



- | -

## 2<sup>nd</sup> Programme Local de l'Habitat 2015 – 2021

**Diagnostic** sur le fonctionnement du  
marché local du logement et sur les  
conditions d'habitat et

**Bilan PLH 1**

Erdre  
& Gesvres



# SOMMAIRE

## INTRODUCTION

Le PLH et les documents de planification de rang supérieur ..... p 4

- Le SCOT du pôle métropolitain Nantes - Saint Nazaire
- Le Schéma de secteur d'Erdre & Gesvres

Le PLH et les autres documents de référence ..... p 11

## I – LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE, 7 ANS APRES L'ADOPTION DU PREMIER PLH

A – La démographie ..... p 15

- 1 - Une population en forte augmentation
- 2 - Une augmentation due principalement à l'installation de nouveaux ménages
- 3 - Un nombre élevé de personnes par ménage
- 4 - Une population en moyenne plus jeune que dans le département

B – Le contexte social ..... p 20

- 1 - Emploi et catégories socio-professionnelles : un territoire contrasté
- 2 - Une population relativement favorisée, mais d'importantes disparités entre communes

C – Economie et mobilité ..... p 22

- 1 - Un territoire à l'économie diversifiée
- 2 - Les perspectives liées à l'implantation de l'aéroport du Grand Ouest
- 3 - Un important déficit d'emplois, qui tend à légèrement diminuer
- 4 - Une offre de transports en commun en développement

## II – ETAT DES LIEUX DE L'OFFRE DE LOGEMENTS EN ERDRE & GESVRES

A – Les grandes caractéristiques du parc de logements ..... p 28

- 1 - Un parc de logements en augmentation forte et constante
- 2 - Très peu de résidences secondaires et de logements vacants
- 3 - Un territoire de propriétaires occupants
- 4 - Prédominance de l'individuel, mais une tendance à la diversification
- 5 - Des logements moins consommateurs d'espace
- 6 - Un parc relativement récent
- 7 - Une très forte proportion de grands logements

B – Une offre publique de logements « familiaux » en augmentation ..... p 34

- 1 - Un parc locatif social en croissance rapide
- 2 - Les logements communaux, hors locatif social
- 3 - Les logements conventionnés du parc privé

C – L'offre à destination des ménages fragilisés ou ayant des besoins spécifiques ..... p 38

- 1 - les ménages en difficulté sociale et financière
  - Des logements « d'urgence » indispensables à l'hébergement temporaire
  - Une maison-relais pour hommes isolés
- 2 - Les jeunes « de passage » sur le territoire
  - Les résidences Habitat jeunes
  - L'hébergement chez l'habitant

### 3 – Les personnes âgées

- Les logements indépendants
  - Les locatifs groupés (ou « villages seniors »)
  - Les locatifs dans le parc social « de droit commun »
  - La colocation entre seniors
  - Le logement intergénérationnel
  
- Les logements indépendants dans un cadre collectif
  - L'hébergement temporaire
  - Les foyers-logements
  - Le domicile-services
  - La résidence-services
  
- Les maisons de retraites médicalisées

### 4 - Les personnes en situation de handicap

### 5 - Les gens du voyage

- Les aires d'accueil pour les ménages itinérants
- Les familles ancrées sur le territoire

## II – DYNAMIQUES RECENTES SUR LES MARCHES DU LOGEMENT : UN TERRITOIRE SOUS TENSION

A – Une accession à la propriété toujours difficile pour les revenus moyens .....p 47

- 1 - Prix des maisons « anciennes » : très élevé dans les communes proches de l'agglomération nantaise
- 2 - Le prix des terrains à bâtir est élevé mais tend à la baisse
- 3 - Le coût global des constructions neuves est incompatible avec la primo-accession dans certaines communes

B – Locatif privé : des loyers élevés, surtout pour les appartements .....p 49

C – Une demande locative sociale soutenue et plus diversifiée que l'offre actuelle .....p 50

D – Une tension confirmée par une étude récente des services de l'Etat .....p 52

## IV – CHIFFRES CLES DU BILAN DU PLH

A – Un rythme de production supérieur aux prévisions, avec une forte augmentation depuis 2010.....p 57

B – Une offre nouvelle à vocation sociale en développement .....p 58

- 1 – Un prévisionnel de 82 locatifs sociaux livrés chaque année sur la période 2007 / 2014
- 2 – Une tendance à l'augmentation du parc locatif social qui se confirmera d'ici 2018
- 3 – Une offre en accession sociale (PASS-FONCIER / PSLA) moins importante que prévu

C – Politique foncière : vers une meilleure maîtrise des opérations .....p 62

RAPPEL : Selon les articles L302-1 et R302-1 CCH, le PLH comprend trois parties :

- *Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat*
- *Un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du PLH*
- *Un programme d'actions détaillé*

*Le diagnostic consiste en une analyse de la situation existante et des évolutions en cours (adéquation offre/demande), prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports, avec l'analyse :*

- *De l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, l'offre foncière et sur l'état du parc existant ;*
- *De la demande, avec estimation des besoins en logement des jeunes et tenant compte notamment des évolutions démographiques prévisibles, des besoins répertoriés dans le PDALPD, des besoins en logements sociaux et places d'hébergement (y compris foyers), des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés.*
- *Des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences.*
- *Une évaluation des résultats et effets des politiques de l'habitat mises en œuvre antérieurement, ou du précédent PLH, qui indique notamment : actions réalisées, moyens mis en œuvre, bilan des actions au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement.*
- *Un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent du SCOT et du Schéma de secteur.*

Le document présent constitue la phase dite de « diagnostic » telle que demandée par l'Etat. Après avis du Conseil régional de l'Habitat, elle sera suivie d'une proposition de document d'orientation (énoncé des principes et objectifs du PLH) et d'un programme d'action détaillé.

## INTRODUCTION

### LE PLH ET LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION DE RANG SUPERIEUR

Constituée de 12 communes, la CCEG est une intercommunalité située en limite nord de l'agglomération nantaise. D'une superficie de 51 000 ha, elle compte 53 464 habitants au dernier recensement. Sa configuration actuelle date du 1er janvier 2002. Elle est issue de trois Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) :

- la C.C. d'Erdre et Gesvres « historique », créée en 1994, qui regroupait les communes de Grandchamp-des-Fontaines, Treillières, Sucé-sur-Erdre et Vigneux-de-Bretagne ;
- la C.C. d'Erdre et Isac, qui regroupait les communes de Nort-sur-Erdre, Casson, Petit-Mars, Saint-Mars-du-Désert et les Touches ;
- les communes de Fay-de-Bretagne, Héric et Notre-Dame-des-Landes, qui ont quitté la C.C. de la région de Blain.

La « Politique du logement et du cadre de vie » est une compétence facultative proposée aux communautés de communes, que la CCEG a choisi d'exercer. Le premier Programme Local de l'Habitat, dont la CCEG s'est dotée, a été approuvé par une délibération du Conseil communautaire du 28 juin 2006 pour une durée de 6 ans, soit jusqu'en 2012. Il est l'instrument de définition, de programmation et de pilotage de la politique locale de l'habitat. Le document comprend trois parties : un diagnostic, un exposé des enjeux et des orientations, et enfin un programme d'action. Le diagnostic sur lequel reposent les orientations et les actions a fait le point sur la situation du territoire, ce qui a permis de faire ressortir ses atouts et faiblesses en matière d'habitat. Le PLH a été élaboré avec l'appui d'un prestataire extérieur, le bureau d'études Square, entre mai 2004 et décembre 2005. La loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (ou MLLE) du 25 mars 2009, a rendu obligatoire un bilan à mi-parcours des PLH, avec avis de l'Etat et consultation du Comité Régional de l'Habitat (CRH). Celui-ci a été réalisé et présenté le 18 janvier 2011 au CRH.

### **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire**

Les SCOT ont été créés par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000. La Communauté de Communes d'Erdre & Gesvres a, depuis l'origine, participé au SCOT métropolitain Nantes - Saint Nazaire, adopté le 26 mars 2007. A l'occasion de l'élaboration du diagnostic du SCOT, une expertise des PLH des territoires qui le composent avait été menée par un bureau d'études pour s'assurer que les scénarios de développement envisagés s'inscrivaient bien dans une dimension globale du développement métropolitain. Cette cohérence en matière d'objectifs de développement de l'habitat avait été confirmée à des fins d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCOT et prévoit une diversification de la production de logements sur l'ensemble du territoire métropolitain.

En outre, le projet de développement territorial que sous-tend le SCOT Nantes / Saint-Nazaire consiste à s'appuyer sur une armature urbaine équilibrée fondée à la fois sur l'identification de pôles structurants et sur un principe de desserte de ceux-ci par une infrastructure de transports en commun de type ferroviaire. Pour le territoire d'Erdre & Gesvres, les pôles de Nort sur Erdre et de

Treillières / Grandchamp-des-Fontaines sont reconnus comme tels, et la commune de Sucé-sur Erdre se voit identifiée particulièrement en raison de sa prochaine desserte par le train avec la remise en service de la ligne Nantes-Châteaubriant. Le SCOT entend vouloir concentrer l'effort de production de l'habitat sur ces pôles urbains dans la mesure où ils représentent des relais devant être en mesure de proposer une offre diversifiée de logements sur le territoire métropolitain, complémentaire de celle que peuvent offrir les deux pôles urbains majeurs de Nantes et de Saint-Nazaire.

La Loi SRU avait prévu une obligation d'analyse à 10 ans des résultats de l'application des SCOT. Les évolutions législatives qui ont suivi ont réduit le délai à 6 ans ; cette analyse doit notamment porter sur l'environnement, les transports et les déplacements, la maîtrise de la consommation d'espace et les implantations commerciales. L'analyse des résultats a fait l'objet d'une présentation au Comité syndical du 22 mars 2013, suite à quoi la mise en révision du schéma a été engagée.

#### Le Schéma de secteur d'Erdre & Gesvres

Le schéma de secteur, déclinaison du SCOT à l'échelle de l'intercommunalité, a été adopté par une délibération du Conseil communautaire du 14 décembre 2011. En matière d'habitat, il fixe le nombre maximum de nouveaux logements à 10 000 pour les vingt prochaines années, soit 500 en moyenne par an. Il comprend en outre cinq objectifs opérationnels, dont celui de « promouvoir de nouvelles formes urbaines économes en espace et intégrées à leur environnement ». Cet objectif implique notamment que soient respectées des densités de construction minimum, variables selon les communes, de sorte que les quartiers urbains de demain soient moins consommateurs d'espace par rapport aux années passées. Quatre familles de communes sont distinguées en fonction du nombre de logements minimum à construire à l'hectare. Cet objectif de densification est complété de deux autres objectifs tout aussi ambitieux. Celui consistant à ce que 30 % du développement urbain futur puissent se réaliser en renouvellement urbain et que 30 % de la production totale de logements soient constitués de logements à « vocation sociale » au sens large (locatif social PLUS, PLA-I et accession sociale à la propriété), avec au minimum 20 % de locatifs sociaux en renouvellement urbain pour toutes les communes.

Ci-après les extraits du schéma de secteur faisant apparaître les objectifs quantitatifs de production de nouveaux logements que le PLH devra reprendre.

#### **DU NOMBRE MAXIMUM DE LOGEMENTS A PRODUIRE PAR COMMUNE ET LEUR REPARTITION RENOUVELLEMENT URBAIN : EXTENSIONS URBAINES**

Production maximale de logements par commune				
Communes	Familles de bourgs identifiées dans le PADD	Nombre maximal de logements à construire d'ici 20 ans	Nombre de logements à produire en renouvellement urbain d'ici 20 ans (zone U) * **	Nombre maximal de logements à produire en extension d'ici 20 ans (zone AU)*
Casson	Famille 4	400	120	280
Petit Mars		500	150	350
Notre Dame des Landes		400	120	280
Les Touches		400	120	280
Fay de Bretagne		600	180	420
Grandchamp des Fontaines	Famille 3	800	240	560
Saint Mars du Désert		800	240	560
Vigneux de Bretagne		700	210	490
Héric		800	240	560
Sucé sur Erdre	Famille 2	1200	360	840
Treillières	Famille 1	1700	510	1190
Nort sur Erdre		1700	510	1190
		10000	3 000	7000

\* les chiffres donnés sont des chiffres maximum calculés sur la capacité maximale de développement de la CCEG fixée à 500 logements

\*\* renouvellement/réinvestissement urbain : tout permis de construire d'habitation déposé à l'intérieur du bourg résultant de la démolition reconstruction, du comblement de dents creuses, réinvestissement d'espace public, division parcellaire, modification et adaptation du bâti existant...

## DE LA DENSITE DES OPERATIONS DANS LES EXTENSIONS URBAINES

Les PLU devront par conséquent définir leur développement en tenant compte des objectifs de densité moyenne minimale définis dans le tableau ci-dessous. Ces dernières se rapportent à l'ensemble des zones AU dédiées à l'habitat (AUh), incluant les espaces publics.

A l'échelle de chaque famille de communes, la densité moyenne minimale des zones à urbaniser prévues dans le PLU ne pourra être inférieure à :

- Famille 1 : 27 logements par hectare
- Famille 2 : 23 logements par hectare (hors pôle de la Belle Etoile sur la commune de Grandchamp des Fontaines sur lequel la densité moyenne minimale sera de 27 logements par hectare)
- Famille 3 : 19 logements par hectare
- Famille 4 : 15 logements par hectare

Les PLU pourront, en fonction du contexte urbain et géographique, moduler spatialement, au travers d'orientations d'aménagement (R 123-3-1 du code de l'urbanisme) ces seuils en le justifiant.

Objectifs quantifiés réservés à l'extension de l'habitat				
Communes	Familles de bourgs identifiées dans le PADD	Densité moyenne minimale à l'échelle de chaque commune	Surface en hectare dédiée à l'extension de l'habitat d'ici 20 ans ( 2030)	Surface en hectare dédiée à l'extension de l'habitat à réserver / an
Casson	Famille 4	15	18.2	0.91
Petit Mars		15	22.75	1.13
Notre Dame des Landes		15	18.2	0.91
Les Touches		15	18.2	0.91
Fay de Bretagne		15	27.3	1.36
Grandchamp des Fontaines	Famille 3	19	29.1	1.45
Saint Mars du Désert		19	29.1	1.45
Vigneux de Bretagne		19	25.5	1.27
Héric		19	29.1	1.45
Sucé sur Erdre	Famille 2	23	36.4	1.82
Treillières	Famille 1	27	44.2	2.21
Nort sur Erdre		27	44.2	2.21
			342.25	17.08

La densité de l'habitat dans le schéma de secteur correspond à une densité moyenne minimale qui doit être respectée dans les nouvelles opérations à vocation d'habitat en extension urbaine. Les opérations concernées sont celles relevant d'une procédure d'urbanisme opérationnel (ZAC, permis d'aménager, déclaration valant division parcellaire). Le calcul de la densité se fera en rapportant le nombre de logements construits à la surface totale de ces opérations exprimée en hectares (y compris l'emprise de la voirie et des espaces publics, ex : bassins d'orage, réserves incendie).

La densité peut varier d'une opération à l'autre ; la moyenne sera évaluée sur plusieurs années ; toutefois, aucune opération ne peut avoir une densité inférieure à 15 logements / hectare, quelle que soit la famille de la commune.

Pour les opérations mixtes (logements + bureaux / services / commerces), ci-dessous les modalités de calcul de la densité.

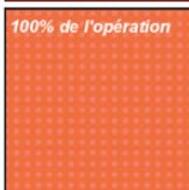
**Lecture schématique des principes de densité moyenne minimale des opérations**



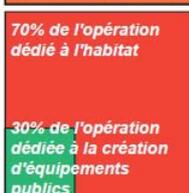
**Opération:**  
Limite zonale du secteur de développement concerné  
(exemple: zone AUh des documents d'urbanisme)



**Opération d'habitat (fonction résidentielle unique)**  
Densité résidentielle associée à 100% de la surface de l'opération  
  
Pour une densité moyenne minimale de 27 logements / ha  
Sur la base d'une opération de 1ha  
27 logements doivent être réalisés au sein de l'opération



**Opération mixte habitat / commerce**  
Densité résidentielle associée à 100% de la surface de l'opération  
Pour une densité moyenne minimale de 27 logements / ha  
Sur la base d'une opération de 1ha  
27 logements doivent être réalisés au sein de l'opération  
Toute surface commerciale "utilisant" le potentiel résidentiel de l'opération sera par conséquent compensée  
par une mixité des formes urbaines (hauteur majorée...)



**Opération mixte d'habitat et d'équipements publics**  
Densité résidentielle associée à 70% de la surface de l'opération  
Pour une densité moyenne minimale de 27 logements / ha  
Sur la base d'une opération de 1ha  
19 logements doivent être réalisés au sein de l'opération

**DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET EN ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE**

Objectifs de production de logements sociaux à horizon 2020								Perspectives 2030
Communes	Familles de bourgs identifiées dans le PADD	Nombre de logements à construire	Production totale locatifs sociaux *	Production annuelle locatifs sociaux *	Production totale accession sociale *	Production annuelle accession sociale *	Nombre minimal de logements sociaux à produire en renouvellement urbain sur la base de 20% de la production totale de logements locatifs sociaux **	Nombre de logements à construire
Casson	Famille 4	200	20	2	30	3	4	400
Petit Mars		250	40	4	40	4	8	500
Notre Dame des Landes		200	20	2	20	2	4	400
Les Touches		200	20	2	30	3	4	400
Fay de Bretagne		300	40	4	30	3	8	600
Grandchamp des Fontaines	Famille 3	400	60	6	50	5	12	800
Saint Mars du Désert		400	60	6	50	5	12	800
Vigneux de Bretagne		350	50	5	50	5	10	700
Héric		400	60	6	60	6	12	800
Sucé sur Erdre	Famille 2	600	190	19	60	6	38	1200
Treillières	Famille 1	850	230	23	100	10	46	1700
Nort sur Erdre		850	230	23	100	10	46	1700
		5000	1020	102	620	62	204	10000

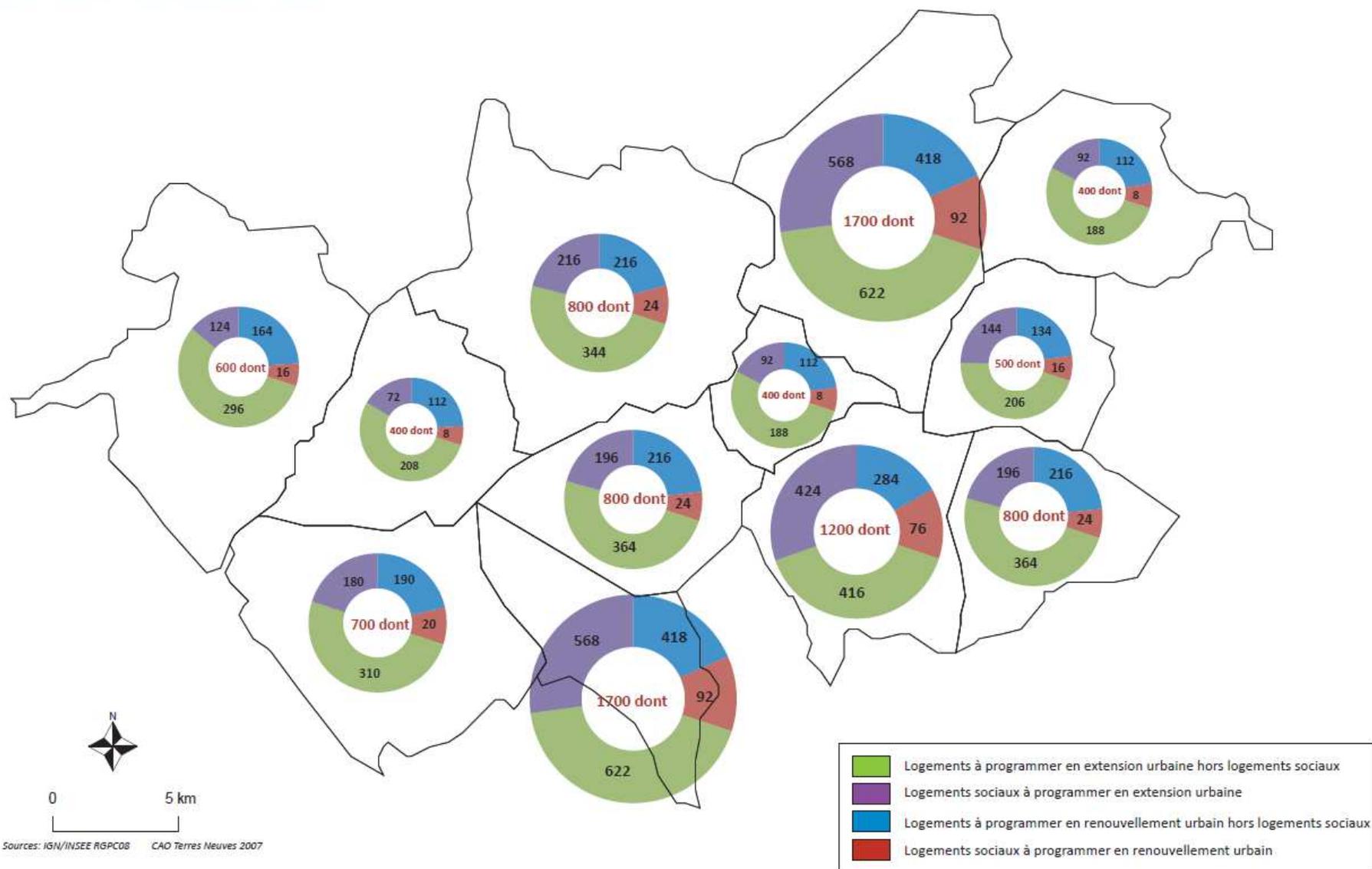
\* nombre calculé à partir de la capacité maximale de développement de la CCEG (500 logements / an)

\*\* Renouvellement urbain = tout PC d'habitation déposé pour un projet à l'intérieur du bourg, résultant de la démolition / reconstruction, du comblement de dents creuses, du réinvestissement d'espaces publics, de divisions parcellaires, de la modification / adaptation du bâti existant.

## Carte de synthèse de la production de l'habitat à 20 ans et par commune sur le territoire d'Erdre et Gesvres

Sur la base d'une capacité maximale de développement fixée à 500 logements par an et d'une production minimale en renouvellement urbain de

20% de la production totale de logements locatifs sociaux



Le schéma de secteur fixe, au sein des opérations d'habitat maîtrisées par la collectivité un pourcentage minimum de 20 % de locatifs sociaux et 15 % en accession sociale. Il va au-delà des objectifs définis dans le Document d'Orientation Générale (DOG) du SCOT en matière de locatif social (2 040 logements contre 1 400).

il vient aussi préciser localement l'armature du SCOT, en déterminant la contribution de chaque commune à la construction de la métropole. Dans cette perspective, les communes de Nort-sur-Erdre et Treillières / Grandchamp-des-Fontaines, en tant que pôles structurants, et de Sucé-sur-Erdre, pôle intermédiaire de niveau supérieur à l'échelle du territoire d'Erdre & Gesvres, se voient clairement identifiés.

Les pôles structurants de Nort-sur-Erdre et de Treillières / Grandchamp-des-Fontaines ont vocation à proposer aux habitants du territoire une offre «supérieure» et diversifiée d'équipements, de services et de commerces, relevant à la fois des pratiques de consommation exceptionnelle, occasionnelle et quotidienne et constituant dès lors une alternative à la dépendance de l'agglomération nantaise. Le développement de ces pôles structurants dans le schéma de secteur doit ainsi être conforté :

- en développant leur fonction résidentielle,
- en renforçant leur fonction de pôles intermodaux,
- en développant leur fonction économique.

La commune de Sucé-sur-Erdre, quant à elle, bénéficiera prochainement d'une gare autour de laquelle des opérations mixtes de constructions pourront se développer en renouvellement urbain ou à proximité immédiate. En tant que pôle communal intermédiaire de niveau supérieur, la commune de Sucé-sur-Erdre est appelée à constituer un point d'équilibre territorial par l'offre et la complémentarité des services proposés. Cette commune se positionne en relais des pôles structurants et représente pour la population une alternative en termes distance/temps pour satisfaire les besoins hebdomadaires et quotidiens.

A son niveau, le schéma de secteur vient donc conforter la reconnaissance de ces quatre communes comme assise principale du développement urbain d'Erdre & Gesvres. Ces communes, qui représentent 48 % de la population en 2007, sont ainsi appelées à représenter 54 % du futur développement urbain de la CCEG à échéance de 2030, dans la limite d'une capacité globale de développement pour le territoire de 500 logements par an.

## LE PLH ET LES AUTRES DOCUMENTS DE REFERENCE

Rappel : selon l'art 302-1 et 302-4-1 du CCH (= codification de la Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions du 25/03/2009), le PLH n'est obligatoire que dans les Communautés de communes compétentes en matière d'habitat dont la population est > 30 000 hab. comprenant une commune > 10 000 hab. (pas le cas de la CCEG), les Communautés d'agglomération et les Communautés urbaines.

Nature du document	Date publication ou durée de « validité »	Objectifs et dispositions ayant un impact sur le contenu du PLH de la CCEG	
		Au plan qualitatif	Au plan quantitatif
Code de la Construction et de l'Habitat (CCH)		<p>Art. L302-1 : Le PLH vise à satisfaire les besoins en logement et en places d'hébergement.</p> <p>Objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mixité sociale.</li> <li>• Répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.</li> </ul> <p>Il doit préciser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les actions à mener pour améliorer et réhabiliter l'offre existante, notamment lutte contre l'habitat indigne.</li> <li>• Les réponses apportées aux personnes mal logées, défavorisées ou ayant des difficultés particulières, aux étudiants.</li> <li>• Les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre.</li> </ul> <p><i>A noter que l'art. 302-5 (codification de l'art. 55 de la Loi SRU du 13/12/2000 (obligation de 20% de locatifs sociaux dans les résidences principales) ne s'applique pas dans la CCEG car concerne les agglomérations de plus de 50 000 hab. avec une ville centre &gt; 15 000 hab. (or CCEG = pas une agglomération et pas de commune &gt; 15 000 hab.)</i></p>	<p>Le PLH doit indiquer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'objectif d'offre nouvelle.</li> <li>• La typologie des logements à construire (à partir de l'évaluation de la situation économique et sociale des habitants actuels et futurs) ; PLS/PLUS/PLA-I et ANAH locatif social / très social.</li> <li>• Le nombre et types de logements à réaliser.</li> </ul>
Schéma Départemental Accueil – Hébergement – Insertion (SDAHI)	2008 - 2012	Favoriser la sortie vers le logement des personnes hébergées.	Peu de précisions sur les objectifs de création de places d'hébergement temporaire financées avec l'ALT (= ce que sont les logements d'urgence CCEG) + 10 en 2012, + 10 en 2013 dans le département.
La Commission Intercommunale pour l'Accessibilité des Personnes Handicapées (CIAPH)	17 décembre 2008 (délibération Conseil communautaire CCEG)	<p>Créée par l'article 46 de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées. Obligatoire dans EPCI &gt; 5 000 hab.</p> <p>Logique globale d'amélioration du cadre de vie, elle couvre tout le champ de la chaîne de déplacement, elle a pour objet de dresser un constat de l'état d'accessibilité du cadre bâti existant, de la voirie, des espaces publics et des transports. Elle intervient également pour</p>	

Nature du document	Date publication ou durée de « validité »	Objectifs et dispositions ayant un impact sur le contenu du PLH de la CCEG	
		Au plan qualitatif	Au plan quantitatif
		organiser le recensement des logements accessibles.	
Plan Départemental de l'Habitat (PDH)	2009 - 2012	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développement significatif de l'offre locative sociale.</li> <li>• Diversification de l'habitat (forme, taille, statut d'occupation) pour notamment les jeunes et les personnes âgées.</li> <li>• Maîtriser l'urbanisation des petites communes périurbaines, limiter la consommation foncière, créer des réserves foncières.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Construction de 500 logements / an, dont 100 locatifs sociaux PLUS / PLAI.</li> <li>• Réduire la surface de terrain consommée / logement en faisant baisser la part de l'individuel pavillonnaire dans les nouvelles opérations (plus de 90% du parc actuellement).</li> <li>• Diversifier les tailles des locatifs sociaux : pression « forte » à « vive » pour toutes les communes, sauf NSE (« modérée »), pour les petits ménages (1 ou 2 pers.) et les grands (≥ 5 pers.).</li> </ul>
Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage	2010 - 2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veiller à la prise en compte de l'Habitat-caravane dans les PLU, PLH et SCOT (cf Loi SRU).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'une aire d'accueil de 16 places à Vigneux de Bretagne.</li> <li>• Créer des terrains familiaux / de l'habitat adapté pour 4 ménages sédentarisés</li> </ul>
Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)	2011 - 2015	<p style="text-align: center;">DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Besoins particulièrement forts pour dans la couronne nord-ouest de l'agglomération nantaise (3 Com Com dont CCEG) pour : les personnes hébergées chez des parents et des tiers et les jeunes (pas de structures adaptées).</li> <li>• Pour la couronne nord-ouest nantaise : développer des locatifs sociaux, mais à des niveaux de loyers accessibles aux ménages modestes et défavorisés.</li> <li>• Développer l'offre maîtrisée dans le parc privé (logements conventionnés), en s'appuyant sur la prévention des expulsions et la résorption de l'habitat dégradé.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Objectif : au moins 30% de logements accessibles aux ménages très modeste (PLAI), dans la production globale PLUS/PLAI.</li> </ul>
		<p style="text-align: center;">LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LA PRECARITE ENERGETIQUE</p>	

Nature du document	Date publication ou durée de « validité »	Objectifs et dispositions ayant un impact sur le contenu du PLH de la CCEG	
		Au plan qualitatif	Au plan quantitatif
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Priorité = lutte contre l'habitat indigne au sens large (« logements insalubres ou impropres à l'habitation, qui mettent en danger la sécurité et la santé des habitants, ou les logements très dégradés); il s'agit de logements nécessitant une mise aux normes rapide et qui peuvent relever d'un arrêté d'insalubrité). 5 EPCI ciblés (suite analyse PPPI), dont CC Erdre &amp; Gesvres + 10 communes (dont Nort-sur-Erdre).</li> </ul> <p>Il faut y développer les OPAH (ou PIG), rendre plus actif le volet habitat indigne, améliorer les financements apportés aux travaux dans ces logements. Si locatif : utiliser l'indignité comme levier pour le conventionnement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lutte contre la précarité énergétique, dans le cadre du programme Habiter mieux de l'Etat (2010 – 2017) = programme national d'aide à la rénovation thermique de logements de propriétaires occupants à revenus modestes. Contrat local d'engagement « Lutte contre la précarité énergétique » signé, avec objectifs pour le département.</li> </ul>	
Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)	2011 - 2015	<p>En référence à la Loi Mlle : la lutte contre l'habitat indigne est une priorité. Habitat indigne = « locaux et installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».</p> <p>Comprend principalement l'habitat insalubre et les locaux impropres à l'habitation (police du Préfet), les immeubles menaçant ruine (procédure de péril, police du maire).</p>	
Schéma Gérontologique	2011 - 2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer des formules alternatives d'habitat, plus adaptées aux attentes des nouvelles générations, intermédiaires entre domicile et établissements sociaux et médico-sociaux (lotissements seniors, intergénérationnel, etc).</li> </ul>	

Nature du document	Date publication ou durée de « validité »	Objectifs et dispositions ayant un impact sur le contenu du PLH de la CCEG	
		Au plan qualitatif	Au plan quantitatif
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adapter le parc de logements privés et sociaux au vieillissement des personnes (loi du 11/02/2005 posant le principe d'accessibilité généralisée des bâtiments d'habitation. Expérimenter un label « Habitat facile à vivre » pour identifier les logements adaptés, développer les logements locatifs sociaux adaptés.</li> <li>• Soutenir les personnes âgées dans leurs démarches d'adaptation du logement, en vue de leur maintien à domicile.</li> </ul>	

## I – LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE, SOCIAL ET ECONOMIQUE, 7 ANS APRES L'ADOPTION DU PREMIER PLH

«Le diagnostic territorial est avant tout un outil d'aide à la décision. Il se caractérise par le recueil de données quantitatives et objectives, mais aussi de données qualitatives qui ont pour but de faire apparaître les caractéristiques, les atouts, les faiblesses et les potentialités d'un territoire donné.

Le diagnostic territorial est à la fois un outil de légitimation d'une démarche globale de territoire, un outil de connaissance de son fonctionnement et un outil de médiation et de dialogue entre ses divers acteurs. D'où l'intérêt de garder une grande souplesse dans la mise en œuvre des méthodes utilisées.<sup>1</sup>»

Il n'existe pas à proprement parler de méthode de diagnostic. Celui-ci n'est pas une fin en soi, mais une étape dans une démarche, un outil d'aide à la décision.

Les méthodes sur deux démarches complémentaires : la première, quantitative et analytique, est basée sur un travail de recueil de données objectives et leur analyse (statistiques, cartes, etc) ; la seconde, plus qualitative, voire subjective, permet un diagnostic partagé grâce à une concertation avec les acteurs concernés, voire la population, sur les données, le périmètre, les valeurs, les enjeux et les actions envisagés.

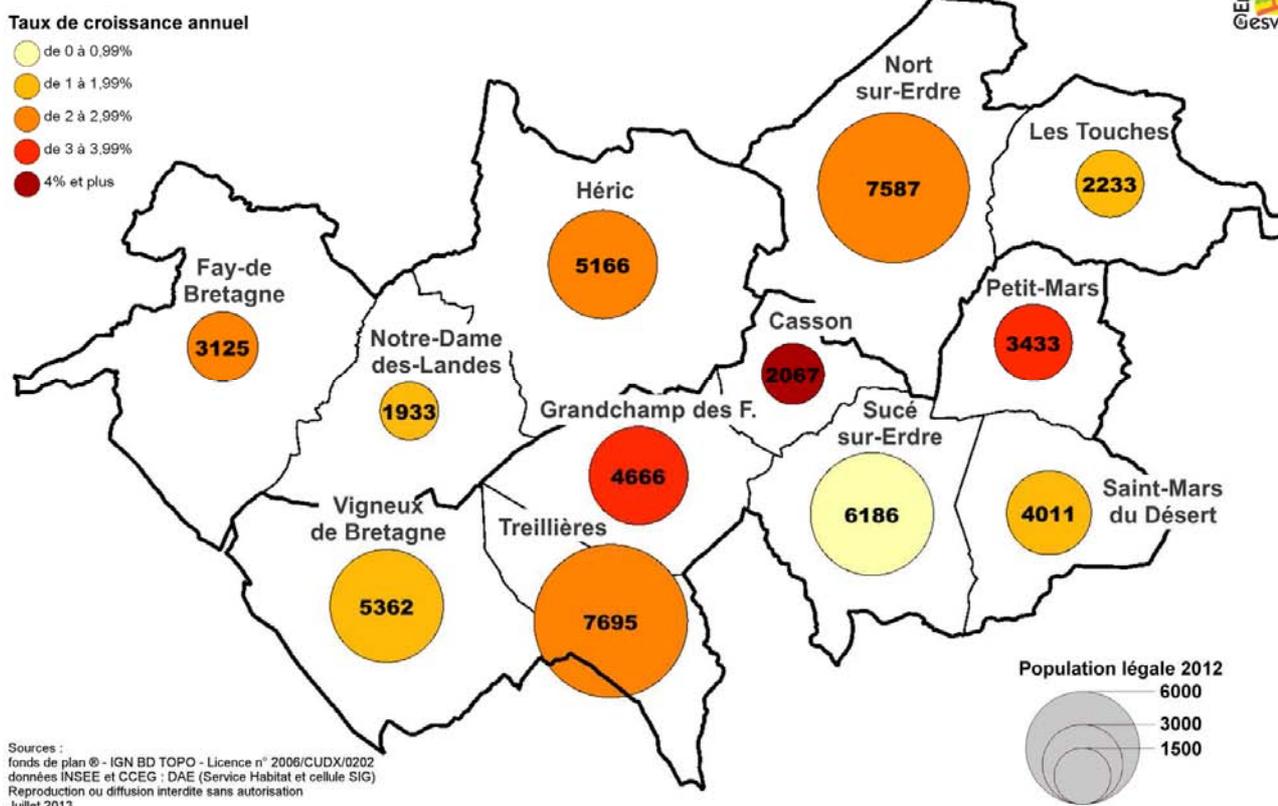
Le présent diagnostic a été réalisé à partir du recueil et de l'analyse de données quantitatives, ainsi que par leur confrontation avec les partenaires locaux de l'habitat à l'occasion de diverses rencontres (agents et élus des communes - Direction, Urbanisme et Action sociale, bailleurs sociaux, associations assurant l'accompagnement social individualisé, services de l'Etat et du département).

### A - La démographie

#### 1 – Une population en forte augmentation

En moyenne, les 12 communes de la CCEG ont connu une évolution de leur population de 24% entre 1999 et 2012, passant de 43 201 à 53 464 habitants (+ 10 263), soit en moyenne près de 800 habitants supplémentaires chaque année. Annuellement, la population a augmenté de 2,16% entre 1999 et 2009, rythme près de 2 fois plus rapide que dans l'ensemble du département (+1,11%). L'évolution est cependant très contrastée selon les communes : plus de 4,5% par an à Casson, moins de 1% à Sucé-sur-Erdre, seule commune à avoir un taux de croissance inférieur à la moyenne départementale. Sur la période 1990 - 1999, le taux de croissance annuel était de 1,73%. Le rythme s'est donc nettement accéléré.

#### TAUX DE CROISSANCE ANNUEL DE LA POPULATION ENTRE 1999 ET 2009



<sup>1</sup> Guy Lévêque-CEP de Florac, Les méthodes de diagnostic territorial dans L'enseignement agricole partenaire des territoires : un guide pour l'action.

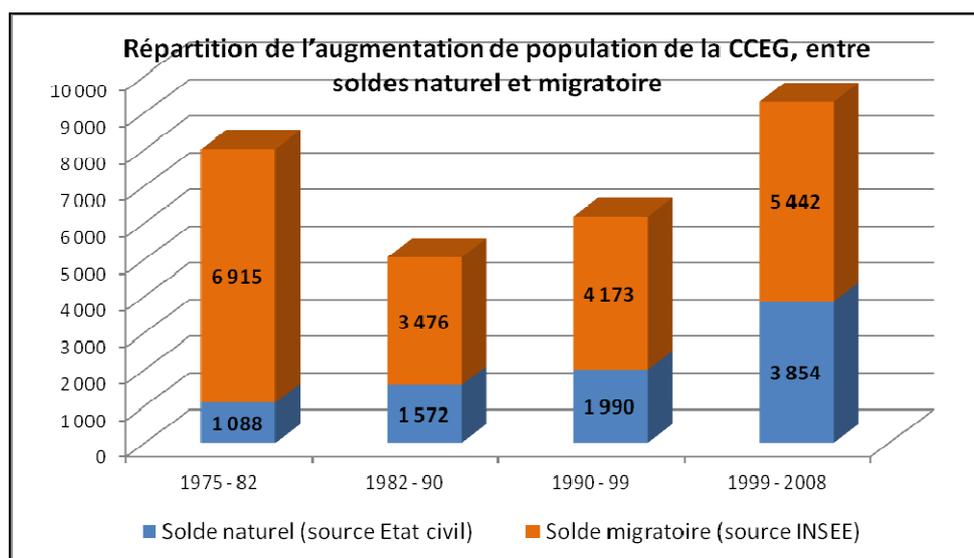
Source : RGP INSEE	1990	1999	2009	2012	Taux de croissance annuel 1990 - 1999	Taux de croissance annuel 1999 - 2009
CASSON	1 202	1 320	2 012	2 067	1,04%	4,59%
FAY-DE-BRETAGNE	2 391	2 489	2 877	3 125	0,47%	2,29%
GRANDCHAMP-DES-FONTAINES	2 464	3 466	4 225	4 666	3,86%	3,02%
HERIC	3 376	3 987	4 813	5 166	1,87%	2,62%
NORT-SUR-ERDRE	5 378	5 885	7 031	7 587	1,03%	2,58%
NOTRE-DAME-DES-LANDES	1 521	1 649	1 839	1 933	0,86%	1,60%
PETIT-MARS	2 309	2 438	3 269	3 433	0,61%	3,48%
SAINT-MARS-DU-DESERT	3 129	3 405	3 985	4 011	0,96%	1,65%
SUCE-SUR-ERDRE	4 806	5 868	6 111	6 186	2,24%	0,53%
LES TOUCHES	1 933	1 950	2 071	2 233	0,07%	1,37%
TREILLIERES	5 407	6 032	7 258	7 695	3,28%	2,47%
VIGNEUX-DE-BRETAGNE	4 020	4 712	5 165	5 362	1,76%	1,30%
<b>TOTAL CCEG</b>	<b>37 936</b>	<b>43 201</b>	<b>50 656</b>	<b>53 464</b>	<b>1,73%</b>	<b>2,16%</b>
<i>Loire-Atlantique</i>	<i>1 052 183</i>	<i>1 134 266</i>	<i>1 246 798</i>	<i>1 266 358</i>	<i>0,84%</i>	<i>1,11%</i>
<i>CC Loire et Sillon</i>	<i>17 630</i>	<i>18 253</i>	<i>22 843</i>	<i>Non disponible</i>	<i>0,39%</i>	<i>2,27%</i>

L'augmentation est relativement forte dans les communes proches de l'axe Nantes / Rennes (Treillières, Grandchamp des Fontaines, Héric), ainsi qu'à Nort-sur-Erdre et les communes qui l'entourent, à l'exception des Touches.

La densité moyenne est de 105 habitants / km<sup>2</sup>, en forte augmentation (84,8 hab / km<sup>2</sup> en 1999), mais très inférieure à celle du département (185), en raison du poids de l'agglomération nantaise (1 112).

## 2 - Une croissance due principalement à l'installation de nouveaux ménages

Du fait de sa situation, le territoire de la CCEG est une « terre d'accueil » pour des populations en provenance de l'agglomération nantaise. Le solde migratoire (= l'arrivée de population extérieures au territoire) a toujours contribué pour une part importante à l'augmentation globale de la population : en moyenne, entre 1975 et 2008, 70% de l'augmentation sont dus au solde migratoire (+ 20 006 habitants) et 30% au solde naturel, ou différentiel entre naissances et décès (+ 8 504 habitants). L'augmentation de population est très forte au cours des années les plus récentes (1999 – 2008), la part du solde migratoire dans cette augmentation tendant toutefois à diminuer (58%, contre 86% en 1975-82).

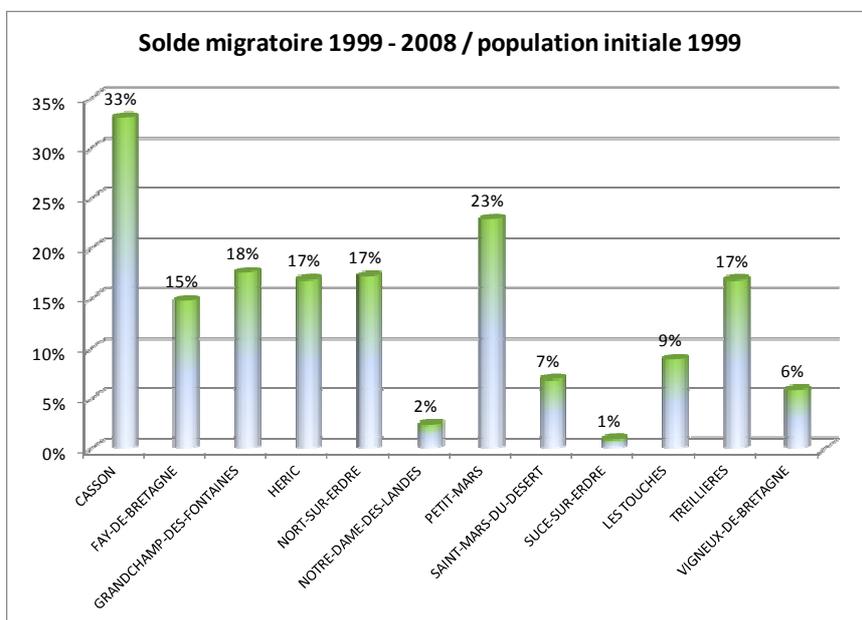
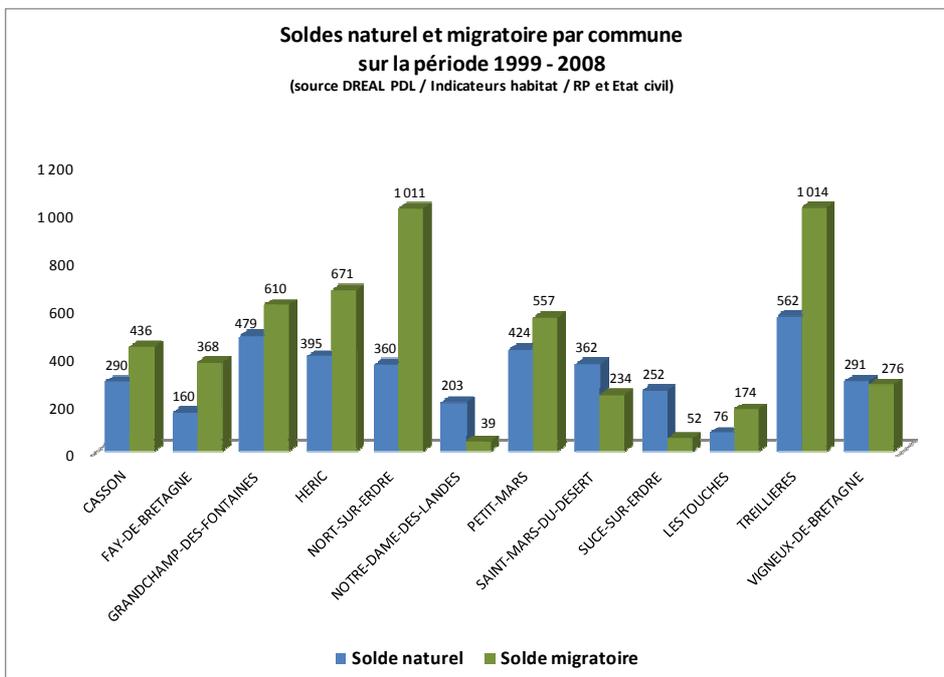


La majorité des communes présente un solde migratoire très positif (en valeur absolue), qui atteste d'une grande attractivité, doublée d'une offre de foncier disponible importante pour les nouveaux arrivants entre 1999 et 2008. C'est le cas notamment des plus peuplées que sont Treillières et Nort-sur-Erdre. Toutefois, le nombre de nouveaux arrivants sur cette période, rapporté à la population de 1999 est plus parlant pour déterminer l'attractivité des communes. Une commune se détache, Casson, dont l'apport de nouveaux habitants sur 9 ans a représenté le tiers de la population initiale. Pour un groupe de 6 communes, cette part varie de 15 à 23%,

témoignant d'une bonne attractivité et de foncier important et abordable. Enfin, 5 communes ont un solde migratoire relativement faible par rapport à leur population. Cette faiblesse peut s'expliquer de différentes façons :

- Moindre attractivité, en raison de l'éloignement de l'agglomération nantaise et des voies d'accès rapide (Les Touches, ND des Landes) ;
- Rareté du foncier abordable (Sucé-sur-Erdre, Vigneux-de-Bretagne ?)

Cependant, depuis 2008, plusieurs opérations d'importance ont été engagées dans ces communes, ce qui aura pour conséquence l'arrivée de populations extérieures.



### 3 - Un nombre élevé de personnes par ménage

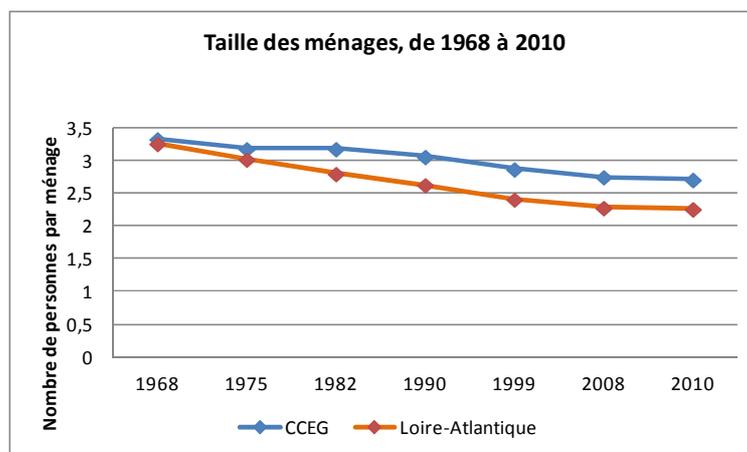
La CCEG compte 19 840 ménages en 2010. La taille moyenne de ces derniers a baissé depuis 1999, passant de 2,87 à 2,71 personnes ; la CCEG reste toutefois l'intercommunalité du département où cette taille est la plus élevée. Bien que nettement supérieure à celle observée dans le département, elle a cependant proportionnellement plus fortement baissé dans la CCEG au cours de cette période. Cette taille moyenne élevée indique la présence de familles avec enfants, qui constituent la majorité des ménages arrivants, faute souvent de trouver dans l'agglomération des logements en accession en rapport avec leurs capacités financières.

La baisse de la taille des ménages s'explique de son côté par des séparations, la décohabitation d'enfants quittant le domicile parental pour les études ou le travail par exemple, le vieillissement de la population, laissant certaines personnes seules après décès du conjoint.

3 899 ménages (20%) sont composés d'une personne, taux le plus bas du département (le double dans la CU de Nantes, 34% en moyenne départementale). 1 137 (5,7%) sont des familles monoparentales, taux faible (moyenne départementale : 7,2%). En raison de la tendance générale à l'augmentation des séparations, et compte tenu de la part actuellement très élevée des couples jeunes avec enfants parmi les ménages de la CCEG, la part des familles monoparentales pourrait connaître une certaine augmentation dans les années à venir. La baisse du nombre de personnes par ménage n'est sans doute pas sans conséquences sur les besoins en logements (taille, statut d'occupation, forme, localisation). Les jeunes, les familles monoparentales avec un seul enfant et les personnes âgées isolées sont en effet supposés rechercher des logements moins grands (T2 ou T3), en tant que locataire (secteur libre ou social), plus abordables (car un seul revenu), proches des services et donc plutôt dans des programmes relativement denses (collectif, intermédiaire et individuel groupé).

#### Evolution de la taille moyenne des ménages entre 1999 et 2010

Source: DREAL / Pays de la Loire / Indicateurs Habitat / RP de l'INSEE	1999	2010
CCEG	2,87	2,71
Loire-Atlantique	2,41	2,26



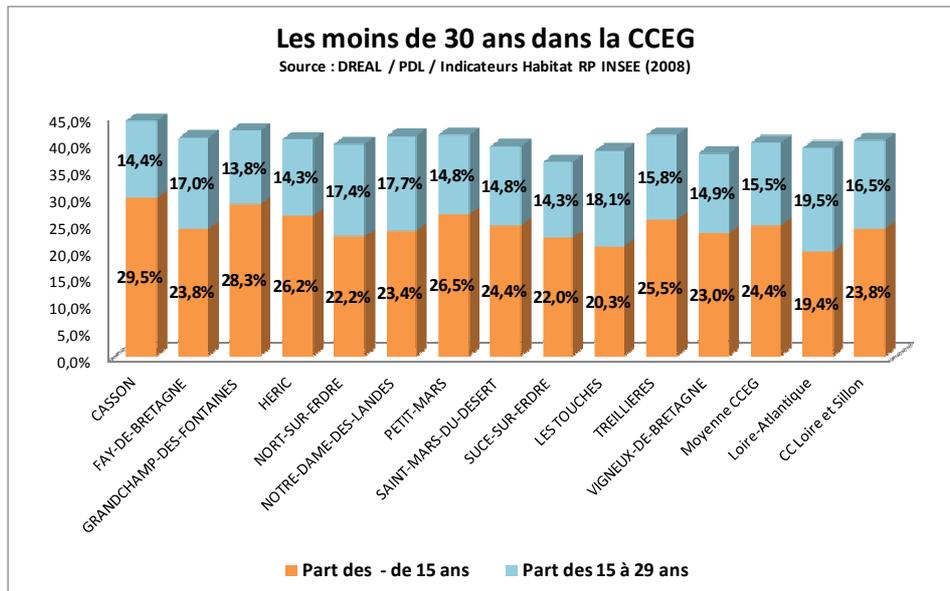
#### 4 - Une population en moyenne plus jeune que dans le département

L'indice de jeunesse correspond à la part des moins de 20 ans sur celle des plus de 60 ans : plus il est élevé, plus cela signifie que la population est jeune. Globalement, cet indice est élevé dans la CCEG puisqu'il s'établit à 1,88 en 2010, contre 1,21 dans le département. Il tend toutefois à baisser rapidement, puisqu'il était de 2,08 en 2008 (1,93 en 1999). La CCEG conserve malgré tout l'indice de jeunesse le plus élevé de tous les EPCI du département, nettement au-dessus de l'indice départemental moyen ; toutes les communes sont situées au dessus ; la population de la CCEG est donc jeune, à l'exception toutefois de 3 communes, Vigneux-de-Bretagne, Sucé-sur-Erdre et Treillières, où l'indice a baissé assez fortement.

#### Indice de jeunesse / commune en 1990 et 2008 (part des < 20 ans / > 60 ans)

Source : DREAL Pays de la Loire / Indicateurs Habitat / RP INSEE	1999	2010	Tendance 1999/2010
CASSON	2,75	3,17	↑
FAY-DE-BRETAGNE	1,18	1,60	↑
GRANDCHAMP-DES-FONTAINES	2,89	2,68	↓
HERIC	1,50	1,92	↑
NORT-SUR-ERDRE	1,26	1,43	↑
NOTRE-DAME-DES-LANDES	1,97	1,96	→
PETIT-MARS	2,44	2,46	→
SAINT-MARS-DU-DESERT	2,00	2,01	→
SUCE-SUR-ERDRE	2,03	1,47	↓
LES TOUCHES	1,45	1,28	↓
TREILLIERES	3,27	2,56	↓
VIGNEUX-DE-BRETAGNE	2,21	1,60	↓
Moyenne CCEG	1,93	1,88	→
Loire-Atlantique	1,29	1,28	→

Il est cependant intéressant de noter que ce sont les plus jeunes (moins de 15 ans) qui sont en proportion les plus nombreux : 24,4% de la population, niveau dépassé seulement dans la C.C. Cœur Pays de Retz. A l'inverse, les 15 – 29 ans ne représentent quant à eux que 15,5% de la population totale, contre 19,5% dans le département. La CCEG est pour cette tranche d'âge parmi les derniers des EPCI du département, les taux les plus bas se rencontrant dans la zone littorale – C.C. de Pornic (13,1%) ou CAP Atlantique (13,4%), et le plus haut dans la C.U. de Nantes (23,6%). Cette faible part des jeunes de 15 - 29 ans est bien sûr liée à l'absence de lycées, à l'exception du lycée professionnel de l'Erdre à Nort-sur-Erdre et d'établissements d'enseignement supérieur, situés à Nantes ou dans son agglomération proche. Cette sous-représentation pose toutefois la question des capacités d'accueil de jeunes qui ne seraient pas nécessairement en situation de scolarité, mais en parcours d'insertion professionnelle, temporairement dans des entreprises du territoire comme les stagiaires, apprentis, intérimaires ou salariés en Contrat à Durée Déterminée. Elle pourrait en partie également trouver son origine dans l'absence de petits logements locatifs qui conduirait par exemple les jeunes issus du territoire qui souhaiteraient y rester, à partir vers l'agglomération de Nantes, où l'offre est plus abondante.



Un peu plus de 6 000 personnes âgées de plus de 65 ans habitent dans la CCEG en 2010, soit 11,1% de la population, niveau inférieur à celui du département (15,6%). Cette part est relativement stable depuis 1999, mais varie beaucoup d'une commune à l'autre : de 5,9% à Casson à environ 15% à Nort-sur-Erdre et aux Touches. Les plus de 75 ans représentaient 5,2% de la population, soit le taux le plus bas de tous les EPCI du département, où la moyenne est de 7,9%. Mais bien que les séniors soient proportionnellement moins nombreux dans la CCEG, ils sont environ 2 800 de plus de 75 ans, dont les besoins dans le domaine de l'habitat ne doivent pas être ignorés, notamment dans les communes où il n'existe pas ou peu d'alternatives lorsque le maintien à domicile devient compliqué ou peu souhaitable, comme un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) ou des locatifs en centre-ville, accessibles et abordables.

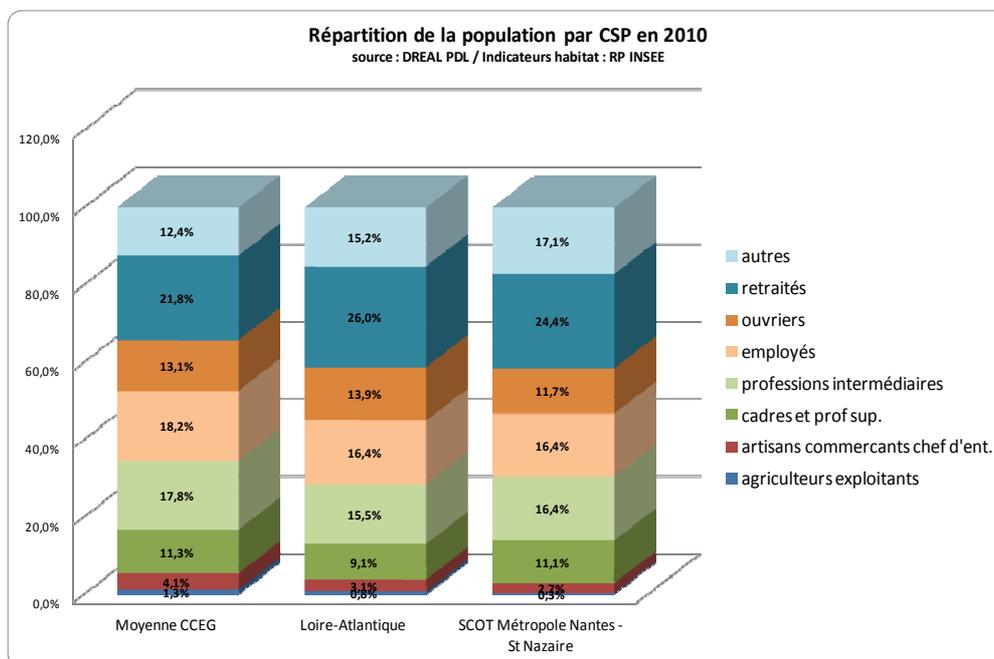
**Part des 65 ans et plus dans la population totale**

Source : DREAL Pays de la Loire / Indicateurs Habitat / RP INSEE	2010
CASSON	5,92%
FAY-DE-BRETAGNE	13,56%
GRANDCHAMP-DES-FONTAINES	7,84%
HERIC	11,75%
NORT-SUR-ERDRE	14,75%
NOTRE-DAME-DES-LANDES	10,99%
PETIT-MARS	7,98%
SAINTE-MARS-DU-DESERT	9,97%
SUCE-SUR-ERDRE	13,30%
LES TOUCHES	15,15%
TREILLIERES	8,20%
VIGNEUX-DE-BRETAGNE	11,34%
Moyenne CCEG	11,10%
Loire-Atlantique	15,60%

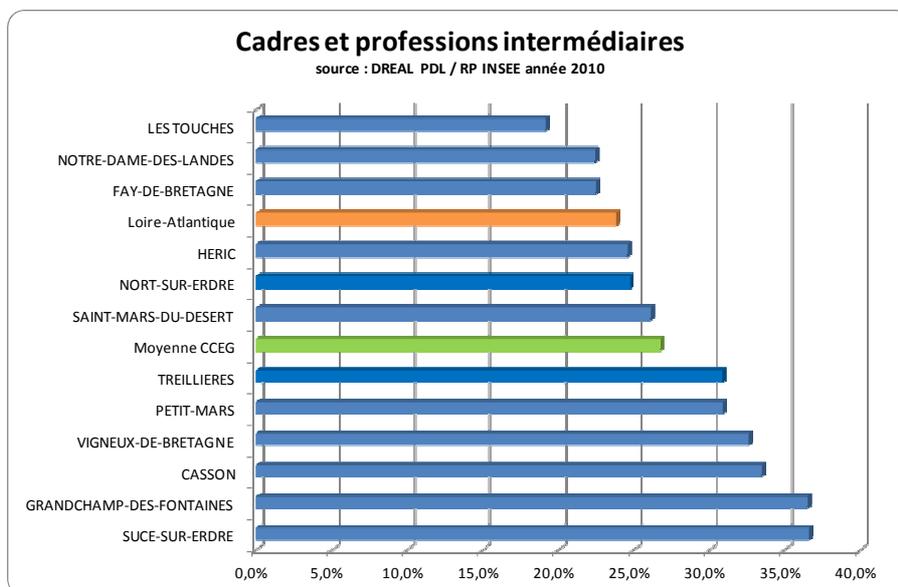
## B- Le contexte social

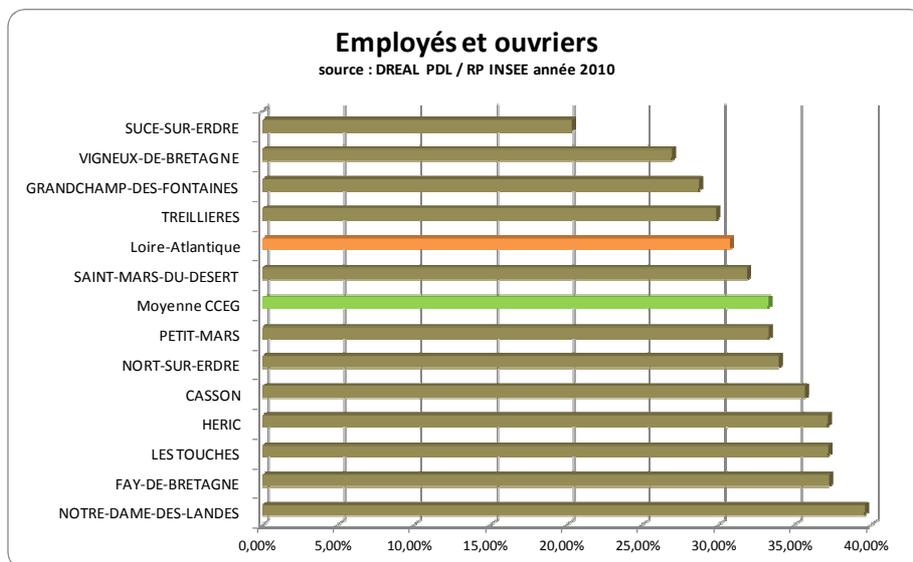
### 1 – Emploi et catégories socio-professionnelles : un territoire contrasté

Le taux d'activité des 15–64 ans est plus élevé dans la CCEG qu'en moyenne dans le département : 76,6% contre 72,7% en 2009. Elle présente par ailleurs la caractéristique de comprendre à la fois une part plus élevée d'ouvriers / employés (31,3% contre 30,3%) et de cadres et professions intermédiaires (29,1% contre 24,6%). Les seules catégories sous-représentées dans la CCEG sont celles des retraités et des « autres ». En comparaison, le territoire du SCOT compte moins de cadres et professions intermédiaires (27,5%) et d'ouvriers / employés (28,1%).



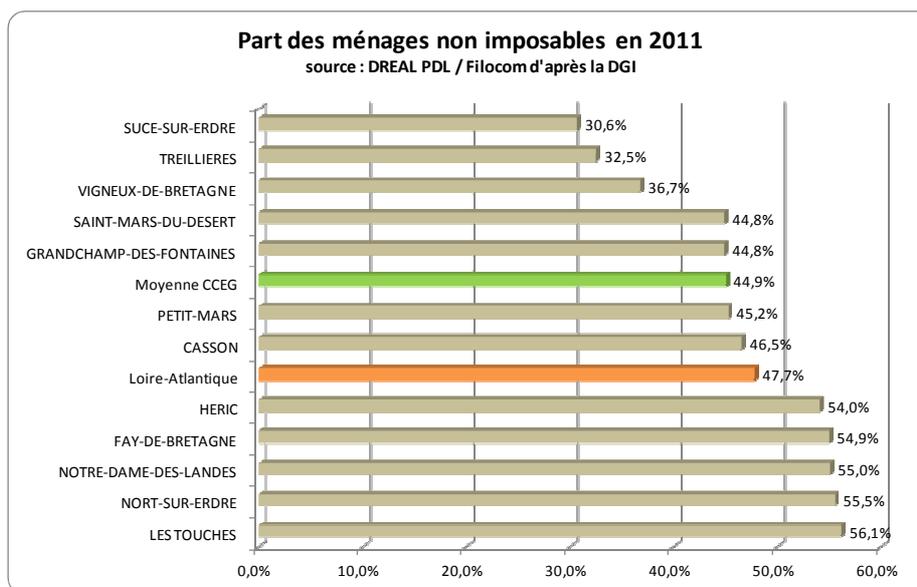
Des profils de communes se dessinent toutefois : certaines ont une part de « Cadres et professions intermédiaires » importante, très supérieure à la moyenne départementale comme Sucé-sur-Erdre, Grandchamp-des-Fontaines, Casson et Vigneux-de-Bretagne. D'autres sont à forte dominante « Ouvriers et employés » comme Notre-dame-des-Landes, Fay-de-Bretagne, les Touches ou Héric.





## 2 - Une population relativement favorisée, mais d'importantes disparités entre communes

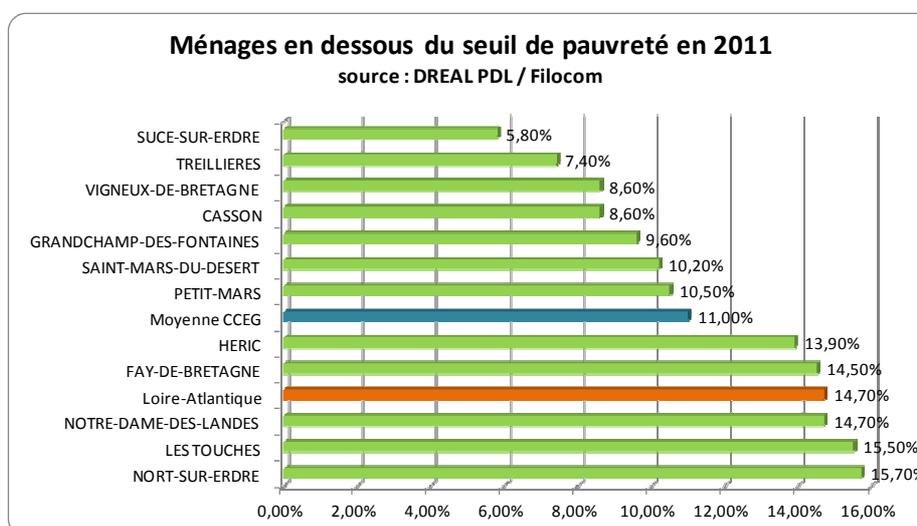
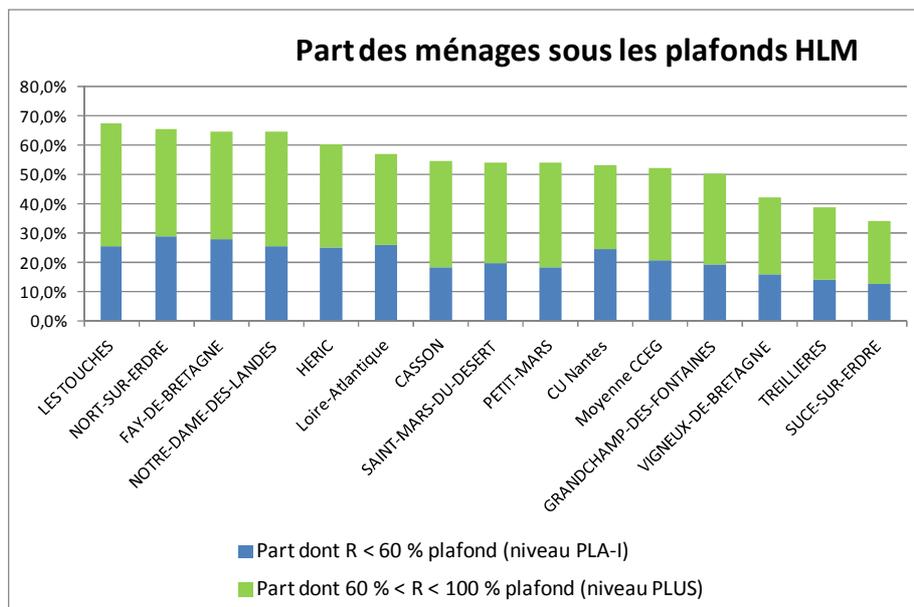
En 2011, la part des ménages non-imposables dans la CCEG est de 44,9% (5<sup>ème</sup> taux le plus bas des 25 EPCI du département, moyenne départementale : 47,7%), avec un certain clivage entre celles du sud de la CCEG, notamment Sucé-sur-Erdre et Treillières (part aux environs de 30%), et celles du nord – Héric, Fay-de-Bretagne, Notre-Dame, Nort-sur-Erdre et les Touches, où la proportion est beaucoup plus élevée.



Avec un revenu net déclaré moyen de 26 656 € par foyer fiscal en 2009 (source INSEE) la CCEG se situe au dessus de la moyenne en Loire-Atlantique (23 540 €). La part des ménages sous le « seuil de pauvreté »<sup>2</sup> est de 11,0%, niveau inférieur à celui du département (14,7%) ou de la C.C. Loire et Sillon (12,8%). A noter un taux 3 fois plus élevé à Nort-sur-Erdre (15,7%) et aux Touches (15,5%) qu'à Sucé-sur-Erdre (5,8%), les communes les plus éloignées de l'agglomération ont ici les taux les plus élevés.

Il est intéressant de constater que la moitié des ménages est éligible au locatif social dans la CCEG eu égard aux revenus. La proportion est plus proche des 2/3 dans les communes plus rurales et éloignées de l'agglomération nantaise, comme les Touches, Nort-sur-Erdre, Fay-de-Bretagne ou Notre-Dame-des-Landes.

<sup>2</sup> En France et en Europe, le seuil de pauvreté est fixé de façon relative. On considère comme pauvre une personne dont les revenus sont inférieurs à un certain pourcentage du revenu médian. Ce revenu médian est celui qui partage la population en deux, autant gagne moins, autant gagne davantage. Ce pourcentage est de plus en plus souvent fixé à 60% du revenu médian (il a été à 50 % auparavant). Aucun seuil n'est objectif, il s'agit d'une convention statistique (site Internet de l'Observatoire des inégalités).



## C – Economie et mobilité

### 1 - Un territoire à l'économie diversifiée

En 2009, la population active de 15 à 64 ans comptait 26 472 personnes, dont 1 545 sans emploi (5,8%). Le taux de chômage était alors peu élevé. Par comparaison, il était la même année de 9,3% dans l'aire urbaine de Nantes.

La CCEG dispose d'un tissu économique diversifié composé de 3 436 établissements en activité au 31/12/2009. Les secteurs plus représentés dans le territoire par rapport à la moyenne du département sont l'agriculture et la construction. Inversement, la part des entreprises de services / commerce et de l'administration / enseignement / santé / social y est plus faible.

Une politique de structuration des parcs d'activités est menée afin d'attirer de plus grandes entreprises intéressées par la proximité de la métropole nantaise, et par la qualité des infrastructures de communication. La CCEG est un territoire périurbain où les migrations domicile / travail sont importantes : un emploi sur le territoire pour 2 actifs occupés. La situation est variable selon les communes. Nort-sur-Erdre, Treillières et Vigneux-de-Bretagne concentrent plus de 55% de l'emploi de la CCEG, alors qu'elles représentent moins de 40% de la population totale.

La progression de l'emploi est importante dans la CCEG, puisque sur la période 1999–2009, il y a augmenté chaque année de 4,1%, alors que dans le même temps la population augmentait 2 fois moins rapidement (2,16% / an). A titre de comparaison, la progression de l'emploi n'a été que de 2,2% dans la communauté urbaine de Nantes. L'emploi se concentre sur les communes disposant de parcs d'activités importants, situés à proximité des axes de communication : Héric et Grandchamp-des-Fontaines (Erette, Grand'haie), Treillières (Ragon) et Vigneux-de-Bretagne (Billais Deniaud, IV Nations). Nort-sur-Erdre est un bassin d'emploi plus ancien, sa progression est plus limitée. Le tissu économique y est diversifié et ne dépend pas d'un secteur en particulier. Il se caractérise également par une forte présence de l'artisanat et de zones d'activités d'intérêt intercommunal dynamiques.

La CCEG héberge des parcs d'activités classés en trois catégories :

- « stratégiques », qui accueillent les entreprises à forte valeur ajoutée et placés le long des grands axes de communication ;
- « de proximité », situés près des bourgs et dédiés à l'artisanat ou aux PME ;
- « spécialisés », dans le tertiaire et le commercial.

Les principaux parcs d'activités stratégiques sont concentrés à proximité de l'agglomération nantaise, le long des voies de communication Nantes – Rennes (N 137) et Nantes – Vannes (N 165). Seule la commune de Nort-sur-Erdre dispose de parcs d'activités importants, tout en étant éloignée de Nantes et des deux voies de communication structurantes du territoire.

## Situation des Parcs d'activités sur la CCEG.



Source : CCEG

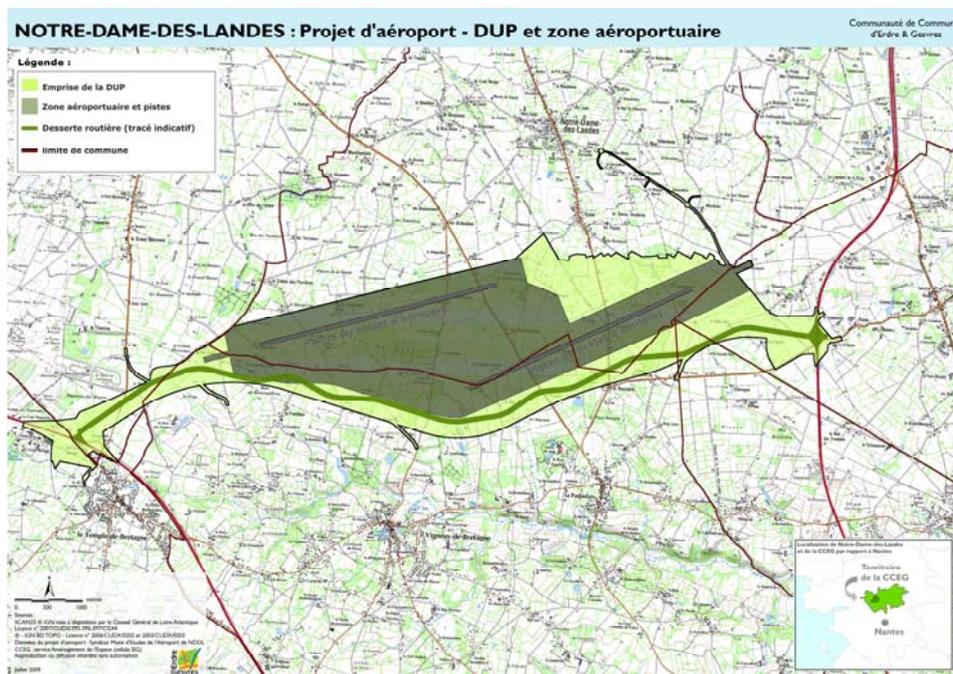
Dans ce contexte, la commercialisation de nouvelles parcelles s'accélère, ce qui permet de maintenir les entreprises sur le territoire mais également d'en attirer de nouvelles. La CCEG tire donc avantage de sa proximité avec l'agglomération nantaise pour structurer son offre à destination des entreprises, dans le cadre de sa compétence pour les parcs d'activité d'intérêt intercommunal. Dans cette optique, un hôtel d'entreprise a été inauguré en 2009 dans le Parc d'Activités Erette – Grand'haie. Cette politique de structuration des parcs engagée par la CCEG commence à porter ses fruits en termes d'emploi.

## 2 - Les perspectives liées à l'implantation de l'aéroport du Grand Ouest

L'État assure le suivi de l'ensemble de l'opération de création de cet équipement, dont la partie aéroportuaire réalisée sous délégation de service public. Le concédant du futur aéroport du Grand Ouest est le ministère en charge de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, représenté par la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC). Son pilotage local est assuré par le préfet de la région Pays de la Loire et le préfet de la Loire-Atlantique. La société concessionnaire Aéroports du Grand Ouest, filiale de VINCI Airports, aux côtés de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes Saint-Nazaire et de l'Entreprise de Travaux Publics de l'Ouest (ETPO – CIFE) est chargée par l'État, suivant un contrat de concession, de financer, concevoir, construire, exploiter et maintenir le futur aéroport du Grand Ouest.

Les collectivités territoriales concernées par le projet d'aéroport sont associées dans le cadre du Syndicat Mixte Aéroportuaire (SMA), structure de coopération inter-collectivités à l'échelle du Grand Ouest, constituée pour accompagner la réalisation de l'aéroport. Il réunit les six collectivités participant au financement de l'aéroport, ainsi que d'autres collectivités territoriales et intercommunalités intéressées par la réalisation du futur aéroport. Le SMA exerce deux compétences :

- Le cofinancement (aéroport et desserte routière) de certaines collectivités (Régions Bretagne et Pays de la Loire, Département de Loire-Atlantique, Nantes-Métropole, CARENE et CAP Atlantique);
- Une compétence générale, qui concerne l'ensemble des 22 adhérents (les six co-financeurs ainsi que les départements d'Ille-et-Vilaine, du Maine-et-Loire, de la Mayenne et du Morbihan, et les groupements de collectivités suivants : Rennes-Métropole, Angers-Loire-Métropole, Communautés de communes Erdre et Gesvres, Cœur d'Estuaire, Loire-et-Sillon, du Pays de Blain, de la Région de Nozay, du Pays d'Ancenis, du Pays de Pontchâteau – Saint-Gildas-des-Bois, du Castelbriantais, du Secteur de Derval et du Pays de Redon) pour réaliser des études sur les dessertes en transport collectif de la zone aéroportuaire et l'aménagement spatial de la nouvelle plate-forme et de son environnement proche, en complément des études menées dans le cadre des schémas à valeur prescriptive.



La CCEG ne dispose pas en interne des moyens d'évaluer l'impact de cet équipement sur l'emploi ou les besoins en habitat susceptibles d'en découler, que cela soit pendant la période de construction, ou à terme une fois l'équipement réalisé.

**(Extrait du site de la Préfecture de Loire-Atlantique, juillet 2012)**

« Les acteurs en charge du pilotage de projet d'aéroport à Notre Dame des Landes ont souhaité dès 2006, que soit institué un observatoire du foncier et de l'habitat autour du projet d'aéroport.

La réalisation de l'observatoire du foncier et de l'habitat fait suite à une mission confiée par l'Etat à l'AURAN et a abouti à une première publication fin 2007, à l'échelle de la communauté de communes d'Erdre et Gesvres. Un groupe partenarial de travail associant collectivités et acteurs socio-économiques a pour mission de favoriser le partage de l'information, l'analyse des dynamiques territoriales et l'aide à la décision publique. L'observatoire du foncier et de l'habitat 2012 – 2017 étend son périmètre d'observation à l'ensemble du territoire du Pôle métropolitain Nantes-St Nazaire, afin d'associer les démarches prospectives engagées par le Département, Nantes Métropole, la CARENE, la Région, l'Etat... sur le devenir des territoires d'accueil du projet aéroportuaire et d'avoir un regard sur l'évolution des territoires voisins.

**Objectifs - Enjeux**

Sur la base de l'observatoire mis en place pour la période 2006 – 2012, une réflexion a été menée à la fois sur l'actualisation globale des indicateurs ainsi que sur la prise en compte de nouveaux indicateurs ;

L'option de mises à jour partielles partagées au fur et à mesure de leur disponibilité a été retenue. Il s'agit de rendre vivant un lieu de partage d'information pour tous qui contribue aux réflexions prospectives et à l'évaluation des dynamiques sociales et territoriales en lien avec les études et actions menées par les collectivités.

Le fonctionnement de l'observatoire fait l'objet d'une charte de fonctionnement à laquelle adhèrent les partenaires. L'observatoire est à la fois un lieu d'échanges permettant d'aboutir à une vision partagée du territoire, un outil d'aide à la décision et une base pour le développement de travaux prospectifs soutenant la programmation et l'évaluation des politiques publiques.

L'observatoire doit permettre par la pertinence du choix des indicateurs de suivre l'évolution des territoires dans ce qu'ils ont de spécifiques et d'en identifier les enjeux majeurs.

En priorité au service des partenaires, l'observatoire est accessible à tous. La décision de diffusion est prise collégalement.

**Contenu**

- Cinq grands thèmes structurent l'observatoire, selon des actes d'action :
- Répondre aux aspirations et besoins des populations actuelles et futures
- Maîtriser les évolutions des marchés de l'habitat
- Pérenniser l'activité agricole
- Veiller à l'équilibre du développement économique des pôles voisins du projet
- Mettre en œuvre une stratégie de mobilité durable

**Suivi et pérennisation**

L'observatoire se réunira une fois par an pour une mise à jour partielle des indicateurs. Une actualisation globale sera réalisée tous les 5 ans. L'Etat, représenté par le Direction Départementale des Territoires et de la Mer, en assure l'animation avec l'assistance de l'AURAN. Chacun des partenaires reste responsable de ses contributions. »

Les travaux menés n'ont pour le moment pas fourni à la CCEG d'éléments lui permettant d'anticiper sur les besoins en habitat liés à la réalisation de l'aéroport.

### **3 – Un important déficit d'emplois, qui tend à légèrement diminuer**

La progression de l'emploi est confirmée par l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise (AURAN) dans son bilan sur l'application du Scot réalisé en 2013 : dans l'ensemble du territoire du Scot<sup>3</sup>, la part des actifs travaillant dans leur EPCI de résidence a diminué entre 1999 et 2009, passant de 82,1% à 79,3%, sauf dans la CCEG où elle a augmenté, passant de 27,7 à 28,7%. En comparaison, les autres EPCI « satellites » des agglomérations de Nantes et St Nazaire ont vu cette part baisser fortement pendant la même période (C.C. de Blain de 52,2 à 38,7%, C.C. Loire et Sillon de 37,9 à 33,1%).

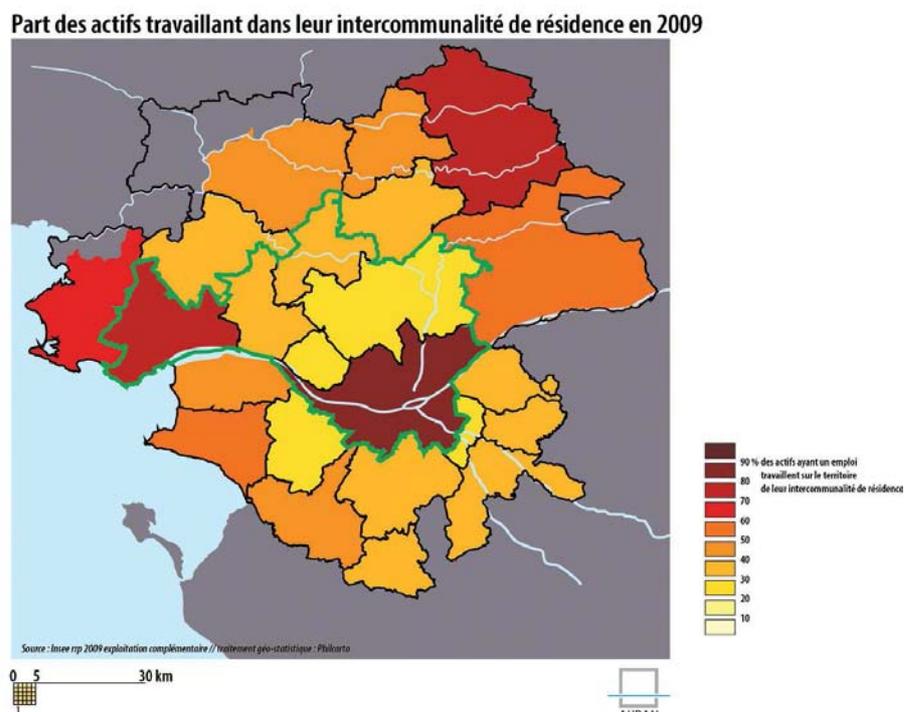
Mais la CCEG présente toujours un déficit élevé, puisque seulement 13 258 emplois y sont recensés ; une très grande majorité des actifs travaille donc en dehors du territoire, essentiellement dans l'agglomération nantaise. Cette dépendance vis-à-vis de l'agglomération nantaise est à l'origine d'une grande partie des déplacements, tout comme dans les autres intercommunalités situées à sa périphérie.

Dans son observatoire de l'Habitat et du Foncier autour du site du projet d'aéroport de Notre-Dame des Landes, l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise (AURAN) constate que « Nantes Métropole est le « 1<sup>er</sup> employeur » de la CCEG. En effet, alors qu'il y a 25 ans, la moitié des 13 000 actifs ayant un emploi et résidant sur la CCEG travaillaient sur l'une des douze communes de l'intercommunalité, et l'autre moitié sur l'agglomération nantaise ou les territoires proches, la situation a aujourd'hui fortement évolué :

- Près de 60% des actifs de la CCEG travaillent sur le territoire de Nantes Métropole,
- 30% travaillent sur le territoire de la CCEG
- 8% sur l'un des pôles urbains proches (Blain, Nozay, Ancenis).

La périurbanisation (recherche de logements de plus en plus loin de la ville centre) et la métropolisation (les 2/3 des emplois créés sur le département l'ont été sur Nantes Métropole depuis 1999) se conjuguent pour accentuer les déplacements domicile-travail entre la CCEG et l'agglomération nantaise.

Moins de 30% des actifs de la CCEG travaillent dans leur intercommunalité de résidence, contre plus de 80% à Nantes Métropole.

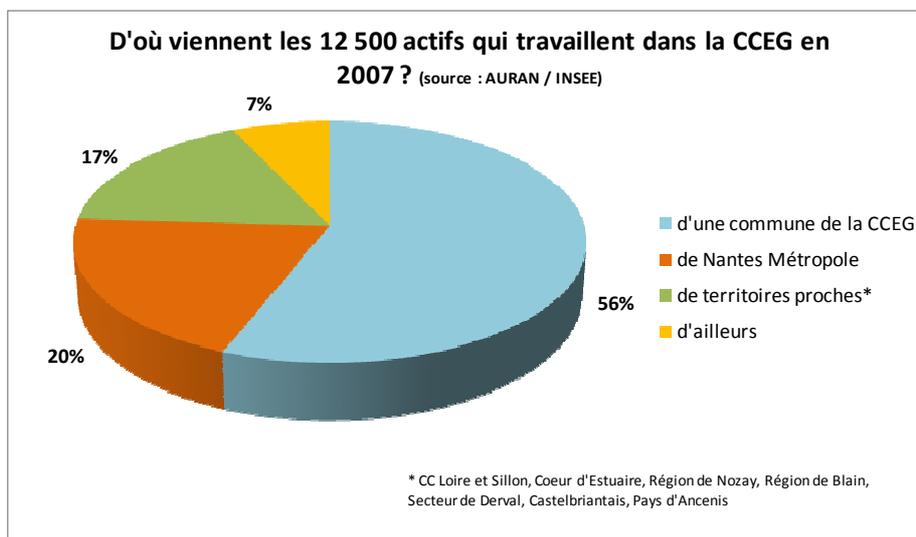
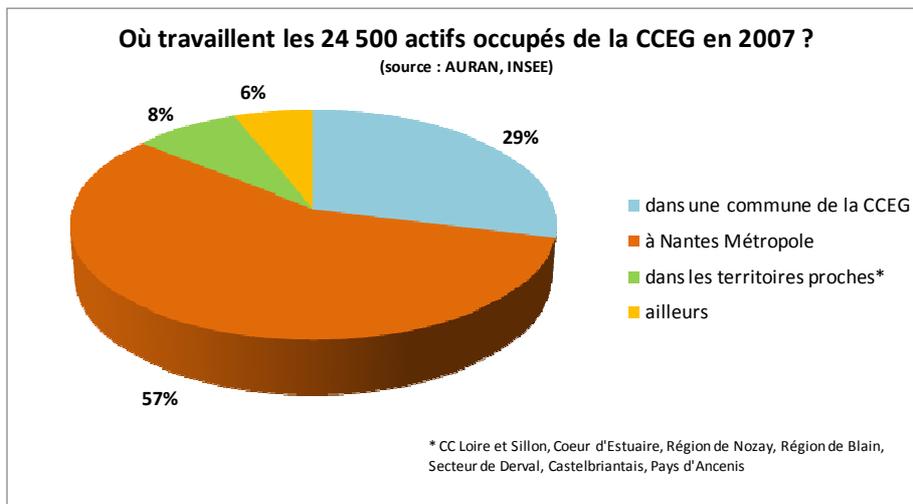


Dans le même temps, « la CCEG est devenue le 1<sup>er</sup> employeur » de Nantes Métropole (après l'agglomération nantaise). A contrario du phénomène de périurbanisation, la CCEG devient une des deux destinations privilégiées des actifs habitant Nantes Métropole et travaillant en dehors de l'agglomération. Ainsi, il y a 25 ans, la quasi-totalité des près de 8 000 emplois de la CCEG étaient occupés par des actifs habitant le même territoire (83 %). Aujourd'hui, on constate que 20 % des emplois de la CCEG sont occupés par des actifs

<sup>3</sup> EPCI du Scot Métropolitain : CU Nantes Métropole, CARENE, CC Erdre et Gesvres, Cœur d'Estuaire, Loire et Sillon et Région de Blain.

habitant Nantes Métropole. Ils sont tout de même encore 56 % à habiter la CCEG et 17% l'un des territoires proches (Blain, Nozay, Ancenis, ...).

Face à ce phénomène, plusieurs hypothèses peuvent être évoquées : manque de logements locatifs en milieu périurbain, obligeant les jeunes ménages à habiter l'agglomération bien que travaillant en dehors, développement de services employant des actifs de l'agglomération mais dont le siège est situé à l'extérieur, déplacements d'entreprises provenant de l'agglomération nantaise, etc. »



#### **4 – Une offre de transports en commun en développement**

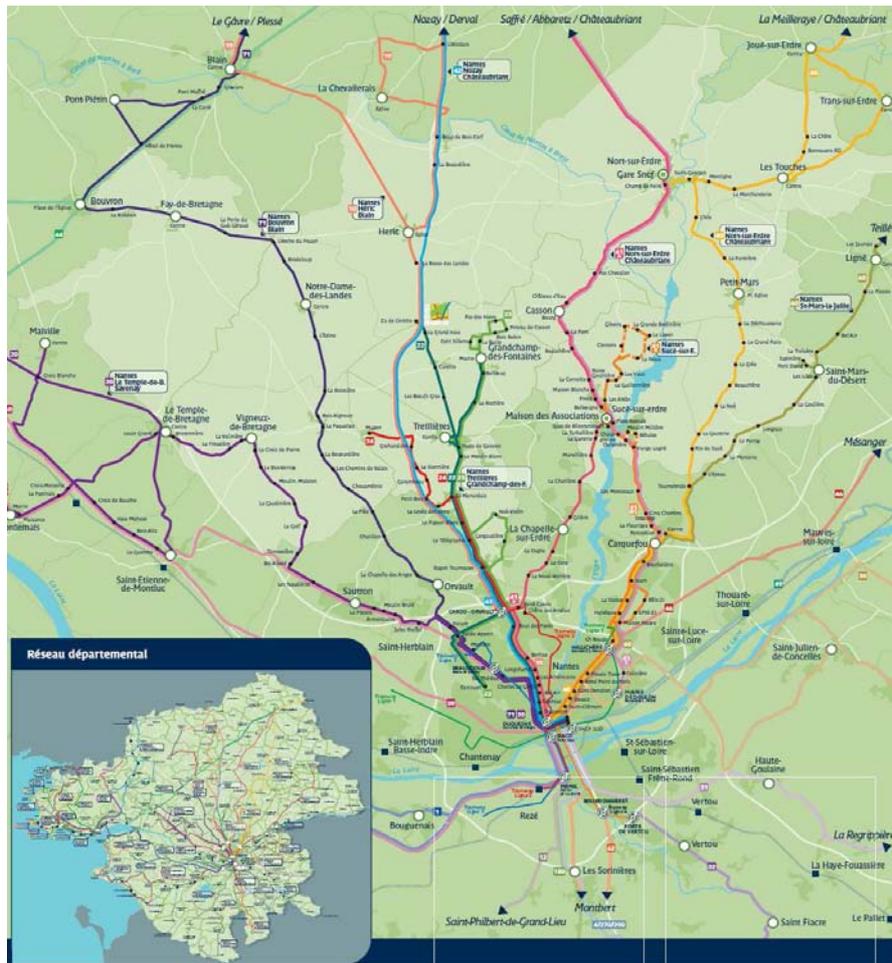
Avec 105 habitants au km<sup>2</sup> la CCEG est près de 10 fois moins dense que la Communauté Urbaine de Nantes (1 112 habitants au km<sup>2</sup>). L'offre de transport en commun y est bien évidemment beaucoup moins développée.

Le taux de motorisation des ménages y est par conséquent très élevé : en 2009, 94,9% d'entre eux possèdent au moins 1 véhicule (59,7% en ont 2 ou plus) ; ces taux sont les plus élevés de tout le département de Loire-Atlantique (respectivement 85,3% et 38%).

La part des transports publics est très faible pour les déplacements internes à la CCEG. Cette situation s'explique par la difficulté de proposer une offre efficace dans une zone à densité de population moyenne. Par contre, les déplacements vers la partie interne du périphérique de l'agglomération Nantaise sont effectués pour 15% en transport en commun (transports scolaires essentiellement). Ce taux devrait progresser avec la mise en service depuis septembre 2013 d'une ligne à haut niveau de service entre Treillières / Grandchamp et Nantes (près de 30 AR quotidiens, le Cardo en 15 min, gare de Nantes en ¼ d'heure) puis en février 2014 de la ligne de Tram-Train entre Nantes et Châteaubriant qui s'arrêtera à Sucé-sur-Erdre (23 allers/retours quotidiens prévus avec Nantes) et à Nort-sur-Erdre (17 allers/retours).

Pour ce qui est des liaisons « transversales », c'est-à-dire n'ayant pas pour point de départ ni d'arrivée l'agglomération nantaise, il existe actuellement deux moyens de transport publics : le réseau des transports scolaires, utilisable aussi par des salariés, et « LILA à la demande ».

Enfin, le covoiturage est une solution qui tend à se développer, à l'initiative notamment des services du Conseil Général. La première aire de covoiturage a été mise en service en 2012 à proximité de l'axe Rennes / Nantes, sur le Parc d'activité de la Grand'haie.



### Desserte Treillières / Grandchamp ligne à haut niveau de service



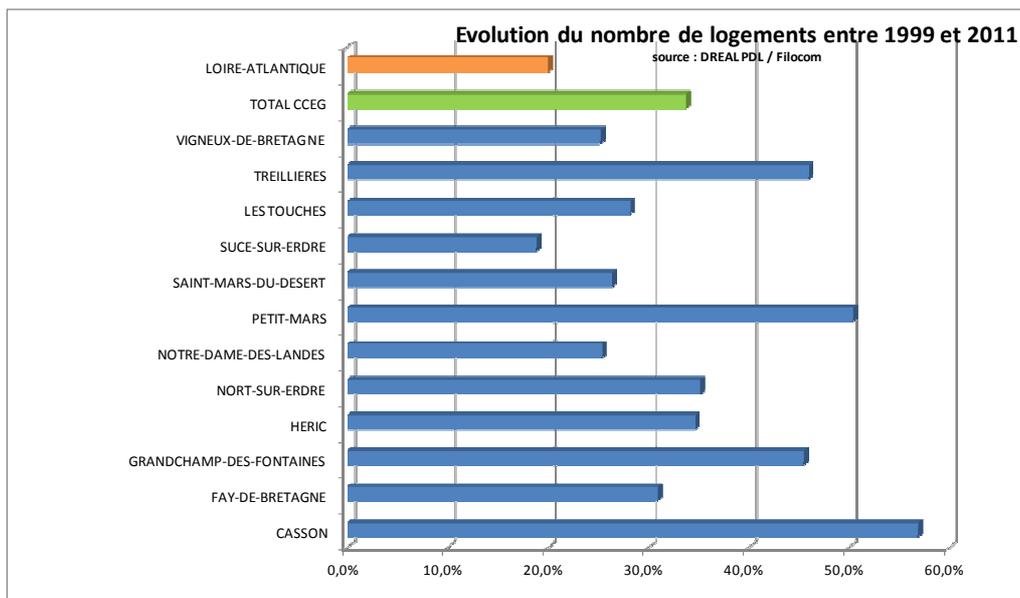
## II – ETAT DES LIEUX DE L’OFFRE DE LOGEMENTS EN ERDRE & GESVRES

### A – Les grandes caractéristiques du parc de logements

#### 1- Un parc de logements en augmentation forte et constante

Le parc compte 21 703 logements en 2011 ; il a augmenté de plus de 33% entre 1999 et 2011, soit 457 logements supplémentaires chaque année, alors que l’augmentation avait été de 269 logements par an entre 1990 et 1999. Pour rappel, le parc de logements n’a augmenté « que » de 20% en Loire-Atlantique sur la même période, département pourtant très dynamique en matière de construction.

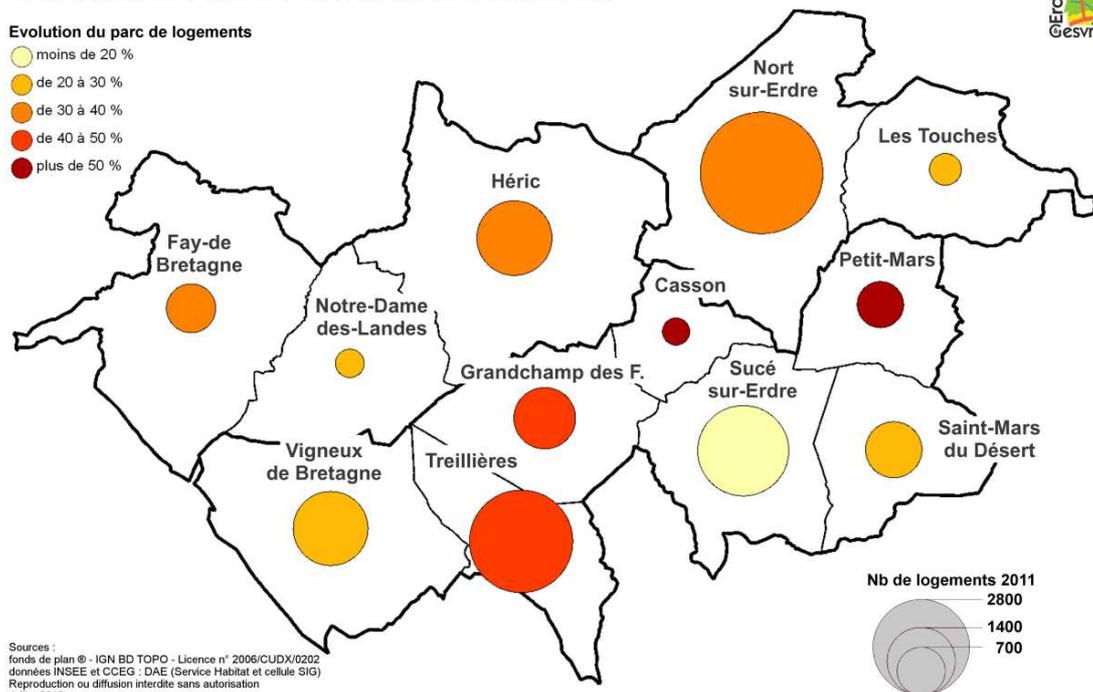
Là encore, l’évolution est variable selon les communes et logiquement corrélée à celle de la population. La plupart des communes ont vu leur parc de logements augmenter de 25 à 30 %, à l’exception d’une part de Sucé-sur-Erdre (+ 18,8%) où l’augmentation est relativement faible, bien que proche de la moyenne départementale, et d’autre part de Petit-Mars et Casson où l’augmentation dépasse 50%.



#### EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS DE 1999 A 2011

##### Evolution du parc de logements

- moins de 20 %
- de 20 à 30 %
- de 30 à 40 %
- de 40 à 50 %
- plus de 50 %

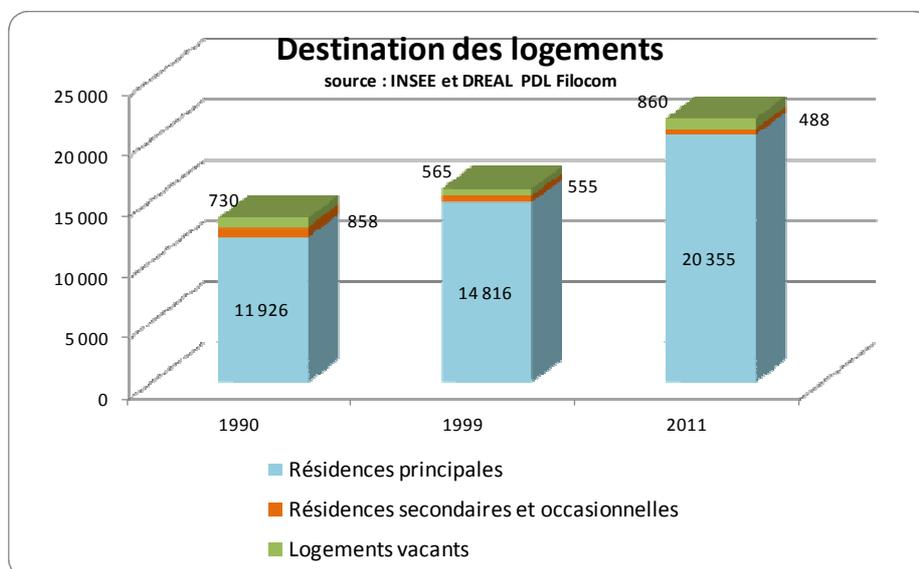


Sources :  
fonds de plan © - IGN BD TOPO - Licence n° 2006/CUDX/0202  
données INSEE et CCEG : DAE (Service Habitat et cellule SIG)  
Reproduction ou diffusion interdite sans autorisation  
Juillet 2013

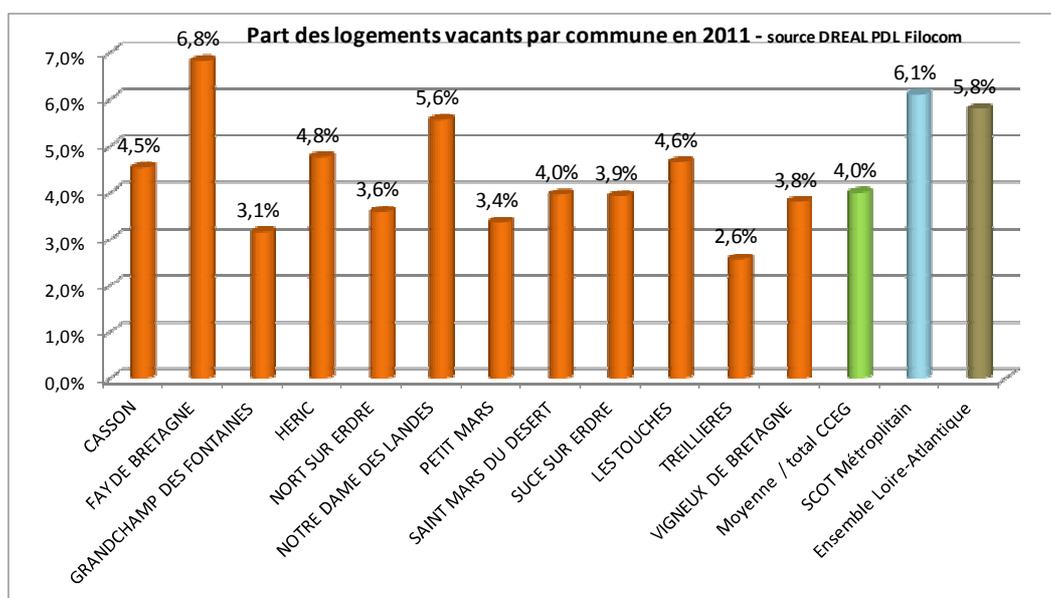
## 2 - Très peu de résidences secondaires et de logements vacants

Sur l'ensemble de la période 1990 / 2011, la part des résidences principales n'a cessé d'augmenter, surtout de 1990 à 1999. Elles représentent aujourd'hui 93,8% du parc de logements du territoire, ce qui place Erdre et Gesvres au 2<sup>ème</sup> rang des EPCI de Loire-Atlantique, où la moyenne est de 84,4%, dans un département il est vrai touristique, où les résidences secondaires sont nombreuses.

Le nombre et la part des résidences secondaires, sous la pression d'acheteurs de résidences principales, sont quant à eux en baisse constante. Ces logements représentaient 2,2% du parc de logements en 2011, contre 6,3% en 1990. La part actuelle dans le département est de 9,8%.

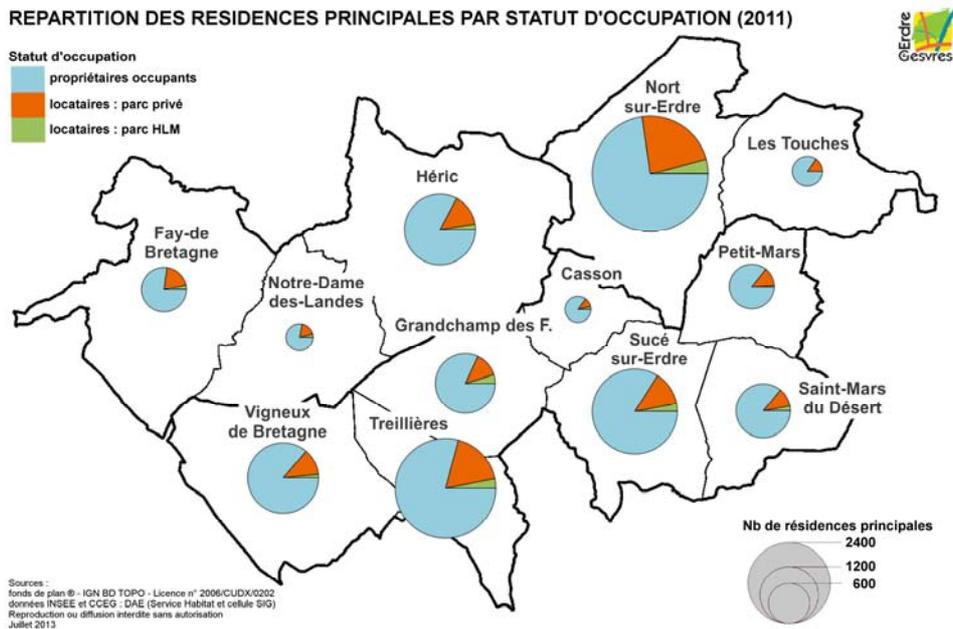


Enfin, la part des logements vacants est en baisse constante depuis 1990. Ils représentent 4% du parc (5,8% dans le département, 6,6% dans la région Pays de Loire). Le phénomène de la vacance n'est donc pas un enjeu aujourd'hui dans la CCEG, en comparaison d'autres territoires du nord du département où elle représente entre 8,5 et 10,2% du parc (C.C. du secteur de Derval, Pays de Redon et du Castelbriantais). Seules deux communes ont un taux de logements vacants approchant ou dépassant la moyenne du département (Notre-Dame des Landes 5,6% et Fay-de-Bretagne 6,8%).



### 3 - Un territoire de propriétaires occupants

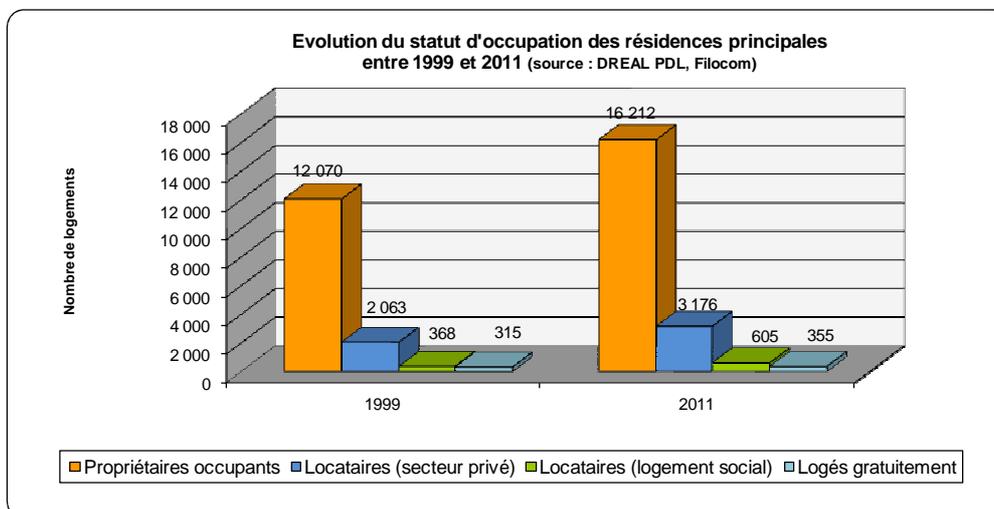
En 2011, alors que le parc de résidences principales de Loire-Atlantique est occupé à 63 % par leur propriétaire (72,3% hors C.U. de Nantes), cette part atteint plus de 79% dans la CCEG, ce qui la place au 2<sup>ème</sup> rang de toutes les intercommunalités du département. Les locataires du parc privé représentent quant à eux 15,6% (23,0% dans le département) et les locataires du parc social 3,0% (12,3% dans le département).



Il existe cependant des disparités entre communes : la part des propriétaires occupants dépasse 80% dans la majorité d'entre elles, mais elle est nettement plus faible dans d'autres, notamment à Nort-sur-Erdre (71%) et Fay-de-Bretagne ou Notre-Dame-des-Landes (75,6%). A Nort-sur-Erdre, la part des locataires du parc privé est plus élevée et se rapproche de ce qu'elle est en moyenne dans le département, aux environs de 20%.

Une évolution est toutefois à noter depuis la fin des années 90 : même si les propriétaires occupants prédominent largement, leur part relative a baissé de près de 2%, passant de 81,5 à 79,6%, alors que dans le même temps celle des locataires du parc privé et du parc social est passée respectivement de 13,9 et 2,5% à 15,6 et 3%. Au niveau du département, la tendance est inverse puisque les propriétaires sont passés de 60,8 à 63,2%, les locataires du parc social de 13,4 à 12,3%.

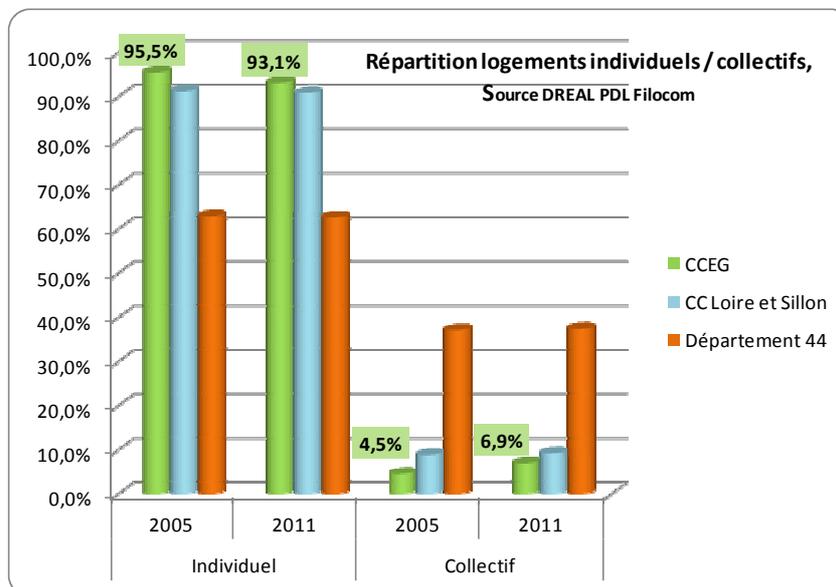
L'évolution va donc vers une diversification du parc de résidences principales en matière de statut d'occupation, mais les efforts sont à poursuivre pour développer le locatif. La CCEG devrait tendre vers une part de locatifs sociaux d'environ 7,6% si elle souhaite atteindre la part que ceux-ci représentent dans le département, hors Nantes métropole. De même, le locatif privé, bien qu'en augmentation, est lui aussi en dessous de la moyenne départementale hors Nantes Métropole, qui s'établit à environ 18,4%.



#### 4 – Prédominance de l'individuel, mais une tendance à la diversification

L'habitat individuel est très largement majoritaire, puisqu'il représente 93,1% des logements, contre 6,9% en collectif. Une telle proportion n'est pas exceptionnelle dans le département, où l'individuel représente plus de 90 % logements dans la majorité des EPCI. La Communauté Urbaine de Nantes Métropole et la CARENE sont les deux seuls où la part du collectif est significative, puisqu'il y représente respectivement 58,0 et 46,0%.

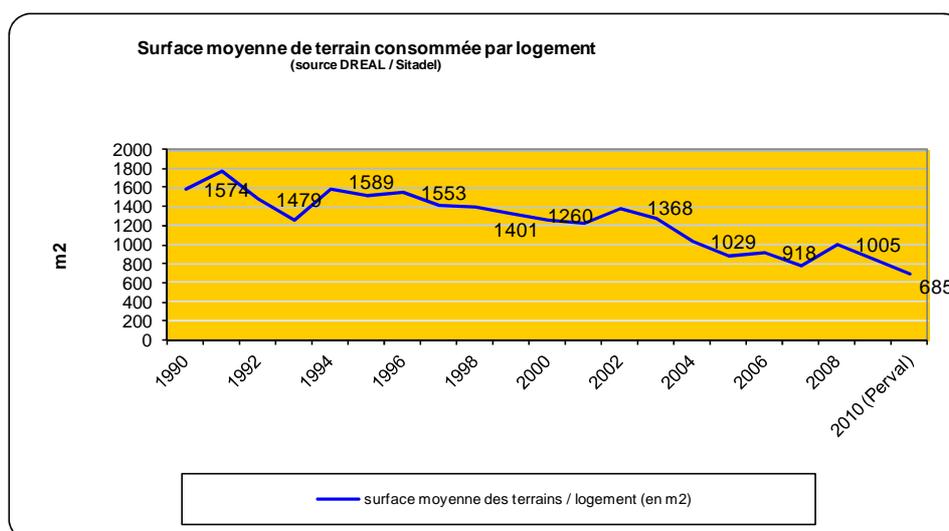
Sous l'impulsion de programmes plus denses et d'une plus grande diversité des logements produits, notamment une proportion de locatifs sociaux plus importante, la tendance est toutefois à une augmentation de la part du collectif (y compris logements intermédiaires) dans l'ensemble du parc de logements, puisqu'elle est passée de 4,5 à 6,9% en 6 ans seulement.



#### 5 – Des logements moins consommateurs d'espace

La surface moyenne de terrain consommée par logement est en baisse régulière depuis plusieurs décennies, puisqu'elle a presque été divisée par deux, passant de plus de 1 500 m<sup>2</sup> en 1990 à 853 m<sup>2</sup> en 2009.

La surface de terrain que « consomme » un logement est par ailleurs très variable selon la typologie. En moyenne, dans la CCEG, sur la période 2005 / 2009 : 1 156 m<sup>2</sup> pour une maison en « individuel pur », 583 m<sup>2</sup> pour une maison en individuel groupé et seulement 168 m<sup>2</sup> pour un logement collectif. Construire en collectif ou groupé, revient donc à limiter la consommation foncière. C'est aussi, grâce à l'amélioration de la densité, réduire les coûts induits de voirie et de viabilisation. En 2010 (source Perval), la surface moyenne des terrains à bâtir s'établit à 685 m<sup>2</sup> environ.<sup>4</sup> La baisse est continue depuis le début des années 90.



<sup>4</sup> Sur la base de 272 transactions réalisées par des particuliers (critères Perval : surface de terrain renseignée entre 50 et 5 000 m<sup>2</sup>, terrain non encombré viabilisé ou viabilisable, prix supérieur à 1 524 €).

## 6 – Un parc relativement récent

Le parc de résidences principales de la CCEG, et cela s'explique logiquement par la croissance démographique importante des dernières décennies de ce territoire à l'origine rural, se caractérise à la fois par une part importante de logements anciens et récents.

28,2% ont été construites avant 1949 ce qui situe la CCEG à un niveau supérieur à la moyenne départementale (24,0%). Par contre, 37,9% sont postérieurs à 1989, soit l'un des taux les plus élevés du département (29,4% en moyenne). Les communes présentent des différences notables, comme en témoigne le tableau ci-dessous : de 12% à Treillières à plus de 45% à Fay-de-Bretagne et Notre-Dame des Landes, pour les logements datant d'avant 1949, et de 28,0 aux Touches à plus de 50% à Treillières et Grandchamp des Fontaines pour ceux datant d'après 1989.

**Age et état du parc de résidences principales en 2011**

Source : DREAL Pays de la Loire / indicateurs Habitat / Filocom 2011	% parc < 1949	1949 < % parc < 1989	% parc > 1989	* RP en "mauvais état"	
				Nombre	% des RP
CASSON	26,0	29,0	45,0	37	5,1%
FAY DE BRETAGNE	43,0	28,0	29,0	83	6,6%
GRANDCHAMP DES FONTAINES	19,0	29,0	52,0	31	1,9%
HERIC	37,0	26,0	37,0	61	3,1%
NORT SUR ERDRE	37,0	29,0	34,0	263	8,1%
NOTRE DAME DES LANDES	44,0	27,0	29,0	42	5,6%
PETIT MARS	22,0	37,0	41,0	22	1,8%
SAINT MARS DU DESERT	26,0	43,0	31,0	71	4,7%
SUCE SUR ERDRE	21,0	45,0	34,0	39	1,6%
LES TOUCHES	39,0	33,0	28,0	83	9,9%
TREILLIERES	12,0	37,0	51,0	45	1,6%
VIGNEUX DE BRETAGNE	30,0	38,0	32,0	25	1,3%
<b>Moyenne / total CCEG</b>	<b>28,2</b>	<b>33,9</b>	<b>37,9</b>	<b>802</b>	<b>3,9%</b>
Ensemble Loire-Atlantique	24,0	46,6	29,4	13 054	2,29%

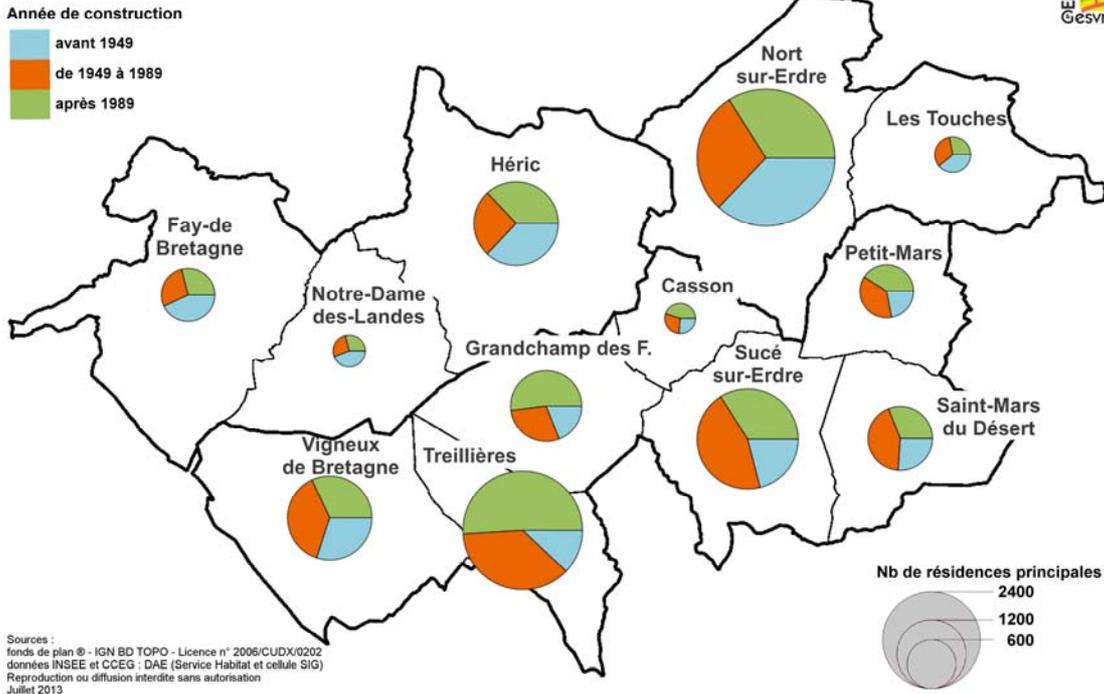
\* Classement cadastral 7 et 8. Selon la DREAL, la qualité de cette information n'est pas garantie

L'état du parc des résidences principales est quant à lui difficile à évaluer à partir des données disponibles. En effet, celles-ci ne sont pas totalement fiables et les enseignements que l'on en tire doivent donc être relativisés. Les données sont celles du classement en catégorie cadastrale 7 et 8 des résidences principales par les services fiscaux. La catégorie 7 (médiocre) correspond à des logements médiocres de construction économique, avec souvent des vices, exigus et sans confort. La catégorie 8 (très médiocre), correspond à des logements délabrés, proche de l'insalubrité irrémédiable. La CCEG affiche un taux moyen (3,9%) plus élevé que la moyenne départementale (2,29%), allant de 1,3% à Vigneux-de-Bretagne à 9,9% aux Touches.

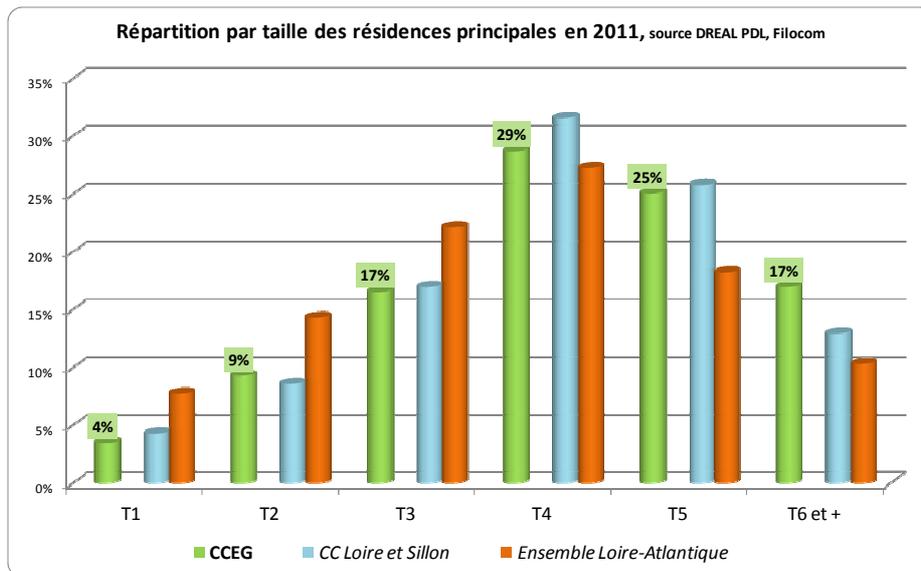
L'âge du parc de résidences principales donne une indication sur les communes où une action visant à l'amélioration des logements devra être menée en priorité. Le parc d'avant 1989 (12 600 logements, 62% du parc) est d'une manière générale potentiellement concerné par des travaux de rénovation thermique (les premières réglementations thermiques datent de 1974 et 1988), lorsque les logements n'ont pas fait l'objet de travaux d'isolation après leur construction.

Le parc le plus ancien - d'avant 1949 (5 740 logements) est susceptible de présenter davantage de désordres.

## REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES PAR ANNEE DE CONSTRUCTION (2011)



### 6 - Une très forte proportion de grands logements



La CCEG détenant la 1<sup>ère</sup> place au niveau départemental pour la taille moyenne des ménages (2,75 personnes), elle figure logiquement parmi les premières pour la taille des logements (nb : T1 = 1 pièce principale hors cuisine et salle d'eau, T2 = 2 pièces principales, etc). Les grands logements (T5, T6 et +) constituent 42% du parc, contre seulement 29% au niveau départemental. A contrario, les petits logements (T1 et T2) sont peu nombreux en proportion (13% contre 22% dans le département). Les T3 / T4 sont la catégorie la plus représentée (46%). Il est intéressant de rappeler que les ménages de la CCEG sont constitués à 48% de 1 ou 2 personne(s). On peut donc supposer qu'une partie des résidences principales est sous-occupée, probablement celles de ménages « seniors » dont les enfants sont définitivement partis. Il ne faut pas négliger cependant le fait que les pièces qui ne sont pas utilisées de façon régulières peuvent l'être occasionnellement par les enfants, voire les petits enfants (weekends, vacances, garde alternée) et qu'elles sont donc pour certains nécessaires pour conserver les liens familiaux.

## **B – Une offre locative publique de logements « familiaux » en augmentation**

L'offre « publique » désigne ici les logements qui ont bénéficié d'une aide financière de l'Etat (prêt, subvention), en contrepartie d'un engagement à pratiquer un loyer plafonné (logements conventionnés) et de louer à des ménages dont les ressources sont inférieures à un certain plafond :

- les locatifs sociaux conventionnés PLUS et PLAI appartenant à des bailleurs sociaux,
- les locatifs sociaux conventionnés PLUS et PLAI appartenant à des communes,
- les logements locatifs conventionnés PLS appartenant à des communes ou d'autres personnes morales (ex : association),
- les locatifs du parc privé ayant fait l'objet d'un conventionnement avec l'ANAH.

S'y ajoutent les logements appartenant à des communes qui, bien que non conventionnés, sont généralement loués à des prix inférieurs à ceux pratiqués sur le marché locatif « libre ». En dehors d'un système d'attribution libre, ils sont même très souvent gérés, par la commune ou un bailleur social dans le cadre d'un mandat de gestion, selon les règles du locatif conventionné (PLUS ou PLS).

Ci-dessous les plafonds de ressources et de loyer en vigueur. Concernant les loyers, les communes de la CCEG sont classées en zone C pour le PLS et, par arrêté préfectoral, en zone dite « 2 intermédiaire » ou « 2 bis » pour le locatif social, ce qui autorise un dépassement de 5% des plafonds.

### ***Plafonds de ressources applicables au 01/01/2014 dans la CCEG (valables également pour l'Anah)***

Composition du foyer	Logement financé à l'aide d'un PLAI	Logement financé à l'aide d'un PLUS	Logement financé à l'aide d'un PLS
1 personne seule	11.006 €	20.013 €	26.017 €
2 personnes sans personne à charge, sauf jeunes ménages (somme des âges < 55 ans)	16.037 €	26.725 €	34.742 €
3 personnes ou 1 personne avec 1 autre à charge ou jeune ménage	19.283 €	32.140 €	41.782 €
4 personnes ou 1 personne avec 2 autres à charge	21.457 €	38.800 €	50.440 €
5 personnes ou 1 personne avec 3 autres à charge	25.105 €	45.643 €	59.336 €
6 personnes ou 1 personne avec 4 autres à charge	28.292 €	51.440 €	66.872 €
Par personne supplémentaire	+ 3.155 €	+ 5.738 €	+ 7.459 €

### ***Loyer maximum des logements conventionnés (au 1<sup>er</sup> janvier 2013)***

Applicable à la surface utile (SH + 1/2 annexes privatives)	Zone 2	Zone 3
	PLAI	4,83 €
PLUS	5,44 €	5,05 €
	Zone B2	Zone C
PLS (2014)	8,26 €	7,67 €

**PLAFONDS DE LOYERS ANAH applicables en 2014 en euros/m<sup>2</sup> de SH fiscale (SH + ½ annexes plafonné à 8m<sup>2</sup>) par mois**

	Zone A	Zone B	Zone C (CCEG)
Loyer "intermédiaire"	18,16	11,87	8,60
Loyer "social"	6,50	5,92	5,31
Loyer "très social"	6,15	5,75	5,12

## 1 – Un parc locatif social en croissance rapide

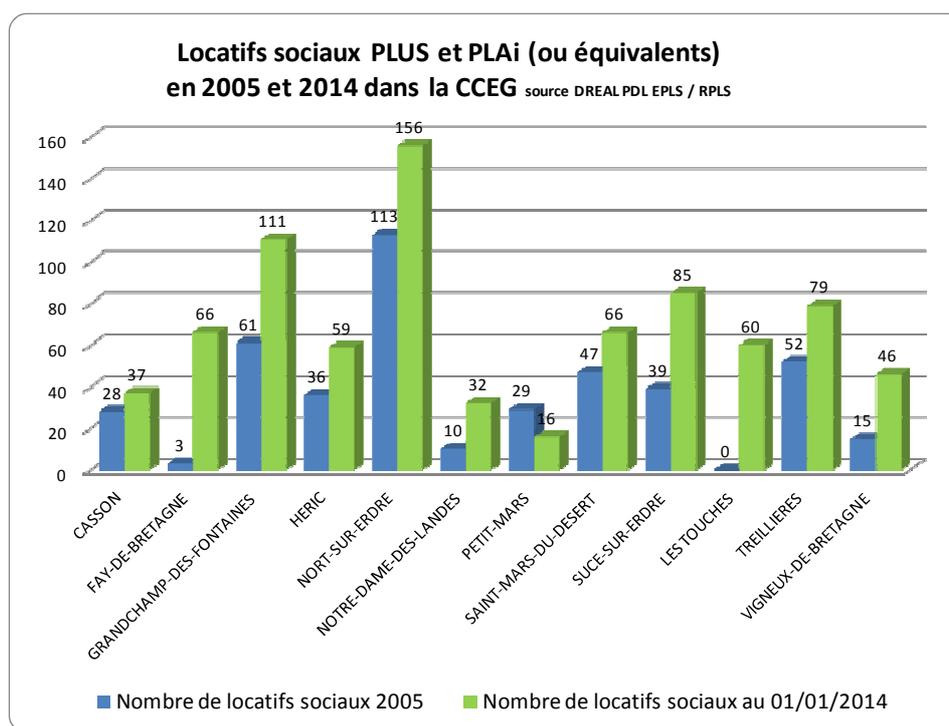
La comptabilisation des locatifs sociaux diffère selon les sources : le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), anciennement Enquête sur le Patrimoine Locatif social (EPLS) est basé sur une enquête faite chaque année par l'Etat auprès des bailleurs sociaux, à laquelle ils ont obligation de répondre. Les logements-foyers (personnes âgées, handicapées, jeunes, migrants) et résidences sociales en sont exclus. Les bailleurs transmettent les informations sur les logements locatifs sur lesquels ils sont titulaires d'un droit réel immobilier (pleine propriété ou bénéficiaire d'un bail emphytéotique, à réhabilitation ou à construction) ou usufruitiers. Ne sont donc pas comptabilisés les logements appartenant à des communes financés à l'aide de prêts locatifs sociaux, ni les logements communaux financés à l'aide d'un prêt autre que locatif social mais gérés par un organisme HLM.

Selon le RPLS, la CCEG comptait 712 logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2013, soit probablement un peu plus de 3 % du parc des résidences principales (le nombre de résidences principales n'est disponible qu'au 01/01/2012). En ajoutant les livraisons de l'année 2013 (+ 78), le total est de 790 ; il y en avait 433 en 2005 (2,4 % des résidences principales). 357 logements supplémentaires en 8 ans, soit une augmentation de plus de 80 %, alors qu'entre 2005 et 2012, le nombre de résidences principales augmentait lui de 2 658 unités (+15 %). Le parc de locatifs sociaux augmente donc beaucoup plus rapidement que le parc de résidences principales.

Outre ces logements il convient pour être précis d'ajouter les logements locatifs sociaux (financés à l'aide d'un prêt PLAI ou PLUS ou équivalent des années antérieures, PLA, PLATS, PLA CDC, PLA LM) appartenant à des communes, donc non comptabilisés dans le RPLS. Les chiffres fournis par la DDTM font état, fin 2013, d'un parc de locatifs sociaux communaux de 23 logements dont :

- 9 à Casson (PLA gérés par la SAMO) ;
- 6 à Nort-sur-Erdre (PLA / PLA LM gérés par la commune) ;
- 3 à Notre-Dame-des-Landes (PLA-TS gérés par Habitat 44) ;
- 5 à Petit-Mars (PLA CDC gérés par la SAMO).

Le parc locatif social de la CCEG au 1<sup>er</sup> janvier 2014 est ainsi estimé à 813 logements. Bien qu'en augmentation, le taux actuel demeure l'un des plus faibles observés dans les EPCI de Loire-Atlantique, comparable à celui de la C.C. de Pornic, et loin derrière la C.A. Région Nazairienne et de l'Estuaire - CARENE (18,4%), la C.U. de Nantes Métropole (17,5%) ou de la C.C. du Castelbriantais (6,8%).

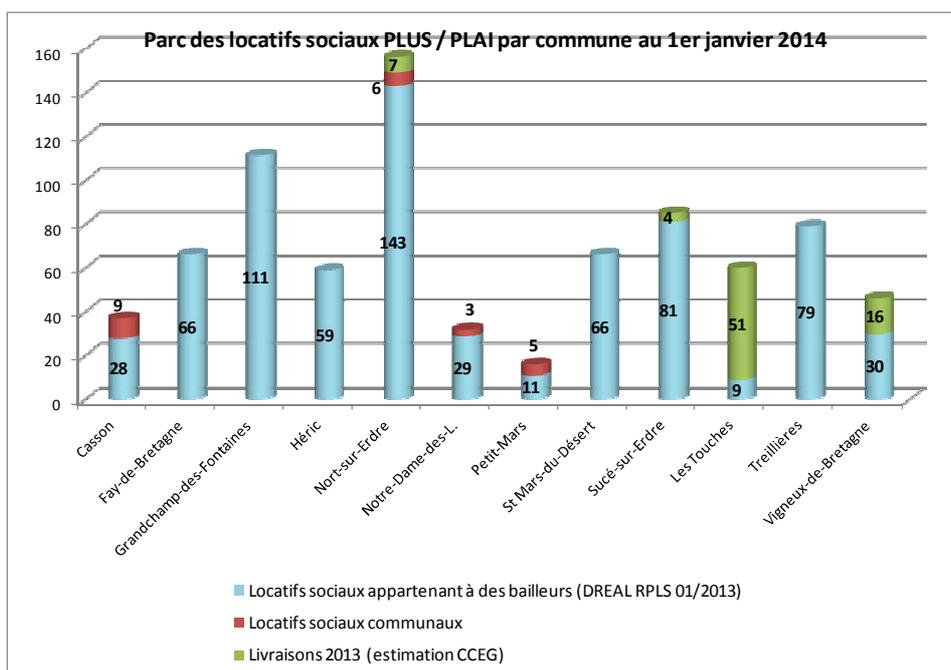
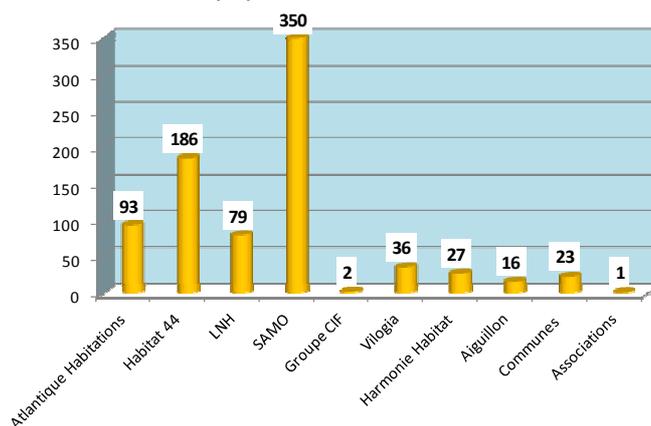


4 bailleurs sociaux étaient « historiquement » présents dans la CCEG (Habitat 44, la SAMO, LNH et Atlantique Habitations). Depuis 2010, de nouveaux bailleurs se sont positionnés et ont construit ou vont le faire très prochainement (Groupe CIF, Vilogia, Aiguillon, Harmonie, Groupe Gambetta), ce qui portera leur nombre à 9.

### Locatifs sociaux PLUS / PLAI au 1<sup>er</sup> janvier 2014

	Locatifs sociaux appartenant à des bailleurs (DREAL RPLS 01/2013)	Locatifs sociaux communaux	Livraisons 2013 (estimation CCEG)	Total 01/01/2014
Casson	28	9	0	37
Fay-de-Bretagne	66			66
Grandchamp-des-Fontaines	111			111
Héric	59			59
Nort-sur-Erdre	143	6	7	156
Notre-Dame-des-L.	29	3		32
Petit-Mars	11	5		16
St Mars-du-Désert	66			66
Sucé-sur-Erdre	81		4	85
Les Touches	9		51	60
Treillières	79			79
Vigneux-de-Bretagne	30		16	46
<b>TOTAL CCEG</b>	<b>712</b>	<b>23</b>	<b>78</b>	<b>813</b>

### Répartition par propriétaire des 813 locatifs sociaux au 01/01/2014 source DREAL RPLS et CCEG



## **2 – Les logements communaux hors locatif social**

Outre des locatifs sociaux, certaines communes ont dans leur patrimoine des logements locatifs qui n'ont pas été à l'origine financés à l'aide de prêt PLUS ou PLAI, mais de prêts bancaires classiques, sans contrepartie quant aux loyers ou aux ressources. Certains de ces logements sont gérés directement par les communes, d'autres par un bailleur social dans le cadre d'un mandat de gestion. Dans la majorité des cas, bien qu'ils n'y soient pas contraints, communes et bailleurs appliquent les critères des locatifs sociaux et les logements sont souvent attribués à des séniors.

D'autres sont conventionnés en tant que PLS ou ses équivalents des années passées (PLA CFF, PCL, PCLS).

Enfin, certains sont conventionnés à l'Allocation Logement Temporaire (ALT) et intégrés au dispositif des logements temporaires ou de secours (« urgence »).

Ci-dessous la répartition des 117 logements ainsi répertoriés :

Source : DDTM 09/2013 + CCEG (logements ALT)	Logements conventionnés ALT	Logements non conventionnés	Conventionnés PLS ou équivalent	Total
CASSON	1	0	0	1
FAY-DE-BRETAGNE	1	0	12	13
GRANDCHAMPS-DES-FONTAINES	1	0	1	2
HERIC	1	15	19	35
NORT-SUR-ERDRE	1	0	20	21
NOTRE-DAME-DES-LANDES	1	0	0	1
PETIT-MARS	1	2	20	23
ST MARS DU DESERT	0	0	0	0
SUCE-SUR-ERDRE	2	0	0	2
LES TOUCHES	1	0	17	18
TREILLIERES	0	0	0	0
VIGNEUX-DE-BRETAGNE	1	0	0	1
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>17</b>	<b>89</b>	<b>117</b>

## **3 – Les logements conventionnés du parc privé**

- **Le locatif social « intermédiaire (les PLS)**

Au vu des données fournies par la DDTM ; il n'y aurait dans la CCEG que 4 logements privés financés avec un PCL (« ancêtre » du PLS dans les années 80), 3 à Vigneux de Bretagne et 1 à St Mars du Désert.

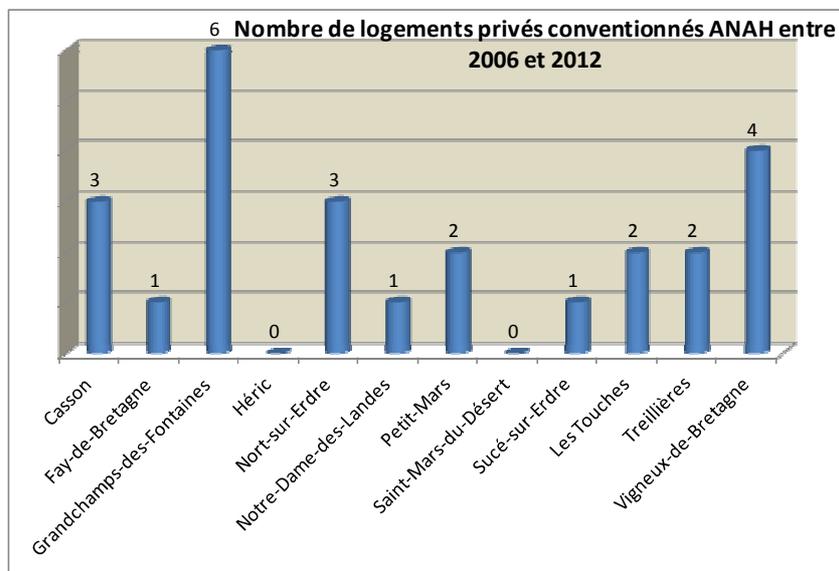
- **Les logements conventionnés du secteur privé**

Il s'agit de logements appartenant à des propriétaires privés (personnes physiques ou morales) qui ont fait l'objet d'une convention avec l'Etat. Cette convention implique un plafonnement des loyers praticables ainsi que l'obligation de louer à des ménages dont les revenus sont inférieurs à un certain niveau (comparables aux plafonds du locatif social « public »).

Le propriétaire signe cette convention soit en contrepartie d'une aide financière apportée par l'ANAH pour financer des travaux d'amélioration – conventionnement avec travaux (durée de la convention : 9 ans renouvelable), soit d'avantages fiscaux – conventionnement sans travaux (durée 6 ans, renouvelable).

Il n'existe pas de recensement exhaustif ni de suivi en continu du parc de logements conventionnés privés qui permettrait d'en connaître le nombre, mais seulement des données sur les logements qui, chaque année, ont fait l'objet d'un conventionnement avec l'Etat.

Entre 2005 et 2012, 25 logements ont été conventionnés dans la CCEG, mais aucun depuis 2010, dont 4 avec un loyer très social (équivalent PLAI) et 21 avec un loyer conventionné classique (équivalent PLUS).



## **C – L’offre à destination des ménages fragilisés ou ayant des besoins spécifiques**

### **1- Les ménages en difficulté sociale et financière**

- **Des logements « d’urgence » indispensable à l’hébergement temporaire**

En réponse à des situations sociales difficiles de ménages dépourvus de logement autonome (ex : femmes ayant quitté le domicile conjugal, personnes temporairement hébergées dans la famille ou un ami), la CCEG et les communes ont entrepris dans leur premier PLH de compléter une offre dite de « **logements d’urgence** », à raison d’au moins un par commune (2 ou 3 dans les plus importantes). Ces logements sont destinés à l’hébergement temporaire (généralement quelques mois, dans le cadre d’une convention d’occupation, généralement d’un mois renouvelable) de ménages à ressources modestes (plafonds de l’Allocation Logement Temporaire ou ALT)

Ils impliquent l’adhésion du ménage à un projet d’insertion et donc l’acceptation d’une mesure ALI (Accompagnement Logement Individualisé), financée par le Fonds de Solidarité Logement (FSL). La mesure ALI est assurée par une association ; son objectif est d’aider le ménage à accéder à ses droits (ex : RSA, allocations) ainsi qu’à un logement durable (ex : demande de locatif social), voire une solution temporaire ou un hébergement (ex : Centre d’Hébergement et de Réadaptation sociale, Résidence Sociale) dans le cas où la personne n’est pas (encore) suffisamment solvable ou autonome pour occuper et gérer son logement.

Dans la CCEG, ces logements appartiennent aux communes, à l’exception de deux d’entre-eux qui appartiennent à un bailleur social. Ils sont mis à la disposition du CCAS ou de l’association assurant la mesure ALI. Enfin, parce qu’ils sont conventionnés à l’Aide aux organismes logeant à titre temporaire des personnes défavorisées (ex-ALT), le gestionnaire perçoit une aide à la gestion. La « participation forfaitaire pour charges » demandée à l’occupant est relativement faible (de 60 à 150 € environ par mois), même si pour certains ménages sans ressources cela représente parfois une somme importante, sachant qu’ils ne peuvent pas bénéficier de l’Aide au Logement.

En vertu d’un découpage départemental, l’ALI des ménages hébergés dans les logements d’urgence de la CCEG est assuré par trois associations différentes : Arc-en-Ciel dans la partie est (Casson, Grandchamp, Les Touches, Nort, Petit-Mars, St Mars, Sucé), Les Eaux Vives dans l’ouest (Fay, Héric, Notre Dame, Vigneux) et Trajet à Treillières.

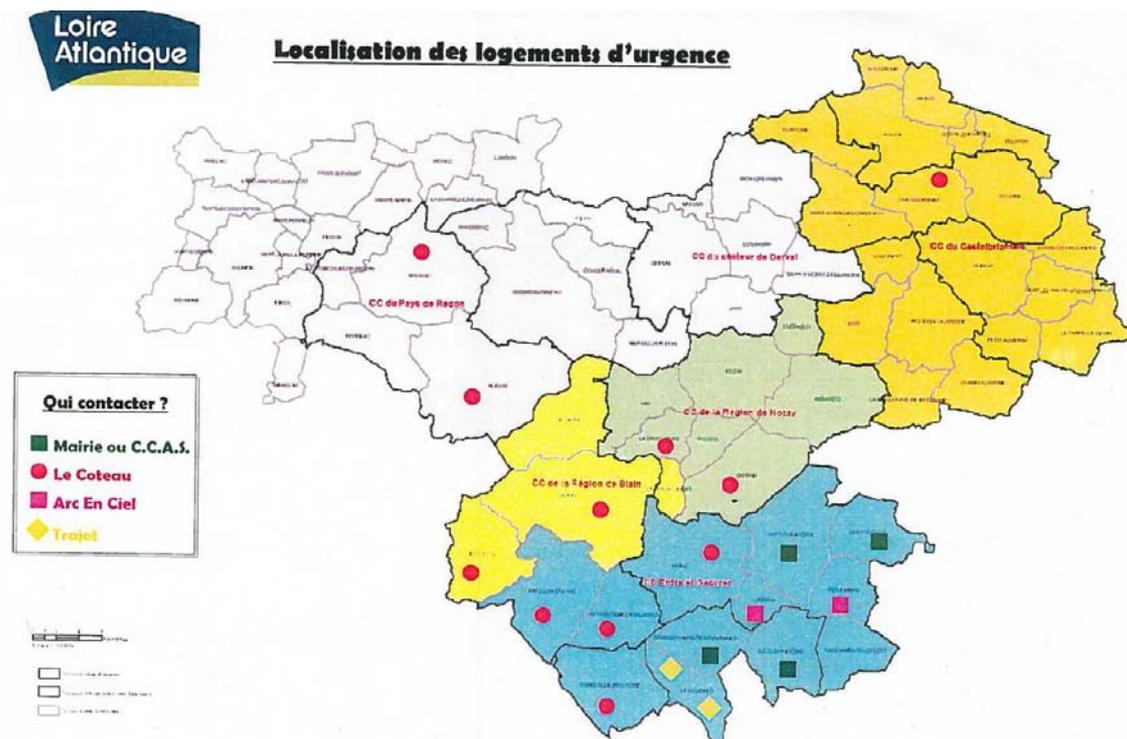
Actuellement, 13 logements communaux de ce type existent dans la CCEG, dont 7 mis en service depuis le lancement du PLH en 2006 (chronologiquement : les Touches, Sucé, Notre-Dame, Vigneux, Casson, Héric et Petit Mars). Dans le domaine la CCEG fait figure de très bon élève pour ce qui est du nord du département, comme en témoigne la carte ci-après établie par la Délégation de la Solidarité de Blain – Châteaubriant, d’autant plus que des projets de second logement dans quelques communes devraient voir le jour au cours des 2 prochaines années (2 logements neufs à St Mars en remplacement du logement existant, 1 nouveau Héric et à Nort), ce qui portera le total à 16.

Les 13 logements actuels se répartissent comme suit :

- 5 T2 de 44 à 57 m<sup>2</sup> (jusqu’à 3 personnes) ;
- 6 T3 de 54 à 70 m<sup>2</sup> (3 à 5 personnes selon les logements) ;
- 2 T4 de 89 à 110 m<sup>2</sup> (4 à 5 personnes selon les logements).

7 logements ne sont pas du tout accessibles à une personne présentant des difficultés importantes de motricité, car entièrement en étage ou salle de bain et WC à l’étage. 2 sont totalement accessibles et adaptés à une personne à mobilité réduite, y compris circulant en fauteuil. Enfin 4 sont accessibles à une personne ayant des problèmes de motricité, car en partie ou entièrement en rez-de-

chaussée (au moins sanitaires, wc et 1 pièce de vie avec possibilité couchage) mais pas à une personne en fauteuil (problèmes de largeur de portes, de surface de pièces).



Une enquête menée auprès des gestionnaires sur leur occupation au cours de l'année 2012 a permis de disposer d'informations plus précises :

- 30 ménages accueillis dans 12 logements, celui de Petit-Mars ayant été mis en service en 2013, soit en moyenne 2,5 ménages / an / logement. Le taux de rotation est relativement élevé, ce qui va à l'encontre de certaines idées reçues selon lesquelles les personnes restent « bloquées » dans des solutions temporaires.
- Sur ces 30 ménages, 14 étaient des personnes isolées (6 femmes, 8 hommes) et 11 des familles monoparentales.
- L'âge moyen des adultes hébergés est de 39 ans ; peu de jeunes (7 personnes de moins de 30 ans seulement).
- Le taux d'occupation moyen des 12 logements est de 86 % (8 sur 12 occupés plus de 90 % du temps).
- Les 2/3 des sortants emménagent dans un logement locatif (9 en HLM et 6 dans le privé).

**Logement temporaire de Vigneux de B. (mise en service : 2011)**



**Logement temporaire de ND des Landes (mise en service : 2011)**



Le bilan confirme l'utilité de ces logements et de l'accompagnement social, notamment en matière d'insertion en général et d'accès à un logement durable en particulier. Le dispositif des logements dits « d'urgence » semble parfaitement répondre à la grande majorité des situations que doivent gérer les communes ou les associations. Cependant, nous le verrons, ils s'avèrent inadaptés à certains cas de figure, essentiellement lorsque leur mobilisation au profit d'un ménage doit se faire dans l'urgence, ce qui nous amène à suggérer que ces logements soient désormais dénommés « **logements temporaires** ».

Outre les logements temporaires, il existe des **logements « de secours »** (= hébergement d'urgence) dans 2 communes de la CCEG (Nort-sur-Erdre et Sucé-sur-Erdre). Il s'agit de studios meublés, mis à disposition par les communes, destinés à l'accueil de personnes sans domicile sur des périodes courtes. Ils peuvent être occupés gratuitement jusqu'à 3 jours maximum à Nort-sur-Erdre et plus longtemps à Sucé-sur-Erdre (payant à partir du 4<sup>ème</sup> jour). Tous deux sont référencés par le « 115 » qui peut donc y orienter des

personnes en recherche d'hébergement. Les taux d'occupation, de l'ordre de 10 à 20 % soit 40 à 80 nuitées chaque année, sont inférieurs à ceux des logements d'urgence.

Il ressort d'une rencontre sur la question des logements à destination des publics en difficulté que l'offre dans la CCEG ne convient pas :

- Aux femmes victimes de violences conjugales qui doivent quitter brusquement leur domicile et pour lesquelles l'association qui les accompagne doit « du jour au lendemain » trouver une solution de « mise à l'abri ». Sauf si l'un d'eux est disponible immédiatement, l'entrée dans un logement temporaire demande un délai d'au moins quelques semaines, voire quelques mois, sachant qu'en outre d'autres ménages peuvent être déjà sur liste d'attente. Une fois intégré, le logement d'urgence peut cependant constituer le « sas » nécessaire préalable à l'entrée dans un logement locatif plus durable.
  - Aux jeunes sans domicile, en rupture sociale et/ou familiale, qui ne sont pas prêts à s'engager dans une démarche d'insertion et d'accès à un logement durable, comme celle qu'implique l'ALI.
- **Une maison-relais pour hommes isolés**

Il existe dans la CCEG une seule résidence collective proposant un « logement accompagné » : la Maison Relais, forme de résidence sociale, située à Treillières. Composée de 10 studios indépendants avec des pièces communes (cuisine, salon), elle est destinée au logement pour une durée indéterminée d'hommes en situation d'isolement ou d'exclusion lourde, qui ne peuvent accéder à un logement autonome. L'association Trajet en assure la gestion ainsi que l'accompagnement social des personnes accueillies.

## **2 - Les jeunes « de passage » sur le territoire**

Tous les jeunes (16 - 30 ans), simplement parce qu'ils sont jeunes, n'ont pas nécessairement besoin d'un type de logement particulier. Les logements de droit commun leur sont accessibles (sauf aux mineurs non émancipés), au même titre qu'à tout autre demandeur, sans distinction d'âge. Ainsi pour ceux qui jouissent d'une certaine stabilité tant sociale que professionnelle et qui désirent s'installer plus durablement sur le territoire, le développement en cours d'une offre de petits logements locatifs sociaux, jusqu'alors presque inexistante, et dans une moindre mesure de l'accession sociale à la propriété, est la réponse apportée par les pouvoirs publics.

Les jeunes en difficulté (précarité, rupture familiale) qui veulent rester sur le territoire et s'engagent dans un parcours d'insertion peuvent quant à eux, s'ils adhèrent à l'accompagnement logement proposé et à ses contraintes, être hébergés dans un logement temporaire tel que ceux présentés ci-dessus, le temps de trouver une solution sur le plus long terme ; là encore au même titre que toute autre personne.

Mais une partie des jeunes n'entre pas dans ces catégories et ne peut que très difficilement se loger décemment dans la CCEG :

- Ceux qui ne rencontrent pas de difficultés sociales mais se trouvent dans une situation professionnelle instable (contrats précaires), temporairement sur le territoire pour la plupart, ou sont encore dans un parcours de formation (stage, apprentissage) qui ne leur permet pas de s'engager auprès d'un bailleur ; ces jeunes, du fait de leurs faibles ressources n'apportent en outre pas suffisamment de garanties quant à leur solvabilité.
  - Ceux qui, parce que trop désocialisés, sans projet personnel ou professionnel, ne sont pas encore en mesure de s'engager dans un parcours d'insertion ; quelques-uns ont été hébergés en logement temporaire communal avec accompagnement social, mais les résultats selon les associations ne sont pas concluants.
- **Les résidences Habitat jeunes**

La CCEG ne dispose pas de structure d'hébergement destinée spécifiquement au logement temporaire des jeunes en parcours d'insertion professionnelle ou en difficulté sociale, de type résidence sociale – Foyer de Jeunes Travailleurs, ni de parc logements en sous-location.

Des résidences Habitat Jeunes (ou « Foyers de Jeunes Travailleurs ») composées de logements T1 et T1 bis existent dans des territoires ou des communes limitrophes de la CCEG à :

- Nozay (26 logements)
- Ancenis (35 logements)
- Ligné – Foyer soleil dépendant de celui d'Ancenis (7 logements)
- Nantes nord-Loire : 2 foyers Edit de Nantes (188 logements), 4 foyers Adelis (279 logements)

Elles sont cependant relativement éloignées de certaines communes de la CCEG, et ne peuvent constituer une solution pour des jeunes qui, par exemple, sont dépendants des transports en commun.

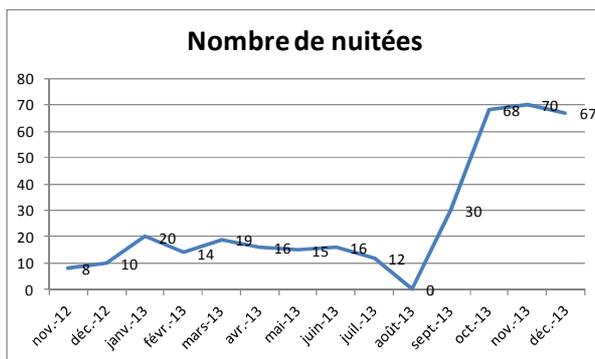
- **L'hébergement chez l'habitant**

Devant ce constat, et dans la perspective d'une étude approfondie pour mieux identifier les besoins en structure d'hébergement pour les jeunes dans la CCEG en intégrant à la réflexion les territoires proches qui n'en sont pas dotés (C.C. du Pays de Blain, C.C. Loire et

Sillon), un dispositif d'hébergement chez l'habitant a été mis en place à titre expérimental à partir de l'été 2012, à l'image de ce qui se pratique déjà dans le nord du département (Pays de Châteaubriant, C.C. de la Région de Nozay), en complément de l'offre des résidences Habitat jeunes. Ce système permet de proposer des logements mieux répartis sur le territoire, et donc plus proches des lieux de travail, tout en contribuant à créer du lien social, les hébergeurs retenus étant avant tout motivés par la volonté d'accompagner un jeune dans son insertion professionnelle. Le public ciblé est en effet celui de jeunes de 16 à 30 ans en parcours professionnel, présents de façon temporaire ou par alternance (stagiaires, apprentis, intérimaires, CDD, période d'essai de CDI). Il peut aussi concerner des personnes plus âgées en situation de mobilité liée au travail.

Un réseau de 14 hébergeurs existe désormais, réparti sur 10 communes (Casson, Fay, Grandchamp, Héric, Nort, Petit-Mars, Sucé, les Touches, Treillières et Vigneux). L'action est menée dans la CCEG par l'association l'Odysée qui gère la Résidence de Nozay, avec laquelle une convention d'objectifs a été signée. Entre novembre 2012, premier mois de fonctionnement effectif du système et le 30 septembre 2013, 8 personnes ont été hébergées, totalisant 160 nuitées, soit 20 par personne en moyenne.

Le graphique du nombre de nuitées, incluant le prévisionnel jusqu'à décembre 2013, confirme l'intérêt du dispositif, avec une forte progression à partir de septembre 2013. Au dernier trimestre 2013, 4 personnes devraient être hébergées en simultané chez des propriétaires de la CCEG pour au moins 210 nuitées, soit plus que pendant tout le reste de l'année. Une nouvelle convention a été signée pour prolonger l'action en 2013 / 2014.



Pas de dispositif particulier par contre à destination de jeunes en errance, qui peuvent éventuellement être orientés par les services sociaux locaux ou le 115 vers l'un des logements de secours (sans accompagnement social) ou vers des structures d'hébergement de l'agglomération nantaise.

### **3 - Les personnes âgées**

77 % des plus de 55 ans du département déclarent vouloir vieillir dans leur domicile actuel (enquête 2009 du CODERPA 44 – Comité Départemental des Retraités et Personnes Agées). La priorité affichée est de rendre accessible et d'adapter le logement des personnes qui le souhaitent, dans le cadre d'interventions au cas par cas sur le parc privé, menées par le Centre Départemental de Habitat (CDH), en lien avec le CLIC d'Erdre et Gesvres et du Pays de Blain. Par ailleurs, une Opération Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) avec un volet maintien à domicile est prévue à partir de 2014, dans le but d'accompagner les propriétaires dans leur projet.

Cependant, il faut parfois envisager un déménagement, en raison de l'isolement, de l'éloignement des services, de la perte d'autonomie ou bien encore de contraintes de budget. De nouvelles solutions existent aujourd'hui, qui correspondent davantage aux modes de vie et aspirations de chacun, au degré d'autonomie, à la durée du séjour. Ces formes sont intermédiaires, à mi-chemin entre le domicile individuel et la maison de retraite, dans un parcours résidentiel « classique ». Toutes n'existent cependant pas dans la CCEG.

- **Les logements indépendants**

- **Les locatifs groupés (ou « village séniors »)**

Accessibles (voirie), pour personnes autonomes, à proximité de services, il s'agit le plus souvent de logements individuels de plain-pied avec petit espace extérieur (cour, jardin). Ils sont soit construits par des bailleurs sociaux à la demande de communes et financés comme du locatif social, soit sous maîtrise d'ouvrage communale, généralement hors locatif social PLUS ou PLAI. Ils sont parfois dotés d'une salle commune et communale mutualisée (réunions, loisirs). S'agissant généralement de locatifs sociaux soumis à certains contingents (préfectoral notamment), ils ne peuvent pas être réservés exclusivement à des personnes âgées ; certains sont donc parfois attribués à d'autres ménages prioritaires.

En 2006, le CLIC recensait 114 logements « fléchés » personnes âgées, dans des programmes qui leur étaient entièrement ou partiellement destinés, comme par exemple les Charmilles (19 logements) ou les Frênes (15 logements) à Héric, gérés par Habitat 44, la Garenne Village à Nort-sur-Erdre (20 logements PCL et PCLS) gérés par la commune.

Un programme de locatifs sociaux conçu pour les séniors a vu le jour en 2012 dans le centre de St Mars (19 PLUS / PLAI + 1 salle commune, maître d'ouvrage SAMO).

D'autres opérations de ce type sont en construction ou en projet :

- Fay, Village sénior (12 logements), locatif social ou locatif libre ? Montage encore à l'étude.
- Grandchamp, les Amaryllis (22 PLUS / PLAI, Atlantique Habitations) en cours de construction, une salle commune (ci-dessous) ;



o **Les locatifs dans le parc social « de droit commun » (ou « familiaux »)**

Des logements du parc social, du fait de leur accessibilité (plain-pied, ascenseur) peuvent être attribués prioritairement à des personnes autonomes qui souhaitent se rapprocher des services, des centres-bourg, sans nécessairement vivre au milieu d'autres personnes âgées. Si une fois dans son logement la personne perd de son autonomie et de sa mobilité, momentanément ou définitivement, sans toutefois nécessiter une présence ou des soins permanents, elle pourra y rester.

Depuis 2007, tout logement destiné à la location doit être accessible et adaptable à des personnes à mobilité réduite (sauf si en étage sans ascenseur obligatoire)<sup>5</sup> à partir d'un rez-de chaussée + 4 étages). Le nombre de locatifs sociaux augmentant fortement dans la CCEG, il y en aura donc de plus en plus, notamment de petits logements (T2, T3).

Il n'y a pas actuellement dans la CCEG de liste des logements accessibles. L'Union Sociale de l'Habitat (USH) qui fédère les organismes de logement social de la région Pays de Loire a engagé en 2012 un travail de recensement sur la base de critères d'accessibilité identiques pour tous les organismes. Les résultats seront connus prochainement. Au-delà du recensement, il s'agira par la suite de réfléchir à la façon dont cette offre, à l'image de ce qui est fait par le bailleur Nantes Habitat (les Logements Bleus), pourra être mise en relation avec la demande et être attribuée prioritairement à ceux qui en ont besoin.

o **La colocation entre séniors**

Des sites d'annonce sur Internet existent, qui mettent en relation des séniors souhaitant vivre en colocation ; il s'agit d'une formule nouvelle pour cette tranche d'âge. Elle permet de rompre la solitude, l'isolement, et partager éventuellement les repas ou les loisirs. Elle peut se révéler également très intéressante financièrement pour des personnes disposant de faibles ressources.

Les initiatives émanant principalement de particuliers ou d'associations, il est difficile de savoir s'il y en a dans la CCEG. La colocation entre séniors semble toutefois se développer dans les secteurs urbains.

o **Le logement intergénérationnel**

Pratique qui tend à se développer dans les agglomérations où la situation de l'immobilier est tendue et accueillant une population étudiante importante, le logement intergénérationnel consiste en une cohabitation au domicile d'une personne âgée moyennant un loyer modeste, voire sans contrepartie. Le logement intergénérationnel peut avoir différentes modalités (non exhaustives) :

- Gratuit, contre l'engagement d'être présent le soir, par exemple à l'heure du dîner ;
- Une simple participation aux charges et/ou un partage des tâches, comme faire les commissions ;
- Une indemnité d'occupation, qui peut s'analyser en un loyer modeste.

<sup>5</sup> L'installation d'un ascenseur est obligatoire dans les parties de bâtiments d'habitation collectifs comportant plus de trois étages accueillant des logements au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée (art. R111-5 du Code de la Construction et de l'Habitat)

En région nantaise, deux associations ont pour objectif le développement du logement intergénérationnel (recherche de personnes intéressées, évaluation des demandes, mises en relation, etc) : Nantes Renoue et Un temps pour Toit. La seconde mène depuis 2012 une expérience pour se développer en secteur rural et périurbain. La CCEG est l'un des deux territoires qu'elle a retenus, dans ce projet financé en partie par des fonds européens. Elle a déjà pris de nombreux contacts avec les acteurs locaux de l'habitat et du social pour évaluer la viabilité de ce dispositif, mais à ce jour il semble qu'il n'y ait pas encore eu de binôme formé.

Ce système pourrait potentiellement répondre aux attentes de personnes âgées du territoire, autonomes mais isolées, habitant un grand logement. Mais la CCEG ne disposant d'aucune offre de formation de niveau post-baccalauréat, la question se pose de l'existence d'une demande de la part de jeunes ou de moins jeunes pour cette forme d'hébergement.

- **Les logements indépendants dans un cadre collectif**

- **L'hébergement temporaire**

Pour les sorties d'hospitalisation ou en cas de problème temporaire dans le logement. Il existe 5 places dans la CCEG, intégrées aux EPHAD<sup>6</sup>.

- **Les Foyers-logements**

Formule intermédiaire entre le domicile et la maison de retraite, un foyer-logement (parfois appelé Résidence pour Personnes Agées) accueille en hébergement individuel mais dans un cadre collectif. Cette formule est réservée aux personnes âgées autonomes (GIR 5-6) mais qui ont besoin d'un cadre sécurisant et occasionnellement d'être aidées.

Ces foyers, souvent financés à l'origine à l'aide d'un prêt conventionné PLS, proposent généralement des T1 ou des T2 (une ou deux pièces principales) indépendants avec, optionnellement, des locaux communs et de services collectifs (blanchissage, restauration, salle de réunion, etc). Dans un foyer-logement, le résident peut apporter ses propres meubles. En cas de besoin, il est possible de faire appel à un service d'aide à domicile ou de soins à domicile externe. Le département compte environ 1 200 logements de ce type (CODERPA).

Dans la CCEG, sont susceptibles d'être comptabilisés comme tels les 19 logements loués à des personnes âgées et des adultes handicapés par l'association « L'habitat du Parc » aux Touches, à proximité de la Résidence retraite St Joseph.

- **Le domicile-services**

Logements destinés à des personnes plutôt autonomes, il s'agit d'appartements souvent en centre-ville, avec des espaces et des services collectifs à l'intérieur. Ils peuvent être financés à l'aide de prêts locatifs sociaux. Il n'en existe pas dans la CCEG.

- **La résidence-services**

Pour personnes autonomes, valides ou semi-valides, elles sont constituées d'appartements à louer ou acheter, avec services collectifs annexes facultatifs (restauration, salle de sport, etc). Les prix sont libres. Il n'en existe pas dans la CCEG.

- **Les maisons de retraite médicalisées**

Pour les personnes dépendantes, l'alternative au domicile est généralement l'EHPAD. Le statut d'EHPAD a été créé en 2002 et correspond à des maisons de retraite médicalisées. Il tend à s'imposer progressivement et aujourd'hui les ¾ des maisons de retraite sont des EHPAD. Partant du constat que l'âge d'entrée en maison de retraite tend à s'élever (85 ans aujourd'hui), ils offrent un suivi médical renforcé - médecin coordonnateur, personnel infirmier important et une prise en charge de personnes âgées en perte partielle, voire totale d'autonomie comme celles atteintes de la maladie d'Alzheimer.

Les EHPAD n'ont pas vocation à se substituer aux hôpitaux ou aux établissements de soins de suite ou de soins spécialisés. Chaque résident conserve son médecin traitant. 13 096 places sont répertoriées dans le département, soit une densité moyenne de 16,5 places pour 100 personnes de plus de 75 ans. Le prix de journée en 2010 (source schéma gérontologique) est en moyenne de 45,5 € (1 425 € / mois).

La CCEG compte 516 places (taux pour 100 pers > 75 ans = 23,82) réparties dans 7 EHPAD :

- Fay-de-Bretagne (St Joseph, 64 places),
- Héric (La Perrière, 84 places),
- Nort-sur-Erdre (le Bois Fleury, 87 places, dont 10 Alzheimer),
- Sucé-sur-Erdre (la Hautière, 72 places),
- les Touches (Résidence retraite St Joseph, 72 places, dont 12 Alzheimer),
- Treillières (les Bruyères, 64 places),
- Vigneux-de-Bretagne (la Roche Maillard, 73 places).

<sup>6</sup> Etablissements d'Hébergement de Personnes Agées Dépendantes

L'intercommunalité est donc plutôt bien dotées en comparaison de la Loire-Atlantique dans son ensemble.

#### **4 - Les personnes en situation de handicap**

Il existe à ce jour :

- 1 Foyer d'Accueil Médicalisé (FAM) à destination de personnes présentant un handicap mental, situé à Nort-sur-Erdre (la Maison Blanche, 34 T1 financés avec un PLA CFF, équivalent du PLS) ;
- 1 foyer de vie de 49 places pour personnes handicapées mentales de 20 à 60 ans (24 places), adultes handicapés vieillissants de plus de 45 ans (18 places) et 7 places pour l'accueil temporaire, situé aux Touches (association Foyers St Joseph).

La Commission Intercommunale Accessibilité Personnes Handicapées (CIAPH) a été mise en place en 2008 dans la CCEG. Elle a pour objectif de favoriser l'accessibilité des personnes en situation de handicap sur le territoire d'Erdre & Gesvres. Elle est composée de 3 collègues :

- 13 élus (un élu par commune et un représentant de la CCEG) ;
- 8 membres d'associations représentant les personnes en situation de handicap et les personnes âgées ;
- 5 usagers habitant sur des communes du territoire.

Dans le cadre de ses missions réglementaires, la CIAPH doit recenser l'offre de logements accessibles. Cependant, des questions restent posées : le recensement doit-il être fait à l'adresse ou cherche-t-on à seulement connaître la quantité de logements accessibles ? Si l'objectif est uniquement « quantitatif », est-ce vraiment pertinent de s'engager dans une telle entreprise sur tout le parc de logements (comment faire ? coût très élevé), alors même que la très grande majorité d'entre-eux (85 %), est occupée par leur propriétaire (quel intérêt pour un propriétaire occupant de savoir que son logement est ou non accessible ?).

Le recensement des logements accessibles dans le parc locatif social apparaît dans un premier temps comme l'action la plus pertinente à mener. En partant du principe que les critères servant à déterminer l'accessibilité aux personnes âgées sont identiques à ceux qui servent à déterminer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, nous devrions disposer prochainement des données du recensement fait par les bailleurs sociaux.

Il restera ensuite à voir comment les logements référencés comme accessibles pourront être rapprochés de la demande, en l'absence de structure dédiée à cette mise en relation.

#### **5 - Les gens du voyage**

- **Les aires d'accueil pour les ménages itinérants**

La CCEG dispose de 3 aires d'accueil des gens du voyage, pour une capacité totale de 17 emplacements conventionnés permettant de bénéficier de l'aide à la gestion allouée par la CAF (1 emplacement = 1 famille) :

- aire de la Sangle à Nort-sur-Erdre (9 emplacements),
- aire de Nay à Sucé-sur-Erdre (4 emplacements),
- aire des Epluches à Treillières (4 emplacements).

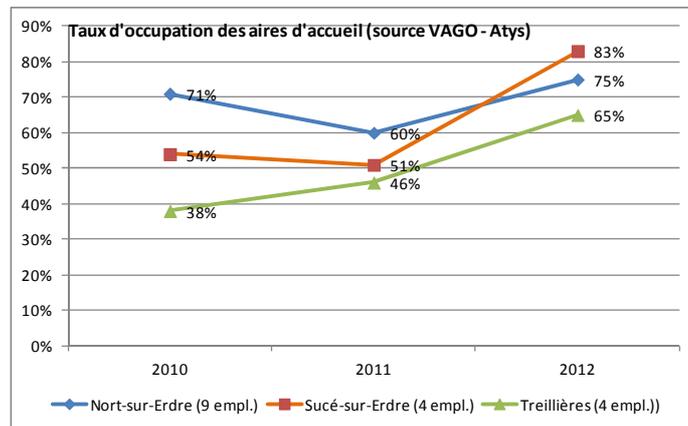
La gestion financière, sociale et technique est confiée à un prestataire. Deux phénomènes notables depuis 2010 :

- l'augmentation du taux moyen d'occupation: 55 % en 2010, 59 % en 2011, 75 % en 2012 ;
- l'augmentation de la durée des séjours. Alors que les séjours de moins de 3 mois représentaient entre 80 et 90 % du total en 2010 selon les aires, ils tombent à 20 % à Sucé en 2012 et se situent à 72 et 79 % respectivement à Nort et Treillières. Parallèlement entre ces deux années, les séjours longs (> 6 mois) passent de 0 à 9 % à Nort et de 0 à 20 % à Sucé.

On note donc un phénomène d'ancrage de certaines familles sur les aires d'accueil. Celui-ci peut s'expliquer par la crainte de ne pas retrouver ailleurs un emplacement en cas de départ, l'offre en aires d'accueil et emplacements dans le département n'étant pas à la hauteur des objectifs inscrits dans le 1<sup>er</sup> schéma départemental 2002-2008.

Le Schéma départemental actuel 2010 – 2016 prévoit la création d'une nouvelle aire d'accueil d'une capacité de 16 places (8 emplacements) dans la commune de Vigneux-de-Bretagne, qui a dépassé 5 000 habitants au dernier recensement de la population.

L'intercommunalité étant compétente pour créer et gérer les aires d'accueil, c'est une fois le site retenu dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune que la CCEG pourra engager la construction.



- **Les familles ancrées sur le territoire**

Il n'existe pas dans la CCEG d'offre de logements spécifiquement adaptés au mode de vie de ménages issus de la « communauté des gens du voyage ». Le premier PLH prévoyait d'accompagner l'accueil des gens du voyage par une réflexion sur l'habitat adapté et les terrains familiaux, mais ceci n'a pas pu être réalisé.

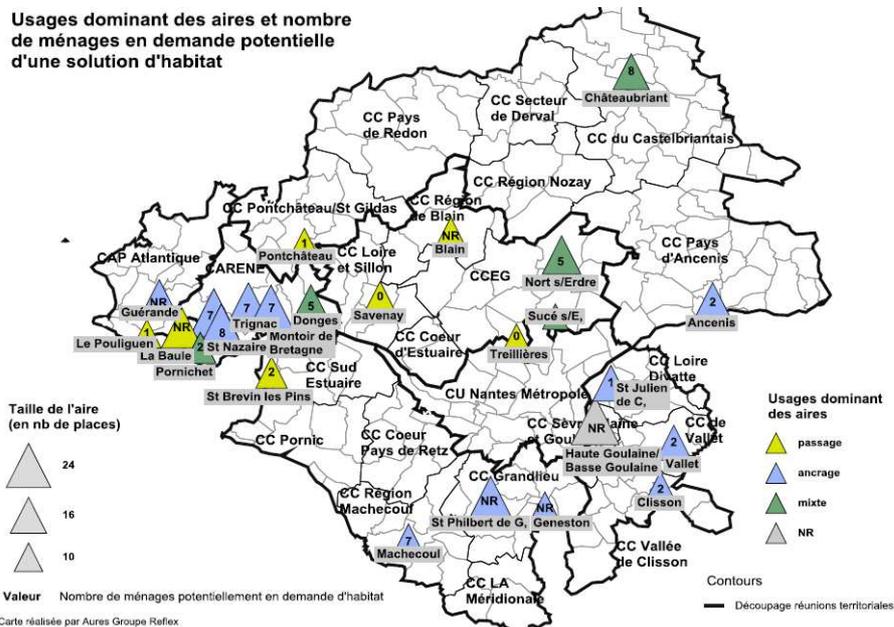
Le nouveau schéma départemental prévoit la réalisation de 4 terrains de ce type dans la CCEG, pour répondre aux besoins qui ont pu être identifiés. Afin d'accompagner les collectivités dans leurs projets, les services de l'Etat, dans le cadre du schéma départemental 2010 – 2016, ont engagé en 2012 un travail avec le bureau d'études Aures, sur le phénomène d'ancrage local de familles de gens du voyage, à la fois dans et hors aires d'accueil via des enquêtes auprès des gestionnaires et des communes. Les résultats sont en résumé les suivants.

**Ancrages hors aires d'accueil**

- o Sur 142 communes de Loire-Atlantique ayant répondu (taux de réponse : 72 %), 63 se déclarent concernées par des situations de ce type, pour environ 300 situations recensées ;
- o 50 % des sites concernés sont situés dans des secteurs à vocation présumée d'habitat ;
- o 90 % des familles sont propriétaires du terrain ;
- o 56 % des terrains sont occupés par une construction légère ou un bâti en dur, 30 % par une maison « classique » et 14 % ne sont pas construits ;
- o 45 % ont un accès normalisé à l'eau et 48 % ont un compteur électrique permanent ;
- o 34 % sont installés depuis moins de 10 ans.

**Ancrages sur les aires d'accueil**

- o Données recueillies pour 24 aires sur 25 en service (hors Nantes Métropole) ;
- o 71 ménages identifiés selon le questionnaire comme potentiellement en attente d'une solution habitat (à confirmer) appartenant à 37 groupes familiaux dont : les 2/3 ont un statut économique précaire (ferrailleur ou sans activité) et 98 % souhaiteraient une solution dans la commune ou l'EPCI où se trouve l'aire.

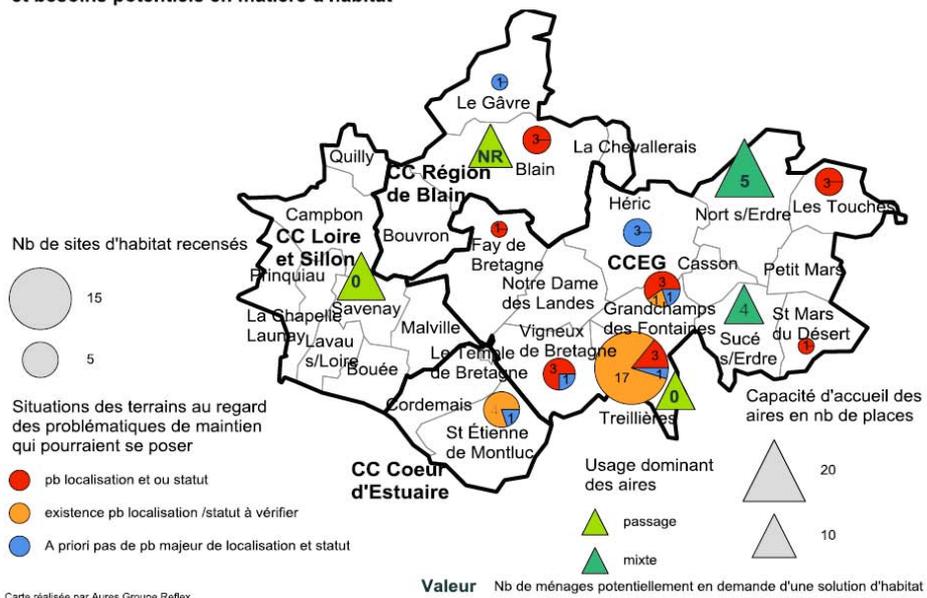


Le « secteur centre » du département auquel appartient la CCEG dans cette étude compte 5 aires d'accueil (Blain et Savenay, outre celles de la CCEG) pour 56 places (28 emplacements familles). La carte ci-dessous donne la synthèse des présences durables de familles de gens du voyage et des besoins potentiels en matière d'habitat.

Globalement, pour la CCEG :

- 9 ménages stationnant régulièrement sur les aires d'accueil, dont 5 à Nort et 4 à Sucé, seraient potentiellement en attente d'une solution durable d'habitat ;
- 37 situations d'ancrage hors aires d'accueil, dont : 21 à Treillières, 5 à Grandchamp, 4 à Vigneux, 3 aux Touches et à Héric et 1 à St Mars ;
- Sur ces 37 situations, 6 ne posent pas de problème majeur de localisation ou statut, 17 nécessiteraient des vérifications et 13 posent un problème.

**Synthèse des présences liées à l'ancrage des gens du voyage et besoins potentiels en matière d'habitat**



### III – DYNAMIQUES RECENTES SUR LES MARCHES DU LOGEMENT : UN TERRITOIRE SOUS TENSION

Les notaires de Loire Atlantique, via Perval (données issues des transactions effectuées), étudient le prix des maisons anciennes<sup>7</sup> et des terrains à bâtir. D'autres données sont disponibles dans le cadre de l'Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir<sup>8</sup> ou EPTB.

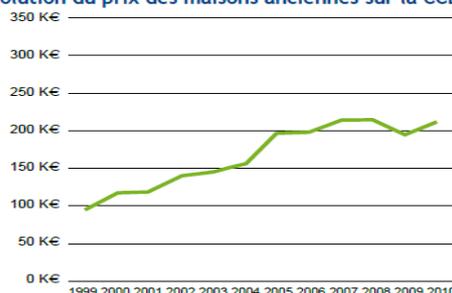
#### A – Une accession à la propriété toujours difficile pour les revenus moyens

##### 1 - Prix des maisons « anciennes » : très élevé dans les communes proches de l'agglomération

Dans le département, le prix moyen d'une maison ancienne (transactions réelles enregistrées du 01/05/2012 au 30/04/2013) s'établit aujourd'hui à 200 000 € (prix net vendeur), avec des variations importantes selon les territoires : 126 000 € dans le secteur de Châteaubriant, 150 000 € dans celui d'Ancenis et 230 000 € dans celui de Nantes.

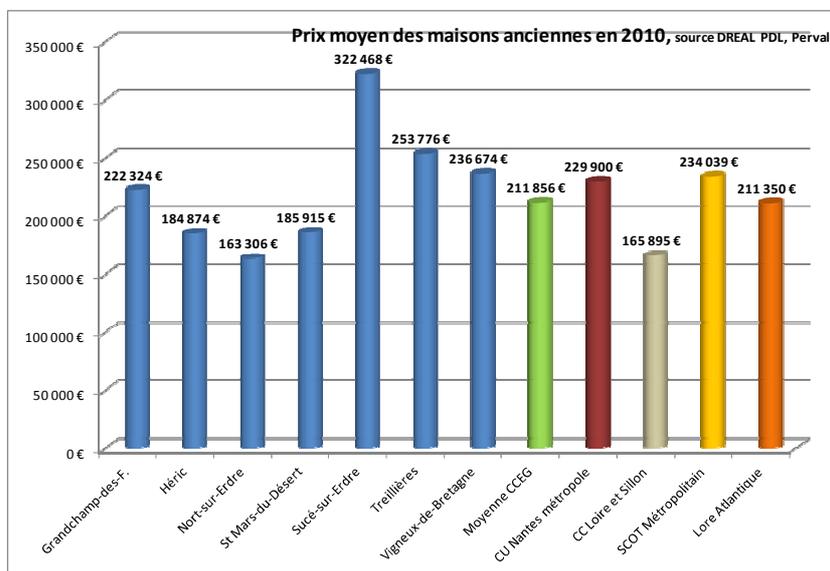
La CCEG se situe dans la fourchette haute des prix, dans l'aire d'influence directe de l'agglomération nantaise. Entre 1999 et 2010, le prix des maisons y a augmenté de 81,6% (+92,6% en moyenne dans le département) ; il se situait aux environs de 212 000 € en 2010. Les prix semblent s'être stabilisés à partir de 2007.

Évolution du prix des maisons anciennes sur la CCEG



Sources : notaires de Loire-Atlantique, Perval, Auran

Les prix ne sont pas disponibles pour toutes les communes de la CCEG, mais seulement celles où le nombre de transactions est suffisant pour en tirer des moyennes significatives.



Les prix sont de loin les plus élevés à Sucé-sur-Erdre (+30% par rapport à la moyenne dans l'intercommunalité), puis viennent dans l'ordre décroissant Treillières, Vigneux et Grandchamp, toutes au dessus de 220 000 €, à des niveaux proches, voire supérieurs au prix moyen dans le SCOT ou Nantes Métropole. Il faut toutefois relativiser ; en effet, les maisons dans la CCEG sont plus grandes et le

<sup>7</sup> Vente de maisons de plus de 5 ans ou 2<sup>nde</sup> vente d'une maison de moins de 5 ans.

<sup>8</sup> Cette enquête concerne les pétitionnaires ayant reçu une autorisation portant sur un permis d'un seul logement d'une maison individuelle, en construction neuve. **Champ de l'enquête** : Le champ de l'enquête sur le prix des terrains à bâtir pour une année N est constitué des permis délivrés cette année N à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle en secteur diffus.

**Périodicité de l'enquête** : La collecte des données est faite de manière mensuelle et leur exploitation est annuelle.

**Unité statistique enquêtée** : L'unité statistique enquêtée est le terrain à bâtir faisant l'objet d'un permis de construire pour une maison individuelle.

nombre moyen de pièces de ces logements y est de 5, alors qu'il est de 4,8 dans le SCOT. Ramené au m<sup>2</sup>, le prix dans la CCEG s'établit à 1 840 €, contre 2 042 € en moyenne en Loire Atlantique.

Niveau géographique	indicateurs	2010
ERDRE ET GESVRES	prix moyen de vente	211 856 €
	prix moyen au m <sup>2</sup>	1 840 €
AUTRES COMMUNES ERDRE ET GESVRES	prix moyen de vente	192 293 €
	prix moyen au m <sup>2</sup>	1 748 €
GRANDCHAMPS-DES-FONTAINES	prix moyen de vente	222 324 €
	prix moyen au m <sup>2</sup>	1 910 €
NORT-SUR-ERDRE	prix moyen de vente	164 321 €
	prix moyen au m <sup>2</sup>	1 566 €
SUCE-SUR-ERDRE	prix moyen de vente	320 203 €
	prix moyen au m <sup>2</sup>	2 275 €
TREILLIERES	prix moyen de vente	253 776 €
	prix moyen au m <sup>2</sup>	2 005 €

## 2 - Le prix des terrains à bâtir est élevé mais tend à la baisse

Niveau géographique	indicateurs	2010
LOIRE-ATLANTIQUE	volume total	3 121
	volume stats	1 927
	prix moyen de vente	71 941 €
	prix moyen au m <sup>2</sup>	94 €
ERDRE ET GESVRES	volume total	367
	volume stats	273
	prix moyen de vente	71 222 €
	prix moyen au m <sup>2</sup>	102 €

Le prix des terrains à bâtir dans la CCEG est proche de la moyenne départementale (chiffres Perval de 2010) soit 71 222 €, pour un coût moyen au m<sup>2</sup> de 102 €. Il tend à la baisse à partir de 2007 / 2008, période où il était de l'ordre de 90 000 €, mais la surface des terrains diminuant, le prix au m<sup>2</sup> continue lui d'augmenter, puisqu'il se situait aux environs de 80 € en 2008 (source EPTB), Il varie selon la surface des terrains : 131 € / m<sup>2</sup> pour les terrains de moins de 500 m<sup>2</sup>, 112 € pour ceux compris entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup> et 70 € pour les terrains entre 1 000 et 2 500 m<sup>2</sup>.

Évolution du prix des terrains à bâtir sur la CCEG



Sources : notaires de Loire-Atlantique, Perval, Auran

Selon les chiffres de l'EPTB pour 2011, le prix moyen des terrains dans la CCEG est de 76 000 € ; il aurait donc repris à la hausse entre 2010 et 2011, avec un prix au m<sup>2</sup> de 118 €.

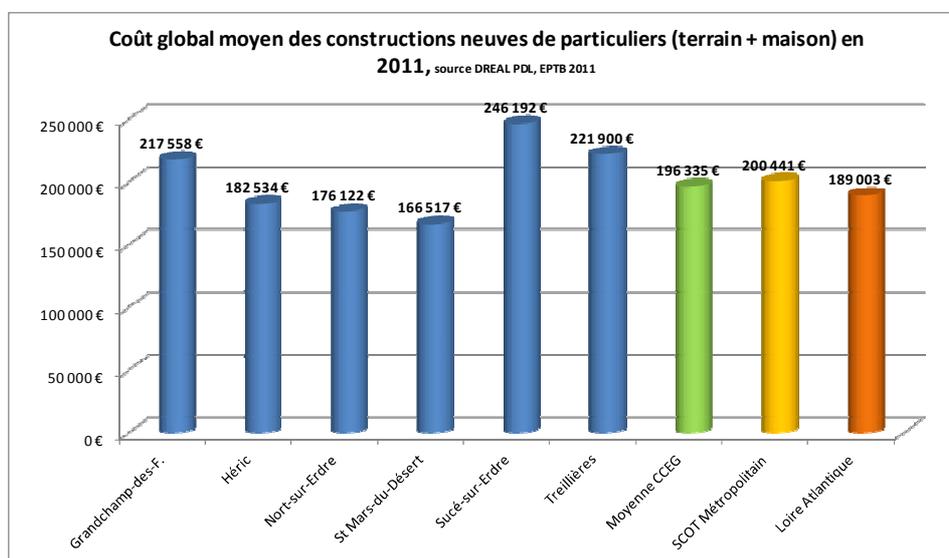
Cependant, les prix sont très variables selon les communes. Les chiffres sont disponibles uniquement pour quatre d'entre-elles et pour les huit autres prises dans leur ensemble. La commune de Sucé apparaît comme la plus chère, avec un prix moyen de terrain de 115 000 € (170 € / m<sup>2</sup>).

Niveau géographique	indicateurs	2010
GRANDCHAMPS-DES-FONTAINES	volume total	69
	volume stats	57
	prix moyen de vente	67 574 €
	prix moyen au m <sup>2</sup>	116 €
NORT-SUR-ERDRE	volume total	80
	volume stats	50
	prix moyen de vente	62 758 €
	prix moyen au m <sup>2</sup>	98 €
SUCE-SUR-ERDRE	volume total	23
	volume stats	14
	prix moyen de vente	115 662 €
	prix moyen au m <sup>2</sup>	170 €
TREILLIERES	volume total	39
	volume stats	34
	prix moyen de vente	86 604 €
	prix moyen au m <sup>2</sup>	104 €
AUTRES COMMUNES ERDRE ET GESVRES	volume total	156
	volume stats	118
	prix moyen de vente	66 865 €
	prix moyen au m <sup>2</sup>	90 €

### 3 - Le coût global des constructions neuves est incompatible avec la primo-accession dans certaines communes

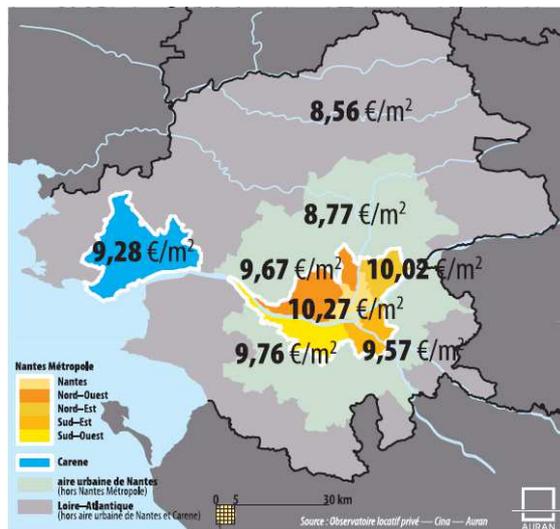
Le coût moyen d'une construction neuve dans la CCEG (terrain + maison) s'élève à 196 335 €, avec là encore de fortes disparités entre communes. Trois d'entre-elles se distinguent par des prix égaux ou supérieurs à 220 000 € (Grandchamp-des-Fontaines, Sucé-sur-Erdre et Treillières). Il est probable que si des chiffres étaient disponibles pour Vigneux-de-Bretagne, cette commune se situerait au même niveau, eu égard aux prix de marché des maisons anciennes qui y étaient supérieurs à ceux de Grandchamp.

C'est très certainement dans ces communes que la question de l'accès à la propriété de ménages à ressources moyennes dans un objectif de mixité sociale se pose (rappel : revenu net moyen déclaré par foyer fiscal dans la CCEG en 2009 = 26 656 €).

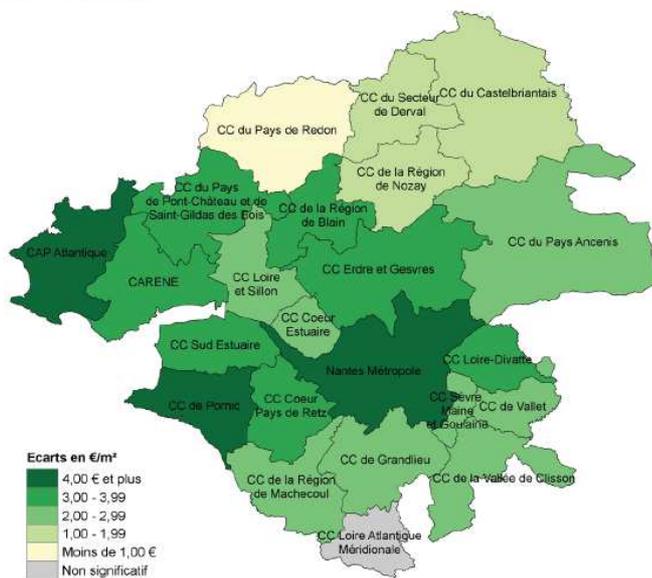


### B - Locatif privé : des loyers élevés, surtout pour les appartements

L'AURAN et le Cina (Club Immobilier Nantes Atlantique) ont créé un dispositif d'observation des loyers du parc privé. Les chiffres disponibles sont ceux de décembre 2010. Le loyer moyen hors charge en Loire Atlantique est de 10,03 €/m<sup>2</sup> et de 8,67 €/m<sup>2</sup> dans la CCEG. Le loyer moyen observé dans la CCEG est de 648 €, supérieur à la moyenne départementale (564 €) ; ceci s'explique par la présence d'une part importante de grands logements. D'autres chiffres plus récents, disponibles via l'observation faite par le Département et la DREAL, font état en 2011 d'un prix de marché de 9,16 €/m<sup>2</sup> en moyenne, avec une différence importante en les appartements (10,33 €/m<sup>2</sup>) et les maisons (8,49 €/m<sup>2</sup>). La relative rareté des biens T2 ou T3 en location dans la CCEG explique probablement ce niveau. Il en résulte un écart important dans la CCEG entre loyer de marché et loyer du locatif social (entre 3 et 4 € par m<sup>2</sup> selon l'observatoire départemental), le loyer moyen du parc HLM de la CCEG étant de 5,5 €/m<sup>2</sup> habitable.

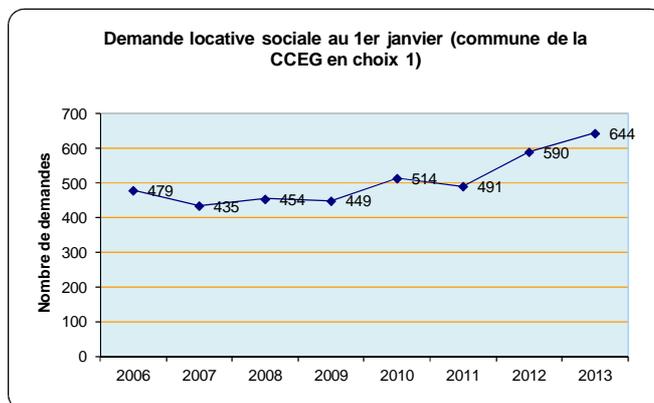


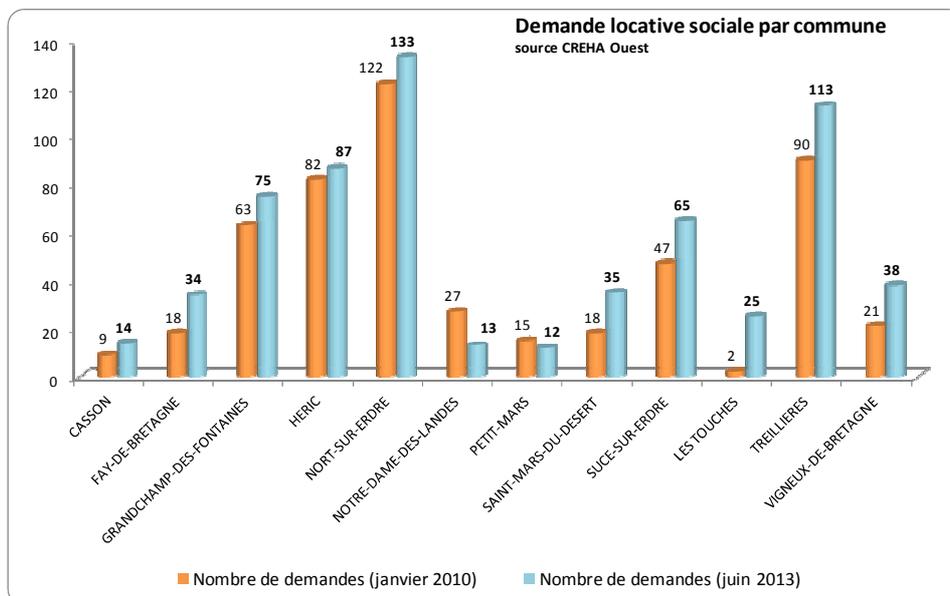
### Ecarts des loyers entre le parc locatif privé et le parc locatif social



### C - Une demande locative sociale soutenue et plus diversifiée que l'offre actuelle

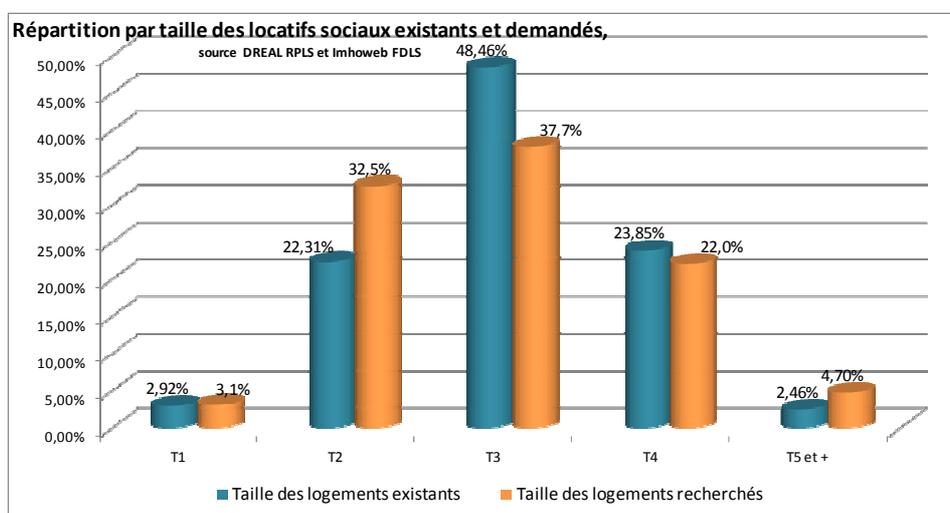
La demande locative sociale est de son côté toujours soutenue. Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, 644 ménages avaient inscrit l'une des 12 communes de la CCEG en premier choix dans leur demande de logement locatif social, dont 80% de demandes externes (demandeurs non-locataire HLM), taux très supérieur à ce qu'il est par exemple dans le territoire du SCOT (60%).





La demande a augmenté de façon plus ou moins continue entre 2006 et 2013 (+34 % en 7 ans). L'augmentation sur les dernières années est probablement liée en partie à la livraison de programmes neufs, qui a pour effet l'inscription de nouveaux demandeurs qui estiment à juste titre avoir désormais plus de chance d'obtenir un logement.

La répartition des demandes en cours selon la taille du logement recherché fait apparaître la prédominance des T3 (37,7%), puis respectivement des T2 (32,5%) et T4 (22,0%). Les logements de type 5 représentent quant à eux 4,7 % de la demande. Il est intéressant de rapporter la taille des logements recherchés de celle des logements existants dans le parc en 2011. Il en ressort que les T3 représentent près de 50% des locatifs sociaux en service alors qu'ils sont demandés seulement par 37,7% des inscrits. Leur part a même augmenté ces dernières années (47,3% en 2009). A l'inverse, 32,5% des demandeurs cherchent un T2, alors qu'il n'y en a que 22,31% dans le parc. Il conviendra de ne pas négliger les T2 dans les futurs programmes, de façon à mieux adapter l'offre, la tendance étant généralement de construire des T3, car pouvant convenir à un éventail plus large de ménages.



La « taille » des logements (T1, T2, etc) est importante, mais la surface des logements d'une même « taille » l'est tout autant, puisque de la surface dépend le montant du loyer à payer. Ainsi, un T2 peut répondre à différentes catégories de ménages aux capacités financières variables, par exemple :

- jeune vivant seul, payé au SMIC, à temps complet ou partiel, qui cherchera un petit T2 « économique » (ne pas oublier qu'une personne seule payée au niveau du SMIC ne percevra pas d'APL) ,
- couple de jeunes actifs sans enfants avec donc des revenus plus élevés, qui cherchera un T2 plus grand,
- personne âgée avec une retraite moyenne, possédant beaucoup de meubles, donc qui aura besoin d'un grand T2 et pourra le payer,
- père de famille divorcé avec faibles ressources, qui reçoit son enfant le weekend ou 1 semaine sur 2, mais qui ne touchera peut-être pas d'APL, et qui avec un seul salaire ne pourra pas payer un grand T2,

On pourrait décliner de même les ménages susceptibles de rechercher un T3 ou un T4.

Afin d'augmenter les chances pour chacun de disposer d'un logement mieux adapté à ses besoins, il semble aujourd'hui nécessaire d'éviter une trop grande standardisation de l'offre.

#### **D – Une tension confirmée par une étude récente des services de l'Etat**

La DREAL des Pays de Loire a initié en 2011 un système d'observation sur les tensions des marchés du logement au niveau régional avec pour objectif, d'une part d'aboutir à une vision partagée des enjeux avec les partenaires locaux de l'habitat, d'autre part de disposer d'une méthode de répartition territoriale des aides de l'Etat au locatif social. Des indicateurs ont été définis relatifs :

- au parc locatif social ;
- au parc locatif privé ;
- à l'accession à la propriété.

Les données relatives à chaque indicateur ont été regroupées et permettent, pour chaque EPCI, de déterminer le niveau de tension sur chacun de ces 3 segments du marché. Conclusion : la CCEG fait partie, en 2012, des intercommunalités où les tensions sont les plus fortes. A noter cependant que bien que toujours élevées, elles ont eu tendance à y diminuer entre 2011 et 2012. Il sera nécessaire toutefois d'observer sur une plus longue période pour vérifier s'il s'agit d'une tendance de fond inscrite dans la durée.

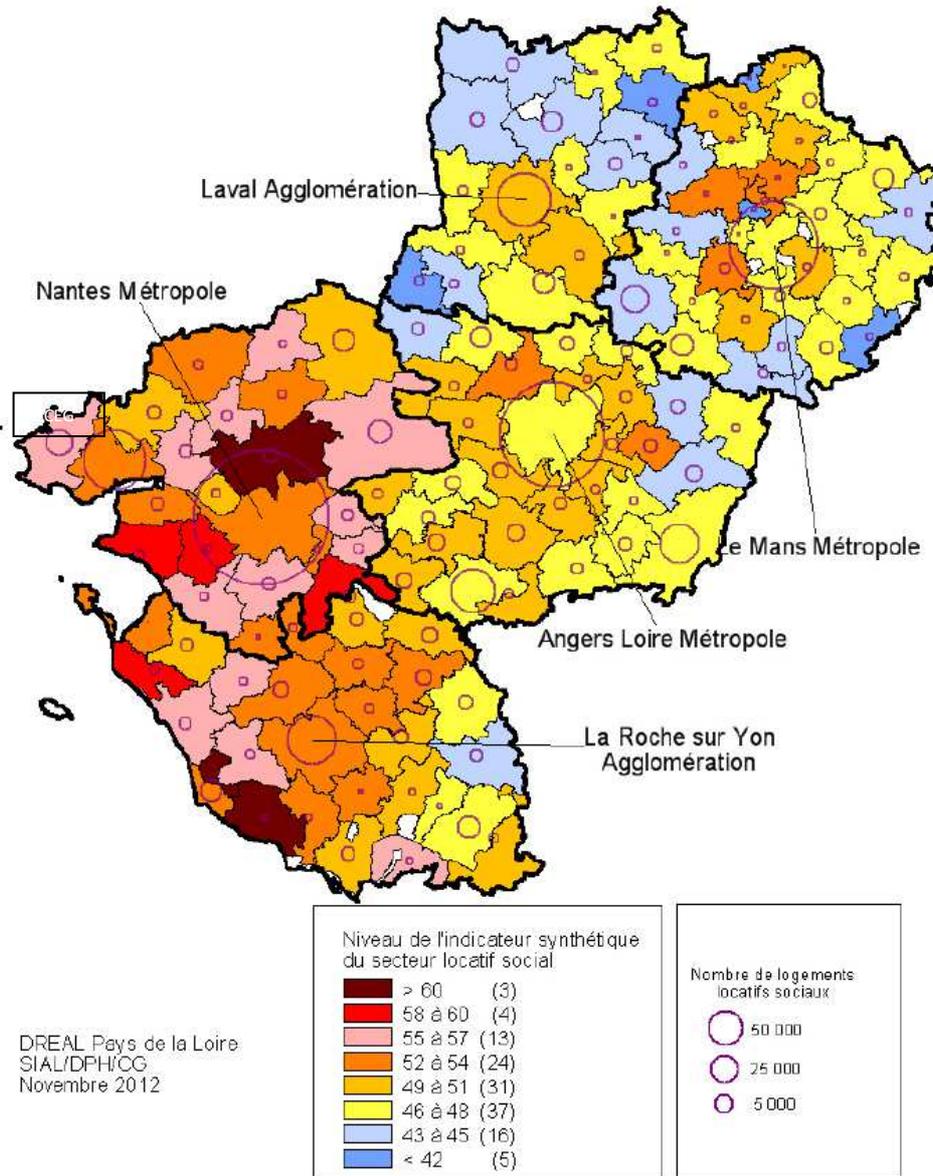
- **Locatif social**

Les 5 indicateurs retenus pour évaluer la tension sont les suivants :

- Le % des locataires du privé aux revenus < 60% des plafonds HLM
- Le taux de vacance du parc HLM construit après 1989
- Le taux de mobilité HLM
- La demande locative sociale externe sur le parc HLM existant
- Les loyers privés

Le cumul de ces critères fait ressortir la CCEG comme étant parmi les 3 EPCI de la région sur 133 pour la tension du le parc locatif social.

## Secteur locatif social



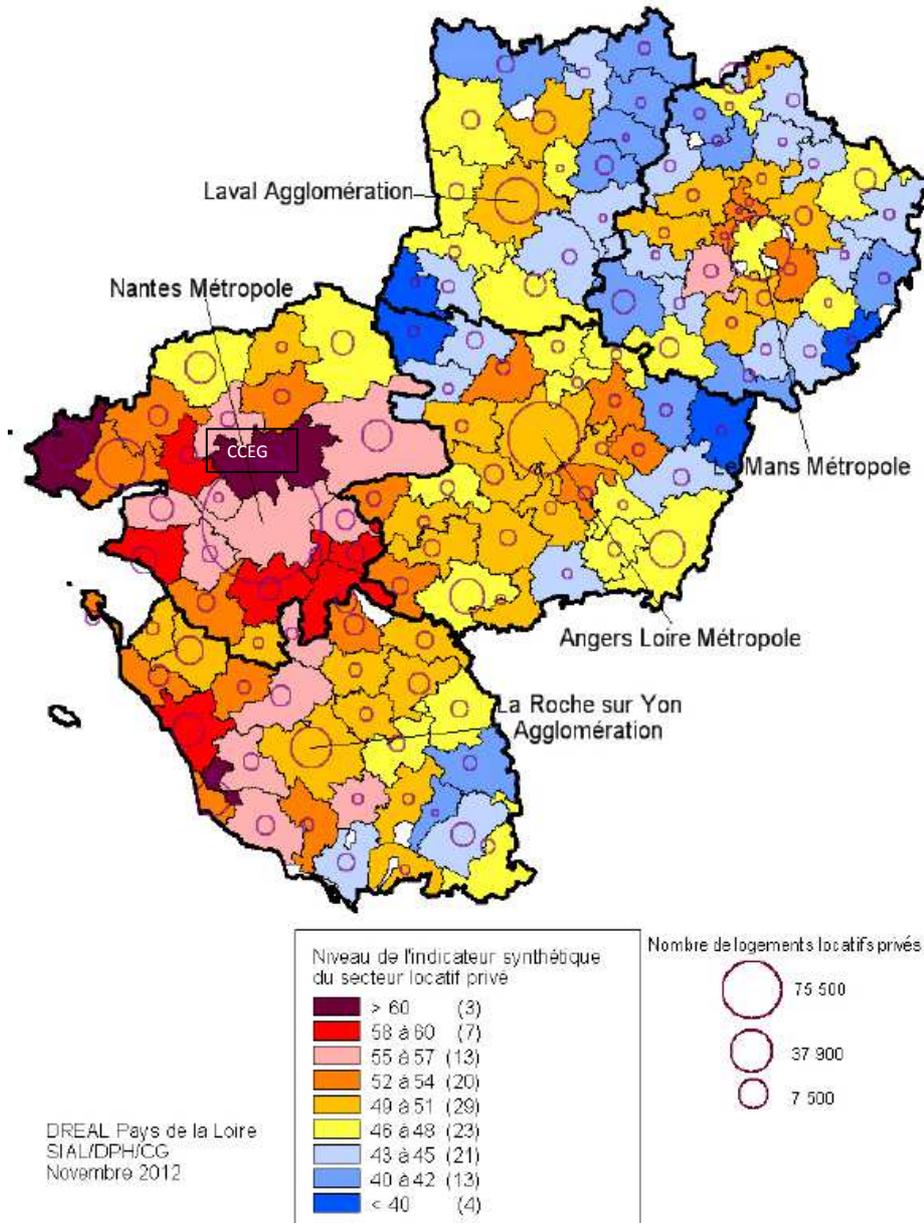
- **Locatif privé**

Les 5 indicateurs retenus pour évaluer la tension sur le parc locatif privé sont :

- *Le taux de vacance du parc privé construit après 1989*
- *Le % de ménage en locatif privé dont les revenus sont supérieurs à 100% des plafonds HLM*
- *Les loyers privés*
- *Le taux de mobilité HLM*
- *Le prix des maisons vendues*

Là encore, la Loire Atlantique et l'aire urbaine de Nantes se détachent, la CCEG étant identifiée selon ces critères comme l'un des 3 territoires les plus tendus de la région pour ce qui est du marché du logement locatif privé.

## Secteur locatif privé



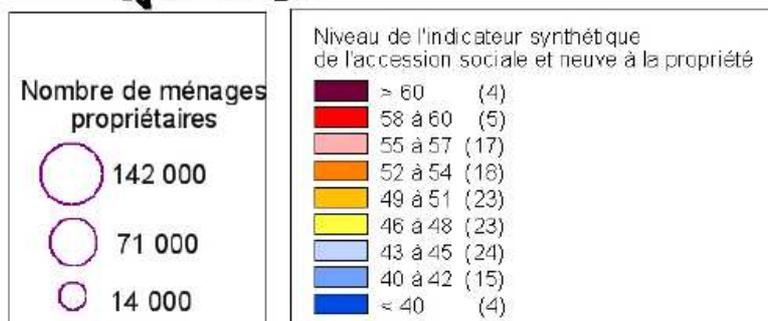
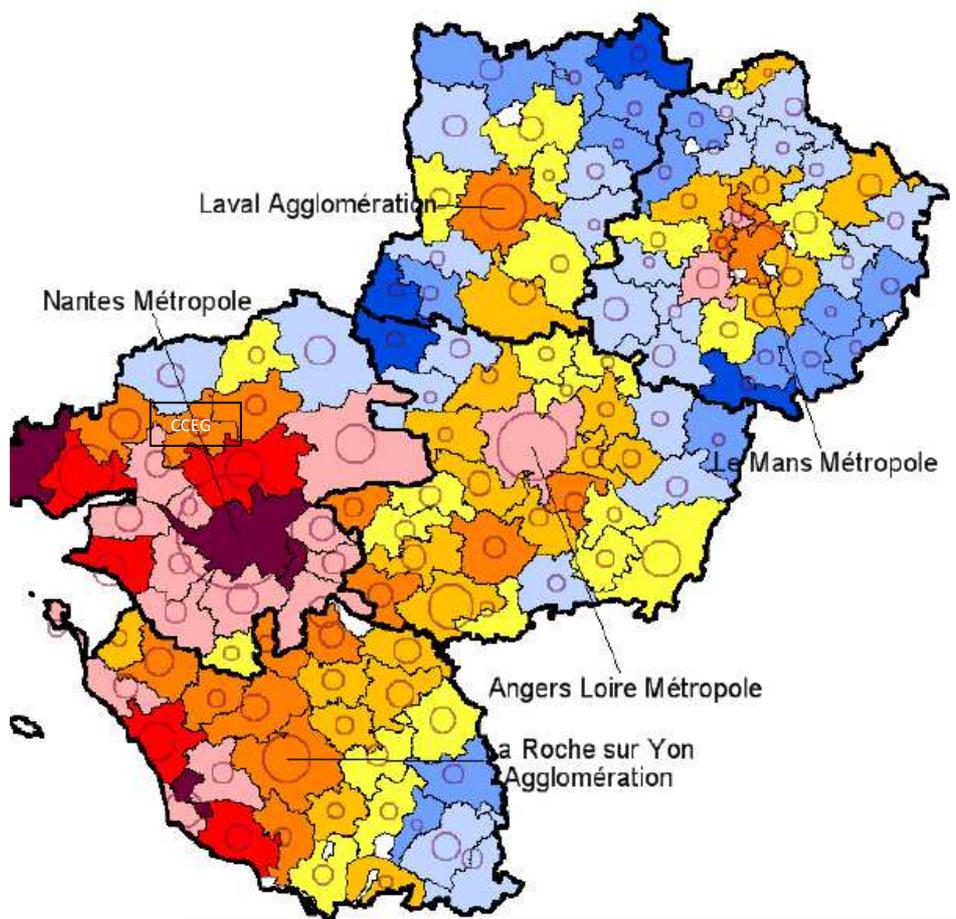
- **Accession sociale à la propriété**

Les 5 indicateurs retenus pour qualifier les tensions sur l'accès social à la propriété sont :

- Le prix moyen des terrains à bâtir
- Le prix des maisons vendues
- La vacance dans le parc privé
- Le % de ménage en locatif aux revenus > 130% des plafonds HLM
- Le % des ménages dont le « chef de famille » est âgé de 40 à 59 ans et locataire.

Le cumul de ces indicateurs place la CCEG parmi les 9 EPCI de la région où la tension est la plus forte sur le marché de l'accès social à la propriété.

## Accession sociale et neuve à la propriété



Pays de la Loire  
 IHC  
 re 2012

#### IV – CHIFFRES CLES DU BILAN DU PLH

Le PLH adopté en juin 2006 comprenait des objectifs quantitatifs qu'un programme de 13 actions devait permettre d'atteindre. Les actions engagées ne sont bien entendu pas en mesure de modifier immédiatement la structure démographique ou encore les caractéristiques du parc de logements existants. Mais elles doivent permettre d'impulser des changements dans la production de logements neufs, changements qui, s'ils s'inscrivent dans la durée, pourront avoir un impact sur la structure du parc puis, indirectement, sur celle de la population qu'il accueille, et au-delà, sur les caractéristiques de l'économie, des transports ou encore de l'environnement naturel du territoire.

A plan quantitatif, le PLH envisageait la production annuelle de 460 logements, répartis comme suit :

	Production annuelle totale y compris 15 % en diffus	Production annuelle totale (dans opérations)	Production annuelle locatifs sociaux	Production annuelle accession sociale	Production annuelle promotion privée	Production annuelle accession libre HORS diffus	Production annuelle accession libre Y COMPRIS diffus
<b>ZONE SUD</b> <i>Treillières, Casson, Petit-Mars, Saint-Mars-du-Désert, Vigneux-de-Bretagne, Sucé-sur-Erdre, Grandchamp-des-Fontaines</i>	275	239	43 (18 %)	37	30	129	165
<b>ZONE NORD OUEST</b> <i>Fay-de-Bretagne, Héric, Notre-Dame-des-Landes</i>	90	77	12 (15.58%)	10	9	46	59
<b>ZONE NORD EST</b> <i>Nort-sur-Erdre, Les Touches</i>	95	84	15 (17.85%)	13	11	45	56
<b>Total CCEG</b>	<b>460</b>	<b>400</b>	<b>70 (17.5%)</b>	<b>60 (15%)</b>	<b>50 (12.5%)</b>	<b>220 (55%)</b>	<b>280 (61 % du total)</b>

Les textes réglementant le PLH prévoyaient à l'origine une territorialisation des objectifs quantitatifs, mais pas à un échelon communal. Pour la CCEG, trois zones avaient été distinguées. Toutefois, une répartition par commune avait été effectuée et ce à titre indicatif, afin de permettre à ces dernières d'évaluer la « contribution » annuelle attendue en moyenne chaque année de chacune d'elles, afin que les objectifs globaux soient atteints.

	Production annuelle totale y compris 15 % en diffus	Production annuelle totale <u>par opération</u>	Production annuelle locatifs sociaux	Production annuelle accession sociale	Production annuelle promotion privée	Production annuelle accession libre HORS diffus	Production annuelle accession libre Y <u>COMPRIS</u> diffus
Casson	20	17	2 (11.76 %)	3	2	10	13
Grandchamp-des-Fontaines	40	35	6 (17.14 %)	5	4	20	25
Petit-Mars	15	12	2 (16.66 %)	2	1	7	10
St-Mars-du-Désert	40	34	6 (17.64 %)	5	4	19	25
Sucé-sur-Erdre	50	44	9 (20.45 %)	7	6	22	28
Treillières	75	66	13 (19.7 %)	10	9	34	43
Vigneux-de-Bretagne	35	31	5 (16.12 %)	5	4	17	21
Notre-Dame-des-Landes	20	17	2 (11.76 %)	2	2	11	14
Fay-de-Bretagne	30	25	4 (16 %)	3	3	15	20
Héric	40	35	6 (17.14 %)	5	4	20	25
Les Touches	20	18	2 (11.11%)	3	2	11	13
Nort-sur-Erdre	75	66	13 (19.7%)	10	9	34	43

Au plan qualitatif, le PLH adopté en 2006 a défini les grandes orientations de la politique de l'habitat de la CCEG :

- Développer une politique de maîtrise foncière
- Diversifier l'offre de logements
- Garder la population des ménages sur place
- Préserver la qualité paysagère et urbaine du territoire
- Détendre les conditions d'accès au logement des ménages fragiles
- Anticiper le vieillissement de la population
- Mettre en place les outils d'une politique coordonnée et volontariste de l'habitat

Ces orientations politiques ont conduit à l'élaboration d'un plan d'action articulé autour de trois axes majeurs :

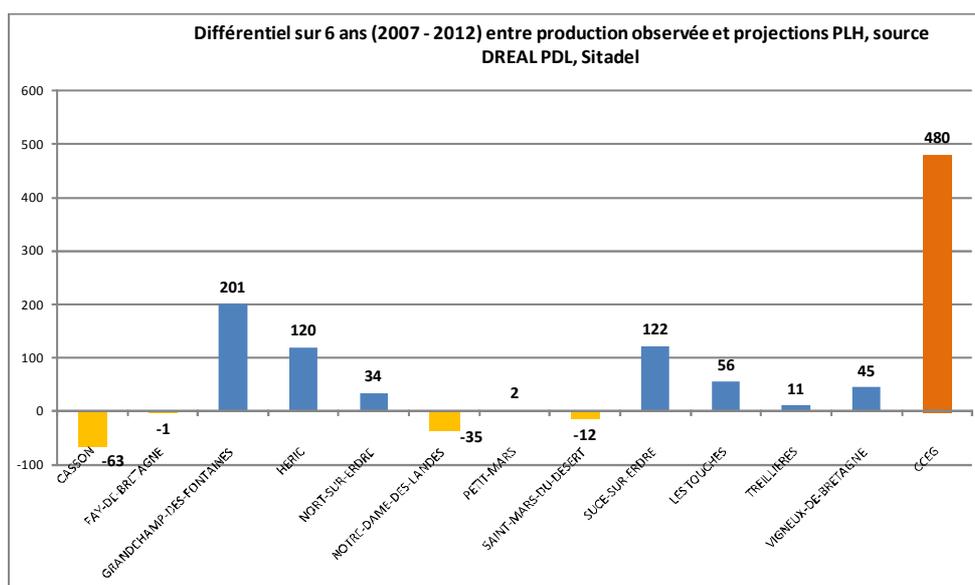
- Maintenir le rythme de production sur le long terme

- Diversifier les interventions pour garantir l'accès au logement
- Structurer la compétence habitat de la communauté

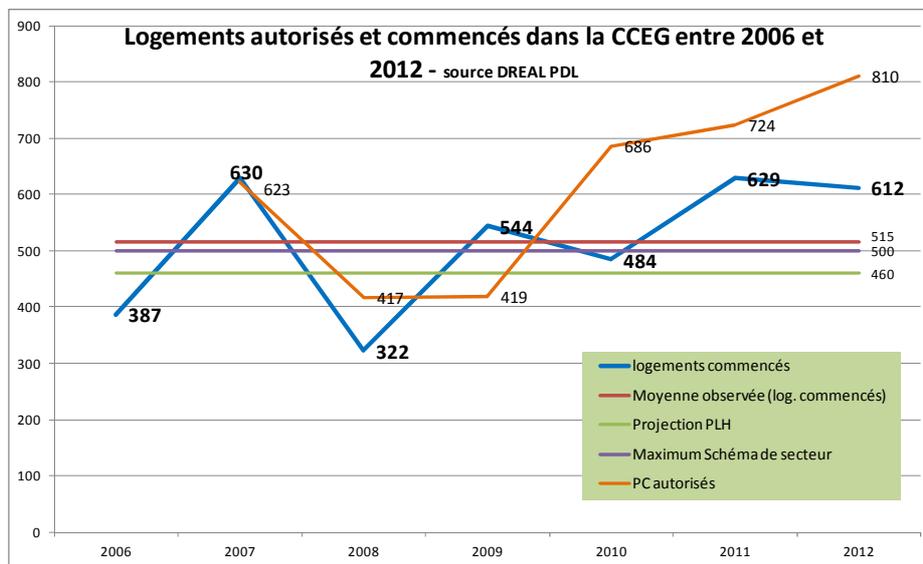
### A – Un rythme de production supérieur aux prévisions, avec une forte augmentation depuis 2010

Source : DREAL Pays de la Loire / Sitadel	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Total sur 6 ans	Moyenne 2007 / 2012 (6 ans)	Rappel projections PLH
CASSON	8	13	17	6	7	6	57	10	20
FAY-DE-BRETAGNE	21	33	23	34	52	16	179	30	30
GRANDCHAMP-DES-FONTAINES	102	27	47	117	115	33	441	74	40
HERIC	75	52	83	56	47	47	360	60	40
NORT-SUR-ERDRE	83	66	133	70	82	50	484	81	75
NOTRE-DAME-DES-LANDES	18	14	30	6	4	13	85	14	20
PETIT-MARS	20	7	16	7	19	23	92	15	15
SAINT-MARS-DU-DESERT	21	5	23	27	68	84	228	38	40
SUCE-SUR-ERDRE	122	53	65	40	50	92	422	70	50
LES TOUCHES	42	8	25	4	57	40	176	29	20
TREILLIERES	50	30	65	79	81	156	461	77	75
VIGNEUX-DE-BRETAGNE	82	19	17	38	47	52	255	43	35
<b>CCEG</b>	<b>644</b>	<b>327</b>	<b>544</b>	<b>484</b>	<b>629</b>	<b>612</b>	<b>3 240</b>	<b>540</b>	<b>460</b>

Sur 6 années, entre 2007 et 2012, ce sont au total 3 240 logements qui ont été mis en chantier dans la CCEG (construction neuve + changements de destination), soit en moyenne 540 par an avec de fortes variations d'une année sur l'autre. Toutes les communes ont dépassé les prévisions (principalement Grandchamp, Sucé et Héric), à l'exception de Casson, Notre-Dame et St Mars.



Entre 2010 et 2012, la tendance observée confirme l'augmentation très forte du rythme de production de logements neufs (572 / an), malgré un contexte national et régional qui voit le secteur de la construction de logements en net repli (- 19 % entre juillet 2012 et juin 2013 dans les Pays de Loire pour les logements commencés), -13 % pour les autorisations et respectivement -14 % et -8,5 % pour la France métropolitaine). Les demandes d'autorisation de construire ont atteint un niveau inégalé jusqu'alors de 724 et 810 logements en 2011 et 2012, ce qui aura normalement pour effet un niveau élevé de logements commencés au cours des années à suivre (2013 / 2014).



## **B – Une offre nouvelle à vocation sociale en développement**

Au préalable, il semble nécessaire de faire état des limites de l'exercice consistant à répartir l'offre nouvelle de logement comptabilisée chaque année selon les catégories définies dans le PLH (Locatif social, Accession sociale, Promotion libre et Accession Libre). En effet, cela supposerait que l'on dispose, pour chaque année, des informations autorisant cette répartition, à savoir l'ensemble des permis de construire ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier, avec pour chacun d'eux, des données fiables concernant par exemple la nature du maître d'ouvrage (société privée / particulier / organisme HLM), le statut d'occupation (locatif / occupation personnelle) ou encore le financement. Or ce n'est pas le cas. Nous disposons de ces informations pour les années 2006 à 2008, mais pas au-delà. Il est important de préciser que les services de l'Etat qui centralisent ces données mettent d'ailleurs en garde contre leur manque de fiabilité, et donc celle des interprétations qui pourraient en être faites.

Il est donc nécessaire de se référer à d'autres indicateurs. Ainsi, pour les logements locatifs sociaux produits sur le territoire depuis le lancement du PLH en 2006, nous allons observer parallèlement :

- les chiffres issus de l'Enquête sur le Patrimoine Locatif Social (EPLS)<sup>9</sup> qui fournit, chaque année, le nombre total de logements HLM en location dans chaque commune (hors foyers, résidences sociales). La comparaison entre années aboutit à la production annuelle, ou plus précisément au nombre de logements HLM nouveaux, livrés chaque année ; depuis 2011, l'EPLS est devenu RPLS (Répertoire). Ce passage pose problème du point de vue statistique car le RPLS ne concerne que les bailleurs sociaux et leurs logements en pleine propriété (ou sur lesquels ils ont un bail emphytéotique, à construction, réhabilitation ou dont ils ont l'usufruit), alors qu'auparavant l'EPLS concernait aussi les locatifs sociaux appartenant aux communes (gérés en régie ou par un bailleur social avec mandat de gestion).
- le nombre de logements HLM pour lesquels un financement PLUS / PLA-I a été obtenu chaque année (source : Département jusqu'en 2011 et DDTM depuis) ; les demandes de financement sont déposées par les bailleurs sociaux avant l'engagement des travaux.

### **1 – Un prévisionnel de 82 locatifs sociaux livrés chaque année sur la période 2007 / 2014**

L'objectif de production du PLH était que 70 des 460 logements produits chaque année soient des locatifs sociaux (15 %). L'observation de la production (logements commencés) jusqu'en 2012 ajoutée aux projections pour 2013 (chiffre à confirmer) et 2014 aboutissent à une production annuelle moyenne de 82 locatifs sociaux, soit 15 % de la production moyenne observée tous logements confondus (540), sur une période plus longue que la durée du PLH.

<sup>9</sup> Qu'est ce que l'enquête sur l'état du parc locatif social (EPLS) ?

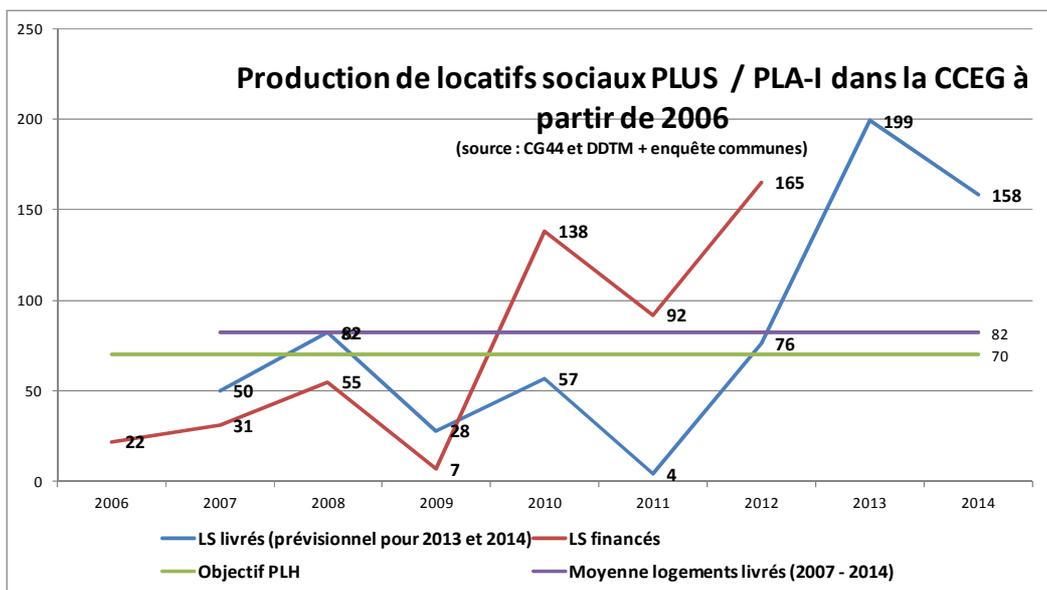
L'Enquête annuelle sur le Parc Locatif Social est réalisée par la Direction Régionale de l'Équipement auprès de l'ensemble des gestionnaires : Offices Publics d'HLM, Entreprises Sociales pour l'Habitat et Sociétés d'Économie Mixte (SEM) de construction. Elle est réalisée dans chaque région selon la même méthode.

Champ de l'enquête :

Les logements entrant dans le champ de l'enquête sont les logements détenus ou gérés par un organisme gestionnaire de logements sociaux, conventionnés ou non, faisant l'objet d'un contrat de location. Ne sont retenus dans cette enquête que les logements qui appartiennent à des organismes d'HLM ou des SEM de construction, quel que soit leur gestionnaire, et ceux qui appartiennent à des collectivités territoriales, des investisseurs privés, des chambres de commerce, etc., mais qui sont gérés par des organismes d'HLM, des SEM de construction, des fondations d'HLM ou des associations agréées.

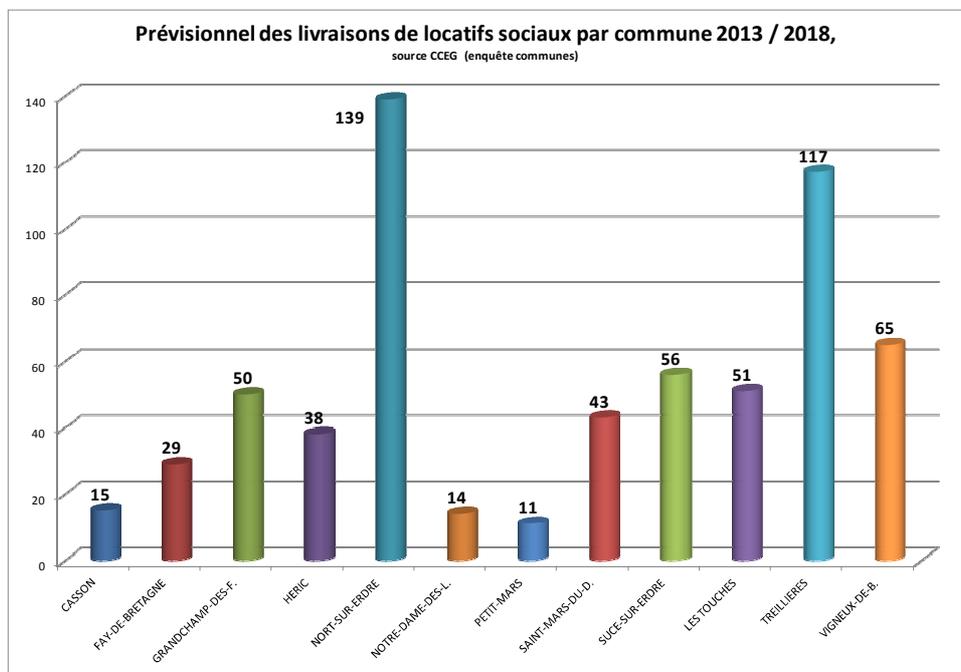
Les logements-foyers, les résidences sociales, les résidences pour personnes âgées ou handicapées, les résidences universitaires, etc. qui ne font pas l'objet d'un bail à louer, sont exclus du champ de l'enquête.

L'augmentation des logements financés est très nette à partir de 2010, année à partir de laquelle le travail engagé en 2007 avec les bailleurs sociaux, les communes et les aménageurs / lotisseurs a commencé à porter ses fruits. S'ensuit une forte augmentation des livraisons à partir de 2013.



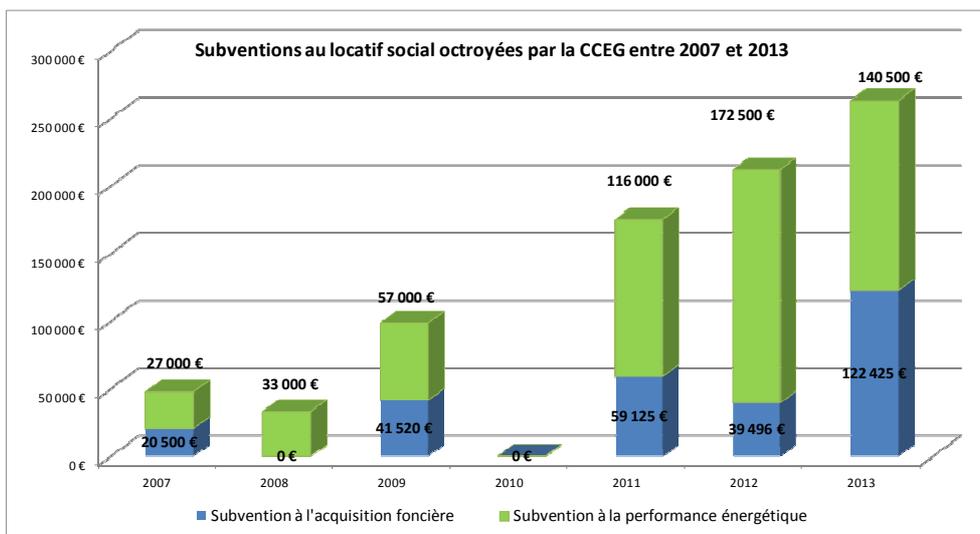
## 2 – Une tendance à l'augmentation du parc locatif social qui se confirmera d'ici 2018

Le prévisionnel des livraisons 2013 / 2018, basé sur les programmes et opérations d'aménagements projetées dans les communes permet d'espérer la livraison sur 6 ans de 628 nouveaux locatifs sociaux dans la CCEG (104 par an en moyenne). Dans l'hypothèse où le rythme de production sur ces 6 années reste identique à ce qu'il a été entre 2006 et 2012, à savoir 540 logements, la part de locatifs sociaux dans la production nouvelle devrait s'établir à 19,3 %, soit un niveau très proche de ce qui est inscrit au schéma de secteur (102 locatifs sociaux par an, 20,4 % de la production). Les communes de Nort-sur-Erdre et Treillières devraient plus particulièrement voir leur parc social considérablement augmenter.



En 2018, le parc locatif social devrait comprendre près de 1 370 logements et donc représenter, si le rythme de construction actuel se poursuit, environ 5 à 5,5 % d'un parc de logement estimé à 25 000 unités. Cette part était de 2,5 % en 2006 ; une quinzaine d'années devrait donc être nécessaire pour doubler la part initiale de locatifs sociaux. L'augmentation, nous l'avons vu, s'accompagne de la diversification des bailleurs sociaux : de 4 en 2006, ils seront 9 à posséder un patrimoine dans la CCEG en 2018.

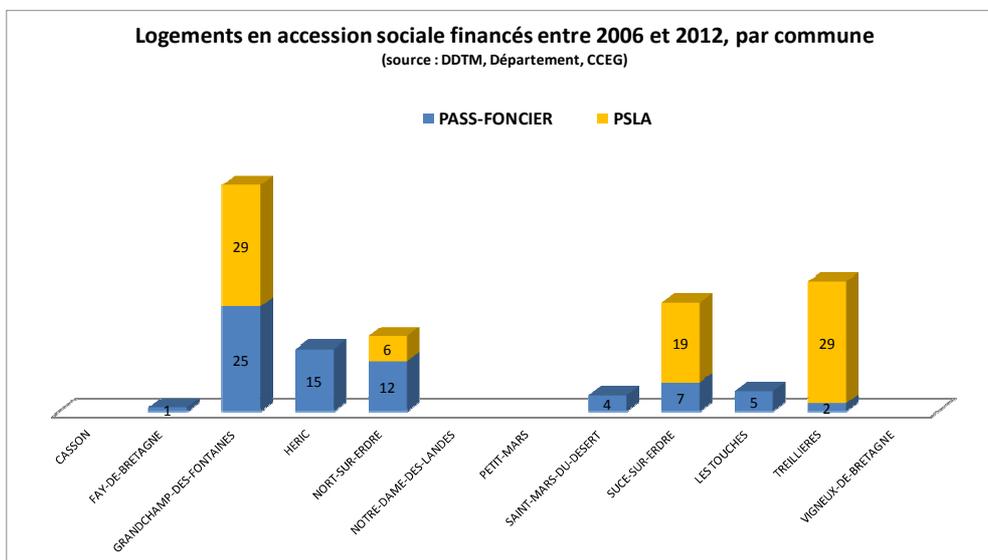
Ce développement du locatif social a été largement soutenu par la CCEG, puisqu'entre 2006 et 2013, 830 000 € ont été octroyés sous forme de subventions aux bailleurs sociaux pour la construction de 443 logements, soit en moyenne 1 870 € / logement, dont 546 000 € pour la performance énergétique et 284 000 € pour l'aide à l'acquisition du foncier.



### 3 – Une offre en accession sociale aidée (PASS-FONCIER et PSLA) moins importante que prévu

Entre 2006 et 2012, 71 PASS-FONCIER et 83 PSLA ont été financés (154 au total), soit 22 par an, à peine plus de 4 % de la production. Pour rappel, l'objectif du PLH était de 360 logements sur 6 ans, 60 par an (13 % de la production). L'accession sociale aidée par l'Etat (PASS-FONCIER et PSLA) n'est pas à la hauteur des objectifs (taux de réalisation : 43%).

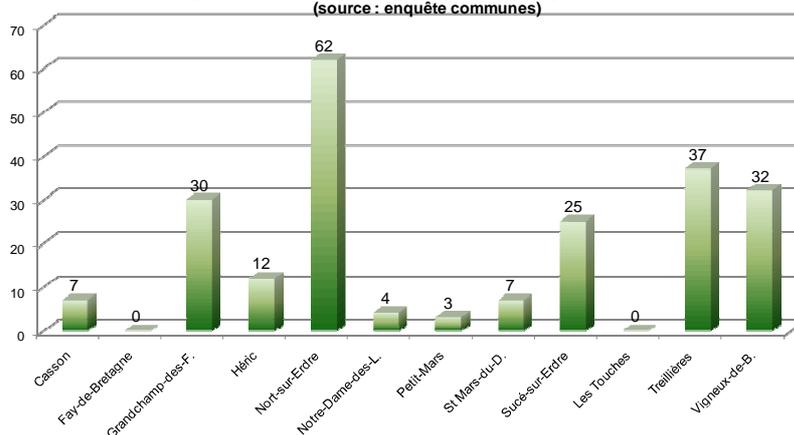
Il semble important de préciser que la CCEG, suite à l'adoption du PLH, a opté pour une définition très « restrictive » de l'accession sociale qui, sur le territoire, correspond aux logements acquis dans le cadre de ces deux dispositifs aidés par l'Etat directement ou indirectement (subvention, TVA à taux réduit et exonération de taxe foncière) et protection de l'accédant (garantie de rachat et de relogement par le vendeur en cas de difficultés).



Les perspectives de construction de logements en location-accession PSLA pour la période 2013 / 2018 sont un peu meilleure, puisque 219 sont programmés par les communes au total (36 par an). Ce chiffre ne permettra cependant pas d'atteindre l'objectif fixé dans le schéma de secteur (62 par an, 12,4 %).

## 219 logements en PSLA programmés pour 2013 / 2018

(source : enquête communes)



En outre, il est déjà acquis que dans certaines communes aucune opération en PSLA ne pourra se concrétiser, faute de « promoteur ». Les difficultés à développer dans certaines communes de la CCEG une offre de logements en accession sociale PSLA tiennent en effet au fait que les promoteurs de tels programmes (principalement les coopératives HLM) répondent par la négative aux sollicitations des communes ou des lotisseurs / aménageurs, et ce pour différentes raisons :

- Programmes PSLA prévus trop petits (< 5 logements), ce qui constitue un frein, faute de parvenir à l'équilibre financier ;
- Dans certaines communes où le foncier est moins cher (partie nord de la CCEG) : différentiel de prix faible entre les lots à bâtir + construction individuelle et les logements PSLA au sein d'une même opération (lotissement, ZAC), rendant peu attractive le PSLA, les candidats à l'accession optant, à prix de vente égal, pour la construction d'une maison individuelle plutôt que pour l'achat d'une maison groupée sur plan, malgré les différents avantages (TVA réduite, exonération de TFPB, protection de l'accédant)

On peut en conclure que l'accession en location-accession PSLA n'aurait dans ces communes pas véritablement de sens, le prix du marché du lot à bâtir et de sa maison individuelle étant accessibles aux primo-accédants à revenus moyens. La question de la définition de l'accession sociale dans la CCEG devra être reposée.

Le fait que peu de logements aient été financés en PSLA ne signifie donc pas que les ménages primo-accédants à ressources modestes ne peuvent pas acheter dans la CCEG. L'observation de la part des logements financés à l'aide d'un Prêt à Taux Zéro (réservé aux primo-accédants sous plafond de ressources) entre 2006 et 2011 apporte des enseignements complémentaires intéressants sur le niveau des revenus des ménages qui accèdent à la propriété sur le territoire de la CCEG.

### Total des PTZ par commune de 2006 à 2011

Source : DREAL PDL, PTZ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total	Dont PTZ neuf	Total logements commencés	% PTZ neuf / production neuve totale
Casson	9	13	10	9	17	9	67	27	58	47%
Fay-de-Bretagne	18	17	31	17	39	25	147	78	172	45%
Grandchamp-des-Fontaines	24	16	15	47	82	40	224	162	498	33%
Héric	27	22	47	48	61	39	244	156	324	48%
Nort-sur-Erdre	52	45	34	46	70	65	312	168	532	32%
Notre-Dame-des-Landes	16	22	10	8	15	16	87	37	79	47%
Petit-Mars	17	9	14	19	14	31	104	44	89	49%
St Mars-du-Désert	16	12	10	13	36	75	162	93	152	61%
Sucé-sur-Erdre	5	12	16	9	25	34	101	53	346	15%
Les Touches	23	16	9	10	38	14	110	63	170	37%
Treillières	25	11	13	40	34	67	190	130	358	36%
Vigneux-de-Bretagne	15	15	19	26	37	34	146	78	218	36%
<b>TOTAL</b>	<b>247</b>	<b>210</b>	<b>228</b>	<b>292</b>	<b>468</b>	<b>449</b>	<b>1 894</b>	<b>1 089</b>	<b>2 996</b>	<b>36%</b>

Au cours de ces 6 années, 1 894 PTZ ont été accordés pour des projets d'acquisition dans la CCEG, dont 805 (42,5 %) pour un logement ancien et 1 089 (57,5 %) pour un logement neuf.

En moyenne, rapporté au nombre total de logements neufs commencés au cours de ces 6 années (2 996), ce sont 36 % des logements neufs qui ont été financés avec un PTZ. Toutefois, cette proportion est très variable d'une commune à l'autre, certaines dépassant les

45 %, démontrant ainsi que les prix et les produits proposés sont en rapport avec l'accession « sociale », sans qu'il ne soit nécessaire d'user d'autres aides ou dispositifs particuliers : St Mars du Désert, Petit-Mars, Héric, N.D. des Landes, Casson, Fay-de-Bretagne».

A contrario, les taux situés sous la moyenne se retrouvent, à l'exception des Touches et de Nort-sur-Erdre, dans les communes plus proches de l'agglomération, là où les prix du foncier et de l'immobilier sont plus élevés<sup>10</sup>. Ces taux élevés désignent les communes où les primo-accédants éprouvent des difficultés à accéder à la propriété et par conséquent où l'effort devra porter en matière de développement d'une offre en accession sociale, de type location-accession : Sucé-sur-Erdre, Grandchamp-des-Fontaines, Vigneux-de-Bretagne, Treillières. Le taux relativement faible dans la commune des Touches, commune où le foncier est pourtant moins élevé qu'en bordure de l'agglomération nantaise, doit s'expliquer pour d'autres raisons. Concernant la commune de Nort-sur-Erdre, on peut penser qu'il existe une forte différence de prix entre les « écarts » et les lotissements proches du centre et de ses services. Le prix des lots à bâtir dans ces derniers, moins accessibles aux ménages éligibles au PTZ, se rapprochent probablement de ceux observés dans les communes du sud de la CCEG, ce qui pourrait y justifier également le développement de programmes en accession sociale de type location-accession.

### **C - Politique foncière : vers une meilleure maîtrise des opérations**

La CCEG ne dispose pas de compétence particulière en matière de conduite d'opérations d'aménagement à vocation d'habitat. La maîtrise de l'urbanisation appartient donc aux communes, dont les documents d'urbanisme doivent garantir une production de logements conforme aux objectifs des documents cadres (PLH puis schéma de secteur). L'initiative en matière d'opérations à vocation d'habitat dans la CCEG a longtemps été laissée au secteur privé (lotisseurs professionnels, associations de propriétaires), ce qui explique sans doute l'absence de diversité de l'offre et des statuts d'occupation actuels, avec une prédominance de l'habitat individuel et des propriétaires occupants.

Afin de renforcer, dans les communes de la CCEG, la maîtrise publique des opérations, et donc faire une plus grande part aux logements à vocation sociale, la CCEG a mis en place en 2006 un Programme d'Action Foncière (PAF). Son objectif : l'acquisition, à la demande des communes, de terrains susceptibles de servir d'assiette à des opérations de construction de logements, à court, moyen ou long terme selon la zone du document d'urbanisme où ils sont situés. En contrepartie, la commune s'engage à y engager une opération / un programme répondant aux objectifs du PLH / schéma de secteur en matière de logements à vocation sociale. Les acquisitions sont aidées financièrement par le Conseil général, dans le cadre du contrat de territoire, la subvention pouvant atteindre 50 % d'aide du coût du foncier destiné au locatif social.

Objectif inscrit concernant les acquisitions destinées à l'habitat (en partie ou intégralement) :

- PAF dit « Communal » (zone urbanisée et équipée, U et 1AU) : 500 000 € / an avec un « droit de tirage » total sur 6 ans de 3M€ ;
- PAF dit « Habitat » (création de réserves foncières zone 2AU, A, N) : objectif d'acheter 12 ha / an, budget 600 000 € / an.

Entre juillet 2006 et janvier 2014, 28 terrains (16,7 ha au total) ont été acquis, pour 5,9 M€, dont 22 en zone U et 1AU (5,2 ha / 5 M€) et 6 en zone 2AU et N (11,5 ha / 0,9 M€). 9 terrains ont été revendus à la commune ou un aménageur désigné par elle (2,5 M€ de valeur initiale).

Source : CCEG	Total surfaces acquises (en ha) zone U et 1AU	Total surfaces acquises (en ha) zone 2 AU et Na	Total
Casson	0	1,62	1,62
Fay-de-Bretagne	0,44	0	0,44
Grandchamp-des-Fontaines	1,15	1,79	2,94
Héric	2,32	0,29	2,61
Nort-sur-Erdre	0,31	5	5,31
Notre-Dame-des-Landes	0,96	0	0,96
Petit-Mars	0	0	0
St Mars-du-Désert	0,06	0,08	0,14
Sucé-sur-Erdre	0,1	0,68	0,78
Les Touches	0	0	0
Treillières	1,46	0	1,46
Vigneux-de-Bretagne	0,41	0	0,41
<b>TOTAL CCEG</b>	<b>7,21</b>	<b>9,46</b>	<b>16,67</b>

<sup>10</sup> Voir chiffres sur le prix de vente de l'immobilier et du foncier (pages 43 à 45)

Les résultats en termes de surfaces acquises au titre de réserves foncières pour opérations à moyen et long terme (2Au et Na) sont très inférieurs aux attentes. La très grande majorité du foncier acquis est constitué de foncier bâti (maison d'habitation en général, plus rarement anciens bâtiments d'activité) en centre-bourg ; ils sont donc petits et beaucoup plus chers au / m<sup>2</sup> que les terrains en zone 2 AU.

Les acquisitions se réalisent au coup par coup, selon les opportunités de chaque commune, principalement dans le cadre de négociations amiables dans le cadre d'un projet urbain de la commune. La question de la nécessité ou la pertinence d'acheter en 2AU est aujourd'hui posée. En effet, les documents d'urbanisme exigent des aménageurs de prévoir une part de locatifs sociaux et d'accession sociale dans leurs opérations. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU est conditionnée par le respect de cette exigence de mixité. Il revient désormais aux aménageurs d'anticiper dès leurs négociations avec les propriétaires des terrains, en ne proposant pas des prix trop élevés par rapport au prix du marché, prix susceptibles de mettre en péril l'équilibre futur de leur opération. L'obligation dans les documents de planification de prévoir des logements financièrement accessibles (locatif social et accession sociale) doit pouvoir servir de régulateur des prix du foncier, sans que la collectivité ne soit obligée d'intervenir systématiquement.

La réalisation d'opérations de logements intégrant du locatif social en renouvellement urbain (U, 1AU), éventuellement mixtes (services, commerces), est quant à elle beaucoup plus difficile à équilibrer, en raison du prix du foncier bâti dans les centres-bourgs. Ces opérations ne sont donc pas attractives pour les aménageurs et promoteurs privés, sachant qu'en outre l'investissement locatif est moins porteur dans les communes de la CCEG, en raison de la rentabilité relativement faible que l'on peut en attendre (coût des terrains élevé, incitations fiscales moindres que dans l'agglomération nantaise). Ces opérations en renouvellement urbain sont donc la plupart du temps engagées par les communes. Il semble par conséquent logique qu'elles puissent être particulièrement soutenues dans cette perspective (portage par la CCEG ou l'Agence Foncière Départementale, aides du contrat de territoire aux acquisitions foncières destinées au locatif social notamment). De plus, les documents cadres (Scot, Schéma de secteur) visent la densification des centres et le renouvellement urbain plutôt que les extensions urbaines.

Les résultats de la politique foncière CCEG ne sont donc pas à la hauteur des objectifs en matière de portage de foncier en zones d'urbanisation future; les acquisitions en zone urbanisée (environ 700 000 € / an) sont quant à elles supérieures aux prévisions, peut-être parce que ces portages sont ceux pour lesquels les communes ont réellement besoin d'être accompagnées.