



SÉMAPHORES

Siège Social

13 rue Martin Bernard

75013 Paris

Tél. : 01.53.62.72.00

Fax : 01.53.62.24.45

3 rue Donadille – Tecxhnopole
ChateauGombert

13013 Marseille

Tél : 04.91.72.73.35

Fax : 04.91.72.73.36

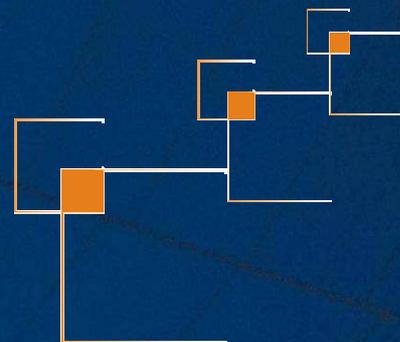
40 avenue Georges Pompidou

69003 Lyon Tél : 04.72.60.85.95

Fax : 04.78.60.81.90



LE CENTRE DE L'HABITAT
LOIRE ATLANTIQUE



Communautés de Communes De Sud Estuaire De Cœur Pays de Retz De Pornic



Programme local de l'habitat

Diagnostic

Version définitive juin 2012



1 LE CONTEXTE D'ÉLABORATION DES PLH DES COMMUNAUTÉS DE COMMUNES DE SUD ESTUAIRE, DE PORNIC ET DE CŒUR PAYS DE RETZ	7
1.1 LA VOCATION OPÉRATIONNELLE D'UN PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT	7
1.2 LE CADRE DE RÉFÉRENCE DES PLH DES COMMUNAUTÉS DE COMMUNES DE SUD ESTUAIRE, DE PORNIC ET DE CŒUR PAYS DE RETZ.....	9
1.2.1 Le SCOT du Pays de Retz	9
1.2.2 Le PDH de Loire-Atlantique.....	9
1.2.3 Les autres politiques sectorielles départementales.....	10
1.3 COMPOSITION DU TERRITOIRE DES 3 COMMUNAUTÉS DE COMMUNES	11
2 UN TERRITOIRE QUI TÉMOIGNE D'UNE FORTE ATTRACTIVITÉ RÉSIDEN­TIELLE.....	12
2.1 PLUSIEURS FACTEURS D'ATTRACTIVITÉ	12
2.1.1 Un cadre de vie de qualité	12
2.1.2 Une proximité de pôles d'emplois majeurs.....	12
2.2 UN TERRITOIRE EN TRÈS FORTE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE	13
2.2.1 + 1800 nouveaux habitants par an.....	13
2.2.2 Une croissance démographique qui s'étend de plus en plus loin des pôles d'emplois, d'équipements et de services	14
2.3 UNE ATTRACTIVITÉ RÉSIDEN­TIELLE QUI S'EXPRIME DIFFÉREMMENT SUR LE TERRITOIRE.....	15
2.3.1 Les communes périphériques de l'agglomération nantaise et rétro-littorales : des communes qui accueillent de très nombreux jeunes ménages familiaux	15
2.3.2 Les communes littorales : des communes qui accueillent des ménages âgés et d'âge mûr composant de petits ménages	16
2.4 DES REVENUS LÉGÈREMENT INFÉRIEURS À CEUX DU DÉPARTEMENT	16

3	UNE FAIBLE DIVERSIFICATION DE L'HABITAT	18
3.1	UN PARC EXISTANT CARACTÉRISANT UN TERRITOIRE PÉRIURBAIN ET LITTORAL	18
3.1.1	Un parc de résidences principales en périurbain et de nombreuses résidences secondaires sur le littoral.....	18
3.1.2	Des résidences principales dominées par le modèle résidentiel de la maison individuelle en propriété	18
3.1.3	Une surreprésentation de grands logements	19
3.2	UN PARC LOCATIF SOCIAL FAIBLE ET DISPERSÉ	20
3.2.1	3,4% de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales en 2010	20
3.2.2	... et quelques logements communaux	20
3.2.3	Une dispersion du parc locatif social	21
3.2.4	Un parc public aux caractéristiques différentes selon les territoires.....	22
3.3	UN PARC EXISTANT ASSEZ BIEN ENTRETENU MAIS ÉNERGIVORE	23
3.3.1	Des résidences principales relativement récentes	23
3.3.2	Un parc présentant des taux de vacance inférieurs aux moyennes départementales 23	
3.3.3	Un parc « tout électrique » plus important que sur le reste du département	24
3.3.4	Des caractéristiques du parc existant favorisant les fortes consommations énergétiques.....	25
3.3.5	Un volume de logements potentiellement indignes modéré, mais des situations repérées par les services sociaux.....	26
3.3.6	Des actions d'amélioration de l'habitat qui ont assez bien fonctionné	27

4	UNE FORTE AUGMENTATION DU PARC DE LOGEMENTS ALIMENTÉE PAR UNE CONSTRUCTION NEUVE DYNAMIQUE	28
4.1	EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS	28
4.1.1	Une augmentation favorable aux résidences principales	28
4.1.2	Des modes d'occupation qui évoluent peu	28
4.2	CARACTÉRISTIQUES DE LA CONSTRUCTION NEUVE	29
4.2.1	Une construction neuve dynamique.....	29
4.2.2	...néanmoins en-deçà des projections du SCOT	30
4.2.3	Un début de diversification de la construction neuve.....	31
4.2.4	Des consommations foncières importantes pour l'habitat	31
4.3	UN PARC PUBLIC QUI RESTE FAIBLE MALGRÉ UNE AUGMENTATION RÉCENTE	33
4.3.1	Une baisse du poids des locataires HLM entre 1999 et 2008	33
4.3.2	Une augmentation récente des financements en demi-teinte	33
4.3.3	Des difficultés de production de logements locatifs sociaux.....	34
4.3.4	Une programmation récente qui reste en deçà des objectifs SCOT.....	34
4.3.5	Une production récente qui se localise majoritairement dans les communes pôles ..	35
5	FONCTIONNEMENT DES MARCHÉS DE L'HABITAT ET DES PARCOURS RÉSIDENTIELS	36
5.1	UN MARCHÉ DE L'ACCESSION DIFFÉREMENT ACCESSIBLE SELON LES TERRITOIRES.....	36
5.1.1	Un marché peu accessible aux jeunes ménages primo-accédants sur le littoral	36
5.1.2	Des communes non littorales encore accessibles au plus grand nombre	37
5.1.3	17 logements PSLA par an	39
5.1.4	Des actions en faveur de la primo-accession mises en œuvre dans la commune de Pornic	39
5.2	UN MARCHÉ LOCATIF PAS TOUJOURS ADAPTÉ LA DEMANDE.....	41
5.2.1	Une demande locative supérieure à l'offre	41
5.2.2	Des niveaux de loyers élevés pour une partie de la population locale.....	41
5.3	UNE SATISFACTION DIFFICILE DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE, BIEN QU'EN AMÉLIORATION	43
5.3.1	Un parc insuffisant pour répondre à une demande locative importante.....	43
5.3.2	Des attributions en augmentation	44
5.3.3	Un parc social récent peu adapté aux caractéristiques de la demande et des occupants du parc social	45

6 LES BESOINS EN LOGEMENTS DES PUBLICS SPÉCIFIQUES	46
6.1 PROFIL DES PUBLICS FRAGILES : UN TERRITOIRE PROCHE DES MOYENNES DÉPARTEMENTALES MAIS DES DISPARITÉS SELON LES COMMUNES.....	46
6.1.1 L'expérience des travailleurs sociaux du Centre Médico Social de la délégation du Pays de Retz du Conseil Général.....	48
6.1.2 Une progression des demandes de secours aux impayés d'énergie du FSL entre 2008 et 2009	50
6.2 LES BESOINS DE LOGEMENT DES JEUNES.....	51
6.2.1 Une offre insuffisante et peu adaptée	51
6.2.2 La centrale de réservation de la communauté de communes de Pornic.....	52
6.3 LES BESOINS DES PUBLICS ÂGÉS ET HANDICAPÉS	53
6.3.1 Une croissance démographique importante de ces publics laissant présager des difficultés de logement	53
6.3.2 Les besoins restent différenciés selon les âges.....	53
6.3.3 Un bon niveau d'équipements pour le grand âge	55
6.4 L'ACCUEIL DES PERSONNES HANDICAPÉES	55
6.5 L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE	56
7 DES TENDANCES QUI COMPORTENT DES RISQUES	58
7.1 UN MODÈLE RÉSIDENTIEL TRÈS CONSOMMATEUR DE FONCIER	58
7.2 VERS UNE DIMINUTION DE LA PRIMO-ACCESSION SUR LE TERRITOIRE ?.....	58
7.3 DES CHOIX RÉSIDENTIELS QUI COMMENCENT À PESER SUR UNE PARTIE DES MÉNAGES	58
7.4 UNE FAIBLESSE DU PARC LOCATIF SOCIAL ET UNE CHERTÉ DU MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ QUI FRAGILISENT DE PLUS EN PLUS LES MÉNAGES MODESTES	59
7.5 UNE ACCÉLÉRATION À VENIR DU VIEILLISSEMENT	59
ANNEXE 1 : NOTE SUR L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE DANS LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE PORNIC.....	60
ANNEXE 2 : BIBLIOGRAPHIE	61
ANNEXE 3 : GLOSSAIRE.....	62
ANNEXE 4: LISTE DES ENTRETIENS RÉALISÉS	63

1 - LE CONTEXTE D'ELABORATION DES PLH DES COMMUNAUTES DE COMMUNES DE SUD ESTUAIRE, DE PORNIC ET DE CŒUR PAYS DE RETZ

1.1 - La vocation opérationnelle d'un programme local de l'habitat

Le Programme Local de l'Habitat, instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, est à la fois un document d'étude et d'analyse des problématiques de l'habitat ayant pour objectif d'orienter les choix des collectivités locales dans le domaine de l'habitat, et un document de programmation de l'offre nouvelle en matière de logements.

Il s'inscrit dans une hiérarchie de documents intercommunautaires et départementaux et s'impose aux documents d'urbanisme des communes.



La portée du document de PLH concerne:

- La mise en œuvre du droit au logement avec la **cohérence du PLH avec le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et le schéma départemental d'accueil des gens du voyage** (loi du 31 mai 1990 loi «Besson»),
- **La compatibilité avec les schémas de cohérence territoriale** (SCOT, remplaçant alors les schémas directeurs) et **d'accueil des gens du voyage** (loi du 5 juillet 2000),
- Le **principe général de l'équilibre de l'habitat dans les communes et les quartiers**, et de **diversité de l'habitat** avec l'obligation de disposer d'au moins 20% de logements sociaux parmi les résidences principales dans les communes de plus 3500 habitants (**loi «**

LOV » et article 55 de la loi SRU), appartenant à un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

- **La lutte contre l'exclusion et la précarité dans le logement** (loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable),
- **La mise en place d'un observatoire de l'habitat et la territorialisation du programme d'actions par secteurs géographiques.** Le PLH doit notamment indiquer les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements,
- **La possibilité de prendre la délégation des aides à la pierre pour les EPCI disposant d'un PLH adopté par signature d'une convention avec l'Etat,**
- **La traduction des objectifs dans les documents d'urbanisme** (outils réglementaires instaurés par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement loi «ENL»),

La loi relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (**loi «MLLE» ou encore «Boutin»**) du 25 mars 2009 est intervenue pour **pallier l'insuffisance persistante de l'offre de logements abordables aggravée par la crise financière et économique qui s'en est suivie.**

Elle a redéfini les outils réglementaires en faveur du logement :

- Les **secteurs de mixité sociale** ou secteurs à pourcentage de logement social, les **emplacements réservés** pour les opérations de logements, les majorations de volumes constructifs ou **sur-COS, au titre de la diversité ou de la performance énergétique** et des énergies renouvelables dans l'habitat.
- **L'article 55 de la loi SRU** (pouvoirs accrus du Préfet, renforcement des possibilités de sur-COS en faveur du logement social, mobilisation des terrains de l'Etat, etc.),
- **Les mesures en faveur de l'accession à la propriété** (simplification des dispositifs, mise en place du PASS Foncier pour le collectif, etc.)
- **Les mesures en faveur de la mobilité dans le parc HLM** (renforcement du Supplément de Loyer de Solidarité, abaissement des plafonds d'accès, etc.).

La loi MLLE a également renforcé l'opérationnalité des PLH :

- En rendant obligatoire la territorialisation **a minima à la commune,**
- En précisant les **liens de compatibilité entre PLH et PLU :**
 - Les **PLU doivent permettre la mise en œuvre du PLH** : ils doivent donc être compatibles avec le PLH. (L'évaluation de la compatibilité permet de s'assurer de la faisabilité des objectifs du PLH, et non de leur réalisation.) Les PLU existants doivent être rendus compatibles avec le PLH dans un délai de 3 ans, ramené à 1 an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le PLH dans un secteur de la commune et nécessitant une modification du PLU.
 - Le préfet peut se substituer à la commune pour la révision ou la modification du PLU afin de permettre sa mise en compatibilité avec un PLH (si rien n'a été fait par la commune au delà du délai de 3 ans ou 1 an).

En conformité avec la loi MLE, les PLH des Communautés de Communes de Sud Estuaire, de Pornic et de Cœur Pays de Retz :

- ⇒ **territorialiseront des objectifs en logements à la commune** (nombre et type des logements à réaliser),
- ⇒ **détailleront les moyens d'actions, notamment fonciers**, pour parvenir à la réalisation des objectifs, et les échéances (échancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement),
- ⇒ **et s'inscriront dans les logiques du développement durable** en précisant les moyens d'actions pour lutter contre l'étalement urbain.

1.2 - Le cadre de référence des PLH des Communautés de communes de Sud Estuaire, de Pornic et de Cœur Pays de Retz

1.2.1 - Le SCOT du Pays de Retz

Le SCOT du Pays de Retz, document d'urbanisme de planification intercommunale, est en cours d'élaboration depuis 2004. Le périmètre initial comprend les 5 Communautés de communes de Sud Estuaire, de Pornic, de Cœur Pays de Retz, de la région de Machecoul et de la Loire-Atlantique Méridionale.

Une fois approuvé, le SCOT constituera un outil au service des collectivités dans l'élaboration des projets d'aménagement, avec pour objectif de répondre aux besoins actuels du territoire tout en pensant aux besoins des générations qui suivront. Il mettra en cohérence et coordonnera l'ensemble des politiques publiques des différents territoires qui composent le grand Pays de Retz dans le but de consolider son attractivité et son dynamisme tout en préservant son identité.

L'élaboration du SCOT, entamée en 2004, a permis de valider le diagnostic en 2007 et le PADD en 2009, ainsi que d'entamer l'élaboration du document d'orientations et d'objectifs (DOO) et de l'évaluation environnementale. L'adhésion de la Communauté de communes de Grand-Lieu au syndicat mixte du SCOT du Pays de Retz en décembre 2011 a été l'occasion de lancer l'actualisation des documents de diagnostic et de PADD au regard du nouveau périmètre du SCOT et de ses enjeux (en cours).

1.2.2 - Le PDH de Loire-Atlantique

Pour relever le double défi de la crise du logement et de l'étalement urbain, le Conseil général de Loire-Atlantique, gère depuis quatre ans les aides de l'État pour le logement, et s'est engagé avec l'État dans l'élaboration puis la mise en œuvre d'un Plan Départemental de l'Habitat. Celui-ci a fait l'objet d'une concertation auprès des maires et présidents d'intercommunalités, puis auprès des bailleurs sociaux et autres partenaires concernés. Il a été validé par l'Assemblée départementale en juin 2009.

Le PDH fixe des orientations pour toute la production de logement pour la période 2009-2012 en tenant compte des enjeux d'aménagement et d'équilibre du territoire. Il s'agit de lutter contre l'étalement urbain, notamment pour préserver certaines zones naturelles ou agricoles.

Le PDH propose de produire près de 1 900 logements locatifs sociaux familiaux par an, soit près du double de la production réalisée jusqu'en 2008. Ces objectifs de production, déclinés à l'échelle intercommunale, ont fait l'objet d'une concertation et sont partagés avec les communautés de communes.

Le Conseil général propose un accompagnement technique et financier aux collectivités locales, une contractualisation avec les partenaires, une politique foncière et le développement du locatif social dans la seconde génération des contrats de territoire conclus entre le Conseil général et les intercommunalités.

1.2.3 - Les autres politiques sectorielles départementales

- **Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)** vise à définir, dans le département et pour une période donnée, les objectifs et les moyens devant permettre aux personnes en difficulté d'accéder à un logement décent ou indépendant ou de s'y maintenir. **Le PDALPD de la Loire-Atlantique 2011-2015** fixe 4 axes prioritaires : Le développement de l'offre, l'accès à l'offre, la prévention des expulsions et contre l'habitat indigne et la lutte contre la précarité énergétique. Le PDALPD comprend 2 autres documents:
 - **Le Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion des personnes sans domicile (PDAHI)** a été institué par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Il prévoit l'évolution des besoins et des réponses pour l'insertion des personnes sans domicile. Le PDAHI vise trois objectifs stratégiques : Prévenir la mise à la rue, mettre en place un service public de l'hébergement et de l'accès au logement, et réorienter la prise en charge sociale des personnes en difficultés en privilégiant les actions facilitant l'accès au logement.
 - **Le Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)**. La lutte contre l'habitat indigne constitue l'une des priorités du département de Loire-Atlantique pour sa politique de l'habitat. Ce plan départemental constitue une des actions du PDALPD 2011-2015. Afin de renforcer la mobilisation des acteurs locaux sur ce champ, le Préfet a décidé en 2010 d'engager la création d'un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne regroupant les services de l'État, les collectivités et les acteurs concernés. Une réunion de lancement du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, présidé par le Sous-Préfet, a eu lieu en mai 2010. Un accord de l'ensemble des partenaires a été obtenu pour créer un pôle départemental. Ce pôle a pour objectif de renforcer la détection active des situations d'indignité, d'augmenter très significativement le nombre de situations traitées et de permettre une mobilisation collective et coordonnée des différents acteurs.
- **Le Schéma gérontologique de Loire-Atlantique 2011-2016** et son plan d'actions en faveur des personnes âgées est un document de référence pour tous les acteurs intervenant auprès des personnes âgées. Il apporte des perspectives d'actions qui contribueront au « bien vieillir » des personnes âgées.
- **Le plan d'actions en faveur des personnes en situation de handicap de Loire-Atlantique 2009-2014**. Les priorités départementales sont de tenir compte du vieillissement de cette population qui bénéficie des progrès de la médecine et de meilleures conditions de vie, de poursuivre le programme de création de places dans les structures de service et d'hébergement, et de continuer d'améliorer le fonctionnement de la Maison départementale des personnes handicapées.
- **Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage en Loire-Atlantique 2010-2016** : La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage impose aux communes de plus de 5000 habitants une obligation d'accueil des gens du voyage dans des conditions décentes, et vise à améliorer la prise en compte de l'habitat de cette population dans les territoires départementaux. Le bilan pour la Loire-Atlantique est plutôt positif en terme d'accueil, notamment au regard de la moyenne nationale. En effet, le taux de réalisation des aires d'accueil - effectives ou en cours- est de 78 %. Un nouveau Schéma pour 2010-2016 a été élaboré conjointement par le Conseil général et l'État afin de poursuivre la construction de solutions concrètes et d'élargir les axes travaillés. Trois axes principaux structurent la réflexion qui se décline en 30 fiches-actions : le stationnement, l'habitat et l'accès aux droits.

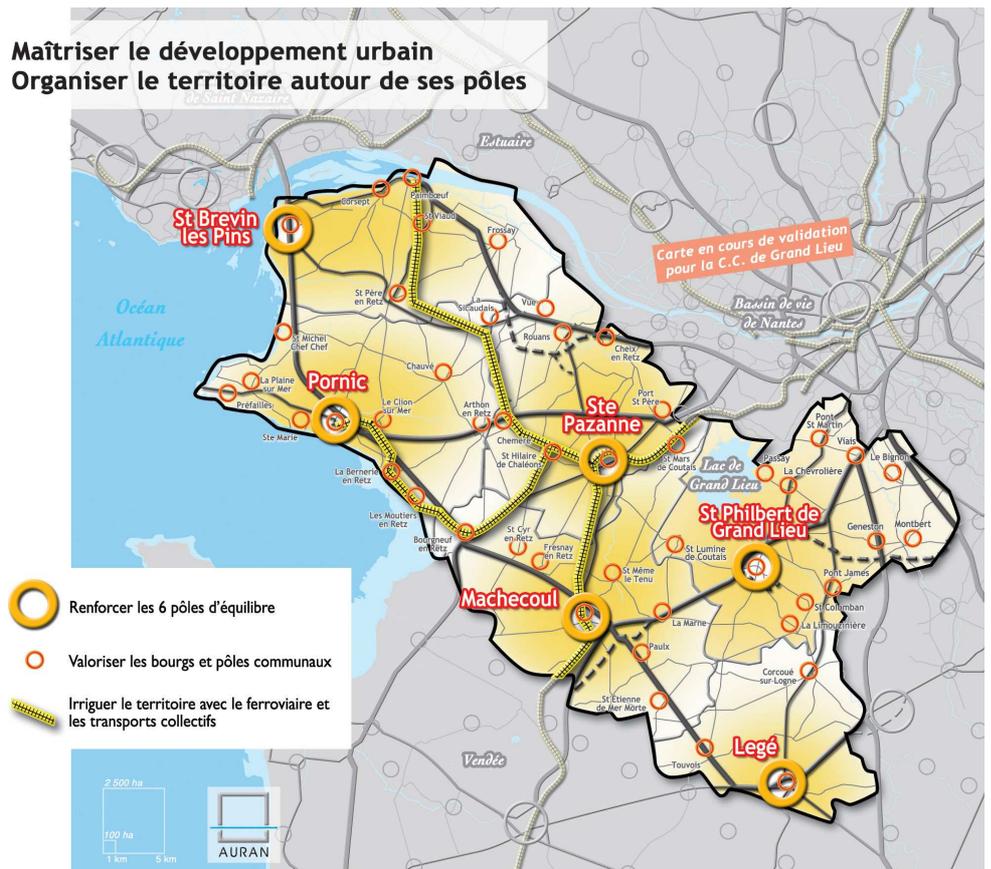
Le diagnostic des PLH des 3 communautés de communes de Sud Estuaire, de Pornic et de Cœur Pays de Retz a ainsi été mené au regard du socle de référence existant à l'échelle du périmètre du SCOT et à l'échelle départementale.

1.3 - Composition du territoire des 3 communautés de communes

Le territoire situé en Loire-Atlantique à proximité des agglomérations nantaise et nazairienne, se compose des 3 communautés de communes de Sud Estuaire, de Pornic et de Cœur Pays de Retz, et regroupe 21 communes.

Le maillage urbain défini dans le PADD du SCOT du Pays de Retz s'organise autour des pôles d'équilibre de St Brévin les pins, Pornic et Sainte Pazanne. Le maillage urbain vise à :

- o conforter les pôles d'équilibre,
- o renforcer les bourgs des communes et la structuration des zones agglomérées littorales,
- o valoriser les villages et les hameaux par leur patrimoine et leur inscription dans le site,
- o limiter le mitage à son emprise actuelle avec comme corolaire le renforcement des centralités urbaines,
- o respecter les grands paysages urbains, ruraux et littoraux.



Dans le PDH de la Loire-Atlantique, le schéma de développement de l'habitat identifie également les communes de Pornic, St Brévin et Sainte Pazanne parmi 15 pôles d'équilibre et les 9 pôles structurants. En outre, Paimboeuf apparaît comme une commune où la question du logement est prioritaire. Sur le reste du département, on compte 2 pôles urbains majeurs (agglomération de Nantes et Saint Nazaire), et 4 pôles urbains aux influences plus locales (Ancenis, Châteaubriant, Clisson et St Nicolas de Redon).

Le diagnostic des 3 communautés de communes de Sud Estuaire, de Pornic et de Cœur Pays de Retz s'attache à prendre en compte les interrelations que peuvent entretenir les 3 communautés de communes entre elles et avec les autres territoires limitrophes du SCOT et du reste du département.

2 - UN TERRITOIRE QUI TEMOIGNE D'UNE FORTE ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE

2.1 - Plusieurs facteurs d'attractivité

2.1.1 - Un cadre de vie de qualité

Situées dans Les Pays de la Loire, dans le Département de la Loire-Atlantique au bord de l'océan atlantique, les trois communautés de communes de Sud Estuaire, Cœur Pays de Retz et de Pornic bénéficient d'un cadre de vie recherché compte tenu :

- **d'un environnement remarquable** et abrite des milieux naturels d'une grande diversité dont la flore et la faune sont inventoriées et souvent protégées (ZNIEFF, Natura 2000, ...).
- **de paysages et de patrimoines de qualité**, composés du littoral et des bords de l'estuaire de la Loire ainsi que de patrimoines préservés véritables atouts pour le tourisme balnéaire, le tourisme vert et le tourisme culturel.

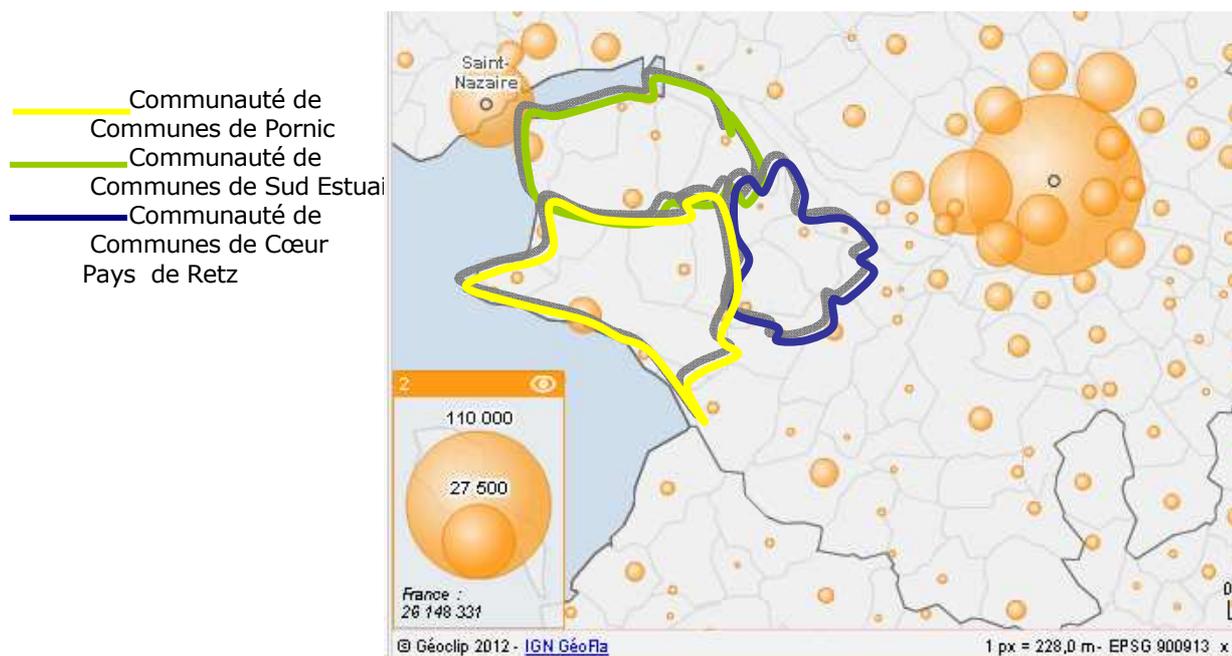
2.1.2 - Une proximité de pôles d'emplois majeurs

Les trois communautés de communes se situent entre deux pôles d'emplois importants, Nantes et Saint-Nazaire, et bénéficient d'une très bonne accessibilité :

- routière avec notamment la liaison routière Nantes-Pornic,
- et ferroviaire avec la liaison ferrée Nantes-Pornic, avec un embranchement à Ste-Pazanne vers St-Gilles-Croix-de-vie.

Le territoire des 3 Communautés de communes comprend également plusieurs pôles d'emplois « internes » : Pornic et St-Brévin, mais également St-Père-en-Retz, Paimboeuf et Sainte-Pazanne. Les communes de Pornic et de Paimboeuf comptent ainsi plus d'emplois que d'actifs occupés (respectivement 118 emplois et 110 emplois pour 100 actifs occupés), et les communes de St Brévin les Pins et Saint Père en Retz comptent presque autant d'emplois que d'actifs occupés (respectivement 97 emplois et 93 emplois pour 100 actifs occupés).

Répartition des emplois en 2008



Le territoire bénéficie ainsi de plusieurs sources d'attractivité résidentielle autant en résidences principales qu'en résidences secondaires.

2.2 - Un territoire en très forte croissance démographique

2.2.1 - +1800 nouveaux habitants par an

Avec une population estimée à 76 386 habitants en 2008, le territoire des trois communautés a connu de fortes croissances démographiques sur la période récente : +2,69%/an entre 1999 et 2008 (contre 1,14%/an à l'échelle du département) soit 1 803 habitants supplémentaires par an.

Parmi les 3 Communautés de communes, **Cœur Pas de Retz témoigne d'une croissance démographique particulièrement élevée avec +3.2%/an entre 1999 et 2008.**

Evolution démographique depuis 1990	Population en 2008	Evolution 1990-1999	Evolution 1999-2008	Habitants suppl / an 1999-2008
CC Pornic	32 954	1,42%/an	2,65%/an	+ 769
CC Sud Estuaire	26 991	1,47%/an	2,43%/an	+ 583
CC Cœur Pays Retz	16 441	1,93%/an	3,20%/an	+ 451
3 CC	76 386	1,42%/an	2,69%/an	+ 1 803
Communes littorales	39 360	1,78%/an	2,59 %/an	+ 898
Communes non littorales	37 026	1,05%/an	2,8%/an	+ 904
Département	1 255 871	0,84%/an	1,14%/an	13 486

Source : INSEE

Les fortes croissances démographiques du territoire, déjà identifiées dans le diagnostic du SCOT (données démographiques de 2005), se sont ainsi poursuivies jusqu'en 2008.

Depuis 2008, le volume de logements autorisés sur le territoire s'est globalement bien maintenu malgré une baisse ponctuelle en 2009, ce qui s'est vraisemblablement traduit par un maintien d'une croissance démographique élevée.

Variation des habitants 1999-2008	issus du solde naturel	issus du solde migratoire
CC Pornic	+ 31	+ 738
CC Sud Estuaire	+ 61	+ 522
CC Cœur Pays Retz	+ 140	+ 311
3 CC	+ 231	+ 1571
Communes littorales	- 24	+ 923
Communes non littorales	+ 256	+ 649

Source : INSEE

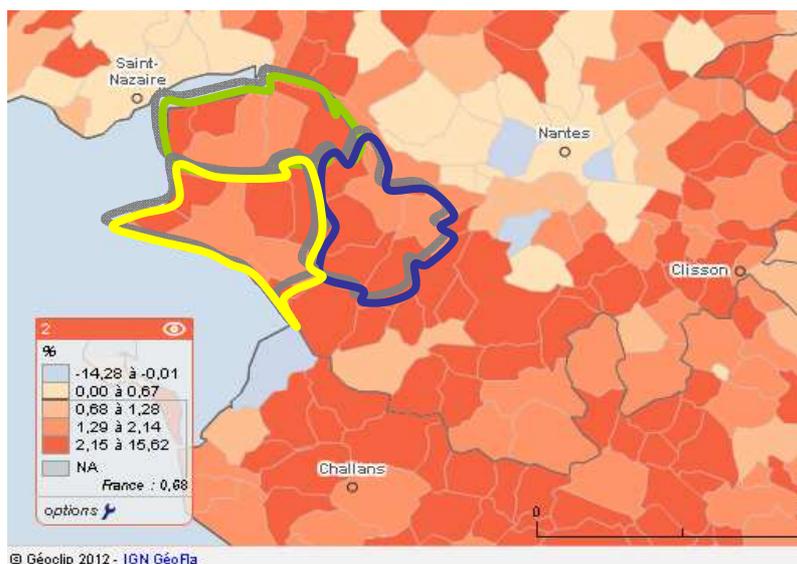
La croissance démographique est alimentée par un solde naturel positif, mais surtout par des flux migratoires très importants. Dans les communes littorales, le solde naturel est négatif, la croissance démographique est ainsi exclusivement alimentée par l'arrivée de populations extérieures.

2.2.2 - Une croissance démographique qui s'étend de plus en plus loin des pôles d'emplois, d'équipements et de services

L'évolution de la croissance démographique sur le département et sur le territoire montre une **tendance à la périurbanisation et à l'étalement urbain qui s'est accélérée ces dernières années** :

- A l'échelle du département, la croissance démographique des 3 Communautés de communes est ainsi depuis longtemps plus forte que dans l'ensemble du département mais l'écart s'est amplifié sur la dernière période 1999-2008.
- **A l'intérieur du territoire des 3 Communautés de communes, on observe également une tendance à une diffusion de la croissance.** Plusieurs communes qui ne sont pas des communes pôles qui disposent parfois de peu d'équipements, de services ou de commerces ont ainsi connu des croissances démographiques supérieures à 3%/an, comme Arthon en Retz 3.05%/ an entre 1999 et 2008 (1.56%/an entre 1990 et 1999), 3.16%/an à Frossay (0.06% 1990-99), 3.33%/an à Corsept (2.08%/an 1990-99), 3.36%/an à Chéméré (1.02%/an 1990-99), 3.61%/an à Vue (1,3%/an 1990-99, Chauvé 3.85%/an (0.77% 1990-1999), et Cheix en Retz 4.37%/an (2.04%/an 1990-99).

Evolution de la population 1999-2008



2.3 - Une attractivité résidentielle qui s'exprime différemment sur le territoire

2.3.1 - Les communes périphériques de l'agglomération nantaise et rétro-littorales : des communes qui accueillent de très nombreux jeunes ménages familiaux

Les communes périphériques de l'agglomération nantaise et les communes rétro-littorales témoignent d'une croissance démographique élevée et d'un vieillissement moyen qui s'accompagnent d'un desserrement des ménages¹ souvent modéré.

L'augmentation de la croissance démographique est la plus importante dans les communes de la Communauté de communes de Cœur Pays de Retz qui sont sous pression résidentielle de l'agglomération nantaise, et est de plus en plus importante dans les communes rétro-littorales qui étaient restées dans la décennie 1990 dans une croissance modérée (voir tableau de l'évolution démographique depuis 1990).

Le vieillissement de la population locale est dans la tendance départementale : la population de plus de 60 ans a augmenté de 16% et représente 18% de la population totale dont 7% a plus de 75 ans (17% d'augmentation dans le département et 20% de la population de plus de 60 ans dont 8% de plus de 75 ans). Dans la Communauté de Communes de Cœur Pays de Retz, le vieillissement est particulièrement modéré, avec une augmentation de 15% de la population de plus de 60 ans entre 1999 et 2008, qui représente 16% de la population totale de 2008, dont 6% de plus de 75 ans. Entre 1999 et 2008, le poids de la population de plus de 60 ans a ainsi diminué. **Le vieillissement est plus marqué dans la communauté de communes de Sud Estuaire, où l'arrivée de la population familiale de l'agglomération nantaise ou du littoral est plus récente.**

Le desserrement issu du vieillissement est fortement contrebalancé par l'arrivée d'une population familiale sur le territoire. Dans les communes non littorales, la taille des ménages en 2008 est supérieure à 2,5 personnes par ménages et les ménages avec enfants représentent 45% de l'ensemble des ménages, soit des valeurs supérieures au département pour un rythme de desserrement

¹ Décohabitation juvénile = les jeunes adultes qui partent de chez leurs parents, et décohabitation par éclatement familial = séparations.

identique (2.28 personnes par ménages et 37% de ménages avec enfants). Dans la Communauté de Communes de Cœur Pays de Retz, le poids des ménages familiaux est très important avec une taille de ménages de 2.6 en 2008, un desserrement limité (-0.24%/an) et des ménages avec enfants représentant 47% de l'ensemble des ménages.

2.3.2 - Les communes littorales : des communes qui accueillent des ménages âgés et d'âge mûr composant de petits ménages

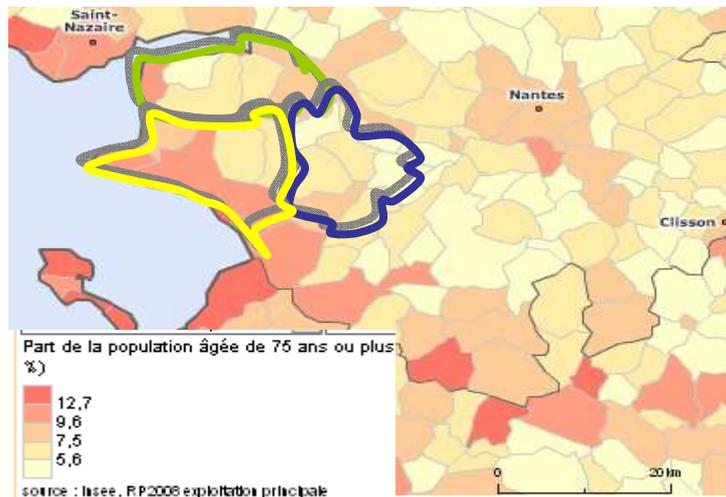
Les communes du littoral se caractérisent par des fortes croissances démographiques et un desserrement des ménages important.

La croissance démographique dans les communes littorales a ainsi été de 2.8%/an entre 1999 et 2008 et jusqu'à 3.52%/an aux Moutiers en Retz, 3.59%/an à St Michel Chef Chef et 4.54%/an à La Plaine sur mer.

Le desserrement est plus prononcé que sur le reste du territoire et du département alimenté par le vieillissement de la population locale et l'arrivée d'une population extérieure d'âge mûr à âgée se composant le plus souvent de petits ménages :

- o Le solde naturel est négatif sur les communes du littoral,
- o La population de plus de 60 ans a augmenté de 32% entre 1999 et 2008 et représente 30% de la population en 2008 dont 11% a plus de 75 ans,
- o La taille de ménages sur les communes du littoral est de 2.19 personnes, soit une taille inférieure au département (2.28 personnes),
- o Les ménages avec enfants représentent 31% des ménages (37% à l'échelle du département).

Poids de la population de plus de 75 ans



2.4 - Des revenus légèrement inférieurs à ceux du département

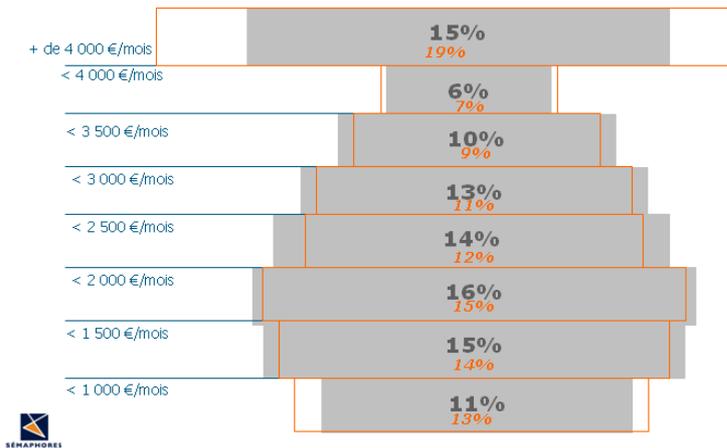
Les revenus moyens des ménages fiscaux du territoire sont légèrement inférieurs à ceux de l'ensemble du département de Loire-Atlantique, avec :

- o 2 647 €/mois/ménage pour la Communauté de communes de Sud Estuaire ;
- o 2 762 €/mois/ménage pour la Communauté de communes de Cœur Pays de Retz ;

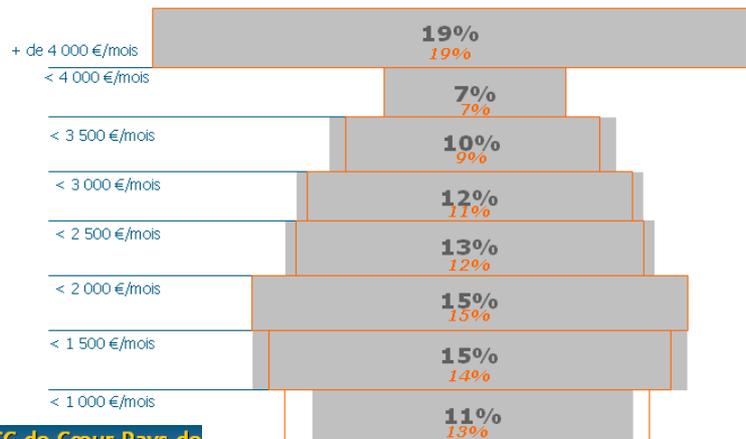
- 2 844 €/mois/ménage pour la Communauté de communes de Pornic, soit une valeur proche de celle du Département (2 842 €/mois/ménage).

Les pyramides des revenus² des ménages des 3 communautés de communes soulignent la présence importante de ménages aux revenus modestes à modérés : 42% des ménages fiscaux de la Communauté de communes de Sud Estuaire disposent de moins de deux SMIC/mois, 41% dans la Communauté de communes de Pornic, 39% dans la Communauté de communes de Cœur Pays de Retz, pour une taille de ménages partout supérieure à deux personnes.

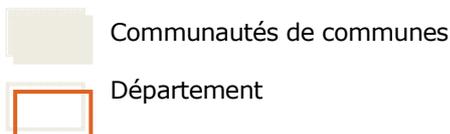
Pyramide des revenus des ménages fiscaux de la CC de Sud Estuaire en 2008



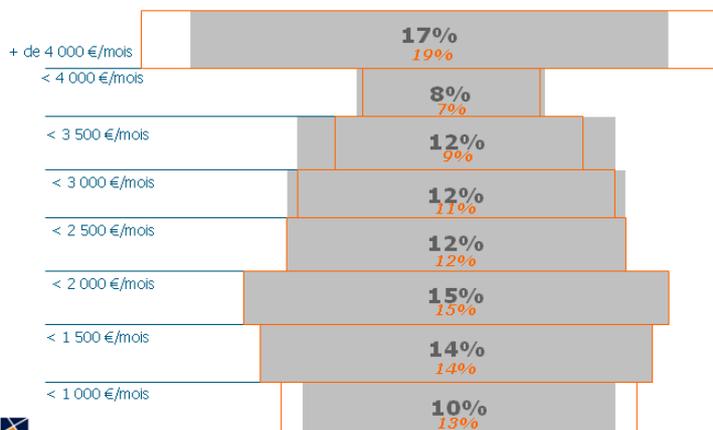
Pyramide des revenus des ménages fiscaux de la CC de Pornic en 2008



Source : DGI – réalisation Sémaphores



Pyramide des revenus des ménages fiscaux de la CC de Cœur Pays de Retz en 2008



² La pyramide des revenus permet d'estimer la part des ménages concernée par chaque tranche de revenu.

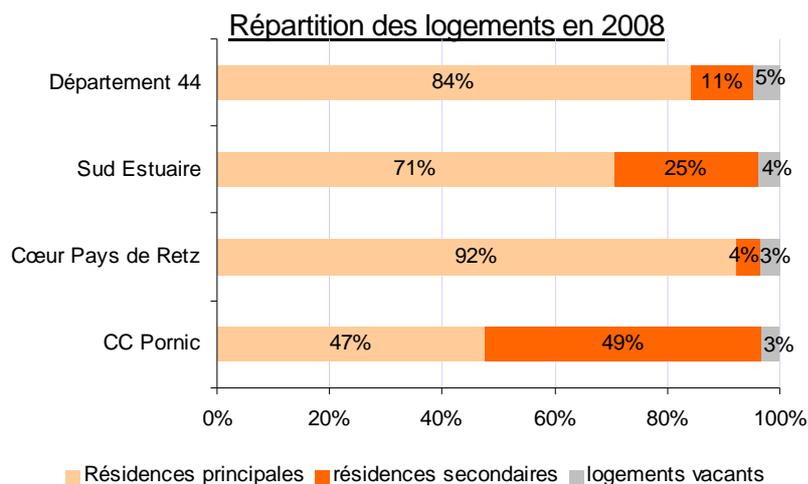
3 - UNE FAIBLE DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

3.1 - Un parc existant caractérisant un territoire périurbain et littoral

3.1.1 - Un parc de résidences principales en périurbain et de nombreuses résidences secondaires sur le littoral

La composition du parc de logements du territoire traduit l'attractivité résidentielle en résidences principales et en résidences secondaires. En 2008, on recensait sur le territoire des 3 Communautés de communes : 60% de résidences principales, 36% de résidences secondaires et 3% de logements vacants.

La composition du parc de logements diffère néanmoins fortement selon les territoires avec une majorité de résidences secondaires dans les communes littorales (50% des résidences secondaires et 47% de résidences principales) et une quasi-absence dans les communes non littorales (5% de résidences secondaires et 91% de résidences principales).



Source : INSEE

Concernant la vacance, on peut noter qu'elle est globalement faible et représente en moyenne 3% des logements selon l'INSEE, soit un taux légèrement en-dessous du taux départemental (5% à l'échelle de la Loire-Atlantique). Ce niveau de vacance est caractéristique de marchés de logement tendus. Seules les communes de Frossay, St Père en Retz et Paimboeuf dépassent la vacance départementale avec respectivement 6%, 6% et 8% de logements vacants.

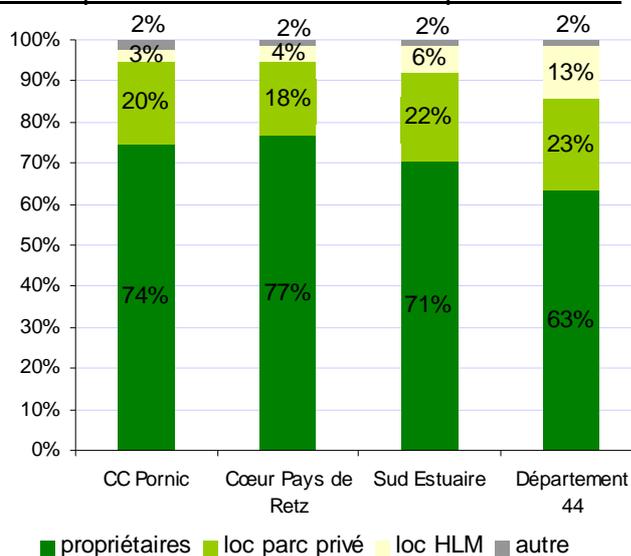
3.1.2 - Des résidences principales dominées par le modèle résidentiel de la maison individuelle en propriété

Le modèle résidentiel de la maison individuelle en propriété est fortement représenté sur le territoire des 3 Communautés de communes.

- En 2009, **73% des résidences principales sont occupées par des propriétaires** et jusqu'à 84% à Vue et à Frossay, 87% à Cheix en Retz. Les communes ont un taux au-dessus de 68% à l'exception de Paimboeuf avec 55% de propriétaires-occupants.

- o En 2008, **89% des logements sont individuels** avec seulement deux communes disposant de moins de 86% de logements individuels : St-Brévin-les- Pins (75%) et Paimboeuf (65%).

Mode d'occupation des Résidences Principales en 2009



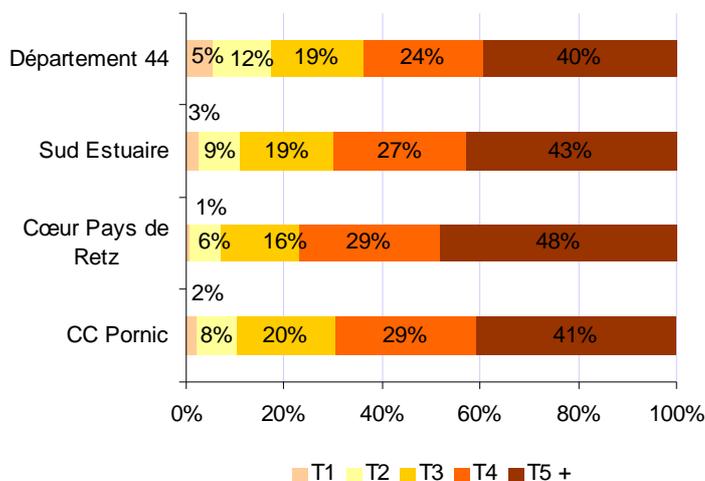
Source : FILOCOM

3.1.3 - Une surreprésentation de grands logements

Les grands logements sont surreprésentés sur le territoire. A l'échelle des 3 Communautés de communes, 71% des résidences principales sont des T4 et plus (contre 64% en Loire-Atlantique) avec une moyenne de 76% dans les communes non littorales (67% dans les communes du littoral).

A l'inverse, les petites surfaces sont peu nombreuses : en 2008 on compte 10% de T1-T2 pour les trois communautés de communes (17% en Loire-Atlantique), et seulement 6% à Chauvé, à Ste Pazanne, à Vue, 5% à Arthon en Retz, à St Hilaire de Chaléons, à Frossay, 4% à Cheix en Retz, 3% à St Viaud et 2% à Corsept. Dans les communes du littoral, 13% des résidences principales sont des T1 et T2.

Typologie des Résidences Principales en 2008



Source : INSEE

3.2 - Un parc locatif social faible et dispersé

3.2.1 - 3,4% de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales en 2010...

En 2010, on comptabilisait **1 140 logements locatifs sociaux sur les trois communautés en 2010, soit 3,4% des résidences principales** (aucune commune du territoire n'est soumise à l'art 55 loi SRU), contre 12.8% des résidences principales en moyenne sur l'ensemble du département.

Le parc locatif social se répartit sur l'ensemble des communes du territoire. Il se concentre dans les villes-centre de **Sainte Pazanne** (48% du parc de Cœur Pays de Retz), de **Pornic** (45% du parc de la Communauté de communes de Pornic) et de **St Brévin les Pins** (40% du parc de Sud Estuaire) ainsi que dans la commune de **Paimboeuf** (41% du parc de Sud Estuaire). En 2010, les communes de Port Saint Père et de Vue ne disposaient pas de parc locatif social en 2010 mais des projets étaient engagés pour 2011 et 2012.

Le parc locatif social est relativement faible sur le territoire et particulièrement dans les communes-pôles comme la commune de **Pornic** où il représente 2,6% des résidences principales, et également à Sainte Pazanne où il représente 4,1% des résidences principales et à St Brévin avec 4,1% des résidences principales. Seule la commune de **Paimboeuf dispose d'un parc social important** qui représente 16.7% des résidences principales.

	Logements HLM total 2010	taux 2010 (sur RP 2008)
CC Pornic	388	2,5%
Arthon-en-Retz	10	0,8%
La Bernerie-en-Retz	36	2,7%
Chauvé	4	0,4%
Les Moutiers-en-Retz	6	0,9%
La Plaine-sur-Mer	37	2,2%
Pornic	171	2,6%
Préfailles	43	6,6%
Saint-Michel-Chef-Chef	81	3,7%
Cœur Pays de Retz	170	2,6%
Cheix-en-Retz	8	2,7%
Chéméré	35	4,1%
Port-Saint-Père	0	0,0%
Rouans	16	1,6%
Saint-Hilaire-de-Chaléons	30	4,0%
Sainte-Pazanne	81	4,1%
Vue	0	0,0%
Sud Estuaire	582	5,0%
Corsept	35	3,7%
Frossay	5	0,5%
Paimboeuf	240	16,7%
Saint-Brevin-les-Pins	230	4,1%
Saint-Père-en-Retz	45	2,7%
Saint-Viaud	27	3,2%
3 CC	1 140	3,4%
Département 44	70 685	12,8%

source : EPLS

3.2.2 - ... et quelques logements communaux

Le parc de logements communaux compte à 59 logements locatifs en 2012 (1^{er} janvier). Les logements communaux représentent, à l'échelle des 3 communautés de communes, 0.2% de l'ensemble des résidences principales et 0.7% des résidences principales occupées par des locataires.

Logements communaux CC Cœur Pays de Retz	Logements communaux	dont non conventionnés
CHEIX-EN-RETZ	0	0
CHEMERE	4	4
PORT-SAINT-PERE	17	5
ROUANS	4	4
ST HILAIRE DE CHALEONS	0	0
STE PAZANNE	10	4
VUE	3	3
TOTAL	38	20

Logements communaux CC de Sud Estuaire	Logements communaux	dont non conventionnés
CORSEPT	0	0
FROSSAY	0	0
PAIMBOEUF	0	0
ST BREVIN LES-PINS	5	5
ST PERE EN RETZ	0	0
ST VIAUD	0	0
TOTAL	5	5

Logements communaux CC de Pornic	Logements communaux	dont non conventionnés
ARTHON-EN-RETZ	0	0
LA BERNERIE-EN-RETZ	0	0
CHAUVE	2	2
LES MOUTIERS-EN-RETZ	2	0
LA PLAINE-SUR-MER	5	5
PORNIC	4	4
PREFAILLES	3	3
ST MICHEL CHEF-CHEF	0	0
TOTAL	16	14

Parmi les logements communaux, 20 logements sont conventionnés et comptabilisés comme une offre locative sociale.

Le nombre de logements communaux est faible, mais ils constituent néanmoins une offre locative le plus souvent à loyer modéré (même si le logement n'est pas conventionné).

3.2.3 - Une dispersion du parc locatif social

La localisation des logements locatifs sociaux sur le territoire souligne une certaine dispersion du parc social.

Il n'y a pas de véritables centralités identifiées. En effet 45% du parc locatif social de la Communauté de Communes de Pornic se trouve dans la commune pôle de Pornic. Dans la Communauté de Communes de Cœur Pays de Retz ; 48% du parc locatif social de la Communauté de Communes se trouve dans la commune pôle de Sainte Pazanne. Dans la Communauté de Communes de Sud Estuaire, les centralités sont plus identifiées avec 40% du parc situé dans la commune pôle de St Brévin et 41% à dans la commune de Paimboeuf.

3.2.4 - Un parc public aux caractéristiques différentes selon les territoires

Les caractéristiques du parc locatif social diffèrent selon les Communautés de communes.

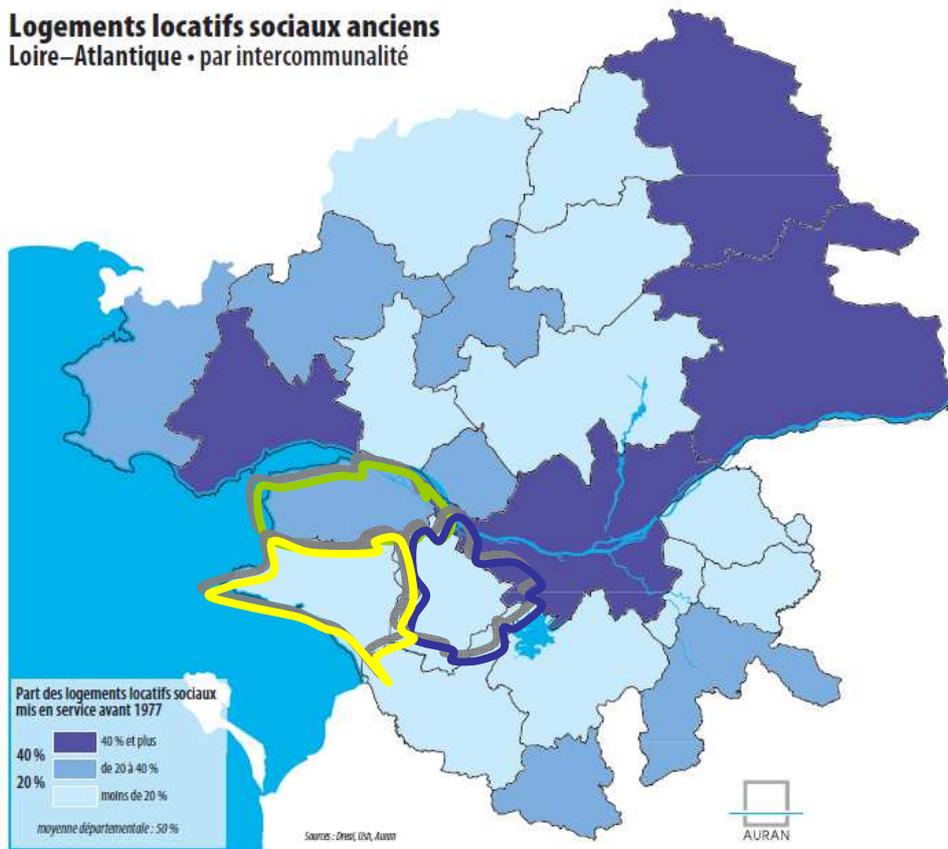
La commune de Paimboeuf a eu une activité de production de logements locatifs sociaux plus «historique» que les autres communes. Avec le parc de la commune de Paimboeuf et également celui présent à St Brévin les Pins, **la Communauté de communes de Sud Estuaire dispose d'un parc social relativement ancien composé de logements collectifs :**

- En 2010, 34% du parc locatif social date d'avant 1977 et 36% a été construit entre 1977 et 1990 (55% et 20% à l'échelle départementale).
- En 2010, 66,5% des logements en service sont collectifs (81% à l'échelle départementale), alors que le collectif ne concerne que 17% de l'ensemble des résidences principales de la commune.

Dans les Communautés de Communes de Pornic et de Cœur Pays de Retz, l'activité de production de logements locatifs sociaux est plus récente : En 2010, près de 57% du parc de Cœur Pays de Retz date d'après 1989 et 61% dans la Communauté de communes de Pornic, (25% à l'échelle départementale).

Dans la Communauté de communes de Cœur Pays de Retz, 89% du parc est composé de logements individuels, à l'image du parc de résidences principales (95% de logements individuels). **Dans la Communauté de communes de Pornic, les formes d'habitat du parc social sont plus diversifiées** avec 36% de logements locatifs sociaux collectifs.

Logements locatifs sociaux anciens
Loire-Atlantique • par intercommunalité

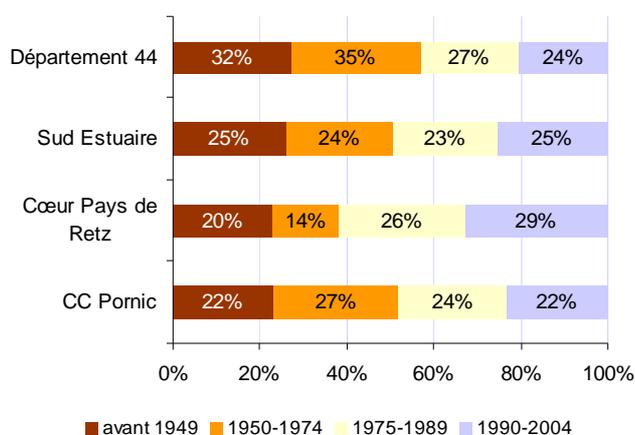


3.3 - Un parc existant assez bien entretenu mais énergivore

3.3.1 - Des résidences principales relativement récentes

Près d'un quart des résidences principales du territoire des 3 Communautés de communes a été construit avant 1949, soit une valeur inférieure à la moyenne départementale (35%). **Ces logements anciens se situent généralement dans les centres-villes et centres de village de l'ensemble des communes du territoire.** Dans les communes non littorales, le parc d'avant 1949 représente 28% de résidences principales et jusqu'à 30% à Chauvé, 31% à Rouans et Vue, 38% à Paimboeuf et 39% à Frossay.

Périodes de construction des résidences principales en 2008



Source : INSEE

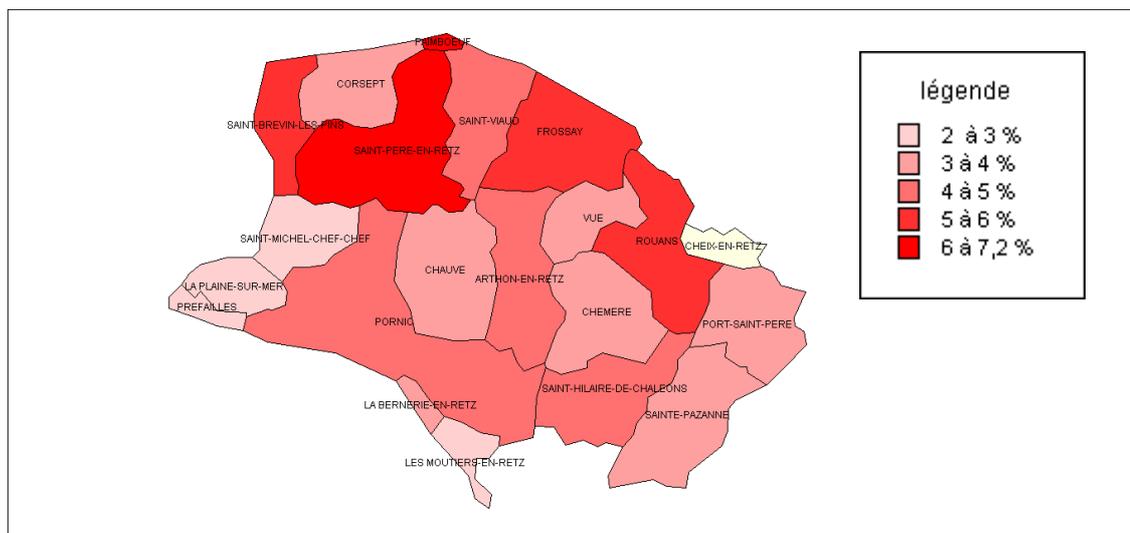
On recense également une part moins importante de logements semi-récents construits avant 1975 qu'à l'échelle départementale : 21% sur le territoire des 3 communautés de communes et 25% dans les communes littorales (contre 35% sur l'ensemble de la Loire-Atlantique).

3.3.2 - Un parc présentant des taux de vacance inférieurs aux moyennes départementales

Les 3 communautés de communes présentent des taux de vacance de 4.04% inférieurs à la moyenne départementale (5,47% en 2006).

Seule la commune de Paimboeuf et plus généralement les communes centrales du territoire ont des taux proches du niveau départemental. Toutefois, en valeur, leur nombre reste inférieur au nombre de logements vacants des communes les plus importantes comme Pornic ou St Brévin.

Taux de logements vacants en 2009



Source : FILOCOM 2009

L'ensemble du territoire présente en 2009 des taux de vacance relativement faibles par rapport au reste du département avec des taux en moyenne de :

- 3,9% sur la communauté de communes de Coeur Pays de Retz
- 3,4% sur la communauté de communes de Pornic
- 5,4% sur la communauté de communes de Sud Estuaire
- Département : 5,5%
- Région PDL : 6,3%

Les plus forts taux se retrouvent sur la Communauté de communes des Sud Estuaire avec des taux dépassant les 6% sur St Père en Retz et Paimboeuf. (les données sur Cheix en Retz ne sont pas renseignées)

Des taux inférieurs à 3 % ou 4% font état d'un dysfonctionnement des marchés et d'une forte tension sur les prix.

En 2006, les chiffres INSEE comptabilisaient 1 953 logements vacants sur l'ensemble du territoire, mais seulement 453 étaient vacants depuis plus de 3 ans (vacance structurelle).

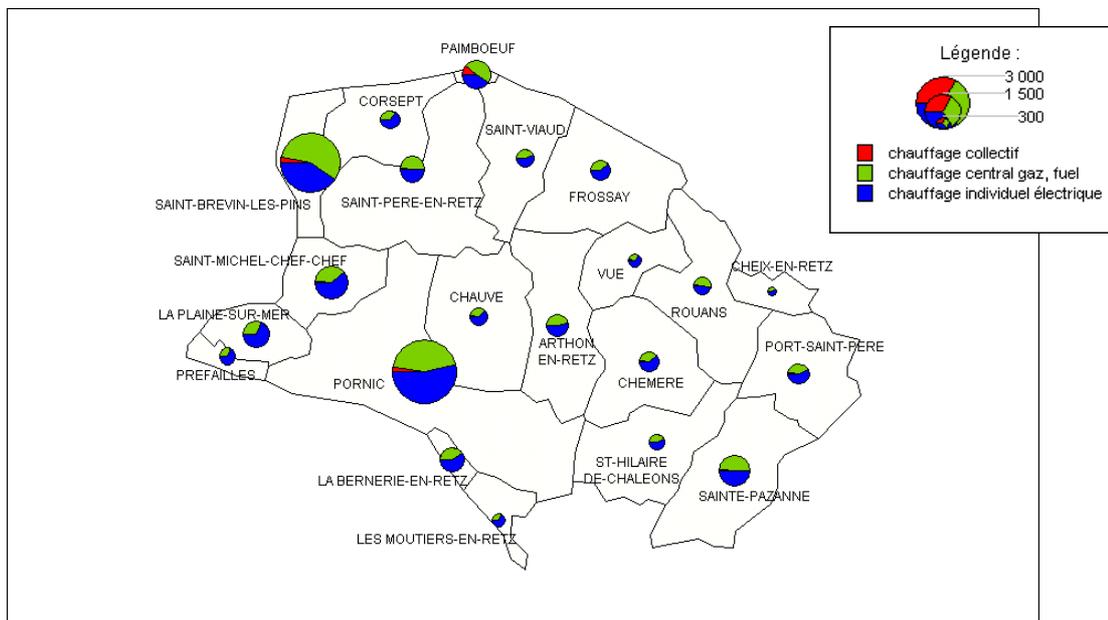
3.3.3 - Un parc « tout électrique » plus important que sur le reste du département.

Le nombre de logements avec chauffage électrique est plus fort que sur le reste du département avec 44,8% des logements contre 31,6% sur l'ensemble de la Loire-Atlantique. **Ce parc est à rapprocher des modèles les plus énergivores où le chauffage tout électrique domine.** En effet, si le chauffage électrique peut être rentable dans un logement très bien isolé aux normes actuelles, il perd de son attrait dans un logement peu ou mal isolé. Les modes constructifs (parpaing et bétons) antérieurs aux années 90 démontrent pour la plupart de faibles capacités d'isolation.

Les taux de chauffage central fuel et gaz sont aussi plus faibles que sur l'ensemble du territoire (35,4% contre 47,8% en Loire-Atlantique)

Le chauffage collectif est quasi inexistant mis à part quelques immeubles à Pornic ou St Brévin.

Répartition des types de chauffage des logements en 2007



Source : INSEE

3.3.4 - Des caractéristiques du parc existant favorisant les fortes consommations énergétiques

Les consommations d'énergies pour un logement varient selon le nombre d'habitants et leurs modes de vie, mais également selon l'âge du logement, sa forme d'habitat et son mode de chauffage.

Les caractéristiques du parc de résidences principales du territoire des 3 Communautés de communes laissent penser que le potentiel de logements fortement consommateurs d'énergie est important :

- **Une partie des logements avant 1975** (date des premières réglementations thermiques) : 45% du parc de résidences principales du territoire des 3 Communautés de communes et jusqu'à 71% des résidences principales de Paimboeuf. **Ces logements anciens notamment ceux construits entre 1949 et 1974 et qui n'ont pas été rénovés sont généralement très consommateurs d'énergie.**
- **Les formes d'habitat:** l'importance des maisons individuelles, modèle qui consomme proportionnellement plus qu'un logement collectif. En effet les maisons sont généralement non mitoyennes et la déperdition par les parois (murs et combles) s'en trouve largement plus importante.
- **Les anciennes résidences secondaires de qualité de construction moyenne** (car la vocation initiale était une occupation estivale) : une partie de ces résidences a été transformée en **résidences principales** sans travaux de rénovation énergétique et sont donc très consommatrices d'énergie.

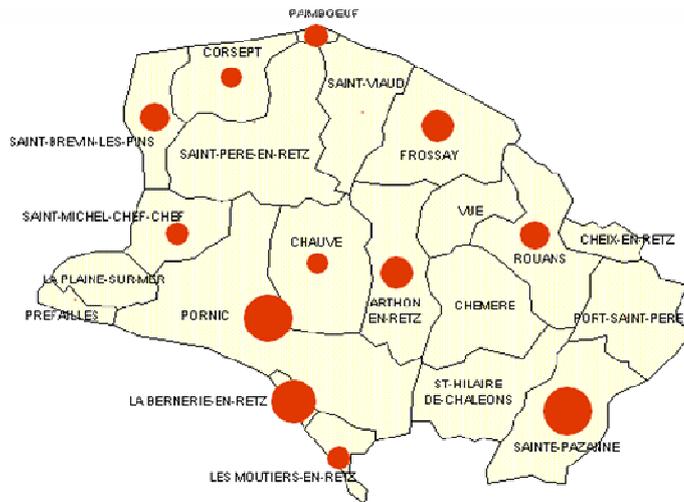
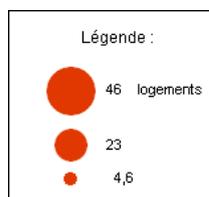
Les logements très consommateurs d'énergies peuvent fragiliser les ménages occupants dans un contexte d'augmentation continue des prix des énergies. Les acteurs du territoire, et

notamment les CCAS, observent le **développement de situations de précarité énergétique, de ménages n'arrivant pas à faire face aux factures énergétiques de leur logement.**

3.3.5 - Un volume de logements potentiellement indignes modéré, mais des situations repérées par les services sociaux

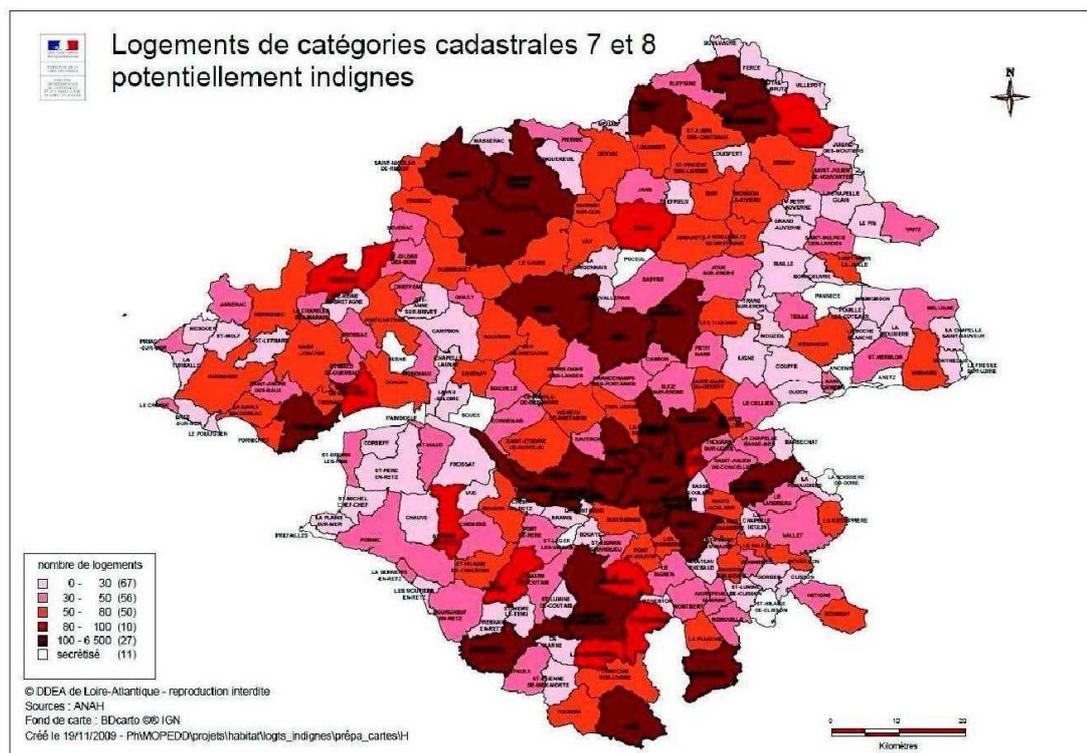
Le parc privé potentiellement indigne (PPPI), classé 7 ou 8 et occupé par des publics fragiles représente 275 logements en 2009 répartis sur l'ensemble du territoire.

(Définition : le parc potentiellement indigne comptabilise les logements classés 7 et 8 au cadastre, soit des logements très dégradés, occupés par des personnes dont les revenus sont inférieurs à 60% des loyers HLM) Ces données calculées à partir de données statistiques et de fichiers cadastraux pas toujours mis à jour, sont à prendre avec beaucoup de précaution.)



Nombre de logements classés 7 et 8 (FILOCOM 2009)

Ces données sont à rapprocher des chiffres départementaux du PPPI. Il apparaît alors que le territoire, hormis la commune d'Arthon et Ste Pazanne, ne présente pas de taux significatifs.



3.3.6 - Des actions d'amélioration de l'habitat qui ont assez bien fonctionné

Plusieurs OPAH ont permis l'amélioration du parc notamment des propriétaires occupants retraités avec 496 logements améliorés et 94% des objectifs atteints chez les occupants.

Sur ce champ, 60% des travaux sont liés à des problématiques d'économies d'énergie. Les travaux liés au maintien à domicile représentent 17% des demandes.

Concernant l'activité sur le parc locatif, la dernière OPAH a rencontré davantage de difficultés pour s'imposer et les résultats sont atteints sur ce champ à 41% avec 51 logements locatifs conventionnés. Le bilan d'OPAH fait état de plusieurs facteurs de difficulté à la rénovation du parc locatif et sa mise en location à loyer social conventionné :

- Une concurrence importante du marché de la location touristique et des meublés,
- Une concurrence importante de la rénovation en accession notamment par des jeunes accédants,
- Un marché tendu : des opérations à loyer encadré difficiles à équilibrer,
- Un bâti spécifique en RDC et une contradiction réglementaire entre l'OPAH et certains P.L.U, notamment quand il s'agit de transformation d'usage ou surélévations. La réglementation locale pouvant restreindre sur certains secteurs les transformations d'usage.
- Un taux de vacance très faible, limitant le vivier de logements à rénover.

4 - UNE FORTE AUGMENTATION DU PARC DE LOGEMENTS ALIMENTÉE PAR UNE CONSTRUCTION NEUVE DYNAMIQUE

4.1 - Evolution du parc de logements

4.1.1 - Une augmentation favorable aux résidences principales

Dans un contexte de forte attractivité résidentielle, l'augmentation des logements sur la période 1999-2008 a été particulièrement soutenue sur le territoire des 3 Communautés de communes : +968 /an.

Cette hausse du parc est principalement due aux résidences principales qui ont fortement augmenté sur la période récente : + 33% entre 1999 et 2008 (+ 17% à l'échelle de la Loire-Atlantique) et jusqu'à + 48% à Ste-Pazanne, + 50% à Vue, + 60% à La Plaine sur Mer.

Les résidences secondaires augmentent relativement peu : + 4% entre 1999 et 2008 , augmentation essentiellement alimentée par les communes littorales puisque le volume de résidences secondaires baisse dans les communes non littorales (-13% entre 1999 et 2008).

Evolution des résidences principales et secondaires	Evolution du volume des RP	Evolution du volume des RS	Evolution du poids des RP	Evolution du poids des RS
CC Pornic	+ 32 %	5%	+ 13%	- 9%
CC Sud Estuaire	+ 33 %	-1	+ 9%	- 19%
CC Cœur Pays Retz	+ 36%	- 17%	+ 2 %	- 38%
3 CC	+ 33 %	4 %	+ 11 %	- 14 %
Communes littorales	+ 32 %	+ 4 %	+15 %	- 10 %
Communes non littorales	+ 34%	- 13%	+ 2%	-34 %
Département	+ 17 %	+ 7 %	+ 1 %	- 7 %

Source : INSEE

On observe en outre que le poids des résidences secondaires baisse dans l'ensemble des communes (non littorales comme littorales) et de manière plus prononcée que dans le département. Ce phénomène s'explique par les nombreuses transformations de résidences secondaires en résidences principales sur le littoral.

4.1.2 - Des modes d'occupation qui évoluent peu

La forte augmentation du volume des résidences principales a eu peu d'impact sur les modes d'occupation. En effet, les données INSEE montrent une évolution modérée des modes d'occupation entre 1999 et 2008. A l'échelle des 3 communautés de communes, le poids des propriétaires augmente (passant de 71% en 1999 à 73% en 2008, soit 2 points) et des locataires du parc privé (passant 21% en 1999 à 22% en 2008, soit 1 point).

L'évolution des modes d'occupation est plus marquée dans certaines communes :

- o Augmentation du poids des propriétaires occupants dans les communes d'Arthon en Retz (+4 points), de la Bernerie (+6 points), des Moutiers (+8 points),

- Augmentation du poids des locataires du parc privé dans les communes de St Hilaire de Chaléons (+3 points), de St Brévin (+3 points) et de Paimboeuf (+9 points).

Le nombre de propriétaires et de locataires a ainsi augmenté de manière importante sur le territoire et selon un rythme similaire à l'ensemble des résidences principales.

4.2 - Caractéristiques de la construction neuve

4.2.1 - Une construction neuve dynamique...

Le renouvellement du parc de logements s'est réalisé grâce à une activité de construction neuve dynamique, permettant d'assurer à la fois le maintien de la population existante et l'accueil de nouveaux ménages.

Entre 2006 et 2010, 843 logements ont été autorisés par an en moyenne sur le territoire des 3 Communautés de communes, soit un niveau légèrement inférieur à la période précédente (880 / an entre 2001 et 2005).

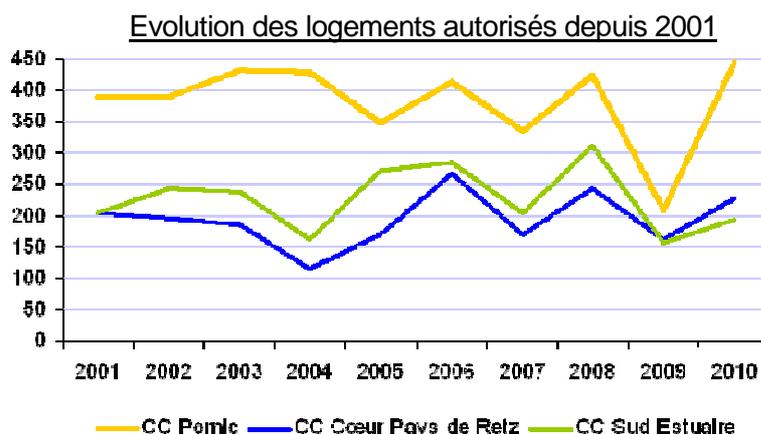
Construction neuve (logements autorisés)	Volume des logements autorisés 2006-2010	Evolution par rapport à la période 2001-2005	Logements neufs pour 1000 habitants (pop 2008)
CC Pornic	365 / an	- 8 %	11,1
CC Sud Estuaire	264 / an	-15%	9,8
CC Cœur Pays Retz	214 / an	+ 23%	13
3 CC	843 / an	- 4 %	11
Communes littorales	466 / an	- 9 %	11,8
Communes non littorales	377 / an	+ 2 %	10,2

Source : DRE SITADEL

Avec une moyenne de **11 logements neufs pour 1000 habitants**, l'activité de construction neuve est relativement dynamique sur le territoire comme sur l'ensemble de la Loire-Atlantique (10 logements neufs pour 1000 habitants), par rapport à une moyenne nationale de 8 logements neufs pour 1000 habitants.

A l'échelle communale, la construction neuve est particulièrement importante :

- **Dans les communes périphériques de l'agglomération nantaise où la pression résidentielle des ménages extérieurs est forte** : on compte jusqu'à 15 logements neufs / 1000 habitants à Chéméré, Cheix en Retz et Sainte Pazanne.
- **Sur le littoral, où la demande de logements est composée de résidences principales et secondaires** : on compte jusqu'à 15 logements neufs / 1000 habitants à la Plaine sur Mer, 18 aux Moutiers en Retz, 23 à Préfailles.



Source : SITADEL DRE

Comme ailleurs en France, la période récente a été marquée par une crise économique et immobilière, qui s'est ressentie dans l'activité de construction neuve et se traduit sur le territoire par une première baisse des logements autorisés en 2007, puis une deuxième en 2009.

La baisse de la construction neuve s'est surtout ressentie dans les communes littorales où la moyenne des logements autorisés a diminué de 9% entre 2001-2005 et 2006-2010, alors qu'elle s'est stabilisée dans les communes non littorales. Cette baisse est notamment due à la « pause » de la promotion immobilière sur les communes du littoral, compte tenu de la baisse de la demande en investissement locatif (défiscalisation) et, dans une moindre mesure, de la demande en résidences secondaires. La demande de ménages actifs en résidences principales s'est quant à elle maintenue sur toute la période.

4.2.2 - ... néanmoins en-deçà des projections du SCOT

Le PADD du SCOT du Pays de Retz prévoit des objectifs de production (avant intégration de la Communauté de communes de GrandLieu). Le PDH prévoit également des objectifs de production de logements définis en concertation avec les collectivités.

Atteinte des objectifs PDH de construction neuve	Volume des logements autorisés 2009-2010	Objectifs SCOT	objectifs 2009-2012 PDH	Atteinte des objectifs SCOT
CC Pornic	327 / an	333 à 512 / an	500 / an	64 à 100%
CC Sud Estuaire	148 / an	240 à 307 / an	300 / an	48 à 61 %
CC Cœur Pays Retz	195 / an	151-205 / an	200 / an	95 à 130 %
3 CC	670 / an	724 à 1024 / an	1000 / an %	65 à 92 %

Source : SITADEL, PDH, PADD SCOT

Le volume de logements autorisés en 2009-2010 dans les communautés de communes de Pornic et de Sud Estuaire est en deçà des objectifs fixés (64% et 48% des objectifs minimum du SCOT). La Communauté de Communes de Cœur Pays de Retz atteint ses objectifs (95%).

4.2.3 - Un début de diversification de la construction neuve

La maison individuelle reste la forme d'habitat la plus produite et la plus recherchée sur le territoire des 3 Communautés de communes sur tous les segments de marché (notamment dans les communes non littorales) :

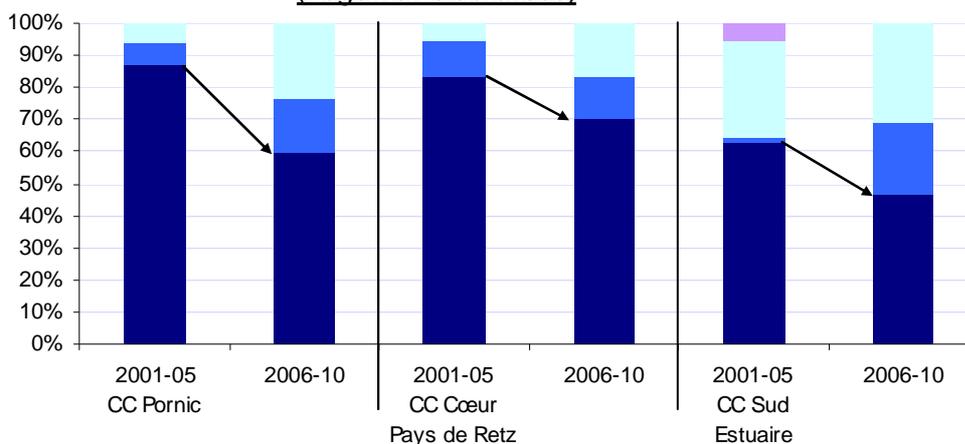
- En accession, les lots à bâtir sont les principaux biens recherchés,
- En location, les logements collectifs sont parfois difficiles à placer sur le marché privé voire dans le parc locatif social.

On observe néanmoins une tendance à la densification du bâti dans la construction neuve sur la période récente.

Entre 2001-2005 et 2006-2010, le poids de l'individuel pur dans la construction neuve a baissé sur l'ensemble du territoire au profit de formes d'habitat plus denses de l'individuel groupé et du collectif.

La diversification des formes d'habitat est la plus importante dans les communes littorales où le foncier est le plus cher et parfois rare : 53% d'individuel groupé et de collectif en 2006-2010 (contre 25% en 2001-2005). Dans les communes non littorales, la diversification des formes d'habitat est également en cours : 28% d'individuel groupé et de collectif en 2006-2010 (contre 15% en 2001-2005).

Evolution des formes d'habitat de la construction neuve entre 2001-2005 et 2006-2010 (Logements autorisés)



Source : SITADEL DRE

■ individuels purs ■ individuels groupés ■ collectifs ■ résidences

4.2.4 - Des consommations foncières importantes pour l'habitat

L'analyse des documents d'urbanisme et des campagnes de photographies aériennes réalisées dans le diagnostic du SCOT souligne les fortes consommations foncières sur le territoire.

Les espaces construits pour l'habitat entre 1999 et 2004 se situent pour une grande partie sur le littoral. Le diagnostic du SCOT souligne cependant que le reste du territoire (comprenant également les Communautés de communes de la région de Machecoul et de la Loire-Atlantique Méridionale) a connu une accélération du développement urbain en lien avec l'extension du bassin de vie de l'agglomération nantaise et avec des potentiels fonciers immédiatement disponibles importants. Ainsi entre 1999 et 2004, le développement de l'urbanisation résidentielle sur le périmètre du SCOT a été équivalent à celui constaté sur Nantes Métropole pour un nombre de logements 4 fois inférieur.

Depuis 2004, les fortes consommations d'espaces pour l'habitat se sont poursuivies compte tenu :

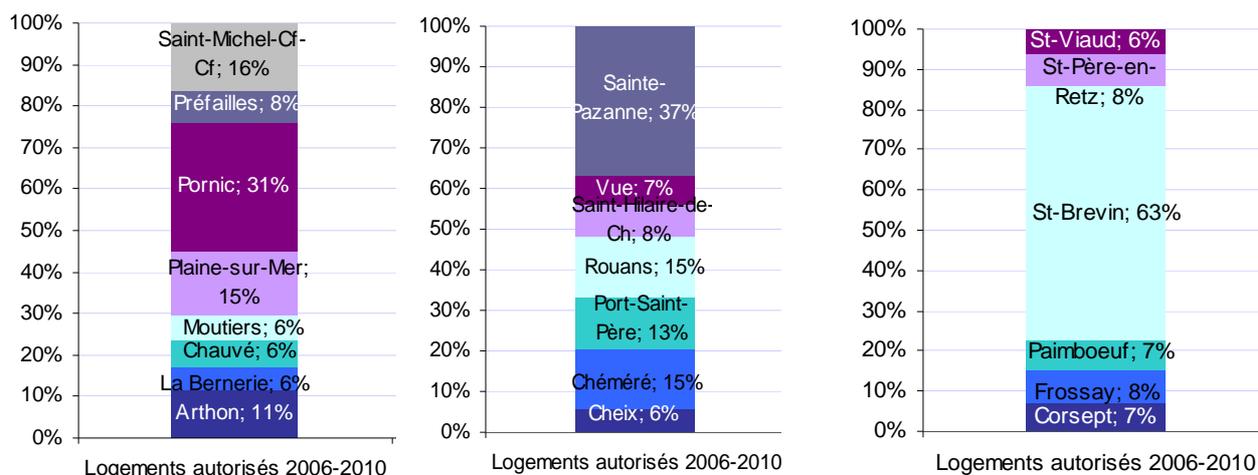
- o **du modèle résidentiel peu dense sur le territoire :** les maisons individuelles sont majoritaires dans la construction neuve sur le territoire des 3 Communautés de communes, et sont les plus consommatrices de fonciers. Entre 2007 et 2010 on comptait entre 11 et 12 logements / ha sur le territoire des 3 Communautés de Communes contre 18 à l'échelle départementale.

Consommation moyenne d'une maison individuelle 2004-2007 et 2007-2010				
	Individuel pur		Individuel groupé	
	2004-2007	2007-2010 et évol.	2004-2007	2007-2010 et évol
CC Sud Estuaire	1 141 m ²	1 159 m ² =	1 101 m ²	760 m ² -
CC de Pornic	1 166 m ²	1 114 m ² =	577 m ²	552 m ² =
CC Cœur Pays de Retz	1 237 m ²	1 080 m ² -	583 m ²	483 m ² -
Moyenne départementale	1 191 m ²	1 076 m ² -	526 m ²	520 m ² =

Source: DRE 2010

- o **de la localisation de la construction neuve** qui se réalise en grande partie en dehors des communes pôles, où les densités sont plus faibles. 69% des logements autorisés dans la Communauté de communes de Pornic entre 2006 et 2010 ont été réalisés en dehors de la commune pôle de Pornic. 63% des logements autorisés dans la Communauté de communes de Cœur Pays de Retz entre 2006 et 2010 ont été réalisés en dehors de la commune pôle de Sainte Pazanne. Dans la Communauté de communes de Sud Estuaire, seulement 30% de la construction neuve a été réalisé en dehors de la commune pôle de St Brévin les Pins.

Répartition de la construction neuve dans les 3 Communautés de communes



Source : SITADEL

- o **Des mouvements importants de divisions parcelaires** depuis ces dernières années. Malgré des PLU souvent récents, les communes ont peu de possibilités d'action pour maîtriser ces mouvements.

Il faut cependant noter que les niveaux de prix atteints ont engendré une diminution des surfaces moyennes des lots à bâtir dans les communes du littoral et également dans les communes périphériques de l'agglomération nantaise. Selon les communes les surfaces des lots à bâtir de 400 à 600 m² sont de plus en plus fréquentes en ZAC et en lotissement, alors qu'en diffus les surfaces dépassent de plus en plus rarement 1000 m². Dans les autres communes encore rurales, les surfaces moyennes des lots à bâtir sont souvent restées importantes, bien qu'également en diminution.

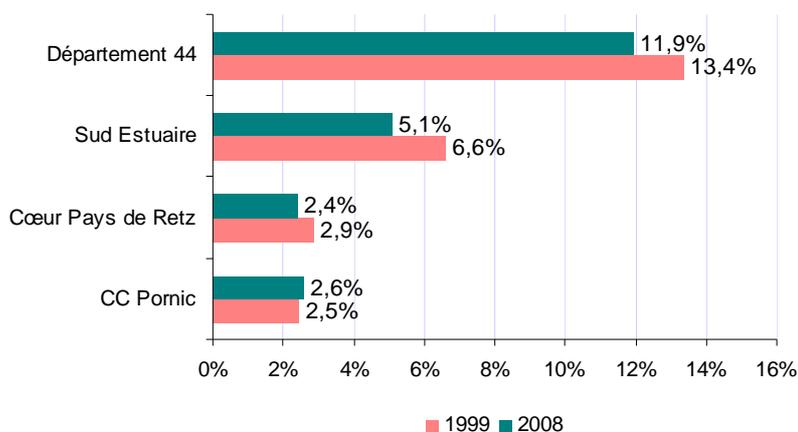
4.3 - Un parc public qui reste faible malgré une augmentation récente

4.3.1 - Une baisse du poids des locataires HLM entre 1999 et 2008

Les données INSEE montrent une dégradation du taux de locataires HLM entre 1999 et 2008. En 1999 on comptait 4% de locataires HLM sur le territoire de 3 Communautés de communes, contre 3% en 2008. **Cette baisse du poids des locataires HLM est également visible à l'échelle départementale** (13.4% des occupants de résidences principales en 1999 et 11,9% en 2008).

Cette baisse s'est opérée en raison de la forte augmentation des résidences principales destinées à une occupation privée entre 1999 et 2008 (propriétaires occupants et locataires du parc privé). **On observe cependant, une légère augmentation des locataires HLM dans la Communauté de communes de Pornic** (on passe de 2.5% des résidences principales en 1999 à 2.6% en 2008).

Evolution des locataires HLM 1999-2008



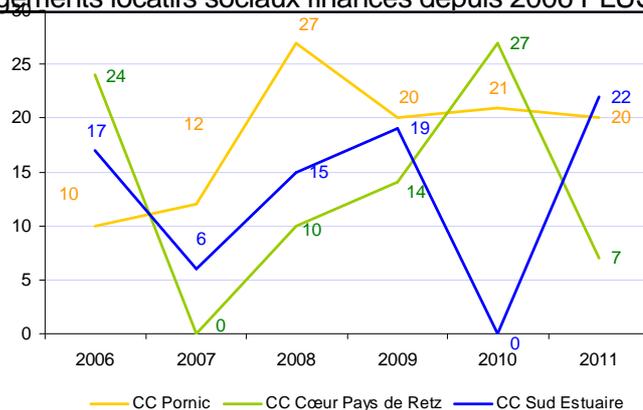
Source : INSEE RGP

4.3.2 - Une augmentation récente des financements en demi-teinte

On observe une augmentation des financements de logements locatifs sociaux sur la période récente : 74 logements locatifs sociaux ont été financés/an entre 2006 et 2011, et jusqu'à 133 en 2011. **Les logements locatifs sociaux financés ont ainsi été multipliés par 2 entre 2006-2008 et 2009-2011. Il faut néanmoins noter qu'une part importante de ces financements a concerné des structures spécifiques en PLS** Les financements de structures spécifiques ont été particulièrement importants dans la Communauté de communes Cœur Pays de Retz et représentent 62% des financements 2006-2011 (21% de la Communauté de communes Sud estuaire, 9% de la Communauté de communes de Pornic).

La programmation de logements locatifs sociaux PLUS et PLAI s'élève à 45 logements/an en moyenne depuis 2006, dont 50 / an sur la période la plus récente (de 2009 à 2011).

Logements locatifs sociaux financés depuis 2006 PLUS et PLAI



Source : CG 44

Rapportés à la construction neuve, les financements de logements locatifs sociaux PLUS-PLAI représentent autour de 5% des logements neufs (6% sur la période la plus récente).

Evolutions des financements de logements sociaux PLUS et PLAI	Volume des logements financés 2006-2008	Poids dans la construction neuve 2006-2010	Volume des logements financés 2009-2011	Poids dans la construction neuve 2006-2010
CC Pornic	16 / an	4,5 %	20 / an	5,6%
CC Cœur Pays de Retz	11 / an	5,3 %	16 / an	7,5 %
CC Sud Estuaire	13 / an	4,8 %	14 / an	5,2 %
3 CC	40 / an	4,8 %	50 / an	5,9 %

Source : CG 44

4.3.3 - Des difficultés de production de logements locatifs sociaux

Plusieurs difficultés de production de logements locatifs sociaux ont été identifiées par les acteurs rencontrés :

- Un difficile équilibre des opérations compte tenu des niveaux de loyers de zone 3 loyers plafonds les plus bas, alors que le prix du foncier est relativement élevé,
- L'absence de politique habitat structurée à l'échelle des EPCI, et le manque d'anticipation et de réserves foncières des collectivités permettant d'améliorer l'équilibre des opérations (par minoration du prix de vente aux bailleurs sociaux),
- L'activité encore récente sur le territoire de production de logements locatifs sociaux qui entraîne un niveau variable chez les collectivités de connaissance du montage et de l'équilibre d'opérations des bailleurs sociaux.

4.3.4 - Une programmation récente qui reste en deçà des objectifs SCOT

La programmation 2006-2010 représente entre 36% et 50% des objectifs fixés dans le PADD du SCOT. Aucune Communauté de communes n'atteint les objectifs fixés dans le PDH 2009-2012.

Bilan des objectifs PDH	Objectifs SCOT (PLUS-PLAI)	Objectifs PDH (PLUS-PLAI)	Rappel des financements PLUS PLAI 2006-2011	Atteinte des objectifs SCOT
CC Pornic	42 à 61 / an	60 / an	18 / an	29 à 45 %
CC Cœur Pays de Retz	18 à 24 / an	20 / an	14 / an	58 à 78%
CC Sud Estuaire	29 à 38/ an	35 / an	13 / an	34 à 45%
3 CC	89 à 123 / an	115 / an	45 / an	36 à 50%

Source : financements CG, PDH, PADD SCOT

Les objectifs de production locative sociale annuels définis dans le SCOT ont été construits au regard du constat de forte tension locative sociale (supériorité de la demande sur l'offre). Avec 45 logements financés de 2006-2011, les financements récents sont bien en deçà des objectifs fixés dans le PADD du SCOT.

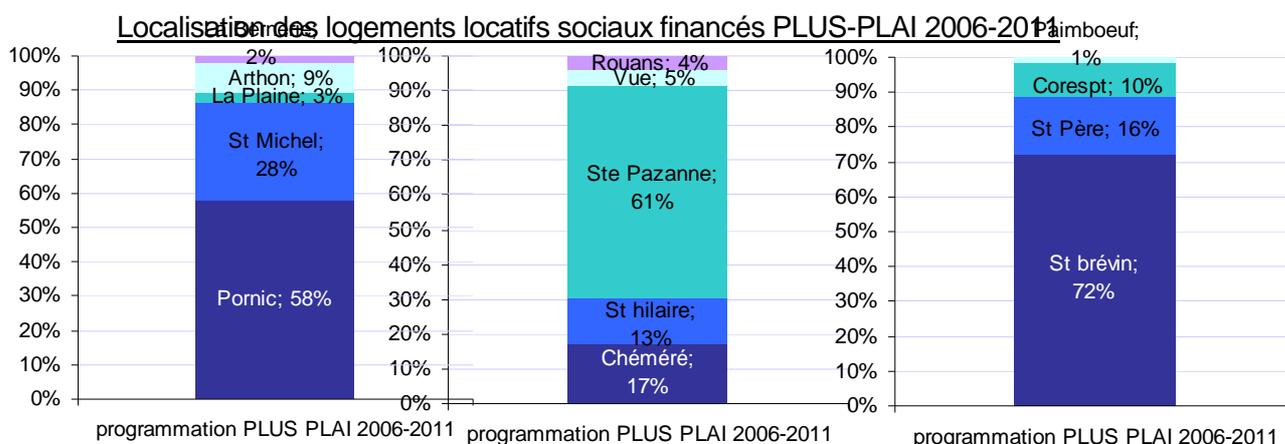
4.3.5 - Une production récente qui se localise majoritairement dans les communes pôles

La programmation de logements locatifs sociaux depuis 2006 montre une tendance au regroupement des financements dans les communes pôles du territoire.

Dans la Communauté de Communes de Pornic où 45% du parc est concentré dans la commune de Pornic, les logements financés de 2006 à 2010 dans la commune de Pornic représentent 58% des financements.

Dans la Communauté de Communes de Cœur Pays de Retz où 48% du parc est concentré dans la commune de Sainte Pazanne, les logements locatifs sociaux financés de 2006 à 2010 dans la commune de Sainte Pazanne représentent 61% des financements.

Dans la Communauté de Communes de Sud Estuaire où 40% du parc est concentré dans la commune de Saint Brévin les Pins, les logements locatifs sociaux financés dans la commune de 2006 à 2010 représentent 72% des financements de la Communauté de communes. Dans la commune de Paimboeuf, où le logement est identifié comme prioritaire dans le PDH, les logements financés entre 2006 et 2007 sont très peu nombreux et représentent 1% des financements de la Communauté de Communes.



Source : CG 44

5 - FONCTIONNEMENT DES MARCHES DE L'HABITAT ET DES PARCOURS RESIDENTIELS

5.1 - Un marché de l'accession différemment accessible selon les territoires

5.1.1 - Un marché peu accessible aux jeunes ménages primo-accédants sur le littoral

Sur le littoral, les prix des biens en accession sont élevés :

- les appartements (neufs/anciens) atteignent 3 000 à 3 500 €/m², et jusqu'à 4 500 €/m² pour les secteurs les plus recherchés.
- Pour les maisons, on compte peu de biens en dessous de 200 000€.
- Les lots à bâtir sont souvent rares, et sont proposés à des niveaux de prix entre de 150 à 300 €/m² en moyenne selon les secteurs, soit un budget d'achat avec bâti entre 200 0000 € et 265 000 € selon le coût du foncier pour une maison entrée de gamme de 100 m² et un foncier de 500 m² (coût de construction moyen d'environ 1150 €/m² en 2008)

La diversification encore modérée du parc de logements ainsi que la localisation sur le littoral ne favorisent pas la présence de petits prix.

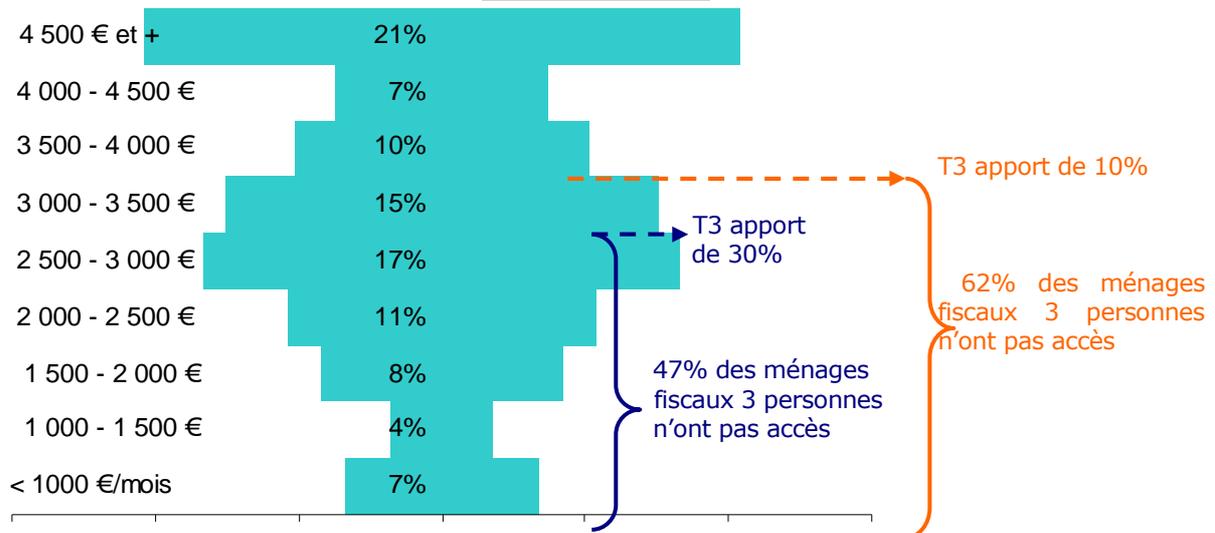
La hausse des prix constatée depuis le début des années 2000 a été accentuée sur le littoral par l'arrivée d'une demande extérieure au territoire (en résidence secondaire et principale) provenant de ménages aux revenus souvent plus élevés que les ménages locaux.

Selon les agences immobilières interrogées, **les jeunes ménages locaux**, souvent primo-accédants, qui recherchent une résidence principale **rencontrent de grandes difficultés pour accéder sur les communes littorales.**

Ménages acquéreurs	Couple seul ou avec un enfant		Couple avec enfants
Bien recherché	T3 ancien 70 m ²	T3 neuf 60 m ²	Maison neuve entrée de gamme T4 100 m ²
Prix moyen / m ²	3000 €	3500 €	
Prix moy (hors frais notaire)	210 000 €	210 000€	240 000€
Hypothèses retenues	- Taux d'intérêt à 4.5 % - Durée d'emprunt de 25 ans - Frais de notaire : 7.5% dans l'ancien et 2.5% dans le neuf - Taux d'endettement de 28%		
Apport moyen d'un jeune ménage primo-accédant	10%	10%	10%
Revenus mensuels nécessaires	3 950	3 750	4 450 €
Mensualités de remboursement	1 100 €	1 050 €	1 250€
Apport moyen primo-accédant aidé (donation...) ou 2 ^{ème} accession	30%	30%	30%
Revenus mensuels nécessaires	3 200 €	3000 €	3 400 €
Mensualités de remboursement	900 €	850 €	950 €

Simulations Sémaphores

Pyramide des revenus des ménages fiscaux de 3 personnes de la Communauté de communes de Pornic en 2008



Source : INSEE DGI : Réalisation et estimation Sémaphores

Compte tenu des niveaux de prix, les **transactions sont plutôt réalisées auprès de ménages d'âge mûr ou âgés** :

- En résidences secondaires : avec ou non un objectif de résidence principale à plus ou moins court terme
- En résidences principales : actifs du territoire, de catégories socioprofessionnelles supérieures, bénéficiant d'une revente, ou retraités extérieurs au territoire (département, reste des Pays de la Loire, région parisienne...) venant s'installer sur le littoral atlantique.
- Quelques ménages âgés locaux vendent leur maison individuelle devenue trop difficile à entretenir, et souhaitent acquérir un logement plus petit, de plain-pied et proche des commodités. Dans tous les cas les ménages âgés souhaitent rester dans leur commune de résidence et disposer d'un petit extérieur. Cette demande peut parfois être difficile à satisfaire compte tenu des budgets très variables de ces ménages et des niveaux de prix élevés sur le littoral.

5.1.2 - Des communes non littorales encore accessibles au plus grand nombre

Dans les communes non littorales, les prix des biens restent inférieurs à ceux du littoral et de l'agglomération nantaise.

L'offre est très peu diversifiée, elle se compose essentiellement de lots à bâtir et de biens individuels :

- Les appartements sont rares et peu demandés.
- Les maisons se vendent entre 200 000 et 230 000 € en moyenne.
- Les lots à bâtir sont proposés autour de 95 à 130 €/m² en moyenne, soit un budget d'achat entre 195 000 € et 215 000 € selon le prix du foncier pour une maison entrée de gamme de 120 m² et un foncier de 600 m² (coût de construction moyen d'environ 1150 €/m² en 2008)

Sur ces communes, une hausse des prix a été observée depuis le début des années 2000. Dans les communes périphériques de l'agglomération nantaise, cette hausse des prix a été accentuée par la demande de ménages de l'agglomération nantaise, jeunes primo-accédants dont une partie avait des revenus supérieurs à ceux de la population primo-accédante locale. Les prix observés sur Sainte Pazanne et Port St Père, communes très proches de l'agglomération nantaise, sont parmi les plus élevés du territoire (hors littoral).

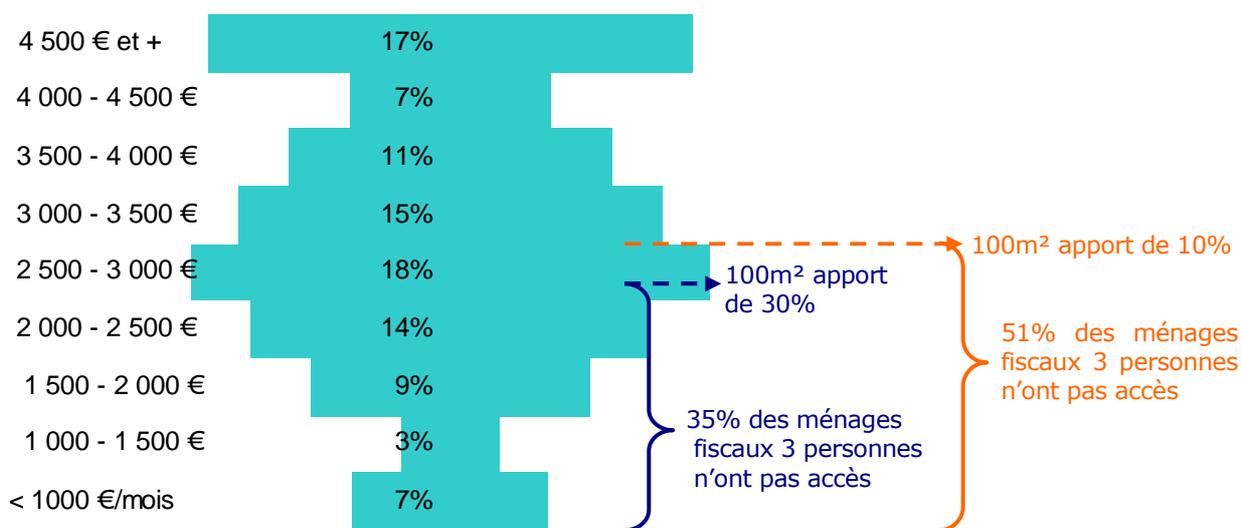
Dans les communes non littorales, la demande provient en grande partie de primo-accédants locaux, de l'agglomération nantaise et du littoral à la recherche d'un lot à bâtir pour un projet de construction de maison individuelle. Selon les acteurs, les transactions sur ces communes se font ainsi en majorité auprès de primo-accédants qui disposent de budgets compris entre 150 000 € et 200 000 € (foncier + bâti). Une partie de la demande est également issue de ménages actifs locaux en seconde accession avec des budgets variables (selon leur revente), généralement situés autour de 200 000 -250 000 €. La demande des ménages seniors reste minoritaire. Sur les communes non littorales également, quelques ménages âgés vendent leur maison individuelle devenue trop difficile à entretenir, et souhaite acquérir un logement plus petit, de plain-pied et proche des commodités. Dans tous les cas les ménages âgés souhaitent rester dans leur commune de résidence et disposer d'un petit extérieur. Cette demande peut parfois être difficile à satisfaire compte tenu des budgets très variables de ces ménages et de la faiblesse de l'offre adaptée.

L'accession est encore réalisable pour des primo-accédants compte tenu d'une offre foncière existante et de niveaux de prix encore accessibles. On observe néanmoins ces dernières années, une tendance à la diffusion de la demande de jeunes ménages locaux dans les petites communes encore rurales en raison des niveaux de prix devenus parfois trop élevés ou de surfaces des lots à bâtir devenues trop réduites dans les communes équipées.

Ménages acquéreurs	Couple avec un enfant		Couple avec enfants
Bien recherché	Maison neuve ancien 100 m ²	Maison neuve 120 m ²	Maison ancienne T5
Prix moy (hors frais notaire)	185 000 €	208 000 €	220 000€
Hypothèses retenues	- Taux d'intérêt à 4.5 % - Durée d'emprunt de 25 ans - Frais de notaire : 7.5% dans l'ancien et 2.5% dans le neuf - Taux d'endettement de 28%		
Apport moyen d'un jeune ménage primo-accédant	10%	10%	10%
Revenus mensuels nécessaires	3 400	3 750	4 300 €
Mensualités de remboursement	950 €	1 050 €	1 200€
Apport moyen primo-accédant aidé (donation...) ou 2 ^{ème} accession	30%	30%	30%
Revenus mensuels nécessaires	2 700 €	3000 €	3 400 €
Mensualités de remboursement	750 €	850 €	950 €

Simulations Sémaphores

Pyramide des revenus des ménages fiscaux de 3 personnes de la Communauté de communes Sud Estuaire en 2008



Source : INSEE DGI : Réalisation et estimation Sémaphores

L'analyse des prêts à taux zéro dans la construction neuve en 2009 montre ainsi qu'en dehors du littoral, plus de 30% des logements ont été acquis avec un Prêt à Taux Zéro réservé aux primo-accédants sous conditions de ressources et jusqu'à 52% à Vue, 58% à Chauvé, 63% à St Viaud, 68% à Port St Père et 783% à Chéméré.

5.1.3 - 17 logements PSLA par an

Le Prêt Social Location-Accession est un dispositif d'accession à la propriété. Il permet à des ménages d'acquérir un logement neuf en se forgeant progressivement un apport personnel. L'accédant possède dans un premier temps le statut de locataire : il s'acquitte d'une redevance composée d'un loyer (part locative), pouvant donner droit à l'APL, et d'une épargne (part acquisitive). Au terme de cette première phase, le ménage accédant peut lever l'option d'achat et commence alors à rembourser l'emprunt contracté. Le Prêt Social Location-Accession est soumis à des conditions de ressources pour l'acquéreur et à des plafonds de prix de vente pour l'opérateur.

Catégorie de ménage	Plafonds de ressources zone B1 et C	Plafonds de prix de vente zone B1 (littoral)	Marché libre sur le littoral	Plafonds de prix de vente zone C	Marché libre hors littoral
Personne seule	1 974 €	2 658 €/m ² SU, soit 173 000 € pour un T3 de 60 m ² hab	3 000 -3 500 €/m ² en moy soit 180 000 à 210 000 € un T3 de 60 m ² hab	2 030 €/m ² SU, soit 132 000€ pour un T3 de 60 m ² hab	Un logement de 60 m ² hab à partir de 150 000 €
2 personnes	2 632 €				
3 personnes	3 045 €				
4 personnes	3 374 €				
5 personnes	3 702 €				

Depuis 2006, les financements de logements en PSLA s'élevaient à environ 17 logements / an. Les financements se sont accélérés sur la dernière période avec 29 logements PSLA /an entre 2009 et 2011.

Financements de logements en location-accession (PSLA)	Volume des logements financés 2006-2011	Dont 2009-2011	Moyenne des financements 2006-2011	Poids dans la construction neuve 2006-2010
CC Pornic	26	26	4 / an	1,2%
CC Cœur Pays de Retz	10	10	2 / an	0,8 %
CC Sud Estuaire	67	52	11/ an	4,2 %
3 CC	103	88	17 / an	2 %

5.1.4 - Des actions en faveur de la primo-accession mises en œuvre dans la commune de Pornic

Depuis plusieurs années, la ville de Pornic souhaite développer la mixité sociale sur les nouvelles opérations en partenariat avec des aménageurs et des promoteurs afin de proposer un éventail de produits immobiliers adapté aux ressources des différents demandeurs et ainsi faciliter la primo-accession sur la commune.

Cette volonté initiée depuis 2006, s'est accompagnée de la mise en place d'un certain nombre de moyens tels que :

1. Un observatoire de l'habitat destiné à apporter des réponses adaptées aux besoins et aux demandes.

2. Un guichet d'information afin d'informer et accompagner les candidats à l'accession ainsi que gérer les aides à l'accession.
3. Une politique de soutien à l'accession a également été entreprise à travers la participation de la ville aux dispositifs d'aides à l'accession. Ce soutien se traduit soit par :
 - Une aide indirecte : c'est-à-dire sans aide financière directe. Des logements sont proposés par des promoteurs « à un prix maîtrisés » c'est-à-dire légèrement inférieurs aux prix du marché en accord avec la ville. La ville intervient pour s'assurer de la qualité de primo-accédant des acquéreurs. Ces « prix maîtrisés » s'expliquent par plusieurs facteurs :
 - un effort du promoteur afin de proposer des produits dits « d'appel » dans le cadre d'une stratégie d'implantation sur un marché.
 - ces logements s'inscrivent dans une opération globale avec des logements en accession classique ce qui permet à l'opérateur d'équilibrer son opération sur l'ensemble.
 - Enfin sur le plan fiscal, la ville ne sollicite que le minimum en terme de participation financière.
 - Une aide directe aux accédants : après avoir délibéré, la ville a décidé de s'appuyer sur les montages juridiques et financiers d'aide à l'accession sociale mis en place par le législateur ces dernières années tels que le Pass Foncier (2009/2010) et PSLA. Ces dispositifs garantissent à la ville les plafonds de ressource des acquéreurs et les plafonds de prix pour les logements. Afin de maîtriser et cibler sa politique en faveur de l'accession, la ville a décidé d'adjoindre certaines clauses supplémentaires :
 - concernant les ménages : un lien avec le territoire :
 - une antériorité de résidence d'au moins 2 ans
 - ou une antériorité de travail d'au moins 1 an
 - ou une relation familiale résidant sur Pornic depuis au moins 2 ans

Il est à noter que 90% des candidats répondent aux critères de lien avec le territoire ce qui témoigne d'une réelle demande locale.

- concernant la revente
 - clauses anti-spéculatives (détail développé en annexe)
 - obligation de résidence principale
 - interdiction de location pendant 10 ans

Ces différentes clauses sont suspensives sous conditions afin de s'adapter aux aléas de la vie et de ne pas contraindre la mobilité professionnelle.

- Les montants des aides octroyées sont de 3.000€ pour les ménages de 1 à 3 personnes et 4.000€ pour les ménages de plus de 4 personnes.

Ont été réalisés depuis 2006 :

- 44 logements sur des opérations « à prix maîtrisés ».
- 10 logements grâce au dispositif Pass Foncier.

- 3 logements en Prêt Social Location-Accession (PSLA).

Sur les 3 prochaines années, 121 logements en accession sociale sont programmés sur 4 opérations d'aménagement. Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pornic, approuvé en 2012, l'objectif en matière de primo-accession est de 430 logements engagés à l'horizon 2020.

5.2 - Un marché locatif pas toujours adapté la demande

5.2.1 - Une demande locative supérieure à l'offre

La demande locative est importante et variée sur le territoire des 3 Communautés de communes. Elle se compose de nombreux jeunes ménages locaux décohabitants et/ou en insertion professionnelle qui travaillent sur le territoire, mais aussi de ménages modestes en attente d'un logement social (notamment des familles monoparentales), de ménages âgés, et de saisonniers sur le littoral. **L'offre représente 22% des résidences principales** (niveau inférieur au département et à l'échelle nationale) et se localise principalement dans les communes-pôles de Sainte-Pazanne, Paimboeuf, Pornic et Saint Brévin.

Le marché locatif est tendu (demande supérieure à l'offre), malgré une augmentation du parc locatif privé sur la période récente. Néanmoins, **la faible diversification du parc de logements ne permet pas de disposer d'un volume suffisant de petites surfaces**, souvent recherchées par les jeunes et/ou les personnes âgées, **et participe ainsi à la tension du marché locatif privé.**

Dans les communes du littoral, le marché locatif privé « permanent » est confronté à la concurrence des locations estivales. De nombreux propriétaires préfèrent louer leur bien pendant la saison estivale que de manière permanente en avançant plusieurs avantages : rapport locatif équivalent, impayés peu fréquents, pas de travaux d'isolation et de chauffage à réaliser.

Dans ces conditions, une partie des ménages locaux à la recherche d'un logement locatif se reporte vers les agglomérations nantaise ou nazairienne, où le parc locatif est important.

5.2.2 - Des niveaux de loyers élevés pour une partie de la population locale

Les niveaux de loyers sur le territoire des 3 communautés de communes se situent entre 8,8 € et 9,42 €/m² / mois HC.

Loyers de marché en 2012

Territoire	Loyer m ² T1	Loyer m ² T2	Loyer m ² T3	Loyer m ² T4	Loyer m ² T5	Loyer m ² total
CC Coeur Pays de Retz	n.s.	10,11	8,97	8,91	n.s.	8,80
CC de Pornic	13,01	10,76	9,56	8,76	8,55	9,42
CC Sud Estuaire	n.s.	10,35	8,70	7,51	n.s.	8,81
Loire-Atlantique	14,11	11,20	9,37	8,63	8,70	10,02

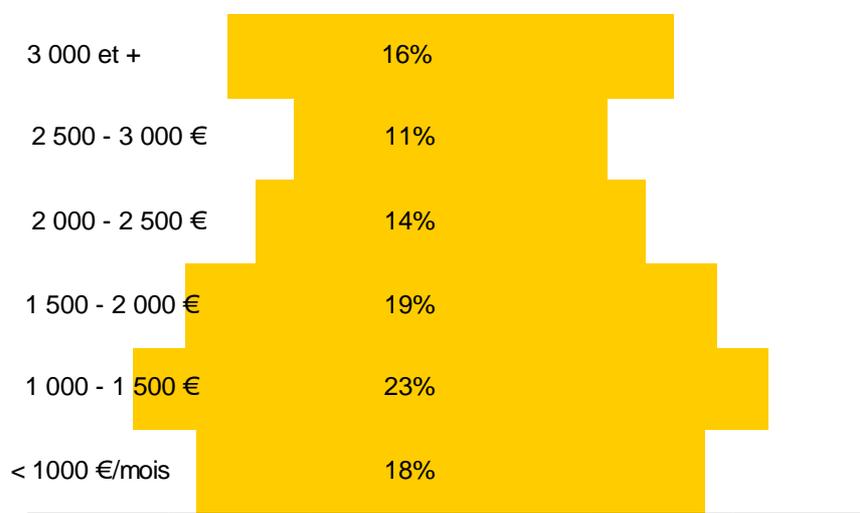
source : SICLOP - DREAL/CG44/DDTM44

Les niveaux de loyers sont plus élevés sur le littoral, où l'offre locative issue d'investissements Scellier s'est développée ces dernières années.

Plafonds de loyers des logements Scellier en €/m ² HC/mois		Loyers libres en €/m ² HC/mois	Plafonds de loyers HLM en €/m ² SU/mois	
Zone B1	Zone C (Sainte Pazanne)		PLUS	PLAI
13,22 € si investissement réalisé en 2011-12 soit 925 €/mois max pour un T3 de 70 m ² 15,45 € (2009-2010) soit 1 080 €/mois max pour un T3 de 70 m ²	7,5 € si investissement réalisé en 2011-12 soit 525 €/mois max pour un T3 de 60 m ²	de 8,8 € à 9,42 €/m ² soit de 620 à 660 €/mois max pour un T3 de 70 m ²	4,89 € soit 365 € / mois pour un T3 de 70 m ²	4,34 € soit 300 € / mois pour un T3 de 70 m ²

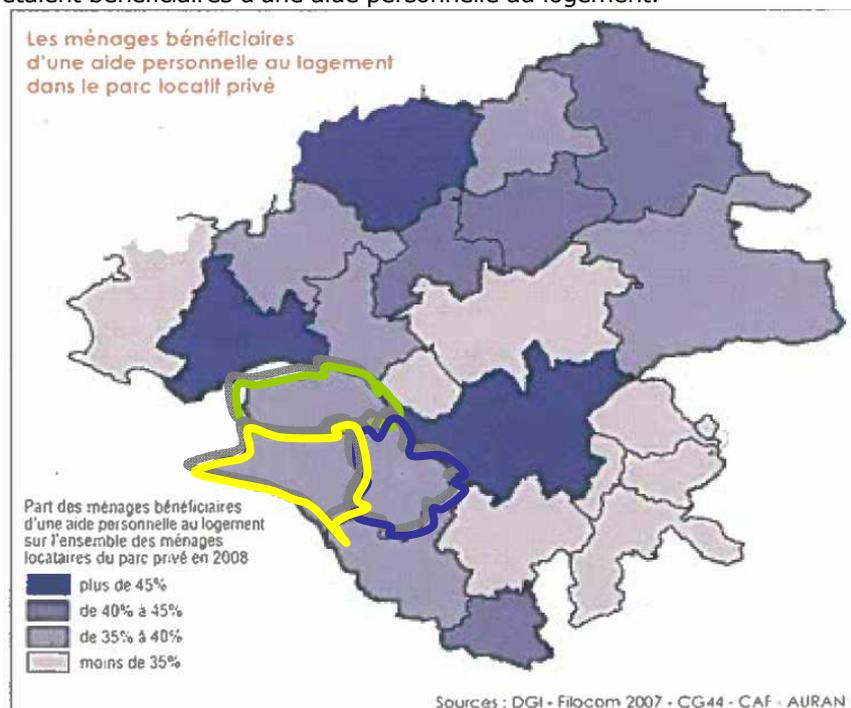
Comparés aux revenus des ménages locataires, les niveaux de loyers sont relativement élevés. En effet pour se loger dans un T3 de 70 m² sur le territoire des 3 Communautés de communes, un ménage doit disposer d'au moins 1900 €-2000€/mois, soit des revenus correspondant à environ 40% des ménages locataires du parc privé de la Communauté de communes de Sud Estuaire. Pour loger dans un T2 de 50 m², un ménage doit disposer de 1400 – 1600 €/mois, soit des revenus correspondant à environ 60% des ménages locataires du parc privé de la Communauté de communes de Sud Estuaire.

Pyramide des revenus des ménages du parc locatif privé en 2008 dans la Communauté de communes de Sud Estuaire



Source : INSEE DGI : Réalisation Sémaphores

En 2008, entre 35% et 45% des ménages locataires du parc privé des 3 communautés de communes étaient bénéficiaires d'une aide personnelle au logement.



Dans ces conditions, une partie des locataires du parc privé est fragilisée et rencontre de plus en plus de difficultés à faire face aux charges inhérentes à la location d'un logement, notamment les factures d'énergie. Dans un contexte d'augmentation continue des prix des énergies, et compte tenu de la qualité moyenne d'une partie des logements locatifs (par exemple d'anciennes résidences secondaires mal isolées), on observe ainsi le développement de phénomène de précarité énergétique qui touche les populations les plus modestes.

5.3 - Une satisfaction difficile de la demande locative sociale, bien qu'en amélioration

5.3.1 - Un parc insuffisant pour répondre à une demande locative importante

En mars 2012, on enregistrait 1120 demandes de logements locatifs sociaux sur le territoire des 3 Communautés de Communes.

<u>Demande locative sociale</u>	Demandes en cours 2012	Demandes satisfaites	Délais d'attribution 2012 (avant entrée dans le parc locatif social)
CC Pornic	552	50	22 mois
CC Sud Estuaire	363	106	16 mois
CC Cœur Pays de Retz	205	55	15 mois

Source : Fichier de la demande locative sociale - Creha Ouest

En 2012, le délai moyen d'attente d'un logement locatif social se situait entre 15 et 28 mois, soit des délais relativement longs.

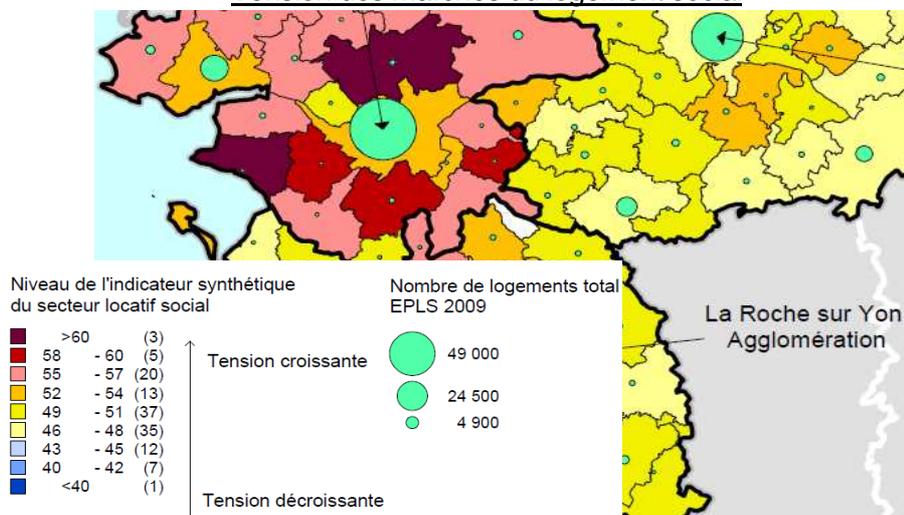
Une part importante des demandeurs n'est pas déjà logée dans le parc locatif social : 84% de demandeurs en 2012 dans la Communauté de communes de Cœur Pays de Retz sont ainsi externes, 82% dans la Communauté de communes de Pornic, 77% dans la Communauté de communes de Sud

Estuaire, contre 64% à l'échelle départementale. **Ces demandeurs externes vivent en majorité dans le parc locatif privé et sont ainsi fragilisés par des niveaux de loyers élevés :**

- 52% des demandeurs dans la de Pornic habitent dans le parc locatif privé (dont chez particulier), 48% dans la Communauté de communes Cœur Pays de Retz et 46% dans la Communauté de communes de Sud Estuaire,
- 71% des ménages locataires bénéficiaires d'une aide au logement dans la Communauté de communes de Sud Estuaire logent dans le parc privé ; 79% dans la Communauté de communes de Cœur Pays de Retz et jusqu'à 83% dans la Communauté de communes de Pornic.

L'étude « Système d'observation sur les tensions des marchés du logement en région Pays de la Loire » réalisée par la DREAL en 2011 souligne la tension locative sociale sur le territoire. Déterminée en croisant plusieurs indicateurs, les tensions des 3 communautés de communes sont parmi les plus hautes.

Tension des marchés du logement social



Source : Système d'observation sur les tensions des marchés du logement en région Pays de la Loire - DREAL 2011

Selon les acteurs interrogés, la commune de Pornic présente une très forte tension de son parc locatif social (supériorité de la demande sur l'offre).

5.3.2 - Des attributions en augmentation

En 2010, 176 demandes en logements ont été satisfaites, soit 18% des demandes de 2011.

Le nombre de logements locatifs sociaux n'est pas suffisant pour répondre à un volume de demande relativement important. A l'échelle des communautés de communes, les attributions en 2010 représentent:

- 23% de la demande dans la Communauté de communes de Sud Estuaire (2011),
- 10% de la demande dans la Communauté de communes de Pornic (2011),
- 34% de la demande dans la Communauté de communes Cœur Pays de Retz (2011).

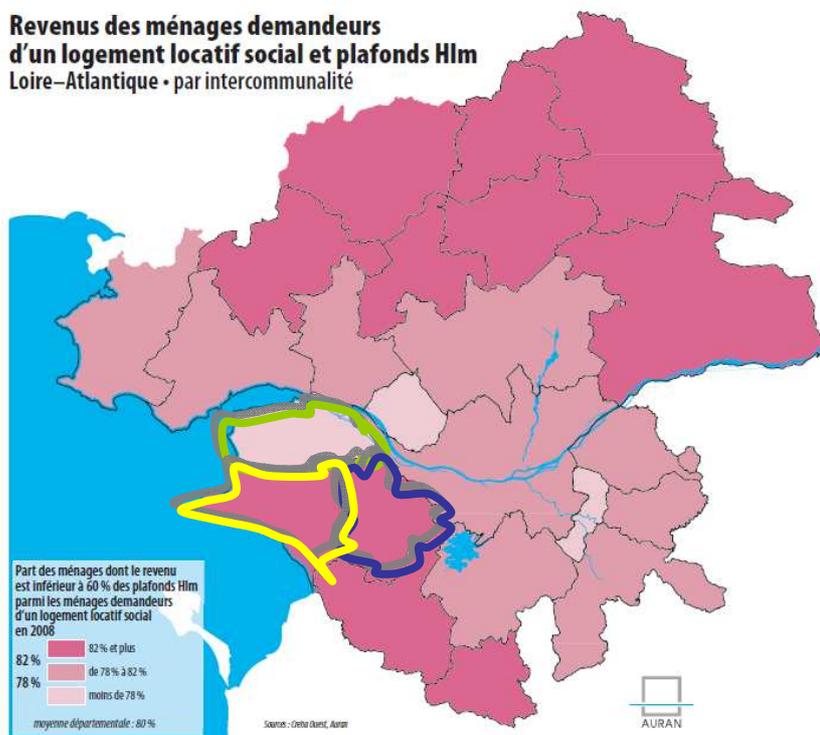
On observe cependant que les attributions sont en augmentation. : 75 attributions supplémentaires par rapport à 2007, où elles représentaient 10% de la demande de 2008 (13% de la demande de Sud Estuaire; 6% de la demande de la Communauté de communes de Pornic, 17% de la demande de la Communauté de communes Cœur Pays de Retz).

5.3.3 - Un parc social récent peu adapté aux caractéristiques de la demande et des occupants du parc social

La demande locative sociale se composait majoritairement de petits ménages locaux aux revenus très modestes :

- 73% des demandeurs de la Communauté de Communes Sud Estuaire en 2011 provenaient du même EPCI, 66% dans la Communauté de communes de Pornic et 68% dans la Communauté de Communes de Cœur Pays de Retz, dont au moins 50% proviennent de la même commune,
- 71% des demandeurs sont des ménages de 1-2 personnes dans la Communauté de Communes de Pornic, 67% dans la Communautés de Communes de Sud Estuaire et 51% dans la Communauté de communes Cœur Pays de Retz,
- 82% des demandeurs de logements locatifs sociaux en 2008ndisposent de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM dans les Communautés de Communes de Pornic et de Cœur Pays de Retz (compatibles avec des logements très sociaux PLAI),

Revenus des ménages demandeurs d'un logement locatif social et plafonds Hlm Loire-Atlantique - par intercommunalité



Face à cette demande, le parc récent propose peu de logements adaptés :

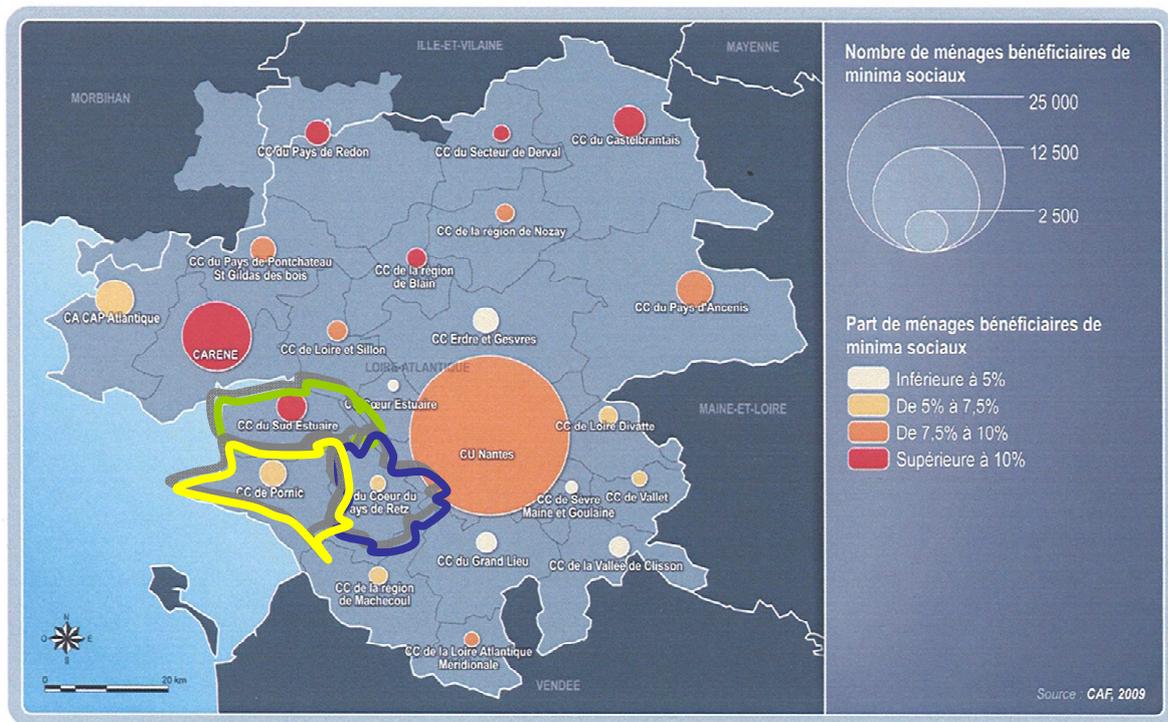
- Peu de petits logements : dans le parc locatif social construit depuis 2001 dans la Communauté de communes de Pornic on compte 2.2% de T2, (18% de T2 dans la Communauté de communes de Sud Estuaire),
- Peu de logements très sociaux : 8% de PLAI parmi les logements locatifs sociaux construits depuis 2001 dans le département (hors Nantes Métropole). Dans la programmation 2006-2010, 28 logements PLAI ont été financés sur le territoire des 3 Communautés de communes.

6 - LES BESOINS EN LOGEMENTS DES PUBLICS SPECIFIQUES

6.1 - Profil des publics fragiles : un territoire proche des moyennes départementales mais des disparités selon les communes.

Le Plan départemental pour le logement des plus démunis de Loire-Atlantique fait ressortir le Pays de Retz comme un territoire aux données sociales proches des moyennes départementales avec des disparités selon les communautés de communes. Ainsi, les ménages bénéficiaires des minima sociaux sont plus présents sur Communauté de communes du Sud Estuaire.

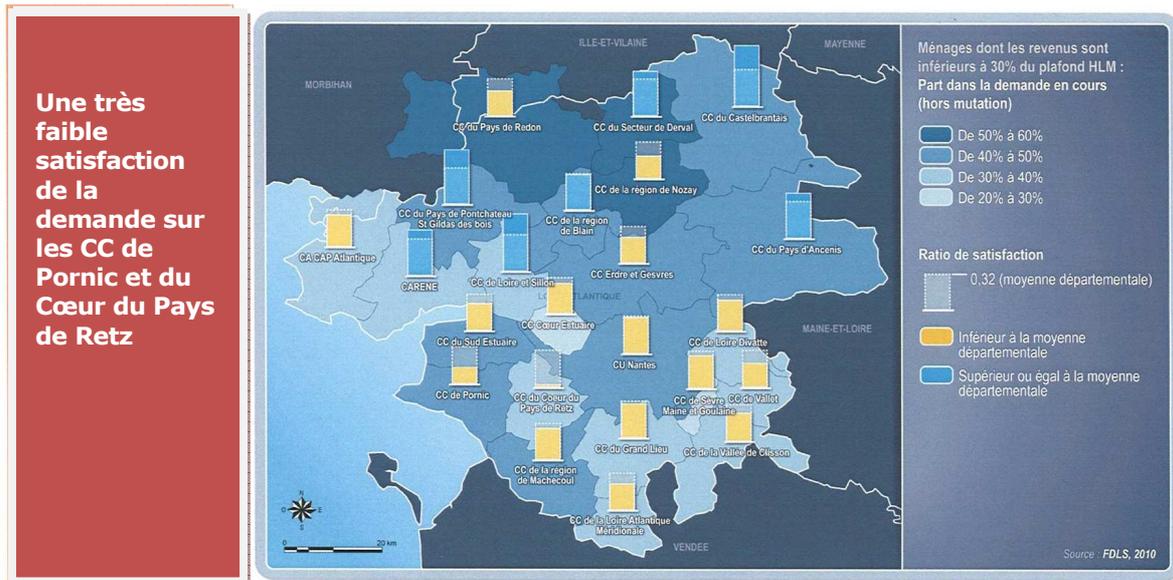
Territoires et pauvreté



Source : PADLPD

On note une forte présence des minima sociaux dans les territoires urbains de Nantes Métropole et la CARENE, mais également dans la Communauté de communes de Sud Estuaire (14.5%).

De plus, l'offre de logements sociaux très inférieure aux moyennes départementales, renforce les difficultés d'accès et l'insatisfaction de la demande très modeste sur les Communautés de communes Pornic et Coeur du Pays de Retz.



Source : PDALPD Territoires et satisfaction de la demande des ménages très modestes

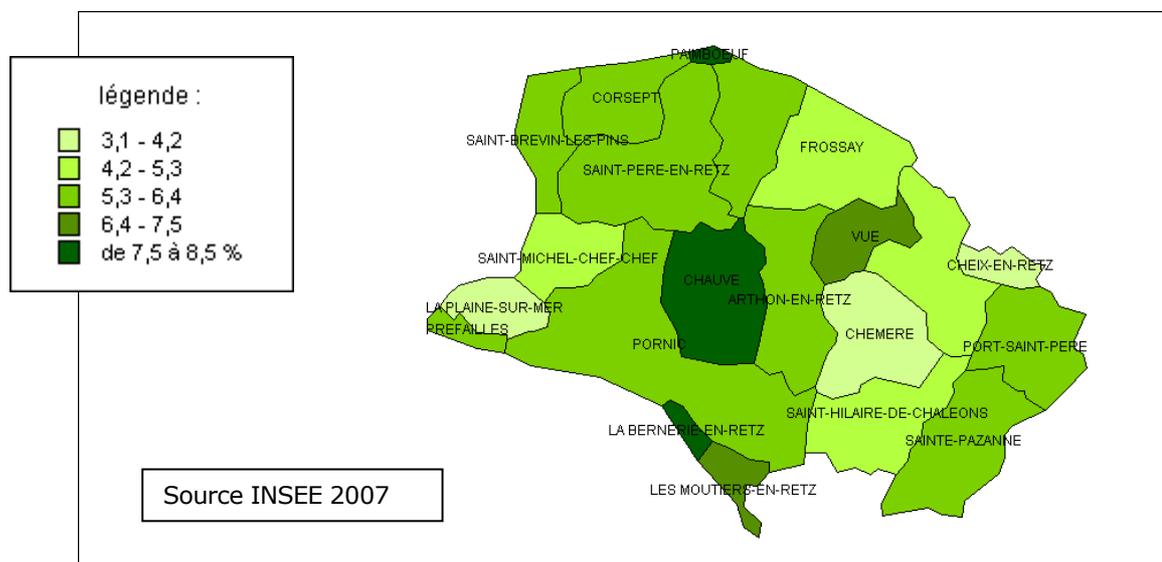
Parallèlement, l'offre locative privée est rare et chère, ou, lorsqu'elle est accessible aux ménages très modestes, en état moyen et énergivore.

Enfin, si le territoire n'enregistre pas d'obligation de développement de logements d'urgence dans le PDAHI, leur nombre paraît insuffisant au regard des travailleurs sociaux du CMS rencontré (voir ci après note CMS). Les logements d'urgence conventionnés ALT sont concentrés sur la Communauté de communes de Sud estuaire, environ un quart sur la Communauté de communes de Pornic et très peu sur la Communauté de communes de Cœur Pays de Retz.

On note aussi une carence d'accueil spécialisé de type CHRS (Centre d'hébergement et de réadaptation sociale) obligeant ces public à se tourner sur St Nazaire ou l'agglomération nantaise.

Les familles monoparentales représentent 5,74% des ménages, soit un taux inférieur à la moyenne départementale (7%), à l'exception de 4 communes dont les taux sont supérieurs à la moyenne départementale : Paimboeuf (8,5%) La Bernerie (8,3%) Chauvé (7,8%) Vue (7,2%)

Répartition des taux de ménages monoparentaux en 2007

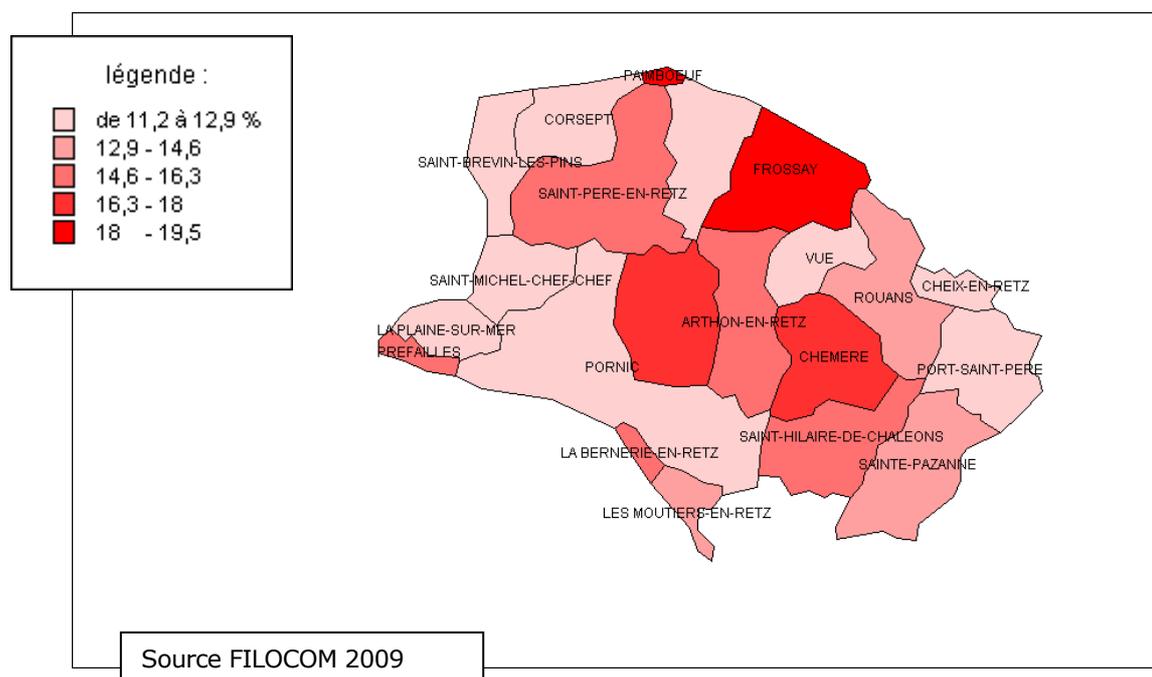


Les ménages sous le seuil de pauvreté : 4 750 ménages étaient en 2009 sous le seuil de pauvreté (UCM < 778 €) soit 14,3% des ménages. Les communes de Paimboeuf et Frossay enregistrent les plus forts taux. L'ensemble du territoire est légèrement au-dessous du niveau du département (14,5%) avec de légers contrastes par Communauté de communes :

- Communauté de communes de Coeur Pays de Retz : 14,1%
- Communauté de communes de Sud Estuaire : 14%
- Communauté de communes de Pornic : 13,4%

En nombre les communes de Pornic (845 ménages), St.Brévin (655 ménages) et Paimboeuf (277 ménages) sont les communes qui en comptabilisent le plus.

Ménages sous le seuil de pauvreté en 2009



6.1.1 - L'expérience des travailleurs sociaux du Centre Médico Social de la délégation du Pays de Retz du Conseil Général.

L'aire géographique de la délégation du Pays de Retz est plus large que le territoire et englobe Machecoul et St Philbert. Il accueille les publics tous les publics en difficulté sociale.

Attention, ces données sont fournies à titre indicatives et doivent être prises comme une approche « sensible » des acteurs de terrain.

La demande :

- o **Une forte proportion d'accédants en difficultés** en 2009: 6.5% d'accédants (moyenne Loire Atlantique 3.8%) et de propriétaires 5.2% (moyenne Loire-Atlantique 4%). Le Service Conseil Logement (organisme nantais au service des accédants en difficulté) a analysé le nombre de ménages accédants en difficultés les ayant consulté entre 2002 et 2007. On remarque que les communes de Sainte Pazanne, Saint Brévin, Arthon en Retz, Corsept et Frossay concentrent le plus de sollicitations (de 40 à 28 consultations entre 2002 et 2007). Concernant Sainte Pazanne, cela peut s'expliquer par un afflux de nouvelles populations qui se sont installées sur le secteur sur les dernières années.
- o **Une forte représentation de la délégation dans les sollicitations** en 2009:

- **Fonds Solidarité Logement accès : entre 8.3 et 8.9% des dossiers provenant de la délégation du Pays de Retz sur 2002-2006** (chiffres importants par rapport aux secteurs d' Ancenis ou du Vignoble)
- **FSL maintien : entre 5.5 et 6% des dossiers provenant de la délégation du Pays de Retz sur 2002-2006** (chiffres importants par rapport aux secteurs d' Ancenis ou du Vignoble).
- A l'intérieur de la délégation, les secteurs des 3 communautés de communes représentant la plus grande inadéquation entre l'offre et la demande de logements sociaux sont ceux de Saint Brévin, La Plaine sur Mer, Pornic.

L'offre :

- **Faute de structures suffisantes, la Délégation du Pays de Retz s'appuie sur les CHRS de Saint Nazaire et de l'agglomération nantaise**, via l'accueil téléphonique de la veille sociale. Il est arrivé que, faute de logements d'urgence, la Délégation fasse appel à des gîtes qui ont été financés a posteriori via les aides enfance famille. Une autre situation concerne deux personnes handicapées, qui, faute de CHRS adaptés au handicap sont hébergées dans une maison de retraite et un foyer de vie.
- Les logements d'urgence se sont beaucoup développés (de 10 en 2005 à 26 en 2009), mais la durée des séjours est encore longue (accompagnement Trajet d'un an en moyenne).
- Dans le cadre des VIF, il n'y a pas de structures spécifiques sur le territoire. L'orientation vers Saint Nazaire ou Nantes est problématique pour les enfants scolarisés.
- Pour des femmes seules, l'absence de perspectives professionnelles complexifie l'accès au logement.
- A la faiblesse du parc social s'ajoutent les problématiques de mal logement. Le secteur est confronté à un habitat privé vétuste avec des loyers et coûts de fonctionnement importants. Cette situation est constatée dans le cadre des demandes d'aides financières enfance-famille.
- Les travailleurs sociaux sollicitent la DDASS lorsqu'ils constatent que les personnes sont dans des conditions de logement indigne.

Les difficultés rencontrées par les travailleurs sociaux :

- Le nouveau règlement FSL et la baisse du seuil d'intervention ont un impact direct sur les communes qui sont de plus en plus sollicitées. Or, les 38 communes présentes ne disposent pas des mêmes moyens financiers, ce qui pose la question de l'équité de traitement. L'abandon des prêts au bénéfice des subventions est mal perçu par les professionnels car jugé moins pédagogique.
- Pas de problématiques spécifiques repérées concernant les expulsions, mais on observe une hausse du nombre d'enquêtes de prévention (plus d'une cinquantaine réalisée par an). Néanmoins, il n'y a pas d'actions préventives.
- Le DALO est peu mobilisé car les propositions faites aux familles ne correspondent pas à leurs attentes (éloignement de leur commune, de leur famille...) et le délai de réponse est relativement long. Le nombre de saisine du contingent préfectoral est anecdotique (une vingtaine par an).

6.1.2 - Une progression des demandes de secours aux impayés d'énergie du FSL entre 2008 et 2009

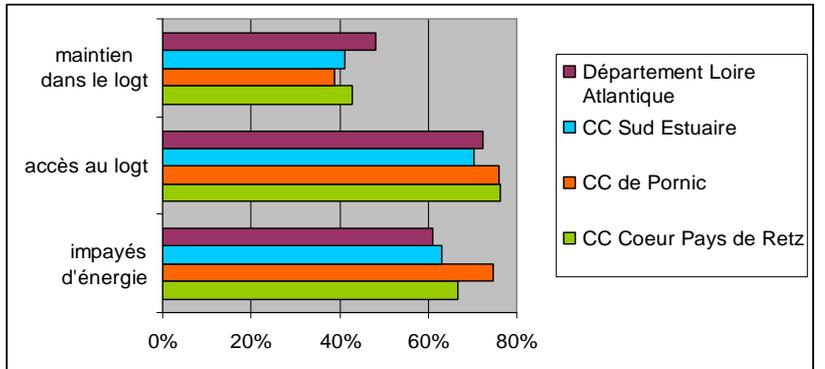
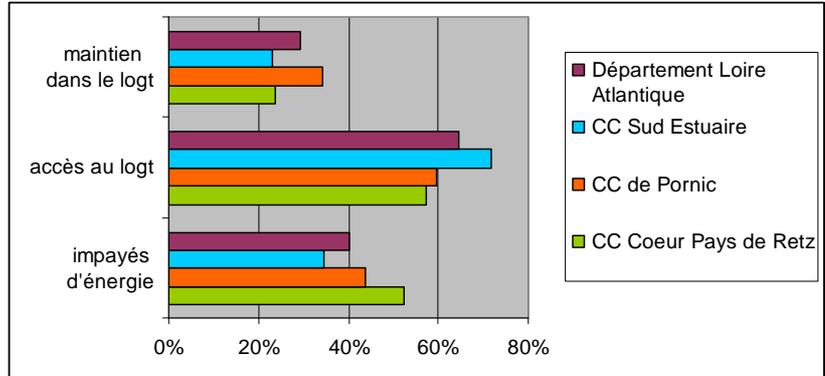
Répartition des demandes FSL sur les années 2008 et 2009

Les chiffres du FSL présentent une croissance entre 2008 et 2009 de 88 à 107 demandes par an.

La croissance est forte dans tous les champs et spécifiquement sur les aides aux impayés d'énergie qui passent de 250 € en 2008 à 347 € en 2009 soit une hausse de 100 € par aide en un an.

Ces données peuvent être rapprochées des données plus récentes du FSL sur les 4 dernières années pour les demandes de secours d'énergie et pour les 3 dernières années pour les données FSL accès au logement.

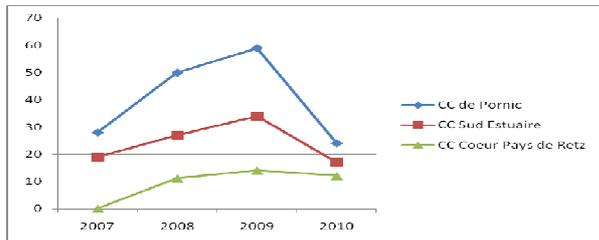
Globalement, les aides à l'énergie ont tendance à se réduire en 2010, aussi bien sur l'ensemble du territoire que pour le département.



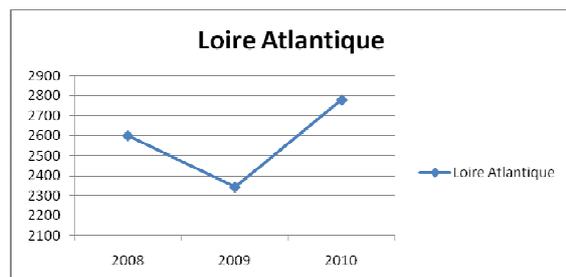
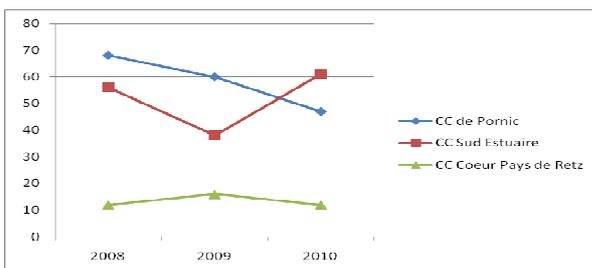
Source : CG 44

Concernant les aides à l'accès au logement, les courbes sont assez divergentes. Une forte progression sur sud estuaire en 2010 mais une baisse sur la communauté de communes de Pornic. La Communauté de Commune Cœur Pays de Retz reste sur ce champ assez stable.

Evolution des aides de secours d'énergie entre 2007 et 2010

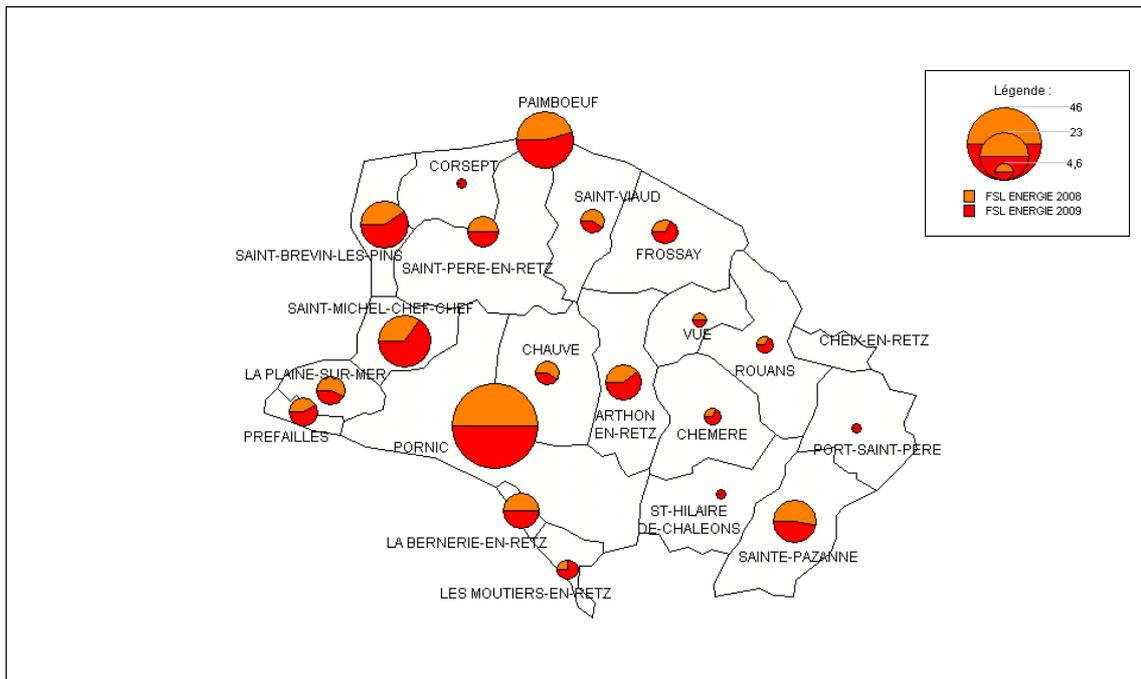


Evolution des aides à l'accès au logement entre 2008 et 2010



Source : CG 44

Répartition des demandes de secours énergie FSL en 2008 et 2009



Source : CG 44

6.2 - Les besoins de logement des jeunes

Une étude sur l'ensemble des 3 communautés de communes réalisée par l'URAHJ Union régionale pour l'habitat des jeunes des Pays de la Loire en 2009 fait ressortir une demande en logement qui s'exerce sur des cibles différenciées selon la situation des jeunes.

Les jeunes en difficulté d'insertion. Bien que leur nombre soit moins élevé que sur le reste du département, quelques situations sont repérées par les CCAS et la mission locale de Pornic, avec un besoin de logement d'urgence, voire de Maison relais ou CHRS.

Jeunes en formation : les problèmes de logement sont liés au problème des transports et à la rareté des solutions **d'hébergement temporaires**. L'étude recense des problèmes pour les lycées professionnels de St Père et Paimboeuf, pour les **jeunes apprentis** (dont 50% sur la Communauté de communes Pornic) et pour les jeunes stagiaires. L'étude pointe la tendance des jeunes en formation, qui en l'absence d'offre adaptée, choisissent un stage à proximité du domicile des parents, ce qui n'encourage pas le brassage ou l'expérience d'un « ailleurs ».

Jeunes salariés : le problème du logement des intérimaires, et des jeunes couples déco habitants avec premier emploi est davantage lié à la rareté d'une offre à faible coût que d'une offre adaptée.

Jeunes saisonniers sur les périodes d'été principalement, avec une recherche de logement temporaire et tendance au report sur des solutions parfois très précaires ou indignes, via le parc de meublé en bord de mer. Les demandes recensées par l'étude Urhaj concernent (sur la communauté de commune de Pornic uniquement) près de 900 emplois saisonniers par an.

6.2.1 - Une offre insuffisante et peu adaptée

L'étude de l'Urhaj de 2009 fait ressortir une offre insuffisante et peu adaptée à la demande des 16/ 30 ans : déficit de petit logement HLM et déficit de logement meublé, de bonne qualité et à faible coût.

Si le territoire connaît une augmentation du nombre de logements importante (RS et grands logements) elle ne concerne que très peu la demande des jeunes. Le parc social est insuffisant, à la fois dans le parc privé, dans le parc public, dans le parc meublé.

Le parc de petits logements (T1 et T2) est également déficitaire.

Cette réalité est à relativiser pour certaines communes : Paimboeuf, St Brévin ou Pornic qui disposent d'un parc plus diversifié avec notamment une part plus importante de logements locatifs dans le secteur privé et public.

Mais comparée à la demande d'installation des jeunes, l'Urhaj estime que l'offre locative de petits et moyens logements dans le parc privé et public reste très insuffisante.

Cette situation peut conforter, rappelle l'Urhaj, le développement du mal logement. C'est le cas dans les communes les plus dynamiques de la côte mais, également dans le secteur rural qui compte encore un nombre important de logements inconfortables, voire indignes.

6.2.2 - La centrale de réservation de la communauté de communes de Pornic

Un dispositif de réservation de logements chez l'habitant a été mis en place par la Communauté de Communes de Pornic pour répondre à la demande des saisonniers et des stagiaires. Il apparaît comme efficace du fait que la médiation du service rassure les propriétaires, les jeunes saisonniers (ou leurs parents) et facilite le contact entre les 2 parties.

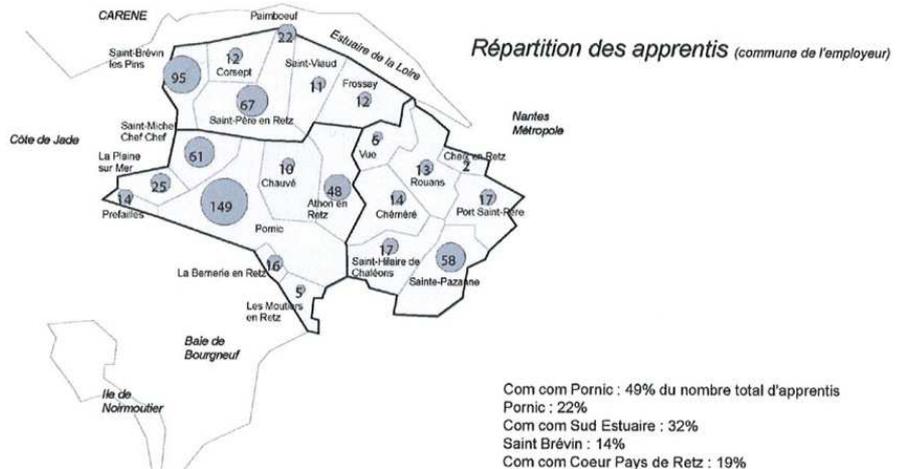
Le dispositif a fait ses preuves depuis 2006, puisque près de 80 logements sont déjà répertoriés et plus de 450 demandes ont été satisfaites (à rapprocher des besoins recensés sur la communauté de communes de Pornic par l'Urhaj qui comptabilisent 900 emplois saisonniers en été).

La centrale permet de mettre en relation des employés saisonniers et ou stagiaires et des propriétaires qui souhaitent favoriser l'accès au logement des jeunes en offrant un studio ou une chambre meublée à loyer raisonnable pendant quelques mois. La Communauté de communes met en relation le locataire et le propriétaire en fonction des contraintes de chacun. Une charte de bonne conduite est signée entre les 2 parties au début de la location avec l'état des lieux et la remise des clés, mais ne remplace pas un contrat de location. La Centrale ne règle pas les questions d'ordre juridique ou administratives, notamment liées aux aides au logement et n'intervient pas dans les relations contractuelles entre bailleurs et locataires.

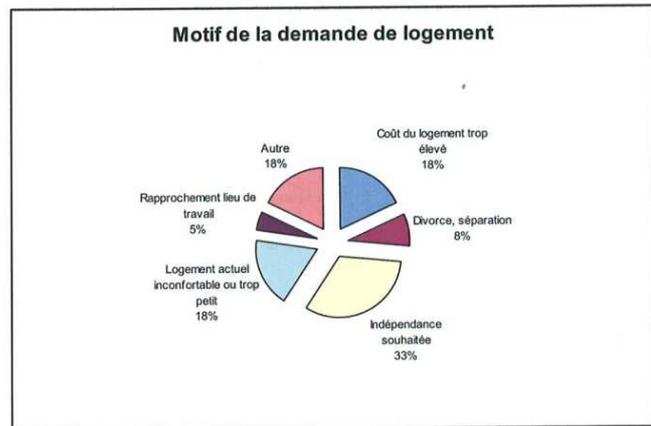
A côté de ce dispositif spécifique, d'autres expériences ont pu être menées avec plus ou moins de succès. A noter la volonté d'ouvrir des bâtiments d'internat non utilisés à la saison estivale à St Brévin, ou le recours à des solutions d'urgence : camping, gîtes ruraux, logement chez l'habitant non recensé.

Les jeunes apprentis et stagiaires proviennent généralement de l'environnement proche, faute de logement temporaire proposé.

Les apprentis en 2007



L'indépendance ou décohabitation est le premier motif de demande HLM des 18/29 ans (sources CREHA Ouest 2006 à 2008)



Données : Creha Ouest 2006, 2007 et 2008

6.3 - Les besoins des publics âgés et handicapés

6.3.1 - Une croissance démographique importante de ces publics laissant présager des difficultés de logement.

La part des plus de 60 ans est globalement similaire au reste du département. On observe par contre des disparités selon les Communautés de communes avec un poids important sur les communes côtières, contrairement aux autres communes où le poids de la population âgée est contrebalancé par la population jeune.

Dans les années à venir la population âgée de plus de 60 ans va progresser partout en France et dans le département (projection 2025 : 28% sur le département, contre 20% aujourd'hui) et l'on observera vraisemblablement des phénomènes de concentration des plus de 75 ans sur les communes du littoral, où le vieillissement est déjà très marqué compte tenu de l'attractivité du littoral auprès des retraités venant de l'extérieur.

6.3.2 - Les besoins restent différenciés selon les âges

Une volonté de rester à domicile mais à proximité des services à la personne et des transports pour les jeunes retraités.

L'analyse des données chiffrées des besoins en logement des personnes âgées du territoire corrobore les données d'une enquête du CODERPA et de l'AURAN réalisée en 2009 pour l'ensemble du département. Ainsi 61% des personnes âgées de plus de 55 ans interrogées sur le Pays de Retz dans le cadre de cette enquête souhaitent rester à domicile tout en réalisant des travaux ou en faisant appel à des services de soin, lorsque les besoins se feront sentir. (16 réponses vont dans ce sens sur 26 réponses du Pays de Retz)

Il faut aussi souligner qu'un certain nombre de personnes interrogées : 22% de plus de 55 ans, sont aussi prêtes à déménager dans leur commune pour se rapprocher des commerces ou des équipements.

Un besoin de logements intermédiaires à proximité de services collectifs

Une autre enquête réalisée auprès des personnes âgées de plus de 70 ans, d'Arthon, Chéméré et Chauvé en vue de la création d'une résidence service et d'une MARPA démontre qu'une grande majorité de retraités soutient l'un ou l'autre projet, surtout s'il se réalise sur leur commune, mais que peu de personnes âgées l'imaginent pour eux, dans leur contexte de vie présente.

Les critères d'une entrée possible sont la perte du conjoint et/ ou la survenance d'un handicap lourd. La capacité de se projeter et d'imaginer une entrée en résidence ou MARPA (Maison d'accueil rural pour personnes âgées) est donc difficile.

On retient de cette enquête :

- La plupart des personnes sont propriétaires d'une maison adaptée et confortable, avec des enfants ou voisins à proximité ;
- Les situations de personnes isolées demeurant dans un logement inadapté (83), inconfortable ou insalubre (19) avec peu ou pas de relations (19) existent mais sont rares ;
- Les critères avancés pour entrer dans un logement intermédiaire sont :
 - La proximité des services, commerces, loisirs ;
 - la taille des logements mieux adaptée ;
 - La présence d'un ou plusieurs employés (regret d'absence de veille de nuit en résidence service) ;
- Les motifs de l'inscription seraient :
 - L'isolement (par le décès du conjoint) ;
 - Le handicap ;
 - L'inconfort ou l'insalubrité de la location ;

Dans plusieurs cas, l'inscription se ferait sur l'insistance des enfants qui mesurent mieux les besoins que leurs parents.

Autres particularités de l'enquête : Le coût du loyer élevé des structures envisagées, même en résidence service, en raison d'un pourcentage important de retraites aux revenus inférieurs à 1000 euros / mois.

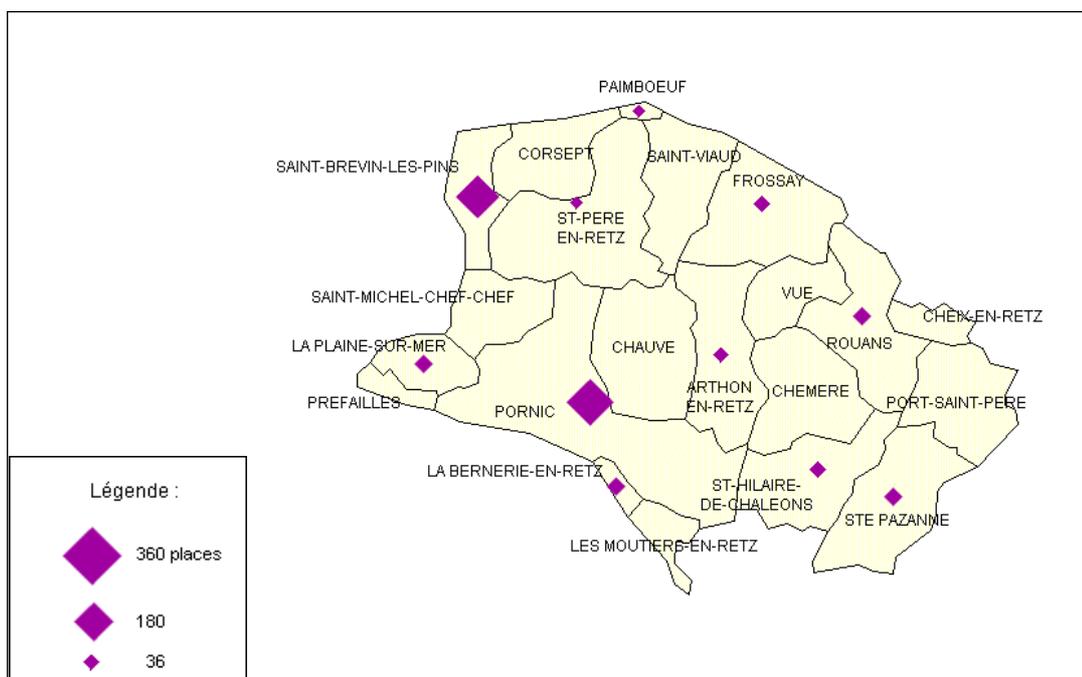
En conclusion, les résultats de cette enquête locale confirment les données départementales. Toutefois, ils sont à tempérer en fonction de formulaires parfois incomplets ou de la difficulté de ce public à se projeter et/ou imaginer un nouveau mode de vie.

communes	Source gérontologique	Schéma	Sources communes	places
Arthon	X			54
La Bernerie	X			79
La Plaine	X			82
Pornic	X			381
Rouans	X			80
St Brévin	X			310
St Hilaire	X			63
Ste Pazanne	X			79
Frossay			X	60
Paimboeuf			X	40
St Père en Retz			X	40
Total				1268 et 1128 selon Schéma

Source : CG 44

6.3.3 - Un bon niveau d'équipements pour le grand âge

Interrogé sur ce sujet, le Conseil général de Loire-Atlantique rappelle que le nombre d'établissements collectifs sur le territoire correspond bien aux besoins recensés. Le territoire comptabilise 20 places pour 100 personnes de 75 ans et plus soit pour les 3 communautés de communes 1 128 places réparties selon la carte ci-dessous :



A noter : 2 projets de résidences pour personnes âgées, à Frossay et St Michel Chef Chef.

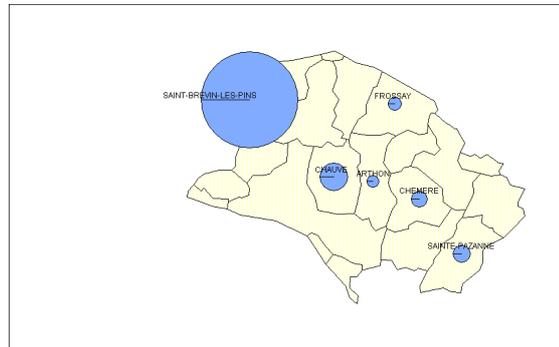
6.4 - L'accueil des personnes handicapées

Les structures d'accueil des personnes handicapées sur le territoire concernent des publics en handicap intellectuel essentiellement. On recense 17 établissements dont 9 sur la commune de St Brévin pour un

total de 505 places soit 22% des effectifs de Loire-Atlantique (2262 places). A noter sur la commune de Frossay, un foyer pour adultes handicapés vieillissants.

Répartition géographique des places en structures d'accueil Handicapés en 2010 (sources CG44)

St Brévin	366
Arthon	9
St Père en Retz	42
Frossay	12
Cheméré	16
Ste Pazanne	18
Chauvé	42



Source : CG 44

6.5 - L'accueil des gens du voyage

Les conditions de passage et de séjour des gens du voyage sont réglementées depuis les années 90 par l'article 28 de la loi Besson³. Il prévoyait que chaque département définisse les modalités d'accueil et d'insertion des gens du voyage dans le cadre d'un schéma départemental d'accueil des gens du voyage. La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage définit un nouveau cadre législatif plus volontariste qui rend obligatoire la réalisation d'aires d'accueil pour les communes de plus de 5000 habitants et mobilise des moyens financiers importants pour les aider à y parvenir. Cette loi réaffirme le principe selon lequel l'accueil des gens du voyage relève des communes ou établissements publics de coopération intercommunale compétents à travers le respect du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

En Loire-Atlantique, l'accueil des gens du voyage répond au schéma départemental défini pour la période 2010-2016 avec l'obligation de réalisation de 2 aires d'accueil permanentes à Pornic et St Brévin. Celle sur la commune de St Brévin les Pins a été réalisée. Sur la commune de Pornic, une aire fonctionnant depuis plusieurs années au chemin des Nondales, vient d'être identifiée dans le zonage du PLU (adopté le 1^{er} janvier 2012). Concernant les besoins liés aux grands passages, il existe 2 aires de grands passages sur le territoire : à Pornic au lieu-dit « les Duranceries » et une autre à St Brévin.

Le Schéma fait état d'un certain nombre de stationnements illicites de groupes qui s'installent sur le territoire sans avoir sollicité des demandes auprès de la préfecture ou malgré des refus. Plusieurs stationnements non autorisés par la préfecture depuis 2007 sont identifiés :

Communes	2007	2008	2009
St Brévin	150 caravanes		70 caravanes
Corsept		100 caravanes	100 caravanes
Frossay		100 caravanes	
Pornic			150 caravanes
La Plaine sur Mer	200 caravanes		
St Michel Chef Chef	150 caravanes		

Source : Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

On note aussi des stationnements illicites de familles sur des terrains privés ou publics à Pornic et St Michel Chef Chef notamment sur le bourg de Tharon.

Concernant des projets d'habitat adapté aux gens du voyage sédentarisés, les communes interrogées lors de l'élaboration du diagnostic du PLH n'ont pas fait ressortir de besoins particuliers. Une étude

³ Loi du 31 mai 1990



menée par l'Etat sur le département de Loire-Atlantique doit recenser les besoins précis des gens du voyage et les situations de sédentarisation en cours (hors Nantes Métropole).

7 - DES TENDANCES QUI COMPORTENT DES RISQUES

7.1 - Un modèle résidentiel très consommateur de foncier

La maison individuelle reste le modèle résidentiel privilégié sur le territoire : forme d'habitat la plus produite et la plus recherchée sur le territoire. Cette forme d'habitat est de plus en plus coûteuse pour les collectivités (réseaux, voiries, équipements...) et la plus consommatrice de foncier.

La diversification des modèles d'habitat dans la construction neuve encore modérée sur les territoires périurbains interroge sur la capacité à long terme du territoire (foncier, équipements...) à répondre aux besoins en matière d'habitat.

7.2 - Vers une diminution de la primo-accession sur le territoire ?

De manière générale, le contexte actuel est peu favorable à la primo-accession :

- Sur le littoral, les niveaux de prix ont rendu la primo-accession très difficile,
- Sur le secteur périurbain ; le développement résidentiel est en partie lié aux difficultés d'accès au marché de l'accession des ménages primo-accédants et/ou familiaux de l'agglomération nantaise. Le PLH de Nantes Métropole 2010-2016 vise à relever le défi de développer une offre de logements abordables, pour couvrir une gamme plus large de parcours résidentiels notamment en accession car le marché est de moins en moins accessible pour certains ménages. L'agglomération a fait le constat que les ménages familiaux restaient d'abord à la recherche d'un logement individuel, et que l'offre en collectif développée jusqu'ici sur l'agglomération n'avait pas réussi à convaincre les familles. Nantes Métropole affirme ainsi dans la mise en œuvre du PLH sa volonté de constituer une offre en accession abordable en mettant en œuvre des actions visant à favoriser un développement significatif d'une offre en individuel, sous des formes variées avec un niveau de prix correspondant aux budgets des ménages ciblés, et concurrentiels par rapport au marché local. Le PLH de Nantes Métropole recense ainsi une capacité importante de logements pouvant être développés en accession abordable de 2010 à 2016.
- Ces derniers mois, le taux de refus des prêts immobilier a augmenté touchant en premier lieu les ménages primo-accédants,
- Le Prêt à Taux Zéro a été maintenu pour les logements neufs, mais la tendance nationale est à la baisse des aides à la primo-accession et à leur effet solvabilisateur,

Ce contexte peu favorable à la primo-accession, aura-t-il un impact sur l'attractivité et le développement du territoire?

7.3 - Des choix résidentiels qui commencent à peser sur une partie des ménages

Les ménages n'hésitent plus à s'installer de plus en plus loin des pôles d'emplois à la recherche d'une qualité de vie « rurale » et d'un foncier moins cher :

- Les ménages locaux du littoral se reportent vers les communes rétro-littorales où les prix sont moins élevés,

- De nombreux jeunes ménages actifs de l'agglomération nantaise s'installent sur les communes périurbaines du territoire.
- Des ménages locaux choisissent de s'installer dans des communes peu équipées en raison d'un niveau de prix devenus trop élevés dans les communes équipées ou en raison de fonciers devenus trop réduits.

Les lieux d'habitation, de plus en plus éloignés des lieux de travail et de consommation, ont entraîné une augmentation des déplacements. Or, les migrations pendulaires des actifs occupés ont un impact économique et écologique indéniable. Outre les émissions de gaz à effet de serre, le trafic routier peut également devenir une contrainte financière énergétique pour les ménages fragiles et contribuer à la précarité de certaines catégories sociales en cas d'augmentation du coût des carburants: jeunes actifs, ménages à faibles revenus...

Par ailleurs, compte tenu de niveaux de revenus souvent moyens, une partie importante du parc individuel récent témoigne d'une qualité moyenne et de mode de chauffage tout électrique.

Quelle évolution des choix résidentiels dans un contexte d'augmentation continue des prix des énergies ?

7.4 - Une faiblesse du parc locatif social et une cherté du marché locatif privé qui fragilisent de plus en plus les ménages modestes

Le parc locatif social n'est pas suffisant pour répondre à une demande sociale importante. Une part importante des demandeurs de logements locatifs sociaux vit ainsi dans le parc locatif privé aux niveaux de loyers élevés. 71% des ménages locataires bénéficiaires d'une aide au logement dans la Communauté de communes de Sud Estuaire logent dans le parc privé ; 79% dans la Communauté de communes de Cœur Pays de Retz et jusqu'à 83% dans la Communauté de communes de Pornic.

Les ménages aux revenus modestes peuvent ainsi être amenés à accepter un logement peu adapté à leur situation (trop consommateur, trop petit, voire insalubre).

Quelle évolution de la tension du parc locatif social dans un contexte d'augmentation des situations de difficultés économiques et sociales ?

7.5 - Une accélération à venir du vieillissement

La France métropolitaine est amenée à connaître une forte accentuation du vieillissement ; elle devrait compter en 2050 près d'un tiers (33%) d'habitants de plus de 60 ans, contre un sur cinq actuellement (20%).

Sur le territoire des trois communautés, avec 24% de ménages de plus de 60 ans aujourd'hui (dont 29% sur les communes du littoral), l'évolution du nombre de personnes âgées suivra vraisemblablement les projections nationales à la hausse sur le littoral compte tenu des flux migratoires de personnes âgées.

Cette hausse de personnes âgées va engendrer d'importants besoins de maintien à domicile, principal choix résidentiel de la population âgée, invitant à la réflexion sur l'adaptation des logements existants aux problématiques de la mobilité, et sur le développement d'une offre de logements adaptés en centre bourg (plain pied, extérieur).

Quelle anticipation des besoins liés à l'accélération à venir du vieillissement de la population ?

ANNEXE 1 : NOTE SUR L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE DANS LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PORNIC

Conformément au schéma départemental d'accueil des gens du voyage, la Communauté de Communes de Pornic a ouvert son terrain d'accueil situé aux Duranceries à Pornic depuis 2007.

Ce terrain, d'une superficie de 1,6 hectare, dédié prioritairement aux groupes familiaux de 20 à 70 caravanes, est desservi en eau potable et électricité et est équipé d'un sanitaire et de conteneurs Ordures Ménagères. La Communauté de Communes a également mis en place la gestion technique nécessaire : accueil du responsable en début de séjour, passage du régisseur 3 fois par semaine, nettoyage hebdomadaire du terrain, des abords et des sanitaires.

Malgré l'accompagnement mis en place par les services de la Communauté de Communes, la Préfecture et les représentants des associations des gens du voyage, leur accueil pose des difficultés récurrentes car le protocole n'est pas souvent respecté : arrivée et départ des groupes en dehors du calendrier, groupes plus importants que prévu, va et vient permanent de familles de 2 à 10 caravanes perturbant les groupes plus importants stationnés pour 10 à 15 jours, sanitaires bouchés et endommagés et plaintes des riverains pour incivisme, bruit et le non-respect de la propriété privée, problèmes sur l'état sanitaire des terrains avoisinants

De plus, la Communauté de Communes de Pornic est confrontée à l'installation illicite de groupes ou familles sur des terrains publics et privés alors que des emplacements sont disponibles sur les deux terrains situés sur Pornic (un chemin des Nondales avec eau, sanitaires et conteneur Ordures Ménagères géré par la ville de Pornic (aire d'accueil à l'année) et celui des Duranceries géré par la Communauté de Communes de Pornic (terrain d'accueil pour les grands rassemblements et les groupes familiaux sur la période estivale).

Ces installations illicites sont subies par les propriétaires, les démarches pour expulsion étant consommatrices de temps et vaines.

ANNEXE 2 : BIBLIOGRAPHIE

- Plan Départemental de l'Habitat 2009-2012 – Conseil Général 44
- Plan Départemental d'Action en faveur du Logement des Personnes Défavorisées – Conseil Général 44 - Etat
- Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne 2011-2015 – Conseil Général 44 – Etat
- Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2010-2016 - Conseil Général 44
- Schéma Gérontologique 2011-2016 – Conseil Général 44
- Délégation de compétence du Conseil Général de Loire Atlantique – Amélioration de l'habitat parc privé – Programme d'action 2011,
- Le Parc Locatif Privé en Loire Atlantique en 2010 – AURAN – Conseil Général 44
- Besoins d'Habitat et Vieillessement – Conseil Général
- Les ménages qui accèdent à la propriété en Loire Atlantique – AURAN – Conseil Général 44
- Le Parc Locatif Social en Loire Atlantique en 2008 – AURAN – Conseil général 44
- La construction neuve en Loire Atlantique 2004-2007- AURAN – Conseil général 44
- Tension des marchés du Logement – DRAL Pays de la Loire – Novembre 2011
- SCOT du Pays de Retz – diagnostic -- AURAN
- SCOT du Pays de Retz – PADD – 11 décembre 2009 – AURAN
- Accueil et habitat des jeunes 16-30 ans sur le territoire de la Fédération du Pays de Retz Atlantique – Diagnostic et Propositions – URHAJ - 2009
- Porter à Connaissance de l'état Programme Local de l'Habitat Communauté de Commune de Cœur Pays de Retz – DDTM44 – mars 2012
- Porter à Connaissance de l'état Programme Local de l'Habitat Communauté de Commune de Sud Estuaire – DDTM44 – mars 2012
- Porter à Connaissance de l'état Programme Local de l'Habitat Communauté de Commune de Pornic – DDTM44 – mars 2012
- Etude dispositif thermique du parc privé – Communauté de communes de Cœur Pays de Retz, de Sud Estuaire et de Pornic – Centre de l'Habitat
- Etude de l'habitat – Ville de Pornic – Centre de l'Habitat 44

ANNEXE 3 : GLOSSAIRE

SRU	Loi de Solidarité et de Renouveau Urbain
ANAH	Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réadaptation sociale
DGI	Direction Générale des Impôts
EPLS	Enquête sur le Parc Locatif Social
FILOCOM	Fichier de données sur les Logements et leurs occupants issues de données fiscales déclaratives
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
HLM	Habitation à Loyer Modérée
INSEE	Institut National de la Statistique et des Études Économiques
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
PDALPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
PLS	Prêt Locatif Social
PTZ	Prêt à Taux Zéro
PLU	Plan Local de l'Urbanisme
PLH	Programme Local de l'Habitat
SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale
SITADEL	Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux
CMS	Centre Médico-Social
CODERPA	Comité Départemental des Retraités et Personnes Agées de Loire-Atlantique
RP-RS	Résidences principales-Résidences secondaires
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PDH	Plan Départemental de l'Habitat
FSL	Fonds Solidarité Logement
SMIC	Salaire minimum interprofessionnel de croissance

ANNEXE 4: LISTE DES ENTRETIENS REALISES

CC de Sud Estuaire	Commune de Paimboeuf
CC de Sud Estuaire	Commune de Corsept
CC de Sud Estuaire	Commune de Frossay
CC de Sud Estuaire	Commune de Saint Brevin les Pins
CC de Sud Estuaire	Commune de Saint Père en Retz
CC de Sud Estuaire	Commune de Saint Viaud
CC de Cœur Pays de Retz	Commune de Sainte Pazanne
CC de Cœur Pays de Retz	Commune de Cheix en Retz
CC de Cœur Pays de Retz	Commune de Chéméré
CC de Cœur Pays de Retz	Commune de Port Saint Père
CC de Cœur Pays de Retz	Commune de Rouans
CC de Cœur Pays de Retz	Commune de Saint Hilaire de Chaléons
CC de Cœur Pays de Retz	Commune de Vue
CC de Pornic	Commune de Pornic
CC de Pornic	Commune des Moutiers en Retz
CC de Pornic	Commune d'Arthon en Retz
CC de Pornic	Commune de Préfailles
CC de Pornic	Commune de Chauvé
CC de Pornic	Commune de la Bernerie
CC de Pornic	Commune de La Plaine sur Mer
CC de Pornic	Commune de St Michel Chef Chef

DDTM 44	Mme BERGEOT, chargée de mission Service Bâtiment-Logement,
DDTM 44	M. BARNETTE, chef de service Bâtiment-Logement
SCOT	Mme THUILLIER, directrice
Espace Domicile	M. GOURDEL, Responsable du développement
Espace Domicile	M. BIRRIEN, Directeur
Atlantique Habitations	M. HARDOUIN, Responsable du développement
MILCENDEAU	Mme GAILLARD, Agence de Pornic
Constructions nantaises	M. HAINCAUD
Association d'entreprises du Sud Estuaire	M.GERARD
Biscuiterie St Michel	M. LE RUDULIER
Office notarial LIEBAULT	Maître LIEBAULT
Office Notarial DROGOU	Maître DROGOU
Conseil Général 44	Mme LAMOUREC, M. LEGENTIL, Mme LEDENMAT
CMS de Pornic	M. LE POGAM, responsable vie sociale et insertion
CMS de Pornic	Mme JABOEUF, responsable pôle PAPH,
Mission locale du Pays de Retz	M. PAGEAU
CODERPA - AURAN	M. BERTAUX
Agences immobilières	Atrealis Services, AJP Sainte Pazanne, Century 21 Pornic, ...