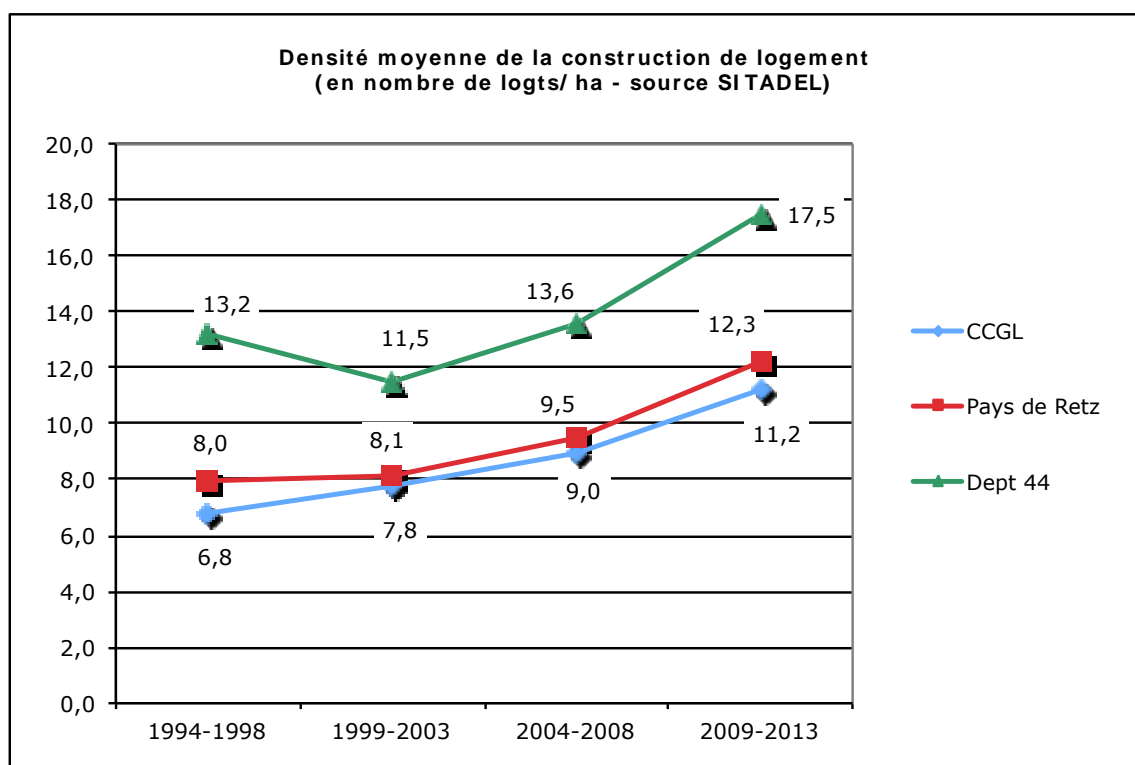
IV.3 – Une tendance au développement d’opérations plus denses

Il faut néanmoins admettre que la tendance est au développement d’opérations plus denses, sur la CCGL comme ailleurs. Le tableau ci-dessous montre que la densité moyenne des opérations a nettement augmenté depuis le milieu des années 1990.

Cette tendance est la conséquence :

- de mesures législatives et réglementaires plus restrictives, qui imposent plus de densité aux aménageurs via les documents d’urbanisme ;
- et d’une évolution de la demande qui s’oriente vers de plus petites parcelles (source : communes et professionnels de l’immobilier), le plus souvent pour rester dans l’enveloppe budgétaire consacrée à l’opération.

La réduction de la consommation foncière passe donc par la densification des opérations de logement. Cette démarche de densification doit être encadrée par les collectivités, pour que sa traduction dans les aménagements fonciers tienne compte de l’identité et des spécificités du territoire.



IV.4 – Un tissu existant à optimiser

Le taux de vacance observé sur la CCGL était particulièrement bas en 2013 : les logements vacants représentaient moins de 4% de l’ensemble des logements (contre 4,6% sur l’ensemble du Pays de Retz et 5,8% sur l’ensemble du département – source FILOCOM).

Il subsiste néanmoins quelques poches de vacance dans les communes de la CCGL : la source FILOCOM recensait un total de 570 logements vacants en 2013, dont 135 depuis au moins 3 ans. Même si le volume est sans doute surestimé (moins de 300 logements ont été recensés dans le cadre des entretiens communaux), les situations sont connues des équipes municipales : il s’agit le plus souvent de logements anciens et vétustes, nécessitant des travaux de mise aux normes (notamment sur le plan thermique) pour être remis sur le marché. Il s’agit parfois de logements à vendre, mais leur prix de vente et/ou leur caractère particulier les excluent du marché. La vacance recensée se situe autant dans les centres-bourgs que dans les villages (source : entretiens communaux).

La vétusté ne concerne pas seulement les logements vacants. On trouve également des noyaux de vétusté à résorber dans les résidences principales de la CCGL : en 2013, la source FILOCOM recensait un total de 340 résidences principales classées en catégories cadastrales 7 et 8¹⁴, soit 2,4% des résidences principales du territoire (contre 1,4% sur l’ensemble du Pays de Retz et 1,8% sur l’ensemble du département). Même si (là encore) le volume est sans doute surestimé (une soixantaine de cas a été recensée dans le cadre des entretiens communaux), les situations sont là aussi connues des équipes municipales : il s’agit le plus souvent de propriétaires occupants vivant seuls et relativement âgés, dont les exigences en termes de confort sont en décalage avec les normes actuelles (source : entretiens communaux).

Ces problèmes de vacance et/ou de vétusté des logements sont pris en charge depuis de nombreuses années : 3 OPAH¹⁵ et un PIG¹⁶ ont été mis en œuvre depuis 1998 (pour 343 logements réhabilités). Et deux dispositifs sont toujours en cours (jusqu’à fin 2016) : un PIG départemental « habitat indigne » et un PIG « énergie et maintien à domicile » piloté par le Pays Grand Lieu, Machecoul et Logne.

Il semble souhaitable qu’un nouveau dispositif prenne le relais pour assurer une continuité dans le traitement de ces problématiques. Il contribuerait notamment :

- à conforter l’attractivité du territoire, par la valorisation du patrimoine existant ;
- à limiter les besoins en construction neuve, en pérennisant l’occupation dans les logements existants ;
- à résorber l’inconfort, notamment sur le plan thermique, ce qui constitue à la fois un enjeu environnemental (réduire les émissions de gaz à effet de serre liés à la consommation énergétique) et un enjeu social (faire baisser le montant des factures d’énergie).

¹⁴ Les catégories cadastrales servent de base au calcul de la valeur locative des locaux. En France, chaque local est classé dans une des huit catégories de référence : de 1 (sommptueux) à 8 (très délabré). Les catégories 7 et 8 regroupent les logements les moins confortables (de médiocre à très délabré, voire insalubre).

¹⁵ Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat.

¹⁶ Programme d’Intérêt Général.

IV.5 – Synthèse et enjeux

Enjeux et objectifs

Dans la période récente, le développement de l’habitat a eu un impact très fort sur le territoire de la Communauté de Communes de Grand Lieu, d’abord parce qu’un grand nombre de logements a été construit, ensuite parce que l’habitat pavillonnaire reste le mode de développement privilégié, et que celui-ci consomme beaucoup d’espace.

L’impact environnemental ne se limite pas à la consommation d’espace. Il est aussi lié à la plus ou moins bonne performance thermique du parc.

Au regard de ce qui figure ci-dessus, un des objectifs du PLH sera de **mieux prendre en compte les principes du développement durable**.

Cet objectif répond ainsi à deux enjeux (qui sont des enjeux à la fois environnementaux et sociaux) :

- **réduire la consommation d’espace** liée au développement de l’habitat ;
- **réduire la consommation d’énergie** dans l’habitat.

Les orientations qui en découlent devront se conformer aux orientations du SCoT, qui préconisent notamment de :

- mettre en place des actions d’amélioration et de réhabilitation du parc ancien ;
- privilégier le renouvellement urbain à l’extension urbaine ;
- intégrer des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères ;
- appliquer des normes de densité : 18 à 20 logements/ha pour les pôles d’équilibre (St Philbert de Grand Lieu) ; 15 logements/ha pour les autres communes.

Questions auxquelles devront répondre les orientations stratégiques

Les orientations stratégiques devront indiquer comment développer l’habitat en limitant son impact sur l’environnement, en précisant notamment :

- la répartition de l’offre entre renouvellement et extension urbaine ;
- la répartition de l’offre entre construction neuve et réhabilitation ;
- comment adapter les aménagements fonciers et les formes urbaines ;

V – ZOOM SUR LES BESOINS SPECIFIQUES

V.1 – Les gens du voyage

La CCGL possède actuellement 2 aires d'accueil : une aire de 10 emplacements (soit 20 places) à St Philbert de Grand Lieu, une aire de 4 emplacements (soit 8 places) à Geneston. La réglementation impose aux communes de La Chevrolière et de Pont St Martin de créer leur propre aire d'accueil, en complément de l'offre existante. Initialement, ces deux communes s'étaient mises d'accord sur un projet commun : une seule aire d'accueil « à cheval » sur les deux communes (3 emplacements à Pont St martin et 3 emplacements à La Chevrolière). Ce projet a été abandonné, et la CCGL s'oriente désormais vers une extension des aires d'accueil existantes.

Dans les autres communes de la CCGL, les stationnements restent très ponctuels : à Montbert (3 à 4 caravanes par an), à St Lumine de Coutais (3 à 4 caravanes par an), à St Colomban (jusqu'à 5 passages de 2 à 3 caravanes par an).

La principale problématique est la sédentarisation des familles sur le territoire de la Communauté de Communes (une quarantaine de familles au total selon le schéma départemental), notamment sur les communes de Pont St Martin et Le Bignon où plusieurs situations illégales doivent être prises en compte.

Une MOUS¹⁷ est en cours sur la commune de Pont St Martin pour accompagner les ménages concernés dans une démarche de relogement.

La situation doit être envisagée dans un cadre qui dépasse les limites de la Communauté de Communes. Environ 400 familles sont sédentarisées sur Nantes Métropole. A mesure que l'urbanisation gagne du terrain, ces familles sont repoussées vers les zones périurbaines et s'y installent.

Pour aider ces ménages à trouver une solution de logement plus pérenne, des réponses existent : projets financés en PLAI, accompagnement social, ... Le plus difficile est de trouver des financements spécifiques. Et les actions envisagées sont parfois en contradiction avec le cadre réglementaire, par exemple quand celui-ci n'autorise qu'à titre exceptionnel l'extension des habitations dans les zones agricoles, naturelles et forestières (cf. évolution du régime des STECAL¹⁸ dans la loi ALUR¹⁹).

Par ailleurs, les propositions faites en logement ordinaire ne correspondent pas toujours au souhait des ménages (proposer du logement collectif n'est pas une réponse adéquate). En offrant une réponse adaptée en logement ordinaire, on permet la libération de places sur les aires d'accueil où certaines familles stationnent quasiment toute l'année (sur l'aire de St Philbert de Grand Lieu, 50% des familles ont déjà fait une demande de logement).

¹⁷ Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale.

¹⁸ Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

¹⁹ Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

V.2 – Les jeunes en début de parcours résidentiel

Nous parlons ici d’un public en début de parcours professionnel et/ou en insertion. Il s’agit par conséquent de ménages à faibles ressources.

Sur le territoire de la CCGL, les besoins sont très ponctuels : les jeunes âgés de 15 à 29 ans y sont de moins en moins nombreux ; ils sont « aspirés » par la métropole nantaise qui offre davantage de perspectives en termes d’emploi et de formation. En outre, la demande se concentre sur quelques communes : St Philbert de Grand Lieu, La Chevrolière, Pont St Martin et Le Bignon.

Avec l’Association pour l’Habitat des Jeunes et les RJT²⁰ (51 lits sur l’ensemble du Pays Grand Lieu, Machecoul et Logne), le territoire offre une solution d’hébergement pour les 16-30 ans qui cherche un logement pour une durée allant de 1 semaine à 2 ans. Cette offre semble satisfaire la demande puisque les structures affichent un taux de remplissage de 100%.

On peut cependant déplorer un manque de solutions quand les jeunes sortent de la structure pour rentrer dans un logement ordinaire. Cela concerne principalement les jeunes dont l’implantation est locale (10 à 15% des jeunes accueillis dans les RJT). Leur demande s’oriente principalement vers un logement T2. Mais cette offre en petits logements est relativement rare sur la CCGL : seulement 11% des résidences principales ont moins de 3 pièces (contre 14% sur l’ensemble du Pays de Retz et 22% sur l’ensemble du département – source : FILOCOM 2013). Quand ils ne trouvent pas de solution localement, ils retournent vers l’agglomération nantaise ou chez leurs parents.

Le manque d’offre en sortie fait que l’occupation en RJT est de plus en plus longue (supérieure à 6 mois en moyenne). Pour permettre l’orientation des jeunes vers du logement ordinaire, l’URHAJ²¹ a signé une convention avec l’USH²². Le parc locatif social de la CCGL offre une part importante de petits logements : 30% des logements HLM ont moins de 3 pièces (source : RPLS 2013). L’Association Habitat des Jeunes travaille également avec Atlantique Habitations pour trouver des réponses adéquates. Des solutions alternatives sont envisageables : colocation, cohabitation intergénérationnelle, ...

²⁰ Résidences Jeunes Travailleurs

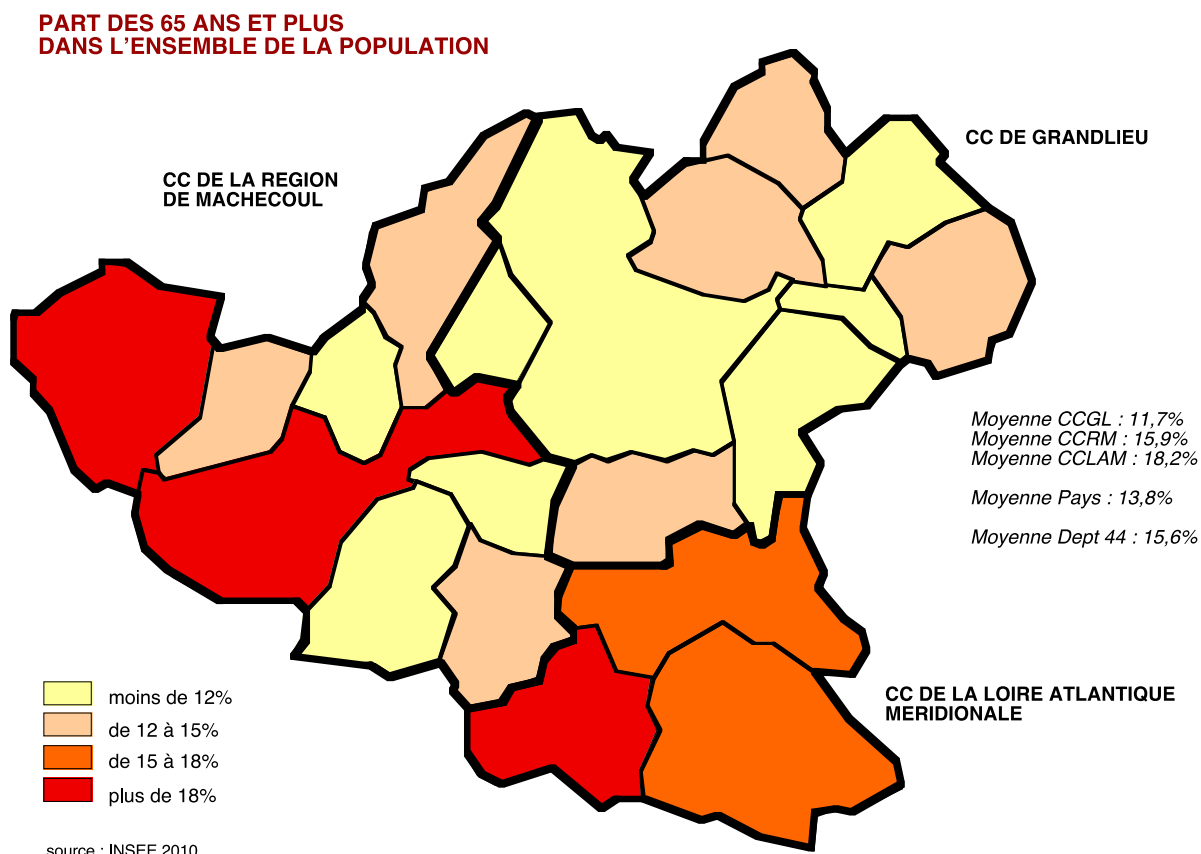
²¹ Union Régionale pour l’Habitat des Jeunes

²² Union Sociale pour l’Habitat

V.3 – Les personnes âgées et/ou handicapées

La Communauté de Communes de Grand Lieu est un territoire relativement peu vieilli : l’indice de jeunesse²³ observé en 2011 est de 1,66 (contre 1,13 sur l’ensemble du Pays de Retz et 1,19 sur l’ensemble du département – source : INSEE).

La carte ci-dessous montre que la part des personnes âgées (65 ans et plus) est relativement faible dans les communes de la CCGL.

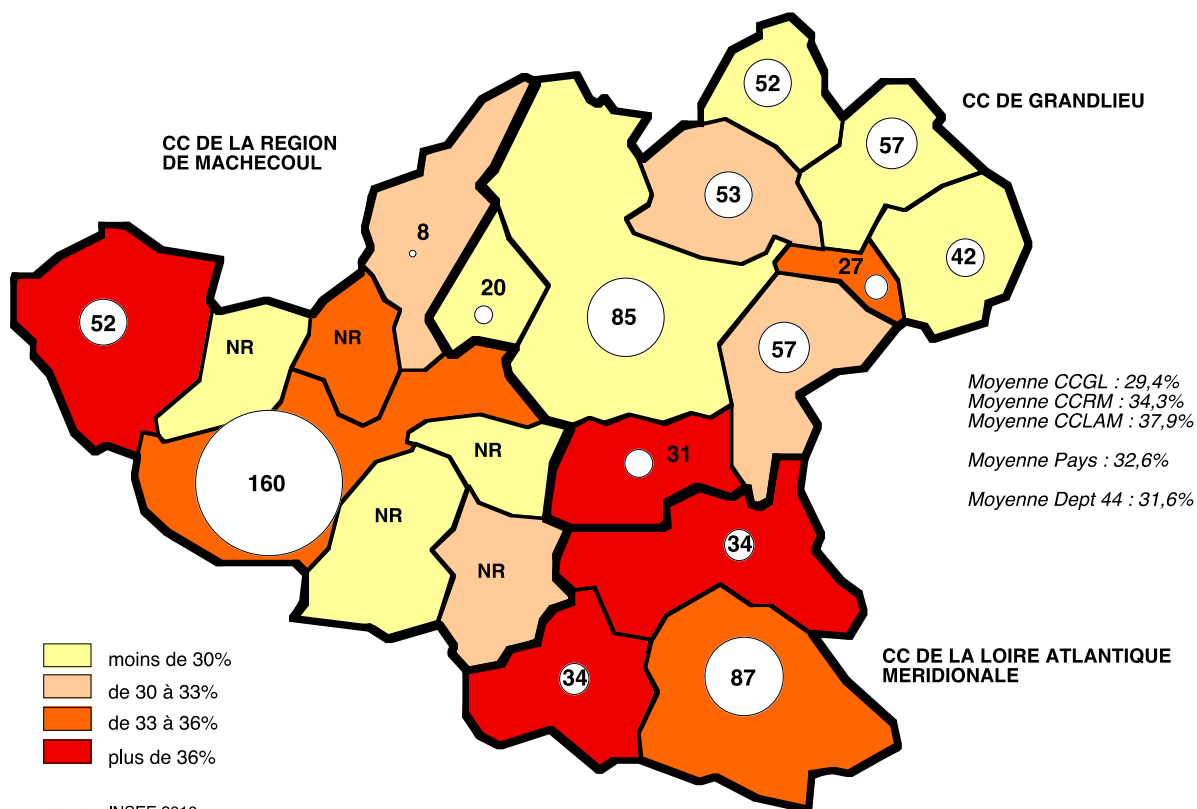


Mais les besoins liés à la dépendance risquent d’augmenter à court et moyen termes, avec l’entrée progressive des générations du « baby boom » dans les tranches d’âge élevées.

Cela risque d’être le cas dans les communes qui abritent à la fois une forte proportion de personnes très âgées (80 ans et plus), et un nombre important de personnes âgées vivant seules (voir la carte ci-dessous).

²³ Rapport de la population âgée de moins de 20 ans sur la population âgée de plus de 60 ans. En 2011, dans la population de la CCGL, on compte 166 personnes de moins 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans.

**PART DES 80 ANS ET PLUS DANS LA POPULATION AGEE (65 ANS ET PLUS)
ET NOMBRE DE 80 ANS ET PLUS VIVANT SEULS DANS UN LOGEMENT**



Pour prendre en charge cette dépendance, le territoire est relativement bien équipé en structures d’hébergement (voir la carte ci-dessous) : 409 places en EHPAD²⁴, soit un taux d’équipement de 197 places pour 1000 personnes de 75 ans et plus (contre 232 pour 1000 sur l’ensemble du Pays Grand Lieu, Machecoul et Logne, et 144 pour 1000 sur l’ensemble du département).

Pour prévenir le risque de saturation de ces structures d’hébergement, il est nécessaire d’intervenir en faveur du maintien à domicile. Rester dans son logement le plus tard possible est le souhait de la grande majorité des ménages âgés. Cela n’est possible que si le logement occupé est adapté à la perte d’autonomie. Signalons que 70 logements ont été adaptés dans le cadre de la dernière OPAH. Les demandes d’adaptation vont probablement fortement augmenter dans les années à venir.

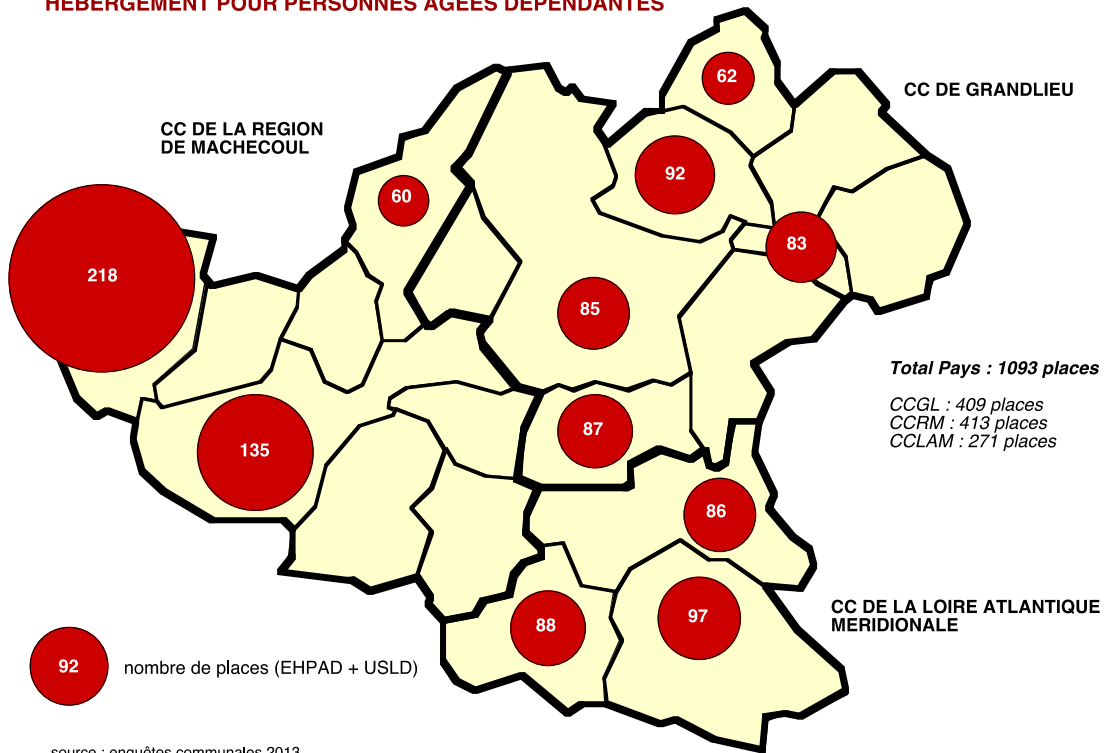
Une offre de services est également nécessaire pour permettre le maintien à domicile. Des professionnels et des associations interviennent sur le territoire de la CCGL pour l’aide à domicile, le portage de repas, les soins infirmiers à domicile, ... En outre, le territoire assez bien couvert par les professions de santé (voir la carte ci-dessous).

Enfin, plusieurs opérations dédiées (logements locatifs en centre-bourg) se sont développées dans les communes de la CCGL : Montbert (5 logements), La Chevrolière (20 logements), Le Bignon (28 logements).

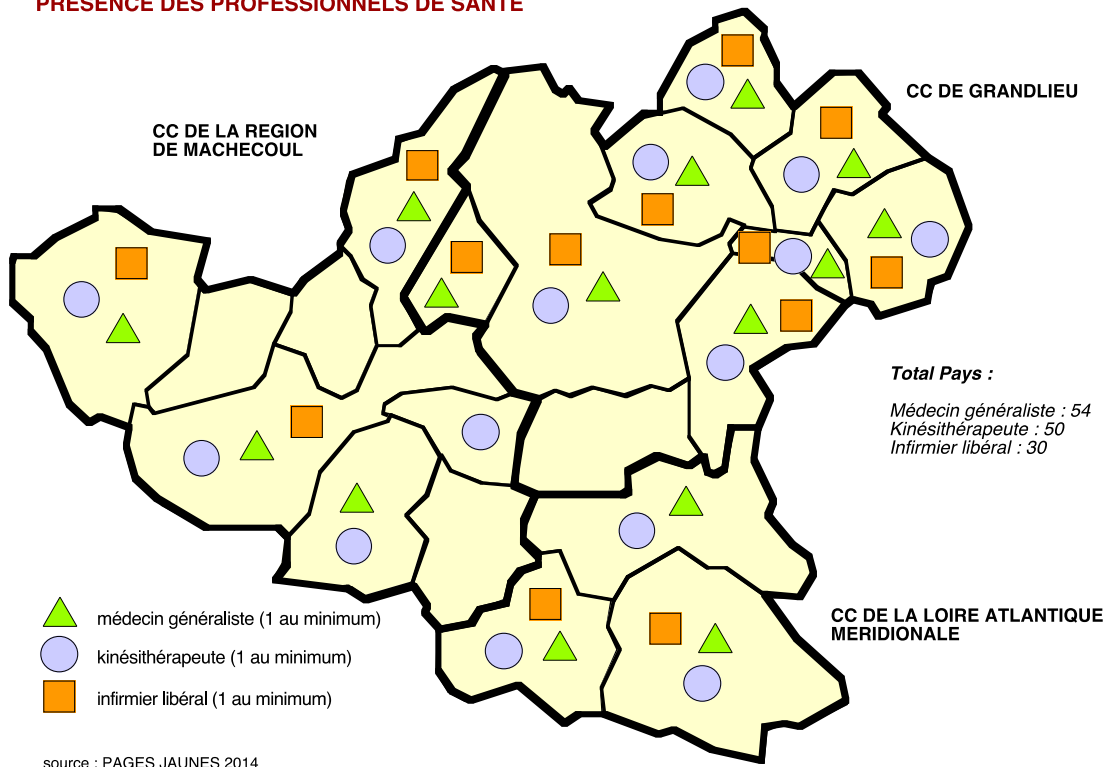
²⁴ Etablissement d’Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes.

Nous voyons que cette problématique du vieillissement démographique est déjà bien prise en charge par les collectivités du territoire. Cette prise en charge doit néanmoins monter en puissance pour anticiper la forte augmentation des besoins à court et moyen termes.

HEBERGEMENT POUR PERSONNES AGEES DEPENDANTES



PRESENCE DES PROFESSIONNELS DE SANTE



V.4 – Les ménages défavorisés

La population de la Communauté de Communes de Grand Lieu comporte une proportion significative de ménages très modestes :

- 10% des ménages du territoire sont sous le seuil de pauvreté, soit environ 1400 ménages (source : FILOCOM 2013). Cette proportion est néanmoins inférieure à celle observée sur l’ensemble du Pays de Retz (13%) et sur l’ensemble du département (14%).
- 20% des ménages du territoire ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS²⁵, soit environ 2800 ménages (source : FILOCOM 2013). Cette proportion est néanmoins inférieure à celle observée sur l’ensemble du Pays de Retz (23%) et sur l’ensemble du département (24%).

Compte tenu de la faiblesse de leurs ressources, ces ménages peuvent rencontrer des difficultés d’accès et/ou de maintien dans le logement, surtout dans un contexte de tension du marché locatif social (quand l’offre sociale n’est pas suffisamment développée). Devant ces difficultés, les ménages les plus modestes risquent de se replier progressivement vers les logements les plus dégradés (parce qu’ils sont aussi les plus abordables). Rappelons qu’en 2013, la source FILOCOM recensait un total de 340 résidences principales classées en catégories cadastrales 7 et 8 (une soixantaine seulement selon les enquêtes communales réalisées en 2013).

A destination de ces ménages, la CCGL offre notamment des solutions en hébergement d’urgence : 11 logements d’urgence y sont recensés, et 3 logements supplémentaires sont en projet. La gestion de cette offre est assurée par les communes (CCAS²⁶) ou par des associations (ex : TRAJET).

Par contre, l’offre en logement très social peine à s’y développer : entre 2005 et 2013, 80 logements ont été financés en PLAI²⁷, ce qui représente seulement 18% de la programmation locative sociale (PLS²⁸, PLUS et PLAI). Dans le parc privé, parmi les 18 logements conventionnés sur la période 2006-2013, un seul logement a bénéficié d’un conventionnement très social.

Pour satisfaire une demande locative de plus en plus sociale (en 2013, 75% des demandes en cours sur la CCGL émanaient de ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds PLUS), la programmation du logement social définie dans le cadre du PLH devra intégrer (dans la limite des enveloppes disponibles) une part significative de financements PLAI (au moins 30%). Le PLH devra par ailleurs contribuer au développement du logement très social dans le parc privé (via le conventionnement ANAH²⁹).

²⁵ Prêt Locatif à Usage Social.

²⁶ Centre Communal d’Action Sociale.

²⁷ Prêt Locatif Aidé d’Intégration.

²⁸ Prêt Locatif Social.

²⁹ Agence Nationale de l’Habitat.

SYNTHESE DES ENJEUX

Enjeux	Objectifs	Questions à prendre en compte dans les orientations stratégiques
Garantir le renouvellement de la population et le fonctionnement des équipements	Conserver le dynamisme démographique du territoire	Combien de logements ? Quelle croissance démographique ? Quel potentiel de reprise dans le parc existant ? Quelle est la capacité des communes à accueillir de nouveaux ménages ? A produire du logement neuf ?
Accueillir de nouveaux ménages et maintenir la population en place	Produire suffisamment de logements pour répondre aux besoins	
Limiter les besoins en construction neuve	Optimiser les capacités du parc existant	
Limiter les déplacements Faciliter l'accès des ménages aux zones d'emploi et de services	Rapprocher l'habitat des zones d'emploi et de services	Où localiser l'offre nouvelle ? Quelle répartition entre les communes ? Quelle localisation à l'échelle infracommunale ?
Garantir l'équilibre social du territoire Prévenir les risques de « spécialisation » du territoire Prévenir les risques de repli vers le parc dégradé	Contribuer à la diversification de l'offre de logement	A qui est destinée l'offre de logement ? Quelle répartition accession/location ? Quelle répartition logement social/non social ? Quelles réponses aux besoins spécifiques ?
Réduire la consommation d'espace Réduire la consommation d'énergie	Mieux prendre en compte les principes du développement durable	Comment développer l'habitat en limitant son impact sur l'environnement ? Quelle évolution des aménagements fonciers ? Quelle évolution des formes urbaines ? Renouvellement ou extension urbaine ? Réhabilitation ou construction neuve ?