

ESTUAIRE ET SILLON

Communauté  
de Communes

*Adopté le 23 mai 2019*

# PLH

Programme Local de l'Habitat  
2019-2024

Diagnostic  
Orientations - Actions

Avec le soutien financier de la Région Pays de la Loire







# SOMMAIRE

<b>PARTIE 1 - DIAGNOSTIC.....</b>	<b>7</b>
<b>PREAMBULE.....</b>	<b>9</b>
<b>BILAN DES POLITIQUES DU TERRITOIRE.....</b>	<b>13</b>
<b>I - LA DEMOGRAPHIE.....</b>	<b>19</b>
11- Une croissance démographique positive importante.....	20
12- Une structure démographique en pleine mutation.....	26
121. Une population jeune mais vieillissante.....	26
122. Une tendance au desserrement des ménages.....	28
13- Projections démographiques : 43 000 habitants en 2024 selon les souhaits des communes.....	30
14- Une augmentation régulière des effectifs scolarisés.....	33
SYNTHESE : LA DEMOGRAPHIE.....	<b>35</b>
<b>II - LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE ET L'ORGANISATION SPATIALE DU TERRITOIRE.....</b>	<b>37</b>
21- Une économie dynamique.....	38
22- Un faible taux de chômage.....	41
23- Un niveau de vie des ménages élevé mais masquant des disparités.....	46
24- Des aides au logement adressées aux ménages modestes.....	51
241. Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL).....	51
242. Les allocations logements (AL).....	51
25- D'importants échanges avec les agglomérations voisines.....	53
26- Une offre d'équipements raisonnable mais un manque de médecins.....	57
SYNTHESE : LE CONTEXTE SOCIO- ECONOMIQUE ET L'ORGANISATION SPATIALE DU TERRITOIRE....	<b>60</b>
<b>III - LE LOGEMENT.....</b>	<b>62</b>
31- Un parc de logements dominé par les résidences principales occupées par leurs propriétaires.....	63
311. Des résidences principales nombreuses et de grande taille.....	63
312. Une hausse importante du nombre de résidences principales.....	64
313. Une part grandissante des propriétaires occupants.....	66
314. Des logements sous-occupés (résidences secondaires et logements vacants) peu nombreux.....	69
32- Un marché de l'immobilier tendu.....	72
321. Une construction neuve stable.....	72
322. Une inadéquation entre l'offre et la demande.....	76
33- Une accession à la propriété dynamique.....	80
331. Les emménagés récents et les nouveaux ménages.....	80
332. L'origine des accédants à la propriété.....	81
333. Les dispositifs d'accession aidée à la propriété.....	83

34- Un parc locatif peu développé .....	86
341. Présentation globale du parc locatif.....	87
342. Définition du logement locatif social.....	87
343. Le parc locatif des bailleurs sociaux : un parc peu développé et récent.....	90
344. Le plan stratégique du patrimoine des bailleurs sociaux .....	97
345. La demande locative sociale.....	100
346. Les logements communaux.....	105
347. Un parc locatif privé plus développé mais qui reste limité .....	106
348. Le marché locatif .....	107
349. L'équipement total des communes en logements conventionnés .....	110
35- Des besoins en amélioration de l'habitat.....	111
351. L'amélioration des logements de propriétaires occupants grâce au PIG.....	111
352. Les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH .....	112
353. Le logement locatif privé à loyer maîtrisé .....	114
354. Les propriétaires bailleurs et les aides de l'ANAH.....	114
355. Le parc de résidences principales, gisement en économie d'énergie .....	115
356. Une multiplicité de dispositifs d'aide à l'amélioration énergétique des résidences principales ..	117
357. L'assainissement individuel et le SPANC .....	119
36- Des structures adaptées aux personnes âgées et handicapées.....	120
361. L'enquête du service Habitat de l'ex Communauté de Communes Loire et Sillon .....	120
362. Les services aux personnes âgées .....	121
363. Les structures d'accueil pour personnes âgées.....	124
364. Les services spécifiques aux personnes handicapées .....	124
365. Les structures d'accueil pour personnes handicapées.....	125
366. L'adaptation du parc de logements existants .....	125
37- Une offre de logements pour les jeunes en réflexion.....	126
38- Une offre limitée de logements pour personnes défavorisées.....	127
381. Les structures d'hébergement pour les personnes défavorisées .....	127
382. Le parc de logements locatifs très sociaux.....	128
383. Le logement indigne .....	130
39- Un hébergement limité pour les gens du voyage .....	133
310- Des hébergements touristiques diversifiés.....	135
SYNTHESE : LE LOGEMENT.....	<b>136</b>

#### **IV - LE FONCIER .....141**

41- Une densification de la construction .....	142
411. Une réduction de la consommation foncière.....	142
412. La démarche BIMBY : une méthode d'urbanisation en développement.....	147
42- Un prix du foncier élevé .....	148
43- Des outils de planification pour maîtriser le développement des communes .....	149
431. Les documents d'urbanisme en vigueur.....	149
432. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comme outils de projection.....	150
44- Une urbanisation à mener entre zones à risques et périmètres de protection patrimoniale et naturelle .....	153
441. Les zones à risques .....	153
442. Les protections des patrimoines historiques et naturels .....	154
SYNTHESE : LE FONCIER.....	<b>159</b>

#### **CONCLUSION .....160**

<b>PARTIE 2 – ORIENTATIONS-ACTIONS</b> .....	<b>161</b>
<b>PREAMBULE</b> .....	<b>162</b>
<b>V - LES ORIENTATIONS DU PLH</b> .....	<b>165</b>
51- Les spécificités du territoire .....	167
52- Les objectifs démographiques et de logements .....	168
521. Le point d'équilibre.....	168
522. Les objectifs de croissance démographique.....	172
523. Les logements à produire .....	172
53- La répartition globale de l'offre de logements.....	173
54- Les orientations .....	175
541. Orientation n°1 : Favoriser une offre de logements diversifiée et une répartition équilibrée sur l'ensemble du territoire dans le respect des principes de mixité sociale .....	175
542. Orientation n°2 : Répondre aux besoins des populations spécifiques : un enjeu de solidarité....	180
543. Orientation n°3 : Soutenir l'amélioration énergétique et l'adaptation des logements.....	183
544. Orientation n°4 : Maîtriser le développement urbain et rationaliser l'utilisation du foncier.....	184
545. Orientation n°5 : Renforcer la gouvernance des politiques locales de l'habitat, l'information aux habitants et le suivi du PLH .....	186
55- Synthèse des orientations et actions associées .....	188
<b>VI - LE PROGRAMME D' ACTIONS</b> .....	<b>191</b>
61- Action 1 : Développer une offre diversifiée en location et en accession.....	194
611. Action 1a : Développer la production de logements locatifs à loyer abordable.....	194
612. Action 1b : Aider à l'atteinte des objectifs de production des logements locatifs à loyer abordable .....	196
613. Action 1c : Maîtriser le devenir du parc des bailleurs sociaux existant sur le territoire .....	197
614. Action 1d : Soutenir le développement du parc locatif privé.....	198
615. Action 1e : Encourager la création de logements en location-accession.....	199
616. Action 1f : Mettre en cohérence les outils d'habitat et d'urbanisme .....	200
62- Action 2 : Accompagner les populations spécifiques.....	201
621. Action 2a : Favoriser la résorption des logements insalubres.....	202
622. Action 2b : Développer l'offre en hébergements pour les jeunes .....	203
623. Action 2c : Proposer une offre de logements temporaires et d'urgence.....	204
624. Action 2d : Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage .....	205
625. Action 2e : Garantir un parcours résidentiel aux séniors .....	173
63- Action 3 : Pérenniser les dispositifs d'amélioration de l'habitat privé .....	207
631. Action 3a : Améliorer la performance énergétique des logements de propriétaires occupants aux revenus modestes .....	208
632. Action 3b : Soutenir l'adaptation des logements des personnes en perte d'autonomie pour les propriétaires occupants aux revenus modestes .....	209
633. Action 3c : Améliorer le parc locatif énergivore.....	210
634. Action 3d : Lancer une étude d'OPAH ou de PIG et mettre en œuvre le programme.....	211
64- Action 4 : Maîtriser et rationaliser le foncier .....	212
641. Action 4a : Réduire la consommation d'espace dans les opérations nouvelles.....	213
642. Action 4b : Mutualiser les expériences en matière d'opérations habitat.....	214
643. Action 4c : Mettre en place un Observatoire du foncier.....	215
65- Action 5 : Animer, communiquer et évaluer le Programme Local de l'Habitat .....	216
651. Action 5a : Communiquer auprès de la population et des professionnels de l'habitat.....	217
652. Action 5b : Animer et coordonner les actions du PLH.....	218



653. Action 5c : Mettre en place un Observatoire de l'habitat.....	219
<b>VII - LES ENGAGEMENTS FINANCIERS PREVISIONNELS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ET DES DIFFERENTS PARTENAIRES .....</b>	<b>221</b>
<b>VIII - ANNEXES : LES FEUILLES DE ROUTE COMMUNALES.....</b>	<b>225</b>
<b>LEXIQUE .....</b>	<b>271</b>



DIAGNOSTIC





# PREAMBULE

## Le territoire d'étude

Située à l'ouest du Département de Loire-Atlantique, la Communauté de Communes Estuaire et Sillon bénéficie d'un positionnement stratégique entre les agglomérations de Nantes et de Saint-Nazaire. Elle se caractérise par une croissance démographique plus élevée qu'à l'échelle départementale. Les jeunes ménages y sont notamment nombreux, attirés par l'attractivité du marché du travail et des prix du foncier modérés (bien qu'en hausse) en comparaison aux territoires voisins.

Cette évolution démographique s'accompagne de fait, d'une dynamique de construction de logements, principalement représentée par de l'individuel, consommateur d'espace.

La Communauté de Communes Estuaire et Sillon se caractérise également par un cadre de vie agréable, jouissant de sa proximité à l'Estuaire de la Loire et d'une activité agricole encore prégnante. Il s'agit d'un territoire hétérogène, certaines communes étant très rurales alors que d'autres, sous l'influence de Nantes et Saint-Nazaire, suivent une logique de développement plus urbain.

En raison de sa place centrale dans le pôle métropolitain, la Communauté de Communes profite d'un réseau de transports ferroviaires et routiers développé. Les équipements et services du territoire sont quant à eux principalement concentrés dans les pôles structurants, à savoir sur les communes de Saint-Etienne-de-Montluc et de Savenay.

## La Communauté de Communes Estuaire et Sillon, un positionnement stratégique

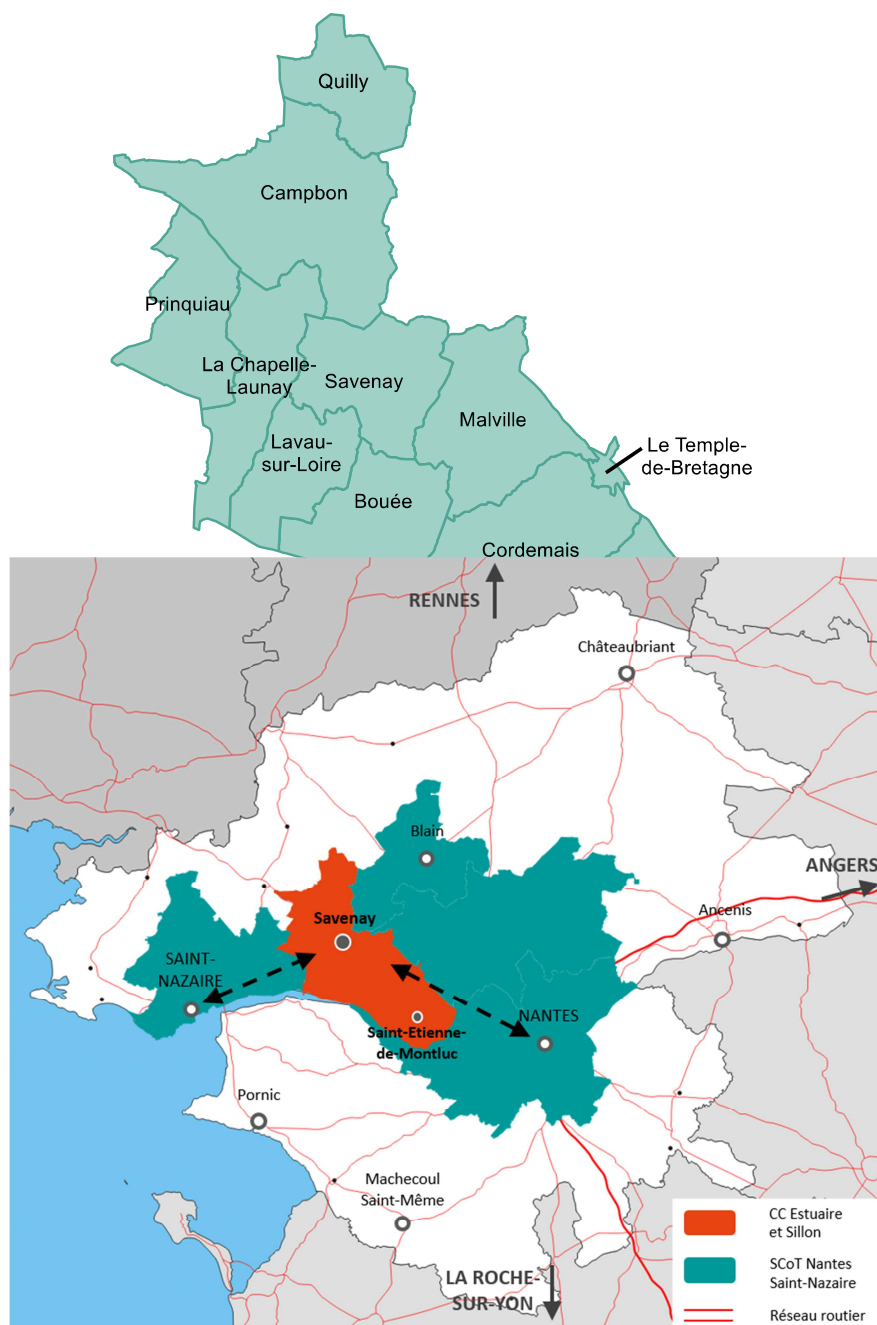
Source : IGN, HATEIS Habitat, 2017

### La Communauté de Communes : bref historique et compétences

Depuis le **1<sup>er</sup> janvier 2017**, la Communauté de Communes Estuaire et Sillon se compose de 11 communes : Bouée, Campbon, La Chapelle-Launay, Cordemais, Lavau-sur-Loire, Malville, Prinquiau, Quilly, Saint-Etienne-de-Montluc, Savenay et Le Temple-de-Bretagne.

Ce territoire est né de la fusion de deux intercommunalités :

- la **Communauté de Communes Loire et Sillon (CCLS)**, créée en 2002 et regroupant 8 communes (Bouée, Campbon, La Chapelle-Launay, Lavau-sur-Loire, Malville, Prinquiau, Quilly et Savenay)
- la **Communauté de Communes Cœur d'Estuaire (CCCE)**, créée en 2003 et comptant 3 communes (Cordemais, Saint-Etienne-de-Montluc et Le Temple-de-Bretagne).



## La Communauté de Communes Estuaire et Sillon

Source : HATEIS Habitat, 2017

Les **compétences** de la Communauté de Communes **relatives à l'habitat** sont les suivantes :

- ✓ **Compétences obligatoires :**
  - Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire (SCoT, PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale) ;
  - Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage ;
  
- ✓ **Compétences optionnelles :**
  - Politique du logement et du cadre de vie (élaboration, modification et suivi du PLH)



## Un PLH volontaire s'appuyant sur un cadre réglementaire

Ce PLH volontaire s'inscrit dans un cadre réglementaire très marqué par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) de décembre 2000, et la loi MOLLE (Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion) de mars 2009, qui fixe des objectifs quantitatifs en termes de production de logements locatifs publics ou de logements locatifs privés à loyer maîtrisé.

Les lois Grenelle de l'Environnement I et II, d'août 2009 et juillet 2010, renforcent les obligations relatives aux finalités du développement durable (économies d'énergie, approche environnementale de l'habitat, maîtrise de la consommation foncière, etc.).

Plus récemment, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mai 2014 vise à rétablir une égalité d'accès au logement, en soutenant notamment l'encadrement des loyers.

En Loire-Atlantique, une convention de délégation des aides à la pierre a été signée pour une période de 6 ans avec Nantes Métropole et la Carene. En dehors de ces deux intercommunalités, les aides de l'Etat à la construction des logements sociaux et à l'amélioration du parc privé sont gérées par l'Etat via la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM). Par ailleurs, le Département a établi, en association avec les services de l'Etat, un Plan Départemental de l'Habitat (PDH) pour la période 2014-2019.

De plus, le territoire Estuaire et Sillon est inclus dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nantes Saint-Nazaire, approuvé le 19 décembre 2016. Le PLH de la Communauté de Commune devra être compatible avec le SCoT.

## Les enjeux – Le porter à connaissance de l'Etat

Ce PLH se compose d'un premier document de diagnostic de la situation actuelle, qui sera suivi d'un document d'orientation et d'actions, élaboré à partir des enjeux locaux et des priorités dégagées par les élus.

Il s'agira également de prendre en considération les préconisations de l'Etat, exprimées dans le porter à connaissance, par rapport à ce qu'il considère comme les enjeux du secteur :

- Développer les pôles structurants, les centres-bourgs et les pôles communaux constituant la trame urbaine du territoire ;
- Diversifier le parc de logements, notamment par le développement de l'offre locative sociale ;
- Maîtriser la consommation d'espace et l'urbanisation ;
- Favoriser la réhabilitation et l'adaptation des logements du parc privé ;
- Développer une offre en direction des plus défavorisés et des gens du voyage.

Plus généralement, d'autres questions seront abordées telles que le maintien à domicile, les économies d'énergie, l'accession à la propriété, la mise aux normes des assainissements individuels, etc.

# BILAN DES POLITIQUES DU TERRITOIRE

## Le Plan Départemental de l'Habitat de Loire-Atlantique

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de Loire-Atlantique a été élaboré par le Département et l'Etat, pour répondre aux enjeux en matière de logement sur le territoire. L'enjeu est d'assurer un aménagement et un développement cohérent et adapté à la dynamique démographique du territoire ainsi qu'à l'évolution des nouveaux modes de vie. Le PDH 2014-2019 fait suite au PDH 2009-2012. Il a fait l'objet d'une concertation préalable avec l'ensemble des partenaires exerçant dans le domaine de l'habitat.

Les orientations du PDH doivent s'inscrire dans le cadre des politiques nationales illustrées par trois lois majeures :

- la **loi du 12 juillet 2010** portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle II » ;
- la **loi du 18 janvier 2013** relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et du renforcement des obligations de production de logement social ;
- la **loi du 24 mars 2014** pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Le PDH de Loire-Atlantique s'appuie sur 4 orientations :

- 1- Répondre aux besoins de la dynamique démographique en s'appuyant sur l'armature urbaine existante ;
- 2- Diversifier l'offre d'habitat et l'utilisation du foncier pour pérenniser l'attractivité des territoires ;
- 3- Développer des solutions pour les besoins spécifiques des populations ;
- 4- Mobiliser les acteurs de l'habitat pour réussir la politique départementale par une animation de réseaux et la structuration de l'information grand public.

## Le SCoT Nantes Saint-Nazaire

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la métropole Nantes Saint-Nazaire a été approuvé le 19 décembre 2016. Il fait suite à un premier SCoT approuvé le 26 mars 2007 et dont l'idée originelle était la construction d'un projet d'éco-métropole autour de deux villes : Nantes et Saint-Nazaire. Celui-ci a fait l'objet d'une évaluation entre objectifs initiaux et résultats réels.

Le nouveau SCoT s'est appuyé sur ces données afin de proposer des objectifs cohérents. Il a affirmé les engagements pour le développement du territoire à l'**horizon 2030**.



Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, le SCoT Nantes Saint-Nazaire propose un projet de territoire à l'échelle de 5 intercommunalités :

- Nantes Métropole ;
- la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (Carene) ;
- la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres ;
- la Communauté de Communes Estuaire et Sillon ;
- la Communauté de Communes de la Région de Blain.

Les principaux enjeux ayant émergé du diagnostic du SCoT sont les suivants :

- Organisation de l'accueil des populations par une maîtrise et une diversification de la production de logements ;
- Maintien d'un modèle de développement dynamique basé sur une diversité des activités économiques et des emplois : industries, services, commerces... ;
- Recherche d'un équilibre et d'une complémentarité économique à toutes les échelles ;
- Développement de l'attractivité et de la lisibilité du territoire, partage d'une image commune.

Le SCoT fixe également des projections et des objectifs chiffrés concernant la démographie, le parc de logements et la consommation d'espaces. De plus, l'AURAN (Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise) et l'ADDRN (Agence d'Urbanisme de la Région de Saint-Nazaire) ont effectué une analyse des résultats du SCoT permettant d'obtenir des données à l'échelle intercommunale.

### La démographie : une projection de 43 000 habitants en 2030 (+1%/an)

- Projections de population à horizon 2030 : **de 920 000 à 950 000 habitants** sur le pôle métropolitain (croissance équivalente à +0,7% par an entre 2012 et 2030)
- Projections de population sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon selon l'analyse des résultats du SCoT conduite par l'AURAN et l'ADDRN : **43 000 habitants** en 2030 (soit une croissance annuelle de 1,0% sur la période 2012-2030)

### Le parc de logements : une production de 290 à 340 logements par an

- Des objectifs en termes de construction de logement revus à la hausse depuis la révision du SCoT : 100 000 logements neufs à horizon 2030 sur le pôle métropolitain (soit env. 7 800 logements/an) et **290 à 340 logements/an** sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon
- Augmentation de la part du logement locatif social dans la construction neuve : + 33 000 logements à horizon 2030 sur le pôle métropolitain (soit 2 400 logements locatifs sociaux/an)
- Objectifs moyens de production de **logements locatifs sociaux** (part des PLUS-PLAI dans la construction neuve) : **20%** sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon. Les pôles structurants (le secteur-centre comprenant Savenay et La Chapelle-Launay d'une part, et Saint-Etienne-de-Montluc d'autre part) doivent pouvoir proposer une offre plus importante avec 50% à 80% des objectifs de construction de logements sociaux de leur ex intercommunalité respective.

### La consommation d'espaces : une réduction significative

- Un objectif de **réduction de la consommation d'espaces** à vocation résidentielle et économique en extension de l'enveloppe urbaine de **-35%** sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon
- Une **densité moyenne minimale** au sein des zones ouvertes à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine de **25 logements/ha** sur les pôles structurants (Savenay et Saint-Etienne-de-Montluc) et de **20 logements/ha** sur les autres communes



## Le « PLUi partiel sur les communes de Saint-Etienne-de-Montluc / Le Temple-de-Bretagne / Cordemais »

L'élaboration du « Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) partiel sur les communes de Saint-Etienne-de-Montluc / Le Temple-de-Bretagne / Cordemais » a été prescrite le 13 octobre 2015 et est actuellement en cours.

Ce PLUi devait initialement intégrer un volet « Habitat » valant PLH. Toutefois, la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 interdit l'existence de plusieurs PLH sur un même territoire communautaire. C'est donc à la nouvelle Communauté de Communes Estuaire et Sillon que revient la compétence habitat et l'élaboration du Programme Local de l'Habitat. Aussi, la partie habitat de ce document a été arrêtée au stade de diagnostic ; le projet de PLUi de l'ancien EPCI se poursuit quant à lui et s'intègre dans une intercommunalité élargie. Il porte sur les communes de **Cordemais, Saint-Etienne-de-Montluc et le Temple de Bretagne**.

### 1- L'essentiel du secteur de l'habitat (Diagnostic Habitat)

- Une polarité assumée en termes de poids démographique et d'offre de logements (58%) pour Saint-Etienne-de-Montluc
- Une prédominance des maisons individuelles dans le parc de la CCCE (91%)
- Un faible taux de vacances (4,7%)
- 78% de propriétaires occupants sur les 4 476 résidences principales en 2013
- Une part importante de résidences principales anciennes : 1/3 construites avant 1950, donnant lieu à des situations d'inconfort voire d'indignité
- Un parc locatif social peu développé (5,5% du parc des résidences principales en 2013)
- Des ménages plutôt âgés : plus d'1/3 ont 60 ans et plus
- Une offre de logements pour personnes âgées qui reste à conforter et à diversifier, surtout pour Saint-Etienne-de-Montluc
- Un parc de logements inadapté aux jeunes ménages (pas de petits logements et des loyers élevés)
- Une offre en logements temporaires et en logements d'urgence trop faible
- Une situation non conforme quant au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage : aucuns travaux engagés par rapport à la réalisation obligatoire d'une aire d'accueil

### 2- Les évolutions récentes (Diagnostic Habitat)

- 770 logements commencés sur la période 2005-2014 (soit 77 logements/an)
- Une dynamique de construction qui s'accélère depuis 2011 et qui est favorable à une réduction de la consommation foncière (formes plus denses)
- 2 000 nouveaux ménages entre 2005 et 2013
- Une offre locative assez limitée, peu développée à Cordemais
- Un prix du foncier assez élevé (prix qui se rapprochent de ceux constatés dans la première et deuxième couronne nantaise)

### 3- Les axes stratégiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi

- **Axe 1** : Un projet de territoire visant à préserver les éléments fondateurs de l'identité paysagère autour du pôle structurant et des polarités complémentaires
- **Axe 2** : Une offre d'habitat étoffée et diversifiée qui assure l'attractivité du territoire et la satisfaction des besoins des ménages
- **Axe 3** : Un cadre de vie préservé au sein d'un socle naturel et paysager remarquable du Sillon de Bretagne à l'Estuaire de la Loire
- **Axe 4** : Un territoire rayonnant, attractif et dynamique



## Le PLH de l'ex Communauté de Communes Loire et Sillon

La démarche d'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) a été lancée le 5 juillet 2012, avec la délibération du Conseil communautaire sur l'ex Communauté de Communes Loire et Sillon (CCLS). Le PLH 2014-2019 porte sur le périmètre des 8 communes de l'ex CCLS : Bouée, Campbon, La Chapelle-Launay, Lavau-sur-Loire, Malville, Prinquiau, Quilly et Savenay.

L'ancienne intercommunalité s'organise autour d'une ville-centre (Savenay), un pôle secondaire (Campbon), 3 pôles intermédiaires et 3 communes plus rurales. Entre 1999 et 2009, l'ex Communauté de Communes Loire et Sillon a connu une **hausse de sa population de 25%** (contre 14% à l'échelle départementale sur la même période), davantage due au solde migratoire qu'au solde naturel.

En 2011, le territoire comprenait **9 833 logements**, dont 92% de résidences principales. Parmi ces dernières, 77% étaient occupées par des propriétaires et 21% par des locataires. Le taux de logements vacants du parc était plutôt faible (5,2%), révélateur d'un marché tendu. Le parc locatif tant public que privé était alors peu développé sur le territoire.

Sur la période 2001-2011, la production annuelle moyenne de logements était de **200 nouveaux logements**.

Depuis 2002, l'ex CCLS est compétente en matière de politique du logement sur le territoire. Cela lui a permis de mettre en place :

- Une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat** (OPAH) entre 2009 et 2011. L'objectif était d'améliorer le parc ancien et de développer le parc locatif afin de répondre à la demande émergente. Cette opération a été soutenue à hauteur de 778 500 € par l'ANAH, le Conseil Départemental et l'ex Communauté de Communes. Le bilan s'est avéré mitigé : 106 logements de propriétaires occupants (sur 145 prévus initialement) et 31 logements de propriétaires bailleurs (sur 52 initiaux) ont pu être améliorés.

- Un **Programme d'Intérêt Général** (PIG) de lutte contre la précarité énergétique le 1<sup>er</sup> janvier 2013. Ce programme de 2 ans avait pour objectif d'améliorer 50 logements, chacun financé de 1 000 € en appui des aides de l'ANAH.

- Le **financement du logement social** par le subventionnement des bailleurs ayant un projet de construction ou de réhabilitation pour l'habitat social (grâce à une aide allant de 1 500 € à 3 000 € par logement + une aide « bonus » de 1 000 € par logement T1/T2 produit).

Depuis 2009, la demande locative sociale connaît une hausse de 31% ; celle-ci reste localisée sur Savenay. Elle est majoritairement concentrée sur la production de T2 et T3, bien que les T2 représentent une faible part du parc existant.

### Bilan des actions mises en place par le PLH depuis 2014

Le futur Programme Local de l'Habitat (2019-2024) est l'occasion de réaliser, début 2018, un bilan intermédiaire du PLH de l'ex Communauté de Communes Loire et Sillon (2014-2019). Celui-ci présente 15 actions, dont la mise en place se situe à des degrés plus ou moins avancés.

Actions	Modalités	Bilan	Observations
1 – Participer à l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux, orienter les publics cibles et favoriser le renouvellement urbain	<ul style="list-style-type: none"> <li>PLUS/PLAI (sauf secteur centre) <i>2 000 € X 95 logements</i></li> <li>Bonus Acquisition-Amélioration <i>1 500 € X 29 logements</i></li> <li>Aide à l'implantation de commerce en secteur rural <i>2 000 € x 3 commerces</i></li> <li>Aide accession abordable <i>2 000 € x 50 logements</i></li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>38 dossiers PLUS/PLAI, dont 6 bonus acquisition-amélioration</li> <li>Pas d'aide à l'implantation de commerce en secteur rural ni d'aide à l'accession abordable</li> </ul>
2 – Renforcer la veille foncière	Recrutement d'un chef de pôle urbanisme-habitat-mobilité		Recrutement de Mme MAURU, Responsable Habitat, et de Mme BAHOLET, Directrice de l'Aménagement
3 – Bâtir un projet de développement communautaire	Acquisition foncière – Prise en charge de travaux de démolition/viabilisation		Acquisition foncière rue Madame JAN dont l'autofinancement intercommunal s'établit à 524 452 €
4 – Mettre en place une démarche favorisant la qualité des constructions neuves en opération d'ensemble	Partenariat CAUE ou agence de conseil		<ul style="list-style-type: none"> <li>Etude du pôle métropolitain « Habiter le périurbain » / Etude ADDRN / Etude urbaine sur Lavau</li> <li>Séminaire habitat le 15/04/2015 avec visite d'opérations innovantes</li> </ul>
5 – Proposer un appui technique et juridique aux communes	Etudes préalables à l'urbanisation		Etude sur le lotissement « Chapeau aux Moines » à La Chapelle-Launay
6 – Etudier les possibilités d'intervention pour la lutte contre l'habitat insalubre	-		1 dossier dans le cadre du PIG Insalubrité
7 – Poursuivre les actions de lutte contre la précarité énergétique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aide aux particuliers jusqu'en 2017 <i>1 000 € X 100 logements</i></li> <li>Ingénierie</li> </ul>		58 dossiers dans le cadre du PIG Loire et Sillon
8 – Réaliser un diagnostic sur la vacance en centre bourg, les potentiels de réhabilitation et les changements d'usage possible dans le diffus	Partenariat avec l'ADDRN		Etude de l'ADDRN sur Lavau-sur-Loire
9 – Développer un parc de petits logements à loyer abordable	Aide « bonus » pour la production de T1/T2 <i>1 000 € X 30 logements</i>		43 dossiers
10 – Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aide aux ménages âgés et handicapés <i>1 000 € X 45 logements</i></li> <li>Ingénierie</li> </ul>		31 dossiers dans le cadre du PIG Loire et Sillon
11 – Développer l'offre de logements temporaires à destination des jeunes travailleurs	Etude d'opportunité pour la réalisation d'équipement		Etude de l'URHAJ (2015)
12 – Développer l'habitat intermédiaire pour les personnes âgées	Etude d'opportunité pour la réalisation d'équipement (étude interne)		Etude interne sur le besoin en habitat pour personnes âgées (2014)
13 – Améliorer l'offre en hébergement d'urgence sur le territoire	Aide à la réhabilitation ou à la construction d'un logement d'urgence		Conventionnement avec l'Association Les Eaux Vives
14 – Créer un guichet unique d'information sur le logement	Mise à disposition d'un espace dans les locaux de la CCLS ou à l'extérieur		-
15 – Mettre en place un observatoire de l'habitat	Acquisition de données et communication		-

Finalement, le bilan intermédiaire du PLH s'avère mitigé. Si un grand nombre d'actions a été engagé grâce à la réalisation d'études, seules les actions dont les modalités présentaient des objectifs précis ont été mises en place. Celles-ci sont aujourd'hui bien avancées dans leurs objectifs chiffrés. A l'inverse, plusieurs actions n'ont pas été appliquées par manque d'éléments concrets sur leur mise en œuvre.

# 1

## I - LA DEMOGRAPHIE

11- Une croissance démographique positive importante

12- Une structure démographique en pleine mutation

13- Projections démographiques : 43 100 habitants en 2024 selon les souhaits des communes

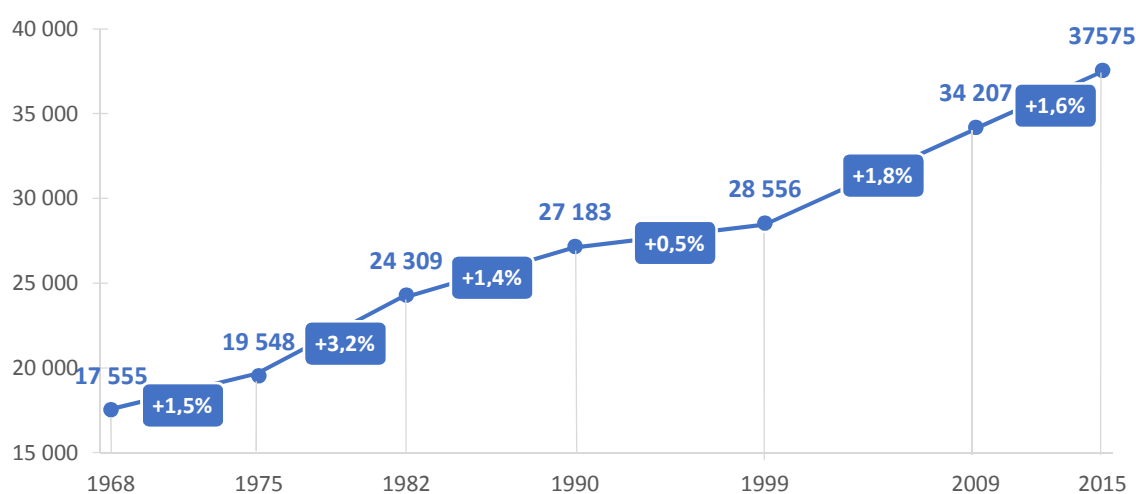
14- Une augmentation régulière des effectifs scolarisés

## 11- Une croissance démographique positive importante

Depuis 1968, la Communauté de Communes Estuaire et Sillon connaît une croissance démographique positive, ponctuée d'accélération et de ralentissements selon les périodes. En 2015, la population atteint 37 575 habitants selon l'INSEE. Ainsi, en 47 ans, elle a augmenté de plus de 110%.

Le taux de croissance annuel moyen était de +1,5% entre 1968 et 1975. Sur la dernière période, soit entre 2009 et 2015, l'évolution démographique est globalement la même avec un taux de croissance annuel moyen de +1,6%. Toutefois, entre temps, cette évolution a connu une dynamique plus importante entre 1975 et 1982 (+3,2%/an) et une croissance plus faible entre 1990 et 1999 (+0,5%/an).

### Evolution moyenne annuelle de la population entre 1968 et 2015



sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

Source : INSEE, recensements 1968 – 1975 – 1982 – 1990 – 1999 – 2009 – 2015, HATEIS Habitat 2017  
Population 2015 = population municipale en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018

Avec 8 319 habitants en 2015, la commune de Savenay concentre le plus grand nombre d'habitants de la Communauté de Communes (22% de la population intercommunale). La commune de Saint-Etienne-de-Montluc détient la deuxième place avec 6 840 habitants. Les communes de Bouée et Lavau-sur-Loire sont celles ayant les démographies les plus basses avec moins de 1 000 habitants.

L'analyse de l'évolution du nombre d'habitants par commune entre 2009 et 2015 révèle des disparités importantes entre les communes du territoire. En effet, la croissance démographique la plus élevée est celle de Cordemais, avec une moyenne de +4,0% par an. A l'inverse, la commune de Lavau-sur-Loire conserve exactement le même nombre d'habitants qu'en 2009, soit 761 habitants.

Sur la période 2009-2015, le dynamisme démographique de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon (+1,6%/an) est plus important qu'à l'échelle départementale (+1,3%/an) et qu'à l'échelle du territoire du SCoT (+1,3%/an).

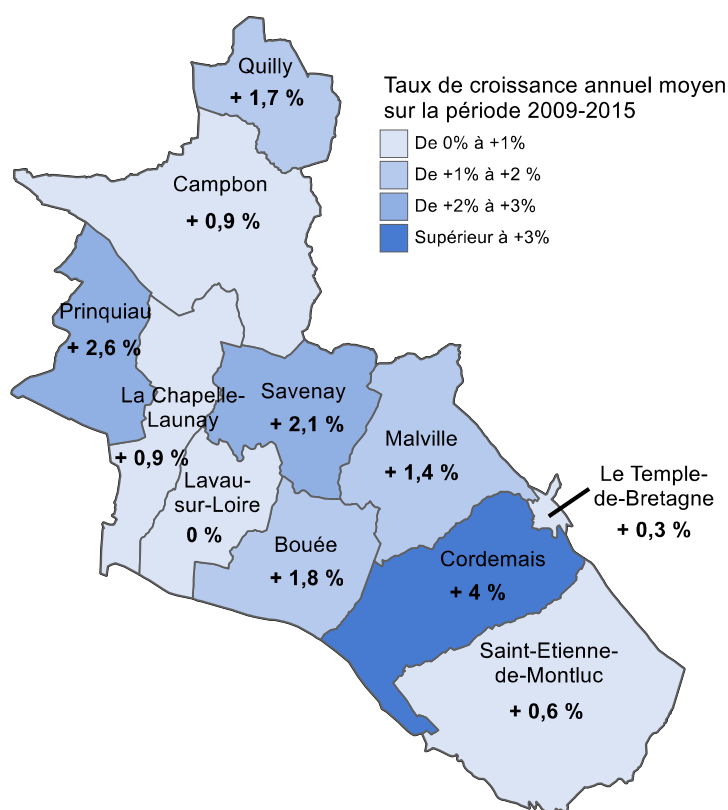


## Evolution de la population depuis 1999 par commune

	Population 1999	Population 2009	Evolution moyenne annuelle 1999-2009	Population 2015	Evolution moyenne annuelle 2009-2015	Poids dans la CCES 2015
Bouée	661	840	+2,4%	937	+1,8%	2%
Campbon	2 897	3 764	+2,7%	3 974	+0,9%	11%
La Chapelle-Launay	2 258	2 764	+2,0%	2 913	+0,9%	8%
Cordemais	2 515	2 906	+1,5%	3 671	+4,0%	10%
Lavau-sur-Loire	614	761	+2,2%	761	0,0%	2%
Malville	2 980	3 116	+0,4%	3 395	+1,4%	9%
Prinquiau	2 055	3 000	+3,9%	3 499	+2,6%	9%
Quilly	905	1 248	+3,3%	1 377	+1,7%	4%
St-Etienne-de-Montluc	6 231	6 601	+0,6%	6 840	+0,6%	18%
Savenay	5 883	7 350	+2,3%	8 319	+2,1%	22%
Le Temple-de-Bretagne	1 557	1 857	+1,8%	1 889	+0,3%	5%
<b>CC Estuaire et Sillon</b>	<b>28 556</b>	<b>34 207</b>	<b>+1,8%</b>	<b>37 575</b>	<b>+1,6%</b>	<b>100%</b>
SCoT Nantes Saint-Nazaire	748 251	800 694	+0,7%	867 130	+1,3%	-
Loire-Atlantique	1 133 566	1 265 380	+1,1%	1 365 227	+1,3%	-

sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

Source : INSEE, recensements 1999 – 2009 – 2015, HATEIS Habitat 2017  
Population 2015 = population municipale en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018



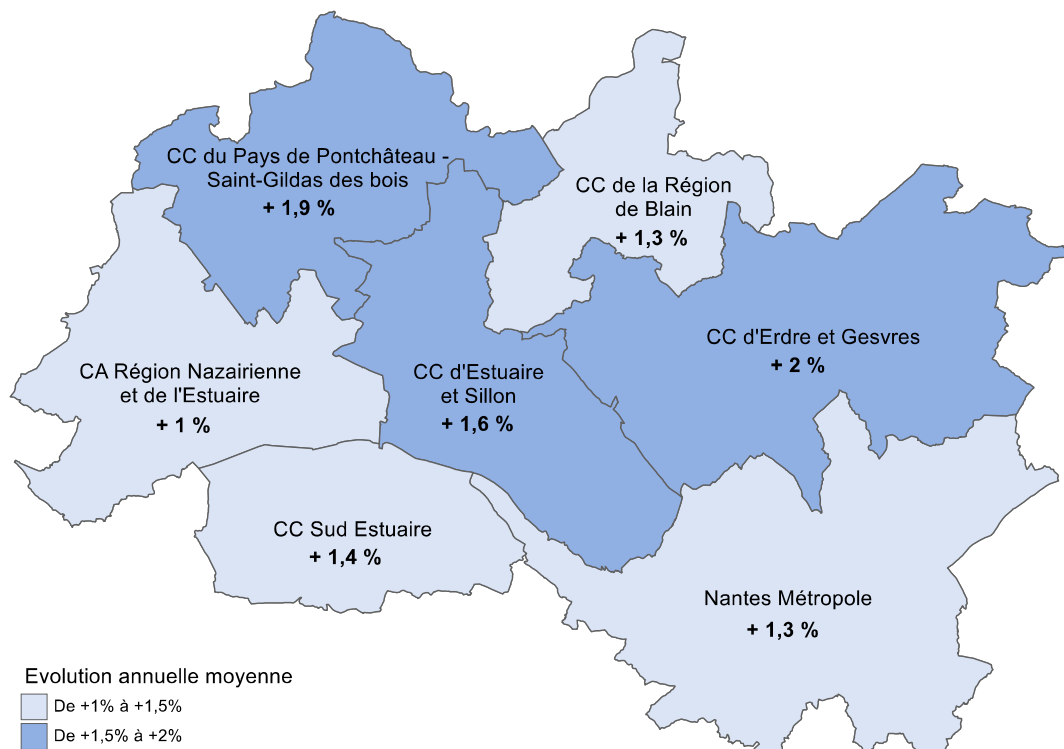
## Evolution de la population entre 2009 et 2015 sur les communes de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

Source : INSEE, recensements 2009 – 2015, HATEIS Habitat 2017



L'analyse de la croissance démographique des territoires avoisinants permet de mieux appréhender la situation sur le territoire étudié. Ainsi, la Communauté de Communes Estuaire et Sillon connaît une évolution démographique positive se situant dans la moyenne haute par rapport aux EPCI voisins. Cela reflète la dynamique du territoire.

### Evolution de la population entre 2009 et 2015 sur les territoires voisins



### de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

Source : INSEE, recensements 2009 – 2015, HATEIS Habitat 2017

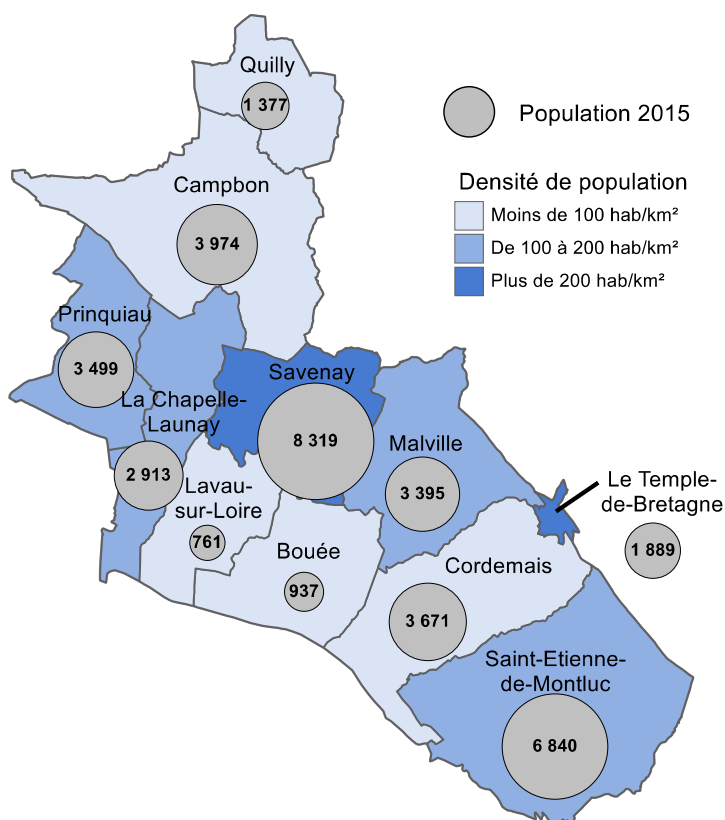
Les deux communes les plus peuplées (Savenay et Saint-Etienne-de-Montluc) concentrent à elles seules 40% de la population locale en 2014. Cela s'explique par un niveau d'équipements, de services et de transports plus développé sur ces deux communes. De plus, les autres communes présentent un caractère rural plus marqué. Aussi, dans le cadre de ce Programme Local de l'Habitat, il sera important de conserver les spécificités propres à chaque commune et leur rôle au sein de l'intercommunalité.

### Répartition du poids démographique par commune en 2015

## sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

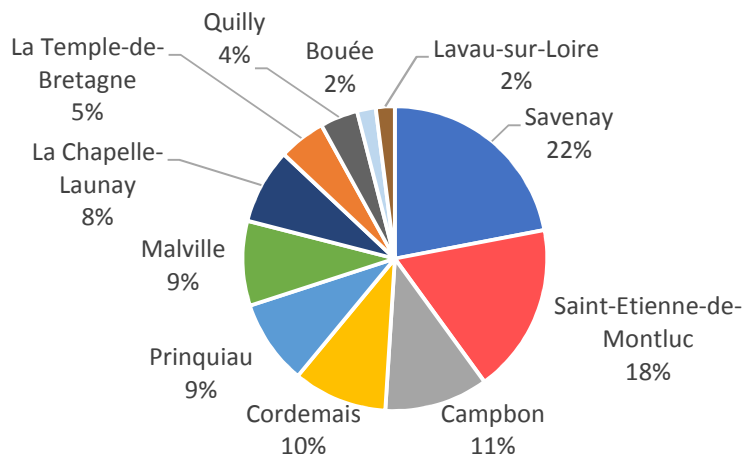
Source : INSEE, recensement 2015, HATEIS Habitat 2017

Globalement, le territoire communautaire présente une densité de population plus basse que sur le reste de la Loire-Atlantique : 123 habitants/km<sup>2</sup> contre 200 habitants/km<sup>2</sup>.



## Répartition et densité de la population en 2015 sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

Source : INSEE, recensement 2015, HATEIS Habitat 2017



- Une croissance démographique positive importante et régulière : +1,6% par an entre 2009 et 2015
- 37 575 habitants en 2015
- Un territoire hétérogène : des communes à l'identité rurale forte et d'autres au caractère plus urbain

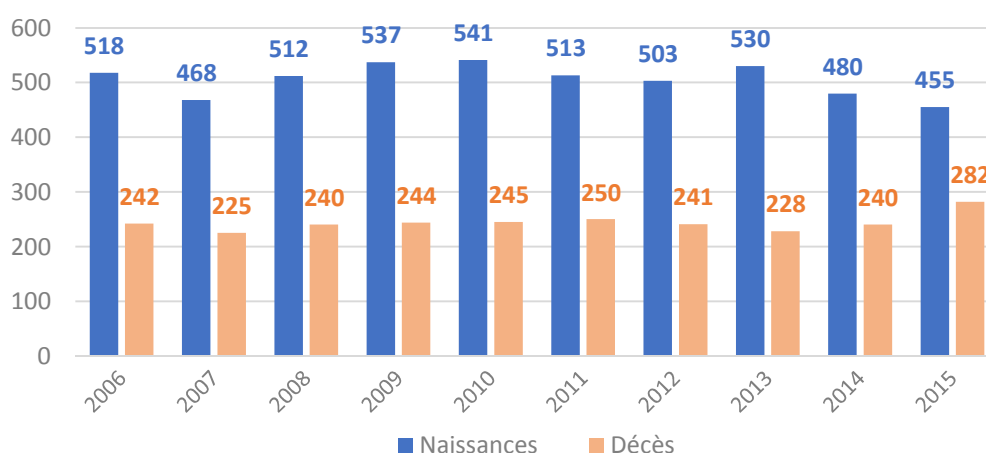
⇒ **Maîtriser la croissance démographique, tout en tenant compte des spécificités**

## 12- Une structure démographique en pleine mutation

### 121. Une population jeune mais vieillissante

Les données chiffrées fournies par l'INSEE permettent d'observer un solde naturel positif sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon. Toutefois, nous pouvons remarquer une érosion progressive du nombre de naissances sur le territoire depuis 2010, avec une baisse annuelle moyenne de 17 naissances entre 2010 et 2015.

**Evolution du nombre de naissances et décès entre 2006 et 2015**



sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

Source : INSEE, Etat civil, HATEIS Habitat 2017

La différence entre le nombre de naissances et de décès est globalement importante sur l'ensemble de la période. Ce solde naturel, toujours positif, se réduit depuis 2013, passant de 302 personnes en 2013 à 173 en 2015. Cela signifie donc que la croissance démographique, encore très dynamique, est portée par un solde migratoire important.



Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours d'une même période. Il est obtenu par la différence entre la variation totale de la population au cours de la période considérée et le solde naturel.

Entre 1990 et 2014, le territoire a accueilli 9 919 nouveaux habitants, soit 413 par an en moyenne. Alors que sur la période 1990-1999, la croissance démographique était davantage portée par le solde naturel, c'est ensuite le solde migratoire qui a permis d'augmenter la population ; cela reflète donc le dynamisme du territoire. Néanmoins, en raison de cette population nouvellement arrivée sur le territoire et composée en partie de jeunes ménages, il est probable que le solde naturel augmente de nouveau sur la prochaine période. En effet, la répartition entre ces deux soldes est cyclique.

**Evolution démographique selon le solde naturel et migratoire entre 1990 et 2014**  
sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

	1990-1999	1999-2009	2009-2014
Variation annuelle moyenne de la population	+0,5%	+1,8%	+1,6%
Due au solde naturel	72%	41%	49%

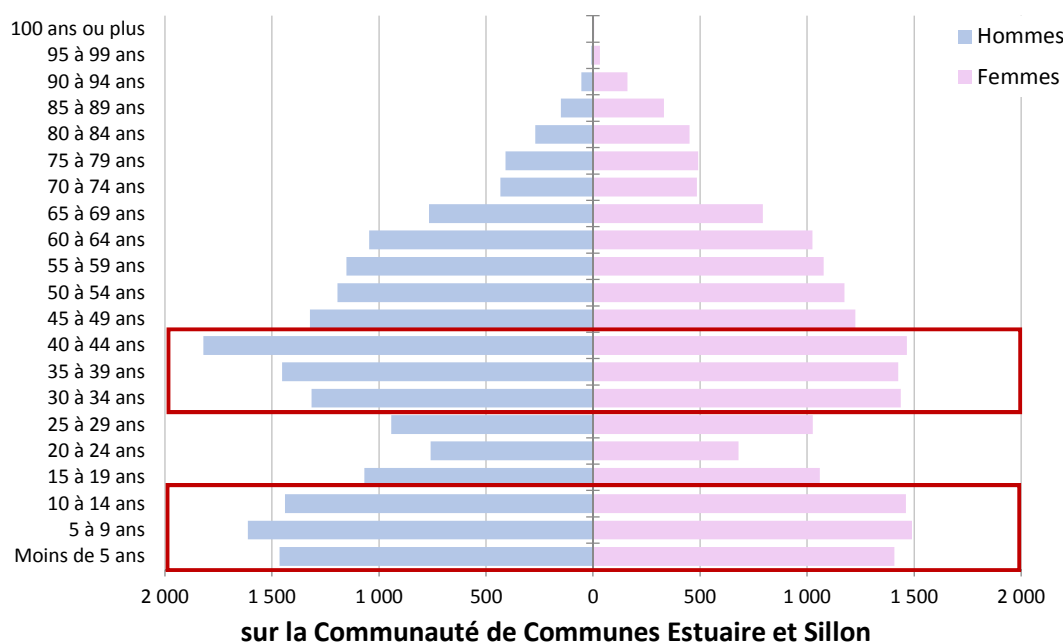
Due au solde migratoire	28%	59%	51%
-------------------------	-----	-----	-----

Source : INSEE, recensements 1990 – 1999 – 2009 – 2014, HATEIS Habitat 2017

Sur la période 2009-2014, les communes les plus attractives ont été les communes de Cordemais et Savenay. Cela peut s'expliquer non seulement par les axes de transports structurants qui les desservent mais aussi, de façon corrélée, par le développement des zones d'activités produisant de l'emploi. Les communes de La Chapelle-Launay, Lavau-sur-Loire et Le Temple-de-Bretagne ont quant à elles été les communes les moins attractives, avec un solde migratoire négatif.

La pyramide des âges révèle 2 classes prédominantes : les 30-45 ans et les enfants de moins de 15 ans.

### Répartition de la population par âge en 2014



Source : INSEE, recensement 2014, HATEIS Habitat 2017

L'indice de jeunesse de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon (1,59 en 2014) est largement supérieur à la moyenne départementale (1,14) et se situe dans la moyenne haute des intercommunalités voisines. Néanmoins, cet indicateur a diminué entre 2009 et 2014, passant de 1,62 à 1,59 sur Estuaire et Sillon. En effet, sur cette période de 5 ans, la population âgée de plus de 60 ans a connu une augmentation de 13%, plus importante que celle des moins de 20 ans qui n'a augmenté que de 11%.

### Indice de jeunesse de la population entre 2009 et 2014 sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon et les EPCI voisins

	2009			2014			Evolution 2009-2014	
	< 20 ans	≥ 60 ans	Indice de jeunesse	< 20 ans	≥ 60 ans	Indice de jeunesse	< 20 ans	≥ 60 ans
CARENE	28 095	28 443	0,99	29 754	33 057	0,90	+6%	+16%
CC Pays de Pontchâteau	8 124	6 553	1,24	9 588	7 589	1,26	+18%	+16%
CC Région de Blain	4 265	3 103	1,37	4 613	3 320	1,39	+8%	+7%
CC Erdre et Gesvres	16 333	8 443	1,93	17 778	10 681	1,66	+9%	+27%
Nantes Métropole	144 122	113 643	1,27	152 860	130 672	1,17	+6%	+15%
CC Sud Estuaire	6 948	6 330	1,10	7 266	7 668	0,95	+5%	+21%
<b>CC Estuaire et Sillon</b>	<b>9 888</b>	<b>6 091</b>	<b>1,62</b>	<b>11 004</b>	<b>6 913</b>	<b>1,59</b>	<b>+11%</b>	<b>+13%</b>



Loire-Atlantique	326 555	264 014	1,24	348 048	306 359	1,14	+7%	+16%
------------------	---------	---------	------	---------	---------	------	-----	------

Indice de jeunesse = population de moins de 20 ans / population de plus de 60 ans  
(plus l'indice est élevé, plus la population est jeune)

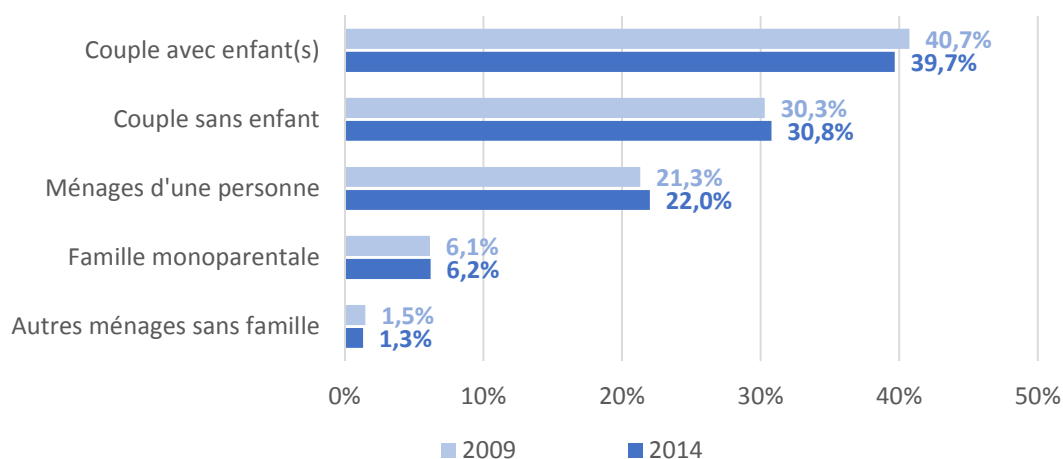
Source : INSEE, recensements 2009 – 2014, HATEIS Habitat 2017

Ce résultat confirme le vieillissement de la population de la Communauté de Communes, un phénomène général en Loire-Atlantique puisque l'indice de jeunesse départemental est passé de 1,24 à 1,14 entre 2009 et 2014.

## 122. Une tendance au desserrement des ménages

Le nombre de ménages sur la Communauté de Communes s'élève à 12 789 en 2009 contre 14 024 en 2014. Leur structure s'avère quant à elle très peu variable sur cette période.

Si chaque mode de cohabitation a conservé son rang, on remarque toutefois une légère augmentation des ménages d'une personne (+0,7 point) et des couples sans enfant (+0,5 point) contre une diminution des couples avec enfant(s) (-1 point). Ce constat peut s'expliquer par la décohabitation des jeunes et l'accroissement du célibat, notamment chez les 30-59 ans. De plus, les couples font de moins en moins



d'enfants.

### Répartition des ménages selon les modes de cohabitation entre 2009 et 2014 sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

« Autre ménages sans famille » : personnes vivant dans un même logement sans lien de parenté

Source : INSEE, recensement 2009 – 2014, HATEIS Habitat 2017

Ce desserrement des ménages a pour conséquence un besoin plus important en logements pour une population identique. La population locale connaît une hausse annuelle moyenne de +1,6% depuis 2009, alors que le nombre de ménages évolue de +1,9% par an en moyenne.

- Un solde naturel positif
  - La croissance démographique aussi bien portée par le solde naturel que par le solde migratoire sur la période 2009-2014
  - Un indice de jeunesse très élevé mais en baisse (1,62 en 2009 et 1,59 en 2014)
  - Une population âgée en progression, reflet des tendances sociétales observées nationalement
  - Des ménages de plus en plus petits et nombreux
- ⇒ **Proposer une offre de logements quantitative, gérer le vieillissement de la population par**

## 13- Projections démographiques : 43 000 habitants en 2024 selon les souhaits des communes

Selon l'INSEE et son modèle de projections OMPHALE, si les tendances démographiques récentes en termes de solde naturel et migratoire se maintenaient, la Région Pays de la Loire pourrait compter environ 4 500 000 habitants en 2050, soit 839 000 de plus qu'en 2013. Cette croissance serait en grande partie portée par la Loire-Atlantique, l'un des départements les plus dynamiques du territoire régional.

Les projections envisagent une population départementale de 1 774 000 habitants à horizon 2050, soit 445 000 habitants de plus qu'en 2013. Le taux de croissance annuel moyen baisserait, passant de +1,13% sur la période 2008-2013 à +0,78% sur la période 2013-2050. La croissance serait aussi bien portée par le solde naturel (+0,37%/an) que par le solde migratoire (+0,41% par an).

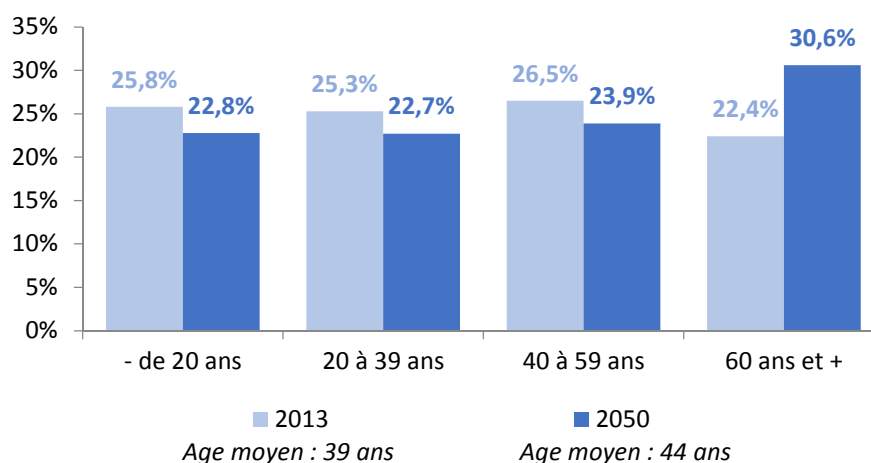
### Projections démographiques selon le modèle OMPHALE à l'horizon 2050

	Population 2013	Population 2020	Population 2030	Population 2040	Population 2050	Evolution moyenne 2013-2050
<b>Loire-Atlantique</b>	1 329 000 hab.	1 434 000 hab.	1 568 000 hab.	1 683 000 hab.	1 774 000 hab.	+0,78% /an
<b>Pays de la Loire</b>	3 661 000 hab.	3 863 000 hab.	4 110 000 hab.	4 333 000 hab.	4 500 000 hab.	+0,56% /an

Source : INSEE, Modèle OMPHALE 2017, scénario central, HATEIS Habitat 2017

A l'instar de la France métropolitaine, la population départementale vieillirait dans les années à venir, et ce, en raison de l'arrivée à la retraite des générations du baby-boom. La part des plus de 60 ans passerait ainsi de 22,4% de la population en 2013 à 30,6% en 2050, soit près d'un tiers de la population.

### Evolution de la structure par âge de la population entre 2013 et 2050



### sur la Loire-Atlantique

Source : INSEE, Modèle OMPHALE 2017, scénario central, HATEIS Habitat 2017

Lors des rencontres communales, chaque commune a exprimé l'objectif démographique souhaité à l'issue de ce présent PLH, c'est-à-dire en 2024. Aussi, selon ces estimations, la population de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon pourrait croître de +1,5% en moyenne par an sur la période 2014-2024 (fin du PLH). Elle passerait ainsi de 37 102 habitants en 2014 à 43 100 dix ans plus tard, soit un gain de population d'environ 6 000 habitants. Ces estimations semblent raisonnables, au vu des dernières tendances démographiques.

L'AURAN (Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise) et l'ADDRN (Agence d'Urbanisme de la Région de Saint-Nazaire) ont quant à elles mené une « analyse des résultats du SCoT de la Métropole Nantes Saint-Nazaire » et synthétisé les résultats par intercommunalité. Elles estiment une population de 43 000 habitants à horizon 2030, soit une évolution moyenne annuelle de 1,0% sur la période 2012-2030.

Il y a donc une inadéquation des objectifs entre le souhait des communes et l'analyse des résultats du SCoT réalisée par l'AURAN et l'ADDRN.

### Projections démographiques selon les souhaits de chaque commune à l'horizon 2024

	INSEE			Souhaits des communes	
	Population 2009	Population 2014	Evolution moyenne annuelle 2009-2014	Souhaits population 2024	Evolution moyenne annuelle 2014-2024
Bouée	840	918	+1,8%	1 100	+1,8%
Campbon	3 764	3 941	+0,9%	4 500	+1,3%
La Chapelle-Launay	2 764	2 842	+0,6%	3 200	+1,2%
Cordemais	2 906	3 567	+4,2%	4 600	+2,4%
Lavau-sur-Loire	761	755	-0,2%	800	+0,6%
Malville	3 116	3 361	+1,5%	3 800	+1,2%
Prinquiau	3 000	3 463	+2,9%	3 900	+1,2%
Quilly	1 248	1 375	+2,0%	1 600	+1,5%
Saint-Etienne-de-Montluc	6 601	6 727	+0,4%	7 800	+1,5%
Savenay	7 350	8 255	+2,3%	9 600	+0,9%
Le Temple-de-Bretagne	1 857	1 898	+0,4%	2 200	+1,5%
<b>CC Estuaire et Sillon</b>	<b>34 207</b>	<b>37 102</b>	<b>+1,6%</b>	<b>43 100</b>	<b>+1,5%</b>

sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

Loire-Atlantique	1 265 380	1 346 592	+1,3%	-	-
------------------	-----------	-----------	-------	---	---

Source : INSEE Recensements 2009 – 2014, Estimations communales pour la projection 2024, HATEIS Habitat 2017

**SYNTHESE**

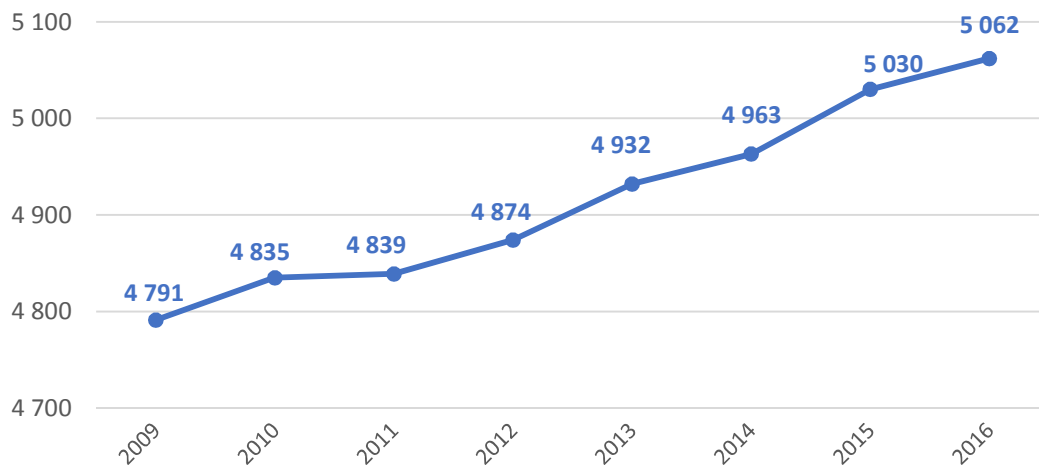
- Une croissance démographique continue sur la Loire-Atlantique à l’horizon 2050, mais vieillissante (+8 points pour la part des plus de 60 ans entre 2013 et 2050)
  - Un souhait démographique des communes dans la continuité des tendances précédentes : 43 100 habitants en 2024 (+1,5% en moyenne par an sur la période 2014-2024), soit 6 000 habitants supplémentaires en 10 ans
- ⇒ **Suivre les indicateurs de population pour anticiper les besoins des populations nouvelles**

## 14- Une augmentation régulière des effectifs scolarisés

L'évolution des effectifs scolarisés en premier degré (écoles maternelles et élémentaires) est un indicateur intéressant car il reflète la vitalité démographique d'un territoire. En effet, cela est révélateur de la quantité de jeunes ménages avec enfants sur le secteur concerné.

La Communauté de Communes Estuaire et Sillon connaît une augmentation régulière de ses effectifs scolarisés depuis 2009. Ceux-ci sont passés de 4 791 en 2009 à 5 062 en 2016, soit 6% de plus qu'en 2009 (+271 élèves).

**Evolution des effectifs scolarisés du premier degré entre 2009 et 2016**



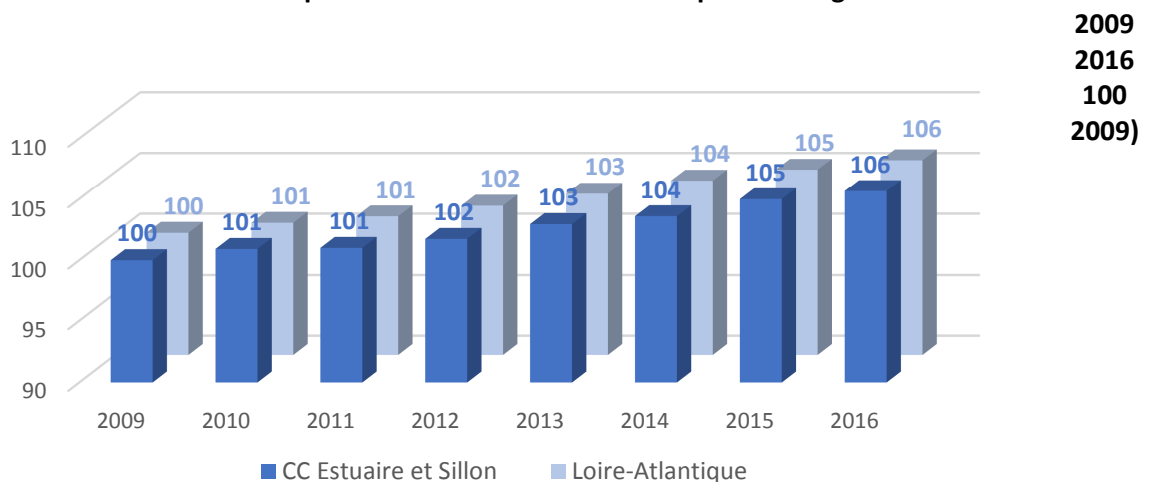
sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

Source : Inspection académique 44, HATEIS Habitat 2017

La comparaison des effectifs scolarisés du territoire avec ceux de l'ensemble du Département de la Loire-Atlantique montre une évolution identique entre les deux échelles d'étude. En 8 ans, les effectifs scolarisés enregistrent une progression de 6 points sur la Communauté de Communes comme à l'échelle du Département, soit une progression plutôt faible mais continue.

**Evolution comparée des effectifs scolarisés du premier degré**

entre  
et  
(base  
en

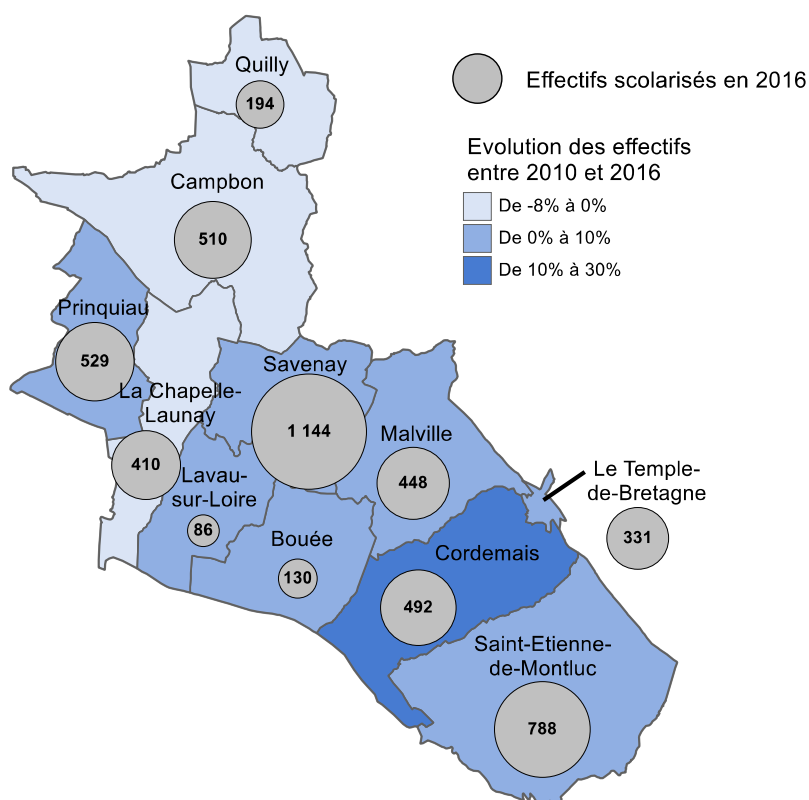


Source : Inspection académique 44, HATEIS Habitat 2017

La répartition des effectifs scolarisés du premier degré par commune sur l'année scolaire 2016-2017 est globalement proportionnelle à leur peuplement. Par exemple, la commune de Lavau-sur-Loire concentre 2% des élèves et 2% des habitants de la Communauté de Communes. De même, la commune de Savenay comprend 22% des effectifs scolarisés de l'EPCI et 22% de la population locale. Cela signifie donc que les communes adaptent les capacités d'accueil et le nombre d'établissements scolaires à l'évolution de leur population respective.

Entre 2010 et 2016, la majorité des communes ont vu leurs effectifs scolarisés du premier degré augmenter. Cordemais a connu la plus forte hausse avec +30% en six ans. A l'inverse, les communes de Campbon et de Quilly ont vu leurs effectifs scolarisés diminuer avec des évolutions respectives de -8% et de -7% sur cette période.

### Répartition des effectifs scolarisés du premier degré en 2016 et évolution 2010-2016 sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon



Source : Inspection académique 44, HATEIS Habitat 2017

#### SYNTHESE

- Des effectifs scolarisés de premier degré en augmentation constante depuis 2009
  - 5 062 élèves en écoles maternelles et élémentaires en 2016
  - Plus d'un élève sur 5 est scolarisé sur la commune de Savenay
- ⇒ **Attirer les jeunes ménages pour maintenir les effectifs scolarisés**

# SYNTHESE : LA DEMOGRAPHIE

## CONSTATS ET LIMITES

## ENJEUX

### Une croissance démographique positive importante

- Une croissance démographique positive importante et régulière : +1,6% par an entre 2009 et 2015
- 37 575 habitants en 2015
- Un territoire hétérogène : des communes à l'identité rurale forte et d'autres au caractère plus urbain

- La maîtrise de la croissance démographique
- L'évolution des services au regard de la population

### Une structure démographique en pleine mutation

- Un solde naturel positif
- La croissance démographique aussi bien portée par le solde naturel que par le solde migratoire sur la période 2009-2014
- Un indice de jeunesse très élevé mais en baisse (1,62 en 2009 et 1,59 en 2014)
- Une population âgée en progression, reflet des tendances sociétales observées nationalement
- Des ménages de plus en plus petits et nombreux

- L'accueil de nouveaux habitants, et notamment des jeunes ménages
- L'adaptation de l'offre de logements, tant quantitative que qualitative (adaptée aux besoins de chacun)
- L'amélioration de l'accès aux logements et aux équipements du territoire
- L'accompagnement des différents parcours de vie sur le territoire

### Projections démographiques : 43 100 habitants en 2024 selon les souhaits des communes

- Une croissance démographique continue sur la Loire-Atlantique à l'horizon 2050, mais vieillissante (+8 points pour la part des plus de 60 ans entre 2013 et 2050)
- Un souhait démographique des communes dans la continuité des tendances précédentes : 43 100 habitants en 2024 (+1,5% en moyenne par an sur la période 2014-2024), soit 6 000 habitants supplémentaires en 10 ans

- Le maintien des structures aux personnes âgées
- La mise en cohérence des projections démographiques avec l'évolution démographique récente

### Une augmentation régulière des effectifs scolarisés

- Des effectifs scolarisés de premier degré en augmentation constante depuis 2009
- 5 062 élèves en écoles maternelles et élémentaires en 2016
- Plus d'un élève sur 5 est scolarisé sur la commune de Savenay

- Le maintien des effectifs scolarisés
- Un développement adapté à la taille, aux spécificités et aux besoins des communes





# 2

## **II - LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE ET L'ORGANISATION SPATIALE DU TERRITOIRE**

**21- Une économie dynamique**

**22- Un faible taux de chômage**

**23- Un niveau de vie des ménages élevé mais masquant des disparités**

**24- Des aides au logement adressées aux ménages modestes**

**25- D'importants échanges avec les agglomérations voisines**

**26- Une offre d'équipements raisonnable mais un manque de médecins**

## 21- Une économie dynamique

La Communauté de Communes Estuaire et Sillon présente une bonne santé économique. Le territoire représente 9 653 emplois salariés en 2014, soit 1,9% des emplois salariés du Département (pour 2,8% de la population).

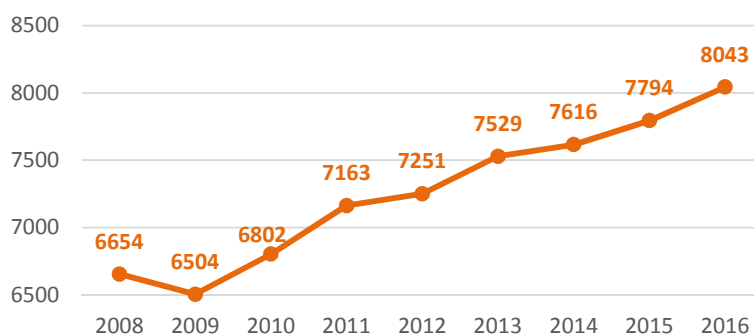
3 790 salariés travaillant sur le territoire (39%) exercent leur activité dans le domaine du commerce, des transports et des services divers. 29% des salariés exercent leur activité dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale. Cela représente 2 795 emplois en 2014. A noter également la part importante de l'activité industrielle sur le territoire intercommunal : en 2014, 23% des emplois salariés de la Communauté de Communes relèvent de ce secteur (2 192 emplois), contre seulement 14% à l'échelle départementale. Cela s'explique notamment par l'implantation de diverses entreprises aéronautiques sur le territoire (Duqueine Atlantique, Daher Aerospace, Bugal, etc.)

D'après les données fournies par la Communauté de Communes et mises à jour le 06/11/2017, les principaux employeurs du territoire intercommunal sont les suivants :

- La Société Coopérative d'Approvisionnement de l'Ouest (Saint-Etienne-de-Montluc) qui approvisionne une partie des magasins Leclerc de l'Ouest et embauche 700 salariés ;
- Electricité de France (Cordemais) dont les effectifs s'élèvent à 465 personnes ;
- La société Transports Laure Dominique (Saint-Etienne-de-Montluc), spécialisée dans le transport routier de fret interurbain et embauchant 300 personnes ;
- La Société de Distribution Savenaisienne, hypermarché dont les effectifs sont de 280 salariés.

Sur la période 2008-2016, le nombre d'emplois salariés privés sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon a augmenté de 21% en 8 ans, pour atteindre 8 043 emplois en 2016. On observe toutefois une baisse des effectifs entre 2008 et 2009, reflet de la crise économique sur le marché du travail local, notamment dans le secteur de l'industrie. Puis, de 2009 à 2016, l'emploi salarié privé connaît une hausse relativement régulière.

**Evolution de l'emploi salarié privé entre 2008 et 2016**



sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

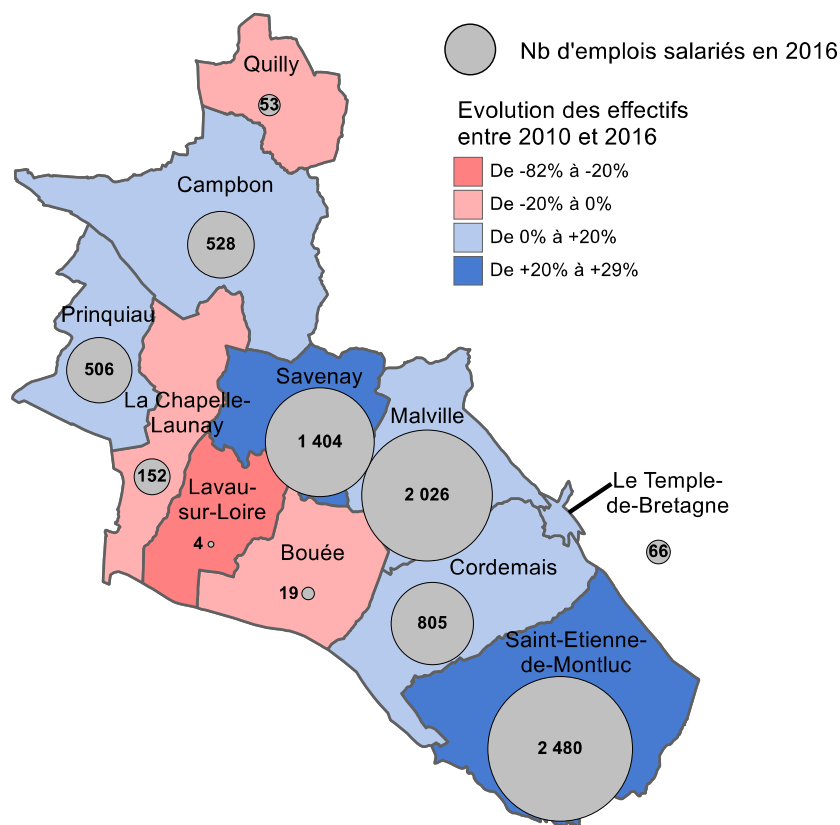
*Emplois salariés du secteur marchand non agricole  
Source : Urssaf Pays de la Loire, HATEIS Habitat 2017*

Il est à noter que la progression des effectifs salariés privés est beaucoup plus importante sur la Communauté de Communes qu'à l'échelle départementale depuis 2009. En effet, alors que le Département gagne 11 points entre 2009 et 2016, le territoire intercommunal en gagne 24 sur la même période.

En 2016, la commune de Saint-Etienne-de-Montluc concentre 31% des emplois salariés de la Communauté de Communes (2 480 emplois), Malville 25% (2 026 emplois) et Savenay 18% (1 404 emplois).

Sur la période 2010-2016, 7 des 11 communes profitent de la croissance de l'emploi salarié privé. La commune de Savenay enregistre la plus forte progression de la Communauté de Communes avec une augmentation de 28,8% de ses effectifs salariés. A l'inverse, la commune de Lavau-sur-Loire détient la plus forte baisse de l'emploi salarié privé (-81,8%). Toutefois, cette évolution est à relativiser car la commune comptabilise très peu d'effectifs : elle est passée de 22 emplois en 2010 à 4 emplois, six ans plus tard.

### Répartition de l'emploi salarié privé en 2016 et évolution 2010-2016



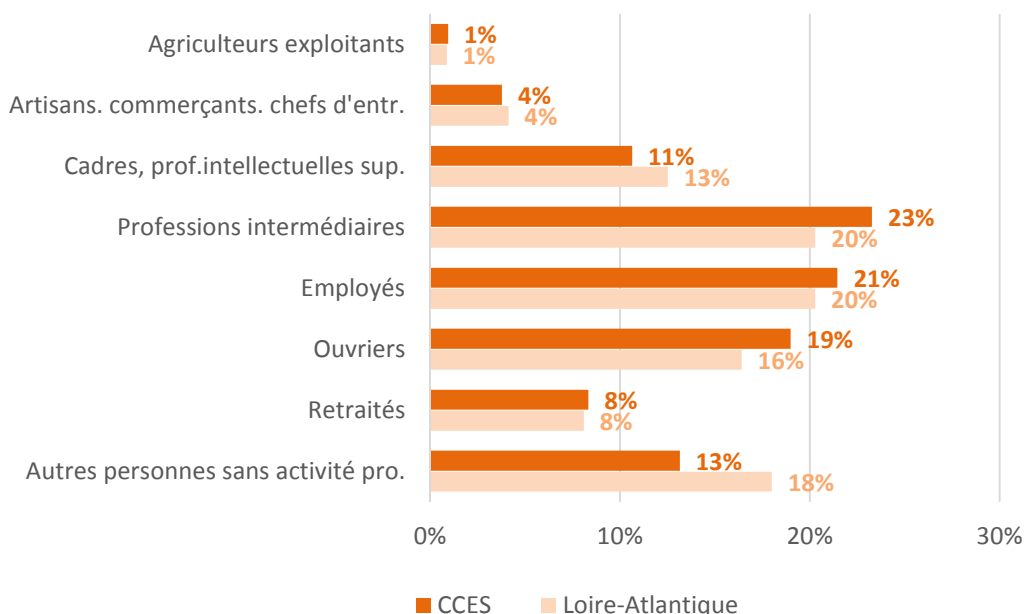
sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

Emplois salariés du secteur marchand non agricole  
Source : Urssaf Pays de la Loire, HATEIS Habitat 2017

En 2014, la Communauté de Communes compte 18 385 actifs de 15 à 64 ans (dont 91,9% occupés), soit un taux d'activité local de 77,7%. Ce taux d'activité est plus important à l'échelle locale que sur la Loire-Atlantique (74,7%), ce qui démontre le dynamisme économique de la Communauté de Communes.

On note une part plus importante des professions intermédiaires, des employés et des ouvriers (63%) que sur l'ensemble du Département (56%).

### Catégorie socioprofessionnelle des actifs de 15 à 64 ans en 2014 sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon



Source : INSEE, recensement 2014, HATEIS Habitat 2017

#### SYNTHESE

- 8 043 emplois salariés privés en 2016
  - Une économie dynamique, principalement liée au secteur du commerce, des transports et des services divers
  - Une hausse régulière importante des emplois salariés privés et supérieure à l'évolution départementale (+24 points pour la CCES contre +11 points sur la période 2009-2016)
  - Un taux d'activité élevé (77,7%) illustré par une part importante de professions intermédiaires, d'employés et d'ouvriers
- ⇒ **Soutenir l'activité économique locale en favorisant l'accueil des actifs sur le territoire**

## 22- Un faible taux de chômage

Dans notre étude, le taux de chômage correspond au pourcentage du nombre de chômeurs ayant entre 15 et 64 ans (toutes catégories confondues) sur le nombre d'actifs de 15 à 64 ans.

Dans le contexte général de crise économique, la Communauté de Communes Estuaire et Sillon a connu une hausse du taux de chômage entre 2009 et 2014. Toutefois, celle-ci est moins importante qu'à l'échelle départementale (+1,4 point pour l'intercommunalité contre +2,2 pour la Loire-Atlantique). De plus, le taux de chômage de l'EPCI est faible et reste bien inférieur à celui du Département : 8,1% contre 11,7% en 2014.

### Evolution du taux de chômage\*

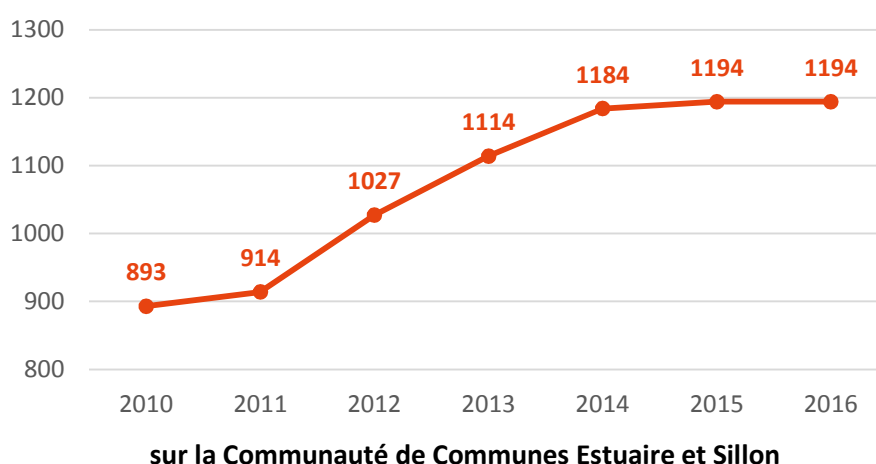
	2009		2014	
	CCES	Loire-Atlantique	CCES	Loire-Atlantique
Hommes	5,2%	8,7%	7,5%	11,4%
Femmes	8,3%	10,4%	8,8%	12,1%
Moins de 25 ans	17,9%	19,4%	19,5%	25%
Plus de 55 ans	5,5%	7,5%	6,9%	9,1%
<b>Ensemble</b>	<b>6,7%</b>	<b>9,5%</b>	<b>8,1%</b>	<b>11,7%</b>

\*Taux de chômage = nb de chômeurs 15-64 ans / nb d'actifs 15-64 ans

Sources : Pôle Emploi Pays de la Loire, INSEE, Recensements 2009 – 2014, HATEIS Habitat 2017

Si, depuis 2010, le nombre de demandeurs d'emploi de catégorie A n'a cessé d'augmenter (+34%), passant de 893 en 2010 à 1 194 en 2016, cette progression reste faible au regard de la croissance démographique des dernières années. De plus, l'évolution du nombre de demandeurs d'emploi a ralenti de 2014 à 2015 et s'est stabilisée entre 2015 et 2016.

### Evolution du nombre de demandeurs d'emploi (catégorie A\*) entre 2010 et 2016



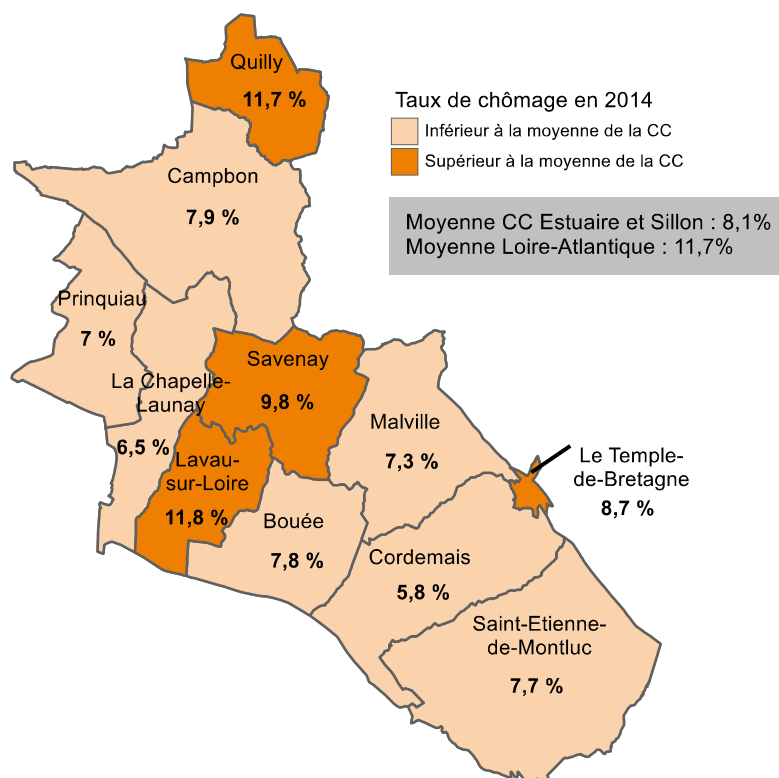
\*Demandeurs d'emploi de catégorie A = personnes sans emploi, tenues d'accomplir des actes positifs de recherche d'emploi  
Source : Pôle Emploi Pays de la Loire, HATEIS Habitat 2017

Au sein de la Communauté de Communes, le taux de chômage est assez hétérogène selon les communes : il varie de 5,8% sur Cordemais à 11,8% sur Lavau-sur-Loire.





## Taux de chômage\* par commune en 2014



sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

\*Taux de chômage = nb de chômeurs 15-64 ans / nb d'actifs 15-64 ans

Source : Pôle Emploi Pays de la Loire, INSEE Recensement 2014, HATEIS Habitat 2017

Avec un taux de chômage de 8,1% en 2014, la Communauté de Communes Estuaire et Sillon présente un indicateur de chômage faible par rapport à la moyenne départementale (11,7%). Si l'on compare aux EPCI voisins, seule la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres présente un taux inférieur à l'EPCI étudié.

## Taux de chômage\* des EPCI voisins

## à la Communauté de Communes Estuaire et Sillon en 2014

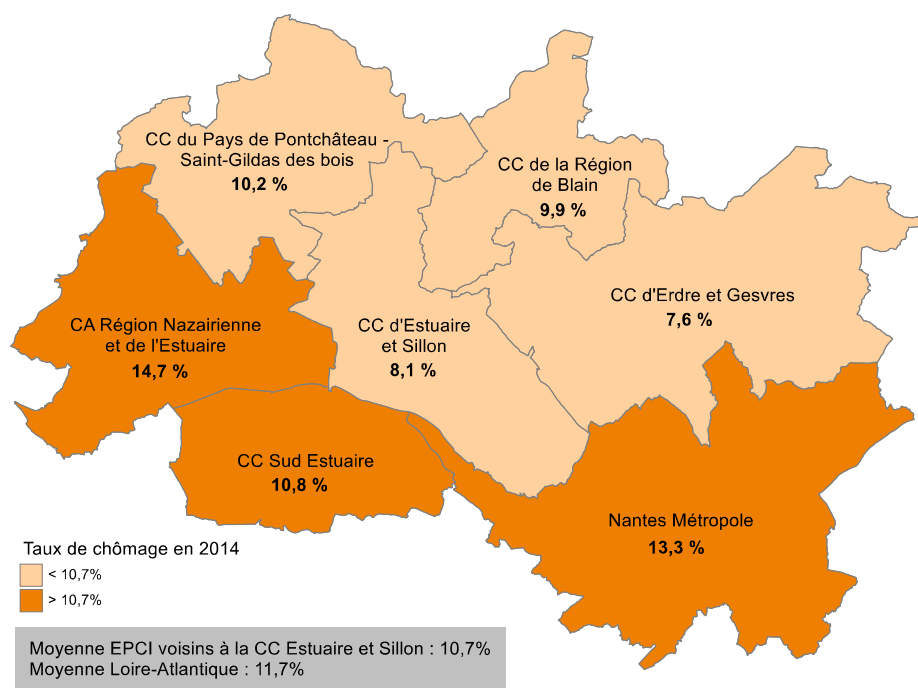
*\*Taux de chômage = nb de chômeurs 15-64 ans / nb d'actifs 15-64 ans*

*Source : Pôle Emploi Pays de la Loire, INSEE, Recensement 2014, HATEIS Habitat 2017*

Sur l'année 2016, 1 146 offres d'emploi ont été enregistrées par Pôle Emploi sur la Communauté de Communes contre 185 913 sur la Loire-Atlantique.

La part d'emplois en CDI sur le territoire local (34%) est identique à celle du Département. Les CDD sont quant à eux beaucoup plus nombreux sur l'intercommunalité (59%) que sur la Loire-Atlantique (40%).

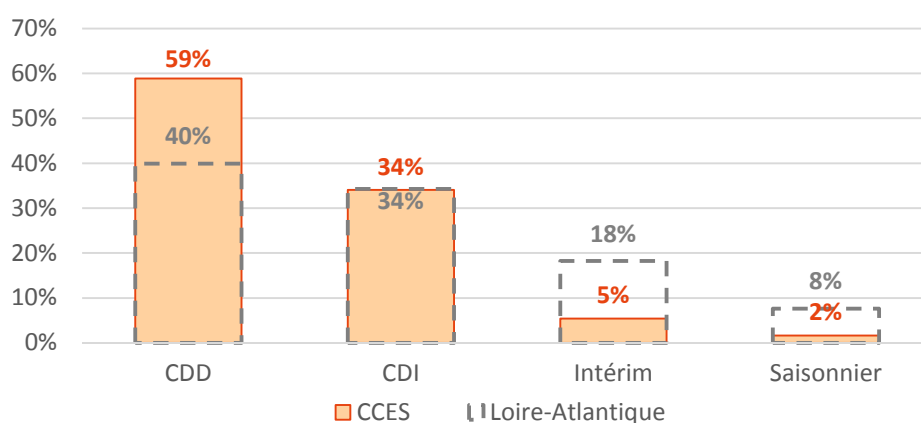
Enfin, les parts de l'emploi en intérim et de l'emploi saisonnier dans la Communauté de Communes sont largement inférieures au Département. Finalement, cela signifie une certaine pérennité de l'emploi.



## Répartition de l'offre d'emploi selon les types de contrats de travail (offres enregistrées sur l'année 2016)

Source : Pôle Emploi Pays de la Loire, HATEIS Habitat 2017

Si les deux tiers correspondent à des emplois temporaires, c'est-à-dire à des contrats d'une durée comprise entre 1 et 6 mois en 2016, Pôle Emploi enregistre néanmoins une progression de 21,4% des offres d'emplois durables (d'une durée supérieure à 6 mois) sur les 12 derniers mois.



### SYNTHESE

- Un faible taux de chômage : 8,1% en 2014, contre 11,7% pour le Département
  - Des demandeurs d'emplois de catégorie A de plus en plus nombreux jusqu'en 2015, mais qui se stabilisent entre 2015 et 2016
  - Une augmentation des offres d'emplois durables
- ⇒ **Maintenir une main d'œuvre disponible pour conserver la fluidité du marché du travail**

## 23- Un niveau de vie des ménages élevé mais masquant des disparités

Le revenu fiscal de référence des ménages sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon (27 350 € en 2014 soit 2 507 € net/mois) est légèrement supérieur à celui observé sur le territoire du SCoT (27 330 € soit 2 505 € net/mois) et sur l'ensemble du Département (26 620 € soit 2 440 € net/mois).

Une analyse de ces revenus entre les communes du territoire Estuaire et Sillon montre des disparités internes importantes : plus de 10 500 € de différence entre le revenu fiscal de référence de la commune de Quilly (22 153 € soit 2 031 € net/mois) et celui de la commune de Saint-Etienne-de-Montluc (32 700 € soit 2 998 € net/mois).

Cette hétérogénéité est aussi palpable sur la part de foyers fiscaux imposés en 2014. Alors que Quilly n'enregistre que 37,7% de foyers fiscaux imposés, Saint-Etienne-de-Montluc en compte 56,3%. On observe donc un écart de 18,6 points entre ces deux territoires. A l'échelle de la Communauté de Communes, moins d'un foyer fiscal sur deux est imposable (47,6%).

Entre 2010 et 2014, Estuaire et Sillon a connu une progression des revenus plus rapide que sur la Loire-Atlantique et sur le territoire du SCoT (+13% contre +10%).

### Le revenu fiscal de référence des ménages en 2014

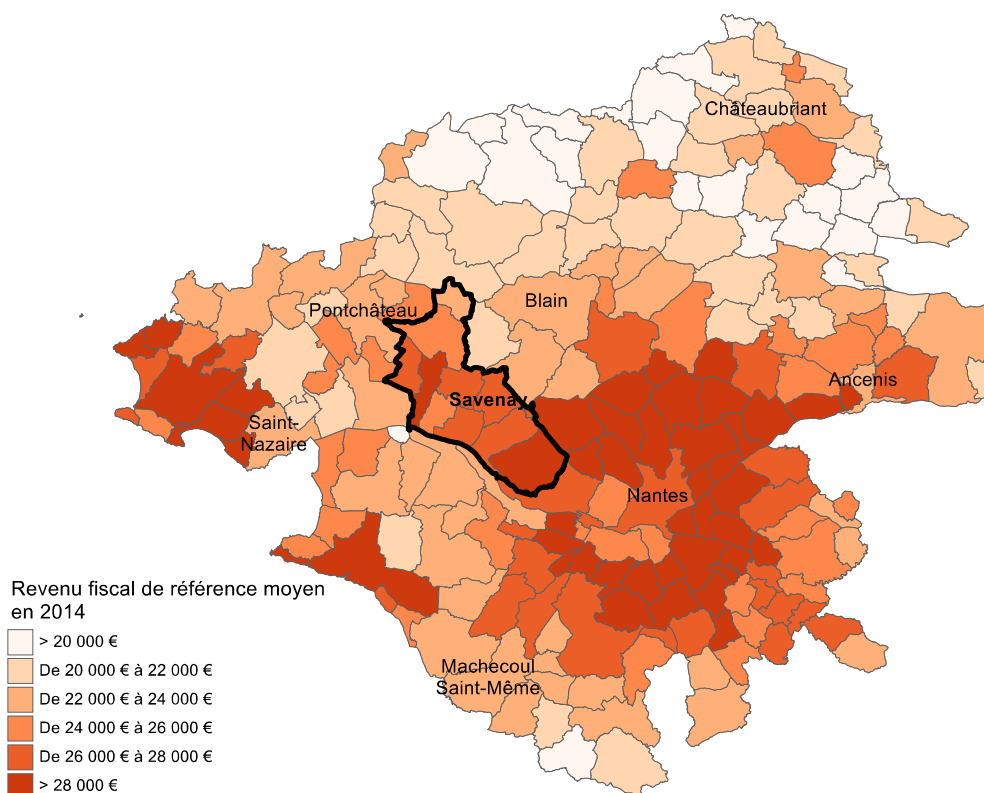
	Nb de foyers fiscaux	% foyer fiscaux imposés	Revenu fiscal de référence moyen*	Evolution revenu fiscal de référence 2010-2014
Bouée	433	43,9%	26 020 € (2 385 € net/mois)	18%
Campbon	1 945	41,1%	24 800 € (2 273 € net/mois)	20%
La Chapelle-Launay	1 401	50,6%	28 004 € (2 567 € net/mois)	15%
Cordemais	1 755	47,1%	26 812 € (2 458 € net/mois)	15%
Lavau-sur-Loire	390	46,4%	25 596 € (2 346 € net/mois)	14%
Malville	1 672	48,1%	26 340 € (2 415 € net/mois)	11%
Prinquiau	1 621	46,3%	26 878 € (2 464 € net/mois)	12%
Quilly	697	37,7%	22 153 € (2 031 € net/mois)	10%
Saint-Etienne-de-Montluc	3 392	56,3%	32 700 € (2 998 € net/mois)	7%
Savenay	4 228	44,8%	26 084 € (2 391 € net/mois)	18%
Le Temple-de-Bretagne	884	48,6%	26 805 € (2 457 € net/mois)	10%
<b>CC Estuaire et Sillon</b>	<b>18 418</b>	<b>47,6%</b>	<b>27 350 €</b> <b>(2 507 € net/mois)</b>	<b>13%</b>
SCoT Nantes Saint-Nazaire	466 826	50,3%	27 330 € (2 505 € net/mois)	10%
<b>Loire-Atlantique</b>	<b>733 019</b>	<b>47,6%</b>	<b>26 620 €</b> <b>(2 440 € net/mois)</b>	<b>10%</b>

sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

*\*Revenu fiscal de référence : montant net des revenus et plus-values imposables, auquel s'ajoutent certains revenus exonérés et abattements*

*Source : Direction Générale des Finances Publiques, IRCOM 2015 (revenus 2014) et 2011 (revenus 2010), HATEIS Habitat 2017*

La cartographie des revenus fiscaux de référence des ménages de Loire-Atlantique en 2014 illustre le niveau de revenu plutôt élevé du territoire à l'échelle départementale. Les ménages perçoivent entre 22 153 € (Quilly) et 32 700 € (Saint-Etienne-de-Montluc) en moyenne par an. Sur l'ensemble du Département, les ménages perçoivent en moyenne 26 620 € par an.



### Répartition géographique des revenus fiscaux de référence des ménages de Loire-Atlantique en 2014

Source : Direction Générale des Finances Publiques, IRCOM 2015 (revenus 2014), HATEIS Habitat 2017

La répartition du nombre de foyers fiscaux par tranches du revenu fiscal de référence permet de mieux appréhender le niveau de vie local. En effet, on peut observer qu'un tiers des foyers fiscaux de la Communauté de Communes perçoit un revenu fiscal de référence situé entre 30 001 € (soit 2 750 € net/mois) et 100 000 € (soit 9 167 € net/mois) ; cette part représente 5 points de plus qu'à l'échelle départementale. A l'inverse, la part percevant un revenu inférieur à 12 000 € est 5 points inférieure à la part départementale.

A noter toutefois que le graphique ci-dessous ne comprend pas les données des 4 communes composées de moins de 1 000 foyers fiscaux : Bouée, Lavau-sur-Loire, Quilly et Le Temple-de-Bretagne, celles-ci n'étant pas disponibles.

### Répartition des foyers fiscaux selon le revenu fiscal de référence (par tranches) en 2014

## sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon\*

\*Les données ne sont pas disponibles pour les communes de Bouée, Lavau-sur-Loire, Quilly et Le Temple-de-Bretagne  
Source : Direction Générale des Finances Publiques, IRCOM 2015 (revenus 2014), HATEIS Habitat 2017

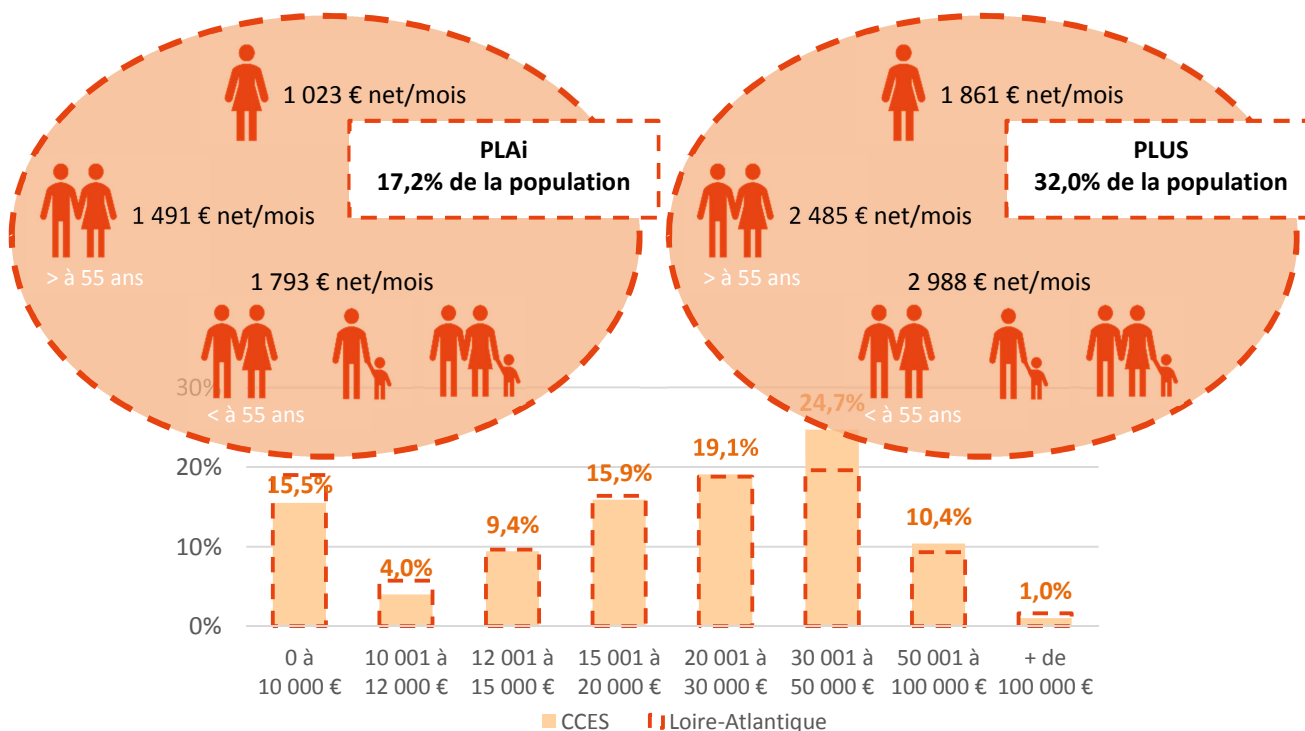
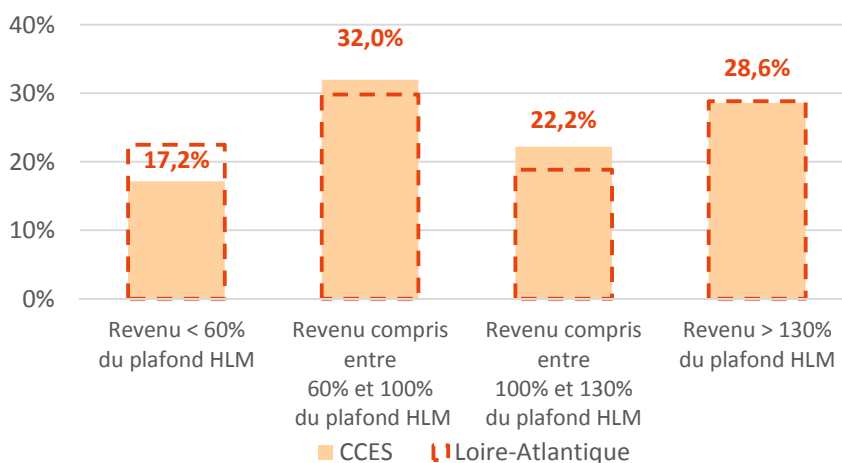
Néanmoins, le niveau de vie des ménages, ici illustré par le revenu comparé au plafond HLM, masque des disparités importantes.

En effet, en 2015, 49,2% des ménages de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon ont des ressources inférieures au plafond HLM et pourraient potentiellement avoir accès à un logement social (52,3% en Loire-Atlantique, 56,1% en Pays de la Loire). Or, seulement 7% sont effectivement logés dans le parc locatif aidé.

32% des ménages perçoivent des revenus compris entre 60% et 100% du plafond HLM. Cette part de la population peut bénéficier du Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), qui est la base du logement aidé. Cette part étant la plus importante, elle constitue une cible majoritaire dans le logement social.

Les ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% du plafond HLM peuvent quant à eux bénéficier du Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI).

### Revenu des ménages par rapport au plafond HLM en 2015 sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon



Source : FILOCOM 2015, MEEDDM/CGDD/SoeS, d'après DGFIP, HATEIS Habitat 2017



Enfin, selon la définition FILOCOM, 9,6% des ménages de la Communauté de Communes se trouvent en dessous du seuil de pauvreté en 2015, contre 14,3% sur l'ensemble de la Loire-Atlantique et 14,9% au niveau régional.

**SYNTHESE**

- Un revenu fiscal de référence supérieur à la moyenne départementale (27 350 € contre 26 620 € en 2014), et qui augmente plus fortement (+13% entre 2010 et 2014 contre +10%)
  - 47,6% de foyers fiscaux imposables
  - 49,2% des ménages du territoire pouvant prétendre à un logement HLM en 2015
  - 9,6% des ménages situés en dessous du seuil de pauvreté, contre 14,3% sur le Département
- ⇒ **Proposer une offre de logements pour des profils diversifiés**

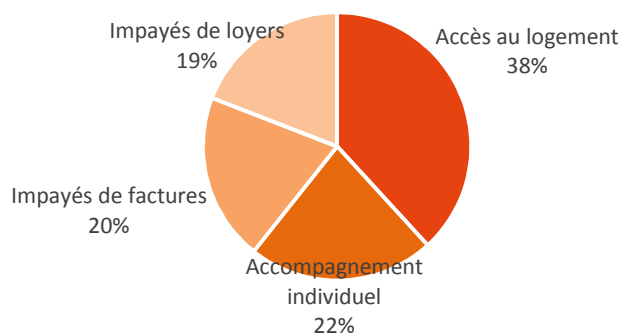
## 24- Des aides au logement adressées aux ménages modestes

### 241. Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)

Créé en 1991, le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) est destiné à aider les ménages en difficulté à accéder à un logement ou à se maintenir dans celui-ci. Ce fonds est géré par le Conseil Départemental de la Loire-Atlantique et la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), en partenariat avec des co-financeurs, dont certains EPCI.

89 ménages ont bénéficié du Fonds de Solidarité pour le Logement sur le territoire communautaire en 2015. Majoritairement, les ménages ont sollicité le FSL pour l'entrée dans le logement (38% des bénéficiaires sur la Communauté de Communes). En effet, cette étape du parcours résidentiel nécessite des frais supplémentaires (dépôt de garantie, premier loyer, achat des équipements nécessaires, etc.) qui peuvent avoir des conséquences importantes sur l'équilibre des petits budgets.

#### Répartition des ménages bénéficiaires du FSL selon le type d'aide en 2015



sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

Source : Département de Loire-Atlantique - DGS, 2015, HATEIS Habitat 2017

### 242. Les allocations logements (AL)

Les aides au logement de l'Etat (APL, ALF, ALS) sont destinées à réduire le montant des loyers ou des mensualités d'emprunt immobilier des ménages aux ressources modestes. Ces trois types d'aides au logement ne sont pas cumulables.



L'aide personnalisée au logement (APL) est destinée aux locataires d'un logement neuf ou ancien qui a fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'État, mais également aux accédants à la propriété ou déjà propriétaire, ayant contracté un prêt spécifique pour l'acquisition d'un logement ancien.

L'allocation de logement à caractère familial (ALF) concerne les personnes qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'APL et qui ont soit des enfants (nés ou à naître) ou certaines autres personnes à charge, soit qui forment un ménage marié depuis moins de 5 ans, le mariage ayant eu lieu avant les 40 ans de chacun des conjoints.

L'allocation de logement à caractère social (ALS) s'adresse à ceux qui ne peuvent bénéficier ni de l'APL, ni de l'ALF.

En 2016, 3 929 personnes ont bénéficié d'une aide au logement. 46% d'entre eux ont perçu l'ALF, 42% l'APL et 12% l'ALS.

**SYNTHESE**

- 89 ménages bénéficiaires du FSL en 2015 (dont 38% pour l'accès au logement)
  - 3 929 personnes bénéficiaires d'une aide au logement en 2016
- ⇒ **Prendre en considération la présence d'un public avec des fragilités financières**

## 25- D'importants échanges avec les agglomérations voisines

Pour leurs déplacements domicile-travail en 2014, les habitants de la Communauté de Communes ont massivement recours à l'utilisation de leur voiture ; cela représente 84,7% des déplacements domicile-travail. Ce résultat peut s'expliquer par la déconnexion entre le lieu de résidence et le lieu de travail.

### Les déplacements domicile-travail en 2014

	Nb d'actifs occupés	Mode de transport					Distance moy.
		Marche à pied	Deux roues	Transport en commun	Voiture Camion	Sans transport	
<b>CC Estuaire et Sillon</b>	16 907	2,5%	2,2%	6,5%	84,7%	4,1%	-
<b>Loire-Atlantique</b>	569 997	4,5%	4,7%	11,4%	75,3%	4,2%	27 km

Source : INSEE, Recensement 2014, Indicateurs DREAL, HATEIS Habitat 2017

78,1% des actifs occupés de la Communauté de Communes travaillent dans une autre commune du Département que celle où ils résident ; c'est 20,5 points de plus qu'à l'échelle départementale. 19% exercent leur activité professionnelle dans leur commune de résidence et seuls 3% d'entre eux travaillent à l'extérieur de la Loire-Atlantique.

### Les lieux de travail en 2014

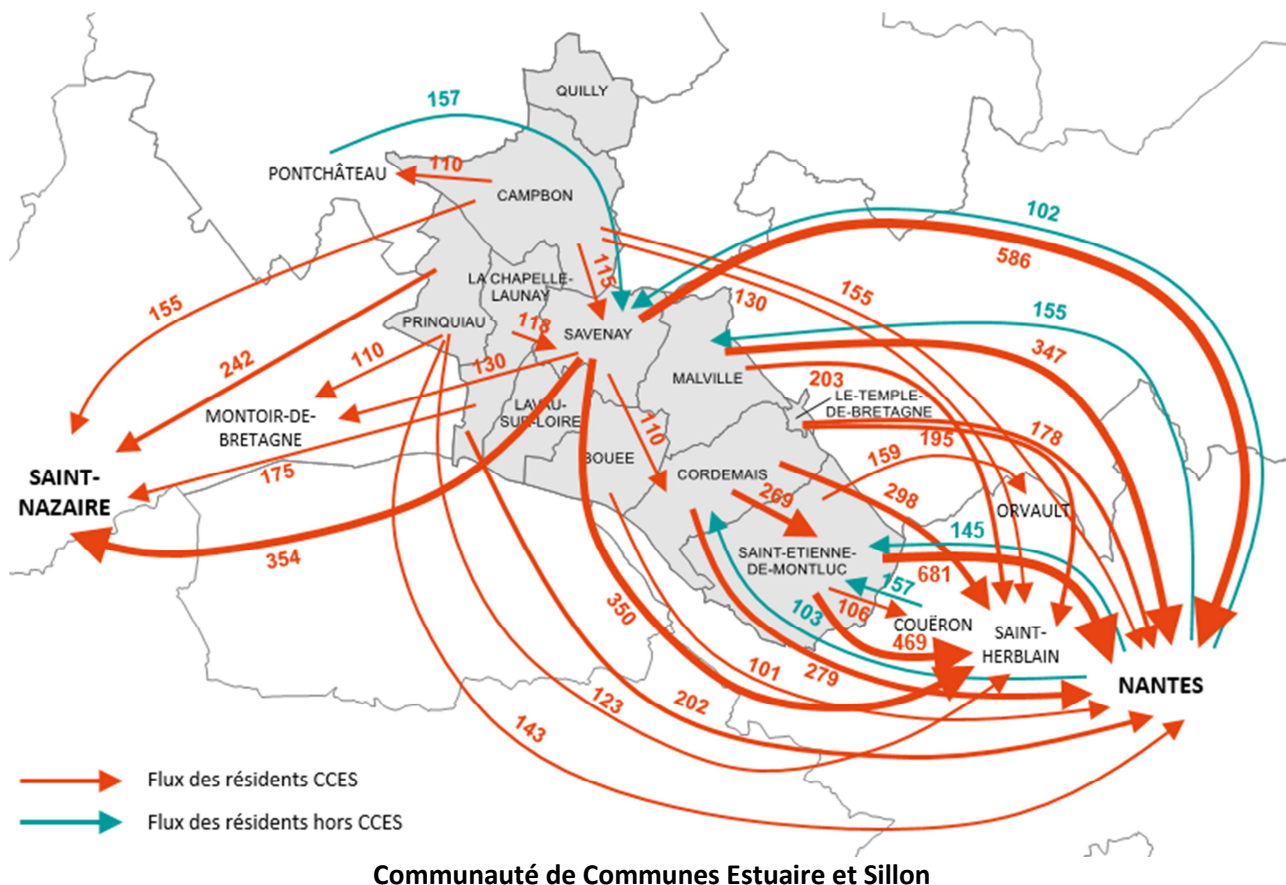
	Commune de résidence	Autre commune du département de résidence	Autre département de la région de résidence	Autre région en France	Autre
<b>CC Estuaire et Sillon</b>	19,0%	78,1%	0,6%	2,3%	0,1%
<b>Loire-Atlantique</b>	36,2%	57,6%	3,1%	2,9%	0,1%

Source : INSEE, Recensement 2014, HATEIS Habitat 2017

La cartographie des flux domicile-travail de plus de 100 déplacements quotidiens montre que la majorité des trajets se fait vers l'extérieur du territoire, et principalement en direction de Nantes (2 672 actifs par jour) et de Saint-Herblain (1 768 actifs).

10,2% de la population active occupée travaille dans le territoire communautaire. A l'inverse, 819 actifs des territoires voisins viennent quotidiennement travailler sur la Communauté de Communes.

### Les flux de déplacements domicile-travail en 2014 (supérieurs à 100 déplacements journaliers) sur la



### Communauté de Communes Estuaire et Sillon

Source : INSEE, Recensement 2014, HATEIS Habitat 2017

L'Agence d'Urbanisme de la Région de Saint-Nazaire (ADDRN) a réalisé une Enquête Déplacements Grand Territoire (EDGT) en 2015 sur le Département de Loire-Atlantique. Elle permet d'appréhender les pratiques de mobilité des résidents de chaque intercommunalité. Pour rappel, un déplacement concerne toute sortie sur une voie ouverte au public ayant un motif (travail, achats, loisirs, etc.).

Sur les 130 000 déplacements effectués en moyenne par jour par les résidents d'Estuaire et Sillon, tous motifs confondus, 64% sont internes au territoire intercommunal, 27% sont des déplacements entrants/sortants et 9% se font hors territoire.

Le mode utilisé est à 75% l'automobile, suivie de la marche à pied (16%) et des transports collectifs (7%).

La Communauté de Communes Estuaire et Sillon bénéficie d'un réseau de transports relativement bien développé. Deux axes majeurs structurent le territoire :

- La route nationale 165, traversant l'intercommunalité du nord-ouest au sud-est et reliant Nantes à Brest (29) en passant par Savenay, Le Temple-de-Bretagne et Saint-Etienne-de-Montluc ;
- La route nationale 171, allant de Nozay à Saint-Nazaire et desservant Savenay (à noter que la RN 165 et la RN 171 sont reliées par l'échangeur de la Moère à hauteur de Savenay).

La Communauté de Communes Estuaire et Sillon est également desservie par plusieurs routes départementales (D3, D16, D17, etc.).



La Communauté de Communes Estuaire et Sillon est desservie par les lignes ferroviaire TER n°1 reliant Nantes au Croisic, la ligne 1 bis joignant Nantes à Savenay et les lignes 2 et 2 bis permettant d'aller de Nantes à Rennes ou Quimper. Elles s'arrêtent notamment en gares de Saint-Etienne-de-Montluc, Cordemais et Savenay.

Aujourd'hui, la gare de Savenay est la 3<sup>ème</sup> gare du Département de Loire-Atlantique. Son positionnement géographique permet d'accéder rapidement à Nantes (20 min.) et à Saint-Nazaire (15 min.), mais aussi de relier la Loire-Atlantique au Morbihan via Redon. Elle dispose d'une offre confortable, avec :

- Plus de 40 départs quotidiens à destination de Nantes dont l'intervalle est de 25-30 minutes aux heures de pointe ;
- Près de 20 départs en direction de Saint-Nazaire avec un intervalle de 20-30 minutes matin, midi et soir ;
- Environ 10 trajets quotidiens en direction de Rennes (avec un changement à Redon).

Selon la source Open Data de la SNCF, cela a permis à la gare de Savenay d'accueillir 444 234 voyageurs en 2016, soit 20 000 personnes de plus qu'en 2014.

La gare de Savenay est devenue un Pôle d'Echanges Multimodal (PEM), et ainsi une porte d'entrée sur le territoire permettant de constituer une réponse à la croissance démographique et économique d'Estuaire et Sillon.

La mise en place de ce Pôle d'Echanges Multimodal est accompagnée d'un projet d'aménagement sur le secteur de la gare. La programmation prévoit la construction de 337 logements dont 20% de logements sociaux. 21% de l'ensemble portera sur de l'individuel et 79% des logements relèveront du collectif ou de l'intermédiaire.

Enfin, le réseau Lila propose un important réseau interurbain pour se déplacer en car. Quatre lignes circulent sur la Communauté de Communes :

- La ligne 20 (Savenay – Nantes) ;
- La ligne 44 (Saint-Nazaire – Châteaubriant) ;
- La ligne 50 (Savenay – Nantes) ;
- La ligne 59 (Saint-Etienne-de-Montluc – Nantes).

Ces lignes desservent Nantes en une heure environ au départ de Savenay, et fonctionnent principalement aux heures de pointe : le matin, le midi et le soir. Elles passent une à deux fois sur chacun de ces créneaux. Du fait de cette organisation, ces lignes participent aux migrations pendulaires et s'adressent en premier lieu aux actifs occupés. La ligne 44 en direction de Saint-Nazaire propose quant à elle trois passages quotidiens.

Finalement, ce maillage facilite les migrations pendulaires. Il permet de fluidifier les échanges, au risque toutefois d'impacter les habitudes de consommation de la population locale. En effet, en raison de la proximité des agglomérations voisines, les actifs peuvent aisément être tentés de consommer sur le parcours domicile-travail.

**SYNTHESE**

- La voiture individuelle comme mode de déplacement privilégié (85% des actifs)
  - Des trajets pendulaires importants en direction de Nantes (2 672 actifs) et de Saint-Herblain (1 768 actifs)
  - Plus de 800 actifs entrants quotidiens sur le territoire (selon les flux de + de 100 déplacements journaliers)
  - Un territoire bien desservi par le réseau routier et traversé par plusieurs liaisons ferroviaires allant de Nantes au Croisic ou en Bretagne (Rennes et Quimper)
  - La gare de Savenay : un pôle d'échanges multimodal
- ⇒ **Capter les actifs pour habiter et/ou consommer sur le territoire**

## 26- Une offre d'équipements raisonnable mais un manque de médecins

Le choix de la localisation de son logement est influencé par l'accessibilité à son lieu de travail, aux commerces, aux services, aux loisirs, etc. Les implantations de ces différents équipements sont donc autant de facteurs de qualité de vie et d'attractivité du territoire.

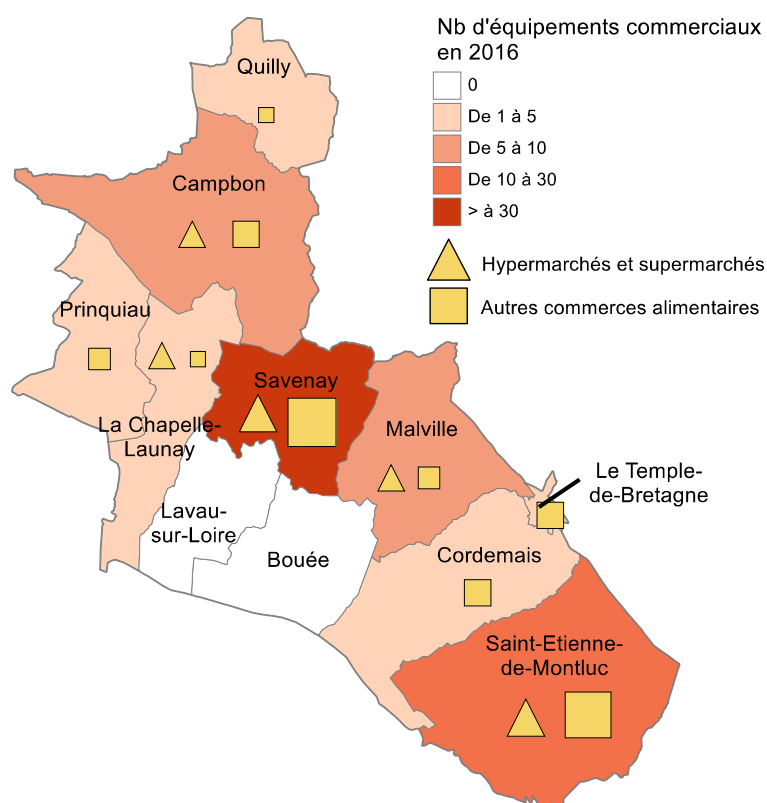
La Communauté de Communes Estuaire et Sillon compte plusieurs pôles économiques sur son territoire. D'après les données fournies par la Communauté de Communes Estuaire et Sillon et mises à jour en novembre 2017, le territoire intercommunal comprend 20 parcs d'activités (sur 390 hectares) employant plus de 4 540 personnes.

Parmi les principaux parcs d'activités, on trouve :

- la Croix Blanche (Malville) avec 809 emplois ;
- la Gâtais (Saint-Etienne-de-Montluc) avec 713 emplois ;
- la Croix Rouge (Malville) avec 635 emplois ;
- la Colleraye (Savenay) avec 558 emplois ;
- Porte Estuaire (Savenay) avec 347 emplois.

Au niveau commercial, la Communauté de Communes présente une offre quantitative relativement faible avec moins de 3 établissements commerciaux pour 1 000 habitants contre 9 à l'échelle de la Loire-Atlantique. En 2016, Estuaire et Sillon compte 100 établissements de commerce dont 41 commerces alimentaires et 59 commerces non alimentaires.

### Les établissements de commerce en 2016



sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

Source : INSEE – Base Permanente des Equipements (BPE) 2016, HATEIS Habitat 2017





La principale zone commerciale du territoire est la ZAC de la Colleraye, située sur la commune de Savenay. Ce parc, aménagé sur 30 hectares, comprend 40 établissements (magasins et services), dont une locomotive alimentaire Hyper U de 8 900 m<sup>2</sup> de vente. Elle compte également une crèche inter-entreprises générant 558 emplois. En 2015, la zone commerciale a accueilli 1,6 millions de visiteurs, correspondant à une hausse de fréquentation de 16% par rapport à l'année précédente (source : Communauté de Communes Estuaire et Sillon, données mises à jour en juillet 2017). Aussi, malgré la faiblesse du nombre de commerces, l'ampleur et la fréquentation de cette zone d'activités permet au territoire d'asseoir sa présence commerciale à l'échelle départementale.

En matière d'équipements de santé, le territoire compte 21 structures en 2016 : 11 pharmacies, 4 ambulances, 2 laboratoires d'analyses et de biologie médicales, 2 établissements de santé, 1 établissement psychiatrique et 1 maison de santé pluridisciplinaires. Celles-ci sont principalement concentrées sur la commune de Savenay (source : Base Permanente des Equipements).

Quant aux professionnels de santé, la Communauté de Communes Estuaire et Sillon compte 26 médecins généralistes, 17 infirmiers, 32 masseurs-kinésithérapeutes et 17 dentistes.

D'après le Répertoire Partagé des Professionnels de Santé (RPPS), la France comptait 102 299 médecins généralistes en 2016, soit 1,31 professionnel pour 1 000 habitants. A l'échelle locale, le taux est inférieur à 0,7 médecin pour 1 000 habitants, synonyme d'un manque de praticiens sur le territoire.

L'Ordre des Médecins souligne la baisse inquiétante du nombre de médecins généralistes alors que la population continue d'augmenter. Cette tendance est notamment visible à l'échelle locale et pourrait poser problème pour le maintien à domicile des personnes âgées, d'autant plus que leur part est amenée à augmenter dans les années à venir. Cela pourrait également freiner l'arrivée de nouveaux ménages, notamment ceux ayant des enfants en bas âge.

En termes de structures d'accueil pour les personnes âgées, l'intercommunalité compte 2 villages retraite et 4 Etablissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD).

Enfin, concernant le jeune public, la Communauté de Communes Estuaire et Sillon dispose de plusieurs établissements scolaires : 20 écoles primaires, 3 écoles élémentaires, 3 écoles maternelles, 3 collèges et un lycée.

Il compte également 4 structures dédiées à la petite enfance (0 à 4 ans) :

- « Pic et Plume » à Campbon (20 places) ;
- « Tout en couleurs » à Malville (20 places) ;
- « 1,2,3 Soleil » à Saint-Etienne-de-Montluc (30 places)
- « A Tout Petits-Pas » à Saint-Etienne-de-Montluc (20 places).

La diversité des services destinés au jeune public comme aux personnes âgées est primordiale afin de permettre à chacun de trouver des structures adaptées à ses besoins respectifs sur le territoire local. Il s'agit de facteurs décisifs dans le choix de résidentialisation des ménages.

**SYNTHESE**

- 20 parcs d'activités employant 4 540 salariés
- Un niveau d'équipements commerciaux plus faible que la moyenne départementale (3 pour 1 000 habitants contre 9 en Loire-Atlantique)
- La ZAC de la Colleraye, un parc commercial d'ampleur départementale qui capte une majorité des consommations internes
- Un manque de médecins généralistes
- ⇒ **Maintenir les équipements commerciaux et les services**
- ⇒ **Développer le réseau des professionnels de santé**

# SYNTHESE : LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE ET L'ORGANISATION SPATIALE DU TERRITOIRE

## CONSTATS ET LIMITES

## ENJEUX

### Une économie dynamique

- 8 043 emplois salariés privés en 2016
- Une économie dynamique, principalement liée au secteur du commerce, des transports et des services divers
- Une hausse régulière importante des emplois salariés privés et supérieure à l'évolution départementale (+24 points pour la CCES contre +11 points sur la période 2009-2016)
- Un taux d'activité élevé (77,7%) illustré par une part importante de professions intermédiaires, d'employés et d'ouvriers

- Le soutien de l'activité économique locale
- Le renforcement de l'attractivité du territoire
- L'accueil de jeunes ménages

### Un faible taux de chômage

- Un faible taux de chômage : 8,1% en 2014, contre 11,7% pour le Département
- Des demandeurs d'emplois de catégorie A de plus en plus nombreux jusqu'en 2015, mais qui se stabilisent entre 2015 et 2016
- Une augmentation des offres d'emplois durables

- Le maintien d'une main d'œuvre disponible
- L'accueil d'actifs sur le territoire

### Un niveau de vie des ménages élevé mais masquant des disparités

- Un revenu fiscal de référence supérieur à la moyenne départementale (27 350 € contre 26 620 € en 2014), et qui augmente plus fortement (+13% entre 2010 et 2014 contre +10%)
- 47,6% de foyers fiscaux imposables
- 49,2% des ménages du territoire pouvant prétendre à un logement HLM en 2015
- 9,6% des ménages situés en dessous du seuil de pauvreté, contre 14,3% sur le Département

- La diversification du parc de logements pour les différents publics
- Le développement des logements locatifs pour les ménages aux revenus modestes

### **Des aides au logement adressées aux ménages modestes**

- 89 ménages bénéficiaires du FSL en 2015 (dont 38% pour l'accès au logement)
- 3 929 personnes bénéficiaires d'une aide au logement en 2016

- Le développement du parc pour les ménages modestes

### **D'importants échanges avec les agglomérations voisines**

- La voiture individuelle comme mode de déplacement privilégié (85% des actifs)
- Des trajets pendulaires importants en direction de Nantes (2 672 actifs) et de Saint-Herblain (1 768 actifs)
- Plus de 800 actifs entrants quotidiens sur le territoire (selon les flux de + de 100 déplacements journaliers)
- Un territoire bien desservi par le réseau routier et traversé par plusieurs liaisons ferroviaires allant de Nantes au Croisic ou en Bretagne (Rennes et Quimper)
- La gare de Savenay : un pôle d'échanges multimodal

- L'amélioration de l'accès aux infrastructures de transport et aux services du territoire
- La favorisation de l'usage des transports collectifs (notamment les gares)
- Le renforcement de l'intermodalité sur le territoire
- L'incitation à consommer localement

### **Une offre d'équipements raisonnable mais un manque de médecins**

- 20 parcs d'activités employant 4 540 salariés
- Un niveau d'équipements commerciaux plus faible que la moyenne départementale (3 pour 1 000 habitants contre 9 en Loire-Atlantique)
- La ZAC de la Colleraye, un parc commercial d'ampleur départementale qui capte une majorité des consommations internes
- Un manque de médecins généralistes

- Le maintien des équipements commerciaux et des services
- Le développement du réseau de professionnels de santé

# 3

## III - LE LOGEMENT

31- Un parc de logements dominé par les résidences principales occupées par leurs propriétaires

32- Un marché de l'immobilier tendu

33- Une accession à la propriété dynamique

34- Un parc locatif peu développé

35- Des besoins en amélioration de l'habitat

36- Des structures adaptées aux personnes âgées et handicapées

37- Une offre de logements pour les jeunes en réflexion

38- Une offre limitée de logements pour personnes défavorisées

39- Un hébergement limité pour les gens du voyage

310- Des hébergements touristiques diversifiés

## 31- Un parc de logements dominé par les résidences principales occupées par leurs propriétaires

### 311. Des résidences principales nombreuses et de grande taille

En 2015, la Communauté de Communes Estuaire et Sillon comptait 15 469 logements, soit 2,1% du parc total de logements du Département.

Le parc de logements de la Communauté de Communes est composé à 92% de résidences principales. La part de logements vacants est quasi similaire à celle du Département (5% contre 6% pour la Loire-Atlantique). Enfin, du fait de la position du territoire, en retrait de la zone touristique littorale, les résidences secondaires sont moins représentées que sur le reste du Département (3% contre 9% en Loire-Atlantique).

**Répartition des logements selon le type en 2015  
sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon**

	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants		Parc total de logements
	Nb	Part	Nb	Part	Nb	Part	
Bouée	353	92%	17	4%	15	4%	385
Campbon	1 498	91%	56	3%	99	6%	1 653
La Chapelle-Launay	1 119	94%	22	2%	46	4%	1 187
Cordemais	1 293	93%	42	3%	57	4%	1 392
Lavau-sur-Loire	311	85%	27	7%	26	7%	364
Malville	1 284	93%	34	2%	60	4%	1 378
Prinquiau	1 267	93%	26	2%	69	5%	1 362
Quilly	536	87%	40	6%	42	7%	618
Saint-Etienne-de-Montluc	2 672	93%	56	2%	144	5%	2 872
Savenay	3 224	92%	69	2%	226	6%	3 519
Le Temple-de-Bretagne	694	94%	7	1%	38	5%	739
<b>CC Estuaire et Sillon</b>	<b>14 251</b>	<b>92%</b>	<b>396</b>	<b>3%</b>	<b>822</b>	<b>5%</b>	<b>15 469</b>
<i>Loire-Atlantique</i>	<i>609 435</i>	<i>85%</i>	<i>68 068</i>	<i>9%</i>	<i>43 222</i>	<i>6%</i>	<i>720 725</i>
Pays de la Loire	1 647 383	83%	197 310	10%	136 083	7%	1 980 776

Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFIP, 2015, HATEIS Habitat 2017

Le parc de logements de l'EPCI se caractérise par une moins grande diversité des types d'habitations que celui du Département. En effet, le parc d'Estuaire et Sillon présente une part prédominante de maisons individuelles (92% contre 63% sur la Loire-Atlantique), au détriment des logements collectifs.

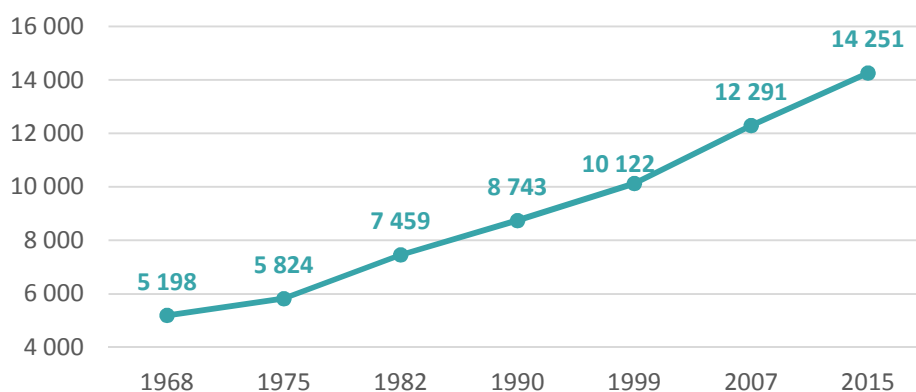
De plus, il est majoritairement composé de logements de grande taille puisque 41% d'entre eux comprennent 5 pièces principales ou plus (29% en Loire-Atlantique). A l'inverse, il dispose d'une offre très faible en petits logements (T1 et T2) : seulement 11% contre 23% sur le Département. Or, en raison de la multiplication des petits ménages, cela soulève des questionnements quant à l'adéquation entre l'offre et la demande.

## Taille des résidences principales en 2015

Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFIP, 2015, HATEIS Habitat 2017

### 312. Une hausse importante du nombre de résidences principales

Le nombre de résidences principales sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon est en constante augmentation depuis 1968. En effet, en 47 ans, le territoire a vu son parc de résidences principales presque tripler, passant de 5 198 résidences principales en 1968 selon l'INSEE, à 14 251 en 2015. Le gain annuel moyen est de 245 résidences principales sur les 8 dernières années.



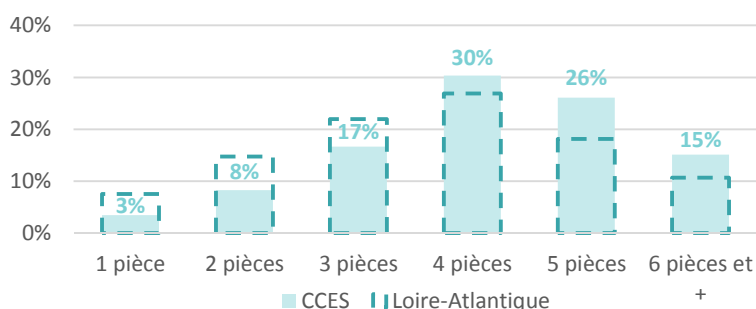
**Evolution du nombre de résidences principales de 1968 à 2015 sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon**

Source : INSEE, recensements 1968 – 1975 – 1982 – 1990 – 1999 – 2007 – 2015, HATEIS Habitat 2017

L'évolution des résidences principales sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon est en augmentation régulière depuis 1968. Elle a toutefois connu deux accélérations au cours de cette période : la première entre 1975 et 1982 (+3,6% en moyenne par an) et la seconde entre 1999 et 2007 (+2,5% en moyenne par an). Sur la période 2007-2015, le taux de croissance annuel moyen du nombre de résidences principales du territoire (+1,9%) est supérieur à celui relevé sur le Département (+1,3% par an), lui-même supérieur à la moyenne régionale (+1,0% par an).

### Evolution et nombre de résidences principales (RP) entre 1999 et 2015 sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

	Nombre de résidences principales 1999	Nombre de résidences principales 2007	Evolution moyenne annuelle 1999-2007	Nombre de résidences principales 2015	Evolution moyenne annuelle 2007-2015
Bouée	224	308	+4,1%	353	+1,7%
Campbon	1 077	1 371	+3,1%	1 498	+1,1%
La Chapelle-Launay	768	992	+3,3%	1 119	+1,5%



Cordemais	838	986	+2,1%	1 293	+3,4%
Lavau-sur-Loire	237	282	+2,2%	311	+1,2%
Malville	997	1 117	+1,4%	1 284	+1,8%
Prinquiau	767	1 016	+3,6%	1 267	+2,8%
Quilly	348	460	+3,5%	536	+1,9%
St-Etienne-de-Montluc	2 166	2 469	+1,7%	2 672	+1,0%
Savenay	2 185	2 649	+2,4%	3 224	+2,5%
Le Temple-de-Bretagne	515	641	+2,8%	694	+1,0%
<b>CC Estuaire et Sillon</b>	<b>10 122</b>	<b>12 291</b>	<b>+2,5%</b>	<b>14 251</b>	<b>+1,9%</b>
<i>Loire-Atlantique</i>	<i>460 758</i>	<i>535 533</i>	<i>+1,9%</i>	<i>591 945</i>	<i>+1,3%</i>
Pays de la Loire	1 292 284	1 485 970	+1,8%	1 605 761	+1,0%

Source : INSEE, Recensements 1999 – 2007 – 2015, HATEIS Habitat 2017



### 313. Une part grandissante des propriétaires occupants

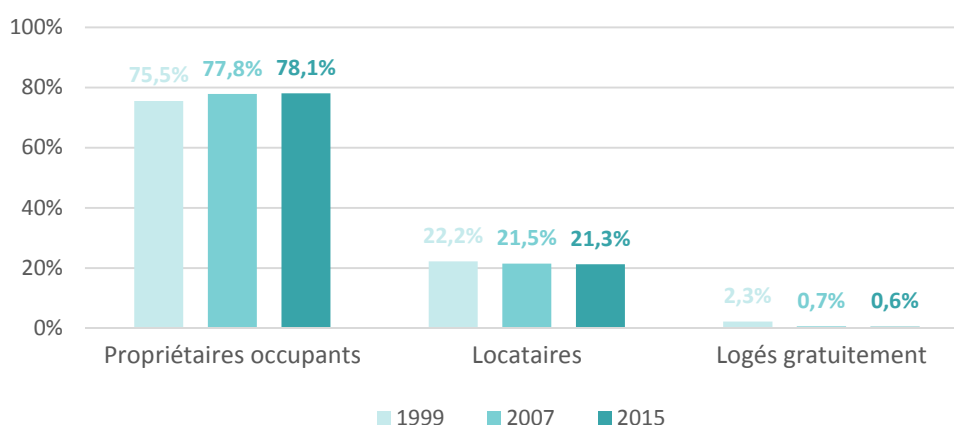
L'accession à la propriété est un phénomène majeur sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon, bien plus marqué que sur le Département de Loire-Atlantique.

En effet, en 2015, 78,1% des résidences principales étaient occupées par leur propriétaire sur le territoire communautaire, soit un résultat bien supérieur à la moyenne départementale (63,9%). Ce taux a augmenté depuis 1999 (+2,7 points pour la Communauté de Communes).

Le statut de locataire est sous-représenté sur Estuaire et Sillon, avec 21,3% des résidences principales en 2015, contre 35,1% sur le territoire départemental. Cette part est relativement stable depuis 1999 (-0,9 point entre 1999 et 2015).

Enfin, la part des logés gratuitement a diminué entre 1999 et 2015, passant de 2,3% en 1999 à 0,6% en 2015. Cette catégorie ne représente que 82 personnes et n'est donc pas significative.

#### Evolution du statut d'occupation des résidences principales entre 1999 et 2015



#### sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

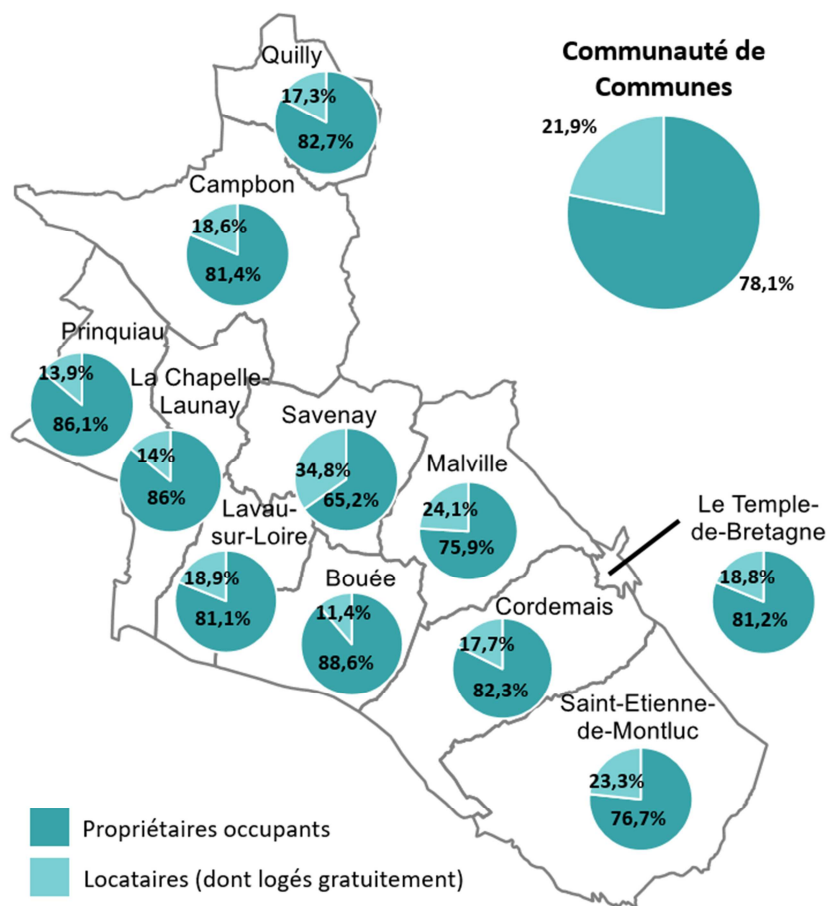
Source : INSEE, Recensements 1999 – 2007 – 2015, HATEIS Habitat 2017

La faible part du parc locatif peut constituer un frein à l'arrivée de certaines populations sur le territoire. En effet, les logements locatifs sont nécessaires au territoire pour favoriser le parcours résidentiel de certains ménages. A titre d'exemple, il convient parfaitement aux jeunes ménages dont les ressources financières s'avèrent limitées à l'instant « T ». C'est aussi une alternative intéressante pour les ménages souhaitant s'installer sur le territoire mais préférant découvrir l'environnement par ce premier pied-à-terre avant de s'engager dans l'achat d'un bien.

La cartographie des statuts d'occupation des résidences principales reflète l'importance de l'accès à la propriété sur le territoire communautaire. Pour plus de lisibilité, cette carte présente la part des propriétaires occupants et celle des locataires à laquelle ont été intégrés les logés gratuitement. Pour rappel, cette part varie de 0,4 à 1,3%.

On remarque une particularité pour la commune de Savenay qui comprend une part plus importante de locataires que les autres communes (33,5% de locataires et 1,3% de logés gratuitement). Ceci est caractéristique des villes centres qui comprennent un niveau d'équipements plus élevé (transports, services, etc.) et facilitent le quotidien des ménages plus modestes.

### Les résidences principales par statut d'occupation et par commune en 2015



#### sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

*La part de « logés gratuitement » a été intégrée à celle des locataires pour plus de lisibilité ; elle va de 0,4% à 1,3%*  
 Source : INSEE, Recensement 2015, HATEIS Habitat 2017

On relève une hausse de la part des propriétaires occupants dans le parc de résidences principales de la Communauté de Communes (+1,8% par an entre 2009 et 2014). Celle-ci est supérieure à celle du Département sur la même période (+1,5%). Cette augmentation des propriétaires occupants entre 2009 et 2014 s'observe sur l'ensemble des communes du territoire, l'exception de Lavau-sur-Loire dont la proportion reste identique entre les deux dates. La commune de Cordemais enregistre la plus forte progression avec une évolution annuelle moyenne de 5,0%.

La part des locataires sur la Communauté de Communes présente une hausse plus rapide que celle des propriétaires occupants : +2,2% par an entre 2009 et 2014. Son évolution est également supérieure à celle de Loire-Atlantique (+2,0%). L'évolution de ce statut est plus hétérogène selon les communes. Si la part des logements locatifs sur la commune de Quilly a connu une hausse de 5,2% par an, Lavau-sur-Loire enregistre quant à elle une baisse annuelle moyenne de 1,1%. Toutefois, cela représente la perte de 3 locataires en cinq ans.

#### Evolution des résidences principales par statut d'occupation entre 2009 et 2014 sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

	Propriétaires occupants			Locataires			Logés gratuitement		
	2009	2014	Evolution moyenne annuelle 2009-2014	2009	2014	Evolution moyenne annuelle 2009-2014	2009	2014	Evolution moyenne annuelle 2009-2014
Bouée	272	312	+2,8%	37	36	-0,5%	4	4	0%
Campbon	1 142	1 201	+1,0%	264	265	+0,1%	9	9	0%
La Chapelle-Launay	895	934	+0,9%	122	147	+3,8%	6	5	-3,6%
Cordemais	808	1 030	+5,0%	184	210	+2,7%	14	11	-4,7%
Lavau-sur-Loire	244	244	0%	57	54	-1,1%	1	3	24,6%
Malville	891	960	+1,5%	267	291	+1,7%	10	13	5,4%
Prinquiau	967	1 079	+2,2%	151	168	+2,2%	8	6	-5,6%
Quilly	391	439	+2,3%	66	85	+5,2%	9	7	-4,9%
St-Etienne-de-Montluc	1 940	2 027	+0,9%	578	594	+0,5%	29	23	-4,5%
Savenay	1 869	2 068	+2,0%	882	1 061	+3,8%	33	42	4,9%
Le Temple-de-Bretagne	532	560	+1,0%	113	127	+2,4%	6	3	-12,9%
<b>CC Estuaire et Sillon</b>	<b>9 951</b>	<b>10 854</b>	<b>+1,8%</b>	<b>2 721</b>	<b>3 038</b>	<b>+2,2%</b>	<b>129</b>	<b>126</b>	<b>-0,5%</b>
<i>Loire-Atlantique</i>	<i>341 916</i>	<i>368 626</i>	<i>+1,5%</i>	<i>195 984</i>	<i>216 216</i>	<i>+2,0%</i>	<i>7 747</i>	<i>7 103</i>	<i>-1,7%</i>

Source : INSEE, Recensements 2009 – 2014, HATEIS Habitat 2017

### 314. Des logements sous-occupés (résidences secondaires et logements vacants) peu nombreux

En 2015, la part de logements sous-occupés sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon se trouve inférieure à celle de la Loire-Atlantique : 7,9% contre 15,4%.

Entre 2007 et 2015, le parc de logements sous-occupés de l'intercommunalité a connu une hausse plus marquée que celui des résidences principales, avec une évolution annuelle moyenne de +2,2% (contre +1,9% pour les résidences principales). Celle-ci est particulièrement due à la multiplication des logements vacants, dont la part a augmenté de +3,1% par an en 8 ans (contre +2,8% en Loire-Atlantique).

Le nombre de résidences secondaires a quant à lui augmenté plus légèrement (+0,6% par an en moyenne sur la période 2007-2015), et plus faiblement qu'à l'échelle départementale (+1,0% par an).

#### Evolution du nombre de logements sous-occupés entre 2007 et 2015 sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

	Ensemble des logements			Dont résidences secondaires			Dont logements vacants		
	2007	2015	Evolution moyenne annuelle 2007-2015	2007	2015	Evolution moyenne annuelle 2007-2015	2007	2015	Evolution moyenne annuelle 2007-2015
Bouée	33	32	-0,4%	19	17	-1,4%	14	15	+0,9%
Campbon	152	155	+0,2%	69	56	-2,6%	83	99	+2,2%
La Chapelle-Launay	59	68	+1,8%	21	22	+0,6%	38	46	+2,4%
Cordemais	82	99	+2,4%	36	42	+1,9%	46	57	+2,7%
Lavau-sur-Loire	39	53	+3,9%	25	27	+1,0%	14	26	+8,0%
Malville	81	94	+1,9%	34	34	+0,0%	47	60	+3,1%
Prinquiau	79	95	+2,3%	26	26	+0,0%	53	69	+3,4%
Quilly	73	82	+1,5%	39	40	+0,3%	34	42	+2,7%
St-Etienne-de-Montluc	152	200	+3,5%	49	56	+1,7%	103	144	+4,3%
Savenay	245	295	+2,3%	56	69	+2,6%	189	226	+2,3%
Le Temple-de-Bretagne	25	45	+7,6%	14	7	+7,2%	21	38	+7,7%
<b>CC Estuaire et Sillon</b>	<b>1 020</b>	<b>1 218</b>	<b>+2,2%</b>	<b>378</b>	<b>396</b>	<b>+0,6%</b>	<b>642</b>	<b>822</b>	<b>+3,1%</b>
<i>Loire-Atlantique</i>	<i>97 519</i>	<i>111 290</i>	<i>+1,7%</i>	<i>62 879</i>	<i>68 068</i>	<i>+1,0%</i>	<i>34 640</i>	<i>43 222</i>	<i>+2,8%</i>

Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFIP, 2015, HATEIS Habitat 2017



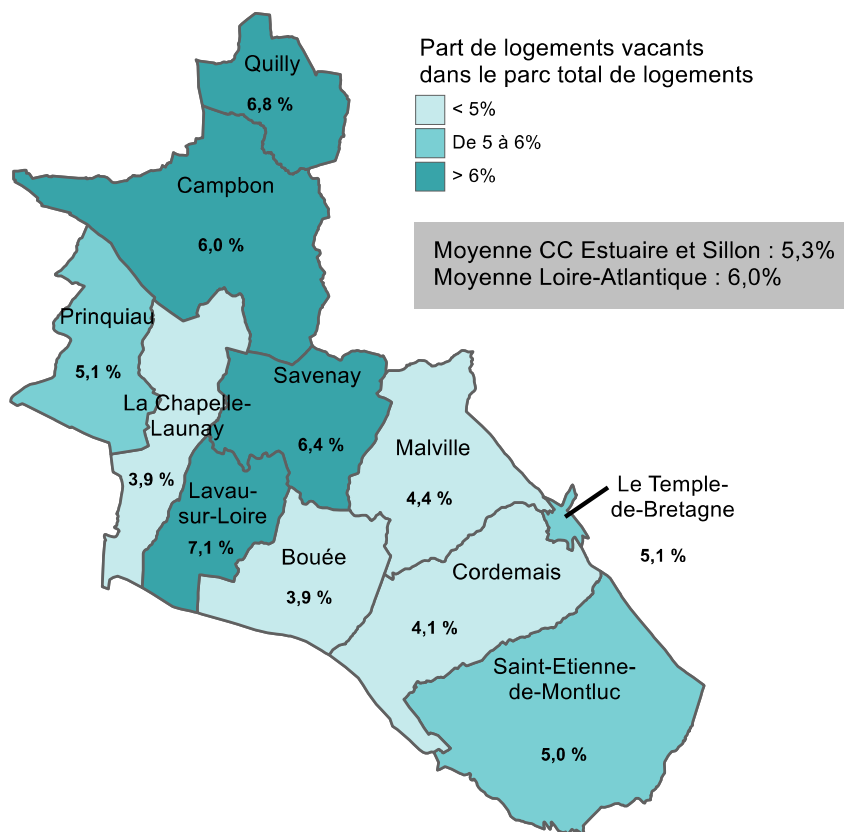
Pour FILOCOM (base de données issue du fichier de la Direction Générale des Impôts), un **logement vacant** est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1<sup>er</sup> janvier.

Une partie d'entre eux est proposée à la vente ou à la location. D'autres logements sont en attente d'occupation par leur nouveau titulaire, ou sans affectation définie (logements très vétustes, en attente de règlement de succession, ...). Les données concernant les logements vacants sont difficilement interprétables. Néanmoins, la vacance dite conjoncturelle, de courte durée, est nécessaire pour assurer une fluidité du marché immobilier.

Une **résidence secondaire** (ou logement occasionnel) est un logement occupé temporairement par le contribuable à la taxe d'habitation. Il peut s'agir d'un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances (y compris les logements meublés loués pour des séjours touristiques). Sont également pris en compte dans cette catégorie les logements utilisés occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille).

La répartition des logements vacants en 2015 présente des disparités importantes au sein de l'intercommunalité. Les communes de Bouée et La Chapelle-Launay comprenaient seulement 3,9% de logements vacants dans leur parc respectif, alors que la commune de Lavau-sur-Loire en comprenait 7,1% (soit 26 logements vacants sur un parc total de 364 logements).

### Part des logements vacants en 2015



sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFIP, 2015, HATEIS Habitat 2017

En 2015, 822 logements étaient vacants sur la Communauté de Communes, soit 5,3% du parc total de logements, un taux faible et inférieur à la moyenne départementale (6%). Ce résultat est révélateur d'un marché immobilier local tendu.

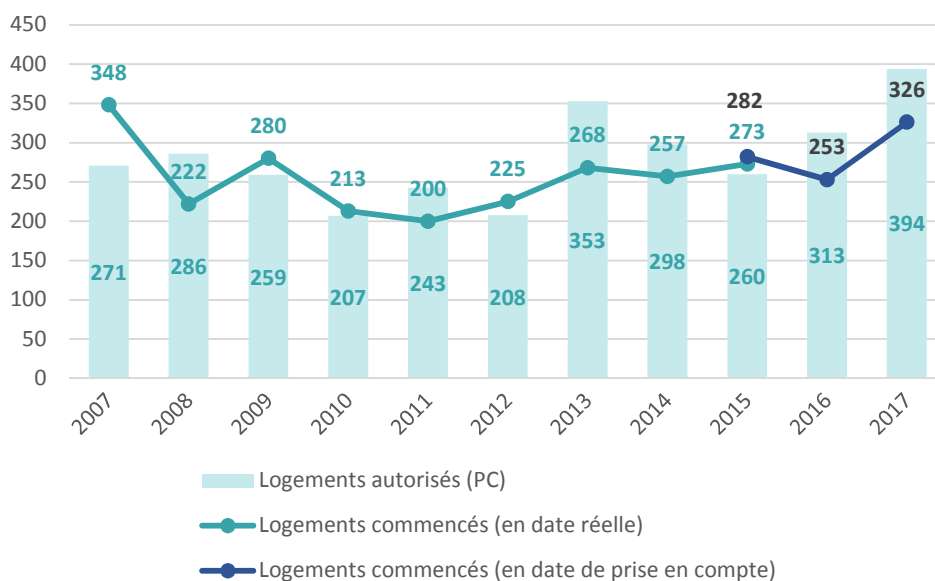
- Une prépondérance de résidences principales : 92% en 2015 (soit 14 251 logements), contre 85% sur la Loire-Atlantique
  - Une majorité de résidences principales de grande taille (41% de T5 et plus) en inadéquation avec l'augmentation des petits ménages
  - Une surreprésentation des propriétaires occupants (78,1% en 2015)
  - Un parc locatif peu développé (21,3% en 2015 contre 35% en Loire-Atlantique) qui ne favorise pas le parcours résidentiel des ménages
  - Un taux de logements sous-occupés (résidences secondaires et logements vacants) faible : 7,9% du parc contre 15,4% sur le Département en 2015
- ⇒ **Développer le parc de petits logements**
- ⇒ **Diversifier l'offre de logements pour favoriser le parcours résidentiel des ménages**

## 32- Un marché de l'immobilier tendu

### 321. Une construction neuve stable

Sur l'ensemble de la période 2007-2017, la construction neuve de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon est globalement stable, avec une moyenne de 261 logements commencés par an.

**Evolution de la construction neuve entre 2007 et 2016  
sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon**



Source : SITADEL (données en date réelle de 2007 à 2015 et en date de prise en compte de 2015 à 2017), HATEIS Habitat 2017

Depuis 2007, avec la dégradation du contexte économique global, la création de logements est moins importante et fluctue selon les années et les projets immobiliers. Ainsi, on passe de 348 logements commencés en 2007 contre une moyenne de 261 sur les 10 années suivantes.

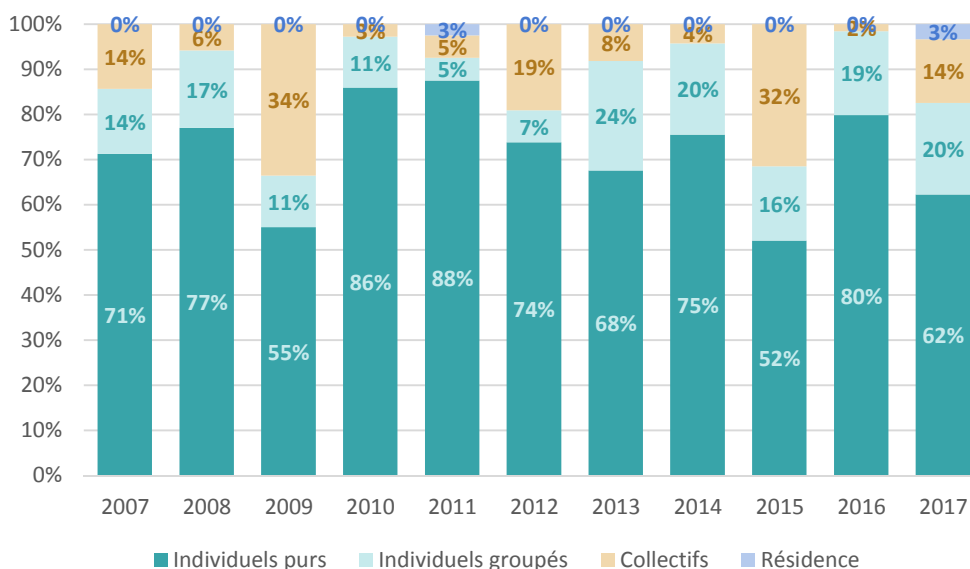
En 2008, 286 logements ont été autorisés, mais seulement 222 ont été commencés. Cette différence notable peut s'expliquer par le blocage de certaines opérations de promotion immobilière ou par l'attente de financements suffisants. Au contraire, en 2009, plus de logements n'ont été mis en chantier que ceux autorisés ; on peut supposer qu'il s'agit d'un rattrapage des permis autorisés un an plus tôt.

La baisse de la construction neuve au cours de l'année 2008 puis des années 2010 à 2012 peut également s'expliquer par l'adoption de plusieurs PLU au cours de cette période (Bouée, Campbon, Lavau-sur-Loire, Saint-Etienne-de-Montluc et Savenay).

Si la construction neuve est globalement stable sur le territoire, l'ensemble des communes ne suivent pas la même dynamique. Alors que la commune de Cordemais a connu une baisse régulière des autorisations de logements entre 2012 et 2016, la commune de Savenay a quant à elle connu une évolution à la hausse des autorisations.

Sur les 2 865 logements mis en chantier entre 2007 et 2017, 86% concernent la construction individuelle (pure et groupée) et 14% portent sur les logements collectifs. Sur les onze années concernées, seuls 16 logements en résidence ont été mis en chantier (5 en 2011 et 11 en 2016).

### Evolution des types de logements mis en chantier entre 2007 et 2017 sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon



Source : SITADEL (données en date réelle de 2007 à 2015 et en date de prise en compte de 2016 et 2017), HATEIS Habitat 2017



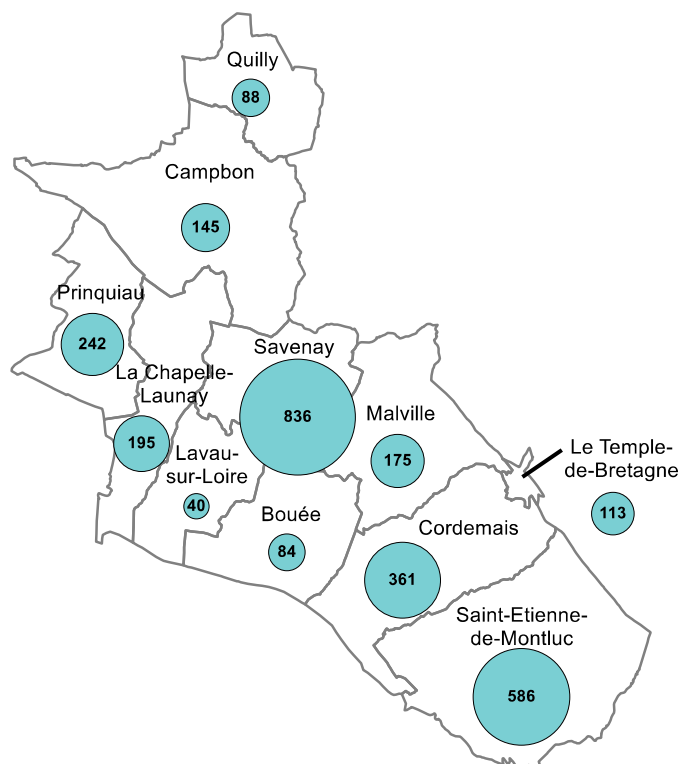
D'après la base de données SITADEL, un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un seul logement autrement dit, une maison). Elle distingue deux types :

- Les logements **individuels purs**, ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement,
- Les logements **individuels groupés**, ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (tel qu'un lotissement) ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.
- Les logements **collectifs** sont les logements faisant partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.
- Les logements en **résidence** sont des logements pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec une mise à disposition de services spécifiques (exemple : les résidences pour personnes âgées, les résidences pour étudiants, etc.).

La répartition par commune des mises en chantier entre 2007 et 2015 reflète l'organisation générale du territoire. La commune de Savenay compte 29,2% des logements mis en chantier sur le territoire, suivie par la commune de Saint-Etienne-de-Montluc (20,5%) et Cordemais (12,6%). Lavau-sur-Loire ne comprend quant à elle que 1,4% des logements commencés au cours de cette période.



## Nombre de logements mis en chantier entre 2007 et 2017 par commune



sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

Source : SITADEL (données en date réelle de 2007 à 2015 et en date de prise en compte de 2016 et 2017), HATEIS Habitat 2017

Entre janvier 2016 et septembre 2017, les logements autorisés sur l'intercommunalité sont majoritairement des résidences principales occupées par leur(s) propriétaire(s) (62% de l'ensemble). Sur les 21 derniers mois, c'est sur la commune de Savenay qu'a été autorisé le plus grand nombre de permis de construire (211). A l'inverse, seules 3 autorisations de permis de construire ont été autorisées sur la commune de Lavau-sur-Loire. En effet, cette commune réalise un lotissement tous les 10 à 15 ans (le dernier a été validé en 2008) ; il y a donc une stagnation des permis de construire.

## Statuts d'occupation des logements autorisés par commune entre janvier 2016 et septembre 2017 sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

	Propriétaires occupants	Résidences secondaires	Locatifs	VEFA	Total
Bouée	14	0	7	0	21
Campbon	8	0	12	0	20
La Chapelle-Launay	24	0	1	1	26
Cordemais	36	0	0	0	36
Lavau-sur-Loire	3	0	0	0	3
Malville	42	0	3	0	45
Prinquiau	14	0	5	1	20
Quilly	7	0	0	0	7
Saint-Etienne-de-Montluc	109	0	43	24	176
Savenay	82	1	62	66	211
Le Temple-de-Bretagne	23	0	0	0	23
<b>CC Estuaire et Sillon</b>	<b>362</b>	<b>1</b>	<b>133</b>	<b>92</b>	<b>588</b>

Source : Enquête HATEIS Habitat sur les permis de construire, HATEIS Habitat 2017

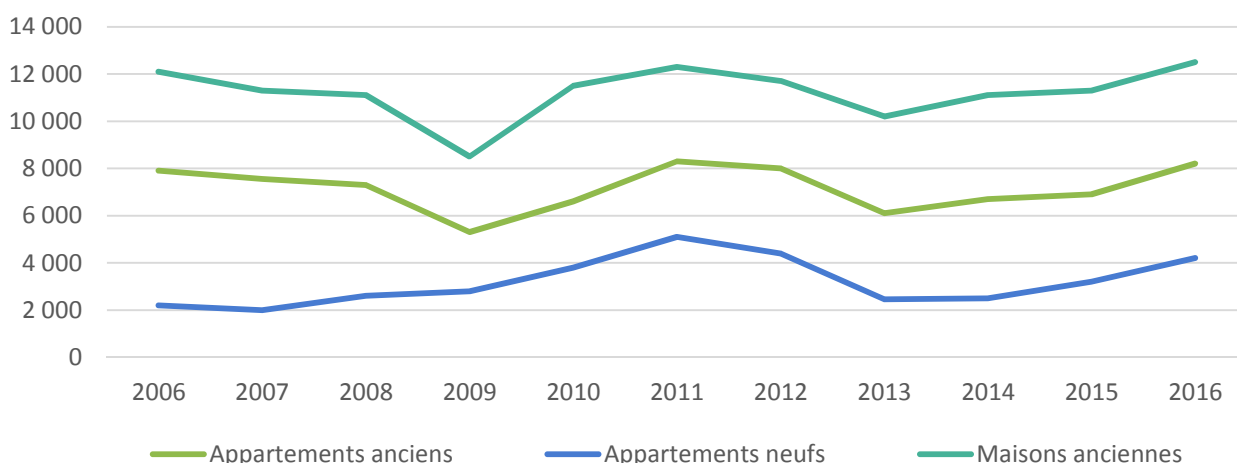
Au cours de cette période récente, on observe un changement dans la destination des permis, synonyme d'un effort effectué par les communes pour se tourner vers le logement locatif.

### 322. Une inadéquation entre l'offre et la demande

Depuis 2006, le marché de l'immobilier en Loire-Atlantique a connu des fluctuations importantes. Les courbes d'évolution des ventes de maisons anciennes, d'appartements anciens et d'appartements neufs sont globalement similaires. En effet, toutes connaissent une première baisse en 2009, puis une seconde en 2013. Cette baisse peut notamment s'expliquer par les surcoûts entraînés par la réglementation thermique de 2012. Depuis 2013, l'activité est soutenue, le volume des ventes augmente mais les prix restent stables.

A noter que les maisons anciennes représentent la plus grosse part de vente sur le Département : environ 12 500 ventes en 2016, contre 8 000 ventes d'appartements anciens et 4 000 ventes d'appartements neufs.

**Volumes des ventes par types de biens de 2006 à 2016 en Loire-Atlantique**



Source : Notaires de l'Ouest, HATEIS Habitat 2017

Localement, les prix de l'immobilier sont inférieurs à la moyenne départementale. Dans le tableau ci-dessous, nous disposons des données pour chacune des deux ex Communauté de Communes. Or, les prix sont supérieurs pour l'ex Communauté de Communes Loire et Sillon. Selon la source notariale PERVAL, le prix de vente moyen d'une maison ancienne sur le territoire oscille dans une fourchette entre 1 790 €/m<sup>2</sup> (ex CC Loire et Sillon) et 1 920 €/m<sup>2</sup> en 2017 (ex CC Cœur d'Estuaire).

**Prix nets médians des transactions immobilières en 2017 en Loire-Atlantique**

	Studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
<b>Appartements neufs</b>	4 500 €/m <sup>2</sup>	3 920 €/m <sup>2</sup>	3 660 €/m <sup>2</sup>	3 350 €/m <sup>2</sup>	NC	<b>3 850 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Appartements anciens</b>	2 970 €/m <sup>2</sup>	2 670 €/m <sup>2</sup>	2 420 €/m <sup>2</sup>	2 270 €/m <sup>2</sup>	2 540 €/m <sup>2</sup>	<b>2 570 €/m<sup>2</sup></b>

		3 pièces et moins	4 pièces	5 pièces	6 pièces et plus	Ensemble
<b>Maisons anciennes</b>	Loire-Atlantique	2 010 €/m <sup>2</sup>	2 030 €/m <sup>2</sup>	2 150 €/m <sup>2</sup>	2 080 €/m <sup>2</sup>	<b>2 080 €/m<sup>2</sup></b>
	CC Loire et Sillon	NC	NC	1 880 €/m <sup>2</sup>	1 620 €/m <sup>2</sup>	<b>1 790 €/m<sup>2</sup></b>
	CC Cœur d'Estuaire	NC	NC	NC	1 930 €/m <sup>2</sup>	<b>1 920 €/m<sup>2</sup></b>

La Communauté de Communes Estuaire et Sillon est composée des deux ex Communautés de Communes Loire et Sillon et Cœur d'Estuaire

NC : Pas assez de transactions pour déterminer un prix fiable (< 20 transactions)

Source : Notaires de France – PERVAL, HATEIS Habitat 2017

L'absence de prix pour les logements de 4 pièces et moins est révélatrice de la faiblesse du nombre de transactions. Or, en raison de l'éclatement des ménages observé ces dernières années, il est nécessaire de proposer à la vente des logements de petite taille.

En 2015, le coût de la construction neuve sur le territoire était de 229 233 € en moyenne (terrain + maison) contre 238 602 € en Loire-Atlantique. En comparaison, selon les données DVF, le prix moyen de transaction immobilière d'une maison ancienne était de 176 069 € en 2015.

### Coûts de la construction neuve en 2015

	Coût moyen du terrain	Coût moyen de la maison	Coût global moyen de la construction (terrain + maison)
<b>CC Estuaire et Sillon</b>	73 810 €	155 423 €	229 233 €
<b>Loire-Atlantique</b>	77 007 €	161 595 €	238 602 €
<b>Pays de la Loire</b>	60 946 €	148 689 €	209 635 €

Source : DREAL Pays de la Loire / EPTB (Enquête sur le prix des terrains à bâtir) 2015, HATEIS Habitat 2017



### L'enquête immobilière d'HATEIS Habitat

Afin d'obtenir des données récentes sur le marché immobilier local, nous avons réalisé une analyse des annonces immobilières parues en octobre 2017 sur plusieurs sites Internet spécialisés (seloger.com, ouestfrance-immo.com, leboncoin.fr).

Pour chaque annonce, nous nous sommes intéressés au type de bien, à sa localisation, à sa surface et à son prix au m<sup>2</sup>.

Nous avons ainsi recensé **373** biens en vente, **88** biens en location, **109** terrains en vente.

Les résultats de l'enquête immobilière d'HATEIS Habitat permettent d'établir une grille des prix de l'immobilier sur la Communauté de Communes. Ainsi, sur les 373 biens recensés dans le cadre de cette étude, le prix médian des offres immobilières dans l'ancien est de 232 898 € (hors frais d'agence), pour un prix moyen de 1 855 €/m<sup>2</sup>.

### Prix\* des biens immobiliers en vente en octobre 2017 sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

	T1/T2	T3	T4	T5	T6 et +	Ensemble
<b>Prix de vente médian</b>	102 711 €	143 239 €	180 613 €	207 836 €	272 984 €	<b>232 898 €</b>
<b>Prix de vente moyen au m<sup>2</sup></b>	2 229 €	2 031 €	2 012 €	1 876 €	1 763 €	<b>1 855 €</b>
<b>Nombre de biens</b>	<b>18</b>	<b>36</b>	<b>51</b>	<b>88</b>	<b>180</b>	<b>373</b>

\* Hors frais d'agence

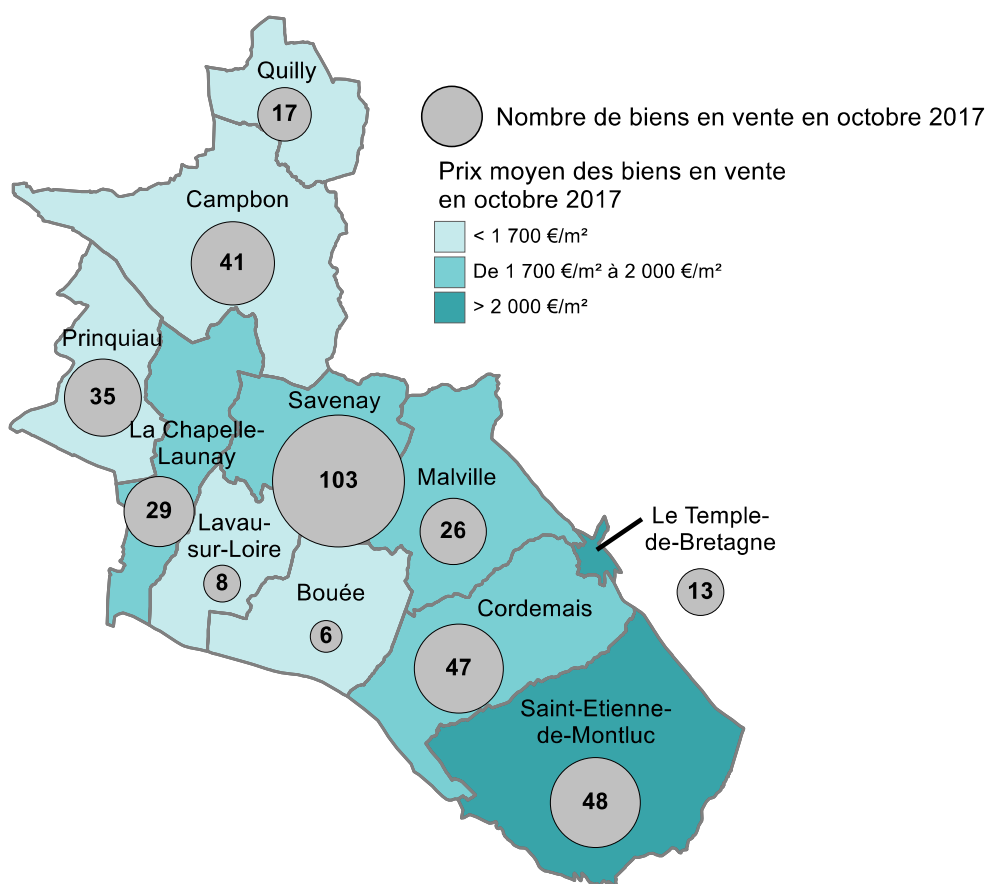
Source : Enquête HATEIS Habitat 2017

NB : T1 et T2 ont été assemblés, le nombre de T1 étant inexistant sur ce secteur en octobre 2017

Si l'on compare le prix de vente médian des offres immobilières sur la Communauté de Communes et celui des transactions sur ce même secteur, on constate un écart de plus de 20% du prix.

La commune de Savenay enregistre le plus grand nombre d'offres de biens en vente (103 offres, soit 28% des annonces recensées en octobre 2017). De plus, Le Temple-de-Bretagne et Saint-Etienne-de-Montluc sont les communes où le prix de l'immobilier est le plus cher. Pour comparaison, le prix moyen des biens proposés à la vente sur Le Temple-de-Bretagne est de 2 166 €/m<sup>2</sup> alors qu'il est de 1 497 €/m<sup>2</sup> sur Quilly.

### Nombre et prix moyen au m<sup>2</sup> des biens à vendre en octobre 2017

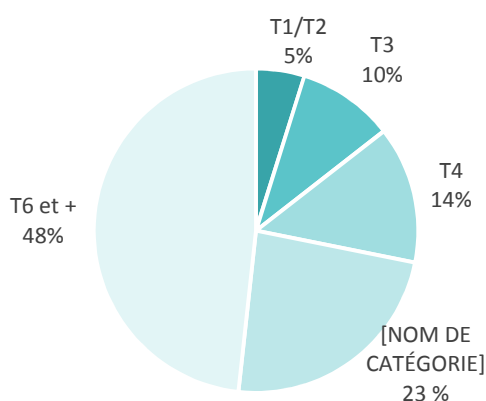


sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

Source : Enquête HATEIS Habitat 2017

La structure du parc de logements sur le territoire intercommunal révèle une surreprésentation des grands logements : 71% des biens en vente en octobre 2017 sont de type 5 ou plus. A l'inverse, les annonces pour les logements de types 3 et 4 sont peu nombreuses (25%) alors que ces biens représentent plus du tiers du parc de résidences principales de la Communauté de Communes. Enfin, les types 1 sont inexistantes et les types 2 représentent seulement 5% du total des annonces. Par ailleurs, la surface habitable moyenne des biens proposés à la vente est de 123m<sup>2</sup>.

### Typologie des biens en vente en octobre 2017 sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon



Source : Enquête HATEIS Habitat 2017

#### SYNTHESE

- Une baisse de la construction neuve jusqu'en 2011 puis une reprise continue jusqu'en 2017
  - 261 logements commencés en moyenne par an sur la période 2007-2017 : un déficit de production par rapport aux objectifs du SCoT (290 à 340 logements par an à horizon 2030)
  - 23% des permis autorisés entre janvier 2016 et septembre 2017 destinés aux logements locatifs, reflet d'une dynamique de construction davantage tournée vers le locatif
  - Un coût de construction neuve plus élevé que l'achat d'une maison ancienne (hors coût de rénovation)
  - 373 biens en vente parus sur Internet en octobre 2017 (soit 2,6% du parc de résidences principales)
  - Une majorité de ces biens en vente sont de grande taille (71% de T5 et plus) : une inadéquation entre l'offre et la demande
- ⇒ **Soutenir la construction neuve pour répondre aux besoins en logements et soutenir l'activité dans le secteur du bâtiment**
- ⇒ **Adapter l'offre de logements aux changements sociétaux**

## 33- Une accession à la propriété dynamique

L'accession à la propriété désigne dans notre étude l'acquisition d'une résidence principale par un particulier pour l'occuper (dans l'ancien ou dans le neuf).

### 331. Les emménagés récents et les nouveaux ménages

Dans cette partie, les emménagés récents et nouveaux ménages (ER/NM) correspondent aux ménages ayant emménagé sur la période 2009-2013. Au cours de cette période, le nombre d'accédants à la propriété s'élève à 3 764 ménages, soit 941 en moyenne par an.



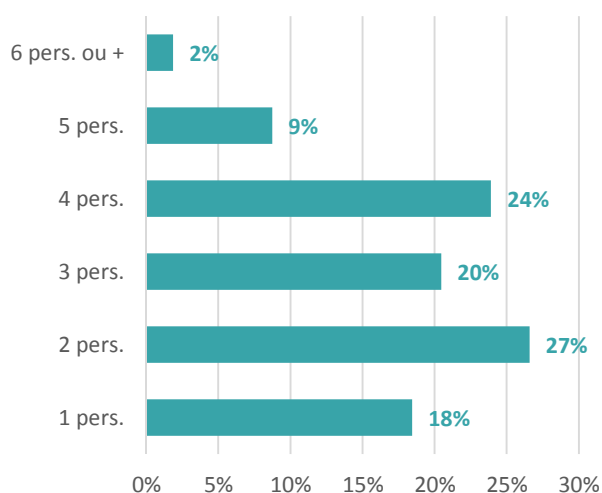
D'après la base de données FILOCOM (MEDDTL d'après DGFIP) :

- Les **emménagés récents** sont des ménages mobiles qui se sont installés récemment dans un logement sur le territoire (décohabitation, changement de logement, nouvelle arrivée). L'observation de ce taux permet de mesurer la rotation dans chaque parc. Une rotation forte peut être le signe d'un parcours résidentiel fluide (ex. : prendre un logement plus grand lorsque la famille s'agrandit).

- Les **nouveaux ménages** sont comptabilisés à partir des changements de chef de ménage. Ainsi, un changement de chef de ménage lors d'une séparation sans déménagement de tout ou partie du ménage comptabilise cet ancien ménage restructuré comme un nouveau ménage.

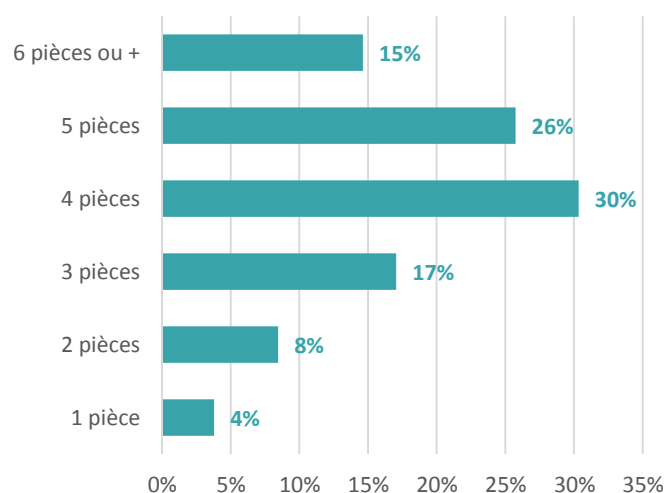
Parmi les emménagés récents et nouveaux ménages devenus propriétaires occupants, 45% des ménages se composent de 1 ou 2 personnes en 2013. Or, parmi les résidences principales présentes dans le parc en 2013, seuls 12% sont des logements de type 1 (ou studio) et type 2. Même si l'on tient compte du fait que l'ensemble des ménages constitués de 2 personnes ne sont pas forcément en couple et nécessitent deux chambres séparées (T3), la proportion de petits logements est faible. Cela pose question sur l'adéquation entre l'offre et la demande.

**Composition des propriétaires occupants ER/NM entre 2009 et 2013**



Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFIP, 2009 à 2013, HATEIS Habitat 2017

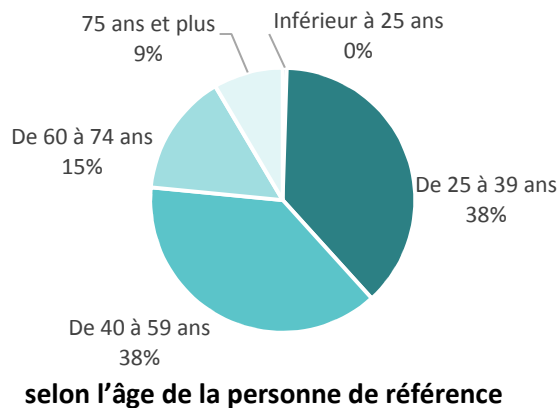
**Typologie des résidences principales en 2013**



Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFIP, 2013, HATEIS Habitat 2017

Il s'agit majoritairement de ménages dont l'âge de la personne de référence se situe entre 25 et 59 ans (76%), ce qui constitue la tranche la plus importante de la population. Il faut souligner les 9% de ER/NM âgés de 75 ans et plus, part de la population qui peut émettre le besoin d'adaptation ou d'amélioration des logements pour le maintien à domicile.

### Répartition des ER/NM propriétaires occupants entre 2009 et 2013

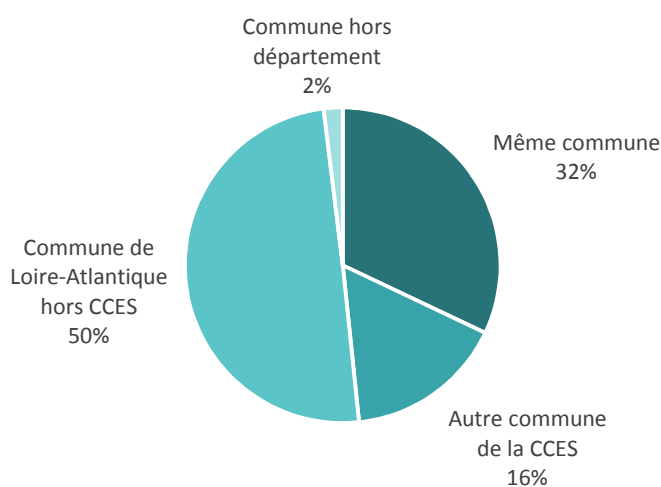


Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFIP, 2009 à 2013, HATEIS Habitat 2017

### 332. L'origine des accédants à la propriété

Selon l'enquête sur les permis de construire, 62% des permis de construire autorisés sur l'intercommunalité entre janvier 2016 et septembre 2017 portent sur des résidences principales qui seront occupées par leur(s) propriétaire(s). A noter également que 16% des permis restants sont des logements en vente en l'état futur d'achèvement dont on ne peut savoir s'ils sont destinés à de la location ou à être occupés par leur(s) propriétaire(s).

Sur les 362 logements destinés à l'accession à la propriété, 50% des accédants sont originaires du département de Loire-Atlantique mais d'une commune extérieure à Estuaire et Sillon. Si l'on ajoute à ces 180 ménages les 7 originaires d'un autre département que la Loire-Atlantique, on peut qualifier ce territoire intercommunal d'attractif. Néanmoins, un tiers des accédants à la propriété du territoire habitait précédemment la même commune ; cela révèle un certain attachement au territoire local.



### Origine des accédants à la propriété entre janvier 2016 et septembre 2017 sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon





### 333. Les dispositifs d'accèsion aidée à la propriété

L'accèsion à la propriété des jeunes ménages s'inscrit dans un contexte d'aides publiques en constante évolution.

#### Le Prêt à Taux Zéro

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est, comme son nom l'indique, une avance d'argent de l'Etat remboursable sans intérêts. Il est accordé, sous conditions de ressources, aux ménages primo-accédants pour la construction ou l'achat de leur résidence principale. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, le dispositif s'applique dans le neuf, et dans l'ancien sous conditions de travaux d'amélioration (montant de travaux représentant au moins 25% du coût total de l'opération).

Le montant du prêt et son remboursement sont modulés en fonction de la composition et des ressources du ménage, et selon la localisation du logement. La durée de remboursement du prêt peut s'étendre jusqu'à 20 ou 25 ans selon le niveau de revenus des futurs propriétaires. Ainsi, les ménages les plus modestes bénéficient de conditions de remboursement plus avantageuses.

L'ensemble des communes de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon se situent en zone C à l'exception de Savenay située en zone B2. Quelle que soit la zone, le montant du prêt pour un logement neuf est égal à 20% du coût de l'opération pris en compte dans la limite d'un plafond.

#### Plafonds de ressources et montant plafond du coût de l'opération pour les 4 premières catégories de ménages pour un logement neuf ou ancien\* en zone B2 au 1er janvier 2018

Nombre d'occupants	Plafonds de ressources	Montant plafond du coût de l'opération (Quotité : 20% dans le neuf et 40% dans l'ancien)
1	27 000 € (2 475 € net/mois)	110 000 €
2	37 800 € (3 465 € net/mois)	154 000 €
3	45 900 € (4 208 € net/mois)	187 000 €
4	54 000 € (4 950 € net/mois)	220 000 €

\* Acquisition dans l'ancien sous conditions de travaux d'amélioration

Source : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL), HATEIS Habitat 2017

#### Plafonds de ressources et montant plafond du coût de l'opération pour les 4 premières catégories de ménages pour un logement neuf ou ancien\* en zone C au 1er janvier 2018

Nombre d'occupants	Plafonds de ressources	Montant plafond du coût de l'opération (Quotité : 20% dans le neuf et 40% dans l'ancien)
1	24 000 € (2 200 € net/mois)	100 000 €
2	33 600 € (3 080 € net/mois)	140 000 €
3	40 800 € (3 740 € net/mois)	170 000 €
4	48 000 € (4 400 € net/mois)	200 000 €

\* Acquisition dans l'ancien sous conditions de travaux d'amélioration

Source : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL), HATEIS Habitat 2017

### Exemples de calcul du PTZ

Pour un couple avec 2 enfants achetant un logement neuf en zone B2 ou C, le montant maximum du PTZ est de :

- 34 000 € si le montant de l'opération est de 170 000 € (170 000 € x 20%)
- 42 000 € si le montant de l'opération est de 210 000 € en zone B2 (210 000 € x 20%) et de 40 000 € en zone C (200 000 € x 20%)

Pour un couple réalisant une acquisition-amélioration en zone B2 ou C, le montant maximum du PTZ est de :

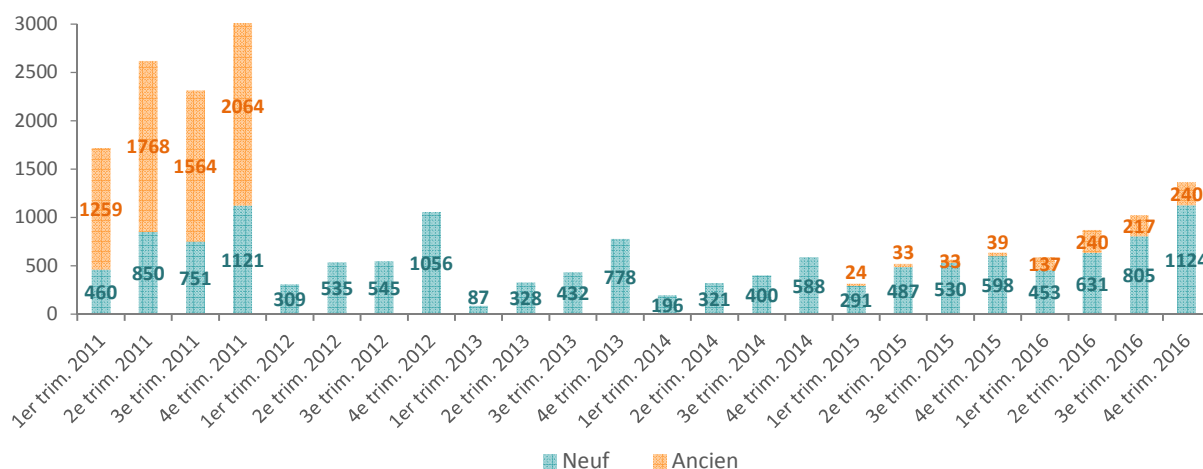
- 52 000 € si le montant de l'opération est de 130 000 €, dont 35 000 € de travaux (130 000 € x 40%)
- 60 000 € si le montant de l'opération est de 150 000 €, dont 45 000 € de travaux en zone B2 (150 000 € x 40%) et de 56 000 € en zone C (140 000 € x 40%).

Le dispositif a été remanié à plusieurs reprises au cours des dernières années. En effet, le nombre de PTZ octroyé a connu une forte baisse sur 2013-2014 suite à l'établissement de conditions de ressources et à l'exclusion des logements anciens du PTZ. Grâce à l'élargissement progressif des conditions d'attribution des prêts depuis 2015 (réévaluation à la hausse des niveaux de ressources, éligibilité des opérations d'acquisition-amélioration, augmentation des montants de prêt), davantage de ménages primo-accédants sollicitent ce dispositif pour mener à bien leur projet immobilier.

A noter que l'article 83 de la loi de finances pour 2018 proroge le PTZ dans le neuf en zones B2 et C jusqu'au 31 décembre 2019 ; à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, le dispositif ne fonctionnera plus que dans l'ancien pour ces deux zones.

La courbe d'évolution du nombre de PTZ en Loire-Atlantique illustre bien les conséquences des différentes évolutions apportées au dispositif.

Evolution du nombre de PTZ accordés en Loire-Atlantique de janvier 2011 à septembre 2016



Source : DREAL PdL, Statistiques sur le PTZ – SGFGAS, HATEIS Habitat 2017

Sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon, 60 PTZ ont été attribués au cours de l'année 2014. Ainsi, 23% des logements commencés en 2014 ont été financés par un PTZ. Cela représente 4% des PTZ attribués sur le Département en 2014 pour 2,4% des résidences principales. Nous pouvons donc en conclure que ce dispositif d'accession aidée est sollicité de façon soutenue sur le territoire et qu'il permet d'apporter une réponse aux accédants aux ressources modestes.

### Le Prêt Social Location Accession

Le Prêt Social Location Accession (PSLA) est un dispositif national qui permet à des ménages aux revenus modestes de devenir propriétaires de leur résidence principale après une courte période de location.

### Plafonds de revenus pour bénéficiaire d'un PSLA (zones B et C) en 2018

Nombre d'occupants	Plafonds de revenus
1	24 124 € (2 211 € net/mois)
2	32 169 € (2 949 € net/mois)
3	37 210 € (3 411 € net/mois)
4	41 232 € (3 780 € net/mois)

Source : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL), HATEIS Habitat 2017

Il s'agit d'un prêt conventionné délivré à un opérateur (organisme HLM, SEM, promoteur privé...) pour financer la construction ou l'acquisition d'un logement neuf qui fera l'objet d'un contrat de location-accession, et qui sera occupé à titre de résidence principale. Il ouvre le droit à un taux réduit de TVA à 5,5% et à une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties durant 15 ans.

La location-accession se déroule en 2 phases :

- une phase locative : le ménage qui occupe le logement paye une redevance à l'opérateur (loyer plafonné + épargne ou « part acquisitive »),
- une phase accession : à l'issue de la première phase, le ménage a la possibilité d'acquérir le logement occupé (levée d'option, transfert du prêt de l'opérateur au titulaire du contrat de location-accession). L'épargne constituée lors de la phase locative constitue alors un apport personnel.

Si la phase « accession » ne peut avoir lieu, la garantie de relogement pendant 15 ans permet de rediriger le ménage vers un logement locatif adapté en termes de typologie et de niveau de loyer.

Ce dispositif apporte plusieurs avantages pour les accédants :

- des avantages fiscaux : TVA à taux réduit et exonération de la TFPB pour la durée à courir,
- un accompagnement social : mensualités plafonnées et montant à financer fixe,
- une sécurité : garanties de rachat et de relogement pendant 15 ans (en cas d'accident de la vie),
- un prix de vente plafonné nationalement (2 466 €/m<sup>2</sup> HT en zone B2 et 2 157 €/m<sup>2</sup> HT en zone C).

Le ménage accédant à la propriété via un PSLA peut également cumuler un PTZ (sous conditions).

Sur le territoire de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon, sur la période 2010-2015, 9 logements ont été financés par un PSLA.

#### Logements financés par un PSLA agréés depuis 2010 sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

Commune	Date de l'agrément	Opération	Nb de logements
Savenay	30/11/2010 _ Confirmation le 17/09/2012	Les Allées du Golf	9

Source : DDTM 44, HATEIS Habitat 2017

Le PSLA est sous-utilisé sur le territoire intercommunal. Il permet pourtant d'apporter une réponse intéressante aux ménages aux revenus modestes, notamment dans le cas d'une décohabitation où les finances ne permettent pas d'acquérir immédiatement un logement adapté à la taille du ménage. La phase locative permet ainsi de sécuriser l'accession et le ménage.

- 941 accédants à la propriété en moyenne par an sur la période 2009-2013
  - Un territoire attractif : 52% des accédants à la propriété (depuis janvier 2016) ne sont pas originaires du secteur
  - 60 PTZ accordés en 2014 sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon
  - 9 logements PSLA financés depuis 2010 : un dispositif sous-utilisé
- ⇒ **Accompagner les ménages dans leur projet d'accession**
- ⇒ **Promouvoir les dispositifs d'accession aidée à la propriété**

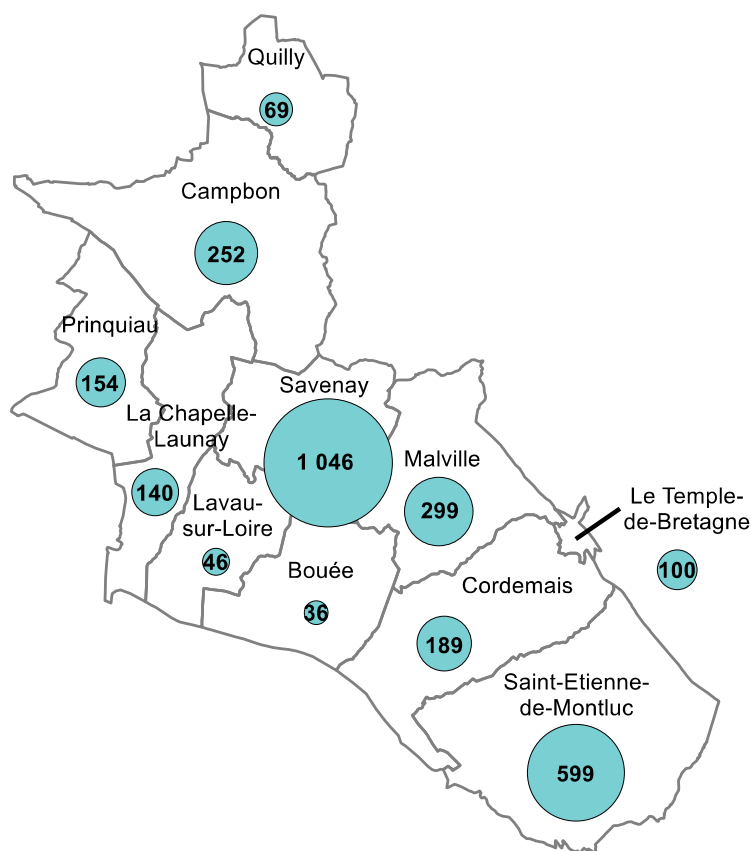
## 34- Un parc locatif peu développé

### 341. Présentation globale du parc locatif

Dans notre étude, les logements locatifs correspondent aux logements loués au titre d'une résidence principale. Les logements locatifs peuvent être loués par un bailleur public (opérateur HLM ou collectivité) ou par un bailleur privé.

En 2015, le parc se composait de 2 930 logements, dont 67% de logements privés et 33% de logements de bailleurs sociaux.

#### Répartition des résidences principales occupées par un locataire privé ou HLM en 2015



sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFIP, DREAL Pays de la Loire, RPLS 2015, HATEIS Habitat 2017

### 342. Définition du logement locatif social

Le logement locatif social est un logement locatif dont le loyer et les ressources du locataire sont encadrés (conventionnement). On distingue deux types de logements locatifs sociaux : les locatifs publics et les locatifs privés.

Les logements locatifs publics sont financés par des fonds publics (à l'aide d'un prêt de l'Etat), réalisés et gérés par des bailleurs sociaux (Harmonie Habitat, Habitat 44, Atlantique Habitations, etc.) ou des collectivités territoriales (communes, EPCI).

Le secteur privé peut également réaliser des logements locatifs sociaux en signant avec l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) une convention par laquelle le bailleur privé s'engage à respecter un plafond de

loyer et à louer à des locataires ne dépassant pas un certain plafond de revenus. Dans le cas où des travaux d'amélioration sont nécessaires, l'ANAH peut accorder des subventions.

Les locataires d'un logement social (public ou privé) peuvent bénéficier, suivant la composition de leur ménage et de leurs ressources, de l'APL (Aide Personnalisée au Logement).

Pour le logement locatif social, plusieurs types de loyers et de plafonds de revenus pour les locataires existent sur le territoire d'Estuaire et Sillon :

### Valeurs plafonds des loyers mensuels encadrés en €/m<sup>2</sup> de surface utile par mois en 2017 (zones B2 et C\*)

	Locatif privé (ANAH)			Locatif public		
	Loyer conventionné « intermédiaire »	Loyer conventionné « social »	Loyer conventionné « très social »	PLS	PLUS (zone III)	PLAI (zone III)
<b>Zone B2</b>	8,75 €/m <sup>2</sup>	7,49 €/m <sup>2</sup>	5,82 €/m <sup>2</sup>	8,32 €/m <sup>2</sup>	5,14 €/m <sup>2</sup>	4,56 €/m <sup>2</sup>
<b>Zone C</b>	-	6,95 €/m <sup>2</sup>	5,40 €/m <sup>2</sup>	7,72 €/m <sup>2</sup>	5,14 €/m <sup>2</sup>	4,56 €/m <sup>2</sup>

\*La commune de Savenay se situe en zone B2 et les autres communes de la CCES en zone C  
Source : Ministère du Logement et de l'Habitat durable, ANAH, PAH CD44, HATEIS Habitat 2017

A noter que les loyers plafonds de l'ANAH affichés correspondent aux plafonds de loyers applicables à l'échelle nationale. Toutefois, le programme d'actions 2017 appliqué au Département de Loire-Atlantique présente une grille de loyers qui varient selon les surfaces fiscales des logements.

Les financements en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) sont les plus utilisés par les bailleurs publics. Le PLS (Prêt Locatif Social) est prioritairement réservé, à l'échelle départementale, pour financer les structures telles que les foyers logements pour personnes âgées.

### Plafonds de ressources (revenu fiscal de référence) en euros pour entrer dans un logement social en 2017 (zones B2 et C)

	Locatif privé (ANAH)			Locatif public		
	Loyer conventionné « intermédiaire »	Loyer conventionné « social »	Loyer conventionné « très social »	PLS	PLUS	PLAI
<b>Catégorie 1</b> 1 personne	27 234 € (2 496 € net/mois)	20 304 € (1 861 € net/mois)	11 167 € (1 023 € net/mois)	26 395 € (2 419 € net/mois)	20 304 € (1 861 € net/mois)	11 167 € (1 023 € net/mois)
<b>Catégorie 2</b> 2 pers. sans pers. à charge (hors jeunes ménages)	36 368 € (3 334 € net/mois)	27 114 € (2 485 € net/mois)	16 270 € (1 491 € net/mois)	35 248 € (3 231 € net/mois)	27 114 € (2 485 € net/mois)	16 270 € (1 491 € net/mois)
<b>Catégorie 3</b> 3 personnes OU 1 + 1 pers. à charge OU jeune ménage sans pers. à charge	43 737 € (4 009 € net/mois)	32 607 € (2 988 € net/mois)	19 565 € (1 793 € net/mois)	42 389 € (3 885 € net/mois)	32 607 € (2 988 € net/mois)	19 565 € (1 793 € net/mois)
<b>Catégorie 4</b> 4 personnes OU 1 + 2 pers. à charge	52 800 € (4 840 € net/mois)	39 364 € (3 608 € net/mois)	21 769 € (1 995 € net/mois)	51 173 € (4 690 € net/mois)	39 364 € (3 608 € net/mois)	21 769 € (1 995 € net/mois)

Extrait du barème de revenus progressant en fonction du nombre de personne(s) à charge  
Source : Ministère du Logement et de l'Habitat durable, ANAH, HATEIS Habitat 2017

Si le barème de revenus pour le loyer conventionné « très social » (PLAI ou ANAH très social) est sélectif (barème en dessous du SMIC pour une personne seule), celui pour le loyer social (PLUS ou ANAH social) est plus large puisque 49% de la population est éligible à un logement social public ou privé sur le territoire.





### 343. Le parc locatif des bailleurs sociaux : un parc peu développé et récent

En 2015, la Communauté de Communes Estuaire et Sillon se compose d'un parc locatif social de 966 logements, soit 6,8% du parc total de résidences principales.

#### Situation du parc locatif des bailleurs sociaux (hors EHPAD) en 2015 sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

	Parc locatif des bailleurs sociaux						Total	Part du parc de RP (en %)
	PLAI	PLUS	PLS	HLM/O	Autre financement antérieur à 1977	Autre financement à partir de 1977		
Bouée	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Campbon	7	52	0	5	0	0	64	4,3%
La Chapelle-Launay	4	7	0	0	0	0	11	1,0%
Cordemais	2	16	0	0	0	35	53	4,1%
Lavau-sur-Loire	2	6	0	0	0	0	8	2,6%
Malville	6	68	12	10	0	46	142	11,1%
Prinquiau	0	10	0	0	0	0	10	0,8%
Quilly	2	0	3	0	0	0	5	0,9%
Saint-Etienne-de-Montluc	15	78	0	20	49	62	224	8,4%
Savenay	35	216	15	90	0	92	448	13,9%
Le Temple-de-Bretagne	1	0	0	0	0	0	1	0,1%
<b>CC Estuaire et Sillon</b>	<b>74</b>	<b>453</b>	<b>30</b>	<b>125</b>	<b>49</b>	<b>235</b>	<b>966</b>	<b>6,8%</b>
<i>Loire-Atlantique</i>	<i>3 561</i>	<i>32 605</i>	<i>2 656</i>	<i>NR</i>	<i>38 520</i>	<i>1 841</i>	<i>79 183</i>	<i>13,0%</i>
<i>Pays de la Loire</i>	<i>9 891</i>	<i>86 109</i>	<i>5 891</i>	<i>NR</i>	<i>110 378</i>	<i>4 637</i>	<i>216 906</i>	<i>13,2%</i>

NR : Donnée Non Renseignée

Source : DREAL Pays de la Loire, RPLS 2015, HATEIS Habitat 2017

En 2015, les logements locatifs sociaux représentent seulement 6,8% du parc de résidences principales du territoire communautaire. Ce taux d'équipement est inférieur à la moyenne départementale (13%) et à la moyenne régionale (13,2%).

Le taux de mobilité est plus élevé sur la Communauté de Communes (12,9% en 2015) qu'à l'échelle de la Loire-Atlantique (10,6%) et de la Région Pays de la Loire (12,3%). Ainsi, sur le territoire, les locataires auraient tendance à rester moins longtemps dans leur logement qu'ailleurs, ce qui permet d'assurer le rôle d'accueil et de renouvellement de la population de ce parc.

Néanmoins, le nombre de logements locatifs des bailleurs sociaux restant inoccupés est relativement peu important puisque le taux de vacance dans le parc social du territoire était de 2,5% en 2015. Il est similaire à celui de Loire-Atlantique (2,5%) mais inférieur à celui de la Région (3,7% en Pays de la Loire). Cela est révélateur d'une forte tension du parc locatif social.

A ce jour, 9 bailleurs sociaux sont actuellement présents sur le territoire intercommunal. Il s'agit d'Atlantiques Habitations, ICF, Espace Domicile, Harmonie Habitat, LNH, Habitat 44, CIF, Vilogia et la SAMO.

**Le parc locatif social (hors résidences) selon les bailleurs sociaux en octobre 2017  
sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon**

	Atlantique Habitations	ICF	Espace Domicile	Harmonie Habitat	LNH	Habitat 44	CIF Coopérative	Vilogia	SAMO	Autre <sup>1</sup>	Total
Bouée				(9)							(9)
Campbon	38		10			16 <sup>2</sup>					64
La Chapelle- Launay	11		(4)								11 (4)
Cordemais		35			8 (19)	10					53 (19)
Lavau-sur-Loire					8						8
Malville	46	46	15						35		142
Prinquiau			10								10
Quilly						5					5
St-Etienne-de- Montluc	108 (18)	62		30	24						224 (18)
Savenay		90	181	90	35 (14)		29	21		2	448 (14)
Le Temple-de-B.				1							1
<b>CC Estuaire et Sillon</b>	<b>203 (18)</b>	<b>233</b>	<b>216 (4)</b>	<b>121 (9)</b>	<b>75 (33)</b>	<b>31</b>	<b>29</b>	<b>21</b>	<b>35</b>	<b>2</b>	<b>966 (64)</b>
<b>TOTAL 2017</b>	<b>221</b>	<b>233</b>	<b>220</b>	<b>130</b>	<b>108</b>	<b>31</b>	<b>29</b>	<b>21</b>	<b>35</b>	<b>2</b>	<b>1030</b>

(9) : logements construits en 2016 ou 2017 \_ Non recensés dans le RPLS 2015

<sup>1</sup> : Autre : Bailleur non connu

<sup>2</sup> 2 logements sociaux ont brûlé : il n'existe plus que 14 logements

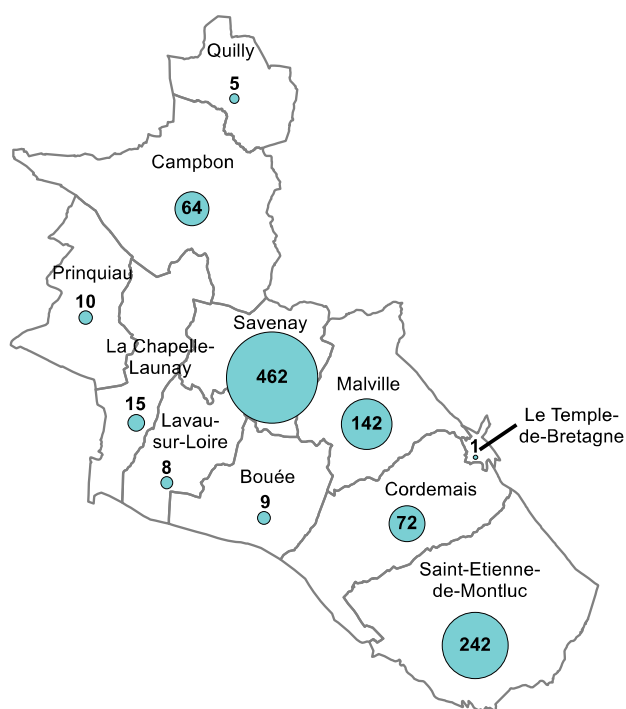
Source : Enquête HATEIS auprès des bailleurs, HATEIS Habitat 2017

En octobre 2017, l'offre en logements locatifs des bailleurs sociaux s'élève à 1 030 logements locatifs sociaux (soit 7,2% du parc total) se répartissant sur l'ensemble des communes du territoire. Aussi, elles participent toutes à l'effort de développement du parc social public. Néanmoins, la répartition est très inégale. Alors que la commune de Savenay, avec 462 logements en 2017, concentre 45% du parc locatif public des bailleurs sociaux total (pour seulement 22% de la population locale), la commune du Temple-de-Bretagne compte moins de 0,1% du parc (pour 5% de la population).

**Répartition du parc locatif social (hors résidences) en octobre 2017**

## sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

Source : Enquête HATEIS auprès des bailleurs, HATEIS Habitat 2017



La production de logements locatifs des bailleurs sociaux sur la Communauté de Communes se poursuit. Depuis 2014, 71 nouveaux logements (34% en PLAI et 66% en PLUS) ont été agréés sur l'ensemble du territoire (hors résidences).

### Les logements locatifs des bailleurs sociaux (hors résidences) financés de 2014 à 2017 sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

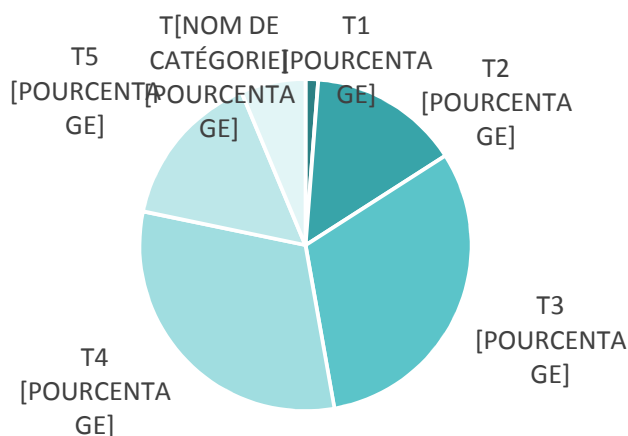
Commune	Année	Opérateur	Opération	Type de financement	Nombre de logements
La Chapelle-Launay	2015	Espace Domicile	Le Lattais	PLAI	2
				PLUS	2
Cordemais	2014	La Nantaise d'Habitations	Ker Batz	PLAI	6
				PLUS	13
Prinquiau	2016	La Nantaise d'Habitations	Le Clos de la Foliette	PLAI	1
				PLUS	3
Saint-Etienne-de-Montluc	2014	Atlantique Habitations	Les Jardins de la Terrouvais	PLAI	5
				PLUS	11
	2015	Atlantique Habitations	L'Aurée	PLAI	1
				PLUS	1
Savenay	2014	CIF Coopérative	Le Domaine du Matz	PLAI	9
				PLUS	17
<b>TOTAL</b>	<b>2014-2017</b>	-	-	<b>PLAI / PLUS</b>	<b>71</b>

Source : DDTM 44, HATEIS Habitat 2017

En 2015, le parc locatif des bailleurs sociaux était principalement composé de logements de type 3 (31%) et de type 4 (31%). A l'inverse, la proportion de type 1 (1%) et de type 6 (6%) était faible.

A noter que 42% du parc de logements des bailleurs sociaux étaient des logements collectifs, essentiellement localisés à Savenay et à Saint-Etienne-de-Montluc.

### Typologie du parc locatif social en 2015



sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

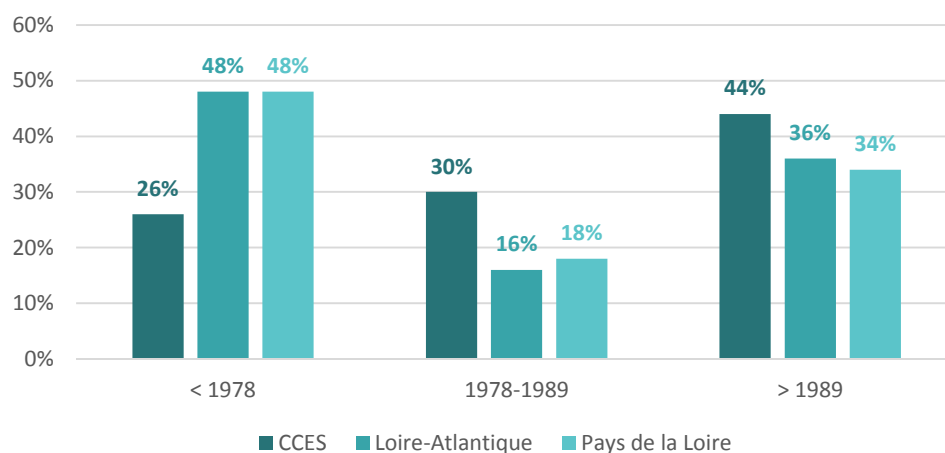
Source : DREAL Pays de la Loire, RPLS 2015, HATEIS Habitat 2017

Un recensement de l'offre accessible a été réalisé sur le territoire de la Communauté de Communes en octobre 2017 par l'USH des Pays de la Loire et les organismes HLM présents sur le territoire. Cette étude a exclu de fait les immeubles livrés depuis le 01/01/2007 et respectant la loi de février 2005, considérés comme accessibles. Sur les 958 logements recensés au 31/12/2016, 125 disposent d'abords et de parties

communes accessibles aux personnes handicapées et à mobilité réduite (soit 13% contre 8% sur le Département). Il s'agit d'un potentiel de logements accessibles qui reste à vérifier.

Le parc locatif des bailleurs sociaux du territoire est plutôt récent, puisque 44% des logements ont été construits après 1989 (contre 36% en Loire-Atlantique et 34% en Pays de la Loire).

### Répartition du parc locatif des bailleurs sociaux selon la date de construction en 2015

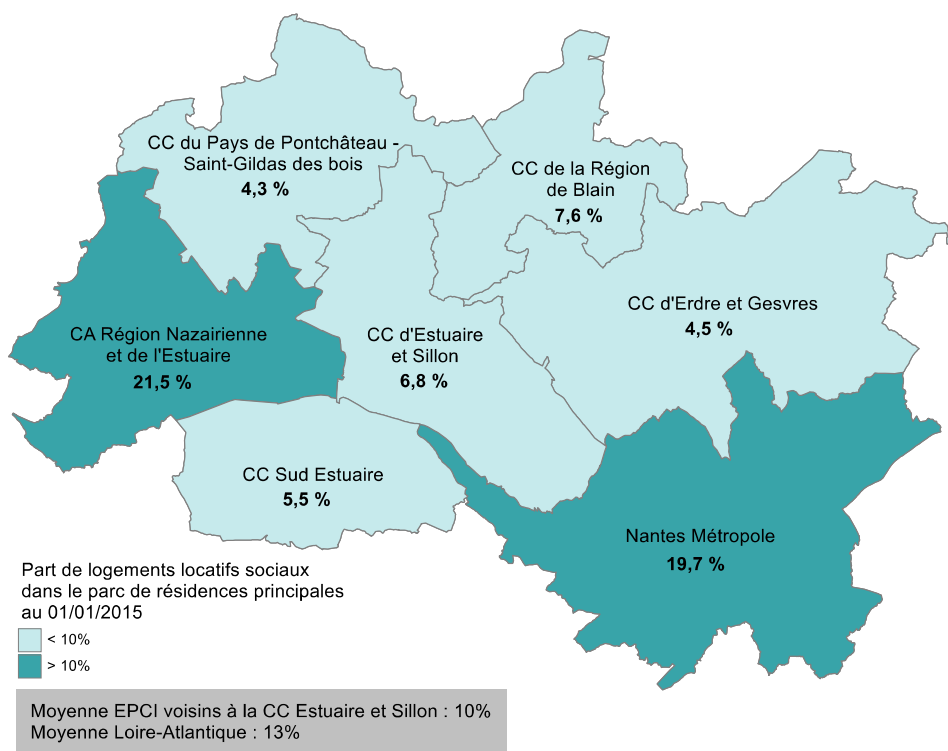


Source : DREAL Pays de la Loire, RPLS 2015, HATEIS Habitat 2017

Comparativement aux territoires voisins, la Communauté de Communes Estuaire et Sillon présente un taux d'équipement en logements locatifs des bailleurs sociaux plutôt correct, mais qui reste néanmoins moitié moins important que la moyenne départementale.

On observe une nette distinction du taux d'équipement entre les deux intercommunalités comprenant Nantes et Saint-Nazaire dont la part de logements locatifs des bailleurs sociaux avoisine les 20% du parc de résidences principales et les autres EPCI.

### Taux d'équipement en logements locatifs des bailleurs sociaux au 01/01/2015

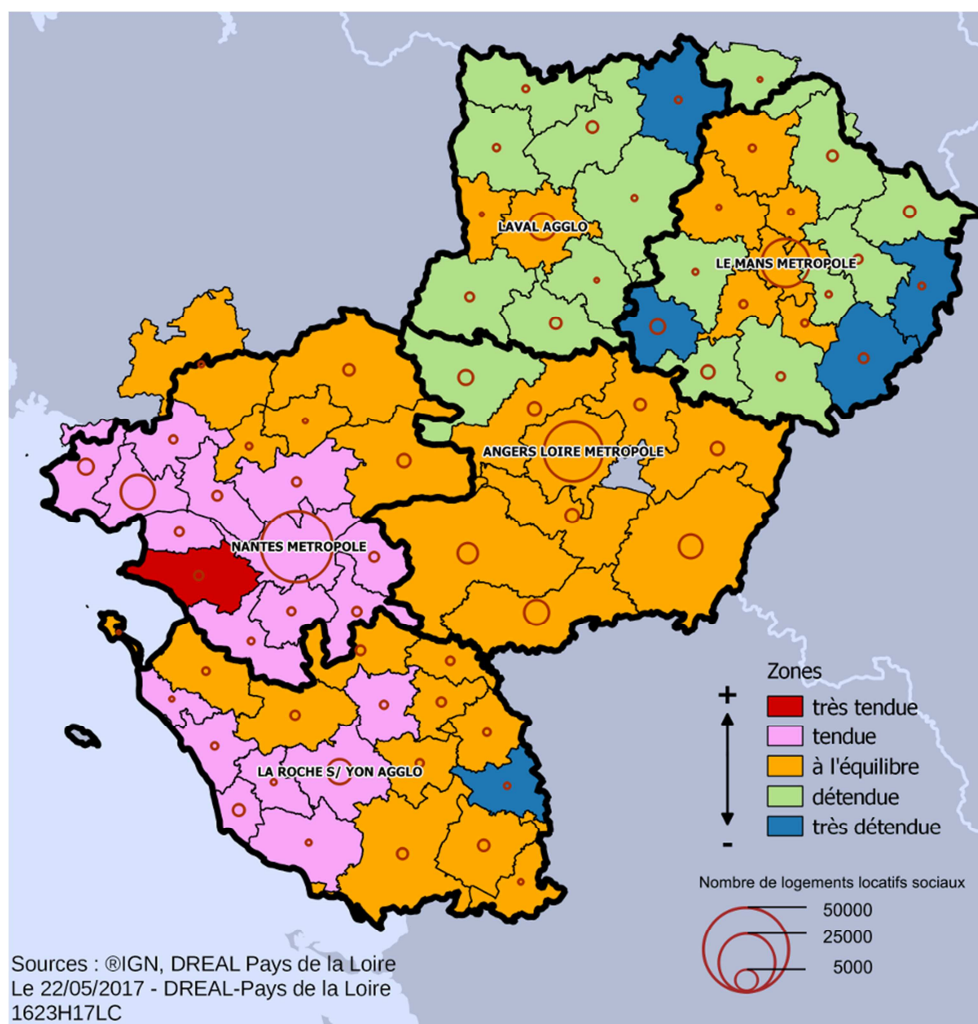


### sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon et les EPCI voisins

Source : DREAL Pays de la Loire, RPLS 2015, HATEIS Habitat 2017

A l'exception de la Région de Blain, la Communauté de Communes Estuaire et Sillon et ses EPCI voisins sont tous situés en zone tendue. Cela signifie donc une inadéquation de l'offre et de la demande dans le secteur locatif social.

### Les tensions du secteur locatif social en 2017



dans les Pays de la Loire

Source : DREAL des Pays de la Loire 2017

#### 344. Le plan stratégique du patrimoine des bailleurs sociaux

Le Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) doit permettre aux organismes de se doter d'un document cadre donnant une vision globale sur l'évolution de leur parc de logements. Il s'agit de définir les secteurs prioritaires où il faut investir et développer le parc de logements, et de planifier à moyen terme les réhabilitations, les travaux d'adaptation et d'économie d'énergie.

Le PSP est l'une des bases, avec le PLH, de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) que les bailleurs sociaux concluent avec l'Etat.

Une dizaine de bailleurs sociaux interviennent sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon. Trois bailleurs comptabilisent plus de 200 logements chacun sur le territoire : ICF Habitat, Espace Domicile et



Atlantique Habitations. Harmonie Habitat et la Nantaise d'Habitations regroupent chacun plus d'une centaine de logements.

Ce retour sur le patrimoine des bailleurs sociaux a été établi grâce aux échanges avec les services en charge du développement des bailleurs suivants :

- Atlantique Habitations ;
- Espace Domicile ;
- La Nantaise d'Habitations.

### A dire d'experts

*Sur le secteur, une grande partie des logements a été construite après les années 1980, et est majoritairement composée de logements individuels. Le territoire est perçu par les bailleurs sociaux comme étant un secteur stratégique d'implantation, au regard de sa position géographique entre l'Agglomération nantaise et la Région nazairienne. La Communauté de Communes Estuaire et Sillon permet en effet de faire le lien entre ces deux agglomérations.*

*Les différents bailleurs sociaux, consultés dans le cadre du diagnostic, ont observé sur le territoire une demande locative soutenue et un taux de vacance peu élevé. Les patrimoines les plus anciens font l'objet d'un programme de rénovation et d'amélioration énergétique en continu, tels que l'ensemble immobilier Le Monopoly à Saint-Etienne de Montluc et le Prince Bois I à Savenay.*

*Les évolutions liées aux mesures gouvernementales décrites dans le projet de loi de finances pour 2018 ne sont pas sans conséquence pour les bailleurs sociaux du secteur ; elles représentent une perte financière importante. En effet, les bailleurs estiment leurs pertes respectives de 1 à 3 millions d'euros par an. Cela n'aura pas d'incidence directe sur leur plan de développement mais certains programmes de rénovation seront probablement plus échelonnés dans le temps. Le soutien financier mis en place par l'ancienne Communauté de Communes Loire et Sillon dans le cadre du PLH 2014-2019 pour la construction de logements locatifs sociaux est déterminant, et le sera de plus en plus pour l'implantation de nouveaux logements sur le territoire. De plus, les bailleurs sociaux soulignent l'importance de la garantie d'emprunt accordée par la Communauté de Communes ; cet engagement de l'EPCI facilite la réalisation d'opérations d'intérêt public et s'avère donc nécessaire pour maintenir l'attractivité du territoire.*

*A l'heure actuelle, les différents bailleurs sociaux ne proposent pas de produit facilitant l'accession abordable de type PSLA sur le secteur. En effet, ils constatent souvent que les prix des terrains à bâtir couplés aux prix de la construction neuve sont trop concurrentiels pour que le produit soit séduisant auprès des jeunes ménages, et ce malgré les avantages de ce dernier (TVA à 5,5%, exonération de taxe foncière pendant 15 ans, etc.).*

*Certains ensembles immobiliers sont rachetés en VEFA par les bailleurs sociaux. Il est à noter que la DDTM fixe un objectif de production de 30 à 35% de T2, de 45 à 50% de T3 et de 20% de T4 dans les opérations achetées en VEFA par les bailleurs sociaux, avec un prix de plafond de vente de 1700€ HT/m<sup>2</sup> de surface habitable.*

*Les bailleurs sociaux présents sur le territoire sont en capacité de proposer des projets qualitatifs, en cohérence avec la demande locative et sont à l'écoute des besoins des collectivités. Dans les projets à venir, ils ont à cœur de réaliser plus de logements de petite taille (T1/T2) afin de rééquilibrer l'offre, conscients du manque important de ce type de biens sur le secteur.*

*Certains logements présents sur le secteur sont intégrés à un programme de mise en vente ; une dizaine ont été vendus depuis les années 2000. Même si cela est réalisé à la marge, la vente de patrimoine est essentielle pour la stratégie de développement des bailleurs. En effet, la vente d'un logement permet aux bailleurs sociaux de construire jusqu'à 2,5 logements nouveaux qui correspondent aux modes d'habiter actuels et qui permettent d'attirer une nouvelle population sur le territoire.*

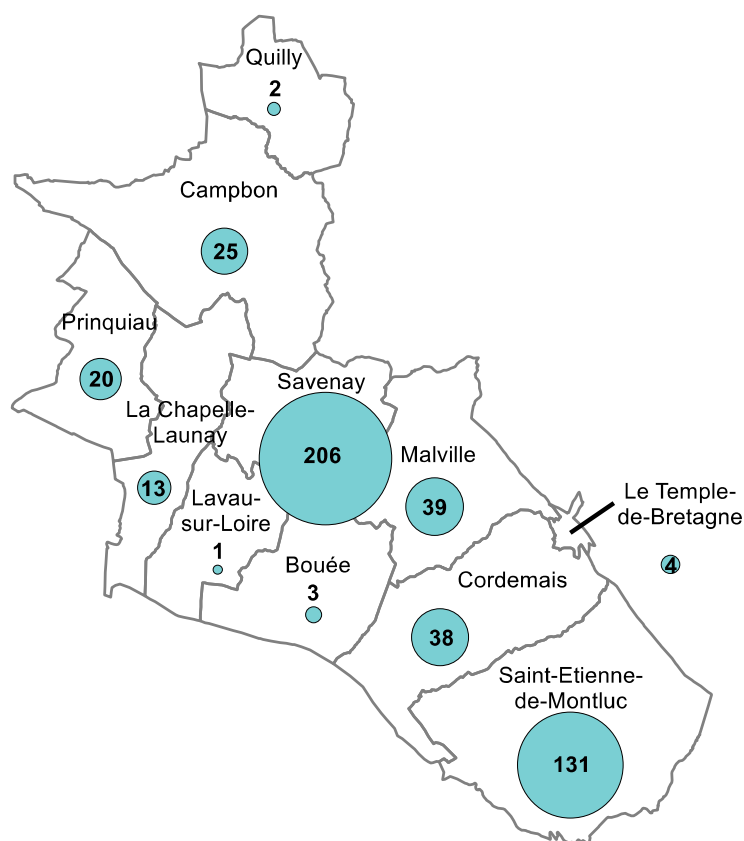


### 345. La demande locative sociale

La demande locative sociale est bien connue grâce au fichier unique de la demande mis en place en Pays de la Loire depuis 1998. Elle comprend l'ensemble des personnes ayant formulé une demande de logement locatif social sur le territoire régional, y compris les ménages souhaitant changer de logement au sein même du parc social.

La Communauté de Communes Estuaire et Sillon enregistrait 482 demandes de logements locatifs sociaux au 01/01/2018, soit 1,1% de la demande locative du Département de Loire-Atlantique. En 2017, 117 demandes avaient été satisfaites sur le territoire, soit l'équivalent d'un quart des demandes actuelles.

#### Répartition de la demande locative sociale au 01/01/2018



sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

Source : Ministère de la Cohésion des Territoires, fichier départemental de la demande de logement locatif social, HATEIS Habitat 2018

Sur le territoire intercommunal, 70% des demandes en cours concernent les communes de Savenay (43%) et Saint-Etienne-de-Montluc (27%). Cela s'explique par un parc de logement locatifs sociaux plus développé sur ces deux communes (68% du parc social de la Communauté de Communes), ainsi que par un meilleur niveau d'équipements et de services que sur les autres communes du territoire.

29% des demandes de logement émanent de mutations internes, c'est-à-dire de populations résidant déjà au sein du parc social mais qui désirent changer de logement (taille, localisation, rapprochement de famille,...).

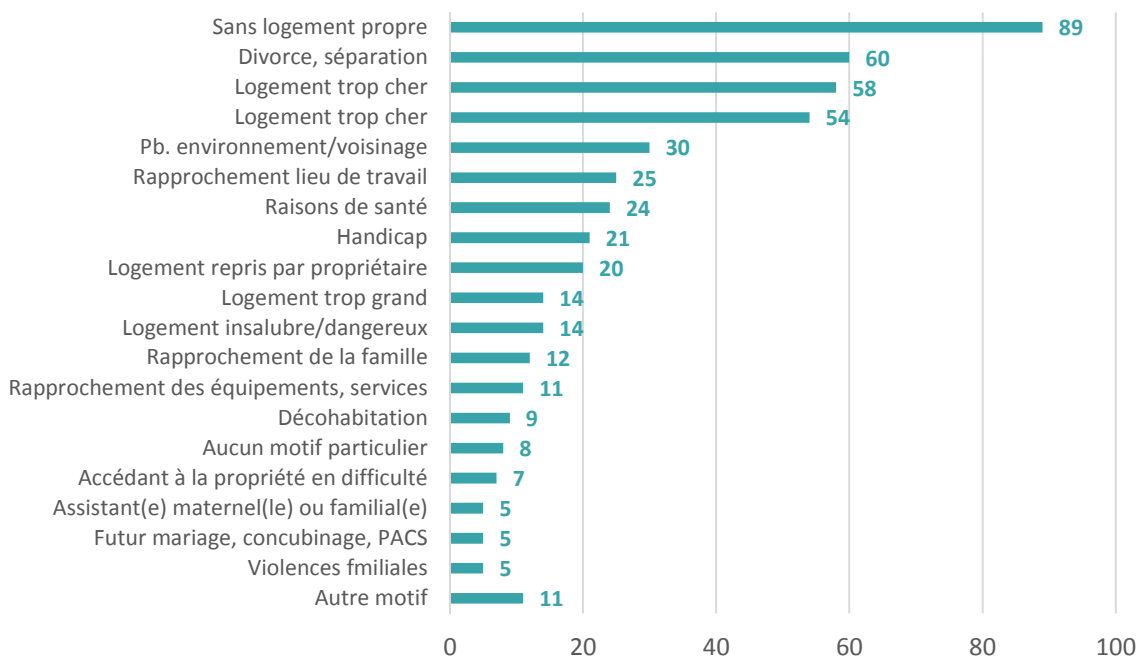
Ainsi, 340 ménages ne résidant pas dans le parc social étaient en attente d'un logement social sur la Communauté de Communes au 01/01/2018, soit 2,4% des ménages du territoire. Le poids de la demande

externe est inférieur à la moyenne départementale (4,7% des ménages), ce qui révèle une faible pression de la demande locative sociale sur le territoire communautaire.

29,5% des demandeurs d'un logement locatif social sont locataires du parc privé. 29,5% sont quant à eux déjà locataires d'un logement HLM mais souhaitent en changer. Suivent les personnes logées chez leurs parents ou leurs enfants (12,4%) qui veulent gagner en autonomie. Enfin, suivent les propriétaires occupants souhaitant devenir locataires (11,4%). Dans ce type de cas, la recherche d'un logement locatif social est souvent le fait d'aléas de la vie (séparation, perte d'emploi, etc.).

Les principales raisons motivant les personnes à demander un logement social sont : l'exiguïté du logement actuel (12,6% des demandes), le souhait d'avoir son propre logement (12,6%) et un divorce ou une séparation (11,7%).

### Motifs des demandes de logements locatifs sociaux recherchés au 01/01/2018

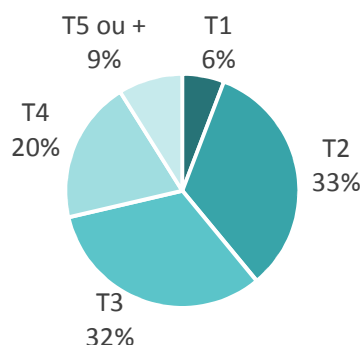


sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

Source : Ministère de la Cohésion des Territoires, fichier départemental de la demande de logement locatif social, HATEIS Habitat 2018

52% des demandes portent sur les logements de type 3 ou 4, c'est-à-dire avec une pièce de vie et deux ou trois chambres. Ces types de logements composant à 62% le parc existant des bailleurs, les demandeurs ont des chances de trouver un logement correspondant à leurs recherches. Toutefois, 39% des demandes portent sur des logements de type 1 ou 2. Or, ces logements ne constituent que 16% du parc ; il y a donc davantage de risques que ces demandes ne soient pas satisfaites.

### Type de logement locatif social recherché au 01/01/2018

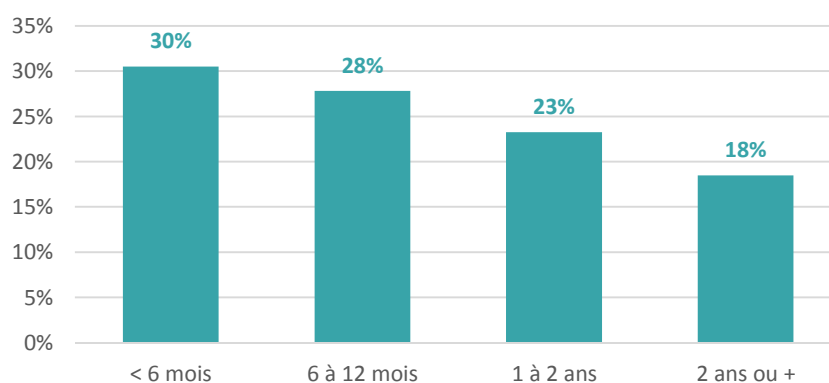


## sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

Source : Ministère de la Cohésion des Territoires, fichier départemental de la demande de logement locatif social, HATEIS Habitat 2018

Pour 58% des demandes de logement locatif social faites sur le territoire intercommunal, l'ancienneté n'excède pas un an. En 2015, sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon, la durée moyenne d'attente des demandes externes se situait entre 11 et 17 mois et celle pour les demandes internes était supérieure à 17 mois.

### Ancienneté de la demande locative sociale au 01/01/2018



### sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

Source : Ministère de la Cohésion des Territoires, fichier départemental de la demande de logement locatif social, HATEIS Habitat 2018

A noter que les bailleurs sociaux du Département ont mis en place un dispositif global visant à simplifier les démarches d'accès au logement social. Ainsi, chaque demande est enregistrée sur un fichier accessible par l'ensemble des organismes d'habitat social de Loire-Atlantique.



#### Le Plan Partenarial de Gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPG)

La loi ALUR du 24 mars 2014 prévoit que tout EPCI doté d'un PLH exécutoire doit élaborer un **Plan Partenarial de Gestion de la demande et d'information des demandeurs** – « PPG ».

Etabli à l'échelle communautaire pour une durée de 6 ans, le plan porte principalement sur :

##### → L'organisation de la gestion partagée des demandes de logement social

Elle peut s'appuyer sur le fichier partagé de la demande mis en place sur le Département de la Loire-Atlantique. Un guichet d'enregistrement doit être défini.

Le PPG doit également prévoir la qualification de l'offre, mettre en place des méthodes pour favoriser la mobilité résidentielle et organiser le traitement collectif des ménages en difficulté d'accès au logement.

##### → La configuration d'un service d'accueil et d'information des demandeurs

Au moins un lieu d'accueil physique doit être mis en place à l'échelle communautaire afin que le demandeur dispose de l'ensemble des informations utiles pour effectuer ses démarches, préciser son projet résidentiel et se tenir informé du traitement de sa demande.

La mise en œuvre du PPG se traduit par la signature de conventions entre l'EPCI, les bailleurs sociaux, l'Etat, les autres réservataires de logements sociaux, et éventuellement d'autres personnes morales intéressées (ADIL, associations...).

**Depuis la mise en vigueur de la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, l'élaboration d'un PPG n'est plus obligatoire dans le cadre d'un Programme Local de l'Habitat volontaire, tel que celui de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon. Toutefois, il peut être mis en place au besoin et, dans ce cas, dimensionné en fonction des attentes du territoire et des moyens mobilisables.**



### 346. Les logements communaux

Les logements communaux sont les logements appartenant à la commune. Celle-ci peut alors utiliser ce patrimoine pour développer une offre spécifique et l'adresser à un public particulier (jeunes actifs, ménages modestes, etc.). Cela lui permet, dans une moindre mesure, de gérer l'offre de logements disponible. En 2018, la totalité des communes d'Estuaire et Sillon dispose de logements communaux. Sur les 189 logements détenus par les communes, 56 sont conventionnés (soit un taux d'équipement de 30%).

#### Répartition des logements communaux au 1<sup>er</sup> janvier 2018 sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

	Logements communaux	Dont logements conventionnés	Taux d'équipement
Bouée	3	1	33 %
Campbon	8	6	75 %
La Chapelle-Launay	14	13	93 %
Cordemais	33	-	0 %
Lavau-sur-Loire	5	5	100 %
Malville	7	7	100 %
Prinquiau	19	19*	100 %
Quilly	5	5	100 %
Saint-Etienne-de-Montluc	81	-	0 %
Savenay	4	-	0 %
Le Temple-de-Bretagne	10	-	0 %
<b>CC Estuaire et Sillon</b>	<b>189</b>	<b>56</b>	<b>30 %</b>

\*Sur Prinquiau, les conventions de 12 logements (sur les 19 actuels) prennent fin au 30/06/2018 (selon le fichier de la DDTM 44)  
Source : Communauté de Communes Estuaire et Sillon, DDTM 44, HATEIS Habitat 2017

Les communes du territoire détiennent en majorité des logements de 50 à 70 m<sup>2</sup>, correspond à des types 2 et 3. La majeure partie de ces logements sont en bon état et bénéficient d'un entretien régulier. Les quelques logements insalubres sont pour leur part inoccupés. Une remise en état pourrait leur permettre d'être remis sur le marché de l'occasion.

	Typologie des logements communaux					Taille moyenne (m <sup>2</sup> )	Montant du loyer moyen	Prix moyen au m <sup>2</sup>	Remarques
	< 50 m <sup>2</sup>	50-70m <sup>2</sup>	70-90m <sup>2</sup>	> 90m <sup>2</sup>	NR				
Bouée	-	2	-	-	1	62,5 m <sup>2</sup>	452,58 €	-	(Informations manquantes pour calculer le prix au m <sup>2</sup> )
Campbon	-	6	2	-	-	71,98 m <sup>2</sup>	482,04 €	-	1 logement loué à titre gracieux (Informations manquantes pour calculer le prix au m <sup>2</sup> )
La Chapelle-Launay									
Cordemais	20	3	6	4	-	63,76 m <sup>2</sup>	436,57 €	6,84 €/m <sup>2</sup>	-
Lavau-sur-Loire	1	2	2	-	-	69,69 m <sup>2</sup>	436,84 €	6,26 €/m <sup>2</sup>	-
Malville	4	1	2	-	-	57,28 m <sup>2</sup>	335,39 €	5,85 €/m <sup>2</sup>	-
Prinquiau	-	18	-	1	-	57,25 m <sup>2</sup>	429,59 €	7,50 €/m <sup>2</sup>	-
Quilly	1	4	-	-	-	61,04 m <sup>2</sup>	455,21 €	7,45 €/m <sup>2</sup>	-
St-Etienne-de-Montluc	-	-	9	5	69	92,17 m <sup>2</sup>	639,92 € (sur 5 lgts renseignés)	-	1 logement loué à titre gracieux (Informations manquantes pour calculer le prix au m <sup>2</sup> )
Savenay	-	-	4	-	-	75 m <sup>2</sup>	474,50 €	6,32 €/m <sup>2</sup>	-
Le Temple-de-Bretagne	3	6	1	-	-	53,5 m <sup>2</sup>	452,7 €	8,46 €/m <sup>2</sup>	La commune détient 5 logements insalubres (non comptabilisés)

NR : Donnée Non Renseignée

Source : Communauté de Communes Estuaire et Sillon, HATEIS Habitat 2017



### 347. Un parc locatif privé plus développé mais qui reste limité

Sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon, le locatif privé représente 1 964 logements en 2015, soit 14% des résidences principales. Ce parc participe ainsi de façon importante au parcours résidentiel des ménages du territoire, mais moins qu'à l'échelle de la Loire-Atlantique (24% des résidences principales) ou des Pays de la Loire (22%).

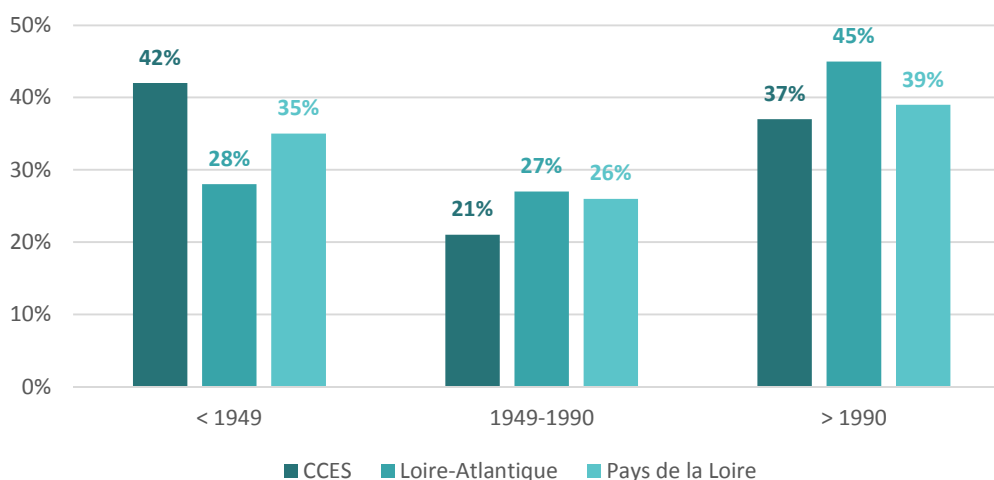
#### Le parc locatif privé en 2015 sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

	Nombre de résidences principales occupées par un locataire privé	Part dans le parc de résidences principales
Bouée	36	10%
Campbon	188	13%
La Chapelle-Launay	129	12%
Cordemais	136	11%
Lavau-sur-Loire	38	12%
Malville	157	12%
Prinquiau	144	11%
Quilly	64	12%
Saint-Etienne-de-Montluc	375	14%
Savenay	598	19%
Le Temple-de-Bretagne	99	14%
<b>CC Estuaire et Sillon</b>	<b>1 964</b>	<b>14%</b>
<i>Loire-Atlantique</i>	<i>146 115</i>	<i>24%</i>
<i>Pays de la Loire</i>	<i>358 262</i>	<i>22%</i>

Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFIP, 2015, HATEIS Habitat 2017

Si les temporalités fournies ne sont pas les mêmes pour le parc public et le parc privé, nous pouvons néanmoins affirmer que le parc locatif privé est plus ancien que le parc locatif public. En effet, 42% des logements locatifs privés ont été construits avant 1949 alors que seulement 26% des logements locatifs sociaux ont été construits avant 1978. Même si l'âge ne préfigure en rien leur état général, le parc locatif privé de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon est constitué de bâtis globalement plus anciens qu'à l'échelle départementale et régionale.

#### Répartition du parc locatif privé selon la date de construction en 2015



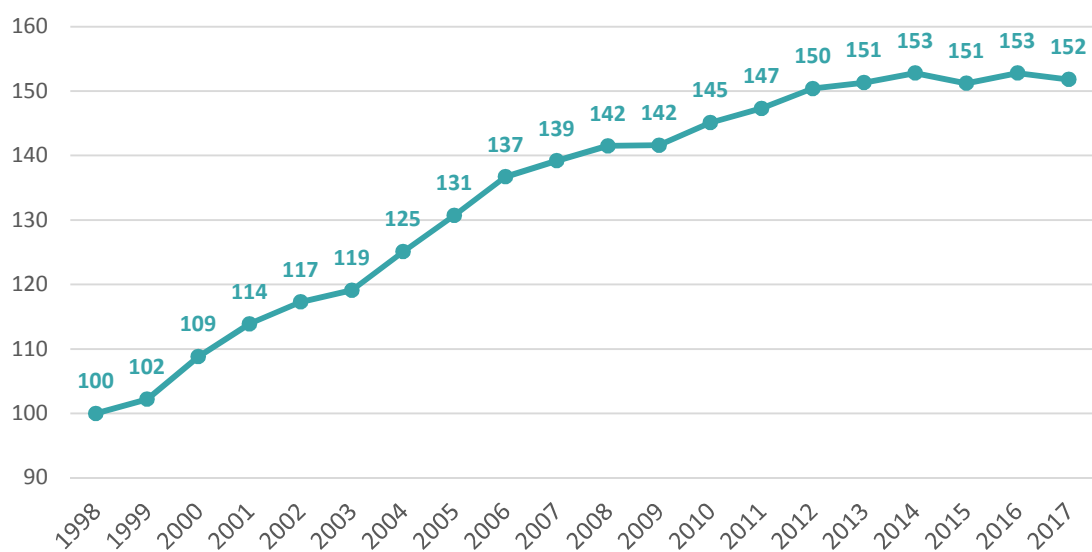
Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFIP, 2015, HATEIS Habitat 2017

### 348. Le marché locatif

La base de données CLAMEUR permet d'observer l'activité du marché locatif privé à l'échelle nationale. Après une reprise de l'activité du marché locatif privé en 2015, l'activité s'est repliée l'année suivante. La mobilité résidentielle des locataires du secteur privé s'est en effet renforcée ces dernières années : 30,5% de logements remis sur le marché en 2015, contre seulement 26,4% en 2009. Cet indicateur témoigne du dynamisme observé au sein du parc locatif privé.

Parallèlement, si les loyers de marché augmentaient en moyenne de +4% par an sur la période 1998-2006 puis de 1,6% par an entre 2007 et 2012, ils n'augmentent plus que de 0,4% par an sur la période 2013-2017. L'année 2015 est par ailleurs marquée par une baisse générale des loyers de marché, situation inédite sur les 19 années d'observation CLAMEUR. Cette année-là, l'indice du loyer de marché a reculé de -1,6% au niveau national et de -2,5% au niveau de la Région des Pays de la Loire.

**L'indice des loyers de marché au niveau national (base 100 en 1998)**



Source : CLAMEUR Août 2017, HATEIS Habitat 2017

En Loire-Atlantique, le niveau moyen des loyers de marché en 2017 est de 11,1 €/m<sup>2</sup>. Il se montre beaucoup plus élevé que celui des départements limitrophes : 9,2 €/m<sup>2</sup> dans le Morbihan, 11 €/m<sup>2</sup> en Ille-et-Vilaine, 8,7 €/m<sup>2</sup> en Mayenne, 9,5 €/m<sup>2</sup> en Maine-et-Loire et 9,1 €/m<sup>2</sup> en Vendée.

L'enquête immobilière réalisée par HATEIS Habitat a permis d'obtenir des données locales sur les 88 biens recensés en octobre 2017, et ainsi d'établir une grille des loyers pratiqués dans le parc privé sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon.

Les offres en location composant l'échantillon portent à 58% sur des maisons individuelles et à 42% sur des appartements. La majorité des biens sont de type 3 (30%) et de type 4 (27%). Les logements de type 1 (ou studios) sont peu nombreux ; ils ne représentent que 9% de l'offre locative. La surface moyenne des logements de l'échantillon est de 71 m<sup>2</sup>.

L'enquête révèle que le loyer libre moyen varie de 8 €/m<sup>2</sup> à 15 €/m<sup>2</sup> selon la typologie des biens, pour une moyenne globale de 9 €/m<sup>2</sup>.

### Loyers mensuels moyens observés en octobre 2017 sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

		T1 - studio	T2	T3	T4	T5 et +	Ensemble
<b>Nb de biens recensés</b>		8	12	26	24	18	<b>88</b>
<b>Loyer mensuel moyen</b>	<b>par m<sup>2</sup></b>	15 €/m <sup>2</sup>	11 €/m <sup>2</sup>	9 €/m <sup>2</sup>	9 €/m <sup>2</sup>	8 €/m <sup>2</sup>	<b>9 €/m<sup>2</sup></b>
	<b>par logement</b>	352 €	446 €	554 €	674 €	872 €	<b>618 €</b>
<b>Superficie moyenne</b>		25 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>	<b>71 m<sup>2</sup></b>

Source : Enquête HATEIS Habitat, 2017

Le niveau des loyers privés libres sur la Communauté de Communes est globalement inférieur à celui pratiqué sur le Département de Loire-Atlantique.

Les logements conventionnés permettent aux ménages locataires de créer une épargne en vue d'une future accession, et favorisent donc le bon parcours résidentiel des ménages.

A noter que les loyers conventionnés affichés dans le tableau ci-dessous correspondent aux plafonds de loyers applicables à l'échelle nationale. Toutefois, le programme d'actions 2017 appliqué au Département de la Loire-Atlantique présente une grille de loyers conventionnés avec travaux et sans travaux, et dont les prix diffèrent selon les surfaces fiscales des logements.

### Niveaux de loyers

		CCES		Loire-Atlantique
		Zone B2	Zone C	
<b>Privé libre</b> (Enquête HATEIS Habitat et CLAMEUR)		9 €/m <sup>2</sup>		11,1 €/m <sup>2</sup>
<b>Privé conventionné</b>	<b>ANAH Intermédiaire</b>	8,75 €/m <sup>2</sup>	-	-
	<b>ANAH Social</b>	7,49 €/m <sup>2</sup>	6,95 €/m <sup>2</sup>	-
	<b>ANAH Très social</b>	5,82 €/m <sup>2</sup>	5,40 €/m <sup>2</sup>	-
<b>Public</b> (RPLS 2015)		5,78 €/m <sup>2</sup>		5,68 €/m <sup>2</sup>

La commune de Savenay se situe en zone B2 et les autres communes de la CCES en zone C

Source : CLAMEUR 2017, RPLS 2015, HATEIS Habitat 2017

Les loyers du parc conventionné (privé et public) sont en moyenne 30% à 40% moins élevés que le niveau de loyer libre, ce qui n'est pas négligeable pour des ménages aux faibles revenus.

Les simulations suivantes mettent en évidence le poids important du loyer des logements dans le train de vie des ménages, et donc l'impact sur leur pouvoir d'achat. Dans le cas du loyer libre, le taux de 30% d'endettement est rapidement franchi.

### Simulations d'Allocation Logement (octobre 2017)

Composition du ménage	Revenu mensuel	Logement		Loyer mensuel HC	Allocation logement	Taux d'endettement dû au logement
		Privé	Public			
1 personne seule	1200 €	T3	-	450 €	0 €	38%
2 personnes	1400 €	-	T3	355 €	0 €	25%
Couple + 2 enfants	1750 €	T4	-	555 €	120 €	25%
Couple + 2 enfants	1750 €	-	T4	460 €	120 €	19%

Source : simulation CAF.fr, HATEIS Habitat 2017

Les allocations logement étant assez vite plafonnées, la seule réelle marge de manœuvre, pour le ménage, dépend du montant du loyer. Les loyers des logements locatifs type HLM financés en PLUS permettent aux ménages de dégager du pouvoir d'achat et/ou d'épargner pour préparer leur parcours résidentiel.



### L'application du dispositif Pinel sur le territoire

- **Le dispositif Pinel**

Depuis le 1er septembre 2014, le dispositif d'investissement privé « Pinel » a pour objectif de stimuler la construction de logements neufs dans les zones dites « tendues », à savoir celles où la demande locative est supérieure à l'offre. Il permet aux acquéreurs d'un bien immobilier neuf, de bénéficier d'une réduction d'impôt en contrepartie d'un engagement à le louer à usage d'habitation principale et à un prix inférieur à celui du marché.

Jusqu'en 2017, seules les communes classées en zones A, B1 et certaines de la zone B2 ayant obtenu un agrément étaient éligibles au dispositif d'investissement « Pinel ». Ceci a permis à la commune de Savenay, située en zone B2, d'obtenir l'agrément dont l'entrée en vigueur date du 03/10/2015.

Avec la loi de finances du 30 décembre 2017, une extinction progressive du dispositif est prévue. Les logements – ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire au plus tard le 31 décembre 2017 et dont l'acquisition est réalisée au plus tard le 31 décembre 2018 – pourront bénéficier du dispositif Pinel (source : DREAL).

- **Le calcul des loyers Pinel**

Le plafond de loyer PINEL en zone B2 est de 8,75 €/m<sup>2</sup> en 2017.

Ce plafond varie ensuite en fonction de la surface du logement. Un coefficient multiplicateur (CM) est ainsi appliqué à ce plafond de loyer, selon la formule :  $CM = 0,7 + (19 / \text{Surface du logement})$

Ce coefficient permet de tenir compte de la réalité du marché locatif, puisque le loyer est dégressif en fonction de la surface du logement. En revanche, ce coefficient ne peut être supérieur à 1,2, ce qui permet de contrôler également les niveaux de loyers des plus petits logements.

*Exemple : le loyer est de 315 € pour un logement de 30m<sup>2</sup>, et de 586 € pour un logement de 60m<sup>2</sup>.*

- **Comparaison loyers libres / loyers Pinel**

Alors que le loyer de marché libre est à 9 €/m<sup>2</sup> en moyenne (selon l'enquête HATEIS Habitat), l'application du dispositif Pinel aux loyers recensés permet d'obtenir une modulation des loyers au m<sup>2</sup>. Le prix moyen passe alors à 8,5 €/m<sup>2</sup> pour un loyer moyen de 601 €.

Dans un contexte où l'offre locative sociale est peu abondante et le marché locatif privé tendu, la modulation de l'offre locative privée dans le cadre du dispositif Pinel pouvait permettre une diversification de l'offre existante, et renforcer l'attractivité du territoire tant pour les investisseurs que pour les ménages plus modestes.

### 349. L'équipement total des communes en logements conventionnés

Le tableau ci-dessous fait état d'une estimation des conventions actives du parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2017 sur la Communauté de Communes, les statistiques de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) n'étant pas formatées actuellement pour un tel calcul.

Le territoire comptabilise actuellement 929 logements conventionnés, soit un taux d'équipement en logements sociaux de 6,5%. Il est à noter que 235 logements publics sociaux réalisés avec un « financement autre à partir de 1977 » n'ont plus de conventions actives, dont 233 logements appartenant à ICF Habitat.

#### Estimation des conventions actives (hors EHPAD) du parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2017 sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

	Patrimoine HLM	Patrimoine communal	Patrimoine privé	Patrimoine privé (ANAH)	TOTAL	RP 2015	Taux d'équipement
Bouée	9	1	-	3	13	353	3,7 %
Campbon	64	6	-	22	92	1 498	6,1 %
La Chapelle-Launay	15	13	-	6	34	1 119	3,0 %
Cordemais	37	-	-	1	38	1 293	2,9 %
Lavau-sur-Loire	8	5	-	8	21	311	6,8 %
Malville	96	7	-	4	107	1 284	8,3 %
Prinquiau	10	19	1	8	38	1 267	3,0 %
Quilly	5	5	1	2	13	536	2,4 %
Saint-Etienne-de-Montluc	180	-	-	1	181	2 672	6,8 %
Savenay	370	-	-	20	390	3 224	12,1 %
Le Temple-de-Bretagne	1	-	-	1	2	694	0,3 %
<b>CC Estuaire et Sillon</b>	<b>795</b>	<b>56</b>	<b>2</b>	<b>76</b>	<b>929</b>	<b>14 251</b>	<b>6,5 %</b>

Source : DDTM 44, HATEIS Habitat 2017, FILOCOM, MEDDTL d'après DGFIP, 2015

Il est à noter que la Communauté de Communes n'est pas soumise à la loi « Duflot » du 18 janvier 2013 qui vient en renforcement de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) de 2000, et impose d'avoir un parc de logements locatifs sociaux représentant au moins 20% des résidences principales.

#### SYNTHESE

- Un parc locatif des bailleurs sociaux récent et peu développé : 966 logements en 2015, soit 6,8% des résidences principales (13% en Loire-Atlantique)
  - Une production de logements locatifs des bailleurs sociaux continue mais faible : 71 logements agréés depuis 2014
  - Une demande locative sociale non satisfaite : 461 demandes enregistrées au 01/01/2017 et 156 demandes satisfaites en 2016
  - 189 logements communaux, dont 30% conventionnés
  - Un parc locatif privé plus développé mais qui reste inférieur au Département : 1 964 logements en 2015, soit 14% des résidences principales (24% en Loire-Atlantique)
  - Des loyers libres inférieurs à ceux pratiqués en Loire-Atlantique : 9€/m<sup>2</sup> en moyenne (11,1€/m<sup>2</sup> sur le Département)
  - Peu d'offres disponibles de logements de petite taille (T1 et T2)
- ⇒ **Développer le parc locatif public et privé pour favoriser le parcours résidentiel des ménages**

## 35- Des besoins en amélioration de l'habitat

Depuis le début des années 2000, la Communauté de Communes Estuaire et Sillon poursuit une politique volontariste en faveur de l'habitat.

Dans le cadre d'un premier PLH établi en 2006, l'ex Communauté de Communes Loire et Sillon a mis en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur la période 2009-2012, permettant de soutenir financièrement les propriétaires occupants et bailleurs dans leurs projets de rénovation énergétique ou d'adaptation du logement.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, l'ex Communauté de Communes Loire et Sillon a mis en place un Programme d'Intérêt Général de lutte contre la précarité énergétique, pour une durée de 2 ans afin de soutenir le programme « Habiter Mieux ». Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, un nouveau PIG a été mis en place sur le secteur jusqu'en décembre 2017. A compter d'avril 2017, il a été étendu à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon.

Dans le cadre de cette étude, nous reviendrons de façon synthétique sur le bilan des 2 ans du PIG 2016-2017.

### 351. L'amélioration des logements de propriétaires occupants grâce au PIG

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) « Précarité Énergétique – Maintien à domicile » visait à améliorer 89 logements en 2 ans. A l'issue de la période, le programme a atteint ses objectifs pour les propriétaires occupants. Il a ainsi permis de financer 27 dossiers en 2016 et 62 en 2017. 58 dossiers sont des dossiers « thermiques », c'est-à-dire montés dans le but de réaliser des économies d'énergie dans les logements. 31 sont des dossiers portant sur le maintien à domicile, destinés à aménager le logement pour l'adapter à son occupant et lui permettre d'y rester à plus long terme.

#### Le bilan du PIG « Précarité Énergétique – Maintien à domicile » 2016-2017 sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

	Nombre de dossiers	Subventions sollicitées					
		ANAH	ANAH ASE	Conseil Départemental	Conseil Régional	CCES	Caisses de retraite
Dossiers « Thermiques »	58	436 367 €	95 162 €	-	69 145 €	57 500 €	16 457 €
Dossiers « Maintien à domicile »	31	85 337 €	-	4 400 €	-	31 000 €	49 720 €
<b>TOTAL</b>	<b>89</b>	<b>521 704 €</b>	<b>95 162 €</b>	<b>4 400 €</b>	<b>69 145 €</b>	<b>88 500 €</b>	<b>66 177 €</b>

Source : DDTM44, HATEIS Habitat 2017

Ainsi, plus de 1 600 000 € de travaux ont été générés au profit des artisans et entreprises locales du bâtiment, pour plus de 845 000 € de subventions sollicitées auprès de l'ANAH, du Conseil Départemental, du Conseil Régional, de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon et des caisses de retraite.

Le PIG étant initié à l'origine uniquement sur le territoire de l'ex Communauté de Communes Loire et Sillon, ce territoire comptabilise un plus grand nombre de dossiers. De même, la permanence de Saint-Etienne-de-Montluc ayant ouvert en avril 2017, 90% des 116 ménages informés ont été reçus sur la commune de Savenay.

### 352. Les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH

Pour pouvoir prétendre aux subventions de l'ANAH, les propriétaires occupants doivent remplir les conditions suivantes :

- Etre propriétaire d'un logement de plus de 15 ans occupé en résidence principale ;
- Avoir un revenu fiscal de référence de l'année n-2 ne dépassant pas un certain plafond (calculé en fonction du nombre de personnes occupant le logement) ;
- Réaliser des travaux (fourniture et pose par des professionnels) dont le but est d'adapter le logement ou de générer des économies d'énergie ;
- Ne pas avoir bénéficié de PTZ dans les cinq dernières années pour le logement concerné par la demande (sauf si présence d'une OPAH sur le secteur).

**Barème des revenus ANAH pour l'année 2018  
(revenu fiscal de référence n-2)**

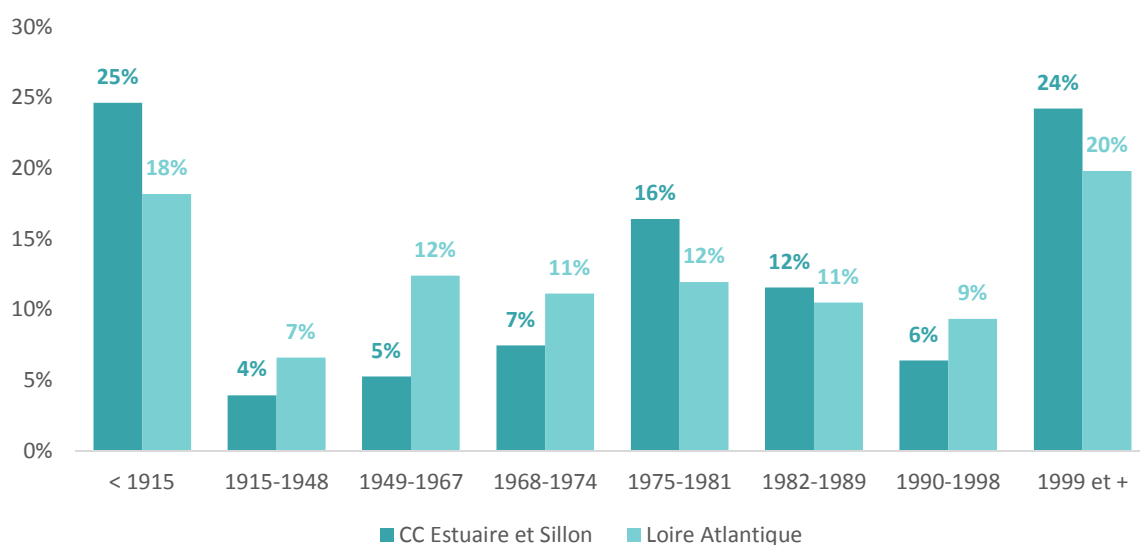
	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	Personne supplémentaire
<b>Ménages à ressources « modestes »</b>	18 598 € (1 705 €)	27 200 € (2 493 €)	32 710 € (2 998 €)	38 215 € (3 503 €)	43 742 € (4 010 €)	+ 5 510 € (+ 505 €)
<b>Ménages à ressources « très modestes »</b>	14 508 € (1 330 €)	21 217 € (1 945 €)	25 517 € (2 339 €)	29 809 € (2 732 €)	34 121 € (3 128 €)	+ 4 301 € (+ 394 €)

Source : ANAH, HATEIS Habitat 2017

Les aides de l'ANAH peuvent être sollicitées pour la remise en état d'un logement très dégradé ou insalubre, la rénovation énergétique (obligation d'un gain énergétique après travaux de 25%) et l'adaptation du logement permettant le maintien à domicile des propriétaires.

Le parc de logements occupés par leur(s) propriétaire(s) sur le territoire d'Estuaire et Sillon est relativement ancien puisque 41% de ce parc a été construit avant 1975 (date de la première réglementation thermique). Toutefois, cette part est inférieure à celle départementale (48%) et régionale (51%). Sur la Communauté de Communes, ce sont ainsi 4 409 logements qui peuvent, potentiellement, nécessiter des travaux d'amélioration énergétique.

**Date de construction des résidences principales occupées par leur propriétaire en 2013**



**sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon**

Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFIP 2013, HATEIS Habitat 2017

En 2013, sur la Communauté de Communes, 3 478 ménages réunissaient les conditions pour solliciter les subventions de l'ANAH, soit 32,4 % des propriétaires occupants du territoire. Cette part varie de 28% à Savenay à 42, 7% à Quilly.

### Les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH en 2013 sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

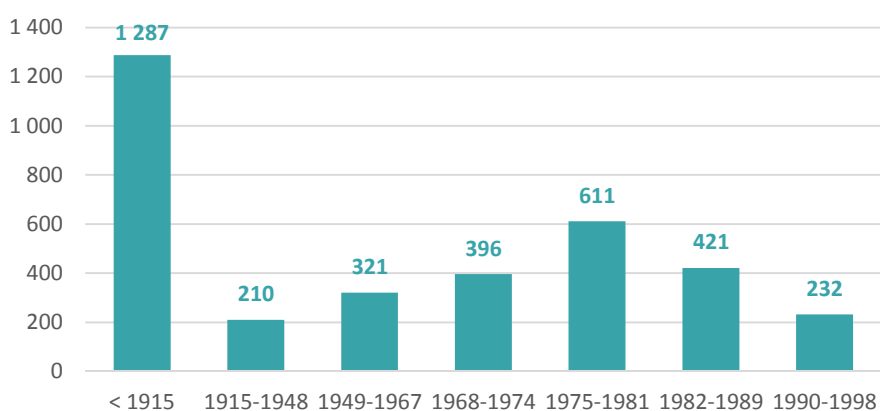
	Ménages modestes	Ménages très modestes	TOTAL	Ménages PO	Part des ménages PO éligibles
Bouée	42	63	105	297	35,4%
Campbon	187	332	519	1 202	43,2%
Chapelle-Launay	112	183	295	940	31,4%
Cordemais	128	174	302	985	30,7%
Lavau-sur-Loire	30	63	93	251	37,1%
Malville	152	175	327	951	34,4%
Prinquiau	126	190	316	1 055	30,0%
Quilly	76	113	189	443	42,7%
Saint-Étienne-de-Montluc	230	340	570	1 974	28,9%
Savenay	240	343	583	2 081	28,0%
Temple-de-Bretagne	84	95	179	551	32,5%
<b>CC Estuaire et Sillon</b>	<b>1 407</b>	<b>2 071</b>	<b>3 478</b>	<b>10 730</b>	<b>32,4%</b>
<i>Loire Atlantique</i>	<i>47 104</i>	<i>71 144</i>	<i>118 248</i>	<i>368 016</i>	<i>32,1%</i>

Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFIP, 2013, HATEIS Habitat 2017

Le parc de logements habités par les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH est plutôt ancien. En effet, 64% des propriétaires éligibles ont un logement construit avant la première « réglementation thermique » de 1975, alors que cette proportion n'est que de 41% pour le reste des résidences principales du territoire, occupées par des propriétaires occupants.

Ce seul état de fait induit un besoin de rénovation car, même si ce parc a eu des rénovations successives, une proportion significative ne répond sans doute pas aux normes thermiques d'aujourd'hui. Or, à une période de renchérissement du coût de l'énergie, ceci fragilise un peu plus ces ménages.

### Nombre de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH en 2013 selon la période de construction du logement



sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFIP, 2013, HATEIS Habitat 2017



L'âge des propriétaires occupants a souvent un impact dans la réalisation des travaux. En effet, lorsqu'elles sont trop âgées et qu'elles ont de faibles revenus, les personnes sont généralement peu disposées à réaliser des travaux, à moins que les enfants les soutiennent ou que les dispositifs soient incitatifs. Sur le territoire d'étude, 52% des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH ont plus de 60 ans, contre 59% sur le Département de la Loire Atlantique.

Le vieillissement du parc, conjugué aux ressources plus faibles des propriétaires, conforte un besoin continu d'accompagnement de ces ménages dans les bonnes pratiques en matière de travaux d'amélioration énergétique. Ces éléments, conjugués au fait qu'une grande partie de ces logements sont occupés par des personnes de plus de 60 ans conforte la nécessité de mettre en place un dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat incitatif, porté par un important programme de communication.

Sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon, la part des logements sans confort (ni baignoire, ni douche, ni WC) est relativement importante. En effet, selon la source FILOCOM, les 180 logements potentiellement inconfortables ont été recensés sur le territoire, ce qui représente 1,68 % des logements occupés par leur propriétaire. On observe une part identique à l'échelle départementale.



La base de données FILOCOM, issue des fichiers de la Direction Générale des Finances Publiques (taxe d'habitation, ...), ne retient que 3 éléments (WC, salle d'eau et chauffage central) pour analyser le confort des logements.

Il ne subsiste à l'heure actuelle que peu de logements à ne pas disposer de WC ou de salle d'eau. En revanche, ceux qui ne disposent pas de chauffage central sont plus nombreux. Pour autant, ces derniers peuvent disposer de poêles à bois, d'inserts et ne pas être si inconfortables que cela, alors que des logements équipés de chauffage central sans isolation, sans ventilation peuvent être indécents voire insalubres.

Il est nécessaire de rappeler que la notion d'inconfort ne révèle pas l'état du logement et ainsi du bien vivre des personnes vivant dans ces logements.

Par ailleurs, il est important de souligner que la mise à jour de ces données n'est pas automatique, puisqu'elle repose essentiellement sur les déclarations des ménages imposés.

En conclusion, ces données sur le niveau de confort des logements existants ne constituent qu'une base de réflexion à utiliser avec précaution.

### **353. Le logement locatif privé à loyer maîtrisé**

L'action sur le logement locatif privé s'inscrit dans un cadre plus global d'amélioration des logements et d'économie d'énergie, avec une volonté supplémentaire de maîtrise des loyers.

Ainsi, des financements incitatifs pour la rénovation des logements à loyer maîtrisé (de type logement conventionné social) sont apportés. De plus, ces subventions sur les travaux peuvent être cumulées avec différents avantages fiscaux attractifs (en zone tendue ou dans le cadre d'une intermédiation locative).

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) « Précarité Energétique – Maintien à domicile » 2016-2017 visait à améliorer 1 logement locatif dans le cadre d'un dossier « économie d'énergie ».

### **354. Les propriétaires bailleurs et les aides de l'ANAH**

Pour prétendre aux aides de l'ANAH, les propriétaires bailleurs doivent engager des travaux de rénovation énergétique permettant d'atteindre un gain énergétique après travaux de 35% ou réhabiliter un logement dégradé. Les travaux engagés doivent permettre de classer le logement après travaux, avec une étiquette « D » sur le bilan énergétique.

Le propriétaire s'engage ainsi à conventionner le logement pendant 9 ans, avec un loyer plafond et à proposer le logement à des ménages aux ressources situées en dessous d'un certain barème. Les barèmes de ressources de l'ANAH ouvrant droit à un logement locatif privé à loyer maîtrisé sont globalement calibrés sur les plafonds de revenus des logements locatifs publics. Ainsi, le loyer ANAH « très social » correspond à un logement financé en PLAI dans le parc public social, et le loyer « social » à un logement financé en PLUS dans le parc public social. Le niveau de loyer ANAH « intermédiaire » est quant à lui un peu plus élevé que son homologue dans le parc public social (PLS).

### Plafonds de ressources (revenu fiscal de référence) pour entrer dans un logement social en 2018

	PLAI / ANAH Très social (Toutes zones)	PLUS / ANAH Social (Toutes zones)	ANAH Intermédiaire (Zones B2* et C)	PLS
<b>Catégorie 1</b> 1 personne	11 167 € (1 023 € net/mois)	20 304 € (1 861 € net/mois)	27 234 € (2 496 € net/mois)	26 395 € (2 419 € net/mois)
<b>Catégorie 2</b> 2 personnes sans personne à charge (hors jeunes ménages)	16 270 € (1 491 € net/mois)	27 114 € (2 485 € net/mois)	36 368 € (3 334 € net/mois)	35 248 € (3 231 € net/mois)
<b>Catégorie 3</b> 3 personnes OU 1 +1 pers. à charge OU jeune ménage sans pers. à charge	19 565 € (1 793 € net/mois)	32 607 € (2 988 € net/mois)	43 737 € (4 009 € net/mois)	42 389 € (3 885 € net/mois)
<b>Catégorie 4</b> 4 personnes OU 1 +2 pers. à charge	21 769 € (1 995 € net/mois)	39 364 € (3 608 € net/mois)	52 800 € (4 840 € net/mois)	51 173 € (4 690 € net/mois)

\*Seule la commune de Savenay est en zone B2

Source : Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement, ANAH, HATEIS Habitat 2017

Le développement du locatif privé à loyer maîtrisé est ainsi un vecteur aussi pertinent que le développement du parc social public pour créer une offre locative à loyer modéré sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon. Aussi, ce développement peut permettre de reconquérir des logements vacants ou vétustes, et donc de ne pas consommer de foncier supplémentaire.

Selon la source FILOCOM, il est à noter que 66 logements locatifs « sans confort » ont été recensés en 2013 sur le territoire.

### 355. Le parc de résidences principales, gisement en économie d'énergie

Les économies d'énergie, et plus globalement le développement durable, sont devenues des impératifs dans l'opinion publique, mais aussi dans la législation nationale, notamment dans le cadre du Grenelle de l'Environnement (de 2007 à 2012).

Le chantier est immense car, si les logements récents sont isolés grâce aux réglementations thermiques successives, la plupart des logements existants ont des failles au niveau de l'isolation mais aussi de la ventilation, de la régulation, du chauffage et de la production de chaleur.

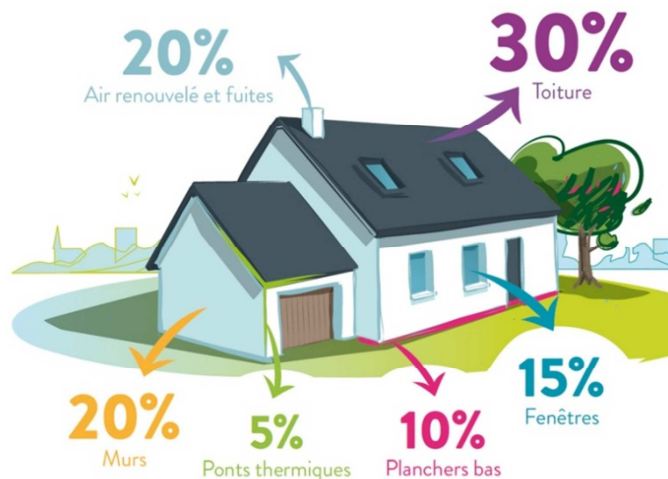
Pour inciter les particuliers à améliorer leur logement et à économiser l'énergie, différents dispositifs, en sus de l'ANAH, existent.

Afin de mieux comprendre les enjeux en termes d'économie d'énergie, il convient de rappeler les principaux postes générant des déperditions thermiques dans les logements existants.

Dans un logement, la consommation énergétique varie selon :

- l'état de l'isolation du toit et des murs qui sont les deux principales causes des pertes de chaleur ;
- l'état de l'isolation des fenêtres, dont l'influence varie selon la surface des parois vitrées ;
- l'état des installations de chauffage et du système de production d'eau chaude, et l'énergie utilisée et
- la ventilation.

L'évolution des réglementations thermiques a permis de produire des logements de mieux en mieux isolés et consommant ainsi de moins en moins d'énergie. Le parc de logements actuel est donc constitué de logements économes mais également de nombreux logements plus ou moins énergivores selon leur période de construction.

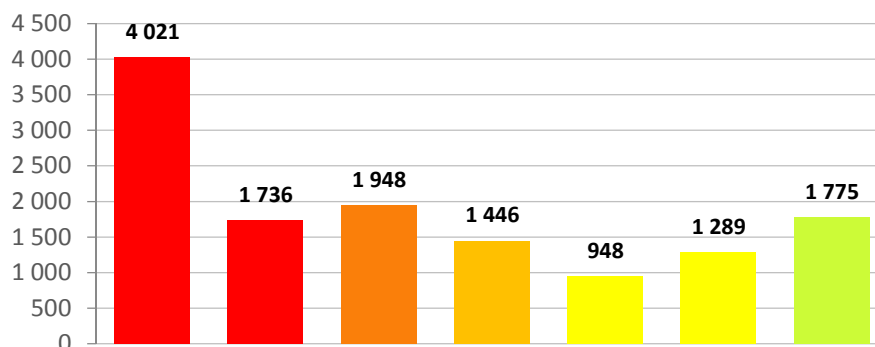


### Déperditions moyennes de chaleur pour une maison non isolée

Source : ADEME

La représentation suivante met en relation les réglementations thermiques en vigueur (souvent appliquées après un certain délai « d'appropriation ») et le parc de résidences principales en fonction de leur période de construction. Elle permet d'obtenir une image théorique de la consommation énergétique actuelle du parc de résidences principales sur le territoire.

### Evaluation énergétique théorique des résidences principales selon leur époque de construction sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon



	Avant 1948	De 1949 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	De 1990 à 1998	De 1999 à 2005	De 2006 à 2012	Après 2012
<b>Réglementation thermique en vigueur</b>	Aucune	Aucune	RT 1974	RT 1982 RT 1988	RT1988	RT2000	RT 2005	RT 2012
<b>Étiquettes énergie correspondantes</b> (si aucuns travaux d'économie d'énergie n'ont été réalisés depuis la construction)	<b>G</b>	<b>G</b>	<b>F</b>	<b>E</b>	<b>D</b>	<b>D</b>	<b>C</b>	<b>A</b>

Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFIP, 2013, HATEIS Habitat 2017

Le parc de logements représentant l'enjeu majeur en matière d'amélioration de la performance énergétique est celui construit avant 1975 car aucune réglementation thermique n'existait lors de sa construction. Sur le territoire communautaire, les logements classés en étiquette G (logements énergivores) sont nombreux (42% des résidences principales construites avant 1975). Dans ce cas, le propriétaire peut avoir besoin d'une aide à la décision afin de définir les priorités et ainsi maîtriser les coûts de travaux.

Le parc construit entre 1975 et 1990 (25% des résidences principales du territoire en 2013) est très hétérogène puisque différentes réglementations thermiques se sont succédé sur cette période. Ces logements sont généralement moins consommateurs d'énergie que ceux construits avant 1975, mais peuvent être améliorés sur le plan énergétique, même si le retour financier sera moins important que sur le parc plus ancien. Enfin, depuis 1990, et plus encore depuis 2000 et 2005, les logements sont de plus en plus économes, quand bien même des améliorations sont encore possibles. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les nouvelles constructions de logements doivent respecter la RT 2012, qui exige une consommation énergétique inférieure à 50 KWh/m<sup>2</sup> (étiquette énergie A). Dans le futur, l'objectif sera la construction de logements à énergie positive (logements produisant plus d'énergie qu'ils n'en consomment).

En matière d'équipement de chauffage, les logements plus ou moins anciens jouent à égalité avec les logements neufs : sauf cas particuliers, ils peuvent bénéficier de pompes à chaleur, de panneaux solaires, ... Généralement, c'est sur l'isolation que les problèmes techniques sont les plus complexes. Ainsi, l'isolation des murs est une question épineuse sur un logement occupé : les occupants hésitent à réduire leurs pièces, à ôter les revêtements existants (tapisseries, peintures, ...) pour isoler par l'intérieur, et l'isolation par l'extérieur reste très coûteuse.

### 356. Une multiplicité de dispositifs d'aide à l'amélioration énergétique des résidences principales

#### Le Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE)

Le Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE) remplace depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014 le Crédit d'Impôt Développement Durable (CIDD). Il s'agit d'un dispositif fiscal qui vise à aider les ménages (propriétaires ou locataires) qui réalisent des travaux de rénovation énergétique dans leur résidence principale (logement de plus de 2 ans).



Les bénéficiaires du CITE peuvent déduire de leur impôt sur le revenu 30% du montant total TTC des dépenses pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement. Le CITE s'applique dès la première action de travaux (suppression de la notion de bouquet de travaux), quel que soit le niveau de revenus du ménage, la nature et l'ampleur des travaux.

Le montant des travaux est plafonné à 8 000 € pour une personne seule, à 16 000 € pour un couple. Cette somme est majorée de 400 € par personne à charge.

Il est à noter que les conditions d'attributions et les équipements éligibles au crédit d'impôt ont été revus pour 2018.

Un taux de 30% de crédit d'impôt est appliqué au montant TTC des dépenses pour l'installation d'une chaudière à haute performance énergétique, l'installation d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable (pompe à chaleur) et pour l'isolation thermique des parois opaques (planchers bas, murs, plafonds).

Un taux de 15% est appliqué jusqu'au 30 juin 2018 au montant des dépenses éligibles (si un devis a été accepté et signé avant cette date) pour :

- L'acquisition de matériaux d'isolation thermique des parois vitrées venant en remplacement de fenêtres en simples vitrages ;
- L'acquisition d'une chaudière utilisant le fioul comme source d'énergie.

Les volets et portes d'entrée sont exclus du CITE dès le 1er janvier 2018. Il est à noter qu'en 2019, le Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique devrait être transformé en une prime, versée lors de la réalisation des travaux.

### L'Eco-Prêt à Taux Zéro

Depuis le printemps 2009, en lien avec les engagements du Grenelle de l'Environnement, l'Etat a développé le Prêt à Taux Zéro pour la rénovation thermique des résidences principales.



L'Eco-PTZ est accordé aux propriétaires (occupants ou bailleurs) ou copropriétés sans conditions de ressources, pour des logements utilisés en tant que résidence principale, achevés avant le 1<sup>er</sup> janvier 1990. Pour pouvoir prétendre à ce prêt, le propriétaire doit :

- soit s'engager à réaliser un bouquet de travaux ;
- soit améliorer la performance énergétique globale de son logement ;
- soit réhabiliter un système d'assainissement individuel.

Le montant du prêt peut atteindre 10 000 € pour des travaux d'assainissement, 20 000 € pour un bouquet d'au moins 2 travaux, ou 30 000 € pour un bouquet d'au moins 3 travaux (ou pour les projets visant la performance énergétique globale), avec une durée de remboursement allant de 3 à 15 ans maximum.

### Aide Régionale aux Economies d'Energie pour les Particuliers (AREEP)

Le Conseil Régional des Pays de la Loire a mis en place une aide destinée aux particuliers, propriétaires occupants, afin de les inciter à réaliser des travaux générant des économies d'énergie dans leur résidence principale.



L'audit thermique et énergétique du logement doit révéler que les travaux envisagés permettent d'améliorer d'au moins 40% sa performance énergétique globale (exprimée en kWhep/m<sup>2</sup> par an). Et les travaux doivent au minimum correspondre à deux typologies de travaux suivants :

#### Typologies des travaux éligibles à l'AREEP

1	Isolation de la toiture
2	Isolation des sous-sols
3	Isolation des murs donnant sur l'extérieur
4	Remplacement des ouvertures donnant sur l'extérieur
5	Système de chauffage ou de production d'eau chaude
6	Ventilation mécanique contrôlée

Les foyers disposant d'un revenu fiscal de référence inférieur au seuil « Très Modeste » défini par l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) peuvent prétendre à une aide forfaitaire de 4 000 €.

## Le Programme « Habiter Mieux »

Dans le cadre du grand emprunt « Investissements d'avenir », l'Etat a lancé le programme « Habiter Mieux » destiné aux propriétaires occupants, sous conditions de revenus, souhaitant réaliser des travaux de rénovation thermique. Le programme est géré par l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH).



Afin de bénéficier de ces subventions, le propriétaire occupant doit :

- Etre éligible aux aides de l'ANAH (conditions de ressources, logement de plus de 15 ans, ...)
- Réaliser des travaux permettant un gain énergétique d'au moins 25%.

### 357. L'assainissement individuel et le SPANC

La Directive Européenne du 21 mai 1991 relative aux eaux résiduelles urbaines a fixé des enjeux en matière environnementale ; elle a pour but de protéger les milieux aquatiques contre une détérioration due aux rejets de ces eaux. La loi sur l'eau de 1992 est la transcription de ce texte en législation française. Elle oblige les collectivités locales à mettre en place un service chargé de contrôler les installations d'assainissement non collectif.

Sur le territoire intercommunal, les communes ont transféré la compétence Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) à la Communauté de Communes.

Les missions du SPANC sont les suivantes :

- Pour les installations neuves ou à réhabiliter : examen de la conception, vérification de l'exécution ;
- Pour les autres installations : vérification du fonctionnement, de l'entretien et des éventuels risques.

Ainsi, sur les 3 160 installations contrôlées par le SPANC, près d'un tiers des propriétaires ont une obligation de mise aux normes et 40% des installations présentent des dysfonctionnements majeurs qui devront être résolus, dans le cadre d'une vente du bien concerné.

L'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) peut soutenir financièrement la mise aux normes des assainissements non collectifs des ménages « très modestes » dès lors que l'Agence de l'Eau octroie des subventions aux demandeurs. L'Agence de l'Eau Loire-Bretagne n'alloue pas actuellement de subventions pour ce type de dossiers sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon.

#### SYNTHÈSE

- Un PIG « Précarité énergétique – Maintien à domicile » sur la période 2016-2017 aux résultats satisfaisants (89 logements de propriétaires occupants améliorés)
- Un PIG « Insalubrité » sur le Département jusqu'en mai 2018
- 32,4% des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH en 2013 et 64% d'entre eux occupent un logement construit avant la première réglementation thermique (1975)
- Près de 250 logements potentiellement inconfortables recensés sur le territoire en 2013
- ⇒ **Accompagner les propriétaires occupants et bailleurs dans l'amélioration de leur logement**
- ⇒ **Intensifier l'information sur les aides existantes**
- ⇒ **Améliorer le parc de logements existants**

## 36- Des structures adaptées aux personnes âgées et handicapées

---

En 2014, 18,5% de la population de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon a plus de 60 ans et 6,3% a plus de 75 ans (soit 2 366 personnes). Si cette part est moins élevée qu'à l'échelle départementale (22,7% de plus de 60 ans), l'INSEE prévoit un vieillissement de la population dans les années à venir. D'après le modèle de projections OMPHALE 2017, le taux de croissance annuel moyen des plus de 65 ans à l'horizon 2050 serait de +1,78%/an en Région Pays de la Loire. En Loire-Atlantique, cette catégorie de la population représenterait 25% de la population totale en 2050 (contre 16,2% en 2013). Aussi, il est nécessaire de proposer des structures adaptées aux besoins de cette population et ainsi lui permettre de rester sur le territoire. Les personnes handicapées sont intégrées à cette partie car elles peuvent présenter un besoin en adaptation et en services similaire.

### 361. L'enquête du service Habitat de l'ex Communauté de Communes Loire et Sillon

En 2014, le service Habitat de l'ex Communauté de Communes Loire et Sillon a réalisé une étude auprès des personnes âgées du territoire. Les objectifs étaient de connaître le type de logement occupé, le type et la fréquence des relations sociales et de cerner leur ressenti concernant l'accessibilité aux commerces et aux services pour, à terme, adapter l'offre d'habitat de ce public.

Dans ce cadre, un questionnaire a été envoyé à 2 000 ménages de plus de 60 ans ; le nombre de retours s'élève à 19,7%, soit 393 questionnaires. 95% des répondants vivent dans une maison individuelle et 89% en sont propriétaires.

Cette étude ne portant que sur une partie de l'actuelle Communauté de Communes Estuaire et Sillon, seules les principales conclusions seront présentées ci-dessous.

Concernant les difficultés dans le logement, 38,9% des répondants rencontrent des difficultés dans leur logement. Celles-ci reposent principalement sur la taille du terrain inadaptée, l'éloignement des services et des commerces, et l'accessibilité au logement (étage, marches, etc.). L'enquête révèle de façon logique que les difficultés augmentent avec l'âge.

Sur le thème des difficultés liées à l'accessibilité et à l'isolement, on peut retenir que la localisation du logement (ex : éloignement du bourg) peut constituer un frein à la mobilité. De plus, 83,6% des répondants estiment l'accessibilité aux commerces et services « très facile » ou « facile » et 16,4% la considèrent « difficile » ou « très difficile ».

Parmi les attentes des personnes âgées du territoire, on peut noter que 54,8% des répondants expriment la volonté de ne pas changer de logement à l'avenir. Par ailleurs, 40,9% des répondants ont déjà réalisé des travaux dans leur logement pour l'adapter à leurs besoins (remplacement de la baignoire par une douche pour la majorité des ménages). Enfin, plus les ménages vieillissent, plus ils souhaiteraient s'installer dans une maison de retraite ou une résidence (en cas de changement de logement).



## 362. Les services aux personnes âgées

### Le Centre Local d'Information et de Coordination

Le Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC) est une structure d'accueil et d'informations qui s'adresse aux plus de 60 ans. Il permet de renseigner les seniors sur leurs droits et les dispositifs qui leur sont destinés.

Le Département de Loire-Atlantique dispose de 21 CLIC. La structure en charge du territoire d'étude est le CLIC du Pays de Pontchâteau Saint Gildas des Bois et Loire et Sillon. Elle étend son activité aux 8 communes appartenant à l'ex Communauté de Communes Loire et Sillon, mais aussi à des communes dites « hors territoire » parmi lesquelles figurent Cordemais et Le Temple-de-Bretagne.

En 2016, 73,8% de l'activité du CLIC concernait des personnes âgées de 75 ans et plus. La tranche d'âge la plus aidée par la structure est celle des 75-84 ans (39%).

A noter également que depuis le 1er septembre 2016, le CLIC du secteur accueille les personnes en situation de handicap sans critère d'âge.

Le nombre de personnes aidées sur l'ex Communauté de Communes Loire et Sillon est de 235, soit 34% de l'activité du CLIC. La hausse de la part d'activité sur ce secteur comparativement à l'autre peut s'expliquer par l'ouverture plus récente du CLIC sur Loire et Sillon (2013 contre 2009 sur Pontchâteau).

#### Bilan chiffré des aides apportées par le CLIC du Pays de Pontchâteau Saint Gildas des Bois et Loire et Sillon

	2015	2016
Nombre total de personnes aidées	743	688
<i>Dont ex Communauté de Communes Loire et Sillon</i>	217	235
Nombre de nouvelles personnes aidées	404	328
Nombre de nouveaux dossiers de demande	1 107	1 060
Nombre total d'entretiens (avec personnes âgées, familles, professionnels)	3 701	5 324

Source : Bilan d'activités du CLIC du Pays de Pontchâteau Saint Gildas des Bois et Loire et Sillon, HATEIS Habitat 2017

La majorité des demandes d'aides provient des professionnels. En 2016, 201 professionnels ont sollicité le CLIC du Pays de Pontchâteau Saint Gildas des Bois et Loire et Sillon.

#### Origine des demandes d'aides au CLIC du Pays de Pontchâteau Saint Gildas des Bois



## et Loire et Sillon en 2016

Source : Bilan d'activités du CLIC du Pays de Pontchâteau Saint Gildas des Bois et Loire et Sillon, HATEIS Habitat 2017

La majorité des personnes ont bénéficié d'une aide portant sur l'accès aux droits (allocation personnalisée d'autonomie, plan d'actions personnalisé, aide administrative, aide financière, etc.). Ensuite, il s'agit d'aides sur la vie à domicile (adaptation au logement, téléassistance, portage de repas, etc.).

### Types d'aides apportées par le CLIC du Pays de Pontchâteau Saint Gildas des Bois et Loire et Sillon en 2016

Types d'aides	Nombre d'aides
Accès aux droits	2 300
Vie à domicile	912
Structure d'accueil pour personnes âgées	180
Offre de soins	74
Non renseigné	6
Nombre total d'aides	3 472

Source : Bilan d'activités du CLIC du Pays de Pontchâteau Saint Gildas des Bois et Loire et Sillon, HATEIS Habitat 2017

En 2018, les services du CLIC seront étendus à l'ensemble de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon, avec la création d'une permanence au centre médico-social de Saint-Etienne-de-Montluc.

### L'Aide à Domicile

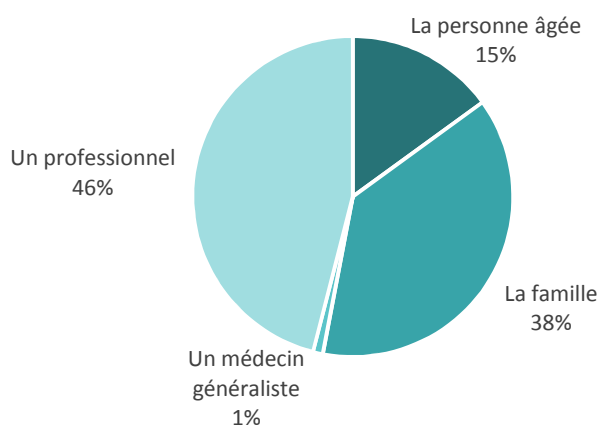
L'ADMR (anciennement Aide à Domicile en Milieu Rural) est un réseau associatif d'aides à la personne. Il accompagne notamment les personnes âgées et en situation de handicap dans les actions quotidiennes telles que le ménage, les courses, la préparation et la livraison des repas, etc. La prise en charge de ces personnes en perte d'autonomie permet de retarder leur entrée dans des établissements spécialisés.

La Communauté de Communes Estuaire et Sillon comprend une maison des services à Saint-Etienne-de-Montluc.

### Le Centre Communal d'Action Sociale

Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) est l'interlocuteur privilégié pour les questions d'ordre social. Il intervient auprès de différents publics, dont les personnes âgées.

Par exemple, le CCAS de Savenay prend en charge les frais d'hébergement en établissement, les prestations d'aide à domicile, l'Allocation Personnalisée à l'Autonomie (APA), etc. La structure propose également un



service d'aide à domicile afin de faciliter la vie quotidienne et de favoriser l'autonomie des personnes âgées.

Chaque commune du territoire intercommunal dispose d'un CCAS, dont les services proposés peuvent varier.

### 363. Les structures d'accueil pour personnes âgées

La Communauté de Communes Estuaire et Sillon dispose d'une capacité d'accueil en hébergements pour personnes âgées de 482 places pour 7 structures (1 hôpital, 2 villages retraite et 4 EHPAD).

#### Les structures d'accueil pour personnes âgées sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

Commune	Résidence	Type	Nb de places
Campbon	Saint-Martin	EHPAD	79
Cordemais	Le Prieuré	EHPAD	91 (dont 7 places en unité personnes désorientées)
	-	Village retraite / Logements autonomes	18
Malville	Les jardins de Kerwall	Village retraite / Logements autonomes	16
Saint-Etienne-de-Montluc	Le Sillon	EHPAD	60 (dont 12 places en pôle activités et soins adaptés)
Savenay	Loire et Sillon	Hôpital	167 (dont 24 places pour personnes désorientées)
	Les Tilleuls	EHPAD	51

Source : Conseil Départemental de Loire-Atlantique, HATEIS Habitat 2017

Le taux d'équipement en lits d'hébergement de la Communauté de Communes est relativement élevé avec 20,4 lits pour 100 habitants de plus de 75 ans.

### 364. Les services spécifiques aux personnes handicapées

#### Le Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics

Afin de faciliter l'intégration des personnes handicapées et de leur permettre de participer pleinement à la vie sociale, culturelle, éducative et professionnelle, la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées oblige l'ensemble des communes à élaborer un Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE). Le PAVE doit notamment rendre accessible les circulations piétonnes et les aires de stationnement automobile.

En juin 2016, toutes les communes de la Communauté de Communes avaient adopté leur PAVE, à l'exception de Prinquiau dont l'élaboration était terminée mais non adoptée.

#### La Commission Intercommunale pour l'Accessibilité (CIA)

La Communauté de Communes Estuaire et Sillon s'est également dotée d'une Commission Intercommunale pour l'Accessibilité.

Celle-ci exerce 4 missions :

- ✓ Elle dresse le constat de l'état d'accessibilité du cadre bâti existant, de la voirie, des espaces publics et des transports ;
- ✓ Elle établit un rapport annuel présenté en conseil municipal ou communautaire ;
- ✓ Elle fait toutes propositions utiles de nature à améliorer la mise en accessibilité de l'existant ;
- ✓ Elle organise un système de recensement de l'offre de logements accessibles aux personnes handicapées.

### 365. Les structures d'accueil pour personnes handicapées

L'ESAT-Foyer La Soubretière est un établissement public médico-social autonome qui accueille les adultes en situation de handicap. Il s'agit du principal équipement de ce type sur le territoire intercommunal.

#### Capacité d'accueil de l'ESAT et des Foyers de La Soubretière à Savenay

Type	Capacité d'accueil (nb de places)
ESAT	125
Foyer d'accueil médicalisé	27
Foyer de vie	56 (+ 3 places en accueil temporaire)
Foyer d'accueil et d'hébergement	28
Service d'Accompagnement à la Vie Sociale	36
Maison d'Accueil Spécialisée	45
Logements accompagnés	11
Cellule d'Appui au Parcours Individualisé du Jeune Handicapé (CAPIJH)	10
<b>TOTAL</b>	<b>338</b>

Source : Annuaire Sanitaire et Social, HATEIS Habitat 2017

Si l'on compare la capacité d'accueil totale de ces structures sur Estuaire et Sillon avec celles de deux territoires voisins (le Pays de Pontchâteau et Erdre et Gesvres), elle s'avère plus élevée sur le territoire étudié. En effet, sur le pays de Pontchâteau, les 5 structures présentes permettent d'accueillir 126 personnes (pour une population totale de 34 808 habitants en 2015) ; sur Erdre et Gesvres, elles disposent d'une capacité de 127 places (pour 60 180 habitants en 2015). Toutefois, ces structures sont concentrées sur la commune de Savenay.

### 366. L'adaptation du parc de logements existants

Avec le vieillissement de la population, les enjeux liés à la perte d'autonomie des personnes âgées sont de plus en plus prégnants. Dans ce contexte, il s'avère nécessaire d'adapter les logements existants aux handicaps de l'âge et de la vie.

La Maison Départementale pour les Personnes Handicapées (MDPH) dont le siège se situe à Orvault est le guichet unique d'information et de coordination de certaines démarches pour les personnes handicapées et leurs familles. Elle réunit différents partenaires, dont l'ANAH, qui peuvent, au-delà des interventions classiques, proposer des aides matérielles, techniques et financières complémentaires. Elle emploie notamment des médecins, des assistants sociaux, ou encore un ergothérapeute chargé de travailler sur la compensation du handicap dans le domaine du logement.

Parallèlement aux travaux d'adaptation opérés dans le parc privé, les initiatives publiques en vue de développer l'offre en logements adaptés au maintien à domicile se multiplient.

SYNTHESE

- Une offre en structures dédiées pour les personnes âgées adaptée : 7 structures avec une capacité d'accueil de 482 places
  - Un rôle important joué par le CLIC
  - Une offre élevée en structures pour personnes handicapées : 338 places (pour 37 575 hab.)
- ⇒ Favoriser le maintien à domicile par l'amélioration du parc
- ⇒ Maintenir l'offre en structures pour personnes âgées et handicapées

## 37- Une offre de logements pour les jeunes en réflexion

La présence des jeunes de moins de 30 ans reflète le dynamisme du territoire, et notamment sa vitalité démographique. En effet, cette tranche d'âge correspond aux étudiants, aux jeunes travailleurs mais aussi aux jeunes ménages qui commencent à fonder une famille.

En 2015, l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (URHAJ) Pays de la Loire a réalisé une étude sur le logement des jeunes sur le territoire des Communautés de Communes de Loire et Sillon, Pays de Pontchâteau/Saint-Gildas-des-Bois et Cœur d'Estuaire. Cette étude porte sur les 15-29 ans, tranche d'âge faisant référence à l'INSEE. Le nombre de jeunes concernés sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon étaient alors de 5 484 personnes, soit 15,5% de la population.

Cette tranche d'âge est assez complexe du fait qu'elle regroupe des situations très variées : jeunes salariés, jeunes en formation, jeunes en apprentissage. Aussi, ce public a des besoins variés en hébergement.

L'étude fait apparaître plusieurs constats majeurs :

- La production de logements entre 1999 et 2011 porte principalement sur de grands logements (75,7% de T4 et plus sur l'ensemble du territoire) ;
- Le territoire comprend peu de petits logements (T1 et T2), lesquels représentent 8,6% du parc total de logements ;
- Le parc immobilier est relativement cher et inadapté à un public précaire ;
- Le territoire enregistre 805 demandes de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2015, dont 161 dont le chef de famille a moins de 30 ans (soit 20%) ; la majorité des demandes concerne les communes de Savenay, Pontchâteau et Saint-Etienne-de-Montluc.

Le logement « idéal » de cette tranche d'âge est un logement de type 2 à loyer modéré. De plus, le prix et la localisation du bien sont des critères majeurs dans le choix du logement.

De manière générale, la demande de logements est supérieure à l'offre proposée sur le territoire. Le parc de logements est inadapté à la demande et il subsiste un réel manque d'information et d'accompagnement de la part des professionnels dans la recherche de logements.

L'étude fait apparaître 4 préconisations majeures :

1. Faciliter l'accès et le maintien dans le logement avec la création de permanences AIO (Accueil Information Orientations) ;
2. Créer un Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) à Savenay ;
3. Déployer un dispositif de logements chez l'habitant sur tout le territoire communautaire, bien qu'avec des degrés d'effort plus ou moins important ;
4. Créer des logements d'installation.

D'après le dernier recensement, les 15-29 ans de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon représentent 14,8% de la population locale. Il va donc être nécessaire d'assurer un suivi pour s'assurer de la mise en place des différentes préconisations.

SYNTHÈSE

- Un parc de logements inadapté aux jeunes (manque de logements de T1 et T2 et de logements « temporaires » notamment)
- Un manque d'information et d'accompagnement des jeunes
- ⇒ **Assurer un suivi des actions préconisées**
- ⇒ **Proposer une offre en logements et en hébergements temporaires adaptés aux jeunes**

## 38- Une offre limitée de logements pour personnes défavorisées

La politique d'hébergement et de logement en faveur des personnes défavorisées est définie à travers des plans départementaux.

Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de Loire-Atlantique 2016-2020, élaboré par les services de l'Etat et le Département, a été approuvé par arrêté le 26 août 2016.

Le PDALHPD porte sur les personnes dépourvues de logement, menacées d'expulsion, ou se trouvant dans des conditions précaires d'hébergement. L'objectif est de leur favoriser l'accès à un logement décent et de pouvoir s'y maintenir de façon durable.

Il a été construit autour de 3 axes :

- Développer et territorialiser l'offre pour faciliter l'accès au logement de droit commun ;
- Optimiser l'orientation et l'accompagnement vers le logement ;
- Garantir le maintien dans un logement décent et adapté.

### 381. Les structures d'hébergement pour les personnes défavorisées

Rares sont les personnes sans domicile fixe circulant sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon. Toutefois, le territoire propose plusieurs structures d'accueil ou d'hébergement à destination des personnes défavorisées.

#### Les structures d'hébergement pour personnes défavorisées sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

Commune(s) d'hébergement	Structure	Type	Nb de places
La Chapelle-Launay et Savenay	Les 2 Vallées 44	HEBACC (hébergement accompagné)	10
Savenay	Le Rocher	Maison relais	23 (22 logements sociaux et 1 logement d'urgence)
Savenay	Les Mésanges	Résidence accueil	15
Campbon, Prinquiau, Saint-Etienne-de-Montluc et Savenay	Le Coteau	Logements d'urgence	5

Source : Association Les Eaux Vives, HATEIS Habitat 2017

Ces différentes structures d'hébergement sont gérées par l'association Les Eaux Vives, dont le parc s'étend au-delà des frontières de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon.

Selon le rapport d'activités 2017 de l'association transmis par M. JEGO, directeur du Pôle Hébergement et Logement, 34 ménages ont été accueillis au cours de l'année sur l'ensemble des logements temporaires détenus par Les Eaux Vives. Il s'agit majoritairement d'hommes seuls ou de femmes avec enfants, et dont la tranche d'âge varie entre 30 et 50 ans. Leur situation professionnelle est précaire ; seuls 6 bénéficiaires avaient un emploi stable en 2017. Les principaux motifs de leur demande sont les ruptures conjugales, la fin d'un hébergement et l'expulsion locative.

Les 5 logements d'urgence présentent un turn-over important ; les périodes sans occupation sont donc généralement courtes.

Pour qu'une demande puisse être validée, il est nécessaire que le ménage remplisse certaines conditions financières (dont les critères établis par le Fonds de Solidarité Logement) et de situation. La durée d'hébergement dans le logement est de 1 mois, renouvelable 9 fois. Néanmoins, au terme de cette période, le dossier est soumis à un réexamen et le délai peut être prolongé selon la situation et le projet de la personne.

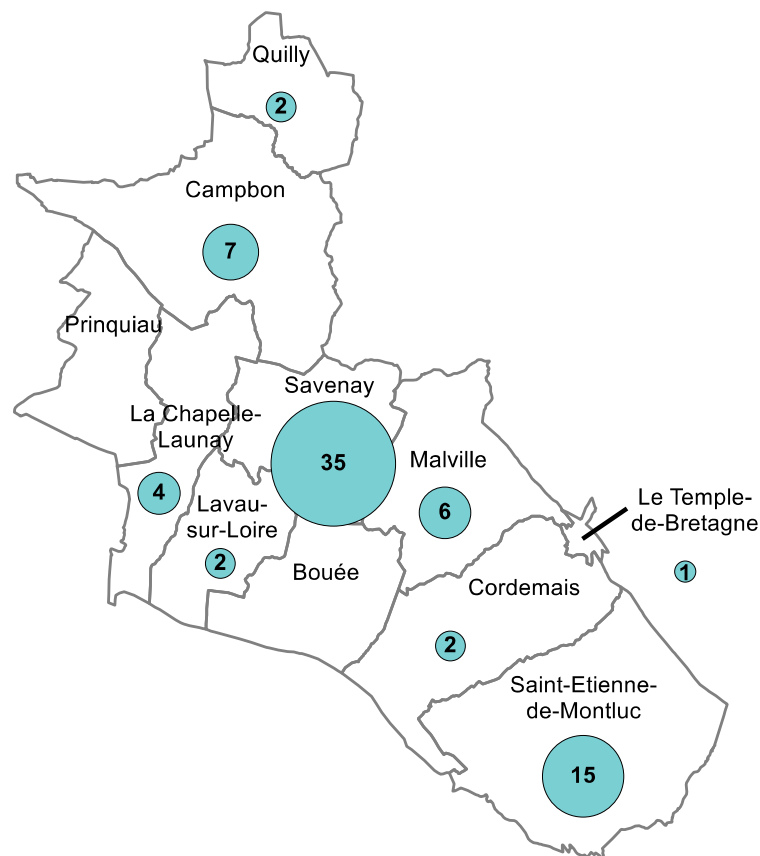
Aujourd'hui, l'association souligne un manque certain de logements temporaires, mais le développement du parc n'est pas évident en raison du faible patrimoine disponible et des coûts de financements à engager. De plus, le FSL ne s'adresse pas aux personnes n'ayant aucune ressource ou des ressources temporaires. Cela exclut donc de fait les jeunes de moins de 25 ans n'ayant pas de travail et dont les ressources sont pérennes. Or, cela pose un vrai problème pour ce public, dont la demande est grandissante et les structures d'hébergement limitées.

### 382. Le parc de logements locatifs très sociaux

Le parc locatif « très social » des bailleurs publics comptait, en 2015, 74 logements sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon, soit 7,7% du parc total de locatifs publics. Il s'agit de logements financés en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

Les logements « très sociaux » sont répartis sur 9 des 11 communes de la Communauté de Communes. Compte tenu des revenus des locataires installés dans ces logements et du manque fréquent d'autonomie en termes de transports, ces logements sont construits de préférence dans les communes présentant les meilleurs niveaux d'équipements et de services. Ainsi, on observe une part importante de logements locatifs « très sociaux » sur Savenay (35 logements) et sur Saint-Etienne-de-Montluc (15 logements).

#### Localisation du parc de logements « très sociaux » en 2015



sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon





### 383. Le logement indigne

*« La notion d’habitat indigne recouvre l’ensemble des situations d’habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine. Cette notion recouvre les logements, immeubles et locaux insalubres, locaux où le plomb est accessible (saturnisme), immeubles menaçant ruine, hôtels meublés dangereux, habitats précaires, et dont la suppression ou la réhabilitation relève des pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets. » (Source : Ministère de l’Ecologie)*

En Loire-Atlantique, le parc de logements privés potentiellement indignes est important. Aussi, un pôle départemental, copiloté par l’Etat et le Département, a été créé à cet effet le 1<sup>er</sup> janvier 2011. La lutte contre l’habitat indigne étant devenue une priorité pour la politique de l’habitat en Loire-Atlantique, un plan départemental d’une durée de 5 ans a été approuvé le 27 juillet 2011.

A l’échelle intercommunale, l’ex Communauté de Communes Loire et Sillon, en collaboration avec l’Etat et l’ANAH, ont décidé de mettre en place en PIG (Projet d’Intérêt Général) comportant deux volets d’action :

- La lutte contre la précarité énergétique ;
- L’aide au maintien à domicile.

Ce dispositif, qui vise à soutenir les ménages pour les travaux d’économie d’énergie et le maintien à domicile, peut permettre de faciliter le repérage de l’habitat indigne ou insalubre. Celui-ci a été établi pour une durée de deux ans, du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 31 décembre 2017.

En parallèle, le Département a également mis en place un PIG insalubrité pour une durée de deux ans, du 2 mai 2016 au 1<sup>er</sup> mai 2018. Ce dernier vise à optimiser le repérage et le traitement des situations avérées d’habitat indigne ou dégradé, en incitant le maximum de propriétaires à effectuer les travaux d’amélioration nécessaires pour que les logements concernés offrent les conditions voulues de confort, de sécurité, d’hygiène ou encore d’économies de charges.

## Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

Dans les années 2000, le Ministère du logement a développé des indicateurs afin d'évaluer le logement potentiellement indigne dans le parc privé. Ce fichier est construit à partir du croisement de 2 données statistiques : le classement cadastral du logement (qualifiant l'état et le niveau de confort) et le niveau de revenus du ménage occupant.



Ce croisement statistique n'a pas vocation à identifier précisément la localisation de logements indignes mais à évaluer l'existence possible de logements indignes sur un secteur (communauté de communes, communes). C'est pourquoi ces chiffres sont à traiter avec prudence : la réalité est souvent surévaluée notamment, parce que le classement cadastral n'est pas forcément mis à jour.

### Définition du Parc Privé Potentiellement Indigne depuis 2010

Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) =		
	PPPI de catégorie 6 « ordinaire »	PPPI de catégories 7 « médiocre » et catégorie 8 « très médiocre »
<b>Etat du logement</b>	Résidences principales privées occupées de catégorie 6 : « Qualité de construction courante, matériaux habituels dans la région, mais durabilité moyenne, conditions d'habitabilité normales, mais dimension des pièces réduites, et absence à l'origine assez fréquente des locaux d'hygiène dans les logements anciens »	Résidences principales privées occupées de catégorie cadastrale 7 ou 8 : « Qualité de construction médiocre, matériaux bon marché, logement souvent exigu en collectif, absence très fréquente de locaux d'hygiène » Ou « Aspect délabré, qualité de construction particulièrement délabré Ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité »
<b>Revenus du ménage</b>	Dont les occupants ont un revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté	Dont les occupants ont un revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté

Source : ANAH, Note méthodologique relative au PPPI

En 2013, le parc privé potentiellement indigne représenterait 433 logements sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon, soit 3,4% des résidences principales. Entre 2009 et 2013, le PPPI a diminué à l'échelle intercommunale (522 logements en 2009 contre 433 en 2013) comme à l'échelle départementale (23 035 logements en 2009 contre 19 127 en 2013), soit une évolution de -17%.

46% des logements potentiellement indignes de l'EPCI sont classés dans les catégories 7 ou 8, signifiant un état de dégradation très important, nécessitant des travaux de réhabilitation plus conséquents.

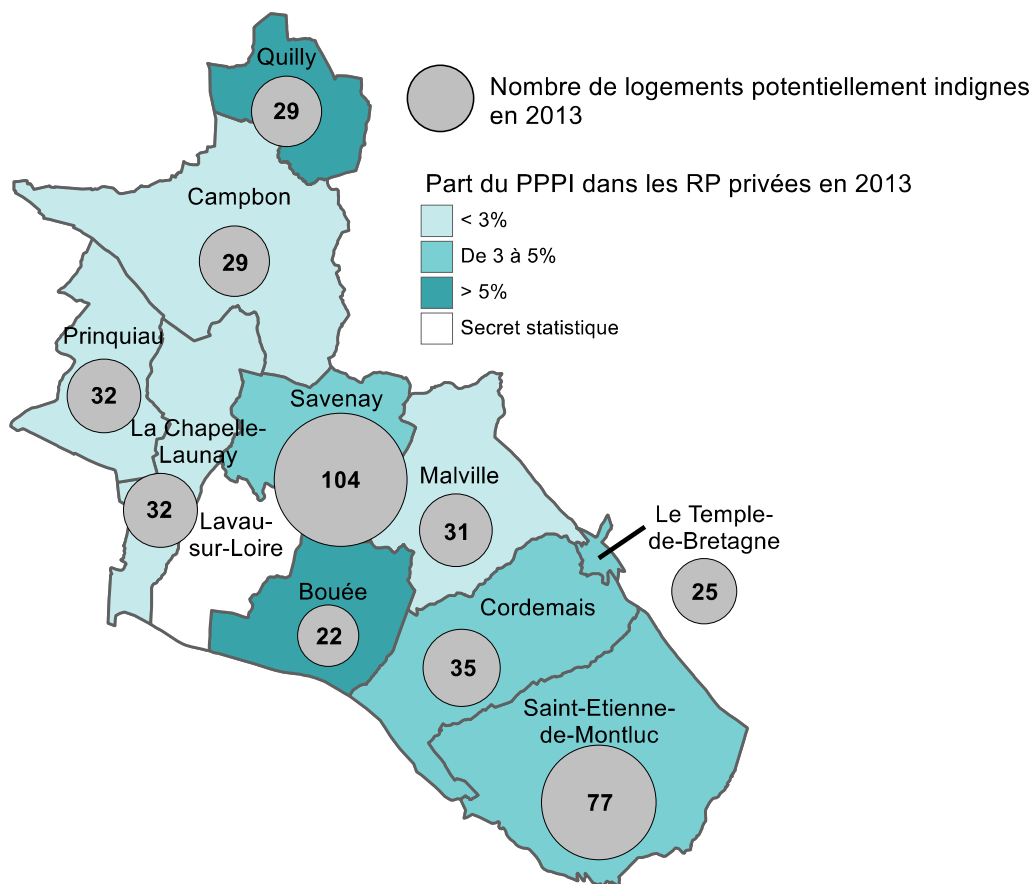
### Les logements privés potentiellement indignes en 2013 sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

	Nombre RP occupées par leur propriétaire	RP occupées par un locataire privé	Nombre RP Privées	Nombre PPPI	% des RP privées
Catégorie 6	-	-	-	234	1,8%
Catégorie 7 ou 8	-	-	-	199	1,6%
<b>TOTAL</b>	<b>10 746</b>	<b>1 977</b>	<b>12 723</b>	<b>433</b>	<b>3,4%</b>
Loire-Atlantique	<b>369 975</b>	<b>139 014</b>	<b>508 989</b>	<b>19 127</b>	<b>3,8%</b>

Source : FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah, 2013

Si l'on exclut la commune de Lavau-sur-Loire pour laquelle les valeurs restent secrètes, le taux de logements potentiellement indignes varie de 2% pour Campbon à 6,5% pour Bouée.

### Répartition des logements privés potentiellement indignes en 2013



sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

Source : FILOCOM, MEDDE d'après DGFiP, traitement CD ROM PPPI Anah, 2013, HATEIS Habitat 2017

59% des logements potentiellement indignes sont occupés par leur propriétaire et 41% par des locataires. 71% des logements ont été construits avant 1949, ce qui peut expliquer en partie leur place dans le PPPI.

#### SYNTHESE

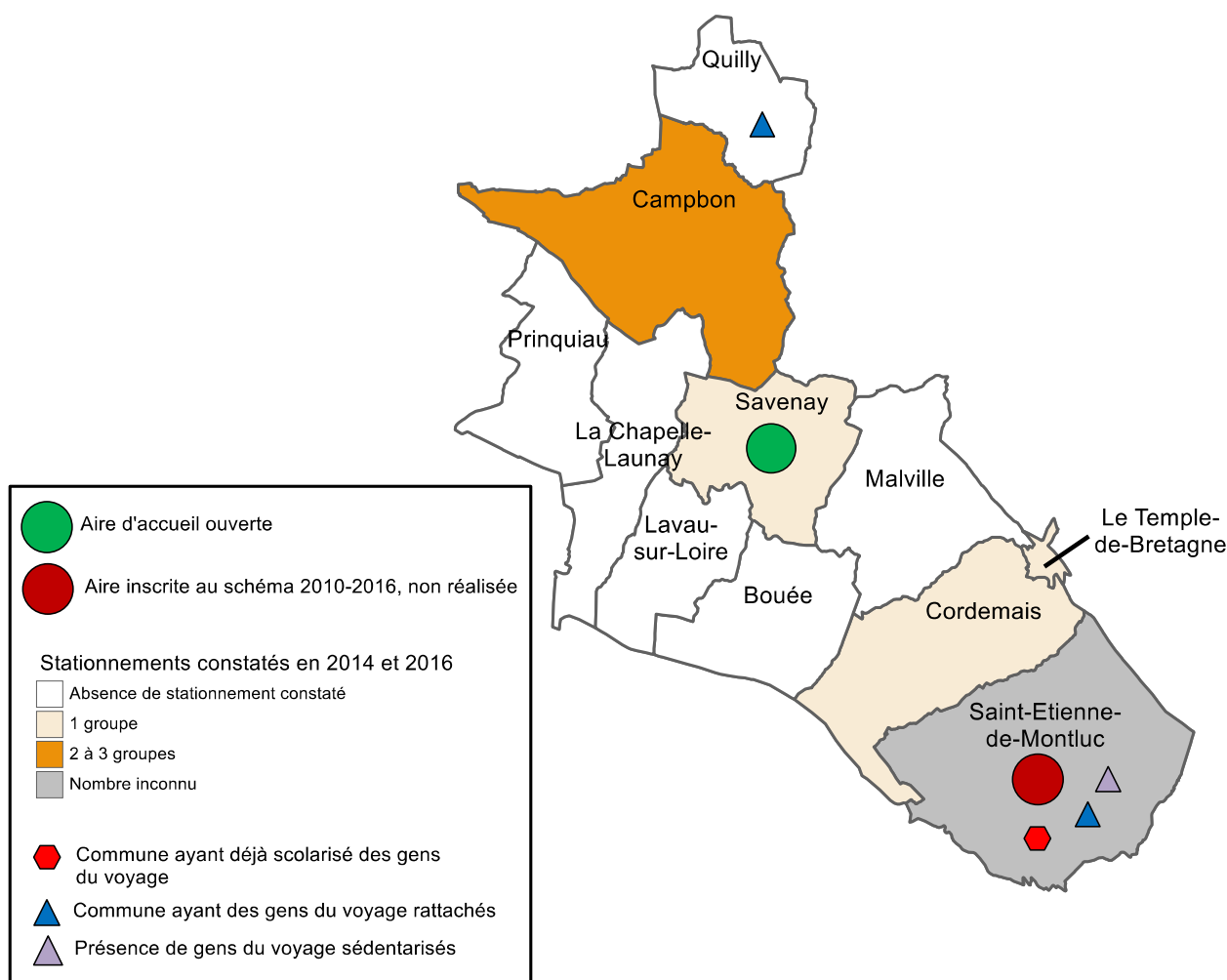
- Des structures pour personnes défavorisées présentes sur le territoire (dont 5 logements d'urgence gérés par le Coteau)
  - Un parc locatif « très social » des bailleurs publics peu développé : 74 logements, soit 7,7% du parc locatif social
  - 433 logements privés potentiellement indignes en 2013, soit 3,4% des résidences principales privées
- ⇒ **Développer le parc de logements « très sociaux »**
- ⇒ **Améliorer le parc de logements indignes**

## 39- Un hébergement limité pour les gens du voyage

L'hébergement des gens du voyage s'impose depuis plusieurs années aux collectivités. En effet, la loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000, déclare, dans son article 1<sup>er</sup>, que les communes doivent, au nom de la solidarité nationale, participer à l'accueil des gens du voyage « qui circulent en France et dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles ». Elle impose ainsi aux communes de plus de 5 000 habitants, la réalisation d'aires d'accueil.

La révision du schéma départemental d'accueil des gens du voyage de Loire-Atlantique permet de faire un bilan de la situation actuelle et de fixer les orientations pour le nouveau programme 2018-2023.

### Stationnements illicites et présence de gens du voyage sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon



Source : Révision du schéma départemental d'accueil des gens du voyage – Orientations 2018-2023, HATEIS Habitat 2017

Sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon, seule la commune de Savenay dispose d'une aire d'accueil actuellement ouverte. Celle-ci a accueilli 48 personnes en 2016 (contre 73 en 2015).

### Fréquentation de l'aire d'accueil de Savenay

Année	Nb de personnes accueillies	Nb total de ménages accueillis	Durée moyenne de séjour
2016	48	24	3 mois
2015	73	43	3 mois

Source : Révision du schéma départemental d'accueil des gens du voyage – Orientations 2018-2023

En 2015, le taux d'occupation de l'aire de Savenay était de 64% ; 5 places étaient disponibles en moyenne sur l'année. Cette même année, 57% des gens du voyage ont séjourné plus de 6 mois sur l'aire.

De plus, 5 stationnements illicites ont été recensés sur le territoire d'Estuaire et Sillon, lesquels sont situés sur les communes de Campbon, Cordemais, Saint-Etienne-de-Montluc, Savenay et Le Temple-de-Bretagne.

Afin d'accueillir les groupes de passage ainsi que les personnes stationnant illicitement, la préfecture souhaite permettre l'accès à des logements adaptés aux gens du voyage installés de manière quasi annuelle. De plus, la présence de familles sédentarisées sur le secteur peut amener des stationnements de groupes venant rendre visite à leurs proches. En 2016, 5 ménages étaient ancrés sur l'aire du secteur.

La préfecture prévoit également la réalisation d'une nouvelle aire d'accueil à Saint-Etienne-de-Montluc, aire prescrite dans le schéma départemental 2010-2016. Celle-ci disposera d'une capacité d'accueil de 16 places, et permettra de répondre aux différentes problématiques évoquées précédemment.

A noter que l'intercommunalité s'est dotée de la compétence générale « aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage » lors de sa création au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

#### SYNTHESE

- Une aire d'accueil ouverte pour les gens du voyage à Savenay
  - 5 stationnements illicites recensés sur le territoire
  - Une nouvelle aire d'accueil prévue sur Saint-Etienne-de-Montluc (16 places)
- ⇒ **Veiller à l'ouverture de la deuxième aire d'accueil du territoire**

## 310- Des hébergements touristiques diversifiés

Située à proximité de l'estuaire de la Loire, la Communauté de Communes profite de cet attrait pour attirer la population touristique. Toutefois, il ne s'agit pas d'un territoire touristique en tant que tel, comme peuvent l'être les territoires littoraux.

En 2017, le territoire intercommunal comprenait 53 structures d'hébergement touristique, avec une capacité de 1 122 lits marchands. Additionnés aux lits non marchands (résidences secondaires), le territoire disposait de 2 472 lits touristiques, soit seulement 0,5% de la capacité d'accueil du Département.

Les structures d'hébergement marchand se répartissent sur 10 des 11 communes du territoire. En effet, la commune du Temple-de-Bretagne n'en comprend pas ; cela peut s'expliquer par la faible superficie du territoire.

Le territoire propose une offre plutôt faible en comparaison au Département. Toutefois, celle-ci est adaptée au territoire et diversifiée (hôtels, gîtes, chambres d'hôtes, résidences secondaires, etc.).

### Hébergements marchands et lits touristiques en 2017 sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

	Hébergements marchands						Lits touristiques		
	Hôtels	Gîtes et meublés	Chambres d'hôtes	Campings	Hébergements collectifs	Hébergements insolites	TOTAL	Nombre de lits (marchands + résidences secondaires)	Dont marchands
Bouée	-	1	1	-	-	-	2	NR	NR
Campbon	-	4	1	-	1	-	6	NR	NR
La Chapelle-Launay	1	2	-	-	-	-	3	NR	NR
Cordemais	1	5	2	1	2	1	12	NR	NR
Lavau-sur-Loire	-	1	-	-	-	1	2	NR	NR
Malville	-	4	-	-	-	-	4	NR	NR
Prinquiau	-	6	-	-	-	-	6	NR	NR
Quilly	-	1	1	-	-	-	2	NR	NR
St-Etienne-de-Montluc	-	-	8	1	-	-	9	NR	NR
Savenay	5	-	1	1	-	-	7	NR	NR
Le Temple-de-Bretagne	-	-	-	-	-	-	0	NR	NR
<b>CC Estuaire et Sillon</b>	<b>7</b>	<b>24</b>	<b>14</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>53</b>	<b>2 472</b>	<b>45%</b>

NR = Donnée non renseignée

Source : INSEE, Loire-Atlantique Développement, Communauté de Communes Estuaire et Sillon, HATEIS Habitat 2017

#### SYNTHESE

- 53 structures d'hébergement marchand en 2017
  - Une capacité d'accueil en lits touristiques très faible : 2 472 lits, soit seulement 0,5% de la capacité d'accueil du Département
- ⇒ Favoriser le développement d'une offre en hébergements touristiques de qualité

# SYNTHESE : LE LOGEMENT

## CONSTATS ET LIMITES

## ENJEUX

### Un parc de logements dominé par l'accession

- Une prépondérance de résidences principales : 92% en 2015 (soit 14 251 logements), contre 85% sur la Loire-Atlantique
- Une majorité de résidences principales de grande taille (41% de T5 et plus) en inadéquation avec l'augmentation des petits ménages
- Une surreprésentation des propriétaires occupants (78,1% en 2015)
- Un parc locatif peu développé (21,3% en 2015 contre 35% en Loire-Atlantique) qui ne favorise pas le parcours résidentiel des ménages
- Un taux de logements sous-occupés (résidences secondaires et logements vacants) faible : 7,9% du parc contre 15,4% sur le Département en 2015

- L'accompagnement des ménages dans leur projet d'accession à la propriété
- Le développement du parc de petits logements (T1 et T2)
- La favorisation du parcours résidentiel des ménages
- La diversification de l'offre de logements

### Un marché de l'immobilier tendu

- Une baisse de la construction neuve jusqu'en 2011 puis une reprise continue jusqu'en 2017
- 261 logements commencés en moyenne par an sur la période 2007-2017 : un déficit de production par rapport aux objectifs du SCoT (290 à 340 logements par an à horizon 2030)
- 23% des permis autorisés entre janvier 2016 et septembre 2017 destinés aux logements locatifs, reflet d'une dynamique de construction davantage tournée vers le locatif
- Un coût de construction neuve plus élevé que l'achat d'une maison ancienne (hors coût de rénovation)
- 373 biens en vente parus sur Internet en octobre 2017 (soit 2,6% du parc de résidences principales)
- Une majorité de ces biens en vente sont de grande taille (71% de T5 et plus) : une inadéquation entre l'offre et la demande

- Le soutien de la construction neuve
- Le maintien d'un développement cohérent entre l'habitat, l'emploi et les équipements nécessaires à la population
- La mise en cohérence des objectifs de production de logements avec les dernières tendances
- Le développement d'une offre neuve abordable
- Le développement du parc de petits logements

### Une accession à la propriété dynamique portée par des dispositifs d'aides

- 941 accédants à la propriété en moyenne par an sur la période 2009-2013
- Un territoire attractif : 52% des accédants à la propriété (depuis janvier 2016) ne sont pas originaires du secteur
- 60 PTZ accordés en 2014 sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon
- 9 logements PSLA financés depuis 2010 : un dispositif sous-utilisé

- L'accompagnement des ménages dans leur projet d'accession à la propriété
- La promotion des dispositifs d'accession aidée à la propriété

### Un parc locatif peu développé

- Un parc locatif des bailleurs sociaux récent et peu développé : 966 logements en 2015, soit 6,8% des résidences principales (13% en Loire-Atlantique)
- Une production de logements locatifs des bailleurs sociaux continue mais faible : 71 logements agréés depuis 2014
- Une demande locative sociale non satisfaite : 461 demandes enregistrées au 01/01/2017 et 156 demandes satisfaites en 2016
- 189 logements communaux, dont 30% conventionnés
- Un parc locatif privé plus développé mais qui reste inférieur au Département : 1 964 logements en 2015, soit 14% des résidences principales (24% en Loire-Atlantique)
- Des loyers libres inférieurs à ceux pratiqués en Loire-Atlantique : 9€/m<sup>2</sup> en moyenne (11,1€/m<sup>2</sup> sur le Département)
- Peu d'offres disponibles de logements de petite taille (T1 et T2)

- Le développement du parc locatif à loyer modéré et social
- La favorisation du parcours locatif social au sein des pôles structurants
- Le développement du parc de petits logements (T1 et T2)

### Des besoins en amélioration de l'habitat

- Un PIG « Précarité énergétique – Maintien à domicile » sur la période 2016-2017 aux résultats satisfaisants (89 logements de propriétaires occupants améliorés)
- Un PIG « Insalubrité » sur le Département jusqu'en mai 2018
- 32,4% des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH en 2013 et 64% d'entre eux occupent un logement construit avant la première réglementation thermique (1975)
- Près de 250 logements potentiellement inconfortables recensés sur le territoire en 2013

- L'amélioration du parc de logements existants
- L'intensification de l'information sur les aides existantes
- L'accompagnement des propriétaires occupants et bailleurs dans l'amélioration de leur logement
- Le développement d'une offre de logements en accession et en location dans l'ancien adaptée aux moyens financiers des ménages





### **Des structures adaptées aux personnes âgées et handicapées**

- Une offre en structures dédiées pour les personnes âgées adaptée : 7 structures avec une capacité d'accueil de 482 places
- Un rôle important joué par le CLIC
- Une offre élevée en structures pour personnes handicapées : 338 places (pour 37 575 hab.)

- La favorisation du maintien à domicile
- Le maintien de l'offre en structures dédiées aux personnes âgées
- L'anticipation de l'augmentation des besoins de la population vieillissante

### **Une offre de logements pour les jeunes en réflexion**

- Un parc de logements inadapté aux jeunes (manque de logements de T1 et T2 et de logements « temporaires » notamment)
- Un manque d'information et d'accompagnement des jeunes

- L'accompagnement des jeunes dans leur recherche de logements
- Le développement d'une offre de logements et d'hébergements temporaires adaptés aux jeunes
- Le suivi des actions préconisées

### **Une offre limitée de logements pour personnes défavorisées**

- Des structures pour personnes défavorisées présentes sur le territoire (dont 5 logements d'urgence gérés par le Coteau)
- Un parc locatif « très social » des bailleurs publics peu développé : 74 logements, soit 7,7% du parc locatif social
- 433 logements privés potentiellement indignes en 2013, soit 3,4% des résidences principales privées

- Le développement mesuré du parc de logements « très sociaux »
- L'amélioration du parc de logements indignes

### **Un hébergement limité pour les gens du voyage**

- Une aire d'accueil ouverte pour les gens du voyage à Savenay
- 5 stationnements illicites recensés sur le territoire
- Une nouvelle aire d'accueil prévue sur Saint-Etienne-de-Montluc (16 places)

- La mise en place de la seconde aire d'accueil sur le territoire

### **Des hébergements touristiques diversifiés**

- 53 structures d'hébergement marchand en 2017
- Une capacité d'accueil en lits touristiques très faible : 2 472 lits, soit seulement 0,5% de la capacité d'accueil du Département

- La favorisation d'une offre en hébergements touristiques de qualité



# 4

## IV - LE FONCIER

41- Une densification de la construction

42- Un prix du foncier élevé

43- Des outils de planification pour maîtriser le développement des communes

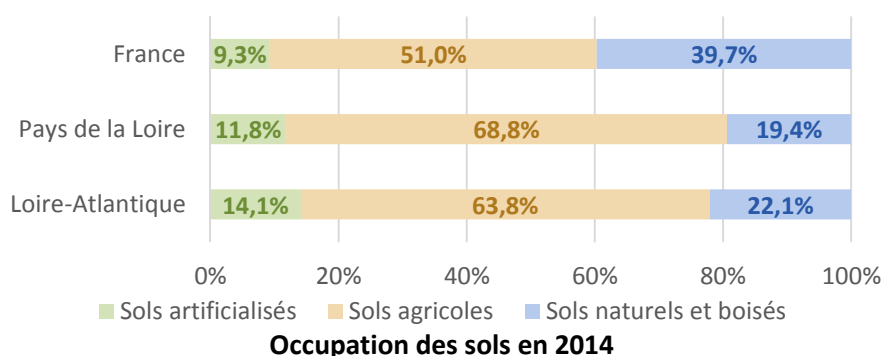
44- Une urbanisation à mener entre zones à risques et périmètres de protection patrimoniale et naturelle

## 41- Une densification de la construction

### 411. Une réduction de la consommation foncière

La loi portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) a renforcé l'objectif de lutte contre l'étalement urbain à travers la maîtrise de la consommation foncière et le renouvellement urbain. En effet, l'évolution démographique dynamique dans l'Ouest exerce une pression de plus en plus forte sur les espaces agricoles et naturels. Ainsi, l'enjeu consiste à préserver ce développement tout en limitant l'impact des activités, de l'habitat ou encore des infrastructures sur le foncier, dans un souci de développement durable des territoires. Aussi, le suivi de la consommation foncière devient un enjeu fondamental pour les communes.

En 2014, la Loire-Atlantique dispose du plus fort taux d'artificialisation de la Région (14,1%), suivie de la Vendée (13,8%), du Maine-et-Loire (11,4%), de la Sarthe (10,4%) et enfin de la Mayenne (8,4%). Le taux d'artificialisation est supérieur au taux régional (11,8%) et national (9,3%). Selon l'Agreste des Pays de la Loire, 1 260 hectares ont été artificialisés en moyenne par an sur le Département entre 1982 et 2012 (soit 37 800 hectares en 30 ans). En Loire-Atlantique, les routes représentent environ un cinquième des sols artificialisés.



Source : Agreste SRISE Pays de la Loire, enquête TERUTI-LUCAS, HATEIS Habitat 2017

Face aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain, la tendance est à la densification de la construction de logements. En Pays de la Loire comme sur le Département, la densité moyenne de la construction diminue entre 1991 et 2000 (voire 2005 à l'échelle régionale) mais augmente largement depuis une dizaine d'années.

Sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon, la densité de construction n'a fait qu'augmenter depuis 1991, passant de 6,8 logements/ha sur la période 1991-1995 à 15,8 logements/ha sur le dernier quinquennat. Celle-ci reste néanmoins inférieure à la densité départementale (19,2 logements/ha).

### Evolution de la densité moyenne de la construction de logements

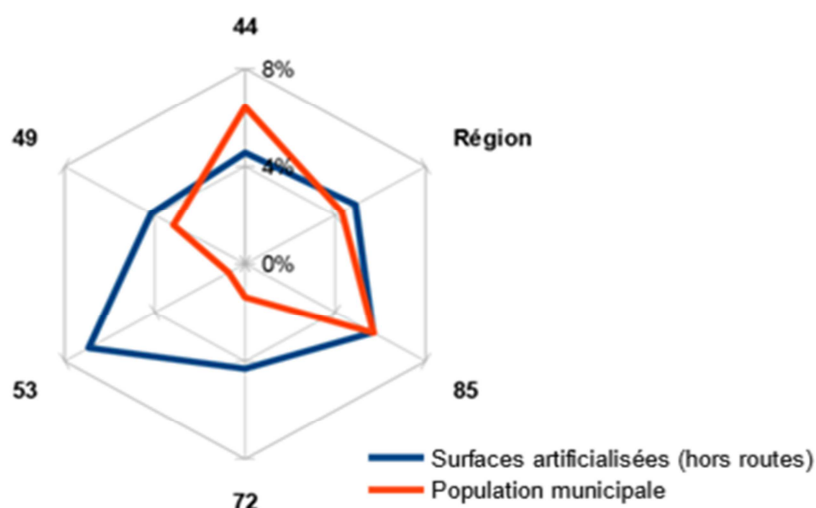
## (nombre de logements par hectare)

Source : FILOCOM, d'après SITADEL – SoeS, HATEIS Habitat 2017

Le SCoT Nantes-Saint Nazaire vise à réduire de 35% la consommation d'espace sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon à l'horizon 2030.

La DREAL des Pays de la Loire a récemment construit un indicateur d'étalement urbain mettant en relation la croissance des surfaces artificialisées et la croissance de la population. Celui-ci a été mis en place sur une durée de cinq années (2009-2014), permettant ainsi de lisser les décalages entre la période d'artificialisation et l'arrivée des populations nouvelles sur le territoire, et ainsi d'avoir un indicateur fiable.

Cet indicateur révèle des disparités importantes entre les départements des Pays de la Loire. Alors qu'en Mayenne (département 53), l'artificialisation croît plus rapidement que la population, en Loire-Atlantique on fait face à un constat inverse. En effet, ce département présente une croissance démographique de 6,4% contre une croissance des surfaces artificialisées de 4,4% ; on assiste donc à une densification des espaces bâtis. Ainsi, un nouvel habitant va consommer moins d'espace que la population déjà installée sur le territoire.

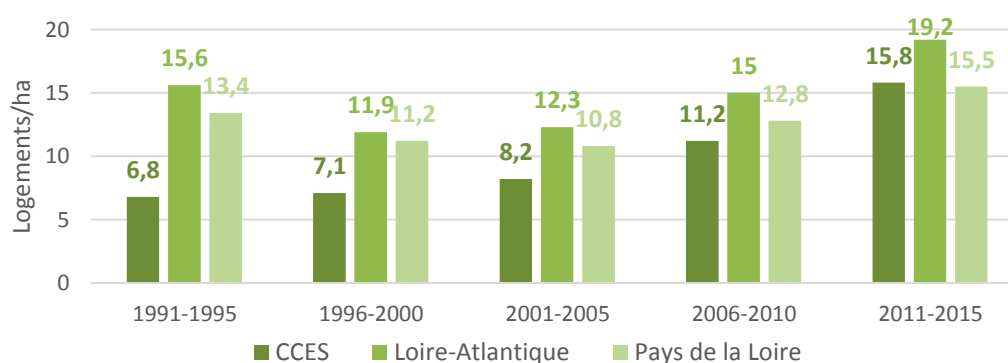


### Taux de croissance comparés 2009-2014 selon les départements des Pays de la Loire

Source : DREAL Pays de la Loire, selon Majic/DGFip – Recensement de la population/Insee, HATEIS Habitat 2017

A partir de cet indicateur, la DREAL a construit une typologie des territoires et l'a appliquée à chaque commune de la Région.

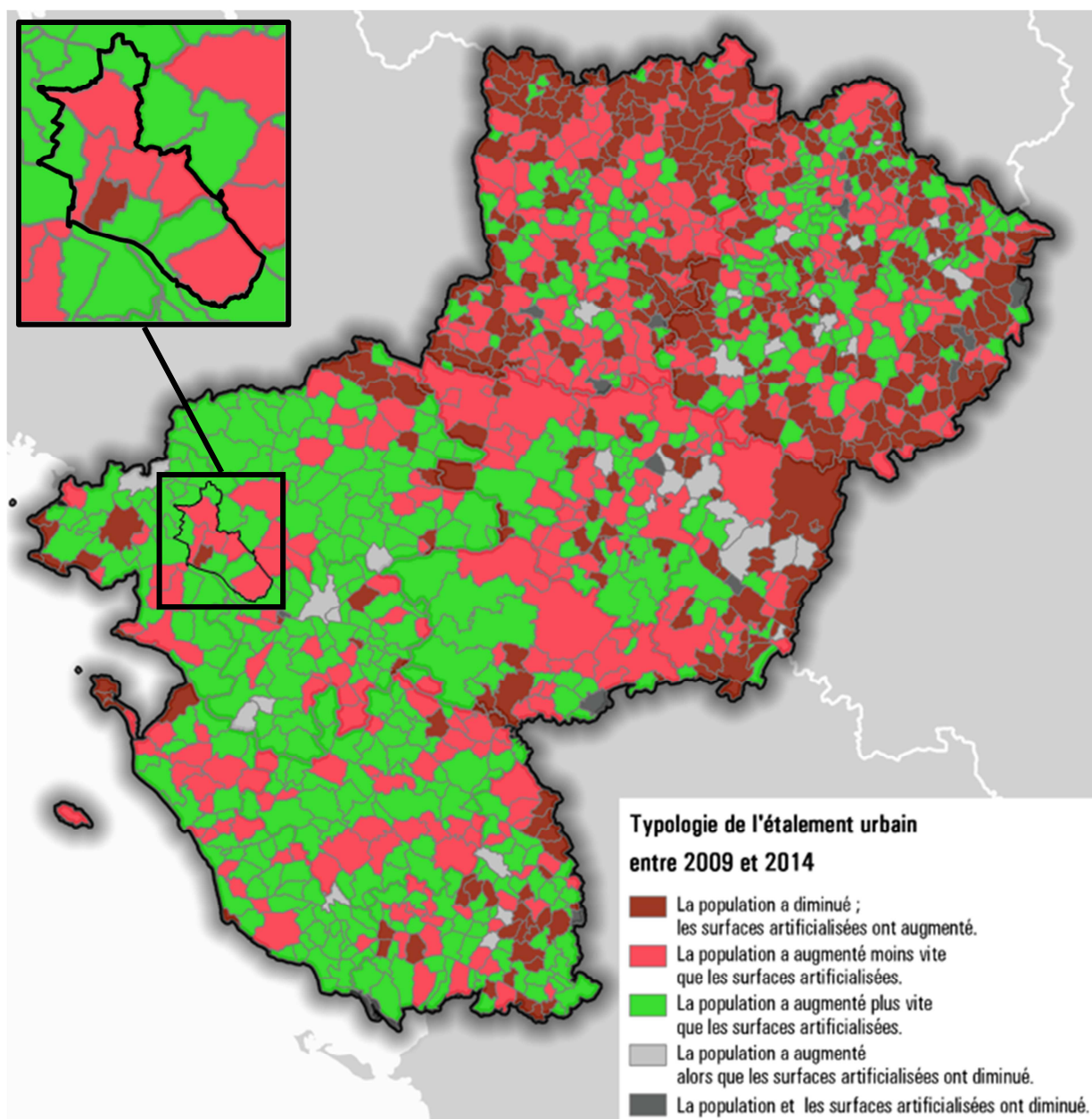
Ainsi, sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon :



- La population a augmenté plus rapidement que les surfaces artificialisées sur 5 communes (Bouée, Cordemais, Prinquiau, Quilly et Le Temple-de-Bretagne); il y a donc une maîtrise de la consommation foncière ;
- La population a augmenté moins rapidement que les surfaces artificialisées sur 5 communes (La Chapelle-Launay, Campbon, Malville, Saint-Etienne-de-Montluc et Savenay), ce qui sous-entend un étalement urbain plus important ;
- La population a diminué alors que les surfaces artificialisées ont augmenté sur la commune de Lavau-sur-Loire.

A noter toutefois que cet indicateur est à manipuler avec précaution car une variation minime de population sur une commune peu peuplée peut faire varier l'indicateur d'un extrême à l'autre.

## Typologie de l'indicateur d'étalement urbain entre 2009 et 2014 par commune



sur la Région Pays de la Loire

Source : DREAL Pays de la Loire, selon IGN Geofla, BD-Carto, DGFip, Majic, Recensement de la population/Insee

Enfin, selon l'enquête HATEIS Habitat sur les permis de construire, environ 35 hectares ont été attribués aux 588 logements autorisés entre janvier 2016 et septembre 2017.

Sur les 278 permis autorisés en 2016, seuls 14% sont situés hors de la tâche artificialisée, soit 3 points de moins que sur la période 2009-2012 (source : indicateurs DREAL). Les nouvelles constructions sont donc de plus en plus concentrées dans la tâche artificialisée.



**Densité moyenne de la construction des logements autorisés entre janvier 2016 et septembre 2017  
(nombre de logements par hectare) sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon**

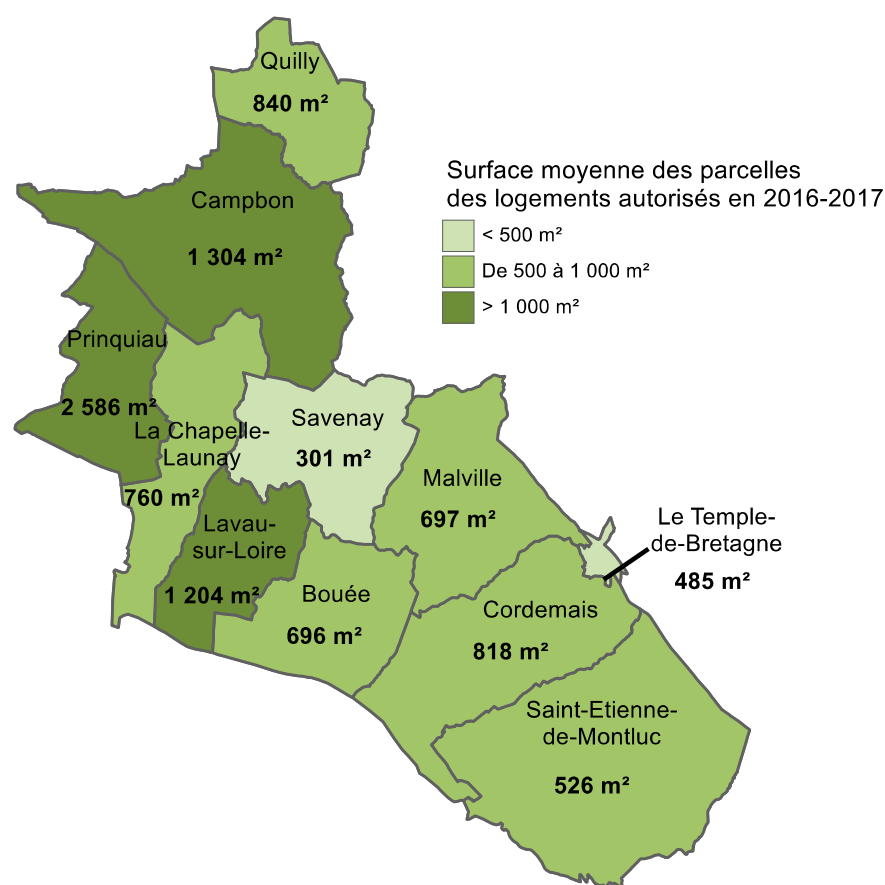
	2016	2017 (9mois)
Nombre de logements autorisés	278	310
Dimension des parcelles	14,04 ha	21,29 ha
Densité de construction (lgts/ha)	19,8 logements/ha	14,6 logements/ha

*Source : PC autorisés – Service urbanisme de la CCES, Enquête HATEIS Habitat sur les permis de construire, 2017*

La taille moyenne des parcelles nouvellement construites sur le territoire est de 492m<sup>2</sup> en 2016 et 687m<sup>2</sup> en 2017, soit un écart de 40% entre ces deux années. La taille moyenne des parcelles à vocation résidentielle sur la période 2016-2017 diffère fortement d'une commune à l'autre, allant de 301m<sup>2</sup> par logement sur Savenay à 2 586m<sup>2</sup> sur Prinquiau.

Toutefois, ces valeurs sont à considérer avec précaution car certains projets de construction individuels portent sur des parcelles de taille considérable. A titre d'exemple, sur la commune de Prinquiau, un permis de construire d'une résidence principale porte sur un terrain de 21 290m<sup>2</sup>, comprenant 18 872m<sup>2</sup> de terres et 2 418 de sols.

**Superficie moyenne des parcelles des logements autorisés entre janvier 2016 et septembre 2017**



**sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon**

*Source : PC autorisés – Service urbanisme de la CCES, Enquête HATEIS Habitat sur les permis de construire, 2017*

#### 412. La démarche BIMBY : une méthode d'urbanisation en développement

En 2017, l'offre de terrains disponibles en lotissements est limitée. L'enquête HATEIS Habitat a toutefois permis de recenser une offre privée dans le diffus plus importante : 107 terrains mis en vente sur Internet en octobre 2017. Face à ces constats, il est nécessaire de développer de nouvelles méthodes d'urbanisation.

C'est le cas de la démarche BIMBY (« *Build In My Back Yard* » signifiant littéralement « *Construire dans mon jardin* »). Cette méthode, développée à la fin des années 2000 dans le but de limiter l'étalement urbain, propose une densification progressive des tissus pavillonnaires, reposant sur la division parcellaire.

Lors des rencontres communales, les élus ont dit observer de plus en plus de divisions parcellaires. Cette notion est par ailleurs déjà intégrée à certains documents d'urbanisme.



Ce concept peut constituer une solution efficace, mais il est nécessaire qu'elle soit bien encadrée par les professionnels et les élus afin d'éviter d'engendrer des nuisances visuelles ou sonores.

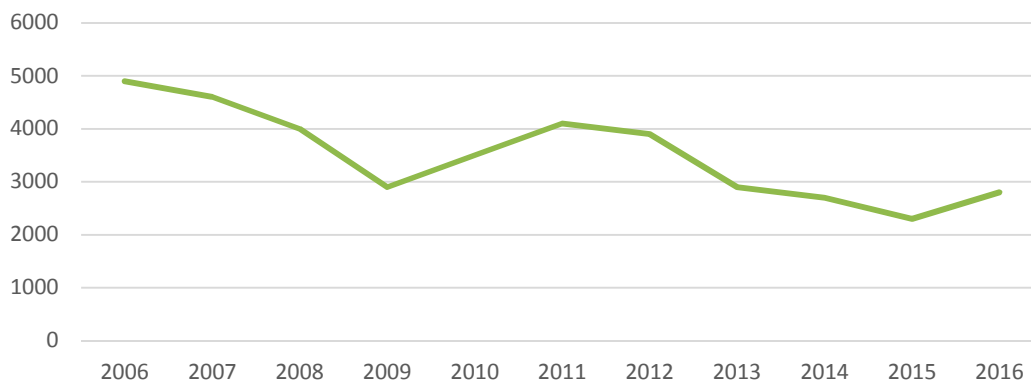
#### SYNTHESE

- 14,1% de sols artificialisés en Loire-Atlantique en 2014
  - Une hausse de la densité moyenne de construction sur le territoire intercommunal : de 6,8 logements/ha en 1991-1995 à 15,8 logements/ha en 2011-2015
  - Une densité de construction inférieure à la moyenne départementale : 15,8 contre 19,2 logements/ha
  - Des différences de superficie importantes entre les communes
  - Une offre de terrains à bâtir limitée
  - Le BIMBY : une nouvelle méthode d'urbanisation qui nécessite un encadrement
- ⇒ **Maîtriser la consommation foncière, tenir compte de la densité moyenne minimale de construction fixée par le SCoT (25 logements/ha sur Savenay et Saint-Etienne-de-Montluc et 20 logements/ha sur les autres communes)**

## 42- Un prix du foncier élevé

Depuis 2006, le marché du terrain à bâtir en Loire-Atlantique a connu un net recul, passant de 4 800 parcelles vendues en 2006 à 2 800 en 2016. Après avoir connu son niveau le plus bas (sur la période 2006-2016) en 2015 où le nombre de terrains à bâtir a atteint le seuil de 2300, le marché est de nouveau en augmentation en 2016 avec 2800 terrains.

### Evolution des volumes de vente des terrains à bâtir de 2006 à 2016 en Loire-Atlantique

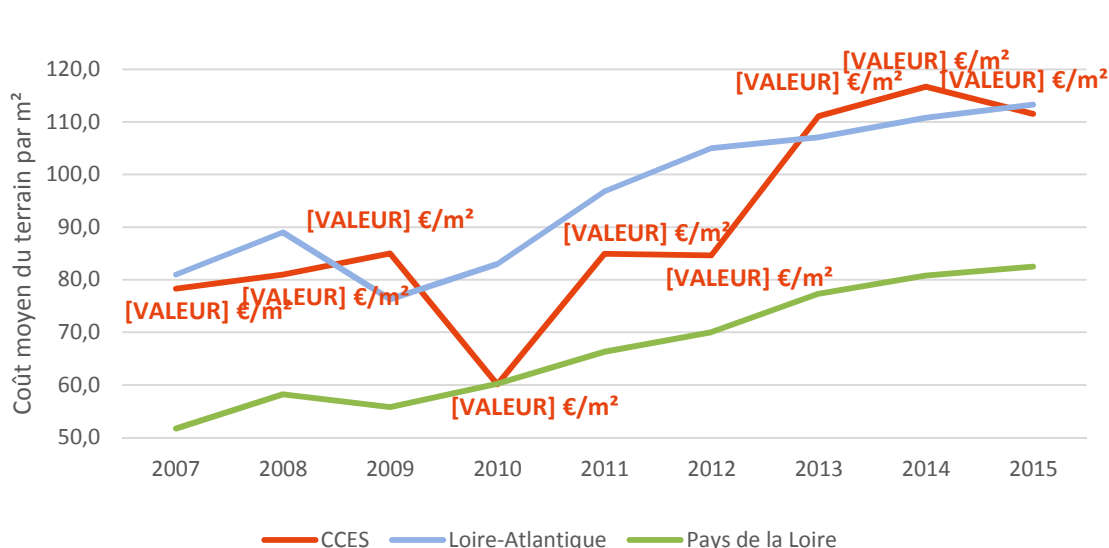


Source : Notaires de l'Ouest, HATEIS Habitat 2017

Entre 2007 et 2015, le coût moyen au m<sup>2</sup> des terrains destinés aux constructions neuves individuelles a augmenté, que ce soit à l'échelle intercommunale, départementale ou régionale.

Sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon, il est passé de 78,3 €/m<sup>2</sup> en 2007 à 111,5 €/m<sup>2</sup> en 2015 ; il a donc augmenté de 42% sur cette période. En 2015, les coûts sont relativement similaires à l'échelle intercommunale et à l'échelle de la Loire-Atlantique, et bien supérieurs au coût moyen régional.

### Evolution du coût moyen du terrain par m<sup>2</sup> pour les constructions neuves individuelles



entre  
2007  
et  
2015

Source :  
EPTB,  
HATEIS  
Habitat  
2017

#### SYNTHESE

- Une baisse importante du nombre de terrains à bâtir vendus en Loire-Atlantique
  - Une hausse du coût moyen du terrain pour les constructions neuves individuelles : de 78,3€/m<sup>2</sup> en 2007 à 111,5 €/m<sup>2</sup> en 2015
- ⇒ Renforcer l'offre foncière

## 43- Des outils de planification pour maîtriser le développement des communes

Sur le territoire d'Estuaire et Sillon, le foncier (toutes zones confondues) est principalement propriété de la Communauté de Communes. Cela lui permet non seulement de limiter l'étalement urbain mais aussi d'avoir la maîtrise de ses sols et de ses espaces naturels. Le principal outil d'aménagement utilisé sur le territoire est le lotissement privé. En effet, en raison du dynamisme et de l'attractivité du territoire, les promoteurs et aménageurs privés viennent naturellement.

### 431. Les documents d'urbanisme en vigueur

L'ensemble des communes du territoire Estuaire et Sillon disposent d'un document d'urbanisme approuvé (en l'occurrence, un Plan Local d'Urbanisme) leur permettant de planifier et de maîtriser leur développement. Toutefois, certains d'entre eux sont en cours de révision.

#### Documents d'urbanisme en vigueur sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

	RNU	Document d'urbanisme			Date d'approbation ou dernière révision
		CC	POS	PLU	
Bouée				X	30/01/2014
Campbon				X	<i>En cours de révision</i>
La Chapelle-Launay				X	<i>En cours de révision</i>
Cordemais				X	12/05/2014
Lavau-sur-Loire				X	<i>En cours de révision</i>
Malville				X	07/07/2015
Prinquiau				X	27/09/2017
Quilly				X	17/02/2014
St-Etienne-de-Montluc				X	30/03/2017
Savenay				X	15/09/2016
Le Temple-de-Bretagne				X	12/09/2013

Source : Enquête HATEIS 2017

Sur le territoire, la Communauté de Communes Estuaire et Sillon est propriétaire de 6,8 hectares de zones réservées à l'urbanisation future à vocation d'habitat dont 2,6 hectares mobilisables à court/moyen terme (zone 1AU). Les communes quant à elles disposent d'une réserve foncière de 36 hectares réservée à l'urbanisation future à vocation d'habitat dont 11 hectares mobilisables à court/moyen terme (zone 1AU).

	Zone 1AU	Zone 2 AU	Total
Commune de Bouée	-	0,23 ha	0,23 ha
Commune de Campbon	2,95 ha	3,97 ha	6,92 ha
Commune de La Chapelle-Launay	0,57 ha	1,85 ha	2,42 ha
Commune de Cordemais	-	0,68 ha	0,68 ha
Commune de Lavau-sur-Loire	-	2,26 ha	2,26 ha
Commune de Malville	3,07 ha	10,58 ha	13,65 ha
Commune de Prinquiau	-	0,08	0,08 ha
Commune de Quilly	0,75 ha	-	0,75 ha
Commune de St-Etienne-de-Montluc	3,32 ha	1,54 ha	4,86 ha
Commune de Savenay	0,44 ha	3,65 ha	4,09 ha
<b>Total des communes</b>	<b>11,10 ha</b>	<b>24,84 ha</b>	<b>35,94 ha</b>
Communauté de Communes Estuaire et Sillon	2,61 ha	4,15 ha	6,76 ha

Source : SIG Communauté de Communes Estuaire et Sillon au 01/01/2017, HATEIS 2017

Afin d'assurer un développement cohérent et durable de son territoire, l'ex Communauté de Communes Cœur d'Estuaire a engagé l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal en date du 13/10/2015. Celui-ci s'appliquera sur les communes suivantes : Cordemais, Saint-Etienne-de-Montluc et Le Temple-de-Bretagne.

De plus, un schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a été approuvé le 19 décembre 2016. Le SCoT Nantes-Saint Nazaire est un document d'urbanisme proposant un projet de territoire à l'échelle de 5 intercommunalités : Nantes Métropole ; la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (Carene) ; la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres ; la Communauté de Communes Estuaire et Sillon et la Communauté de Communes de la Région de Blain.

#### 432. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comme outils de projection

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme. Elles exposent les projets de mise en valeur, de réhabilitation et d'aménagement des quartiers ou des secteurs du territoire. Situées sur le périmètre couvert par le document d'urbanisme, elles peuvent être destinées à différentes vocations (habitat, économie, etc.).

Les OAP ayant été rédigées lors de l'élaboration des PLU, certaines opérations ont déjà été réalisées à ce jour. Aussi, le tableau ci-dessous mentionne uniquement les opérations dédiées à l'habitat qui pourraient être réalisées au cours du PLH ou à plus long terme.

#### Opérations d'habitat définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation n'ayant pas été réalisées au 1<sup>er</sup> janvier 2018 sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

Nom de l'OAP	Superficie	Programmation	Au cours du PLH / Hors PLH
<b>CAMPBON</b>			
Les Gavalais	1,91 ha	Env. 40 logements (dont 10% de locatifs sociaux minimum)	Au cours du PLH
<b>LA CHAPELLE-LAUNAY</b>			
Le Chapeau aux Moines	2,2 ha	30 logements	Au cours du PLH
Le Lattais 2	4,5 ha	Env. 50 logements	Au cours du PLH
<b>CORDEMAIS</b>			
Secteur à proximité du Prieuré	NR	20 logements/ha	Au cours du PLH
Allée des Marronniers	NR	NR	Hors PLH
Secteur à l'est de la mairie	NR	20 logements/ha	Au cours du PLH
Secteur d'entrée de ville Est	NR	20 logements/ha (dont 100% de locatifs sociaux)	Hors PLH
Secteur de renouvellement urbain Rue de Plaisance	NR	20 logements/ha	Hors PLH
<b>MALVILLE</b>			
Le Pressoir	NR	80 logements (dont 20% de locatifs sociaux)	Au cours du PLH
Sainte-Catherine	NR	Env. 120 logements (dont 20% de locatifs sociaux)	Au cours du PLH
Kerwall 2	NR	18 logements minimum (pour personnes âgées)	Au cours du PLH
<b>PRINQUIAU</b>			
Secteur de la Bosse de Caudry	8,39 ha	Env. 130 logements (dont 15% de locatifs sociaux)	Au cours du PLH
Secteur du Chesneau Champoulain	10 ha	Env. 130 logements (dont 15% de locatifs sociaux)	Au cours du PLH



### QUILLY

Rue du Bois Joly (nord)	0,45 ha	8 logements minimum	Au cours du PLH
Rue du Bois Joly (sud)	0,36 ha	6 logements minimum	Au cours du PLH
La Taraison	1,96 ha	18 logements/ha minimum (dont 7 locatifs sociaux minimum)	Hors PLH
La Perrière	1,3 ha	18 logements/ha minimum	Au cours du PLH
La rue de la mairie (secteurs 5 et 6)	0,72 ha (secteur 5)	18 logements/ha minimum (secteur 5) 5 locatifs sociaux minimum (secteur 6)	Au cours du PLH
Le Hérisson	2,12 ha	18 logements/ha minimum (dont 8 locatifs sociaux minimum)	Hors PLH

### SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

Perrorteau	2,18 ha	Env. 20 logements (dont 20% de locatifs sociaux)	Hors PLH
Bellevue	2,8 ha	20% de locatifs sociaux	Hors PLH
La Chênaie	22 ha (5 ha bâtis)	NR	Au cours du PLH
La Justice	0,75 ha	Env. 7 logements (dont 20% de locatifs sociaux)	Hors PLH
Îlot rue Jeanne d'Arc / Rue Jules Verne	0,15 ha	40% de locatifs sociaux	Hors PLH
Pôle Gare	16 ha	20% de locatifs sociaux	Hors PLH

### SAVENAY

La Justice	NR	NR	Au cours du PLH
Le Domaine du Matz	8,27 ha	180 logements (dont 20% de locatifs sociaux)	Au cours du PLH

### LE TEMPLE-DE-BRETAGNE

Rue Georges Bonnet	NR	NR	Hors PLH
Rue de la Métairie	NR	20 logements/ha minimum	Au cours du PLH
Rue Louis Girard (zone 2AUh)	NR	15 logements/ha minimum	Hors PLH
Rue du Sillon	NR	15 logements/ha minimum	Hors PLH
Chemin des Perrières / Rue de Nantes	NR	20 logements/ha minimum	Hors PLH
Rue du Grand Pont	NR	20 logements/ha minimum	Hors PLH
Rue de Nantes / Rue du Grand Pont	NR	25 logements/ha minimum	Hors PLH
Rue Louis Girard (zone 1AUh)	NR	Opération de renouvellement urbain 20 logements/ha minimum	Hors PLH

NR : Donnée Non Renseignée

Source : Orientations d'Aménagement et de Programmation des communes d'Estuaire et Sillon, HATEIS Habitat 2018

La programmation réalisable dans le cadre du Programme Local de l'Habitat ainsi que les opérations évoquées lors des rencontres communales seront localisées dans les fiches communales présentes dans le document d'Orientations / Actions (phase 2 du PLH).

9 des 11 communes d'Estuaire et Sillon envisagent la réalisation d'opérations habitat à court, moyen ou long terme. Si cette programmation, échelonnée dans le temps, est révélatrice de la volonté du territoire de se développer, les disponibilités foncières sont aujourd'hui encore limitées.

#### SYNTHESE

- La totalité des communes sont couvertes par un document d'urbanisme approuvé
  - Le « PLUi partiel sur les communes de Saint-Etienne-de-Montluc / Le Temple-de-Bretagne / Cordemais » est en cours d'élaboration
  - 35 Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le territoire intercommunal
- ⇒ **Mettre en place un observatoire du foncier**

## 44- Une urbanisation à mener entre zones à risques et périmètres de protection patrimoniale et naturelle

La Communauté de Communes Estuaire et Sillon se caractérise entre autres par sa proximité à l'Estuaire de la Loire. Celui-ci influe sur la topographie du territoire qui comprend, notamment, le Sillon de Bretagne, une chaîne de collines culminant à près de 100 mètres d'altitude. Le positionnement géographique de l'intercommunalité à proximité du littoral impacte son cadre climatique et ses risques naturels.

### 44.1. Les zones à risques

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Loire-Atlantique recense plusieurs types de risques sur le territoire, qu'ils soient d'ordre naturel ou technologique.

#### Les risques majeurs recensés sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon en 2017

	Risques naturels			Risques technologiques		
	Inondation	Tempête	Séisme	Industriel	Transport de Matière Dangereuse	Barrages
Bouée	X	X	X	X	X	
Campbon		X	X		X	
La Chapelle-Launay	X	X	X	X	X	
Cordemais	X	X	X	X	X	
Lavau-sur-Loire	X	X	X		X	
Malville		X	X	X	X	
Prinquiau	X	X	X	X	X	
Quilly		X	X			
St-Etienne-de-Montluc	X	X	X		X	
Savenay	X	X	X		X	X
Le Temple-de-Bretagne		X	X		X	

Source : DDRM de la Loire-Atlantique, HATEIS Habitat 2017

La connaissance du risque inondation s'effectue au travers des Atlas de Zones Inondables (AZI). Ce document a pour objet de porter à la connaissance de l'Etat, des collectivités et du public des éléments d'information sur le risque d'inondation sous forme de textes et de cartes. Il permet d'orienter les réflexions relatives à l'aménagement du territoire.

La majorité des communes sont concernées par :

- l'AZI de l'Estuaire de la Loire : Bouée, La Chapelle-Launay, Cordemais, Lavau-sur-Loire, Malville, Prinquiau et Savenay ;
- l'AZI de la vallée de la Loire de Saint-Sébastien-sur-Loire au Pellerin : Saint-Etienne-de-Montluc.

L'Atlas des Zones Inondables ne constitue pas un document réglementaire directement opposable mais contribue à une prise en compte du risque inondation.



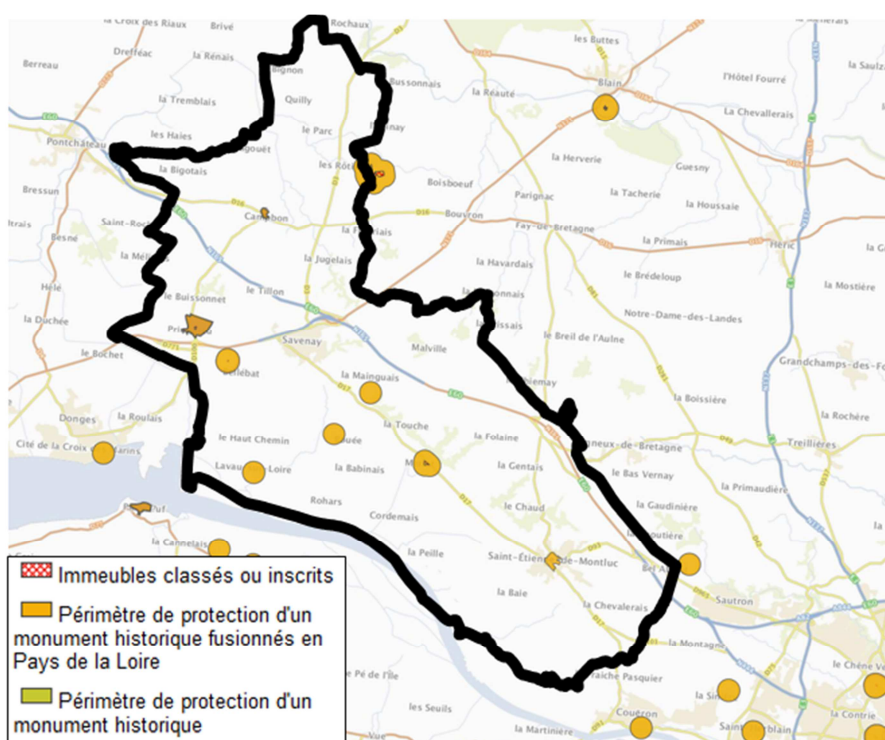
#### 442. Les protections des patrimoines historiques et naturels

La Communauté de Communes Estuaire et Sillon présente plusieurs points d'intérêts patrimoniaux et architecturaux.

Aussi, plusieurs périmètres de protection du patrimoine ont été définis sur le territoire, autour d'immeubles classés ou inscrits et aux abords des monuments historiques. Il s'agit de périmètres de protection de 500 mètres autour de chaque monument.

A l'intérieur de ces espaces protégés, toutes les demandes d'autorisation de travaux sont transmises par la mairie à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) pour avis ou accord. Ce dernier s'assure que le projet respecte l'harmonie, la cohérence des bâtiments qui l'entourent. Ainsi, il faut veiller à la qualité des interventions, des travaux, aux choix et à la mise en œuvre des matériaux : ravalement de façades, travaux de toitures, changements de menuiseries, etc.

#### Les périmètres de protection du patrimoine historique



sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

Source : DREAL des Pays de la Loire, HATEIS Habitat 2017

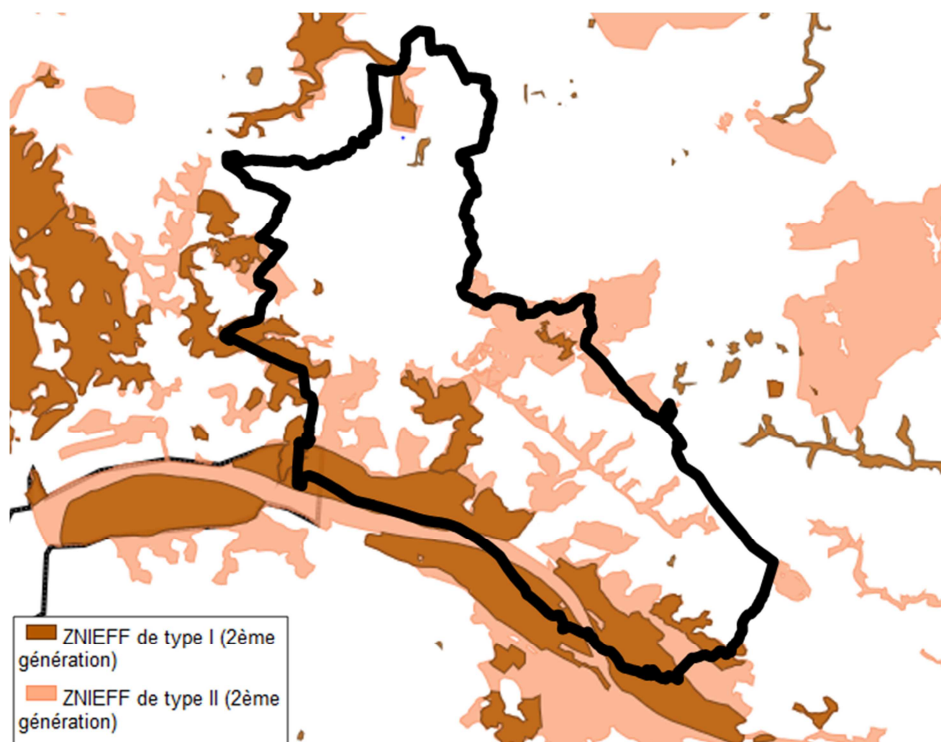
La Communauté de Communes Estuaire et Sillon présente de nombreux atouts paysagers et naturels qui concourent à son identité et à son attractivité. Aussi, des périmètres de protection des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) recouvrent le territoire. A l'intérieur de ces espaces protégés, la construction est limitée ou interdite.

« Une ZNIEFF est un secteur qui présente un intérêt biologique élevé. Il existe deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I sont des secteurs de superficie généralement limitée. Ils abritent au moins une espèce ou un milieu naturel remarquable ou rare (ex : loutre, tourbière...).
- Les ZNIEFF de type II réunissent de grands ensembles naturels riches, peu modifiés par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes (massifs forestiers, plateaux). Les zones de type II peuvent inclure des zones de type I. » (DREAL des Pays de la Loire).



## Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)



sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

Source : DREAL des Pays de la Loire, HATEIS Habitat 2017

Les sites Natura 2000 visent à préserver la diversité biologique en assurant la protection d'habitats naturels et exceptionnels en tant que tels, ou nécessaires à la conservation d'espèces animales ou végétales.

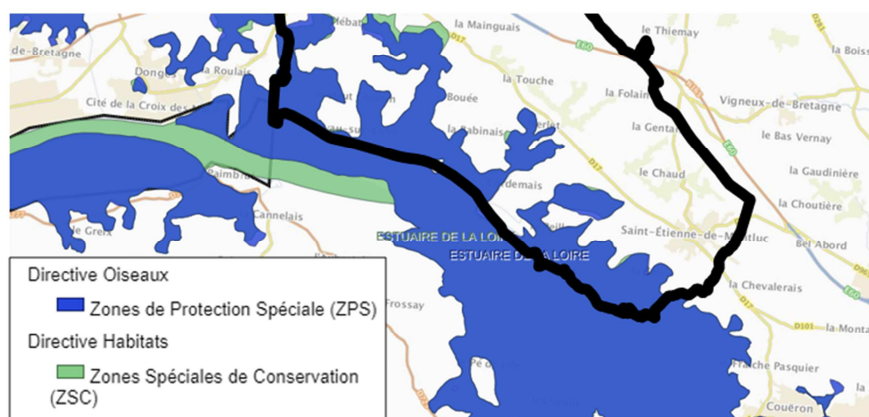
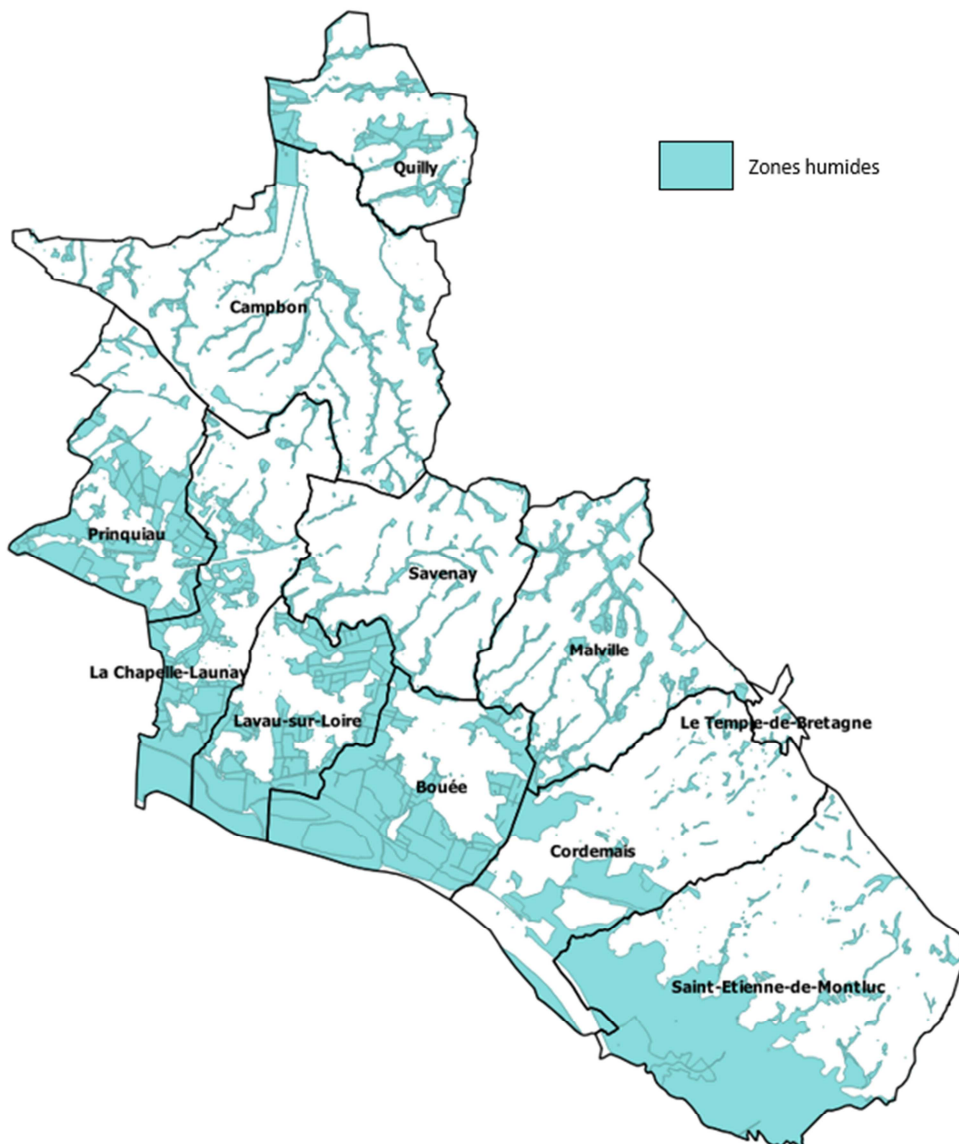
### Les zones Natura 2000

## sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

Source : DREAL des Pays de la Loire, HATEIS Habitat 2017

Enfin, le territoire est en partie couvert de zones humides. Selon la loi sur l'eau de 1992, les zones humides sont définies comme des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ». Leur inventaire est intégré aux Plans Locaux d'Urbanisme car leur aménagement est réglementé.

Les zones humides sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon



n

Source : SIG – Communauté de Communes Estuaire et Sillon, HATEIS Habitat 2018

**SYNTHESE**

- Un territoire fortement soumis aux risques
- De nombreux périmètres de protection patrimoniale et naturelle
- ⇒ **Assurer un développement cohérent du territoire**

# SYNTHESE : LE FONCIER

## CONSTATS ET LIMITES

## ENJEUX

### Une densification de la construction

- 14,1% de sols artificialisés en Loire-Atlantique en 2014
- Une hausse de la densité moyenne de construction sur le territoire intercommunal : de 6,8 logements/ha en 1991-1995 à 15,8 logements/ha en 2011-2015
- Une densité de construction inférieure à la moyenne départementale : 15,8 contre 19,2 logements/ha
- Des différences de superficie importantes entre les communes
- Une offre de terrains à bâtir limitée
- Le BIMBY : une nouvelle méthode d'urbanisation qui nécessite un encadrement

- La poursuite des tendances à la densification
- L'application des objectifs de densité fixés par le SCOT
- La diversification des formes d'habitat (collectif, groupé, intermédiaire)
- La favorisation des opérations en renouvellement urbain
- L'accompagnement des propriétaires dans les opérations de divisions parcellaires

### Un prix du foncier élevé

- Une baisse importante du nombre de terrains à bâtir vendus en Loire-Atlantique
- Une hausse du coût moyen du terrain pour les constructions neuves individuelles : de 78,3 €/m<sup>2</sup> en 2007 à 111,5 €/m<sup>2</sup> en 2015

- Le développement de l'offre foncière à l'échelle intercommunale

### Des outils de planification pour maîtriser le développement des communes

- La totalité des communes sont couvertes par un document d'urbanisme approuvé
- Le « PLUi partiel sur les communes de Saint-Etienne-de-Montluc / Le Temple-de-Bretagne / Cordemais » est en cours d'élaboration
- 35 Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le territoire intercommunal

- L'évaluation des besoins en foncier
- La mise en place d'un observatoire du logement

### Une urbanisation à mener entre zones à risques et périmètres de protection patrimoniale et naturelle

- Un territoire fortement soumis aux risques
- De nombreux périmètres de protection patrimoniale et naturelle

- Le développement cohérent du territoire

# CONCLUSION

Ce document de diagnostic, première phase du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon, permet d'apporter une connaissance du territoire et de soulever les principaux enjeux actuels en matière d'habitat.

Située à proximité de l'estuaire de la Loire, la Communauté de Communes Estuaire et Sillon est un territoire dynamique caractérisé par une croissance démographique positive importante et une population jeune. Son parc de logements est aujourd'hui dominé par l'accession, et ce, au détriment du parc locatif. Or, le développement de ce dernier reste indispensable pour favoriser le parcours résidentiel des ménages. L'offre de foncier connaît quant à elle un essoufflement ; aussi il est essentiel d'impulser un nouvel élan par une offre diversifiée correspondant aux différents profils de demandeurs et à leurs budgets.

Avec l'évolution structurelle des ménages et l'apparition de nouveaux modes d'habiter, il semble également nécessaire de proposer de nouvelles formes d'habitat, notamment pour les populations jeunes et pour les seniors. On ne veut plus seulement un logement, mais également des espaces de partage et de convivialité, ou encore des services facilitant le quotidien.

De plus, entre la réalisation d'économies d'énergie et le souhait de conserver son autonomie le plus tardivement possible, l'amélioration de l'habitat est aujourd'hui au cœur des pratiques. Quand elle est encadrée par un programme habitat, elle permet aux habitants d'améliorer leur logement grâce à une aide financière. Elle peut s'illustrer de différentes façons : travaux d'isolation, pose d'un système de chauffage ou de ventilation, adaptation de sanitaires, création d'un monte-escaliers, etc.

Appliquée aux façades, la requalification du bâti joue également un rôle majeur sur l'identité même du territoire et son attractivité.

Enfin, le fonctionnement global du parc de logements ne peut être assuré que par une information lisible et adaptée aux demandeurs. Il est donc nécessaire de favoriser la communication entre les différents corps de métiers afin d'avoir une parfaite connaissance des dispositifs d'aides existants et de pouvoir accompagner le public de façon simple et efficace.

L'élaboration du Programme Local de l'Habitat se poursuit par une seconde phase qu'est le document d'orientations. Celui-ci consiste à définir une politique de l'habitat concrète et opérationnelle à partir d'objectifs cohérents et partagés à l'échelle du territoire. Cela permettra d'aboutir à une stratégie d'intervention partenariale réaliste.





# ORIENTATIONS ACTIONS





# PREAMBULE

A la suite du diagnostic du PLH réalisé en mars 2018 sur le territoire de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon, les élus ont validé les constats et les enjeux du premier document du Programme Local de l'Habitat.

Ce diagnostic local étant réalisé, ce second document a pour objectif de définir une politique locale de l'habitat, comprenant les orientations du PLH, ainsi que le programme d'actions.

Ce second document s'organise en 4 parties :

**PARTIE 5 :**

Cette partie pose les orientations du PLH, ses priorités et les principes retenus par les élus de la Communauté de Communes ;

**PARTIE 6 :**

C'est le programme d'actions proprement dit du PLH, permettant de répondre et d'atteindre dans les 6 ans, les objectifs définis dans les orientations ;

**PARTIE 7 :**

Cette partie fixe et résume les engagements financiers de la Communauté de Communes ainsi que des principaux partenaires (Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, ANAH, etc.).

**PARTIE 8 :**

Les feuilles de route communales présentes en annexes regroupent les données disponibles sur chaque territoire. Elles serviront de documents supports lors des bilans annuels du PLH et seront à actualiser régulièrement.



# 5

## **V - LES ORIENTATIONS DU PLH**

**51- Les spécificités du territoire**

**52- Les objectifs démographiques et de logements**

**53- La répartition globale de l'offre de logements**

**54- Les orientations**

**55- Synthèse des orientations et actions associées**



## 51- Les spécificités du territoire

---

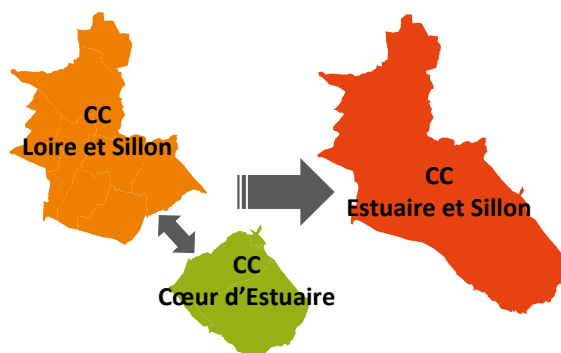
Avant d'entrer dans le vif du sujet que sont les besoins en logements et les orientations, il est nécessaire de rappeler le contexte dans lequel s'inscrit ce premier Programme Local de l'Habitat sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon.

- **Un nouveau territoire, synonyme d'une nouvelle gouvernance**

Née le 1er janvier 2017 de la fusion de deux Communautés de Communes, Estuaire et Sillon est un territoire nouveau sur lequel se met en place, de fait, une nouvelle gouvernance. En effet, il est nécessaire de coordonner deux territoires, aux passés et aux modes de fonctionnement différents, pour mener une politique commune sur un espace regroupant plus de 37 000 habitants.

Si l'ex Communauté de Communes Cœur d'Estuaire n'a pas encore fait l'expérience d'un Programme Local de l'Habitat à proprement parler, l'ex Communauté de Communes Loire et Sillon expérimente la démarche depuis 2014 (période 2014-2019).

Le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 est donc le premier à cette échelle territoriale ; il permettra d'amorcer certaines actions qui se concrétiseront dans un second temps. Or, l'échange entre les deux anciens territoires constitue une des clés de la réussite de cette politique de l'habitat.



- **Un territoire dominé par l'accession à la propriété, à la volonté de dynamiser la part du locatif**

Située aux portes de Nantes, la Communauté de Communes Estuaire et Sillon se caractérise par un parc de logements dominé par l'accession à la propriété (78,1% de propriétaires occupants en 2015). En effet, la situation géographique et le prix du foncier attractif en comparaison à la l'agglomération nantaise attirent de nombreux ménages qui achètent sur le territoire.

Néanmoins, pour favoriser le parcours résidentiel des ménages, notamment des ménages aux revenus plus modestes, il semble essentiel de développer le parc locatif, représentant en 2015 seulement 21,3% du parc de résidences principales. Le parc locatif public s'avère particulièrement faible (6,8%). Aussi, cela nécessite de mobiliser les bailleurs sociaux et d'inciter les propriétaires bailleurs à venir investir localement, mais aussi de partager une nouvelle culture sur le territoire.

- **Le pilotage du Programme Local de l'Habitat**

L'intérêt de ce premier Programme Local de l'Habitat est de se positionner sur une stratégie à moyen terme qui va s'inscrire dans les prochaines années.

De ce fait, l'accompagnement de ce PLH au niveau intercommunal va prendre ses marques au fil des opérations, ce qui permettra d'acquérir une nouvelle culture de l'habitat et d'entrevoir des programmations de logements plus importantes et concertées dans les années à venir.

## 52- Les objectifs démographiques et de logements

---

Avant d'aborder la question des orientations, il convient de rappeler les objectifs démographiques et de logements arrêtés par la Communauté de Communes dans le cadre de cette étude.

Ainsi, des perspectives de croissance démographique et de création de logements associée à cette croissance sont définies à l'échelle de ce PLH, c'est-à-dire à l'horizon de 2024, soit pour 6 ans.

La méthode « ANALOG » permet d'estimer les besoins quantitatifs en logements, grâce à une analyse des périodes précédentes.

Les besoins nouveaux en logements résultent de deux facteurs :

- La croissance démographique du secteur donné : l'arrivée de X habitants générera un besoin de Y logements, en fonction du nombre moyen d'occupants par logement ;
- Les évolutions internes : pour espérer conserver une population identique entre deux périodes, il est indispensable de construire de nouveaux logements. C'est ce que l'on qualifie de « point d'équilibre ».

### 521. Le point d'équilibre

Le point d'équilibre fixe le nombre de logements à construire pour conserver une population identique entre deux périodes. Trois facteurs principaux ont une influence sur ce point d'équilibre :

- Le renouvellement ou remplacement de logements ;
- L'évolution des logements dits sous-occupés (logements vacants et résidences secondaires) ;
- Le desserrement des ménages.

Les 15 dernières années se caractérisent par une construction neuve globalement stable. Après une légère baisse jusqu'en 2011, elle repart à la hausse depuis cette année-là.

Aussi, du fait de l'évolution incertaine de la construction dans les années à venir, il a semblé opportun d'analyser le point d'équilibre sur la période 2009-2015.

#### - **Le renouvellement ou remplacement de logements**

La création d'un bureau à la place d'un logement, ou le regroupement de plusieurs petits logements pour n'en faire qu'un, vont « consommer » des logements. Pour conserver la même population, il faudra alors construire de nouveaux logements pour compenser la perte de ceux évoqués ci-avant.

A l'inverse, la division d'un grand logement en plusieurs permettra de gagner des logements sans en construire de nouveaux.

Sur la période 2009-2015, le parc de logements de la Communauté de Communes a connu une augmentation de 1 571 logements alors que 1 716 logements neufs ont été mis sur le marché. Nous pouvons donc en déduire que 145 logements ont ainsi été consommés, entraînant la construction d'autant de logements neufs pour compenser cette perte, soit en moyenne 24 logements supplémentaires à construire par an.

Au regard de ces chiffres et des souhaits des élus, une perspective de 30 logements par an semble pouvoir répondre aux ambitions du PLH.

### - L'évolution des logements dits sous-occupés (logements vacants et résidences secondaires)

Un logement vacant transformé en résidence principale évite la construction d'un logement. Le mouvement inverse nécessite la construction d'un logement. La mise en place d'un PIG (Programme d'Intérêt Général) ou d'une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) permet sans nul doute de participer à la reconquête du parc vacant ou secondaire pour le transformer en logement locatif

Sur la période 2009-2015, le parc de résidences secondaires et de logements vacants augmentait de 19 logements par an (1 résidence secondaire et 18 logements vacants), soit autant de logements « perdus » chaque année.

Sur la période à venir, une évolution plus modérée des résidences secondaires et vacantes est privilégiée, avec une perspective de 1 résidence secondaire et de 2 logements vacants par an qui réintègreraient le parc de résidences principales.

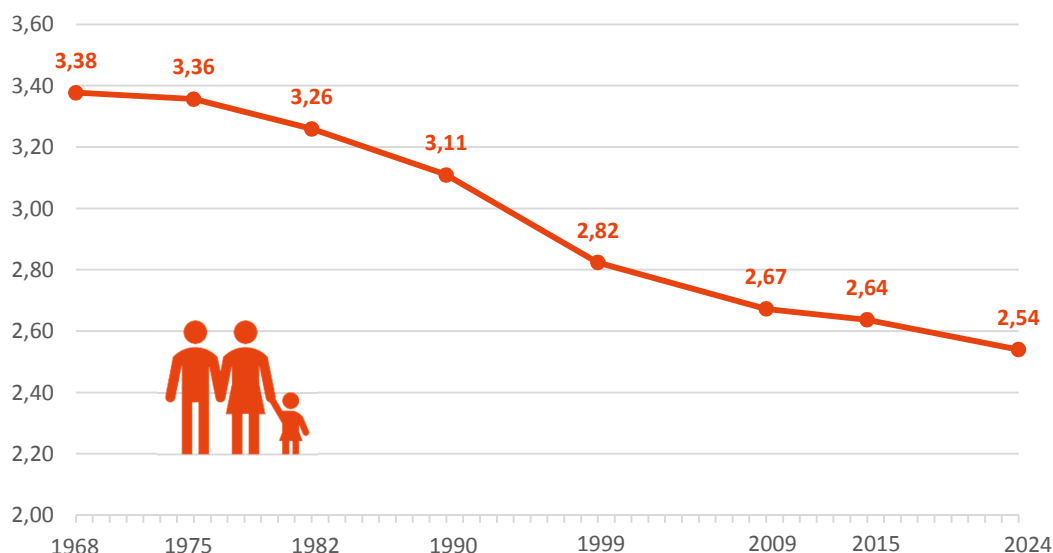
notamment.

### - Le desserrement des ménages

Il s'agit tout simplement de la baisse du nombre moyen d'occupants par résidence principale. Cette évolution est liée à de multiples changements de société : la décohabitation des jeunes, l'augmentation des familles monoparentales (suite aux séparations, aux divorces, etc.), et surtout, l'allongement de la durée de vie.

C'est le phénomène qui génère le plus de besoins en nouveaux logements : à population constante, la baisse du nombre d'occupants moyen par logement de 0,10 point nécessite un accroissement de 15% du parc de résidences principales.

**Evolution du nombre moyen d'occupants par logement  
sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon**





Sur la période 2009-2015 (6 ans), la baisse du nombre moyen d'occupants par résidence principale a été de 0,03 point, contre 0,15 point entre 1999 et 2009 (10 ans).  
A l'horizon 2024, le nombre moyen d'occupants par résidence principale pourrait se situer aux alentours de 2,54 sur le territoire Estuaire et Sillon, soit une baisse de 0,10 point en 9 ans. Traduit en termes de logements, cela représenterait un besoin de construction de 542 logements entre 2015 et 2024 (soit 60 logements en moyenne par an).

### Le point d'équilibre entre 2009 et 2015

En additionnant les différents résultats obtenus, le point d'équilibre entre 2009 et 2015 est de 71 logements neufs construits par an en moyenne pour maintenir la population qu'il y avait en 2009.

#### Le point d'équilibre 2009-2015 sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon (en nombre de logements par an)

	2009-2015
Renouvellement des logements	+ 24
Evolution du parc sous occupé	+ 19
Desserrement des ménages	+ 28
<b>Point d'équilibre</b>	<b>+ 71</b>

### Le point d'équilibre entre 2019 et 2024

Partant du point d'équilibre observé entre 2009 et 2015, calculé sur une période de développement ayant subie les répercussions de la crise, soit + 71 logements neufs/an pour maintenir la population du début de la période, les élus ont validé un objectif de production de + 87 logements neufs/an.

Cet objectif se traduit principalement par un desserrement des ménages de plus en plus marqué. Il illustre également la remobilisation d'une partie du parc de logements sous-occupés (résidences secondaires et logements vacants) pour de la résidence à l'année (accession ou location).

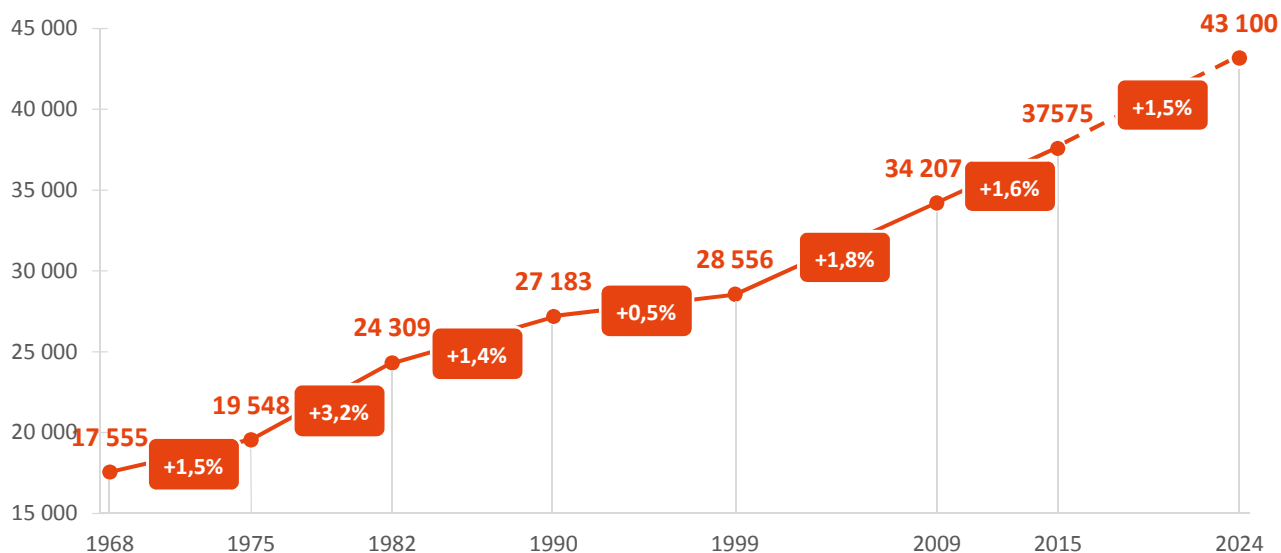
#### Le point d'équilibre 2019-2024 sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon (en nombre de logements par an)

	2019-2024
Renouvellement des logements	+ 30
Evolution du parc sous occupé	- 3
Desserrement des ménages	+ 60
<b>Point d'équilibre</b>	<b>+ 87</b>

## 522. Les objectifs de croissance démographique

L'objectif démographique a été fixé à 43 100 habitants à l'horizon 2024 par les élus, soit un taux de croissance annuel moyen de +1,5 % entre 2015 et 2024.

### L'évolution de la population



### sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon

Source : INSEE, Enquête HATEIS Habitat auprès des élus pour 2024, HATEIS Habitat 2018

Ramené annuellement, le gain moyen de population serait de 614 habitants, soit, à raison de 2,54 personnes par logement en moyenne, une perspective de 242 logements par an à créer sur le territoire.

## 523. Les logements à produire

Si l'on additionne les logements à produire pour la population actuelle (point d'équilibre) et ceux pour accueillir les nouveaux habitants (croissance démographique), ce sont ainsi 329 logements à créer en moyenne par an sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon.

### Perspectives PLH 2019-2024 (6 ans)

Point d'équilibre	+ 87
Croissance démographique	+ 242
<b>Total nombre de logements à créer par an</b>	<b>+ 329</b>

## 53- La répartition globale de l'offre de logements

Les objectifs démographiques et de logements ont permis de déterminer un besoin de 329 logements en moyenne par an, soit 1 974 logements à créer sur la durée du PLH. Il est à noter que cette répartition de l'offre nouvelle est donnée comme des objectifs vers lesquels il faudra tendre.

### Répartition des logements à créer pendant la durée du PLH (2019-2024)

1 974 logements en résidences principales				
<b>Locatif social</b> 20% 395 logements		<b>Locatif libre</b> 12% 237 logements		<b>Accession</b> 68% 1 342 logements
<b>PLAI / ANAH Très Social</b> 35% des PLAI/PLUS 115 logements	<b>PLUS / ANAH Social</b> 65% des PLAI/PLUS 215 logements	<b>PLS</b> 65 logements		

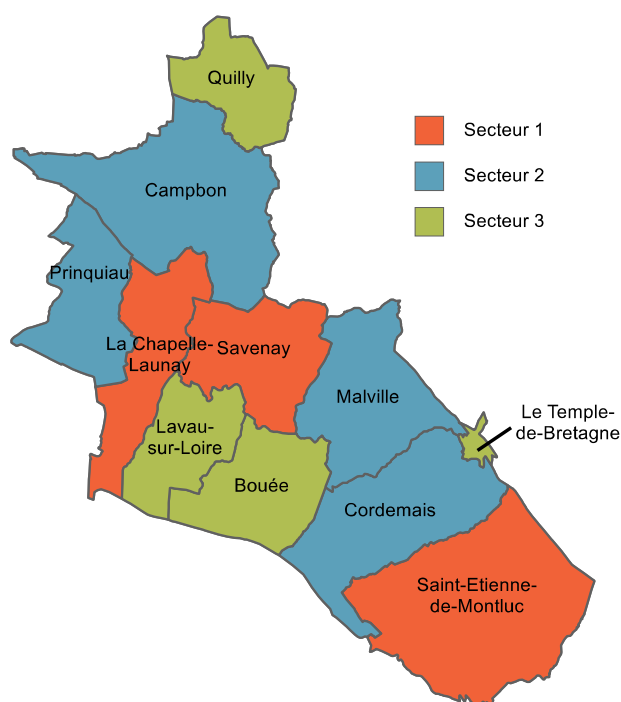
Cette répartition vient conforter la dynamique actuelle, à savoir la progression de la part des logements locatifs dans le parc de résidences principales (32% dans la production nouvelle contre 21% du parc en 2015) et le léger recul de l'accèsion à la propriété.

La répartition de l'offre nouvelle de logements par commune est envisagée dans la continuité des tendances observées ces dernières années. Il ne s'agit en aucun cas d'objectifs stricts, mais de « feuille de route » indicative pour le développement des communes à moyen terme.

Cette répartition s'organise selon trois secteurs inspirés du SCoT Nantes Saint-Nazaire et du souhait des élus :

- **Secteur 1** : Saint-Etienne-de-Montluc, Savenay et La Chapelle-Launay
- **Secteur 2** : Campbon, Cordemais, Malville et Prinquiau
- **Secteur 3** : Bouée, Lavau-sur-Loire, Quilly et Le Temple-de-Bretagne

La production globale de logements est répartie entre les trois secteurs en tenant compte du poids démographique des communes, mais aussi de leur capacité à accueillir une nouvelle population, à réaliser des constructions, et selon leur ambition politique.



**Répartition territoriale des objectifs prévisionnels de production de logements  
par secteur et par commune pendant la durée du PLH (2019-2024)**

Secteur	Commune	Locatif social				Locatif libre	Accession	TOTAL	Part de la production de logements
		PLAI	PLUS	PLS	TOTAL				
Secteur 1	Savenay	41	49	27	117			482	24 %
	La Chapelle-Launay	10	21	0	31			150	8 %
	Saint-Etienne-de-Montluc	36	47	23	106			436	22 %
	<b>TOTAL</b>	<b>87</b>	<b>117</b>	<b>50</b>	<b>254</b>	<b>165</b>	<b>649</b>	<b>1 068</b>	<b>54 %</b>
Secteur 2	Campbon	7	13	5	25			138	7 %
	Cordemais	7	28	4	39			218	11 %
	Malville	7	15	3	25			140	7 %
	Prinquiau	7	15	3	25			140	7 %
	<b>TOTAL</b>	<b>28</b>	<b>71</b>	<b>15</b>	<b>114</b>	<b>50</b>	<b>472</b>	<b>636</b>	<b>32 %</b>
Secteur 3	Bouée	0	6	0	6			60	3 %
	Lavau-sur-Loire	0	6	0	6			48	2 %
	Quilly	0	6	0	6			90	5 %
	Le Temple-de-Bretagne	0	9	0	9			72	4 %
	<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>22</b>	<b>221</b>	<b>270</b>	<b>14 %</b>
<b>CC Estuaire et Sillon</b>		<b>115</b>	<b>215</b>	<b>65</b>	<b>395</b>	<b>237</b>	<b>1 342</b>	<b>1 974</b>	<b>100 %</b>
<b>395</b>									

## 54- Les orientations

---

5 orientations majeures, résultantes des problématiques et des enjeux du territoire soulevés dans le diagnostic, ont été retenues pour ce Programme Local de l'Habitat :

1. Favoriser une offre de logements diversifiée et une répartition équilibrée sur l'ensemble du territoire dans le respect des principes de mixité sociale
2. Répondre aux besoins des populations spécifiques : un enjeu de solidarité
3. Soutenir l'amélioration énergétique et l'adaptation des logements
4. Maîtriser le développement urbain et rationaliser l'utilisation du foncier
5. Renforcer la gouvernance des politiques locales de l'habitat, l'information aux habitants et le suivi du PLH

### **541. Orientation n°1 : Favoriser une offre de logements diversifiée et une répartition équilibrée sur l'ensemble du territoire dans le respect des principes de mixité sociale**

Une des priorités pour le territoire est de maintenir la croissance démographique, reflet du dynamisme local. Pour cela, il est nécessaire de proposer une offre de logements diversifiés permettant de faciliter le parcours résidentiel de l'ensemble des ménages.

- ✓ **Disposer d'un parc de logements diversifiés répondant aux besoins qualitatifs et quantitatifs des habitants**

Un des principaux enjeux du PLH est de développer une offre de logements en équilibrant les types et les gammes des logements produits sur le territoire, et ce, dans un souci de mixité sociale afin que les ménages aux revenus modestes, accédants ou locataires, trouvent un logement abordable répondant à leurs besoins.

Pour Estuaire et Sillon, territoire dominé par l'accession à la propriété, l'enjeu est de développer le parc locatif, notamment public. Par ailleurs, le diagnostic a permis de mettre en exergue un manque de petits logements (T1 et T2). Or, avec l'évolution de la structure familiale (séparations, familles recomposées, accroissement du célibat, etc.), les ménages ont des besoins nouveaux. Il convient donc de proposer une offre de logements diversifiée, confortable et accessible à tous.

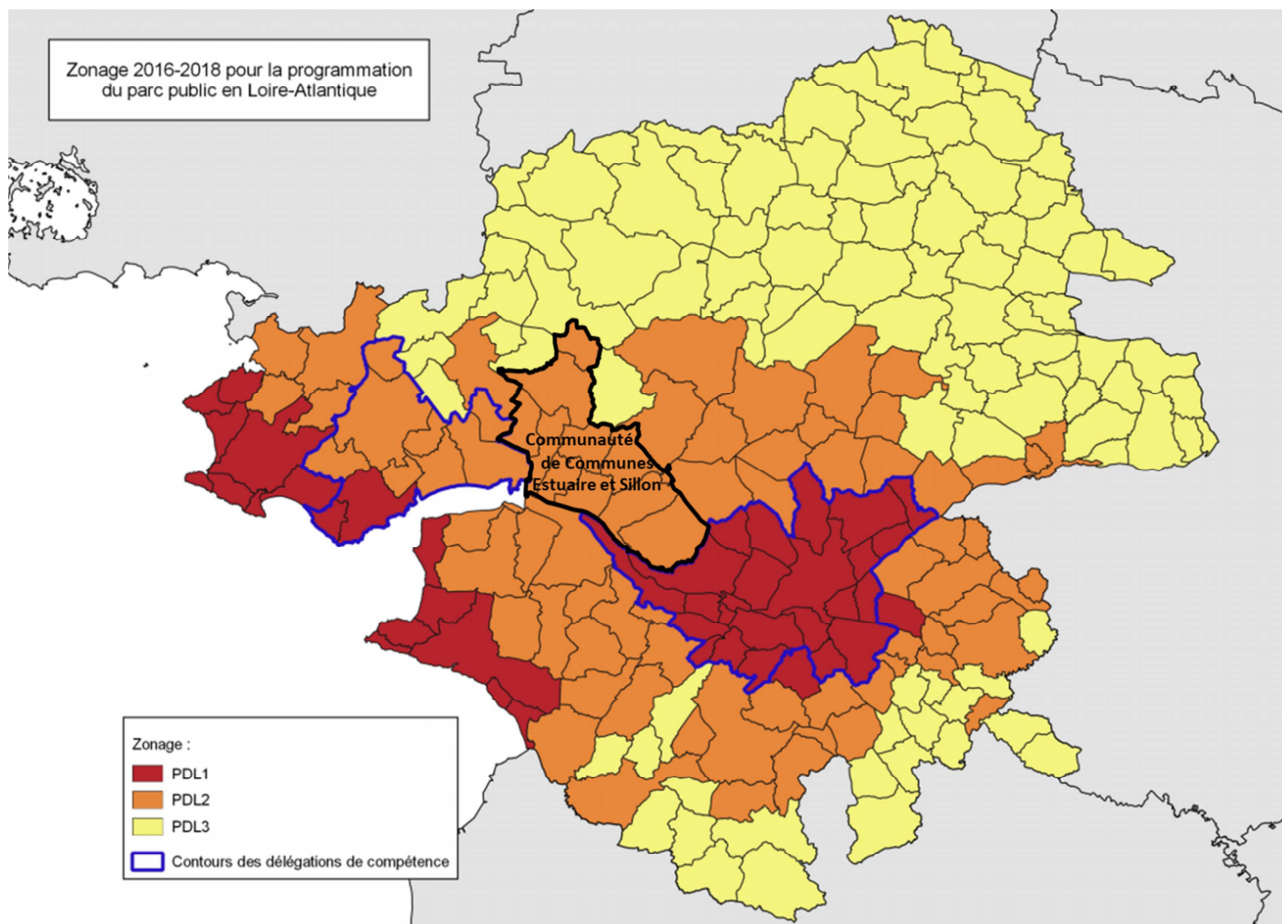
- ✓ **Programmer et équilibrer les logements locatifs aidés sur l'ensemble du territoire**

Faute de ressources financières suffisantes pour devenir propriétaires, de nombreux ménages se tournent vers des logements locatifs aidés.

En proposant des loyers attractifs, les logements locatifs conventionnés publics favorisent le parcours résidentiel des ménages. Les locatifs à loyers attractifs permettent notamment aux locataires de constituer une épargne régulière avant une éventuelle accession à la propriété. Ils jouent également un rôle primordial pour apporter une solution de logement aux personnes se trouvant dans des situations transitoires (pour cause de mobilité professionnelle, de divorce, etc.). Le PLH vise ainsi le développement du parc de logements locatifs aidés sur l'ensemble du territoire.

Dans le cadre de la programmation du parc locatif public, un zonage spécifique à la Région Pays de la Loire a été validé en 2013, puis renouvelé pour la période 2016-2018. Ce dernier classe la Communauté de Communes Estuaire et Sillon comme un secteur moyennement tendu (PDL2). En effet, la demande locative publique locale y est relativement élevée et l'offre disponible reste restreinte.

### Zonage 2016-2018 pour la programmation du parc public en Loire-Atlantique



Par ailleurs, le SCoT métropolitain Nantes Saint-Nazaire stipule que la part de logements locatifs publics doit être au moins égale à 20% de la production et principalement concentrée sur les pôles structurants (soit les communes du secteur 1).

Pour mener à bien cet objectif, le PLH invite les 11 communes du territoire à fournir un effort de production de logements locatifs publics, mais avec un développement progressif au cours des six années du PLH 2019-2024. Le PLH suivant s'inscrira dans la même dynamique en faveur du logement locatif public.

Le PLH prévoit la production de 395 logements locatifs publics sur la durée du PLH, soit un objectif annuel d'environ 66 logements. Ainsi, sur les 6 ans du PLH, l'ambition est de passer de 6,8% de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales en 2015, à 8,6% à la fin du PLH en 2024.

Afin d'assurer une offre diversifiée au sein du parc public et répondre aux besoins des différents profils de demandeurs, cette programmation sera également répartie entre les différents financements existants : très social « PLAI », classique « PLUS » et intermédiaire « PLS ». La répartition sur le territoire s'appuie à la fois sur la programmation passée, les projets à venir, le souhait des élus et les orientations de l'Etat.

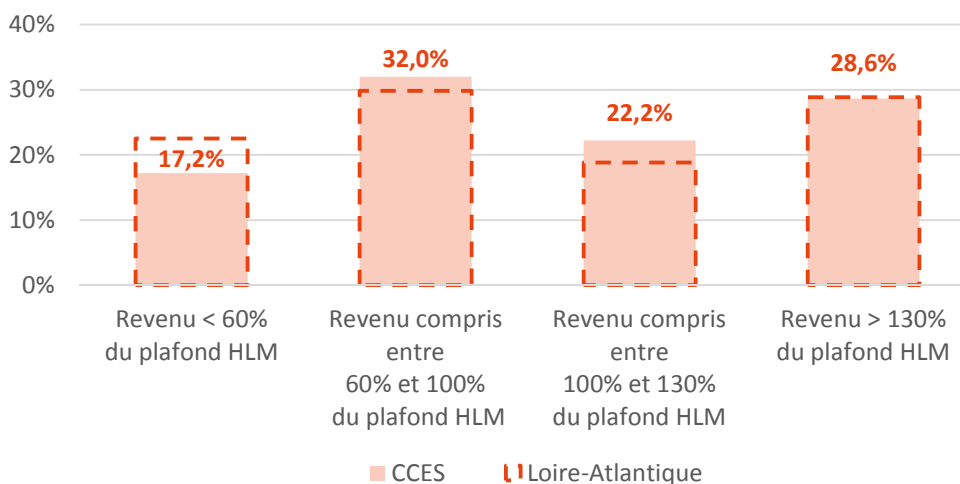
### Objectifs de production de logements locatifs publics pendant la durée du PLH (2019-2024)

	PLAI	PLUS	PLS	TOTAL
<b>Secteur 1</b>	87	117	50	254
<b>Secteur 2</b>	28	71	15	114
<b>Secteur 3</b>	0	27	0	27
<b>TOTAL Estuaire et Sillon</b>	<b>115</b>	<b>215</b>	<b>65</b>	<b>395</b>

Les publics principalement visés dans les logements locatifs publics sont les jeunes ménages, avec ou sans enfant, les jeunes célibataires, les personnes seules en général. Pour accueillir ces personnes, la réalisation de logements de type 2 et 3 devra être privilégiée.

L'objectif de production de logements locatifs financés en PLAI a été fixé à 35% de la production de logements PLAI/PLUS, conformément à la pratique départementale et au souhait des services de l'Etat. Néanmoins, il a été constaté que seuls 17,2% des ménages du territoire disposent de revenus inférieurs au barème de revenus PLAI. Il conviendra donc de suivre précisément l'attribution des logements pour, en cas de difficulté à mobiliser le public visé, pouvoir adapter l'objectif de production de ces logements.

### Revenu des ménages par rapport au plafond HLM en 2015 sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon



Source : FILOCOM 2015, MEEDDM/CGDD/SoeS, d'après DGFIP, Diagnostic HATEIS Habitat 2017

Par ailleurs, ces logements s'adressent à des populations en situation de grande précarité. Aussi, il est essentiel de développer cette offre sur des territoires où les niveaux d'équipements et de services sont facilement accessibles. Cela induit de privilégier l'offre sur les secteurs 1 et 2, mais n'exclut pas la possibilité de la développer sur le secteur 3 si la commune concernée en exprime le besoin.

Les PLS sont également concentrés dans les secteurs 1 et 2, là où le marché est le plus tendu. Les élus ont exprimé la volonté de flécher en priorité les PLS sur les petits logements situés dans les pôles gares de Savenay et de Saint-Etienne-de-Montluc.



✓ **Prendre les dispositions nécessaires pour accompagner efficacement la production de logements locatifs sociaux**

Outre une bonne répartition de la programmation de logements locatifs sociaux sur le territoire, il est essentiel que cette réflexion soit menée conjointement entre les acteurs locaux. En effet, si les élus connaissent bien le territoire, les bailleurs sociaux ont souvent un regard plus complet sur l'état de l'offre et de la demande au sein du parc social. De plus, chaque rôle doit être clairement identifié par l'ensemble des acteurs pour que leurs activités soient complémentaires et non concurrentielles.

Par ailleurs, les documents d'urbanisme devront mettre en place des règles en matière de mixité sociale permettant d'atteindre les objectifs fixés par le PLH.

La Communauté de Communes Estuaire et Sillon s'engage à réfléchir au soutien des projets de logements locatifs sociaux, notamment au travers de la garantie d'emprunt pouvant être accordée par l'EPCI et au travers des projets d'intérêts sociaux situés dans les centre-bourgs.

Enfin, la Communauté de Communes souhaite suivre au plus près la vente des locatifs sociaux (figurant dans la loi ELAN). Ainsi, elle vise à préserver son parc locatif social, et notamment les petits logements, typologies recherchées par les ménages comme souligné dans le diagnostic.

✓ **Proposer un lieu d'accueil et d'information pour les demandeurs de logements locatifs sociaux**

Enfin, pour faciliter l'information aux demandeurs de logements sociaux, l'identification d'un lieu permet de simplifier les démarches. Si depuis plusieurs années, la demande peut se faire par internet, certains demandeurs souhaitent échanger avec un professionnel sur la localisation du bien, sa nature, ou se questionner sur le montage du dossier. Aussi, une discussion avec un spécialiste qui connaît le secteur, l'offre et la demande sur le territoire, peut rassurer le demandeur. Cet échange peut également être l'occasion d'approfondir la demande et de proposer un produit plus adapté au demandeur.

✓ **Faciliter l'accession à la propriété des jeunes ménages et des ménages aux revenus modestes sur le territoire.**

Le PLH s'attache à soutenir les ménages désireux de faire construire ou d'acheter leur résidence principale sur le territoire. Offrir à de jeunes ménages ou à des ménages aux revenus modestes la possibilité de s'installer durablement permet de maintenir les performances du tissu économique local et de favoriser la création d'emplois, et donc la vitalité démographique du territoire.

Dans le neuf, l'action des communes sur le foncier reste incontournable pour proposer aux ménages une offre de terrains à construire à prix abordables.

L'accession sociale repose principalement au niveau national sur le Prêt à Taux Zéro. Depuis janvier 2016, les critères d'octroi de ce prêt ont été assouplis : pour les zones B2 et C, le dispositif s'applique dans le neuf comme dans l'ancien, sous condition de travaux d'amélioration. Néanmoins, à compter du 1er janvier 2020, le dispositif ne fonctionnera plus que dans l'ancien pour ces deux zones. L'accession libre, doit quant à elle être encouragée : elle peut constituer une étape importante dans le parcours résidentiel des ménages et permettre de valoriser les logements anciens, vacants ou non, en aidant à leur rénovation.

La programmation suivante comprend à la fois l'accession aidée et l'accession libre. Les 1 342 logements en accession envisagés sur la période 2019-2024 représentent 68% de la production totale de logements sur la durée du PLH.

Une certaine part de ces logements sera également produite sous la forme de Prêts Sociaux en Location-Accession (PSLA), dispositifs permettant de sécuriser l'accession à la propriété des ménages aux revenus modestes.

### Objectifs de production de logements en accession à la propriété pendant la durée du PLH (2019-2024)

	TOTAL Accession
Secteur 1	649
Secteur 2	472
Secteur 3	221
<b>TOTAL Estuaire et Sillon</b>	<b>1 342</b>

#### ✓ Développer l'offre de locatifs privés conventionnés ou non

Le développement du parc locatif privé à loyer plafonné, via le conventionnement ANAH (avec ou sans travaux), et du parc locatif libre, constitue également un levier intéressant pour réduire les tensions sur le marché immobilier actuel.

Par ailleurs, le territoire compte un certain nombre de logements vacants. La réhabilitation ou la rénovation d'une partie de ce patrimoine constitue un potentiel intéressant pour le développement du parc locatif sur le territoire. Par exemple, la division d'un grand logement en deux plus petits constitue bien la création d'une nouvelle habitation comptabilisée dans l'objectif de production de locatifs sur les 6 ans du PLH.

### Objectifs de production de logements locatifs libres pendant la durée du PLH (2019-2024)

	TOTAL Locatif libre
Secteur 1	165
Secteur 2	50
Secteur 3	22
<b>TOTAL Estuaire et Sillon</b>	<b>237</b>

A noter que jusqu'en 2017, certaines communes classées en zone B2 étaient éligibles au dispositif d'investissement « Pinel ». C'est le cas de Savenay. Celle-ci a pu obtenir l'agrément en date du 3 octobre 2015. Ce dispositif ayant pris fin au 31 décembre 2017, il n'existe désormais plus de fiscalité attractive sur le territoire. Il faudra donc trouver de nouveaux leviers pour attirer les investisseurs.

## 542. Orientation n°2 : Répondre aux besoins des populations spécifiques : un enjeu de solidarité

En fonction de leur situation sociale ou de leur mode de vie, certains ménages ne peuvent pas toujours accéder à un logement ou un hébergement adapté à leur situation. A travers ce PLH, il convient d'identifier ces publics spécifiques et de répondre à leurs besoins.

- ✓ **Lutter contre les situations d'insalubrité : favoriser le repérage et résorber l'habitat indigne en s'appuyant sur le PIG départemental**

Le document de diagnostic a permis d'identifier un parc privé de logements potentiellement indignes sur la Communauté de Communes. Si le phénomène est peu développé (3% des résidences principales), il est néanmoins présent. De plus, plusieurs élus ont été récemment confrontés à des cas d'insalubrité sur leurs communes ; il convient donc de veiller à éradiquer ces situations diffuses et difficiles à déceler.

Il est également à noter que le Département de Loire-Atlantique a mis en place un PIG en faveur de la lutte contre l'habitat insalubre pour une durée de deux ans, du 2 mai 2016 au 1<sup>er</sup> mai 2018, puis prolongé jusqu'en mai 2019. Ce dernier vise à optimiser le repérage et le traitement des situations avérées d'habitat indigne ou dégradé, en incitant le maximum de propriétaires à effectuer les travaux d'amélioration nécessaires pour que les logements concernés offrent les conditions voulues de confort, de sécurité, d'hygiène ou encore d'économies de charges. Ce PIG devrait être renouvelé pour deux années supplémentaires.

Pour lutter contre les situations d'insalubrité, il convient de mettre en place une sensibilisation au niveau des communes afin de centraliser la connaissance de ce sujet à l'échelon de la Communauté de Communes.

- ✓ **Poursuivre le soutien à destination des ménages défavorisés et la réponse aux situations d'urgence**

Afin de permettre aux ménages aux ressources les plus modestes de se loger sur le territoire communautaire, il est fixé un objectif de réalisation de 66 logements locatifs à vocation « très sociale » (PLAI) sur la durée du PLH, localisés sur les pôles structurants, à proximité des services et commerces.

Par ailleurs, dans le cadre de la lutte contre l'exclusion et selon l'article 1er de la loi N° 90-449 du 31 mai 1990 garantissant le droit au logement pour toute personne ou famille dont la difficulté d'accès ou de maintien dans un logement provient de difficultés financières ou de cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale, la Communauté de Communes prend acte que la mission d'organiser et de suivre les personnes accueillies dans leur démarche vers un relogement sera menée en partie par l'association dénommée « Les Eaux Vives ».

- ✓ **Développer une offre de logements pour les jeunes actifs (apprentis et travailleurs)**

La présence de jeunes actifs sur le territoire reflète le dynamisme du territoire. Or, cette catégorie de population, regroupant des situations très variées (jeunes en formation, jeunes en apprentissage, jeunes salariés), présente souvent une situation précaire et des revenus modestes. Par ailleurs, les jeunes sont majoritairement demandeurs de petits logements (types 1 et 2).

Aussi, il convient de développer une offre abordable et adaptée aux jeunes actifs, tant dans le parc locatif, qu'en accession. Une grande partie de ce public ne disposant pas de véhicule motorisé personnel, la réflexion doit être menée en lien avec le réseau de transports existant, mais aussi avec les équipements et services disponibles.

L'offre pourra se concrétiser tant sous la forme d'une structure d'accueil de type Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) que par des solutions d'hébergements chez l'habitant afin de proposer une offre dispersée sur le territoire.

✓ **Prendre en compte les besoins inhérents au vieillissement de la population**

Si la population d'Estuaire et Sillon est plutôt jeune, le diagnostic a permis d'observer une tendance au vieillissement, l'indice de jeunesse (la part des plus de 20 ans sur celle des plus de 60 ans) ayant diminué entre 2009 et 2014. Ce phénomène est amené à se poursuivre et il importe d'y apporter une réponse en termes de logements.

**Indice de jeunesse de la population entre 2009 et 2014  
sur la Communauté de Communes Estuaire et Sillon**

	2009			2014		
	< 20 ans	≥ 60 ans	Indice de jeunesse	< 20 ans	≥ 60 ans	Indice de jeunesse
<b>CC Estuaire et Sillon</b>	9 888	6 091	1,62	11 004	6 913	1,59

Source : INSEE, recensements 2009-2014, Diagnostic HATEIS Habitat 2017

Or, outre l'adaptation des logements permettant de favoriser le maintien à domicile, il est nécessaire de penser l'espace pour faciliter le cadre de vie des personnes âgées. Cela consiste à proposer des logements accessibles en centres-bourgs afin qu'ils puissent profiter des services et équipements avoisinants en limitant les déplacements. C'est aussi imaginer et créer des formes d'habitat intermédiaires entre les logements individuels et les EHPAD, ou encore leur laisser l'opportunité de profiter de services collectifs tout en conservant une certaine autonomie.

✓ **Poursuivre les objectifs d'accueil des gens du voyage**

La Communauté de Communes Estuaire et Sillon comprend actuellement une seule aire d'accueil, située à Savenay. Néanmoins, les gens du voyage restent nombreux à séjourner sur le territoire ; à ce titre et pour répondre à la réglementation en vigueur, la création d'une nouvelle aire d'accueil est envisagée sur la commune de Saint-Etienne-de-Montluc.

Aussi, il convient de veiller à l'ouverture de cette deuxième aire d'accueil et, plus globalement, assurer un suivi des besoins de cette population, notamment des familles sédentarisées. Ceci peut s'illustrer par la création de terrains familiaux dédiés à cette population.

### 543. Orientation n°3 : Soutenir l'amélioration énergétique et l'adaptation des logements

L'amélioration du parc de logements existants constitue une orientation prioritaire pour les élus locaux. Elle permet d'assurer aux habitants un meilleur confort de vie, que ce soit en améliorant leur bien-être, en diminuant leurs factures énergétiques ou en leur facilitant leurs déplacements.

#### ✓ **Mettre en place une dynamique locale relative à la performance énergétique des logements neufs et anciens**

Avec le plan de rénovation énergétique des bâtiments mis en place en avril 2018, le Gouvernement français fait de la rénovation énergétique une priorité nationale. Inscrit dans le cadre du Plan Climat, il fixe la rénovation de 500 000 logements par an, dont la moitié sont occupés par des ménages aux revenus modestes. Le plan impulse ainsi une nouvelle dynamique et accélère la mobilisation de la population.

Pour être réellement efficace, cette démarche doit s'accompagner localement d'un effort collectif visant à réduire les consommations d'énergies, mais aussi d'un déploiement des énergies renouvelables et des éco-matériaux. Aussi, cela passe par une sensibilisation à la fois des professionnels, mais aussi des particuliers, aux démarches environnementales.

#### ✓ **Prévenir la précarité énergétique en améliorant la performance énergétique du parc existant**

Avec l'évolution des normes, les logements neufs construits dorénavant sont peu énergivores. Néanmoins, le chantier de la réhabilitation thermique des logements anciens est toutefois énorme.

Outre les enjeux environnementaux, la rénovation énergétique du bâti permet aux occupants d'améliorer leur confort de vie et de réaliser des économies d'énergie. Enfin, elle a un impact économique puisqu'elle est créatrice d'emplois locaux.

Dans l'immédiat, il convient de développer la communication sur cette thématique et de l'inscrire dans la durée, avec des retours d'expériences toujours enrichissants. Les systèmes d'aides à la rénovation thermique sont nombreux et ils se sont en outre complexifiés. Il convient donc de valoriser les systèmes de conseil et d'aides existants.

La mise en place d'un Programme d'Intérêt Général va permettre d'inciter les propriétaires occupants et bailleurs à réaliser des travaux dans leur logement grâce à des aides financières. Ce type d'opération ne permettant pas de traiter de l'ensemble des thématiques liées à la rénovation de l'habitat privé, il convient de mener une réflexion sur la possibilité de poursuivre par un PIG ou d'initier la mise en place d'une OPAH.

#### ✓ **Accélérer l'adaptation des logements existants et améliorer leur accessibilité pour favoriser le maintien à domicile**

La loi Accessibilité de 2005 contraint les maîtres d'ouvrage à adapter les logements locatifs dès leur construction. Pour autant, les accédants à la propriété ne sont pas tenus d'adapter leur logement, et nombreux sont ceux qui pensent qu'un logement de plain-pied équivaut à un logement adapté. Or, travailler avec les maîtres d'œuvre, architectes et constructeurs sur l'accessibilité des logements des accédants à la propriété est indispensable pour faire évoluer les pratiques, et constituer ainsi un parc adapté aux personnes à mobilité réduite. Au-delà de l'anticipation, de nombreuses situations sont d'ores et déjà à traiter et le maintien à domicile peut parfois être remis en cause si le logement ne dispose pas d'un minimum :

- salle d'eau / sanitaires adaptés (baignoire remplacée par une douche) ;
- portes de 80 cm de largeur dans les sanitaires, le séjour, la cuisine et dans une chambre au moins ;
- accès au logement de plain-pied, sans seuil ou marche(s).

Des dispositifs d'aides existent pour résoudre ces situations, notamment lorsque les personnes disposent de revenus modestes. Il convient de les promouvoir sur l'ensemble du territoire et d'apporter les conseils adéquats grâce aux structures d'accueil et d'information présentes localement : CLIC, CCAS, etc.

La réalisation de travaux simples permet en effet de prolonger le maintien à domicile tout en simplifiant le travail du personnel qui pourra intervenir à domicile dans de meilleures conditions.

#### **544. Orientation n°4 : Maîtriser le développement urbain et rationaliser l'utilisation du foncier**

Si l'écologie est au cœur des débats depuis plusieurs dizaines d'années, elle est devenue une des préoccupations majeures des français au cours des années 2000. Or, sur un territoire où l'évolution démographique y est très dynamique et exerce une pression forte sur les espaces agricoles, la lutte contre l'étalement urbain nécessite d'être particulièrement soutenue. Depuis plusieurs années déjà, la tendance est à la densification du tissu urbain. Le SCoT Nantes Saint-Nazaire vise par ailleurs un objectif de réduction de 35% de la consommation d'espace sur la Communauté de Communes à l'horizon 2030. Il est donc nécessaire de poursuivre ces efforts et de maîtriser le développement urbain.

##### **✓ Elaborer une stratégie foncière en s'appuyant sur la création d'un Observatoire du foncier**

La mise en place d'un Observatoire du foncier permet de disposer d'un outil de connaissance actualisé du territoire. Composé de données chiffrées et localisées des marchés fonciers, c'est un outil d'aide à la décision et d'évaluation des politiques d'aménagement mises en place.

Grâce à un Observatoire intercommunal, toutes les communes peuvent avoir une vision globale du territoire. Elles peuvent ainsi travailler ensemble et proposer une offre complémentaire et non concurrentielle. Ce travail collaboratif permet d'élaborer une stratégie foncière cohérente et de mener des procédures communes pour réaliser des acquisitions foncières.

Une fois créé, il est essentiel d'actualiser régulièrement les données de l'Observatoire du foncier pour rendre cet outil exploitable et pérenne.

##### **✓ Assurer le suivi de la consommation foncière**

Le suivi de la consommation foncière est essentiel pour qui veut contrôler l'urbanisation. Il importe donc que, dans le cadre de l'Observatoire du foncier, un point précis du foncier vendu soit réalisé chaque année par commune avec, par exemple, une réflexion sur la surface moyenne des lots vendus, mais aussi sur les écarts et les surfaces extrêmes des parcelles.

##### **✓ Mettre en place les outils permettant de favoriser le renouvellement urbain : instaurer un regard objectif sur la valeur patrimoniale (réhabilitation, restructuration, démolition, ...)**

Afin de limiter la consommation du foncier, il convient de privilégier les opérations en renouvellement urbain et l'utilisation des parcelles disponibles au sein du tissu urbain avant d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones en extension.

Cela consiste à réinvestir des espaces non-bâti (dents creuses) ou bâti (friches industrielles, bâtiments vacants, etc.). Selon la valeur patrimoniale du bâti en question, le projet portera sur de la réhabilitation ou de la démolition-reconstruction.

Favoriser le renouvellement urbain, c'est aussi dynamiser les centres-bourgs en améliorant l'état du patrimoine bâti et donc les conditions d'habitat des quartiers. Pour cela, il est nécessaire de mobiliser du foncier, de proposer des projets cohérents et de favoriser la mixité sociale.

##### **✓ Soutenir et diffuser les démarches innovantes vers un habitat plus durable et diversifié (BIMBY, habiter le périurbain, etc.)**

Afin de répondre aux objectifs de densification fixés par le SCoT, il est possible de développer des projets innovants, expérimentés sur d'autres territoires.

La démarche BIMBY (pour « Build in my back yard » ou « construire dans mon jardin ») suggère une densification progressive du tissu urbain. La Chapelle-Launay, souhaitant densifier son bourg et constatant des divisions parcellaires spontanées, a ainsi intégré une démarche BIMBY à la révision de son Plan Local d'Urbanisme. Cette expérimentation a permis de proposer les conseils d'un architecte aux particuliers afin que les divisions se fassent correctement. En effet, mal utilisé, le BIMBY peut être contre-productif car consommateur d'espace.

En participant à l'appel à projets du Pôle métropolitain, la commune de Malville développe quant à elle un autre type de projet. Une partie des habitants étant confrontés à l'isolement, la commune souhaite favoriser le lien social. Pour cela, elle veut exploiter une parcelle située en plein centre, à proximité d'un bois, pour y créer des logements intermédiaires accueillant plusieurs générations, et disposant d'espaces de partages (jardins partagés, lieux de restauration communs, etc.)

Sur ces mêmes modèles, chaque commune peut enrichir son identité locale via des projets innovants.

✓ **Valoriser l'image des centres et préserver l'identité patrimoniale**

Pour accompagner la requalification du bâti en centres-bourgs, il est essentiel de valoriser l'image que les lieux renvoient. Ainsi, en complément de l'amélioration énergétique du bâti qui vise principalement à améliorer le confort intérieur, la rénovation de façades défraîchies permet de proposer un travail fini. Or, il est essentiel de préserver l'identité patrimoniale du territoire, reflet de son histoire.

Pour cela, la Communauté de Communes peut se faire accompagner par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Loire-Atlantique, lequel propose d'intervenir via des permanences conseils aux particuliers.

La DDTM, quant à elle, peut faire bénéficier de vacations d'un architecte conseil et d'un paysagiste conseil. Ces deux professionnels peuvent, dans le cadre des PLU et des PLH, accompagner les collectivités dans les réflexions sur les formes urbaines, les densités, etc.



## **545. Orientation n°5 : Renforcer la gouvernance des politiques locales de l'habitat, l'information aux habitants et le suivi du PLH**

La gouvernance constitue un élément clé dans la mise en œuvre et la réussite de la politique locale de l'habitat. L'appropriation des élus et des services de la Communauté de Communes à ce Programme Local de l'Habitat est primordiale.

### **✓ Créer un réseau d'élus et de partenaires référents en matière d'habitat en lien avec l'urbanisme et les affaires sociales**

La politique de l'habitat est une compétence communautaire mais sa mise en œuvre au quotidien relève souvent des partenariats avec les communes et les bailleurs sociaux. A l'échelle communautaire, les objectifs de production, notamment d'habitat social, ne peuvent être atteints que si l'ensemble des acteurs s'engagent et concourent à la réalisation des projets.

Ainsi, la mise en œuvre sur les six ans du PLH exige une organisation continue du pilotage. Pour garantir l'efficacité de ce pilotage, des instances doivent être créées telles qu'un Comité de pilotage et des commissions pour l'attribution des aides spécifiques de la Communauté de Communes. L'objectif est de dynamiser un réseau d'élus et de partenaires référents en matière d'habitat sur le territoire communautaire. Or, l'habitat étant un domaine transversal, il sera intéressant de mener les projets en lien avec l'urbanisme et les affaires sociales.

Parallèlement, le programme d'actions devra être mis en œuvre dans la continuité des 6 années, dans le respect des objectifs fixés et en conformité avec le détail des fiches actions. Pour cela, des bilans seront réalisés à un rythme annuel et triennal, permettant si nécessaire d'ajuster les objectifs et les actions du PLH.

### **✓ Renforcer les échanges avec les acteurs locaux**

Outre le réseau d'élus et de partenaires référents, il est indispensable que ceux-ci échangent régulièrement avec l'ensemble des corps de métiers qui interviennent de près ou de loin dans le domaine de l'habitat (notaires, architectes, artisans, etc.). Un dialogue régulier assure une connaissance des dispositifs actualisée, une complémentarité des rôles et des résultats plus probants.

### **✓ Intensifier la communication et structurer l'information aux habitants (amélioration de l'habitat, logement social, etc.)**

Aujourd'hui, avec la multiplication des corps de métiers et des systèmes d'aides, il est essentiel de simplifier et de structurer l'information aux habitants. Cela est d'autant plus vrai lors de la mise en place d'opérations nouvelles (PIG, OPAH, etc.) dont le fonctionnement est méconnu par les particuliers.

Avec le développement d'Internet, les habitants ont de plus en plus le réflexe de se renseigner sur la toile en amont. Or, lorsque les informations se trouvent erronées, les professionnels peinent à légitimer leurs propos. Créer un pôle ressources identifiable par tous et facile d'accès peut permettre de rompre les anciennes habitudes de recherches et d'orienter le demandeur efficacement sur sa demande.

La coordination et le travail synergique des différents acteurs (ADIL, CAUE, Espace Info Energie, etc.) participera également au bon fonctionnement du processus ; il pourra être complété par des campagnes de communication ponctuelles.

### **✓ Mettre en place un dispositif local d'observation du territoire en matière d'habitat**

A l'image de l'Observatoire du foncier, la mise en place d'un Observatoire de l'habitat permet à chaque commune d'avoir une vision globale du territoire et des outils de connaissance plus détaillés sur tel ou tel secteur. Il propose un point de vue objectif sur l'état d'avancement du Programme Local de l'Habitat et la mise en œuvre de son programme d'actions.

✓ **Mettre en place un dispositif d'évaluation du PLH**

La réalisation d'un bilan à mi-parcours permet de suivre l'atteinte des objectifs fixés, action par action. Il permet de rendre compte du degré de cohérence des actions mises en place en début de PLH avec le vécu du territoire. Cela est d'autant plus vrai pour un territoire né d'une fusion et réalisant son premier PLH. Ce bilan à mi-parcours permet d'adapter également les objectifs initiaux en les renforçant ou en les diminuant selon la pertinence.

Il peut être complété par des bilans annuels permettant d'observer l'évolution du territoire de façon plus détaillée.

## 55- Synthèse des orientations et actions associées

ORIENTATIONS	ACTIONS ASSOCIEES
<b>Favoriser une offre de logements diversifiée et une répartition équilibrée sur l'ensemble du territoire dans le respect des principes de mixité sociale</b>	
Le logement locatif	Action 1a : Développer la production de logements locatifs à loyer abordable Action 1b : Aider à l'atteinte des objectifs de production des logements locatifs à loyer abordable Action 1c : Maîtriser le devenir du parc de bailleurs sociaux existant sur le territoire Action 1d : Soutenir le développement du parc locatif privé Action 1e : Encourager la création de logements en location-accession Action 2a : Favoriser la résorption des logements insalubres Action 3c : Améliorer le parc locatif énergivore Action 3d : Lancer une étude d'OPAH ou de PIG et mettre en œuvre le programme
L'accession à la propriété	Action 1e : Encourager la création de logements en location-accession Action 2a : Favoriser la résorption des logements insalubres Action 3a : Améliorer la performance énergétique des logements de propriétaires occupants aux revenus modestes Action 3b : Soutenir l'adaptation des logements des personnes en perte d'autonomie pour les propriétaires occupants aux revenus modestes Action 3d : Lancer une étude d'OPAH ou de PIG et mettre en œuvre le programme
<b>Répondre aux besoins des populations spécifiques : un enjeu de solidarité</b>	
Ménages aux revenus modestes, jeunes et gens du voyage	Action 1a : Développer la production de logements locatifs à loyer abordable Action 1b : Aider à l'atteinte des objectifs de production des logements locatifs à loyer abordable Action 2a : Favoriser la résorption des logements insalubres Action 2b : Développer l'offre en hébergements pour les jeunes Action 2c : Proposer une offre de logements temporaires et d'urgence Action 2d : Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage Action 3a : Améliorer la performance énergétique des logements de propriétaires occupants aux revenus modestes Action 3b : Soutenir l'adaptation des logements des personnes en perte d'autonomie pour les propriétaires occupants aux revenus modestes
<b>Soutenir l'amélioration énergétique et l'adaptation des logements</b>	
Les économies d'énergie	Action 2a : Favoriser la résorption des logements insalubres Action 3a : Améliorer la performance énergétique des logements de propriétaires occupants aux revenus modestes Action 3c : Améliorer le parc locatif énergivore Action 3d : Lancer une étude d'OPAH ou de PIG et mettre en œuvre le programme
L'adaptation des logements	Action 3b : Soutenir l'adaptation des logements des personnes en perte d'autonomie pour les propriétaires occupants aux revenus modestes

ORIENTATIONS	ACTIONS ASSOCIEES
<b>Maîtriser le développement urbain et rationaliser l'utilisation du foncier</b>	
La réduction de la consommation d'espace	Action 1f : Mettre en cohérence les outils d'habitat et d'urbanisme Action 4a : Réduire la consommation d'espace dans les opérations nouvelles Action 4b : Mutualiser les expériences en matière d'opérations habitat
Le suivi de la consommation foncière	Action 4c : Mettre en place un Observatoire du foncier
<b>Renforcer la gouvernance des politiques locales de l'habitat, l'information aux habitants et le suivi du PLH</b>	
Communication, animation et suivi du PLH	Action 3d : Lancer une étude d'OPAH ou de PIG et mettre en œuvre le programme Action 4c : Mettre en place un Observatoire du foncier Action 5a : Communiquer auprès de la population et des professionnels de l'habitat Action 5b : Animer et coordonner les actions du PLH Action 5c : Mettre en place un Observatoire de l'Habitat



# 6

## **VI - LE PROGRAMME D' ACTIONS**

**Action 1 : Développer une offre diversifiée  
en location et en accession**

**Action 2 : Accompagner les populations  
spécifiques**

**Action 3 : Pérenniser les dispositifs  
d'amélioration de l'habitat privé**

**Action 4 : Maîtriser et rationaliser le  
foncier**

**Action 5 : Animer, communiquer et évaluer  
le Programme Local de l'Habitat**



## ACTION 1

# DÉVELOPPER UNE OFFRE DIVERSIFIÉE EN LOCATION ET EN ACCESSION

### LES ENJEUX

- ✓ Engager un partenariat avec les bailleurs sociaux pour une identification des besoins
- ✓ Développer le parc locatif pour aider les ménages à s'implanter sur le territoire
- ✓ Fixer des objectifs d'évolution du parc locatif public
- ✓ Développer l'offre de logements à proximité des services et des commerces
- ✓ Produire du logement locatif à loyer modéré à destination des personnes aux revenus modestes
- ✓ Sécuriser l'accèsion à la propriété

### LES ACTIONS

- 1a.** Développer la production de logements locatifs à loyer abordable
- 1b.** Aider à l'atteinte des objectifs de production des logements locatifs à loyer abordable
- 1c.** Maîtriser le devenir du parc des bailleurs sociaux existant sur le territoire
- 1d.** Soutenir le développement du parc locatif privé
- 1e.** Encourager la création de logements en location-accession
- 1f.** Mettre en cohérence les outils d'habitat et d'urbanisme

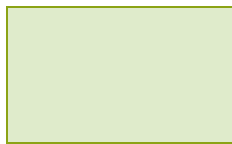
### LES ACTEURS ET LES PARTENAIRES DE L'ACTION 1

- Communauté de Communes Estuaire et Sillon
- Communes
- Bailleurs sociaux
- ANAH
- Etat



## 61- Action 1 : Développer une offre diversifiée en location et en accession

<b>ACTION 1a</b>	<b>DÉVELOPPER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS À LOYER ABORDABLE</b>																									
<b>OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Soutenir l'accueil et le maintien des jeunes ménages sur le territoire, en accompagnant le parcours résidentiel des ménages</li> <li>➤ Proposer une offre diversifiée de logements locatifs à loyer abordable permettant de favoriser la mixité sociale</li> <li>➤ Développer le parc de logements locatifs à loyer maîtrisé</li> <li>➤ Permettre aux ménages aux ressources modestes de se loger en développant le parc de logements locatifs « très sociaux » à proximité des commerces et des services</li> </ul>																									
<b>MESURES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Créer 395 logements locatifs à loyer abordable sur la durée du PLH</li> <li>✓ Fournir un effort progressif dans la production : de 45 logements la première année à 80 logements la dernière année du PLH</li> <li>✓ Concentrer les logements de type PLS et PLAI sur les secteurs 1 et 2</li> </ul> <table border="1" data-bbox="467 952 1361 1104"> <thead> <tr> <th></th> <th>PLAI</th> <th>PLUS</th> <th>PLS</th> <th>TOTAL / 6 ans</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TOTAL Secteur 1</td> <td>87</td> <td>117</td> <td>50</td> <td><b>254</b></td> </tr> <tr> <td>TOTAL Secteur 2</td> <td>28</td> <td>71</td> <td>15</td> <td><b>114</b></td> </tr> <tr> <td>TOTAL Secteur 3</td> <td>0</td> <td>27</td> <td>0</td> <td><b>27</b></td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL CC Estuaire et Sillon</b></td> <td><b>115</b></td> <td><b>215</b></td> <td><b>65</b></td> <td><b>395</b></td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ La Communauté de Communes est favorable au développement des PLS sur le territoire, dans les limites des objectifs chiffrés du PLH et en accord avec les communes. Ceux-ci permettront de produire en priorité des petits logements (types 1 à 3).</li> <li>✓ Mettre en place une discussion avec les bailleurs sociaux sur l'ensemble des opérations</li> <li>✓ Inciter les communes à prendre contact avec la Communauté de Communes afin qu'elles définissent ensemble le programme et ses limites</li> <li>✓ Coordonner les projets pour proposer des opérations à tous les publics présents sur le secteur (ex : unités d'accueil pour personnes âgées ou handicapées associées à un service de soins et de ménage)</li> <li>✓ Proposer des lieux d'accueil et d'information pour les demandeurs de logements sociaux</li> <li>✓ Soutenir les garanties d'emprunt des bailleurs sociaux à hauteur de 80% par la Communauté de Communes et de 20% par les communes</li> <li>✓ Accompagner les communes dans le conventionnement avec l'Etat des logements communaux</li> </ul>		PLAI	PLUS	PLS	TOTAL / 6 ans	TOTAL Secteur 1	87	117	50	<b>254</b>	TOTAL Secteur 2	28	71	15	<b>114</b>	TOTAL Secteur 3	0	27	0	<b>27</b>	<b>TOTAL CC Estuaire et Sillon</b>	<b>115</b>	<b>215</b>	<b>65</b>	<b>395</b>
	PLAI	PLUS	PLS	TOTAL / 6 ans																						
TOTAL Secteur 1	87	117	50	<b>254</b>																						
TOTAL Secteur 2	28	71	15	<b>114</b>																						
TOTAL Secteur 3	0	27	0	<b>27</b>																						
<b>TOTAL CC Estuaire et Sillon</b>	<b>115</b>	<b>215</b>	<b>65</b>	<b>395</b>																						
<b>BUDGET PRÉVISIONNEL</b>	Cf. Action 5b « Animer et coordonner les actions du PLH »																									
<b>ACTEURS</b>	Communauté de Communes Estuaire et Sillon, Communes, CD 44, Bailleurs sociaux																									
<b>MISE EN ŒUVRE</b>	<p>De façon</p> <table border="1" data-bbox="547 1948 1281 2016"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024																		
	2019	2020	2021	2022	2023	2024																				



progressive dès l'adoption du PLH

**INDICATEURS  
DE SUIVI**

- Nombre de PLAI, PLUS et PLS financés dans le neuf
- Nombre de logements T1, T2 et T3 financés
- Mise en place de lieux d'accueil et d'information sur le territoire

## ACTION 1b

### AIDER À L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DES LOGEMENTS LOCATIFS À LOYER ABORDABLE

#### OBJECTIFS

- Soutenir l'accueil et le maintien des jeunes ménages sur le territoire, en accompagnant le parcours résidentiel des ménages
- Proposer une offre diversifiée de logements locatifs à loyer abordable permettant de favoriser la mixité sociale
- Développer le parc de logements locatifs à loyer maîtrisé
- Permettre aux ménages aux ressources modestes de se loger en développant le parc de logements locatifs « très sociaux » à proximité des commerces et des services
- Aider au développement des logements locatifs à loyer abordable sur l'ensemble des communes du territoire

#### MESURES

- ✓ La Communauté de Communes souhaite mettre en place un fonds de soutien financier afin d'accompagner la réalisation des objectifs de production des logements locatifs à loyer abordable du PLH.
- ✓ Le dispositif devra prendre en compte les particularités des différentes communes afin d'être le plus efficace possible.
- ✓ Il pourra prendre la forme d'une aide dont le montant, les modalités d'attribution et les bénéficiaires restent à définir.
- ✓ Un travail partenarial avec les différents partenaires identifiés est à engager afin d'élaborer dès la première année du PLH un dispositif adapté et partagé.
- ✓ Les modalités, définies par délibération, seront évaluées régulièrement et seront susceptibles d'évoluer sur la durée du PLH.

#### BUDGET PRÉVISIONNEL

L'enveloppe globale s'élève à 600 000 € sur 6 ans, soit une base de 100 000 € par an.

Budget CCES						
2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL / 6 ans
100 000€	100 000€	100 000€	100 000€	100 000€	100 000€	600 000€

#### ACTEURS

Communauté de Communes Estuaire et Sillon, Communes, CD 44, Bailleurs sociaux, Promoteurs

#### MISE EN ŒUVRE

De façon progressive dès l'adoption du PLH

2019	2020	2021	2022	2023	2024

#### INDICATEURS DE SUIVI

- Consommation de l'enveloppe budgétaire
- Analyse qualitative des opérations et pertinence de l'aide apportée

<b>ACTION 1c</b>	<b>MAÎTRISER LE DEVENIR DU PARC DES BAILLEURS SOCIAUX EXISTANT SUR LE TERRITOIRE</b>												
<b>OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Participer à la production de logements locatifs sociaux</li> <li>➤ Participer à l'organisation des nouvelles ventes de logements locatifs sociaux</li> <li>➤ Maintenir un stock de logements locatifs sociaux adaptés à la demande du territoire</li> </ul>												
<b>MESURES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Etudier le devenir du parc de logements locatifs appartenant à ICF (233 logements) en vue d'une réintégration au parc de logements locatifs sociaux ou pour de l'accession sociale</li> <li>✓ Participer à l'organisation de la vente des logements en collaboration avec les bailleurs sociaux afin de préserver le parc de logements locatifs correspondant à la demande du secteur émise sur le territoire (relevée à l'occasion du PLH) : logements de types 1, 2 et 3 ou logements potentiellement accessibles en centre-bourg</li> </ul>												
<b>BUDGET PRÉVISIONNEL</b>	Cf. Action 5b « Animer et coordonner les actions du PLH »												
<b>ACTEURS</b>	Communauté de Communes Estuaire et Sillon, Communes, Bailleurs sociaux, Etat												
<b>MISE EN ŒUVRE</b>	<p>Dès l'adoption du PLH</p> <table border="1" data-bbox="547 981 1283 1048"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>2019</b></td> <td><b>2020</b></td> <td><b>2021</b></td> <td><b>2022</b></td> <td><b>2023</b></td> <td><b>2024</b></td> </tr> </table>							<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>								
<b>INDICATEURS DE SUIVI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de logements existants réintégrés au parc</li> <li>• Nombre de logements vendus (bailleurs sociaux, typologies, prix, surfaces, etc.)</li> </ul>												

## ACTION 1d

## SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT DU PARC LOCATIF PRIVÉ

### OBJECTIFS

- Faciliter le parcours résidentiel des ménages en proposant des locatifs aux loyers diversifiés
- Faciliter l'émergence de programmes immobiliers privés en tissu urbain
- Attirer les investisseurs sur le territoire
- Améliorer les logements locatifs existants
- Inciter la remise sur le marché de logements vacants

### MESURES

- ✓ S'appuyer sur le dispositif d'aide ANAH, pour les propriétaires bailleurs réalisant des travaux sur des logements moyennement et très dégradés (indicateur de dégradation > à 0,35)  
Projets PB conventionnés ANAH – secteur Diffus :
  - Subvention de 25% à 35% du montant des travaux plafonnés de 750 € HT/m<sup>2</sup> à 1 000 € HT/m<sup>2</sup> dans la limite de 80m<sup>2</sup> (**aide max. de 28 000 €**)
  - Aide complémentaire « Habiter Mieux » de **1 500 €** par logement (si 35% de gain énergétique après travaux)
  - + Abattement sur les revenus fonciers de 15 à 85% sur Savenay (zone B2) ou sur l'ensemble des communes lors de la mise en place d'un dispositif d'intermédiation locative avec une AIVS, sur les 9 ans de conventionnement
- ✓ Conforter les opérations de défiscalisation sur les pôles structurants (secteur 1), et en particulier sur les futurs quartiers gares. Si une possibilité de dérogation se présente, la Communauté de Communes portera le dossier de demande.

### BUDGET PRÉVISIONNEL

Cf. Action 5b « Animer et coordonner les actions du PLH »

### ACTEURS

Communauté de Communes Estuaire et Sillon, Communes, ANAH, Etat

### MISE EN ŒUVRE

- 1) Développer l'information sur les aides de l'ANAH sur les logements conventionnés

2019	2020	2021	2022	2023	2024

- 2) Mettre en place une réflexion concernant ces projets (PB Moyennement Dégradés et Très Dégradés). Ces logements pourront s'intégrer dans un futur programme d'amélioration de l'habitat (à partir de 2021).

2019	2020	2021	2022	2023	2024
-	-				

### INDICATEURS DE SUIVI

- Suivi du dossier de demande pour une fiscalité avantageuse
- Nombre de logements locatifs privés aidés (dispositif ANAH)
- Nombre de logements locatifs privés présents sur le secteur

<b>ACTION 1e</b>	<b>ENCOURAGER LA CRÉATION DE LOGEMENTS EN LOCATION-ACCESSION</b>												
<b>OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Favoriser le parcours résidentiel des ménages</li> <li>➤ Sécuriser l'accèsion à la propriété des ménages aux ressources modestes</li> </ul>												
<b>MESURES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Promouvoir le dispositif PSLA auprès des particuliers via des supports de communication (articles sur le bulletin intercommunal, visites terrain, etc.)</li> <li>✓ Etudier les facteurs propices à la réussite du dispositif PSLA sur les récentes opérations</li> </ul>												
<b>BUDGET PRÉVISIONNEL</b>	Cf. Action 5b « Animer et coordonner les actions du PLH »												
<b>ACTEURS</b>	Communauté de Communes Estuaire et Sillon, Communes, Bailleurs sociaux												
<b>MISE EN ŒUVRE</b>	<p>1) Promotion du dispositif</p> <table border="1" data-bbox="545 792 1283 864"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>2019</b></td> <td><b>2020</b></td> <td><b>2021</b></td> <td><b>2022</b></td> <td><b>2023</b></td> <td><b>2024</b></td> </tr> </table> <p>2) Etude des récents PSLA mis en place sur le territoire</p>							<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>								
<b>INDICATEURS DE SUIVI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lancement et communication du dispositif</li> <li>• Nombre de PSLA financés</li> </ul>												

## ACTION 1f

### METTRE EN COHÉRENCE LES OUTILS D'HABITAT ET D'URBANISME

#### OBJECTIFS

- Garantir la compatibilité des différents documents d'urbanisme qui s'appliquent sur le territoire
- Respecter les productions minimales de logements locatifs sociaux
- Limiter la consommation d'espace pour l'habitat

#### MESURES

Pour les opérations de construction neuve :

- ✓ Respecter les règles de densification émises par le SCoT, soit une densité de construction minimale au sein des zones ouvertes à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine de :
  - 25 logements par hectare sur les pôles structurants de Savenay et de Saint-Etienne-de-Montluc
  - 20 logements par hectare sur les autres communes
- ✓ Les documents d'urbanisme devront mettre en place des règles en matière de mixité sociale permettant d'atteindre les objectifs fixés par le PLH.

Pour les opérations issues d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- ✓ Toute opération doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies dans l'OAP.

#### BUDGET PRÉVISIONNEL

Cf. Action 5b « Animer et coordonner les actions du PLH »

#### ACTEURS

Communauté de Communes Estuaire et Sillon, Communes, Bailleurs sociaux

#### MISE EN ŒUVRE

Dès l'adoption du PLH

2019	2020	2021	2022	2023	2024

#### INDICATEURS DE SUIVI

- Suivi de la densité de construction
- Nombre de PLAI, PLUS et PLS réalisés

## ACTION 2

## ACCOMPAGNER LES POPULATIONS SPÉCIFIQUES

### LES ENJEUX

- ✓ Proposer aux jeunes une offre de logements adaptée à leur budget
- ✓ Accompagner le vieillissement de la population
- ✓ Répondre aux besoins des populations spécifiques (jeunes, personnes âgées, gens du voyage...)

### LES ACTIONS

- 2a.** Favoriser la résorption des logements insalubres
- 2b.** Développer l'offre en hébergements pour les jeunes
- 2c.** Proposer une offre de logements temporaires et d'urgence
- 2d.** Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage
- 2e.** Garantir un parcours résidentiel aux seniors

### LES ACTEURS ET LES PARTENAIRES DE L'ACTION 2

- Communauté de Communes Estuaire et Sillon
- Communes
- Conseil Départemental de Loire-Atlantique
- Bailleurs sociaux
- ANAH
- Etat
- URHAJ
- Gestionnaire



## ACTION 2a

## FAVORISER LA RÉSORPTION DES LOGEMENTS INSALUBRES

### OBJECTIFS

- Repérer les situations d'habitat insalubre
- Lutter contre l'habitat insalubre
- Maintenir les ménages dans un logement décent

### MESURES

- ✓ Identification de la Communauté de Communes comme pôles ressources pour l'ensemble des situations
- ✓ Adhésion de la Communauté de Communes dans le dispositif du PIG Départemental en faveur de lutte contre l'habitat insalubre

Projet soutenu par l'ANAH, pour les propriétaires occupants ciblés selon la réglementation en vigueur, et dont le logement présente un indice d'insalubrité > à 0,3 :

- Subvention de 50% du montant des travaux (plafonné à 50 000 € HT) **aide max. de 25 000 €**
- Subvention complémentaire « Habiter Mieux » à hauteur de 10% du montant des travaux (plafonnée à **1 600 €** pour les ménages modestes et à **2 000 €** pour les ménages très modestes)
- Aide complémentaire du Département de 50% du montant des travaux dans le cadre du PIG en faveur de la lutte contre l'habitat insalubre (**aide max de 10 000 €**)

Projet soutenu par l'ANAH, pour les propriétaires bailleurs ciblés selon la réglementation en vigueur, et dont le logement présente un indice d'insalubrité > à 0,3 :

- Subvention de 35% du montant des travaux plafonnés de 750 € HT/m<sup>2</sup> dans la limite de 80m<sup>2</sup> (**aide max. de 21 000 €**)
- Aide complémentaire « Habiter Mieux » de **1 500 €** par logement (si 35% de gain énergétique après travaux)
- + Avantages fiscaux de 15 à 85% sur Savenay (zone B2) ou sur l'ensemble des communes lors de la mise en place d'un dispositif d'intermédiation locative avec une AIVS, sur les 9 ans de conventionnement
- Aide complémentaire du Département de 20% du montant des travaux dans le cadre du PIG en faveur de la lutte contre l'habitat insalubre (**aide max. de 3 300 €**)
- **Aide forfaitaire de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon à hauteur de 1 000 € par logement PO ou PB**

### BUDGET PRÉVISIONNEL

Objectifs logements / 6 ans	Budget CCES						TOTAL / 6 ans
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
6	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	<b>6 000 €</b>

### ACTEURS

Communauté de Communes Estuaire et Sillon, Communes, Conseil Départemental 44, ANAH, Etat (DDTM)

### MISE EN ŒUVRE

	2020	2021	2022	2023	2024
<b>2019</b> <i>Renouvellement PIG en mai 2019 pour 2 ans</i>					

Animation dans le cadre du PIG (2018-2019)

INDICATEURS DE SUIVI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de logements insalubres traités (dispositif ANAH)</li> </ul>																								
<b>ACTION 2b</b>	<b>DÉVELOPPER L'OFFRE EN HÉBERGEMENTS POUR LES JEUNES</b>																								
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Faciliter l'hébergement des jeunes</li> <li>➤ Etoffer l'offre d'hébergements des jeunes travailleurs</li> <li>➤ Proposer un hébergement adapté au budget de ce public</li> </ul>																								
MESURES	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Soutien financier à la réalisation d'un Foyer de Jeunes Travailleurs sur le territoire</li> <li>✓ Déploiement d'un dispositif de logements chez l'habitant sur l'ensemble du territoire intercommunal, et réflexion en cours sur la structure gestionnaire</li> </ul>																								
BUDGET PRÉVISIONNEL	<p>Dans le cadre de la réalisation du Foyer de Jeunes Travailleurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Subvention d'investissement de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon à hauteur de 250 000 €</li> </ul> <table border="1" data-bbox="448 835 1382 987"> <thead> <tr> <th colspan="7">Budget CCES</th> </tr> <tr> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>TOTAL / 6 ans</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>125 000 €</td> <td>125 000 €</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>250 000 €</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en œuvre par un gestionnaire</li> </ul> <p>+ Cf. Action 5b « Animer et coordonner les actions du PLH »</p>	Budget CCES							2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL / 6 ans	-	125 000 €	125 000 €	-	-	-	250 000 €			
Budget CCES																									
2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL / 6 ans																			
-	125 000 €	125 000 €	-	-	-	250 000 €																			
ACTEURS	Communauté de Communes Estuaire et Sillon, Communes, URHAJ, Bailleurs sociaux, Gestionnaire																								
MISE EN ŒUVRE	<p>1) 2019-2021 : Etude du potentiel disponible sur le territoire + réalisation du Foyer de Jeunes Travailleurs</p> <table border="1" data-bbox="515 1301 1313 1379"> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </tbody> </table> <p>2) 2022-2024 : Rôle de conseil de la Communauté de Communes et gestion par une structure externe</p> <table border="1" data-bbox="515 1485 1313 1563"> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </tbody> </table>				-	-	-	2019	2020	2021	2022	2023	2024	-	-	-				2019	2020	2021	2022	2023	2024
			-	-	-																				
2019	2020	2021	2022	2023	2024																				
-	-	-																							
2019	2020	2021	2022	2023	2024																				
INDICATEURS DE SUIVI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réalisation du Foyer de Jeunes Travailleurs</li> <li>• Recensement du potentiel de logements chez l'habitant</li> </ul>																								

<b>ACTION 2c</b>	<b>PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS TEMPORAIRES ET D'URGENCE</b>																					
<b>OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Proposer une solution d'hébergement pour les personnes confrontées à une absence momentanée de logements</li> <li>➤ Accompagner les ménages rencontrant des difficultés sociales</li> </ul>																					
<b>MESURES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ La Communauté de Communes prend acte que la mission d'organiser et de suivre les personnes accueillies dans leur démarche vers un relogement sera menée en partie par l'association dénommée « Les Eaux Vives ».</li> </ul>																					
<b>BUDGET PRÉVISIONNEL</b>	<p>Gestion des logements assurée par l'association « Les Eaux Vives – Le Coteau », avec prise en charge financière des travaux d'entretien et d'équipements par la Communauté de</p> <table border="1" data-bbox="448 696 1382 846"> <thead> <tr> <th colspan="7">Budget CCES</th> </tr> <tr> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>TOTAL / 6 ans</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10 000 €</td> <td>10 000 €</td> <td>10 000 €</td> <td>10 000 €</td> <td>10 000 €</td> <td>10 000 €</td> <td>60 000 €</td> </tr> </tbody> </table> <p>Communes Estuaire et Sillon : 10 000 € par an</p> <p>+ Cf. Action 5b « Animer et coordonner les actions du PLH »</p>	Budget CCES							2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL / 6 ans	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	60 000 €
Budget CCES																						
2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL / 6 ans																
10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	60 000 €																
<b>ACTEURS</b>	Communauté de Communes Estuaire et Sillon, Communes, Bailleurs sociaux, Gestionnaire																					
<b>MISE EN ŒUVRE</b>	<p>Dès l'adoption du PLH</p> <table border="1" data-bbox="515 1122 1315 1196"> <thead> <tr> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2019	2020	2021	2022	2023	2024															
2019	2020	2021	2022	2023	2024																	
<b>INDICATEURS DE SUIVI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de demandes d'hébergements temporaires et d'urgence</li> <li>• Suivi des occupations des logements d'urgence</li> </ul>																					

## ACTION 2d

## RÉPONDRE AUX BESOINS D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

### OBJECTIFS

- Permettre l'accueil des gens du voyage tels que définis dans la Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage
- Accompagner les familles souhaitant se sédentariser en tenant compte des usages de ce public spécifique

### MESURES

- ✓ Réalisation de l'aire d'accueil de Saint-Etienne-de-Montluc
- ✓ Discussion avec les ménages sédentarisés pour affiner leurs besoins
- ✓ Création de terrains familiaux pour reloger les ménages sédentarisés sur l'aire d'accueil de Savenay, inspirés de projets d'habitat adapté sur la métropole nantaise

*Exemples d'habitat adapté dans le neuf :*

- Terrain familial locatif communal : Site de l'Epinois (Rezé) ;
- Terrain familial privé : Site du Désert (Bouguenais).

### BUDGET PRÉVISIONNEL

Budget CCES						
2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL / 6 ans
30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	180 000 €

Gestion de l'aire d'accueil actuelle : 30 000 € par an

Le budget associé à la sédentarisation des ménages et à la nouvelle aire d'accueil sera défini sur la base des études de faisabilité.

### ACTEURS

Communauté de Communes Estuaire et Sillon, Communes, Conseil Départemental 44

### MISE EN ŒUVRE

Dès l'adoption du PLH

2019	2020	2021	2022	2023	2024

### INDICATEURS DE SUIVI

- Réalisation de la nouvelle aire d'accueil

## ACTION 2e

## GARANTIR UN PARCOURS RESIDENTIEL AUX SENIORS

### OBJECTIFS

- Développer une offre de logement à destination des seniors à proximité des services au cœur des bourgs et en particulier au sein des pôles structurants,
- Organiser un véritable parcours séquentiel aux différentes étapes de la vie des personnes âgées par le développement d'une offre de logements et d'accueil adaptés: habitat individuel (à domicile), parc de logements sénior (locatif), résidence-autonomie, accueil de jour, accueil temporaire, EHPAD,
- Diversifier la typologie d'habitat : individuel, semi-collectif, collectif avec ou sans services associés avec ou sans médicalisation.
- Rendre plus aisés les accès aux services et aux offres de transports.

### MESURES

- ✓ Réalisation d'un « pôle senior » sur un pôle structurant (Saint- Etienne de Montluc) composé de logements intermédiaires (T2 et T3),
- ✓ Réalisation d'un projet de résidence autonomie au sein du « pôle senior » de Saint-Etienne de Montluc,
- ✓ Développement de logements intergénérationnels.

### BUDGET PRÉVISIONNEL

Budget CCES						
2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL / 6 ans

Le soutien de la Communauté de communes pourra s'inscrire dans le cadre des aides dédiées au logement locatif social sous réserve des critères définis par délibération.

### ACTEURS

Commune de Saint-Etienne de Montluc, Communauté de Communes Estuaire et Sillon, Communes, Conseil Départemental 44

### MISE EN ŒUVRE

Dès l'adoption du PLH

2019	2020	2021	2022	2023	2024
------	------	------	------	------	------

### INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de logements intermédiaires créés
- Nombre de places créées au sein de résidence autonomie

**LES ENJEUX**

- ✓ Inciter et aider les propriétaires occupants à économiser l'énergie
- ✓ Réduire les charges énergétiques des locataires
- ✓ Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées en perte d'autonomie ou handicapées
- ✓ Valoriser le patrimoine

**LES ACTIONS**

- 3a.** Améliorer la performance énergétique des logements de propriétaires occupants aux revenus modestes
- 3b.** Soutenir l'adaptation des logements des personnes en perte d'autonomie pour les propriétaires occupants aux revenus modestes
- 3c.** Améliorer le parc locatif énergivore
- 3d.** Lancer une étude d'OPAH ou de PIG et mettre en œuvre le programme

**LES ACTEURS ET LES PARTENAIRES DE L'ACTION 3**

- Communauté de Communes Estuaire et Sillon
- Communes
- Conseil Départemental de Loire-Atlantique
- ANAH
- Etat (DDTM)
- Opérateur habitat

## ACTION 3a

### AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS AUX REVENUS MODESTES

#### OBJECTIFS

- Lutter contre la précarité énergétique
- Promouvoir les travaux permettant d'améliorer la performance énergétique des logements
- Améliorer les conditions de vie des ménages (confort thermique, baisse de la facture énergétique, etc.)
- Limiter les émissions de gaz à effet de serre

#### MESURES

- ✓ La Communauté de Communes s'est engagée dans un Programme d'Intérêt Général « Lutte contre la précarité énergétique et maintien à domicile » pour la période du 15/04/2018 au 14/04/2020.
- ✓ Pour les ménages et logements ciblés selon la réglementation ANAH en vigueur et dont les travaux permettent de réaliser au moins 25% de gain énergétique après travaux :
  - Subvention de 50% du montant des travaux (plafonné à 20 000 € HT) pour les ménages très modestes (**aide max. de 10 000 €**)
  - Subvention de 35% du montant des travaux (plafonné à 20 000 € HT) pour les ménages modestes (**aide max. : 7 000 €**)
  - Subvention complémentaire « Habiter Mieux » à hauteur de 10% du montant des travaux (plafonnée à **1 600 €** pour les ménages modestes et à **2 000 €** pour les ménages très modestes)
  - **Aide forfaitaire de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon à hauteur de 1 000 € par logement et participation au suivi-animation**

#### BUDGET PRÉVISIONNEL

	Budget				
	2019		2020 (du 01/01 au 14/04)		TOTAL
	Travaux	Ingénierie*	Travaux	Ingénierie*	Travaux + Ingénierie
<b>Objectifs logts</b>	30		9		<b>39</b>
<b>ANAH</b>	180 000 €	15 000 €	54 000 €	5 000 €	<b>254 000 €</b>
<b>Habiter Mieux</b>	60 000 €	12 000 €	18 000 €	4 000 €	<b>94 000 €</b>
<b>CCES</b>	<b>30 000 €</b>	<b>14 000 €</b>	<b>9 000 €</b>	<b>4 000 €</b>	<b>57 000 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>270 000 €</b>	<b>41 000 €</b>	<b>81 000 €</b>	<b>13 000 €</b>	<b>405 000 €</b>

\*Ingénierie calculée sur la base de l'ingénierie globale du PIG 2018-2020

#### ACTEURS

Communauté de Communes Estuaire et Sillon, Communes, Conseil Départemental 44, ANAH, Etat (DDTM), Opérateur habitat

#### MISE EN ŒUVRE

Animation dans le cadre du PIG (2019-2020)

	-	-	-	-	-
<b>2019</b>	<b>2020</b> <i>Arrêt PIG le 15/04/2020</i>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>

#### INDICATEURS DE SUIVI

- Mobilisation de l'enveloppe pour la réalisation de projets
- Suivi de la mise en œuvre du programme
- Nombre de logements subventionnés (bilan PIG)

## ACTION 3b

### SOUTENIR L'ADAPTATION DES LOGEMENTS DES PERSONNES EN PERTE D'AUTONOMIE POUR LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS AUX REVENUS MODESTES

#### OBJECTIFS

- Adapter le logement et ses accès aux besoins spécifiques des personnes en perte d'autonomie
- Réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées

#### MESURES

- ✓ La Communauté de Communes s'est engagée dans un Programme d'Intérêt Général « Lutte contre la précarité énergétique et maintien à domicile » pour la période du 15/04/2018 au 14/04/2020.
- ✓ Pour les ménages et logements ciblés selon la réglementation ANAH en vigueur qui réalisent des travaux d'adaptation :
  - Subvention de 35% du montant des travaux (plafonné à 20 000 € HT) pour les ménages très modestes (**aide max. de 7 000 €**)
  - Subvention de 25% du montant des travaux (plafonné à 20 000 € HT) pour les ménages modestes (**aide max. de 5 000 €**)

Si dossier mixte autonomie / économies d'énergie : subvention de 50% pour les ménages très modestes et de 35% pour les ménages modestes

  - **Aide forfaitaire de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon à hauteur de 1 000 € par logement et participation au suivi-animation**
  - Aide complémentaire du Département de 20% du montant des travaux subventionnés (**aide max. de 1 200 € à 2 000 €**) pour les bénéficiaires de l'APA ou de la PCH, si pas d'aide de la Caisse de Retraite

#### BUDGET PRÉVISIONNEL

	Budget				
	2019		2020 (du 01/01 au 14/04)		TOTAL
	Travaux	Ingénierie*	Travaux	Ingénierie*	Travaux + Ingénierie
<b>Objectifs logts</b>	15		5		<b>20</b>
<b>ANAH</b>	45 000 €	8 000 €	15 000 €	3 000 €	<b>71 000 €</b>
<b>Habiter Mieux</b>	-	6 000 €	-	2 000 €	<b>8 000 €</b>
<b>CCES</b>	<b>15 000 €</b>	<b>7 000 €</b>	<b>5 000 €</b>	<b>2 000 €</b>	<b>29 000 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>60 000 €</b>	<b>21 000 €</b>	<b>20 000 €</b>	<b>7 000 €</b>	<b>108 000 €</b>

\*Ingénierie calculée sur la base de l'ingénierie globale du PIG 2018-2020

#### ACTEURS

Communauté de Communes Estuaire et Sillon, Communes, Conseil Départemental 44, ANAH, Etat (DDTM), Opérateur habitat

#### MISE EN ŒUVRE

Animation dans le cadre du PIG (2019-2020)

	-	-	-	-	-
<b>2019</b>	<b>2020</b> <i>Arrêt PIG le 15/04/2020</i>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>

#### INDICATEURS DE SUIVI

- Mobilisation de l'enveloppe pour la réalisation de projets
- Suivi de la mise en œuvre du programme
- Nombre de logements subventionnés (bilan PIG)



## ACTION 3c

### AMÉLIORER LE PARC LOCATIF ÉNERGIVORE

#### OBJECTIFS

- Inciter les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux d'économies d'énergie pour réduire les charges de chauffage des locataires
- Proposer un parc locatif de qualité
- Lutter contre la précarité énergétique

#### MESURES

- ✓ La Communauté de Communes s'est engagée dans un Programme d'Intérêt Général « Lutte contre la précarité énergétique et maintien à domicile » pour la période du 15/04/2018 au 14/04/2020.
- ✓ Pour les propriétaires bailleurs réalisant des travaux permettant au moins 35% de gain énergétique et permettant d'atteindre une étiquette « D » après travaux :
  - Subvention de 25% du montant des travaux plafonnés à 750 €/m<sup>2</sup> dans la limite de 80m<sup>2</sup> (**aide max. de 15 000 €**)
  - Aide complémentaire « Habiter Mieux » de **1 500 €** par logement
  - **Aide forfaitaire de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon à hauteur de 1 000 € par logement et participation au suivi-animation**
  - Aide complémentaire du Département de 20% des travaux subventionnables (**aide max. de 3 300 €**) si conventionnement social et gestion locative assurée par une AIVS
  - + Abattement sur les revenus fonciers de 15 à 85% sur Savenay (zone B2) ou sur l'ensemble des communes lors de la mise en place d'un dispositif d'intermédiation locative avec une AIVS, sur les 9 ans de conventionnement

#### BUDGET PRÉVISIONNEL

	Budget				
	2019		2020 (du 01/01 au 14/04)		TOTAL
	Travaux	Ingénierie*	Travaux	Ingénierie*	Travaux + Ingénierie
<b>Objectifs logts</b>	1		0		<b>1</b>
<b>ANAH</b>	8 000 €	1 000 €	-	-	<b>9 000 €</b>
<b>Habiter Mieux</b>	1 000 €	1 000 €	-	-	<b>2 000 €</b>
<b>CCES</b>	<b>1 000 €</b>	<b>1 000 €</b>	-	-	<b>2 000 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>10 000 €</b>	<b>3 000 €</b>	-	-	<b>13 000 €</b>

\*Ingénierie calculée sur la base de l'ingénierie globale du PIG 2018-2020

#### ACTEURS

Communauté de Communes Estuaire et Sillon, Communes, Conseil Départemental 44, ANAH, Etat (DDTM), Opérateur habitat

#### MISE EN ŒUVRE

Animation dans le cadre du PIG (2019-2020)

	-	-	-	-	-
<b>2019</b>	<b>2020</b> <i>Arrêt PIG le 15/04/2020</i>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>

#### INDICATEURS DE SUIVI

- Mobilisation de l'enveloppe pour la réalisation de projets
- Suivi de la mise en œuvre du programme
- Nombre de logements subventionnés (bilan PIG)

## ACTION 3d

### LANCER UNE ÉTUDE D'OPAH OU DE PIG ET METTRE EN ŒUVRE LE PROGRAMME

#### OBJECTIFS

- Anticiper la politique du logement sur le long terme
- Encourager l'amélioration du bâti sur des problématiques et des secteurs ciblés

#### MESURES

- ✓ Mettre en œuvre un programme d'actions OPAH ou PIG sur les années 2021 à 2024
- ✓ Identifier les besoins majeurs en termes d'amélioration de l'habitat
- ✓ Réaliser une étude pré-opérationnelle (OPAH ou PIG)

#### BUDGET PRÉVISIONNEL

	Budget									
	2020	2021		2022		2023		2024		TOTAL
	Etude pré-opérationnelle	Travaux	Ingénierie*	Travaux	Ingénierie*	Travaux	Ingénierie*	Travaux	Ingénierie*	Travaux + Ingénierie
Objectifs logts*	-	47		47		47		47		188
ANAH	-	255 000 €	22 500 €	255 000 €	22 500 €	255 000 €	22 500 €	255 000 €	22 500 €	1110 000 €
Habiter Mieux	-	63 000 €	17 500 €	63 000 €	17 500 €	63 000 €	17 500 €	63 000 €	17 500 €	322 000 €
CCES	30 000 €	26 500 €	20 000 €	26 500 €	20 000 €	26 500 €	20 000 €	26 500 €	20 000 €	216 000 €
TOTAL	30 000 €	258 000 €	60 000 €	258 000 €	60 000 €	258 000 €	60 000 €	258 000 €	60 000 €	1648 000 €

\*Ingénierie et objectifs de logements calculés sur la base de l'ingénierie globale du PIG 2018-2020 avec une aide forfaitaire de 500 €/PO et 2 000 €/PB

#### ACTEURS

Communauté de Communes Estuaire et Sillon, Communes, Conseil Départemental 44, ANAH, Etat (DDTM), Opérateur habitat

#### MISE EN ŒUVRE

Etude en 2020 et mise en œuvre sur la période 2021-2024

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
-		Etude				

#### INDICATEURS DE SUIVI

- Réalisation de l'étude
- Suivi de la mise en œuvre du programme

**LES ENJEUX**

- ✓ Maîtriser la consommation foncière en limitant l'étalement urbain
- ✓ Favoriser le renouvellement urbain et la reconquête des centres-bourgs
- ✓ Respecter les objectifs de densité imposés par le SCoT
- ✓ Mettre en place des indicateurs de suivi de la consommation foncière

**LES ACTIONS**

- 4a.** Réduire la consommation d'espace dans les opérations nouvelles
- 4b.** Mutualiser les expériences en matière d'opérations habitat
- 4c.** Mettre en place un Observatoire du foncier

**LES ACTEURS ET LES PARTENAIRES DE L'ACTION 4**

- Communauté de Communes Estuaire et Sillon
- Communes
- Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)
- Agence d'urbanisme de la Région de Saint-Nazaire (ADDRN)
- Agence d'urbanisme de la Région Nantaise (AURAN)

<b>ACTION 4a</b>	<b>RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACE DANS LES OPÉRATIONS NOUVELLES</b>												
<b>OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Limiter la consommation d'espace pour l'habitat</li> <li>➤ Densifier les centres-bourgs</li> <li>➤ Optimiser le foncier dans les opérations nouvelles</li> </ul>												
<b>MESURES</b>	<p>Respecter les règles de densification émises par le SCoT :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Une densité de construction minimale au sein des zones ouvertes à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine de : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 25 logements par hectare sur les pôles structurants de Savenay et de Saint-Etienne-de-Montluc</li> <li>○ 20 logements par hectare sur les autres communes</li> </ul> </li> <li>✓ Une réduction de l'urbanisation d'au moins 35% pour les secteurs à vocation résidentielle et économique, en extension de l'enveloppe urbaine, par rapport à la période 1999-2012</li> </ul>												
<b>BUDGET PRÉVISIONNEL</b>	Cf. Action 5b « Animer et coordonner les actions du PLH »												
<b>ACTEURS</b>	Communauté de Communes Estuaire et Sillon, Communes, CAUE, ADDRn, AURAN												
<b>MISE EN ŒUVRE</b>	<p>Dès l'adoption du PLH</p> <table border="1" data-bbox="515 1055 1313 1128" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><b>2019</b></td> <td style="text-align: center;"><b>2020</b></td> <td style="text-align: center;"><b>2021</b></td> <td style="text-align: center;"><b>2022</b></td> <td style="text-align: center;"><b>2023</b></td> <td style="text-align: center;"><b>2024</b></td> </tr> </table>							<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>								
<b>INDICATEURS DE SUIVI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivi de la consommation foncière</li> <li>• Respect des règles émises dans les documents d'urbanisme</li> </ul>												

<b>ACTION 4b</b>	<b>MUTUALISER LES EXPÉRIENCES EN MATIÈRE D'OPÉRATIONS HABITAT</b>												
<b>OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Développer les pratiques de renouvellement urbain</li> <li>➤ Inciter les communes à mutualiser leurs expériences d'aménagement</li> <li>➤ Maîtriser le foncier</li> </ul>												
<b>MESURES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Dynamiser un réseau d'élus pour partager leurs démarches innovantes en matière d'économies de foncier lors d'opérations habitat (renouvellement urbain, pôle métropolitain à Malville, division parcellaire à La Chapelle-Launay, etc.)</li> <li>✓ Organiser un séminaire annuel associant les différents acteurs de l'habitat sur le territoire afin de promouvoir et vulgariser les expériences nouvelles des communes du territoire</li> </ul>												
<b>BUDGET PRÉVISIONNEL</b>	Cf. Action 5b « Animer et coordonner les actions du PLH »												
<b>ACTEURS</b>	Communauté de Communes Estuaire et Sillon, Communes, CAUE, ADDRN, AURAN												
<b>MISE EN ŒUVRE</b>	<p>Dès l'adoption du PLH</p> <table border="1" data-bbox="515 931 1313 1010"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><b>2019</b></td> <td style="text-align: center;"><b>2020</b></td> <td style="text-align: center;"><b>2021</b></td> <td style="text-align: center;"><b>2022</b></td> <td style="text-align: center;"><b>2023</b></td> <td style="text-align: center;"><b>2024</b></td> </tr> </table>							<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>								
<b>INDICATEURS DE SUIVI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opérations récentes</li> <li>• Projets futurs</li> </ul>												

<b>ACTION 4c</b>	<b>METTRE EN PLACE UN OBSERVATOIRE DU FONCIER</b>												
<b>OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Observer les potentiels fonciers mutables</li> <li>➤ Maîtriser et suivre la consommation foncière</li> <li>➤ Conforter l'offre de logements au sein du tissu urbain</li> </ul>												
<b>MESURES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Valoriser l'étude sur la consommation foncière</li> <li>✓ Identifier les objectifs souhaités et les sources de données disponibles, mettre en place les conventions et les actes d'engagement, et déterminer les indicateurs nécessaires à l'Observatoire</li> <li>✓ Assurer le suivi de ces indicateurs (ex : dents creuses, disponibilités foncières en lotissement, divisions parcellaires ayant abouti à une densification de l'habitat, opérations de démolition-reconstruction, opérations d'aménagement d'ensemble, transactions immobilières, etc.).</li> <li>✓ La Communauté de Communes est actuellement titulaire du droit de préemption. Elle confortera son rôle incitatif et fédérateur.</li> <li>✓ Le bilan à mi-parcours de ce PLH permettra de conforter voire d'amplifier l'action communautaire sur le foncier.</li> </ul>												
<b>BUDGET PRÉVISIONNEL</b>	Cf. Action 5b « Animer et coordonner les actions du PLH »												
<b>ACTEURS</b>	Communauté de Communes Estuaire et Sillon, Communes, CAUE, ADDRn, AURAN												
<b>MISE EN ŒUVRE</b>	<p>Dès l'adoption du PLH</p> <table border="1" data-bbox="515 1151 1313 1227"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>2019</b></td> <td><b>2020</b></td> <td><b>2021</b></td> <td><b>2022</b></td> <td><b>2023</b></td> <td><b>2024</b></td> </tr> </table>							<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>								
<b>INDICATEURS DE SUIVI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de permis de construire autorisés et nombre de logements commencés</li> <li>• Suivi des réserves foncières</li> </ul>												

## ACTION 5

## ANIMER, COMMUNIQUER ET ÉVALUER LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

### LES ENJEUX

- ✓ Animer et coordonner les actions du PLH
- ✓ Assurer le suivi des créations de logement et du marché local de l'habitat
- ✓ Evaluer et ajuster les actions du PLH à partir du suivi des indicateurs

### LES ACTIONS

- 5a.** Communiquer auprès de la population et des professionnels de l'habitat
- 5b.** Animer et coordonner les actions du Programme Local de l'Habitat
- 5b.** Mettre en place un Observatoire de l'habitat

### LES ACTEURS ET LES PARTENAIRES DE L'ACTION 5

- Communauté de Communes Estuaire et Sillon
- Communes
- Commission Habitat
- Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)
- Agence d'Information sur le Logement (ADIL)
- Espace Info Energie
- Opérateur habitat
- Agence d'urbanisme de la Région de Saint-Nazaire (ADDRN)
- Agence d'urbanisme de la Région Nantaise (AURAN)

**ACTION 5a****COMMUNIQUER AUPRÈS DE LA POPULATION  
ET DES PROFESSIONNELS DE L'HABITAT****OBJECTIFS**

- Informer le public
- Communiquer sur l'engagement de la Communauté de Communes en faveur de l'habitat
- Renforcer l'adhésion des professionnels de l'habitat aux dispositifs d'aides en place

**MESURES**

- ✓ Créer un Pôle ressources identifiable et accessible à tous au sein du service Habitat de la Communauté de Communes
- ✓ Mettre en place des permanences pour apporter des conseils personnalisés à l'amélioration de l'habitat privé
- ✓ Engager une campagne de communication régulière sur les actions dans le cadre du PLH (bulletin communal, intercommunal, site internet de la Communauté de Communes, réunion d'information avec les professionnels, etc.)

**BUDGET  
PRÉVISIONNEL**

Adhésion au CAUE : 640 €/an  
 Adhésion à l'ADIL : 4 694 €/an  
 Adhésion au CREHA Ouest et PPGD : 2 500 €/an  
 Permanences Espace Info Energie : 4 000 €/an

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL / 6 ans
<b>Adhésion aux dispositifs*</b>	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	<b>72 000 €</b>
<b>Outils de communication</b>	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	<b>18 000 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>15 000 €</b>	<b>15 000 €</b>	<b>15 000 €</b>	<b>15 000 €</b>	<b>15 000 €</b>	<b>15 000 €</b>	<b>90 000 €</b>

\*Montants calculés selon base 2018

+ Cf. Action 5b « Animer et coordonner les actions du PLH » pour l'accueil du Pôle ressources de la Communauté de Communes

**ACTEURS**

Communauté de Communes Estuaire et Sillon, Communes, Commission Habitat, CAUE, ADIL, Espace Info Energie, Opérateur habitat

**MISE EN  
ŒUVRE**

Dès l'adoption du PLH

	2019	2020	2021	2022	2023	2024

**INDICATEURS  
DE SUIVI**

- Création d'un Pôle ressources
- Nombre et type des demandes en permanences



## ACTION 5b

## ANIMER ET COORDONNER LES ACTIONS DU PLH

### 652. Action 5b : Animer et coordonner les actions du PLH

#### OBJECTIFS

- Dynamiser un réseau d'élus autour du PLH
- Préparer et rédiger les outils de communication
- Suivre et coordonner les actions du PLH

#### MESURES

- ✓ Créer une commission chargée d'émettre un avis sur les aides directes aux particuliers, aux professionnels et aux communes
- ✓ Accompagner les communes dans la mise en compatibilité de leurs documents communaux d'urbanisme avec le PLH
- ✓ Animer une réunion annuelle afin de présenter aux élus et aux acteurs locaux de l'habitat les résultats de l'Observatoire de l'habitat, ainsi que l'avancement des actions du PLH
- ✓ Accompagner les communes dans la mise en place des projets d'habitat

#### BUDGET PRÉVISIONNEL

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL / 6 ans
Animation actions PLH*	0,5 ETP	0,5 ETP	0,5 ETP	0,5 ETP	0,5 ETP	0,5 ETP	0,5 ETP

\*Hors Gens du Voyage

#### ACTEURS

Communauté de Communes Estuaire et Sillon, Communes, Commission Habitat, CAUE, ADIL, Espace Info Energie, Opérateur habitat

#### MISE EN ŒUVRE

Dès du PLH							l'adoption
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	

#### INDICATEURS DE SUIVI

- Mise en place d'une Commission Habitat
- Consommation de l'enveloppe budgétaire pour la communication

## ACTION 5c

### METTRE EN PLACE UN OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

#### OBJECTIFS

- Etudier les évolutions socio-économiques et démographiques du territoire
- Analyser les dynamiques et le marché local de l'habitat
- Suivre les actions du PLH et les adapter si besoin

#### MESURES

- ✓ Identifier les objectifs souhaités et les sources de données disponibles, mettre en place les conventions et les actes d'engagement, déterminer les indicateurs nécessaires à l'Observatoire, et ce, en coordination avec les agences d'urbanisme
- ✓ Assurer le suivi de ces indicateurs, notamment le suivi de la programmation par commune, grâce à un support de fiches communales
- ✓ S'assurer de la cohérence des actions mises en place dans le cadre du PLH au regard des évolutions observées et les adapter si besoin
- ✓ Réaliser une évaluation des actions du PLH à mi-parcours (3 ans) ainsi qu'un bilan final (6 ans)

#### BUDGET PRÉVISIONNEL

Cf. Action 5b « Animer et coordonner les actions du PLH »

#### ACTEURS

Communauté de Communes Estuaire et Sillon, Communes, ADDR, AURAN

#### MISE EN ŒUVRE

Dès du PLH							l'adoption
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	

#### INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre d'opérations réalisées dans l'année (nombre de logements, dont locatifs sociaux)



# 7

## **VII - LES ENGAGEMENTS FINANCIERS PREVISIONNELS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ET DES DIFFERENTS PARTENAIRES**



# Synthèse du programme d'actions et budget annuel prévisionnel

## Tableau de programmation annuelle

Objectifs logements	Crédits			
	CCES	ANAH	Habiter Mieux	TOTAL

### ACTION 1 : Développer une offre diversifiée en location et en accession

1a Développer la production de logements locatifs à loyer abordable	395	-			
1b Aider à l'atteinte des objectifs de production des logements locatifs à loyer abordable		600 000 €			600 000 €
1c Maîtriser le devenir du parc des bailleurs sociaux existant sur le territoire		<i>Cf. Action 5b</i>			
1d Soutenir le développement du parc locatif privé		<i>Cf. Action 5b</i>			
1e Encourager la création de logements en location-accession		<i>Cf. Action 5b</i>			
1f Mettre en cohérence les outils d'habitat et d'urbanisme		<i>Cf. Action 5b</i>			
<b>TOTAL</b>	<b>395</b>	<b>600 000 €</b>			<b>600 000 €</b>

### ACTION 2 : Accompagner les population spécifiques

2a Favoriser la résorption des logements insalubres	6	6 000 €			6 000 €
2b Développer l'offre en hébergements pour les jeunes		250 000 €			250 000 €
2c Proposer une offre de logements temporaires et d'urgence		60 000 €			60 000 €
2d Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage		180 000 €			180 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>496 000 €</b>			<b>496 000 €</b>

### ACTION 3 : Pérenniser les dispositifs d'amélioration de l'habitat privé

3a Améliorer la performance énergétique des logements de propriétaires occupants aux revenus modestes	39	57 000 €	254 000 €	94 000 €	405 000 €
3b Soutenir l'adaptation des logements des personnes en perte d'autonomie pour les propriétaires occupants aux revenus modestes	20	29 000 €	71 000 €	8 000 €	108 000 €
3c Améliorer le parc locatif énergivore	1	2 000 €	9 000 €	2 000 €	13 000 €
3d Lancer une étude d'OPAH ou de PIG et mettre en œuvre le programme	188	216 000 €	1 110 000€	322 000 €	1 648 000€
<b>TOTAL</b>	<b>248</b>	<b>304 000 €</b>	<b>1 444 000€</b>	<b>426 000 €</b>	<b>2 174 000€</b>

Objectifs logements	Crédits			
	CCES	ANAH	Habiter Mieux	TOTAL

#### ACTION 4 : Maîtriser et rationaliser le foncier

4a Réduire la consommation d'espace dans les opérations nouvelles	Cf. Action 5b			
4b Mutualiser les expériences en matière d'opérations habitat	Cf. Action 5b			
4c Mettre en place un Observatoire du foncier	Cf. Action 5b			
<b>TOTAL</b>	-			

#### ACTION 5 : Animer, communiquer et évaluer le Programme Local de l'Habitat

5a Communiquer auprès de la population et des professionnels de l'habitat	90 000 €			90 000 €
5b Animer et coordonner les actions du PLH	ETP à valider			
5c Mettre en place un Observatoire de l'habitat	Cf. Action 5b			
<b>TOTAL</b>	90 000 €			90 000 €

<b>TOTAL global sur 6 ans</b>	649	1 490 000€	1 444 000€	426 000 €	3 360 000€
<b>TOTAL global par an</b>	108	248 333 €	240 667 €	71 000 €	560 000 €

# 8

## **VIII - ANNEXES : LES FEUILLES DE ROUTE COMMUNALES**





# Commune de **BOUÉE**

## DONNÉES CLÉS



### Secteur 3

Ex Communauté de Communes Loire et Sillon



**937 habitants** en 2015

**2%** de la population intercommunale

Croissance annuelle moyenne 2009-2014 :

**+1,8%** dont +0,7% portée par le solde migratoire



385 logements en 2015

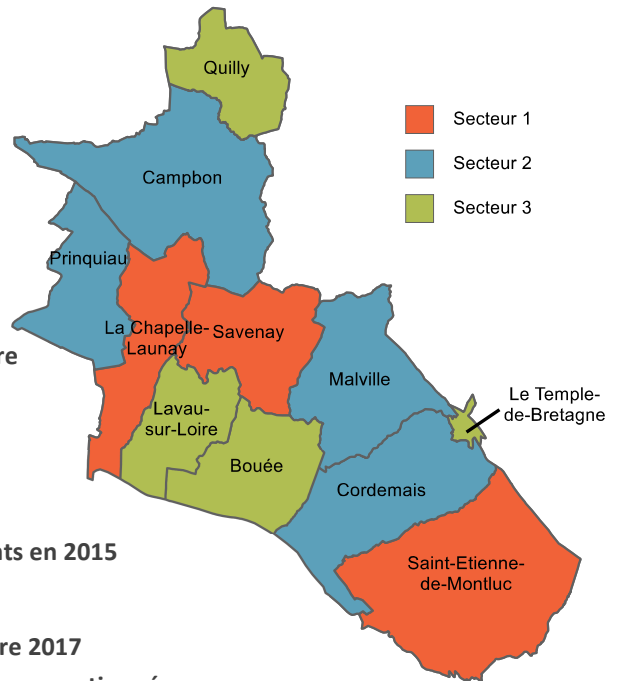
Dont **353 résidences principales**,

17 résidences secondaires et 15 logements vacants en 2015

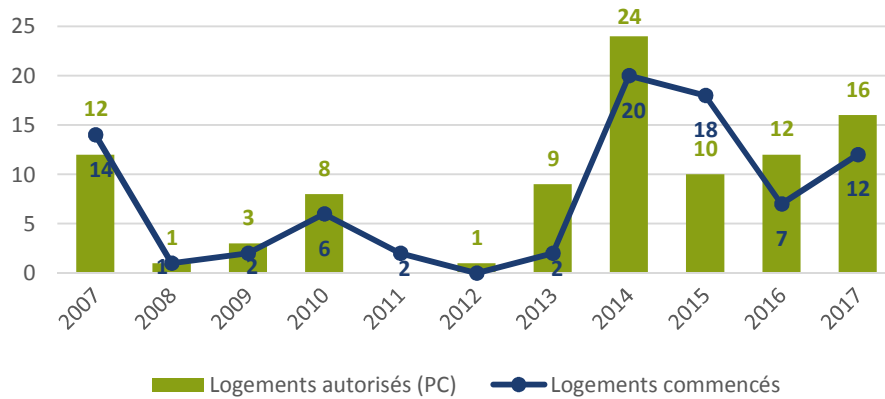
**36 logements locatifs privés** en 2015

**9 logements locatifs sociaux** en octobre 2017

3 logements communaux en janvier 2018, dont 1 conventionné



## ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE



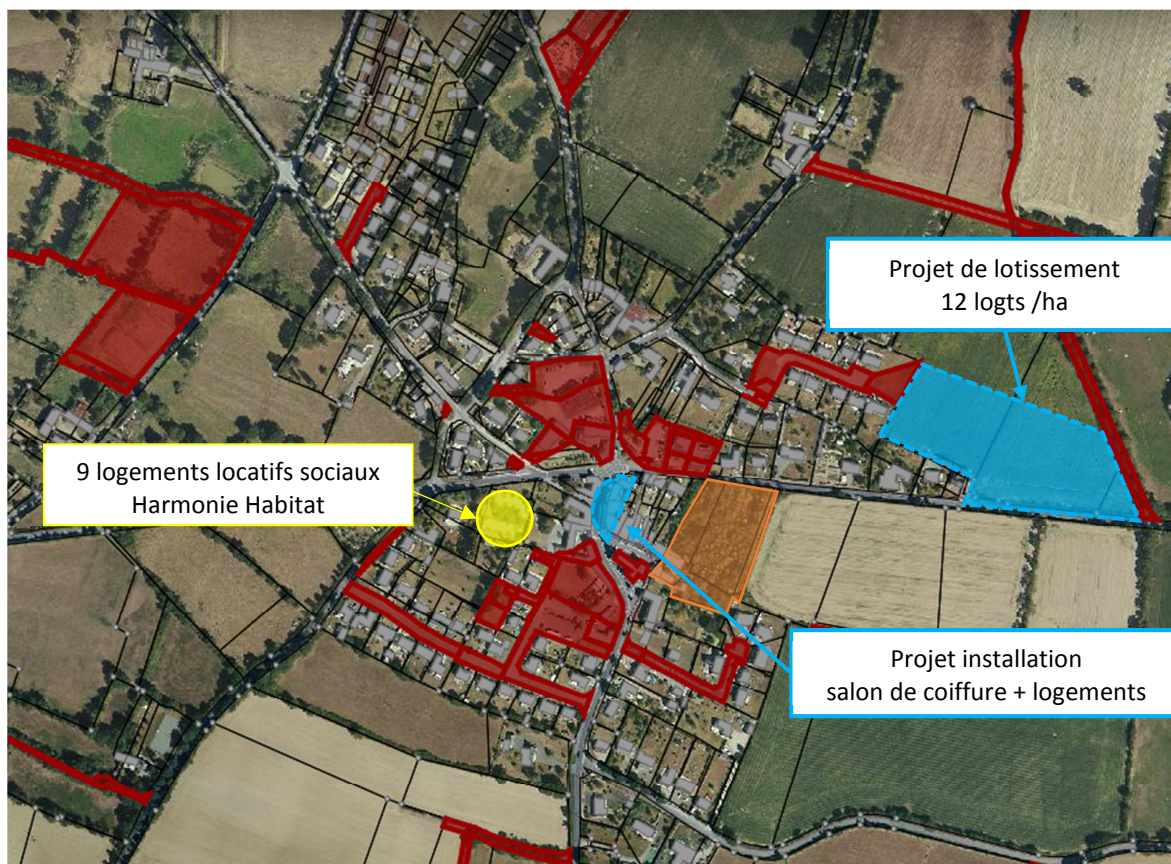
Source : SITADEL (données en date réelle de 2007 à 2015 et en date de prise en compte de 2016 à 2017)

## ENJEUX LOCAUX

La municipalité recense des besoins importants en amélioration du parc existant, tant dans le parc locatif privé que pour l'habitat privé.

Il existe également un potentiel de logements vacants à remobiliser, lié à des problèmes de successions, de mise en vente mais également des biens où aucune décision n'est prise pour la remise sur le marché.

## TERRITORIALISATION DES PROGRAMMES D'HABITAT (octobre 2017)



Source : Extrait du SIG Estuaire et Sillon, entretien communal HATEIS Habitat, 2017




- Projet habitat récent
- Propriétés foncières communales
- Propriétés foncières intercommunales

Echéance de réalisation des projets :

- Court terme (2018-2021)
- Moyen terme (2021-2024)



## TABLEAU DE BORD COMMUNAL

Indicateurs	Objectifs locaux sur la durée du PLH	Appréciation de la réalisation de l'action			
					Commune non concernée

ACTION 1 – Développer une offre diversifiée en location et en accession					
Nombre de PLAI financés	-				
Nombre de PLUS financés	6 PLUS				
Nombre de PLS financés	-				
Principe de mixité sociale	Secteur 3 : 10% de LLA sur la production totale				
Réalisation de logements T1 et T2	-				
Nombre de logements existants réintégrés au parc	-				
Discussion avec les promoteurs et bailleurs sociaux	-				
Nombre de logements locatifs libres financés	Secteur 3 : 22 locatifs libres				
Nombre de PSLA financés	-				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 1</b>					

ACTION 2 – Accompagner les populations spécifiques					
Nombre de logements insalubres traités si besoins identifiés	-				
Nombre de logements chez l'habitant dédiés aux jeunes si besoins identifiés	-				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 2</b>					

ACTION 3 – Poursuivre le programme d'Intérêt Général « Précarité énergétique – Maintien à domicile »					
Nombre de dossiers Propriétaires Occupants et Propriétaires Bailleurs réalisés	Objectifs des 4 actions rapportés à la population communale : 6 dossiers				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 3</b>					

ACTION 4 – Maîtriser et rationaliser le foncier					
Densité de construction minimale au sein des zones ouvertes à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine	20 logements/ha				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 4</b>					

ACTION 5 – Suivre et communiquer sur le Programme Local de l'Habitat					
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 5</b>					

# Commune de CAMPBON

## DONNÉES CLÉS



### Secteur 2

Ex Communauté de Communes Loire et Sillon



**3 974 habitants** en 2015

**11%** de la population intercommunale

Croissance annuelle moyenne 2009-2014 :

**+0,9%** dont +0,2% portée par le solde migratoire



1 653 logements en 2015

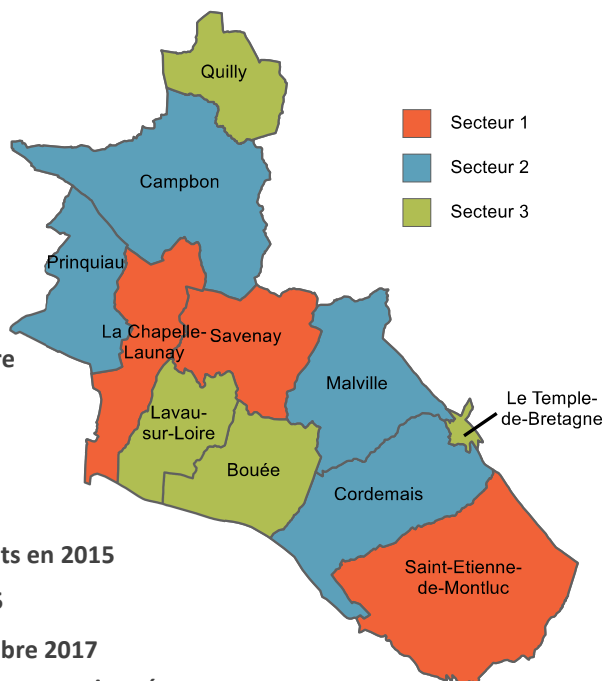
Dont **1 498 résidences principales**,

56 résidences secondaires et 99 logements vacants en 2015

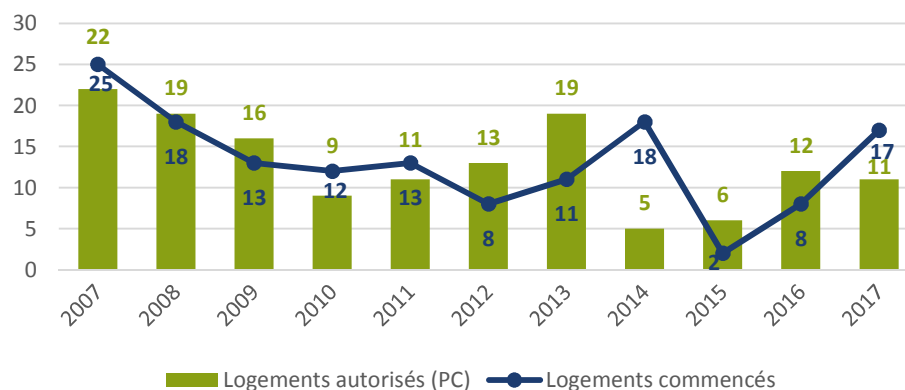
**188 logements locatifs privés** en 2015

**64 logements locatifs sociaux** en octobre 2017

8 logements communaux en janvier 2018, dont 6 conventionnés



## ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE



Source : SITADEL (données en date réelle de 2007 à 2015 et en date de prise en compte de 2016 à 2017)

## ENJEUX LOCAUX

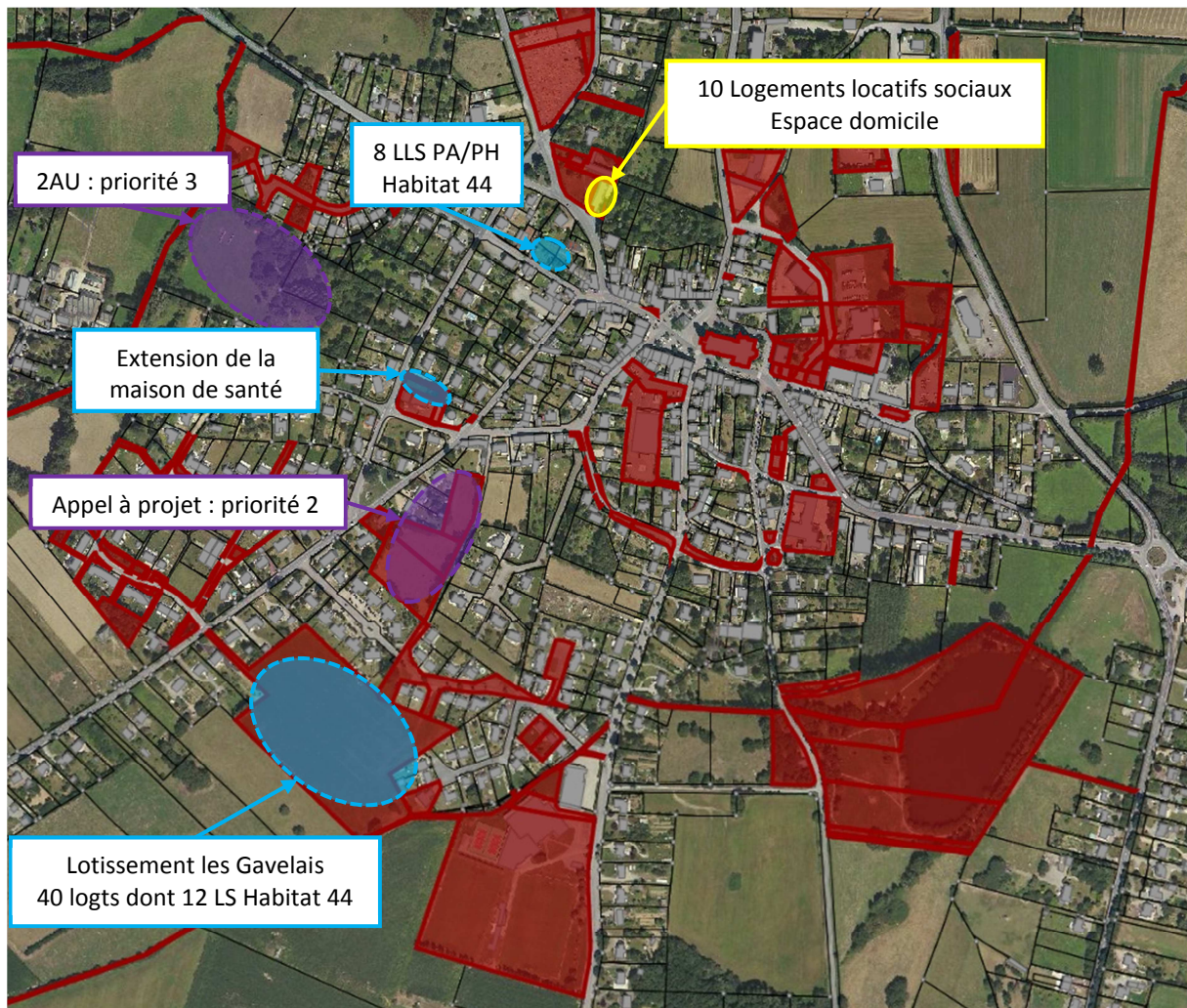
Face à la baisse des effectifs scolaires et la forte demande en accession, la municipalité souhaite soutenir l'accueil des jeunes ménages sur son territoire, en ouvrant notamment de nouveaux terrains à l'urbanisation de manière maîtrisée.

La commune note un manque en hébergements pour les jeunes travailleurs ou les personnes en emplois précaires (CDD, intérim).

Enfin, la commune présente un potentiel non négligeable de logements vacants à remobiliser (problèmes de succession, mises en vente, départs en maison de retraite...).



## TERRITORIALISATION DES PROGRAMMES D'HABITAT (octobre 2017)



Source : Extrait du SIG Estuaire et Sillon, entretien communal HATEIS Habitat, 2017

- Projet habitat récent
- Propriétés foncières communales
- Propriétés foncières intercommunales




Echéance de réalisation des projets :

- Court terme (2018-2021)
- Moyen terme (2021-2024)





## TABLEAU DE BORD COMMUNAL

Indicateurs	Objectifs locaux sur la durée du PLH	Appréciation de la réalisation de l'action			
					Commune non concernée

ACTION 1 – Développer une offre diversifiée en location et en accession					
Nombre de PLAI financés	7 PLAI				
Nombre de PLUS financés	13 PLUS				
Nombre de PLS financés	5 PLS				
Principe de mixité sociale	Secteur 2 : 18% de LLA sur la production totale				
Réalisation de logements T1 et T2	-				
Nombre de logements existants réintégrés au parc	-				
Discussion avec les promoteurs et bailleurs sociaux	-				
Nombre de logements locatifs libres financés	Secteur 2 : 50 locatifs libres				
Nombre de PSLA financés	-				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 1</b>					

ACTION 2 – Accompagner les populations spécifiques					
Nombre de logements insalubres traités si besoins identifiés	-				
Nombre de logements chez l'habitant dédiés aux jeunes si besoins identifiés	-				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 2</b>					

ACTION 3 – Poursuivre le programme d'Intérêt Général « Précarité énergétique – Maintien à domicile »					
Nombre de dossiers Propriétaires Occupants et Propriétaires Bailleurs réalisés	Objectifs des 4 actions rapportés à la population communale : 26 dossiers				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 3</b>					

ACTION 4 – Maîtriser et rationaliser le foncier					
Densité de construction minimale au sein des zones ouvertes à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine	20 logements/ha				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 4</b>					

ACTION 5 – Suivre et communiquer sur le Programme Local de l'Habitat					
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 5</b>					

# Commune de LA CHAPELLE-LAUNAY

## DONNÉES CLÉS



### Secteur 1

Ex Communauté de Communes Loire et Sillon



**2 913 habitants** en 2015

**8%** de la population intercommunale

Croissance annuelle moyenne 2009-2014 :

**+0,6%** dont -0,2% portée par le solde migratoire



1 187 logements en 2015

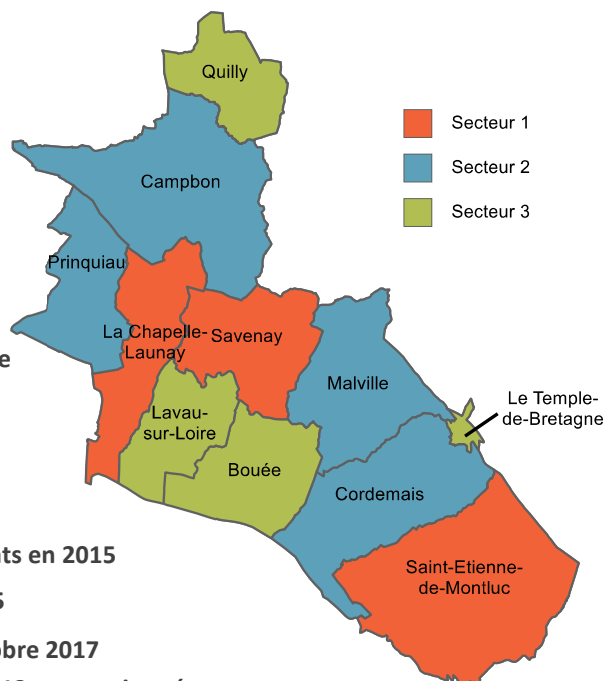
Dont **1 119 résidences principales**,

22 résidences secondaires et 46 logements vacants en 2015

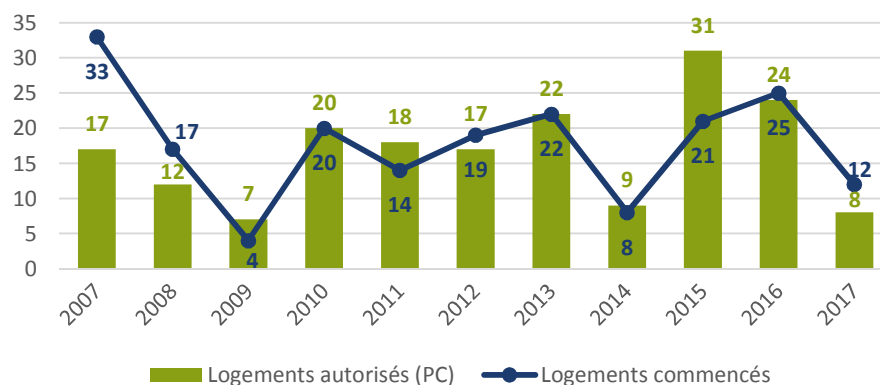
**129 logements locatifs privés** en 2015

**15 logements locatifs sociaux** en octobre 2017

14 logements communaux en janvier 2018, dont 13 conventionnés



## ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE



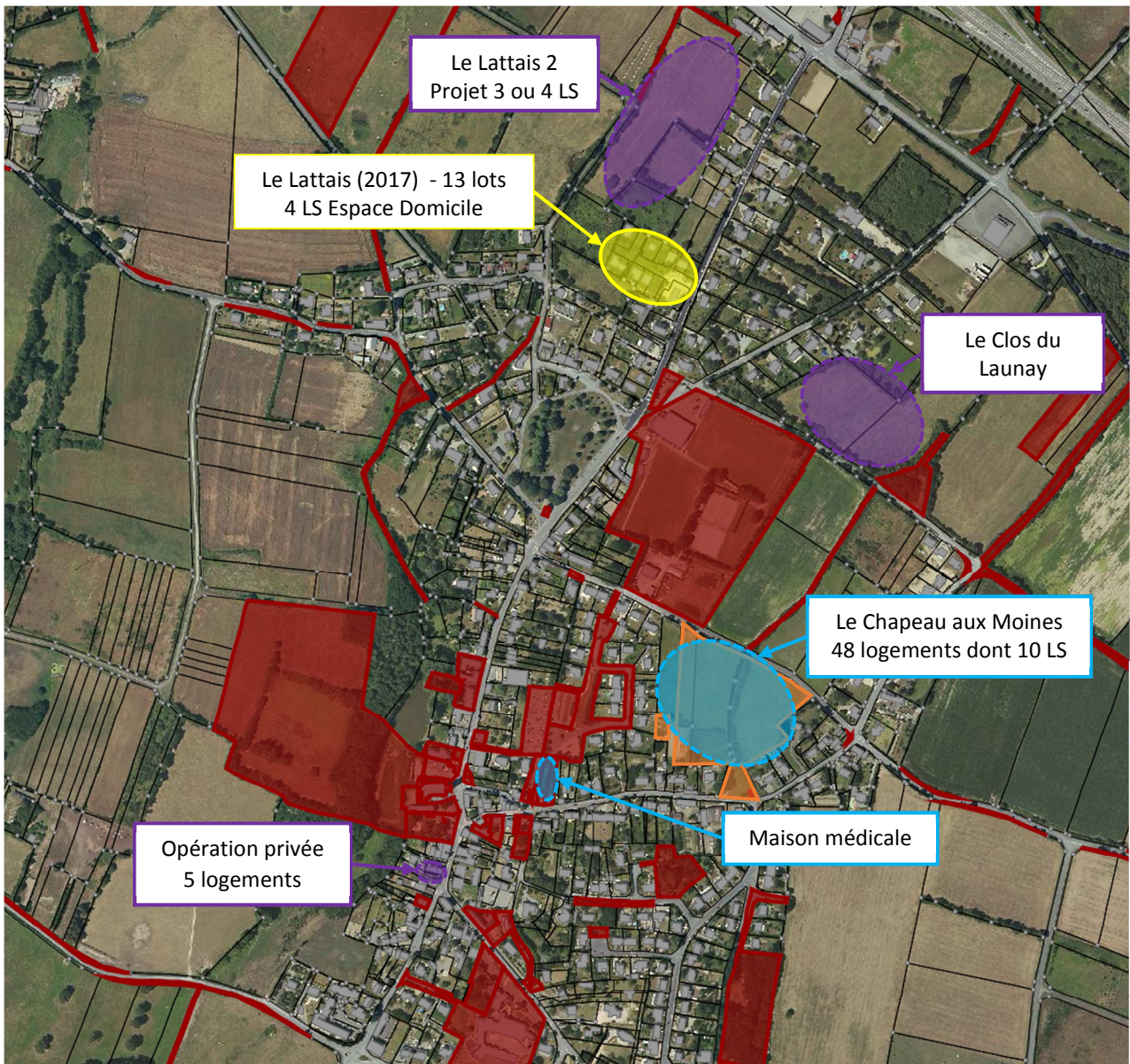
Source : SITADEL (données en date réelle de 2007 à 2015 et en date de prise en compte de 2016 à 2017)

## ENJEUX LOCAUX

L'offre en logements locatifs privés présente sur la commune s'avère insuffisante et les loyers pratiqués sont quelque peu élevés. La récente opération de logements locatifs sociaux, réalisée par Espace Domicile sur le Lattais, a permis de rétablir ce déséquilibre et de répondre à la demande locative sur la commune.

La commune a le souhait d'intégrer des dimensions environnementales dans ses projets de développement de l'habitat. Ainsi le projet envisagé sur le site du Chapeau aux moines, qui proposera

## TERRITORIALISATION DES PROGRAMMES D'HABITAT (octobre 2017)



Source : Extrait du SIG Estuaire et Sillon, entretien communal HATEIS Habitat, 2017




- Projet habitat récent
- Propriétés foncières communales
- Propriétés foncières intercommunales

Echéance de réalisation des projets :

- Court terme (2018-2021)
- Moyen terme (2021-2024)



## TABLEAU DE BORD COMMUNAL

Indicateurs	Objectifs locaux sur la durée du PLH	Appréciation de la réalisation de l'action			
					Commune non concernée

ACTION 1 – Développer une offre diversifiée en location et en accession					
Nombre de PLAI financés	10 PLAI				
Nombre de PLUS financés	21 PLUS				
Nombre de PLS financés	-				
Principe de mixité sociale	Secteur 1 : 24% de LLA sur la production totale				
Réalisation de logements T1 et T2	-				
Nombre de logements existants réintégrés au parc	-				
Discussion avec les promoteurs et bailleurs sociaux	-				
Nombre de logements locatifs libres financés	Secteur 1 : 165 locatifs libres				
Nombre de PSLA financés	-				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 1</b>					

ACTION 2 – Accompagner les populations spécifiques					
Nombre de logements insalubres traités si besoins identifiés	-				
Nombre de logements chez l'habitant dédiés aux jeunes si besoins identifiés	-				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 2</b>					

ACTION 3 – Poursuivre le programme d'Intérêt Général « Précarité énergétique – Maintien à domicile »					
Nombre de dossiers Propriétaires Occupants et Propriétaires Bailleurs réalisés	Objectifs des 4 actions rapportés à la population communale : 19 dossiers				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 3</b>					

ACTION 4 – Maîtriser et rationaliser le foncier					
Densité de construction minimale au sein des zones ouvertes à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine	20 logements/ha				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 4</b>					

ACTION 5 – Suivre et communiquer sur le Programme Local de l'Habitat					
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 5</b>					



# Commune de CORDEMAIS

## DONNÉES CLÉS



### Secteur 2

Ex Communauté de Communes Cœur d'Estuaire



**3 671 habitants** en 2015

**10%** de la population intercommunale

Croissance annuelle moyenne 2009-2014 :

**+4,2%** dont +3,9% portée par le solde migratoire



1 392 logements en 2015

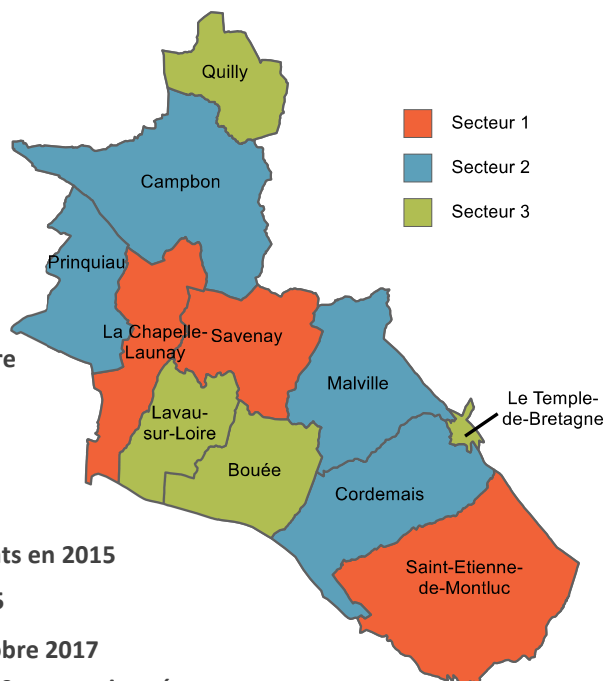
Dont **1 293 résidences principales**,

42 résidences secondaires et 57 logements vacants en 2015

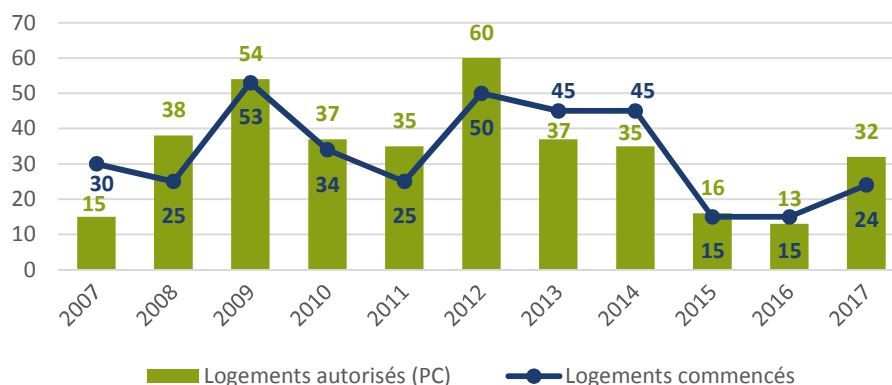
**136 logements locatifs privés** en 2015

**72 logements locatifs sociaux** en octobre 2017

33 logements communaux en janvier 2018, dont 0 conventionné



## ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE



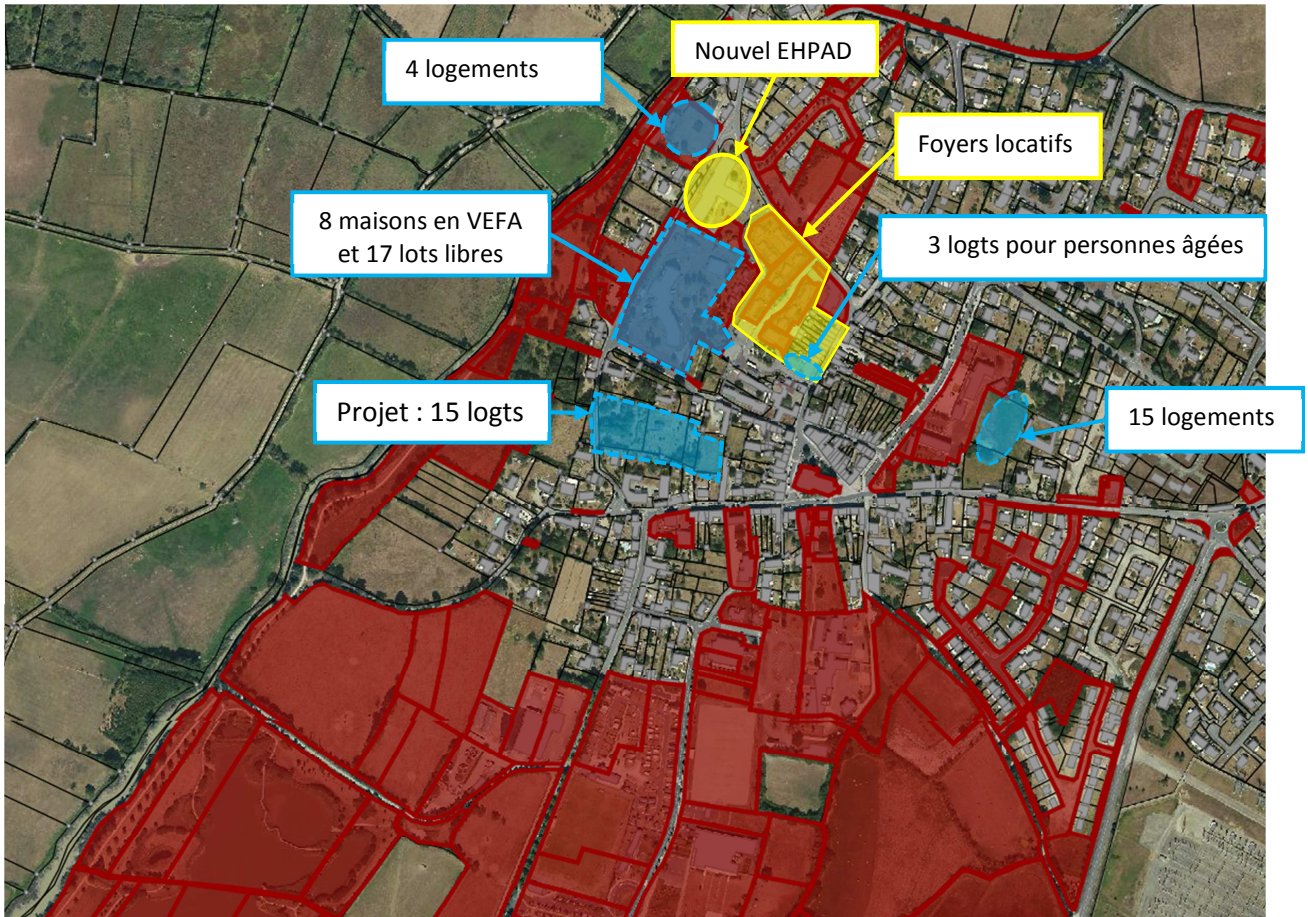
Source : SITADEL (données en date réelle de 2007 à 2015 et en date de prise en compte de 2016 à 2017)

## ENJEUX LOCAUX

En vue de poursuivre le développement du parc locatif social et répondre aux besoins, une trentaine de logements sont projetés pour la période 2019-2021.

On note une demande importante en hébergements touristiques sur la commune.

## TERRITORIALISATION DES PROGRAMMES D'HABITAT (octobre 2017)



Source : Extrait du SIG Estuaire et Sillon, entretien communal HATEIS Habitat, 2017

- Projet habitat récent
- Propriétés foncières communales
- Propriétés foncières intercommunales




Echéance de réalisation des projets :

- Court terme (2018-2021)
- Moyen terme (2021-2024)





## TABLEAU DE BORD COMMUNAL

Indicateurs	Objectifs locaux sur la durée du PLH	Appréciation de la réalisation de l'action			
					Commune non concernée

ACTION 1 – Développer une offre diversifiée en location et en accession					
Nombre de PLAI financés	7 PLAI				
Nombre de PLUS financés	28 PLUS				
Nombre de PLS financés	4 PLS				
Principe de mixité sociale	Secteur 2 : 18% de LLA sur la production totale				
Réalisation de logements T1 et T2	-				
Nombre de logements existants réintégrés au parc	-				
Discussion avec les promoteurs et bailleurs sociaux	-				
Nombre de logements locatifs libres financés	Secteur 2 : 50 locatifs libres				
Nombre de PSLA financés	-				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 1</b>					

ACTION 2 – Accompagner les populations spécifiques					
Nombre de logements insalubres traités si besoins identifiés	-				
Nombre de logements chez l'habitant dédiés aux jeunes si besoins identifiés	-				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 2</b>					

ACTION 3 – Poursuivre le programme d'Intérêt Général « Précarité énergétique – Maintien à domicile »					
Nombre de dossiers Propriétaires Occupants et Propriétaires Bailleurs réalisés	Objectifs des 4 actions rapportés à la population communale : 24 dossiers				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 3</b>					

ACTION 4 – Maîtriser et rationaliser le foncier					
Densité de construction minimale au sein des zones ouvertes à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine	20 logements/ha				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 4</b>					

ACTION 5 – Suivre et communiquer sur le Programme Local de l'Habitat					
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 5</b>					

# Commune de LAVAU-SUR-LOIRE

## DONNÉES CLÉS



### Secteur 3

Ex Communauté de Communes Loire et Sillon



**761 habitants** en 2015

**2%** de la population intercommunale

Croissance annuelle moyenne 2009-2014 :

**-0,2%** dont -1,3% portée par le solde migratoire



364 logements en 2015

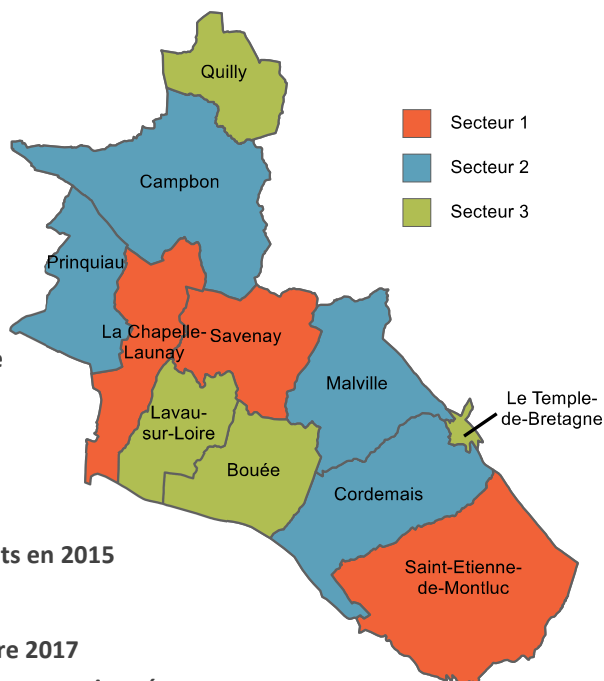
Dont **311 résidences principales**,

27 résidences secondaires et 26 logements vacants en 2015

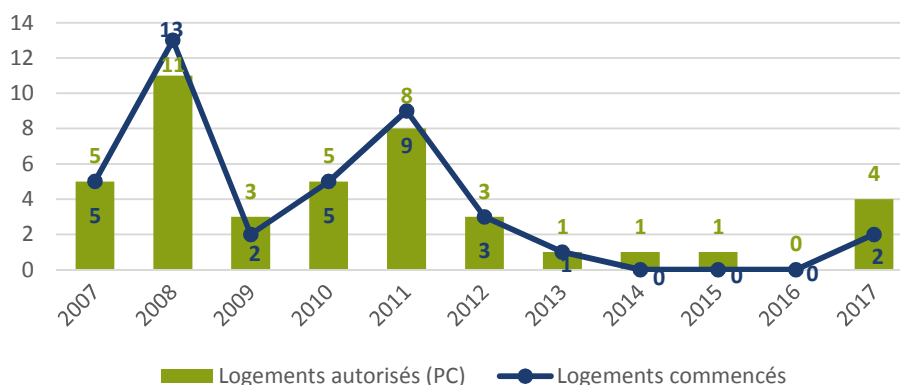
**38 logements locatifs privés** en 2015

**8 logements locatifs sociaux** en octobre 2017

5 logements communaux en janvier 2018, dont 5 conventionnés



## ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE



Source : SITADEL (données en date réelle de 2007 à 2015 et en date de prise en compte de 2016 à 2017)

## ENJEUX LOCAUX

La commune recense de nombreuses demandes pour des logements locatifs. Afin de faciliter le parcours résidentiel des ménages, la commune souhaite développer l'offre locative publique et privée sur son territoire, notamment dans le centre-bourg.

Un potentiel de logements vacants à remobiliser est identifié sur le territoire (bâties dégradées, mises en vente, problèmes de succession...).






Source : Extrait du SIG Estuaire et Sillon, entretien communal HATEIS Habitat, 2017

- Projet habitat récent
  - Propriétés foncières communales
  - Propriétés foncières intercommunales
- Echéance de réalisation des projets :
- Court terme (2018-2021)
  - Moyen terme (2021-2024)



## TABLEAU DE BORD COMMUNAL

Indicateurs	Objectifs locaux sur la durée du PLH	Appréciation de la réalisation de l'action			
					Commune non concernée

ACTION 1 – Développer une offre diversifiée en location et en accession					
Nombre de PLAI financés	-				
Nombre de PLUS financés	6 PLUS				
Nombre de PLS financés	-				
Principe de mixité sociale	Secteur 3 : 10% de LLA sur la production totale				
Réalisation de logements T1 et T2	-				
Nombre de logements existants réintégrés au parc	-				
Discussion avec les promoteurs et bailleurs sociaux	-				
Nombre de logements locatifs libres financés	Secteur 3 : 22 locatifs libres				
Nombre de PSLA financés	-				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 1</b>					

ACTION 2 – Accompagner les populations spécifiques					
Nombre de logements insalubres traités si besoins identifiés	-				
Nombre de logements chez l'habitant dédiés aux jeunes si besoins identifiés	-				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 2</b>					

ACTION 3 – Poursuivre le programme d'Intérêt Général « Précarité énergétique – Maintien à domicile »					
Nombre de dossiers Propriétaires Occupants et Propriétaires Bailleurs réalisés	Objectifs des 4 actions rapportés à la population communale : 5 dossiers				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 3</b>					

ACTION 4 – Maîtriser et rationaliser le foncier					
Densité de construction minimale au sein des zones ouvertes à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine	20 logements/ha				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 4</b>					

ACTION 5 – Suivre et communiquer sur le Programme Local de l'Habitat					
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 5</b>					

# Commune de MALVILLE

## DONNÉES CLÉS



### Secteur 2

Ex Communauté de Communes Loire et Sillon



**3 395 habitants** en 2015

**9%** de la population intercommunale

Croissance annuelle moyenne 2009-2014 :

**+1,5%** dont +0,2% portée par le solde migratoire



1 378 logements en 2015

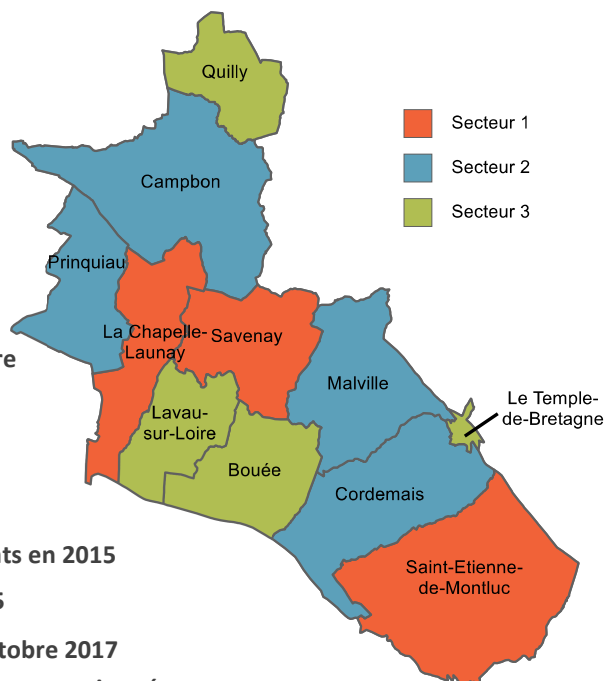
Dont **1 284 résidences principales**,

34 résidences secondaires et 60 logements vacants en 2015

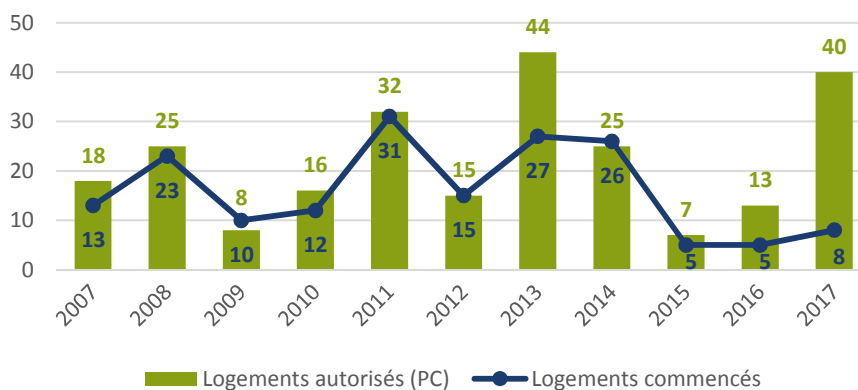
**157 logements locatifs privés** en 2015

**142 logements locatifs sociaux** en octobre 2017

7 logements communaux en janvier 2018, dont 7 conventionnés



## ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE



Source : SITADEL (données en date réelle de 2007 à 2015 et en date de prise en compte de 2016 à 2017)

## ENJEUX LOCAUX

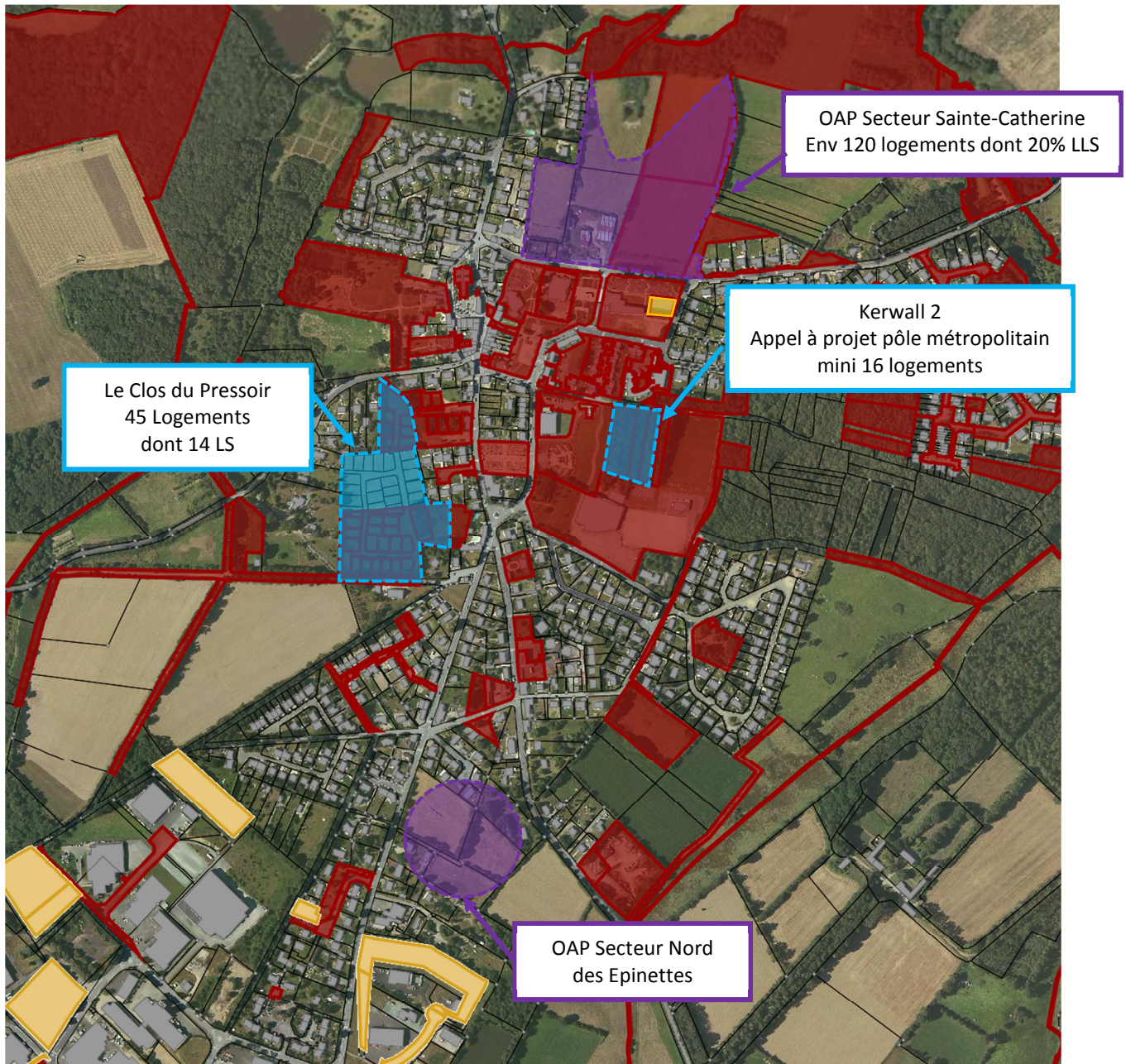
La municipalité observe des besoins en amélioration de l'habitat (adaptation des logements, économies d'énergie...). Inciter à l'amélioration des logements permettrait de valoriser le patrimoine existant, limiter la consommation foncière et renouveler la population sur l'ensemble de la commune (les jeunes s'installent essentiellement dans les nouveaux quartiers).

Un travail sur la redynamisation du centre-bourg serait à mener : commerces désaffectés, logements vacants dégradés, population vieillissante...

La commune a engagé une étude sur le parc de logements vacants sur son territoire.



## TERRITORIALISATION DES PROGRAMMES D'HABITAT (octobre 2017)



Source : Extrait du SIG Estuaire et Sillon, entretien communal HATEIS Habitat, 2017

- Projet habitat récent
- Propriétés foncières communales
- Propriétés foncières intercommunales




Echéance de réalisation des projets :

- Court terme (2018-2021)
- Moyen terme (2021-2024)





## TABLEAU DE BORD COMMUNAL

Indicateurs	Objectifs locaux sur la durée du PLH	Appréciation de la réalisation de l'action			
					Commune non concernée

ACTION 1 – Développer une offre diversifiée en location et en accession					
Nombre de PLAI financés	7 PLAI				
Nombre de PLUS financés	15 PLUS				
Nombre de PLS financés	3 PLS				
Principe de mixité sociale	Secteur 2 : 18% de LLA sur la production totale				
Réalisation de logements T1 et T2	-				
Nombre de logements existants réintégrés au parc	-				
Discussion avec les promoteurs et bailleurs sociaux	-				
Nombre de logements locatifs libres financés	Secteur 2 : 50 locatifs libres				
Nombre de PSLA financés	-				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 1</b>					

ACTION 2 – Accompagner les populations spécifiques					
Nombre de logements insalubres traités si besoins identifiés	-				
Nombre de logements chez l'habitant dédiés aux jeunes si besoins identifiés	-				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 2</b>					

ACTION 3 – Poursuivre le programme d'Intérêt Général « Précarité énergétique – Maintien à domicile »					
Nombre de dossiers Propriétaires Occupants et Propriétaires Bailleurs réalisés	Objectifs des 4 actions rapportés à la population communale : 23 dossiers				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 3</b>					

ACTION 4 – Maîtriser et rationaliser le foncier					
Densité de construction minimale au sein des zones ouvertes à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine	20 logements/ha				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 4</b>					

ACTION 5 – Suivre et communiquer sur le Programme Local de l'Habitat					
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 5</b>					

# Commune de PRINQUIAU

## DONNÉES CLÉS



### Secteur 2

Ex Communauté de Communes Loire et Sillon



**3 499 habitants** en 2015

**9%** de la population intercommunale

Croissance annuelle moyenne 2009-2014 :

**+2,9%** dont +1,4% portée par le solde migratoire



1 362 logements en 2015

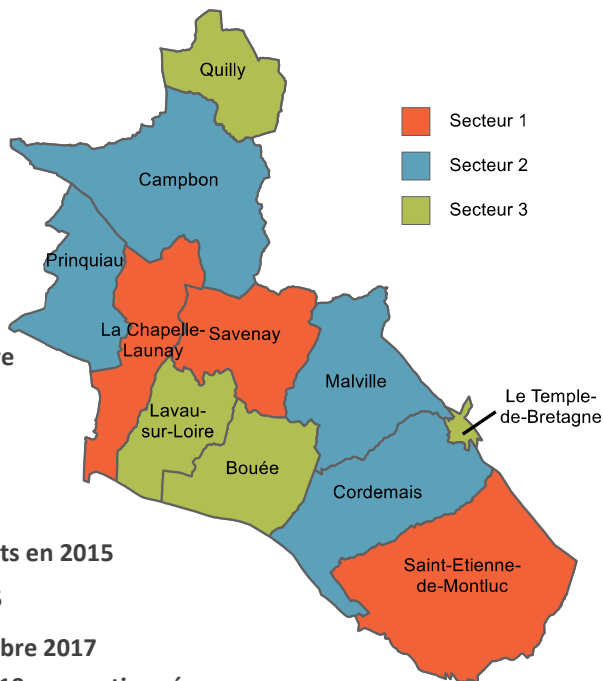
Dont **1 267 résidences principales**,

26 résidences secondaires et 69 logements vacants en 2015

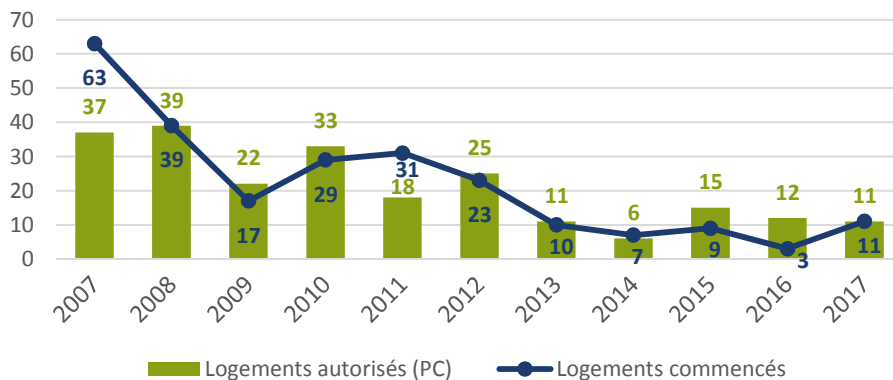
**144 logements locatifs privés** en 2015

**10 logements locatifs sociaux** en octobre 2017

19 logements communaux en janvier 2018, dont 19 conventionnés



## ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE

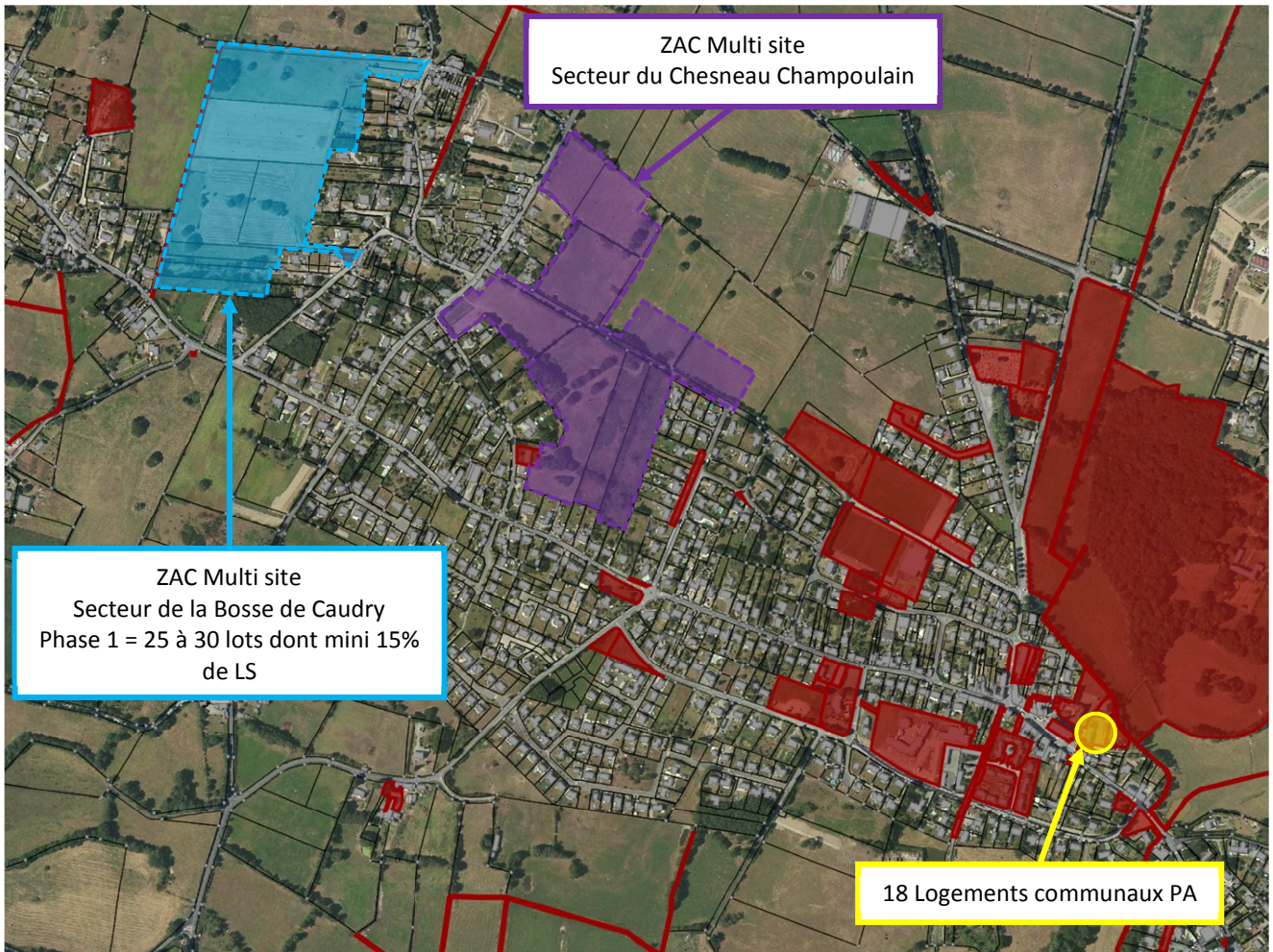


Source : SITADEL (données en date réelle de 2007 à 2015 et en date de prise en compte de 2016 à 2017)

## ENJEUX LOCAUX

Composée essentiellement de maisons individuelles, la commune souhaite maîtriser la croissance démographique et proposer davantage de logements collectifs.

## TERRITORIALISATION DES PROGRAMMES D'HABITAT (octobre 2017)



Source : Extrait du SIG Estuaire et Sillon, entretien communal HATEIS Habitat, 2017

- Projet habitat récent
- Propriétés foncières communales
- Propriétés foncières intercommunales

Echéance de réalisation des projets :

- Court terme (2018-2021)
- Moyen terme (2021-2024)



## TABLEAU DE BORD COMMUNAL

Indicateurs	Objectifs locaux sur la durée du PLH	Appréciation de la réalisation de l'action			
					Commune non concernée

ACTION 1 – Développer une offre diversifiée en location et en accession					
Nombre de PLAI financés	7 PLAI				
Nombre de PLUS financés	15 PLUS				
Nombre de PLS financés	3 PLS				
Principe de mixité sociale	Secteur 2 : 18% de LLA sur la production totale				
Réalisation de logements T1 et T2	-				
Nombre de logements existants réintégrés au parc	-				
Discussion avec les promoteurs et bailleurs sociaux	-				
Nombre de logements locatifs libres financés	Secteur 2 : 50 locatifs libres				
Nombre de PSLA financés	-				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 1</b>					

ACTION 2 – Accompagner les populations spécifiques					
Nombre de logements insalubres traités si besoins identifiés	-				
Nombre de logements chez l'habitant dédiés aux jeunes si besoins identifiés	-				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 2</b>					

ACTION 3 – Poursuivre le programme d'Intérêt Général « Précarité énergétique – Maintien à domicile »					
Nombre de dossiers Propriétaires Occupants et Propriétaires Bailleurs réalisés	Objectifs des 4 actions rapportés à la population communale : 23 dossiers				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 3</b>					

ACTION 4 – Maîtriser et rationaliser le foncier					
Densité de construction minimale au sein des zones ouvertes à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine	20 logements/ha				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 4</b>					

ACTION 5 – Suivre et communiquer sur le Programme Local de l'Habitat					
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 5</b>					

# Commune de **QUILLY**

## DONNÉES CLÉS



### Secteur 3

Ex Communauté de Communes Loire et Sillon



**1 377 habitants** en 2015

**4%** de la population intercommunale

Croissance annuelle moyenne 2009-2014 :

**+2,0%** dont +0,7% portée par le solde migratoire



618 logements en 2015

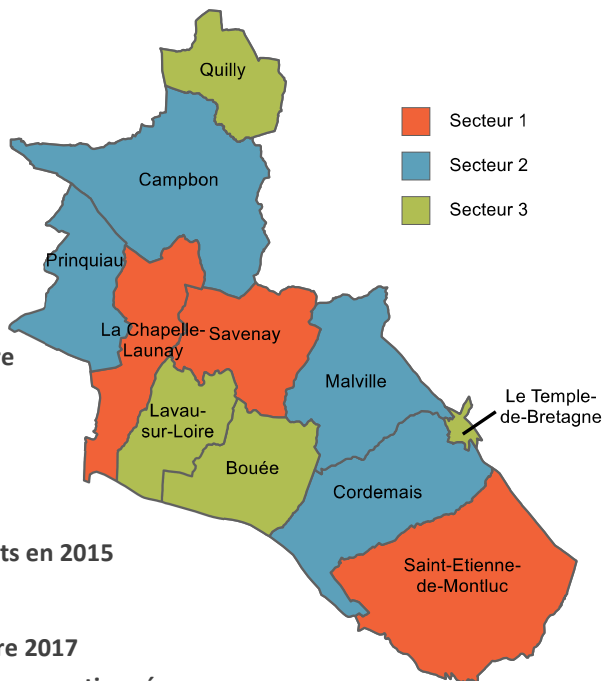
Dont **536 résidences principales**,

40 résidences secondaires et 42 logements vacants en 2015

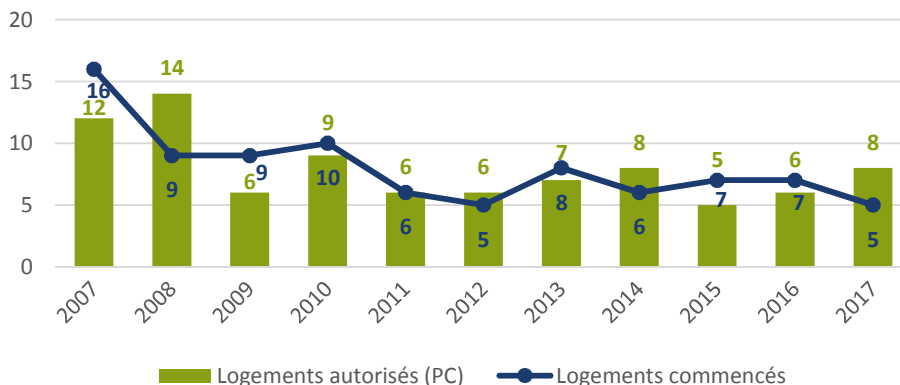
**64 logements locatifs privés** en 2015

**5 logements locatifs sociaux** en octobre 2017

5 logements communaux en janvier 2018, dont 5 conventionnés



## ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE



Source : SITADEL (données en date réelle de 2007 à 2015 et en date de prise en compte de 2016 à 2017)

## ENJEUX LOCAUX

L'offre locative semble insuffisante, notamment dans le parc privé. Une partie du parc social est en cours de rénovation.

La commune présente un potentiel de logements vacants à remobiliser (logements en mauvais état, vendus trop chers, mauvaise localisation...).

Quelques logements présenteraient un état de dégradation voire d'insalubrité selon la commune. Certains ont été ciblés dans le cadre du PIG.



# TERRITORIALISATION DES PROGRAMMES D'HABITAT (octobre 2017)






Source : Extrait du SIG Estuaire et Sillon, entretien communal HATEIS Habitat, 2017

- Projet habitat récent
  - Propriétés foncières communales
  - Propriétés foncières intercommunales
- Echéance de réalisation des projets :
- Court terme (2018-2021)
  - Moyen terme (2021-2024)





## TABLEAU DE BORD COMMUNAL

Indicateurs	Objectifs locaux sur la durée du PLH	Appréciation de la réalisation de l'action			
					Commune non concernée

ACTION 1 – Développer une offre diversifiée en location et en accession					
Nombre de PLAI financés	-				
Nombre de PLUS financés	6 PLUS				
Nombre de PLS financés	-				
Principe de mixité sociale	Secteur 3 : 10% de LLA sur la production totale				
Réalisation de logements T1 et T2	-				
Nombre de logements existants réintégrés au parc	-				
Discussion avec les promoteurs et bailleurs sociaux	-				
Nombre de logements locatifs libres financés	Secteur 3 : 22 locatifs libres				
Nombre de PSLA financés	-				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 1</b>					

ACTION 2 – Accompagner les populations spécifiques					
Nombre de logements insalubres traités si besoins identifiés	-				
Nombre de logements chez l'habitant dédiés aux jeunes si besoins identifiés	-				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 2</b>					

ACTION 3 – Poursuivre le programme d'Intérêt Général « Précarité énergétique – Maintien à domicile »					
Nombre de dossiers Propriétaires Occupants et Propriétaires Bailleurs réalisés	Objectifs des 4 actions rapportés à la population communale : 9 dossiers				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 3</b>					

ACTION 4 – Maîtriser et rationaliser le foncier					
Densité de construction minimale au sein des zones ouvertes à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine	20 logements/ha				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 4</b>					

ACTION 5 – Suivre et communiquer sur le Programme Local de l'Habitat					
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 5</b>					

# Commune de SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

## DONNÉES CLÉS



### Secteur 1

Ex Communauté de Communes Cœur d'Estuaire



**6 840 habitants** en 2015

**18%** de la population intercommunale

Croissance annuelle moyenne 2009-2014 :

**+0,4%** dont 0% portée par le solde migratoire



2 872 logements en 2015

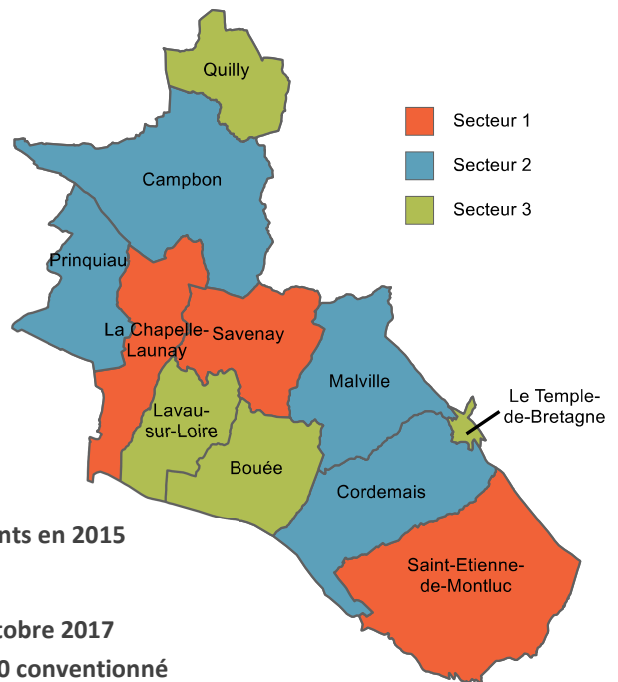
Dont **2 672 résidences principales**,

56 résidences secondaires et 144 logements vacants en 2015

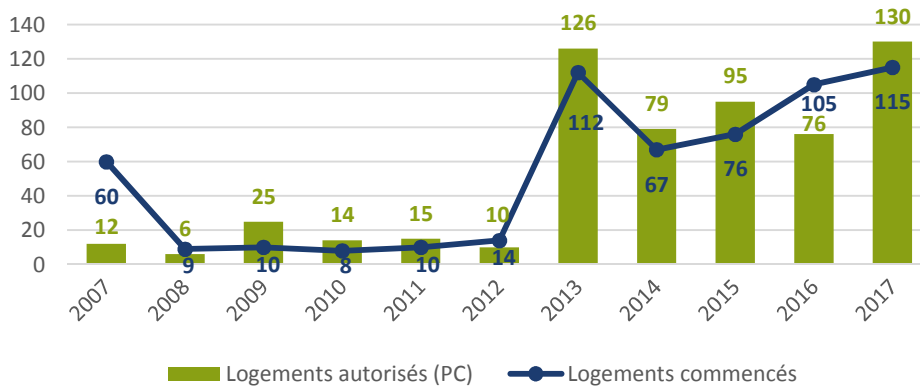
**375 logements locatifs privés** en 2015

**242 logements locatifs sociaux** en octobre 2017

81 logements communaux en janvier 2018, dont 0 conventionné



## ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE



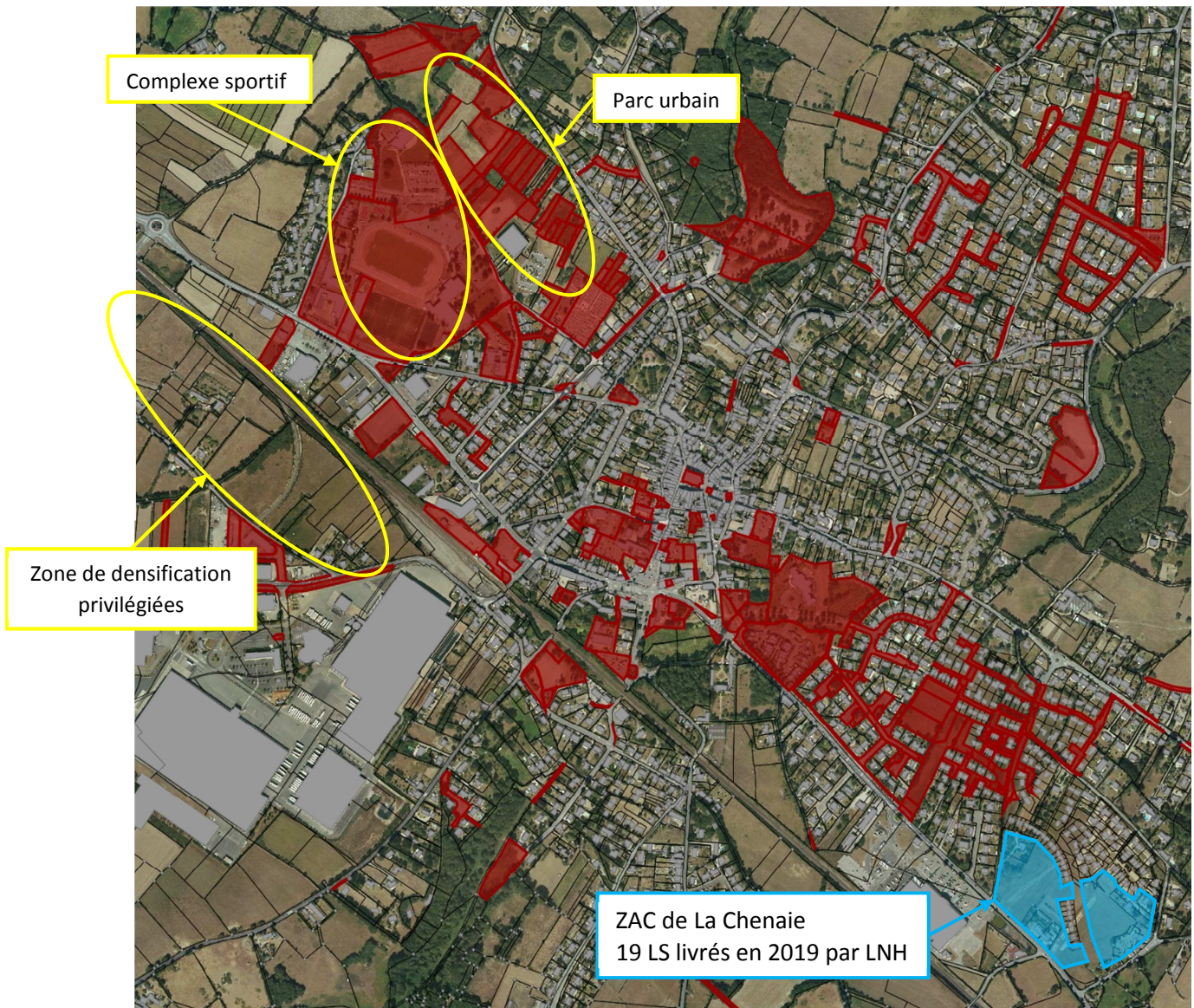
Source : SITADEL (données en date réelle de 2007 à 2015 et en date de prise en compte de 2016 à 2017)

## ENJEUX LOCAUX

Pour les élus, l'accèsion est une priorité ; pour autant, ils ne veulent pas agir dans la précipitation. La demande des potentiels acheteurs porte sur des terrains de toutes superficies.

Le parc locatif privé présente des problèmes de dégradation. Aussi, il apparaît nécessaire d'améliorer ce parc. Certains bailleurs sociaux font de la réhabilitation ; c'est le cas d'Atlantique Habitations pour les 20 logements collectifs « Le Monopoly ».

## TERRITORIALISATION DES PROGRAMMES D'HABITAT (octobre 2017)






Source : Extrait du SIG Estuaire et Sillon, entretien communal HATEIS Habitat, 2017

- Projet habitat récent
  - Propriétés foncières communales
  - Propriétés foncières intercommunales
- Echéance de réalisation des projets :
- Court terme (2018-2021)
  - Moyen terme (2021-2024)





## TABLEAU DE BORD COMMUNAL

Indicateurs	Objectifs locaux sur la durée du PLH	Appréciation de la réalisation de l'action			
					Commune non concernée

ACTION 1 – Développer une offre diversifiée en location et en accession					
Nombre de PLAI financés	36 PLAI				
Nombre de PLUS financés	47 PLUS				
Nombre de PLS financés	23 PLS				
Principe de mixité sociale	Secteur 1 : 24% de LLA sur la production totale				
Réalisation de logements T1 et T2	-				
Nombre de logements existants réintégrés au parc	-				
Discussion avec les promoteurs et bailleurs sociaux	-				
Nombre de logements locatifs libres financés	Secteur 1 : 165 locatifs libres				
Nombre de PSLA financés	-				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 1</b>					

ACTION 2 – Accompagner les populations spécifiques					
Nombre de logements insalubres traités si besoins identifiés	-				
Nombre de logements chez l'habitant dédiés aux jeunes si besoins identifiés	-				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 2</b>					

ACTION 3 – Poursuivre le programme d'Intérêt Général « Précarité énergétique – Maintien à domicile »					
Nombre de dossiers Propriétaires Occupants et Propriétaires Bailleurs réalisés	Objectifs des 4 actions rapportés à la population communale : 45 dossiers				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 3</b>					

ACTION 4 – Maîtriser et rationaliser le foncier					
Densité de construction minimale au sein des zones ouvertes à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine	25 logements/ha				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 4</b>					

ACTION 5 – Suivre et communiquer sur le Programme Local de l'Habitat					
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 5</b>					

# Commune de SAVENAY

## DONNÉES CLÉS



### Secteur 1

Ex Communauté de Communes Loire et Sillon



**8 319 habitants** en 2015

**22%** de la population intercommunale

Croissance annuelle moyenne 2009-2014 :

**+2,3%** dont +2,0% portée par le solde migratoire



3 519 logements en 2015

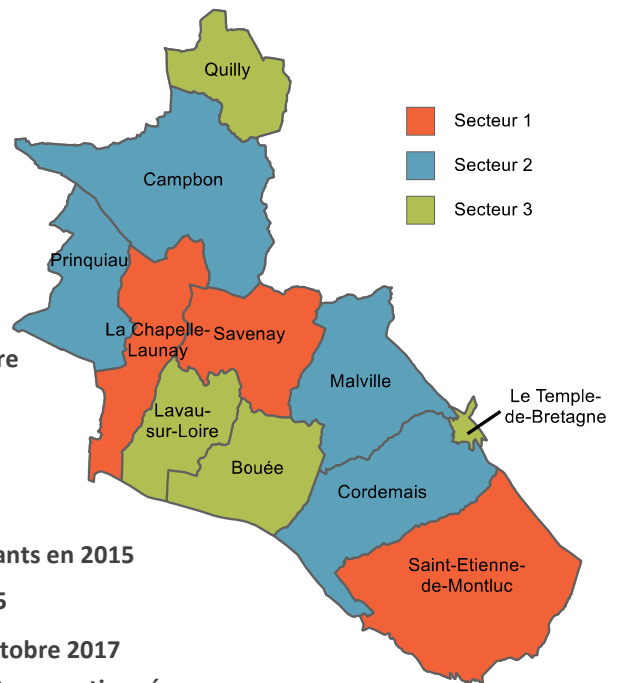
Dont **3 224 résidences principales**,

69 résidences secondaires et 226 logements vacants en 2015

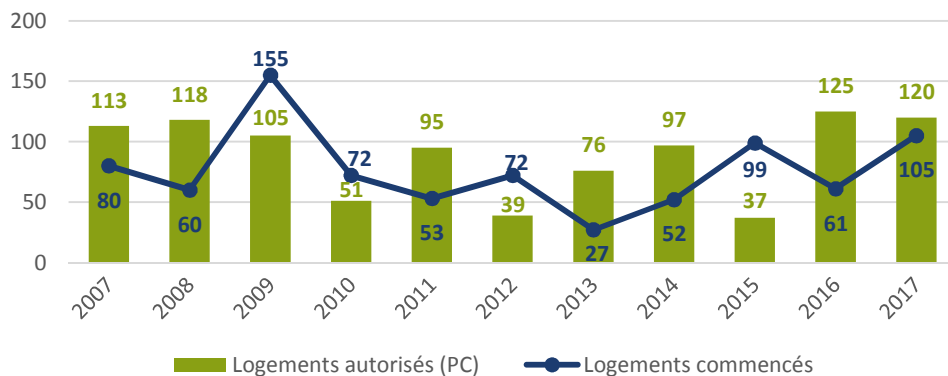
**598 logements locatifs privés** en 2015

**462 logements locatifs sociaux** en octobre 2017

4 logements communaux en janvier 2018, dont 0 conventionné



## ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE



Source : SITADEL (données en date réelle de 2007 à 2015 et en date de prise en compte de 2016 à 2017)

## ENJEUX LOCAUX

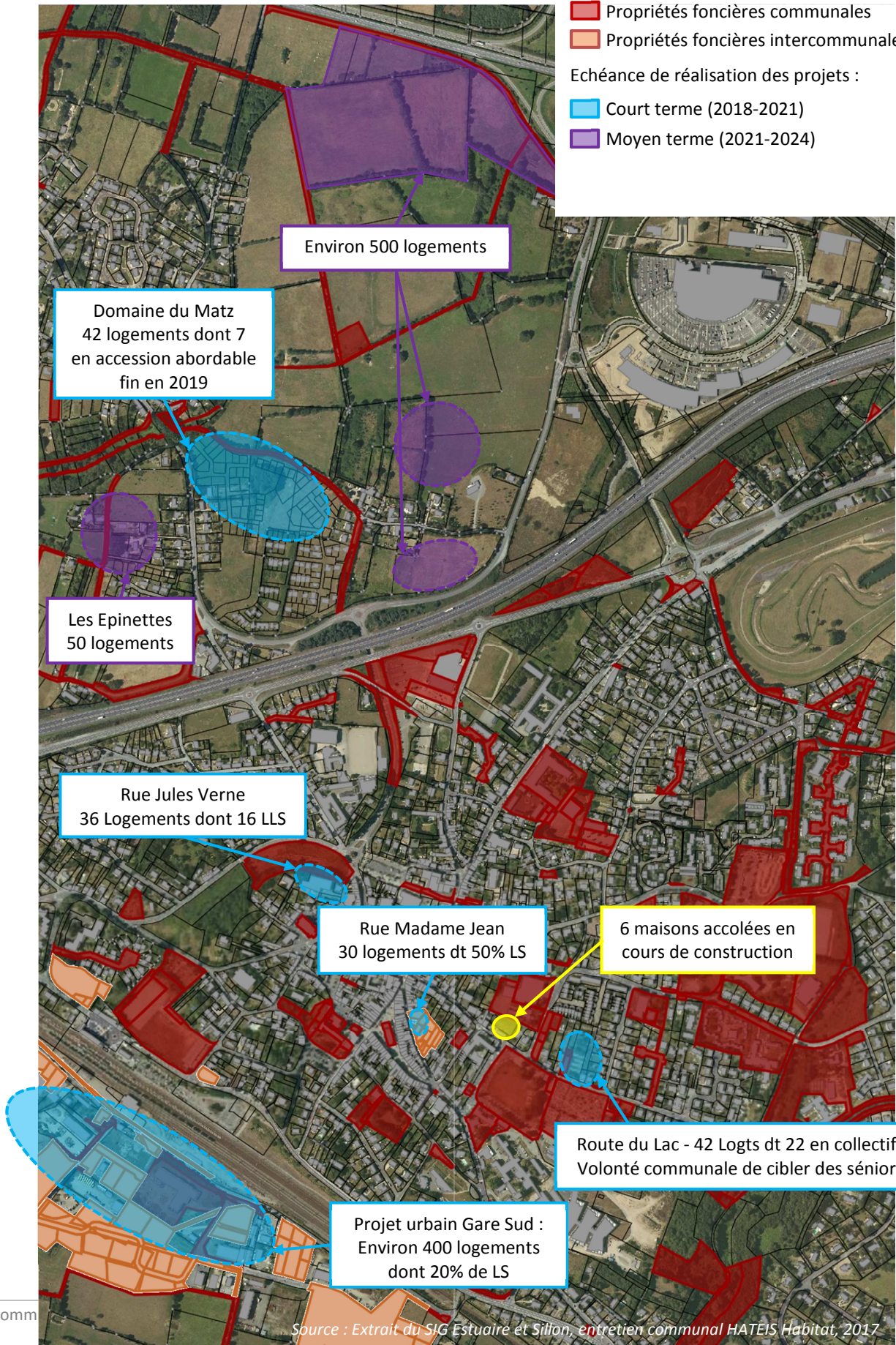
Du fait de sa concentration en équipements et en services, la commune enregistre une forte demande locative sociale. Si elle concentre une grande partie du parc social intercommunal, l'offre reste insuffisante.

Dans le parc de logements anciens, on relève des besoins en amélioration (adaptation des logements, économies d'énergie...). La commune recense de plus de plus de logements dégradés, voire insalubres en centre-bourg. Par ailleurs, il y a un potentiel de logements vacants à remobiliser sur la commune, notamment des logements au-dessus de commerces qui n'ont pas toujours d'accès indépendant.



# TERRITORIALISATION DES PROGRAMMES D'HABITAT (octobre 2017)




- Projet habitat récent
  - Propriétés foncières communales
  - Propriétés foncières intercommunales
- Echéance de réalisation des projets :
- Court terme (2018-2021)
  - Moyen terme (2021-2024)







## TABLEAU DE BORD COMMUNAL

Indicateurs	Objectifs locaux sur la durée du PLH	Appréciation de la réalisation de l'action			
					Commune non concernée

ACTION 1 – Développer une offre diversifiée en location et en accession					
Nombre de PLAI financés	41 PLAI				
Nombre de PLUS financés	49 PLUS				
Nombre de PLS financés	27 PLS				
Principe de mixité sociale	Secteur 1 : 24% de LLA sur la production totale				
Réalisation de logements T1 et T2	-				
Nombre de logements existants réintégrés au parc	-				
Discussion avec les promoteurs et bailleurs sociaux	-				
Nombre de logements locatifs libres financés	Secteur 1 : 165 locatifs libres				
Nombre de PSLA financés	-				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 1</b>					

ACTION 2 – Accompagner les populations spécifiques					
Nombre de logements insalubres traités si besoins identifiés	-				
Nombre de logements chez l'habitant dédiés aux jeunes si besoins identifiés	-				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 2</b>					

ACTION 3 – Poursuivre le programme d'Intérêt Général « Précarité énergétique – Maintien à domicile »					
Nombre de dossiers Propriétaires Occupants et Propriétaires Bailleurs réalisés	Objectifs des 4 actions rapportés à la population communale : 55 dossiers				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 3</b>					

ACTION 4 – Maîtriser et rationaliser le foncier					
Densité de construction minimale au sein des zones ouvertes à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine	25 logements/ha				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 4</b>					

ACTION 5 – Suivre et communiquer sur le Programme Local de l'Habitat					
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 5</b>					

# Commune du TEMPLE-DE-BRETAGNE

## DONNÉES CLÉS



### Secteur 3

Ex Communauté de Communes Cœur d'Estuaire



**1 889 habitants** en 2015

**5%** de la population intercommunale

Croissance annuelle moyenne 2009-2014 :

**+0,4%** dont -0,7% portée par le solde migratoire



739 logements en 2015

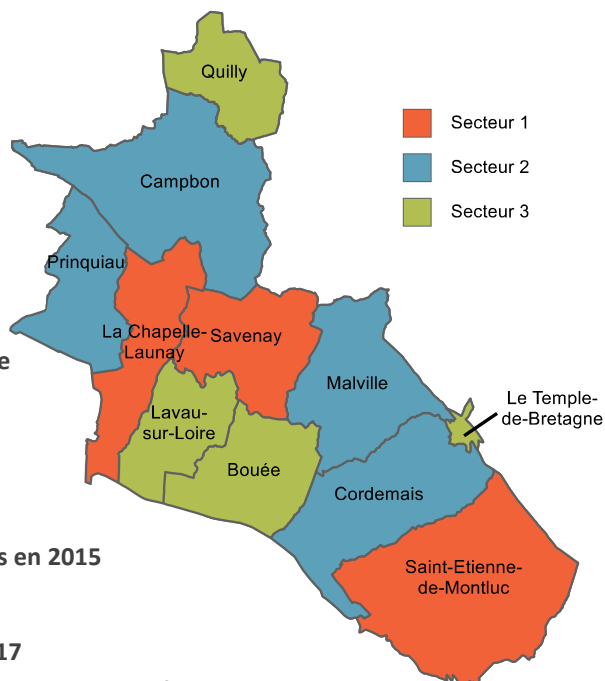
Dont **694 résidences principales**,

7 résidences secondaires et 38 logements vacants en 2015

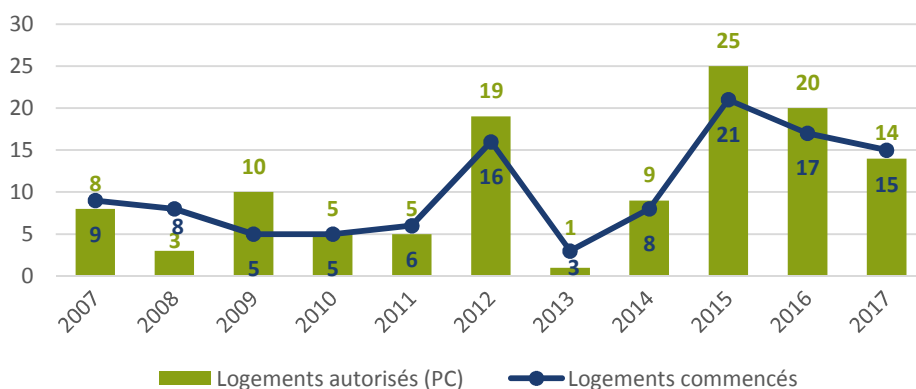
**99 logements locatifs privés** en 2015

**1 logement locatif social** en octobre 2017

10 logements communaux en janvier 2018, dont 0 conventionné



## ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE



Source : SITADEL (données en date réelle de 2007 à 2015 et en date de prise en compte de 2016 à 2017)

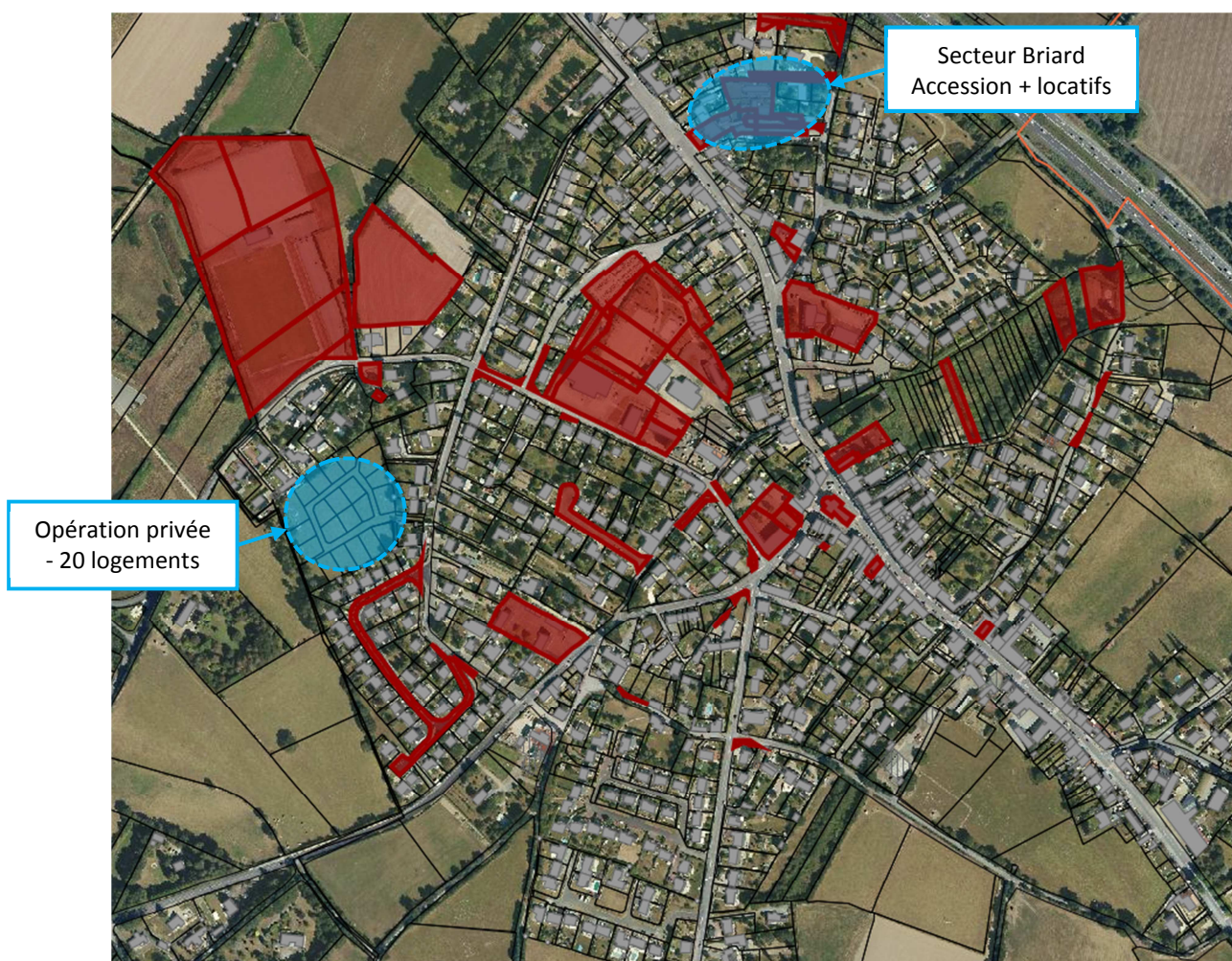
## ENJEUX LOCAUX

La commune est favorable à la mise en place d'aides à l'accession à la propriété, notamment à destination des jeunes ménages, que ce soit dans l'ancien ou dans le neuf.

La commune reçoit beaucoup de demandes locatives portant sur des biens de types 2 et 3 ; toutefois, l'offre pour ces biens est faible voire inexistante.

Elle dispose également de logements insalubres en attente de projets. Il y a donc un habitat potentiel à améliorer et à remobiliser.

## TERRITORIALISATION DES PROGRAMMES D'HABITAT (octobre 2017)



Source : Extrait du SIG Estuaire et Sillon, entretien communal HATEIS Habitat, 2017




- Projet habitat récent
- Propriétés foncières communales
- Propriétés foncières intercommunales

Echéance de réalisation des projets :

- Court terme (2018-2021)
- Moyen terme (2021-2024)



## TABLEAU DE BORD COMMUNAL

Indicateurs	Objectifs locaux sur la durée du PLH	Appréciation de la réalisation de l'action			
					Commune non concernée

ACTION 1 – Développer une offre diversifiée en location et en accession					
Nombre de PLAI financés	-				
Nombre de PLUS financés	9 PLUS				
Nombre de PLS financés	-				
Principe de mixité sociale	Secteur 3 : 10% de LLA sur la production totale				
Réalisation de logements T1 et T2	-				
Nombre de logements existants réintégrés au parc	-				
Discussion avec les promoteurs et bailleurs sociaux	-				
Nombre de logements locatifs libres financés	Secteur 3 : 22 locatifs libres				
Nombre de PSLA financés	-				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 1</b>					

ACTION 2 – Accompagner les populations spécifiques					
Nombre de logements insalubres traités si besoins identifiés	-				
Nombre de logements chez l'habitant dédiés aux jeunes si besoins identifiés	-				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 2</b>					

ACTION 3 – Poursuivre le programme d'Intérêt Général « Précarité énergétique – Maintien à domicile »					
Nombre de dossiers Propriétaires Occupants et Propriétaires Bailleurs réalisés	Objectifs des 4 actions rapportés à la population communale : 13 dossiers				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 3</b>					

ACTION 4 – Maîtriser et rationaliser le foncier					
Densité de construction minimale au sein des zones ouvertes à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine	20 logements/ha				
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 4</b>					

ACTION 5 – Suivre et communiquer sur le Programme Local de l'Habitat					
<b>Appréciation globale de l'intérêt de l'ACTION 5</b>					

# LEXIQUE

## A

ABF : Architecte des Bâtiments de France  
ADDRN : Agence d'urbanisme de la Région de Saint-Nazaire  
ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement  
ADMR : Aide à Domicile en Milieu Rural  
AIVS : Agence Immobilière à Vocation Sociale  
AL : Allocation Logement  
ALF : Allocation Logement à caractère Familial  
ALS : Allocation Logement à caractère Social  
Loi ALUR : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové  
ANAH : Agence Nationale de l'Habitat  
ANIL : Agence Nationale d'Information sur le Logement  
APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie  
APL : Aide Personnalisée au Logement  
AREEP : Aide Régionale aux Economies d'Energies pour les Particuliers  
AURAN : Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise  
AZI : Atlas des Zones Inondables

## B

BPE : Base Permanente des Equipements

## C

CAF : Caisse d'Allocations Familiales  
CAPIJH : Cellule d'Appui au Parcours individualisé du Jeune Handicapé  
CARENE : Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire  
CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement  
CC : Communauté de Communes  
CCAS : Centre Communal d'Action Sociale  
CCCE : Communauté de Communes Cœur d'Estuaire  
CCES : Communauté de Communes Estuaire et Sillon  
CCLS : Communauté de Communes Loire et Sillon  
CD : Conseil Départemental  
CDD : Contrat à Durée Déterminée  
CDI : Contrat à Durée Indéterminée  
CGDD : Commissariat Général au Développement Durable  
CIA : Commission Intercommunale pour l'Accessibilité  
CIDD : Crédit d'Impôt Développement Durable  
CITE : Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique  
CLAMEUR : Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux  
CLIC : Centre Local d'Information et de Coordination  
CREHA Ouest : Centre Régional d'Etudes pour l'Habitat de l'Ouest  
CUS : Convention d'Utilité Sociale

## D

DDRM : Dossier Départemental des Risques Majeurs  
DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer



DGFIP : Direction Générale des Finances Publiques  
DGS : Direction Générale de la Santé  
DREAL : Direction Régionale de l'Équipement, de l'Aménagement et du Logement

## **E**

EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes  
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale  
ESAT : Etablissement et Service d'Aide par le Travail

## **F**

FILOCOM : base de données (Fichier du Logement Communal)  
FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs  
FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement

## **H**

HEBACC : Hébergement Accompagné  
HLM : Habitation à Loyer Modéré

## **I**

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques  
IRCOM : Impôt sur le Revenu par Commune

## **L**

LILA : Lignes Intérieures de Loire Atlantique

## **M**

MDPH : Maison Départementale des Personnes Handicapées  
MEDDTL : Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement  
MEEDDM : Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer  
Loi MOLLE : Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion

## **O**

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation  
OMPHALE : Outil Méthodologique de Projections d'Habitants, d'Actifs, de Logements et d'Elèves  
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

## **P**

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable  
PAH : Prêt Social à l'Amélioration Habitat  
PAVE : Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics  
PB : Propriétaire Bailleur  
PC : Permis de construire  
PCH : Prestation de Compensation du Handicap  
PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées  
PDH : Plan Départemental de l'Habitat  
Perval : Base de données (données sur les transactions notariales)  
PIG : Programme d'Intérêt Général  
PLA : Prêt Locatif Aidé  
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration  
PLH : Programme Local de l'Habitat  
PLS : Prêt Locatif Social

PLU : Plan Local d'Urbanisme  
PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal  
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social  
PO : Propriétaire Occupant  
PPG : Plan Partenarial de Gestion de la demande et d'information des demandeurs  
PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne  
PSLA : Prêt Social de Location Accession  
PSP : Plan Stratégique du Patrimoine  
PTZ : Prêt à Taux Zéro

## **R**

RP : Résidence Principale  
RPPS : Répertoire Partagé des Professionnels de Santé  
RNU : Règlement National d'Urbanisme  
RPLS : Répertoire du Parc Locatif Social  
RS : Résidence Secondaire  
RT : Réglementation Thermique

## **S**

SAMO : Société Anonyme des Marches de l'Ouest  
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale  
SEM : Société d'Economie Mixte  
SGFGAS : Société de la Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la Propriété  
SITADEL : Système d'Information et de Traitement Autorisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux  
SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif  
Loi SRU : Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains

## **T**

TVA : Taxe sur la Valeur Ajoutée

## **U**

URSSAF : Union de Recouvrement pour la Sécurité Sociale et les Allocations Familiales

## **V**

VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

## **Z**

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique