

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

Communauté de communes du Pays d'Ancenis



A 2 : Diagnostic territorial – Volet Habitat

Avril 2022

Sommaire

Table des matières

Que dit le SCoT en vigueur ?	2
Que dit le bilan du SCoT en vigueur ?.....	3
Quel état des lieux ?	5
Ce qu'il faut retenir ?	16
Point d'analyse	17
La matrice AFOM	18
Les grands enjeux.....	19

Que dit le SCoT en vigueur ?

Le SCoT du Pays d'Ancenis approuvé le 28 février 2014 repose sur deux axes complémentaires :

Axe 1 : Un Pays rayonnant et équilibré

La recherche d'un rayonnement et d'un équilibre territorial entre :

- Un pôle urbain principal, une frange Ouest portée par le développement de l'agglomération nantaise
- Une frange Est/Nord-Est rurale avec un enjeu fort de maintien de la vie locale

Axe 2

La préservation et la valorisation de l'espace et des ressources

Cet espace et ces ressources étant des supports d'activités économiques et d'aménités auprès des populations, le projet cherche à les préserver

- S'appuyer sur une organisation multipolaire
- **Habiter et vivre en pays d'Ancenis**
- Connecter et mettre en réseau le territoire
- Développer activités et emplois

Au sein du premier axe, l'objectif « Habiter et vivre en Pays d'Ancenis », affiche les objectifs suivants :



- ⇒ Une croissance maîtrisée avec un taux de croissance annuel moyen de + 1,1 %/an.
- ⇒ 75 000 habitants en 2030 ;
- ⇒ + 15 000 habitants à horizon entre 2014 et 2030.



- ⇒ Un besoin en construction neuve de 400 logements par an entre 2014 et 2030.
- ⇒ 38 % dans les pôles d'équilibre ou assimilés.
- ⇒ 25 % dans les pôles de proximité.

Que dit le bilan du SCoT en vigueur ?

Comment spatialement les objectifs de construction du SCoT sont-ils atteints ?

- ➔ Les objectifs de construction neuve ne sont pas atteints sur la période 2014-2019.

Logements commencés entre 2014 et 2019
(Source : Bilan du SCoT, 2019 et SITADEL2 2014-2019)

	Nombre de logements commencés en moyenne par an entre 2014 et 2019	Objectif SCOT (construction de logements par an)	Atteinte de l'objectif
Pays d'Ancenis	276,2	400	69,04%
Pôle principal	82,7	80	103,33%
Pôles d'équilibre secondaires ou assimilés	56,3	77	73,16%
Pôles de proximité	84,7	131	64,63%
Reste du territoire	52,7	149	35,35%

- ➔ Toutefois, la répartition des constructions neuves sur le territoire est cohérente avec l'armature urbaine définie dans le cadre du SCoT.

Répartition de la production de logements selon la typologie de communes entre 2014 et 2019
(Source : Bilan du SCoT, 2019 et SITADEL2, 2022)

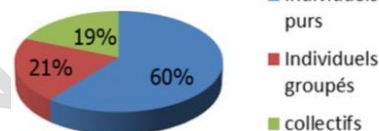
	Répartition 2014/2019	Répartition objectif SCOT
Pôle principal	30%	20%
Pôles d'équilibre secondaires ou assimilés	20%	19%
Pôles de proximité	31%	25%
Reste du territoire	19%	37%

Ces données du bilan du SCOT ont été actualisées avec les données SITADEL de 2019.

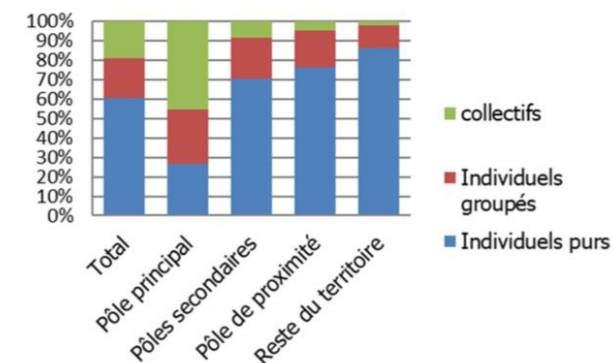
Les typologies d'habitat sont plus diversifiées dans les communes pôles car elles attirent des opérateurs cherchant à réaliser des opérations d'ampleur.

(Source : Bilan du SCoT, 2019)

Typologie des logements commencés entre 2014-2017 sur la COMPA



Typologie des logements commencés entre 2014 et 2017 par typologie de communes



Le SCoT a-t-il contribué à favoriser le parcours résidentiel ?

- Le SCoT en vigueur propose une diversification de l'offre en logements dans les pôles d'équilibre principaux, secondaires et de proximité. Or, la production de logements locatifs sociaux se déroule presque exclusivement dans les communes pôles pour des raisons d'équilibre financier des opérations qui demeure moins complexe sur de grandes opérations.

Évolution de la production de logements sociaux entre 2014 et 2018 (Source : Bilan du SCoT, 2019)

	Evolution de la production de logements sociaux 2014-2018	Part dans la production totale
Pôle principal Ancenis-Saint-Géréon	+ 189	66%
Pôles secondaires	+ 30	10%
Pôles de proximité	+ 67	23%
Reste du territoire	+ 2	1%
Total	+ 288	100%

- Le parc locatif privé diminue sur la période 2012-2016. L'insuffisance de production de ce type de produit explique en grande partie cette observation. Or, il existe une véritable demande sur ce type de produit de la part des ménages et des salariés des entreprises locales.

Évolution du statut d'occupation entre 2014 et 2018 (Source : Bilan du SCoT, 2019)

	2012	2014	2016	Evolution 2016/2012
Propriétaires	18619	19110	19538	+ 4,70%
Locataire d'un logement non HLM	4595	4578	4553	-0,92%
Locataire d'un logement HLM	1740	1822	1876	+ 7,25%
Locataire d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel	146	134	179	+ 18,60%
Logé gratuitement	226	214	234	+ 3,55%

Quelles réflexions dans le cadre de la révision du SCoT ?

- La diversification de l'offre d'habitat (typologies, produits) pour permettre le parcours résidentiel des populations.
- La lutte contre la vacance en centre bourg pour contribuer à la revitalisation des centres.
- La mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2018-2024.
- La répartition territorialisée des objectifs de logements au regard des secteurs du territoire et la création des communes nouvelles.

Une tension croissante entre offre et demande de logements :

- Accession :

- En janvier/février 2022 : 85 consultations en moyenne pour une annonce en ligne contre +/- 50 en 2019 et 2020
 - En janvier 2022 : pour une annonce en ligne : 128 recherches (84 en janvier 2020)*
 - Une baisse l'offre : - 33% d'annonces entre 2019 et 2021**

- Location

- Un nombre d'annonces revenu au niveau de fin 2019 (après des pics en 2020-2021) alors que la demande reste élevée : 591 recherches en janvier 2022 pour une annonce contre 294 en janvier 2020*
- A titre de comparaison : en janvier 2022 : au niveau du 44 : 381 recherches pour une annonce, 366 pour Nantes Métropole*

Source : ODELO- exploitation AURAN avril 2022

Quel état des lieux ?

Une hausse du nombre de logements

Entre 2013 et 2018, le nombre de logements a progressé de 1 843 unités alors que, dans le même temps, le territoire a gagné 2622 habitants. Le secteur Ouest, limitrophe de la métropole Nantaise enregistre la hausse la plus élevée, + 747 logements durant la même période, tandis que le secteur Nord offre le développement le plus ténu : + 192 (la population ayant presque stagné dans ce secteur pendant cette période).

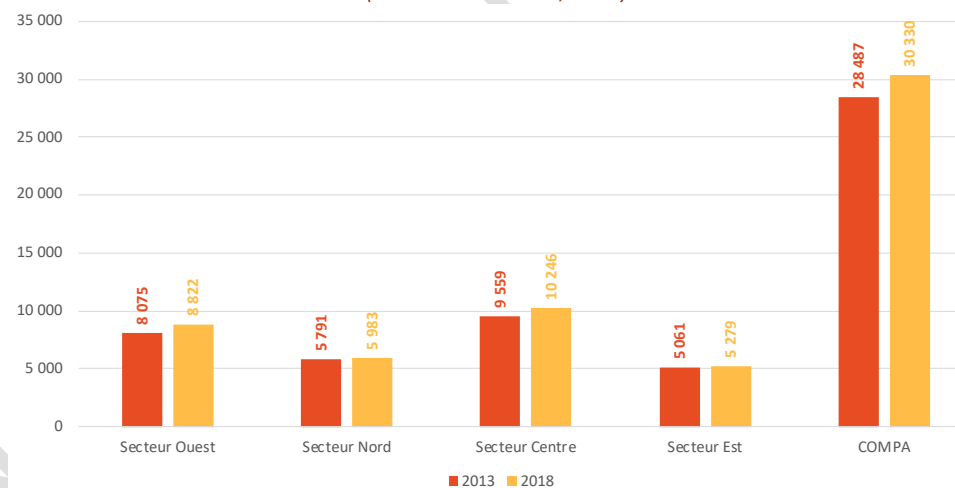
Le territoire de la COMPA connaît une croissance de son parc de logements qui la distingue de l'espace métropolitain Nantais et de ses espaces périurbains comme la CC Erdre-et-Gesvres, dont les rythmes de progression de production de logements sont plus importants, en lien avec des taux de croissance annuels de population plus élevés (1.5% pour Nantes Métropole, 1.8% pour CC Erdre et Gesvres contre 0.8% pour la COMPA).

Compte tenu notamment de la poursuite du desserrement des ménages, la production de logements n'a pas permis de répondre aux besoins des habitants.

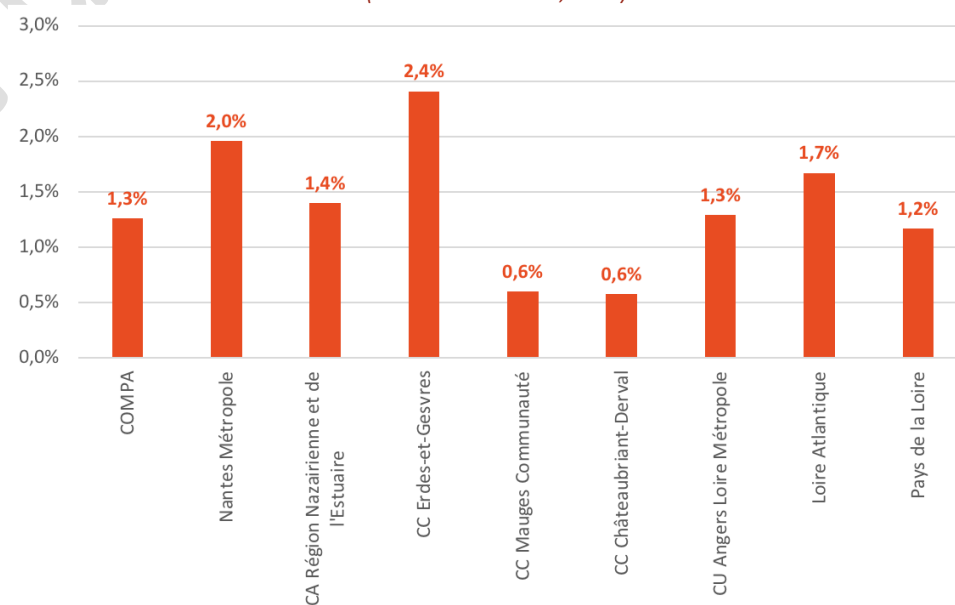
Variation du nombre de logements entre 2013 et 2018
(Source : INSEE – RP, 2021)

	Variation 2013-2018	Variation annuelle
Secteur Ouest	747	149
Secteur Nord	192	38
Secteur Centre	686	137
Secteur Est	218	44
COMPA	1 843	369

Évolution du nombre de logements entre 2013 et 2018
(Source : INSEE – RP, 2021)



Taux de croissance annuel moyen du nombre de logements entre 2013 et 2018
(Source : INSEE – RP, 2021)



Des logements relativement anciens

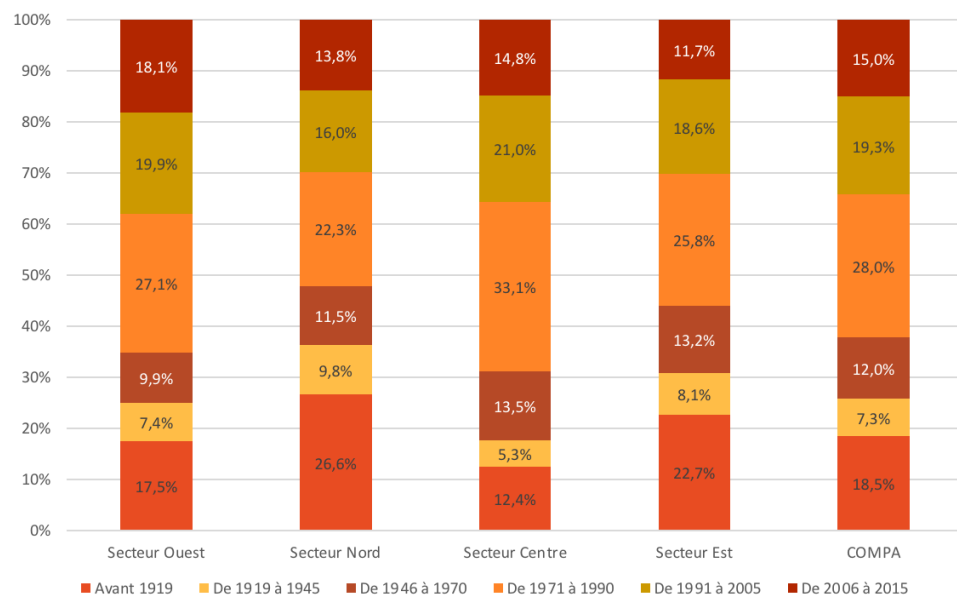
Globalement, par rapport aux EPCI voisins (sauf Châteaubriant-Derval avec 48,5%) et aux moyennes de Loire-Atlantique et PDLL, le parc de logements de la COMPA se caractérise par une surreprésentation des logements anciens¹ (près de 38%).

A l'échelle des secteurs géographiques, les secteurs Nord et Est détiennent le pourcentage des logements anciens les plus élevés, respectivement 47,9% et 44 %.

Par ailleurs, la part des logements les plus récents (de 2006 à 2015) est assez élevée sur le territoire de la COMPA (15 %), même si elle est moins importante que celle de la métropole Nantaise (16,4%), de ses espaces périurbains et des aires littorales.

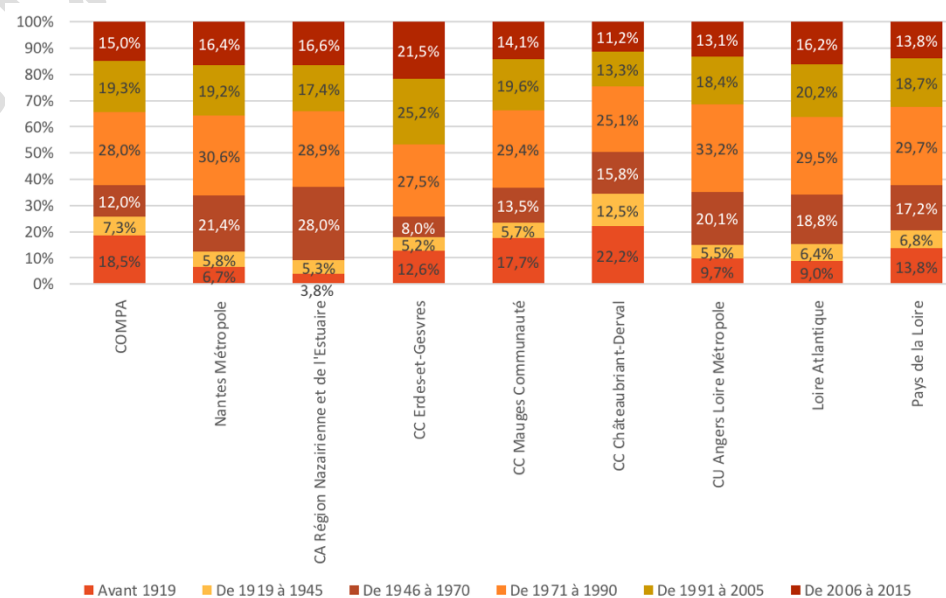
Ancienneté du parc de logements en 2018

(Source : INSEE – RP, 2021)



Ancienneté du parc de logements en 2018

(Source : INSEE – RP, 2021)



¹ Les logements anciens regroupent les logements construits antérieurement à 1971

Un accroissement des résidences principales avec une taille élevée...

Le parc de résidences principales s'est accru de 1 523 unités entre 2013 et 2018. Le secteur central explique 41 % de cette hausse, le secteur Ouest 39 %.

Le secteur Nord n'affiche qu'une augmentation de 78 résidences principales, ce qui montre que ce secteur subit une pression foncière sur le résidentiel relativement basse à l'inverse des secteurs Ouest et Centre.

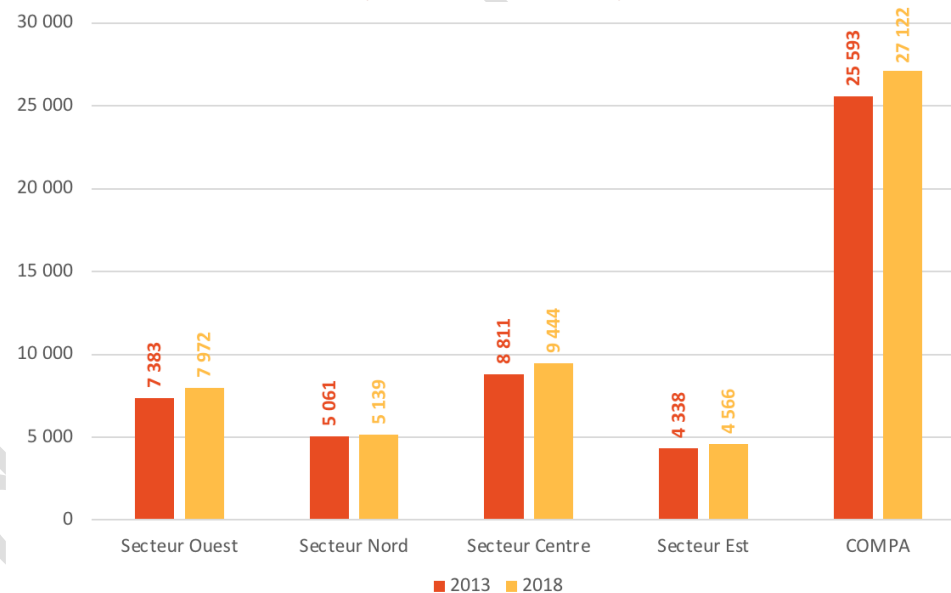
La hausse du parc de résidences principales concerne en premier lieu les 5 pièces et plus : + 845 entre 2013 et 2018. Cette réalité touche l'ensemble des secteurs. A l'autre extrémité, les 1 pièce ne croissent que de 28 unités. Toutefois, un rééquilibrage sur les 2 et 3 pièces s'opère mais sans pour autant converger vers le rythme de développement des 4 et 5 pièces.

52 % de son offre de résidences principales provient des grands logements (5 pièces et plus) quand cette proportion n'est que de 42,8 % à l'échelle des Pays de la Loire et 39,1 % à l'échelle de la Loire Atlantique. **Cette surreprésentation des logements de grande taille est en inadéquation avec les besoins des ménages** (58% des ménages ne comptent qu'une ou deux personnes).

Sur la période 2008-2018, 3 471 nouvelles résidences principales ont vu le jour : la période 1999-2008 avait vu la construction de 4 551 logements ; la baisse est générale, le secteur Ouest maintenant cependant son rythme global.

Cette diminution de la construction, liée à la crise immobilière de 2008, n'est pas reliée à une baisse de la demande, bien au contraire. La tension sur le marché s'est notablement accrue, avec une distorsion de plus en plus nette entre offre et demande, comme le montre l'évolution à la hausse des prix de vente depuis 2016.

Évolution du nombre de résidences principales entre 2013 et 2018 selon les secteurs de la COMPA
(Source : INSEE – RP, 2021)

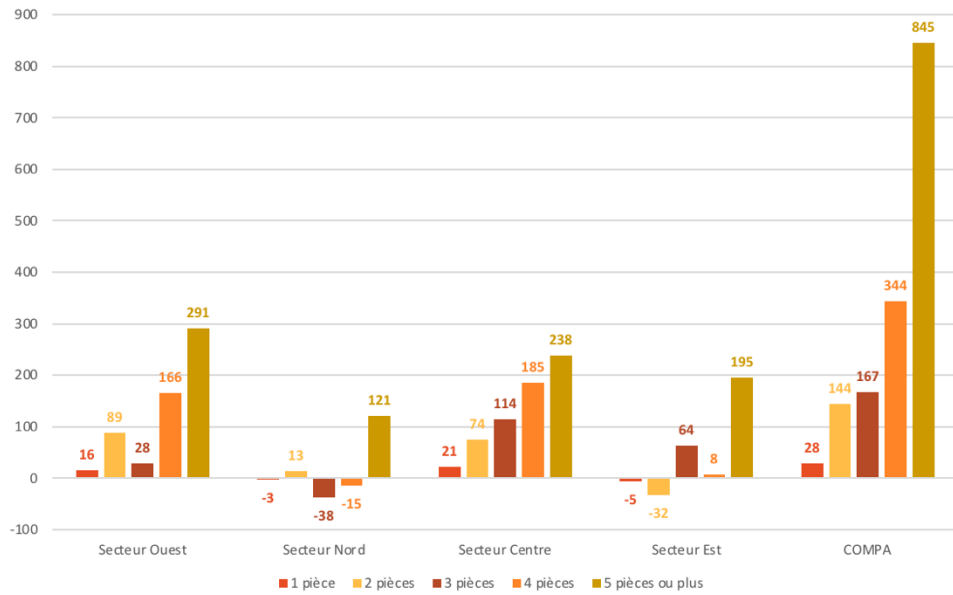


Variation absolue du nombre de résidences principales entre 1999 et 2018 selon les secteurs de la COMPA

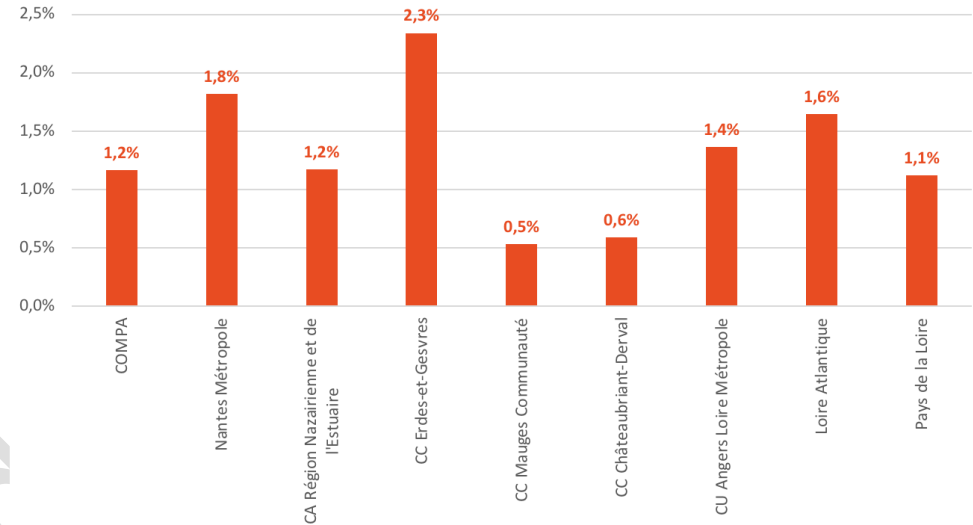
(Source : INSEE – RP, 2021)

Secteurs	1999-2008	2008-2013	2013-2018	2008-2018
Secteur Ouest	1 424	836	589	1 425
Secteur Nord	851	331	78	409
Secteur Centre	1 525	592	633	1 225
Secteur Est	750	183	228	412
COMPA	4 551	1 943	1 529	3 471

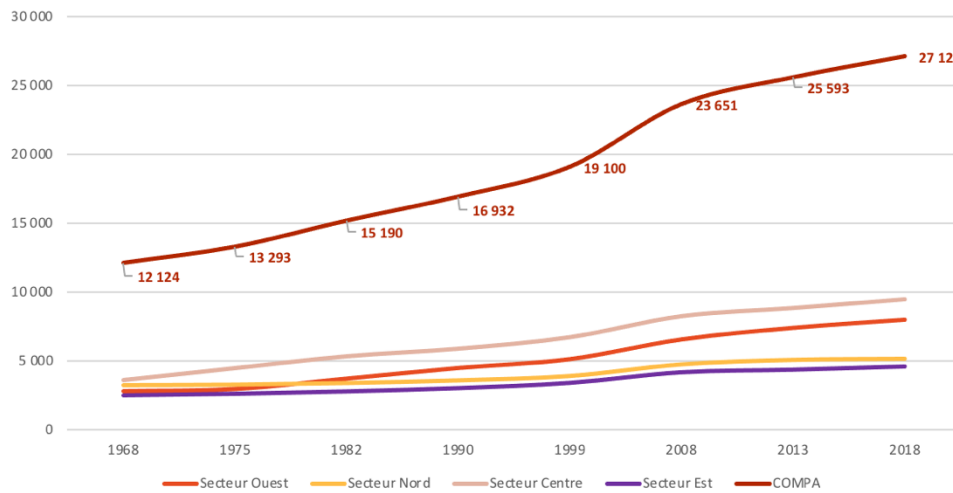
Évolution du nombre de résidences principales entre 2013 et 2018 selon les secteurs de la COMPA
(Source : INSEE – RP, 2021)



Taux de croissance annuel moyen des résidences principales entre 2013 et 2018
(Source : INSEE – RP, 2021)



Évolution du nombre de résidences principales depuis 1968
(Source : INSEE – RP, 2021)



Part des résidences principales selon la taille en 2018
(Source : INSEE – RP, 2021)

Territoires	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou plus	Ensemble
COMPA	1,7%	6,6%	14,3%	25,4%	52,1%	100,0%
Nantes Métropole	8,8%	18,1%	22,1%	21,0%	29,9%	100,0%
CA Région Nazairienne et de l'Estuaire	3,4%	13,7%	21,4%	24,9%	36,6%	100,0%
CC Erdes-et-Gesvres	0,8%	5,1%	11,8%	22,3%	60,1%	100,0%
CC Mauges Communauté	1,3%	4,3%	13,0%	25,3%	56,0%	100,0%
CC Châteaubriant-Derval	1,4%	7,6%	16,8%	25,6%	48,7%	100,0%
CU Angers Loire Métropole	9,2%	15,3%	19,8%	20,3%	35,4%	100,0%
Loire Atlantique	5,2%	13,1%	19,3%	23,3%	39,1%	100,0%
Pays de la Loire	4,0%	10,1%	18,1%	24,9%	42,8%	100,0%

Des résidences secondaires en croissance...modérée

Entre 2013 et 2018, le nombre de résidences secondaires augmente passant de 834 à 888. C'est le secteur centre qui enregistre la plus forte progression, plus dans un effet de rattrapage vis-à-vis des autres secteurs.

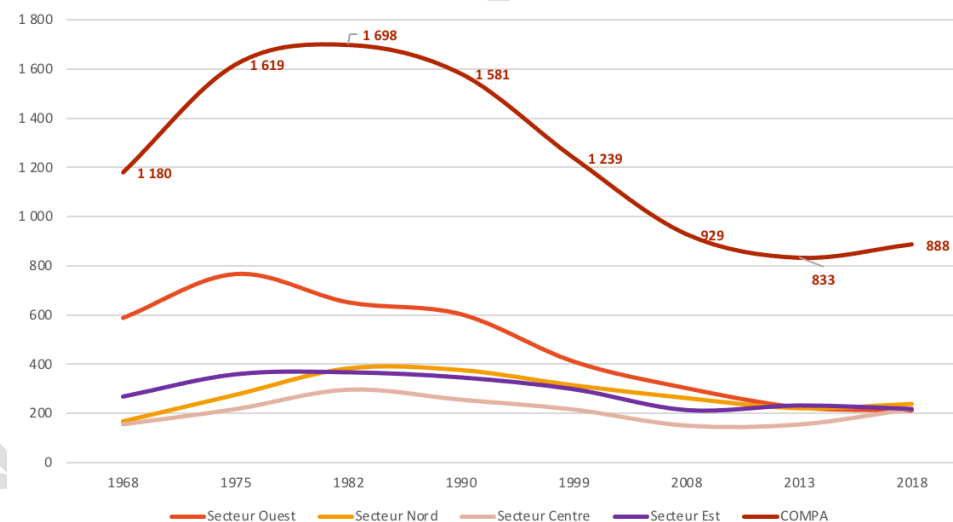
Les secteurs Ouest et Est voient leur nombre de résidences secondaires diminuer de 3 unités en moyenne par an sur la période.

Sur l'observation de longue période, 2013-2018 marque une reprise du nombre de résidences secondaires. En effet, après un pic en 1982 de 1 698 résidences secondaires recensées, un point bas en 2013 semble avoir été atteint.

Au regard des territoires de comparaison, la COMPA n'apparaît pas comme un espace de développement des résidences secondaires. Avec une croissance de 1,3 % en moyenne par an sur les cinq dernières années du recensement, elle détient le résultat le plus faible derrière la CC Châteaubriant-Derval (- 1,2 %/an).

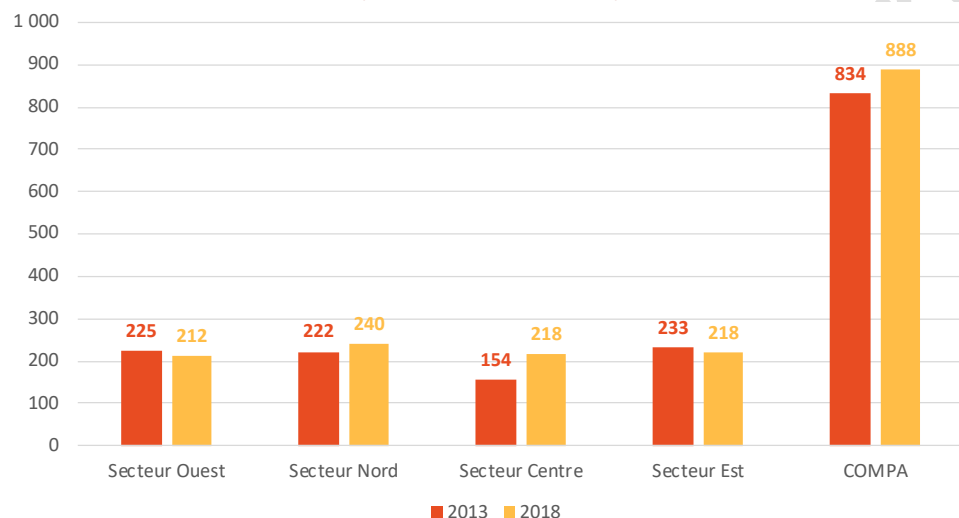
Évolution du nombre de résidences secondaires depuis 1968

(Source : INSEE – RP, 2021)



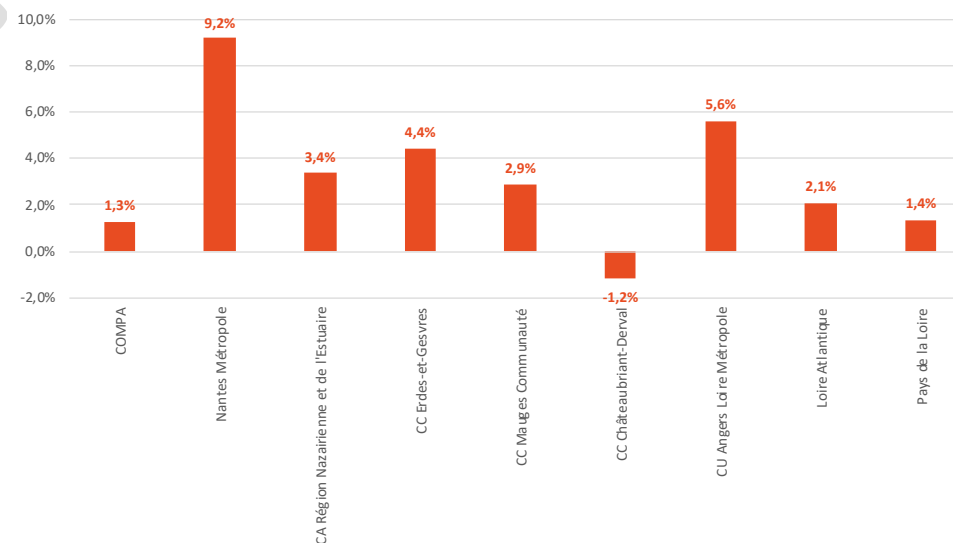
Évolution du nombre de résidences secondaires entre 2013 et 2018 selon les secteurs de la COMPA

(Source : INSEE – RP, 2021)



Taux de croissance annuel moyen des résidences secondaires entre 2013 et 2018

(Source : INSEE – RP, 2021)



Une vacance variable suivant les secteurs, qui laisse cependant peu de marges de manœuvre...

Le recensement de l'INSEE fait état d'une vacance des logements qui progresse avec 2 320 unités en 2018, en hausse de 2,4 %/an depuis 2013.

Une évaluation plus fine de la vacance a été réalisée par le CEREMA en 2021 sur la base du fichier LOVAC 2020. Des traitements complémentaires ont été réalisés pour identifier les logements considérés comme vacants à tort, et pour distinguer la vacance structurelle (de long terme, en l'occurrence de plus de 3 ans) de la vacance « frictionnelle » transitoire, liée à un changement de statut.

Dans ce cadre, le nombre des logements considérés comme effectivement vacants au 1^{er} janvier 2020 est de 2 319, dont 1 391 appartiennent à la vacance « frictionnelle » de moins de 3 ans 928 à la vacance structurelle de plus de 3 ans. Sur ce chiffre structurel, 415 logements sont situés dans les centralités. La vacance structurelle représente 3 % du parc total de logements.

Les taux sont disparates, avec certaines communes (Couffé, Ligné, Oudon, Pouillé-les-Coteaux, Vair-sur-Loire, Trans-sur-Erdre, La Roche Blanche) qui affichent un taux en-dessous de 2 % pour la vacance structurelle, tandis que Joué-sur-Erdre, Le Pin, Riaillé, Vallons-de-l'Erdre, Loireauxence et Ingrandes-Le Fresne-sur-Loire se caractérisent par une vacance structurelle de plus de 4 %.

Cette analyse de la réalité de la vacance résidentielle permet de cerner le volume des logements vacants qui pourraient être remis sur le marché :

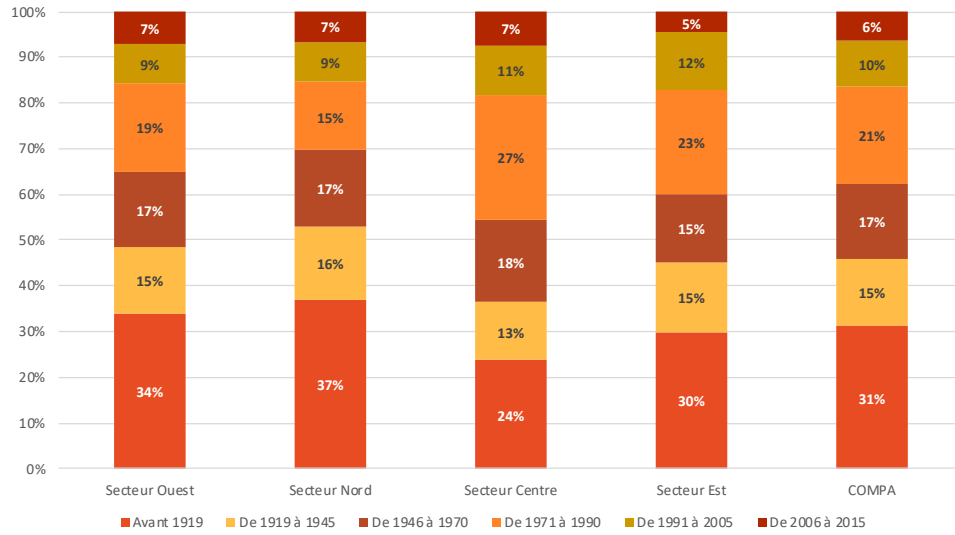
- Les logements vacants « frictionnels » (1 391 logements, 4,4 % du parc) sont peu concernés par cette perspective, les mutations entraînant toujours une vacance temporaire, qui est nécessaire pour permettre une rotation au sein du parc et faciliter les parcours résidentiels au sein du territoire.
- Les logements vacants « structurels » (3% du parc) pourraient, quant à eux, être remis sur le marché. Toutefois, des actions qualitatives (travaux de requalification/rénovation) dans une perspective de moyen ou long terme seraient nécessaires. Aussi, ce volume de logements ne représente qu'un gisement limité d'opportunités.

Nombre et taux de logements vacants en 2020, par catégorie et par commune

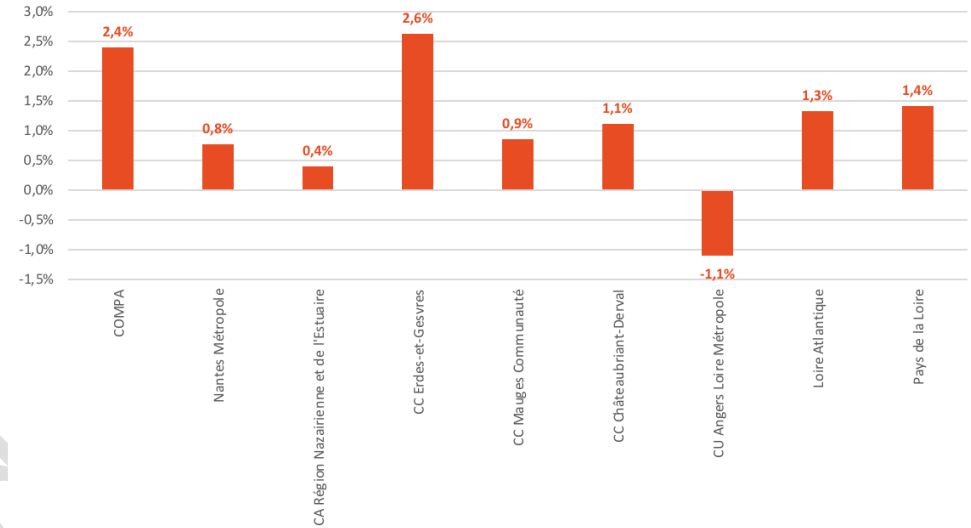
(Source : fichier LOVAC, traitement CEREMA, 2021)

Communes	Logements présumés vacants ≥ 3 ans après correction		Logements présumés vacants ≥ 3 ans après correction dans les centralités		Vacance corrigée frictionnelle (< 3 ans)		
	Nombre de logements	Taux	Nombre de logements	Taux	Nombre de logements	Taux (% logements)	Taux (% logements présumés vacants)
44003 Ancenis-Saint-Géréon	119	2,1 %	102	1,8 %	375	6,5 %	76 %
44028 Cellier (Le)	43	2,4 %	18	1,0 %	80	4,4 %	65 %
44048 Couffé	13	1,2 %	4	0,4 %	30	2,8 %	70 %
44077 Joué-Sur-Erdre	56	4,6 %	19	1,6 %	43	3,6 %	43 %
44082 Ligné	33	1,6 %	7	0,3 %	68	3,4 %	67 %
44096 Mésanger	38	1,9 %	19	1,0 %	64	3,2 %	63 %
44104 Montrelais	13	3,4 %	5	1,3 %	10	2,6 %	43 %
44107 Mouzeil	19	2,4 %	4	0,5 %	35	4,4 %	65 %
44115 Oudon	25	1,4 %	10	0,6 %	62	3,6 %	71 %
44118 Pannecé	17	2,9 %	2	0,3 %	18	3,1 %	51 %
44124 Pin (Le)	18	4,7 %	3	0,8 %	17	4,5 %	49 %
44134 Pouille-Les-Coteaux	6	1,5 %	1	0,2 %	15	3,7 %	71 %
44144 Riaillé	46	4,2 %	15	1,4 %	54	5,0 %	54 %
44163 Vair-Sur-Loire	35	1,8 %	7	0,4 %	69	3,5 %	66 %
44180 Vallons-de-L'erdre	190	5,6 %	82	2,4 %	165	4,9 %	46 %
44202 Teillé	24	3,2 %	4	0,5 %	28	3,7 %	54 %
44207 Trans-Sur-Erdre	6	1,4 %	0	0,0 %	18	4,2 %	75 %
44213 Loireauxence	158	4,4 %	80	2,2 %	163	4,5 %	51 %
44222 Roche Blanche (La)	10	1,9 %	6	1,1 %	18	3,4 %	64 %
49160 Ingrandes-Le Fresne sur Loire	59	4,2 %	27	1,9 %	59	4,2 %	50 %
TOTAL	928	3,0 %	415	1,3 %	1391	4,4 %	60 %

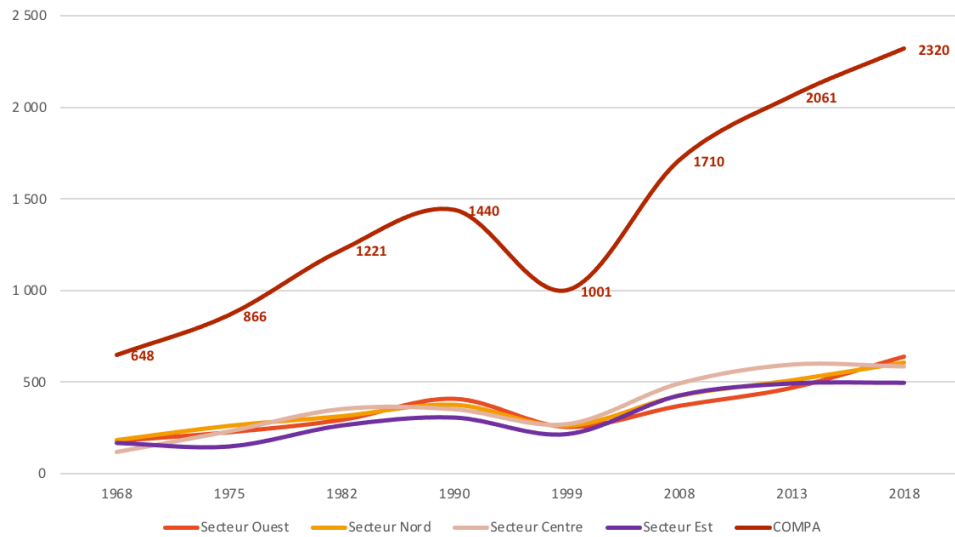
Part des logements vacants selon la taille en 2018
(Source : INSEE – RP, 2021)



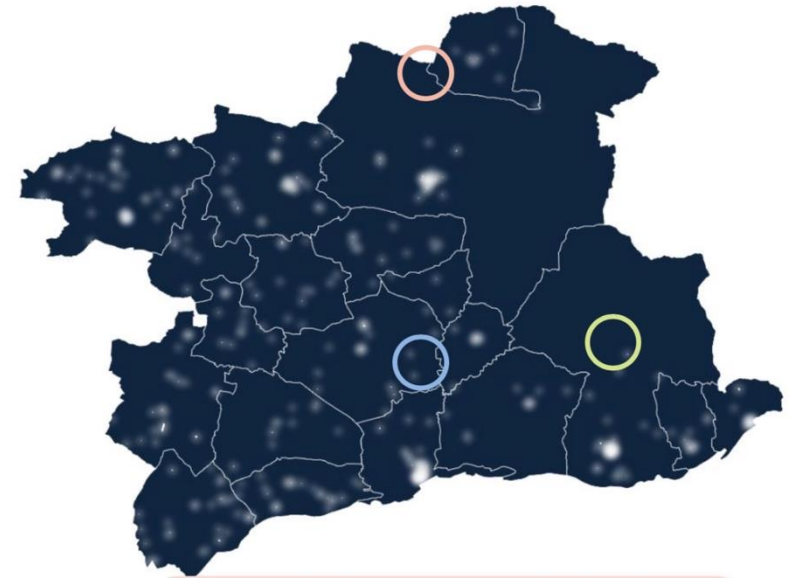
Taux de croissance annuel moyen des logements vacants entre 2013 et 2018
(Source : INSEE – RP, 2021)



Évolution du nombre de logements vacants depuis 1968
(Source : INSEE – RP, 2021)



Parcelles cadastrales contenant des logements vacants
(Source : Cérur-Novascopia ; CEREMA-DGFIP)



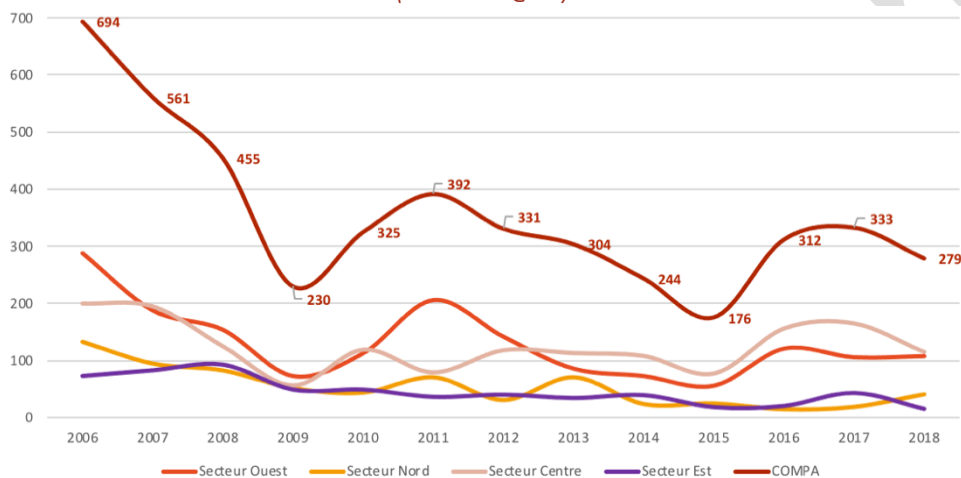
Des logements commencés en nombre limité par rapport aux besoins

Après un point haut en 2006 avec 694 logements commencés, la production résidentielle n'a pas retrouvé ce niveau depuis.

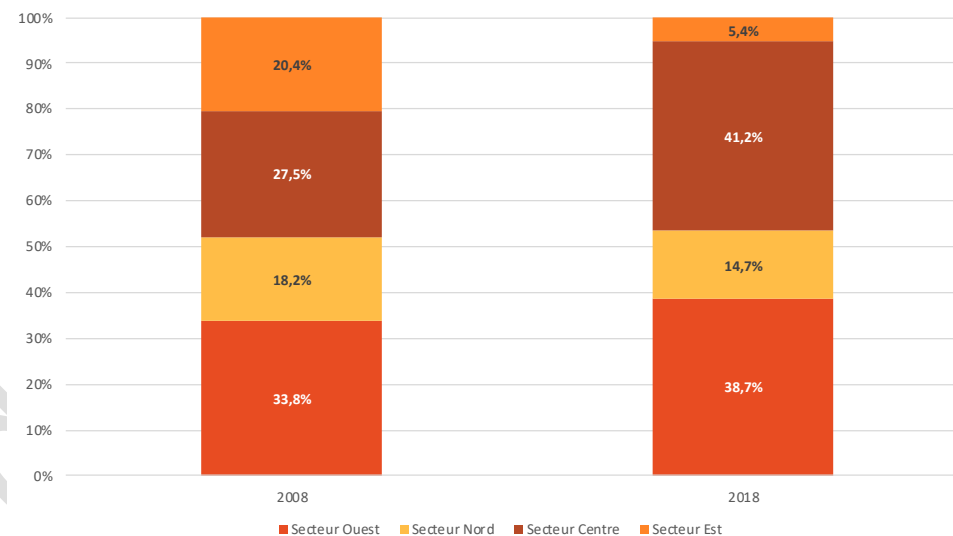
Les phases de reprises de 2010 et 2016 s'étalent sur des périodes de deux ans, laissant place à des paliers de replis. Cette évolution par à coups est liée à la variabilité dans le temps des livraisons d'opérations d'aménagement ou de construction : le « palier » de 2009 est particulièrement lié à la diminution des livraisons à Ligné et Trans-sur-Erdre, celui de 2015 étant très marqué à Ligné et Couffé, la diminution après 2016 étant sensible à Ancenis-Saint-Géréon et au Cellier.

Entre 2006 et 2009, la production nouvelle s'effondre, passant de 694 unités à 230. Ce niveau de production a été insuffisant pour couvrir les besoins dans un contexte de maintien de la dynamique démographique. Ce déficit a contribué à la création d'une tension sur le marché immobilier.

Évolution du nombre de logements commencés depuis 2006
(Source : Sit@del)



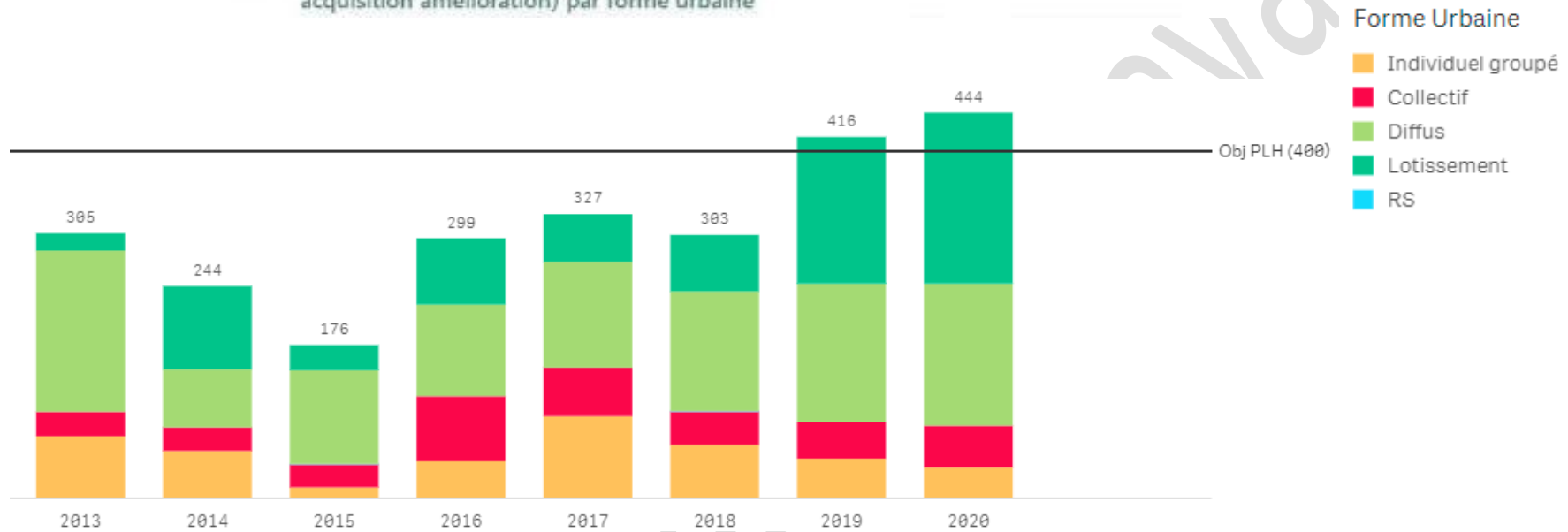
Part des logements commencés par secteur
(Source : Sit@del)



Part des logements commencés par typologies en 2018
(Source : Sit@del)

Territoires	Individuels purs	Individuels regroupés	collectifs	Résidence
COMPA	72,4%	12,5%	14,7%	0,4%
Nantes Métropole	13,6%	5,7%	75,5%	5,2%
CA Région Nazairienne et de l'Estuaire	25,8%	12,0%	62,3%	0,0%
CC Erdes-et-Gesvres	60,7%	9,2%	30,1%	0,0%
CC Mauges Communauté	62,8%	26,6%	10,6%	0,0%
CC Châteaubriant-Derval	81,8%	17,2%	0,0%	1,0%
CU Angers Loire Métropole	15,9%	13,3%	51,3%	19,5%
Loire Atlantique	37,2%	7,8%	52,2%	2,7%
Pays de la Loire	45,7%	10,8%	38,3%	5,2%

Evolution des mises en chantier de logements (neuf et acquisition amélioration) par forme urbaine



Source : DREAL SITADEL retraitées par ADEQUATION

Si, sur le temps du 2ème PLH, la production annuelle était inférieure à l'objectif de production annuel moyen fixé dans le SCOT (400 logements par an), depuis 2019, la production dépasse cet objectif. Toutefois, le territoire accuse un déficit structurel en offre en logements. Aussi, la production actuelle ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins.

Des effets de report de marché sur le territoire depuis Nantes

Sur le marché immobilier, on note un effet de report qui profite aux communes du territoire les plus proches de la métropole Nantaise (« effet de report en rideau », par vagues successives). Ce report est particulièrement marqué dans les espaces desservis par une gare comme Ancenis-Saint-Géréon.

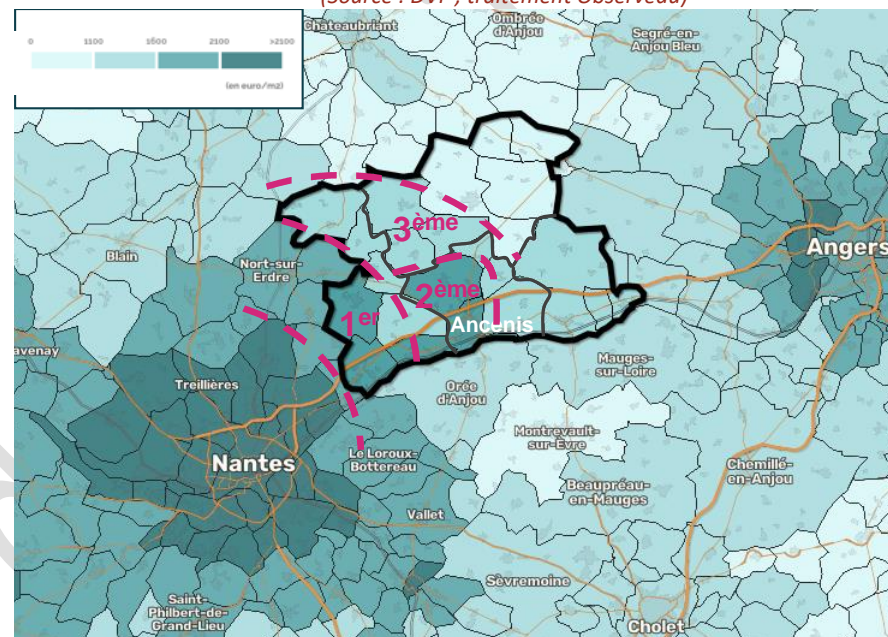
Ces éléments tirent les prix vers le haut. Même si, dans le Pays d'Ancenis, ces derniers demeurent nettement plus attractifs que sur la Métropole, dans un contexte de forte demande et d'un profil de ménages modestes, cette tension contribue à évincer les ménages locaux de l'accès à un logement sur place.

On remarque d'autres éléments d'évolution des marchés immobiliers, en particulier le long de l'axe ligérien, qui bénéficie de l'effet « gare et autoroutes », facteur d'accroissement de l'attractivité de ces espaces.

Évolution du prix unitaires moyens des ventes de 2014 à 2019
(Source : Cérur, diagnostic PLH ; données DVF3)



Prix moyen /m2 des transactions d'habitation de 2014 à 2019
(Source : DVF ; traitement Observateur)



Part des ménages ayant accès aux différents types d'offres de logements au regard de leurs revenus en 2019

(Source : Cérur ; DVF-INSEE-FILOSOFI)

	Appartement ancien	Maison ancienne	Appartement neuf	terrain lotissement + maison	TAB + maison	Locatif privé
COMPA	93%	81%		52%	50%	92%
Ancenis	92%	56%	77%	49%	49%	88%
Ligné		58%		46%	46%	86%
Loireauxence		91%		57%	61%	92%

Un parc locatif social ne répondant pas à tous les besoins

Entre 2014 et 2019, il y eu 453 logements sociaux produits.

Pour autant, l'offre ne permet pas de satisfaire la demande d'un point de vue quantitatif et qualitatif. En effet, en parallèle de la construction de nouveaux logements sociaux, la demande s'est considérablement accrue.

Le délai d'attribution est aujourd'hui en moyenne de 13 mois. La relative faiblesse de la production de logements privés a aggravé la tension sur le parc social et a conduit à une hausse de la demande. Aujourd'hui, sur le territoire, en moyenne, on compte une attribution pour 5 demandes.

Cette tension est aggravée par une faible rotation du parc sur les produits les plus demandés (logements de grande taille, particulièrement)

La vacance sur le parc social est faible. Seulement 24 logements sociaux sont considérés comme vacants depuis plus de 3 mois en 2018, soit 1,2 % du parc.

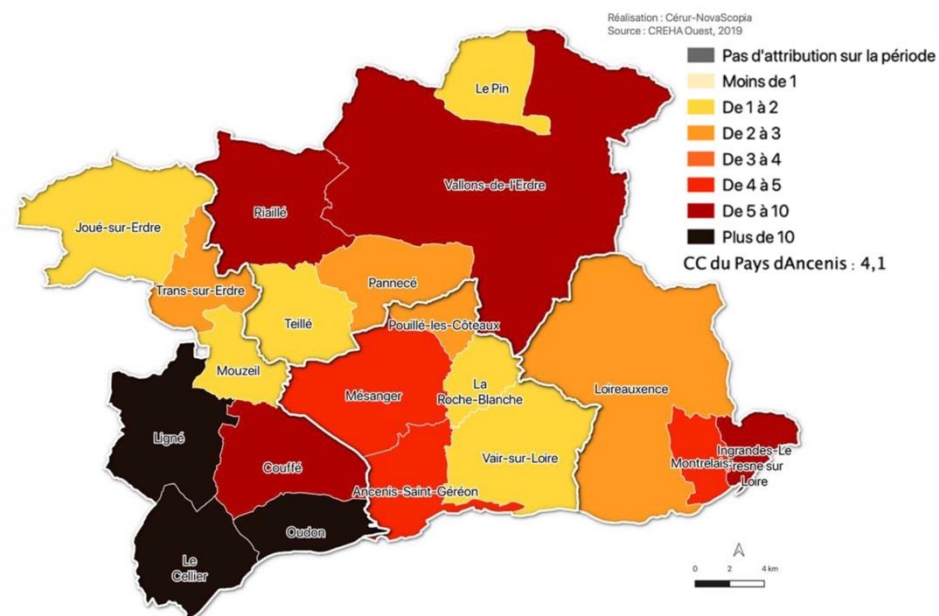
Évolution du nombre de demandes de logements locatifs sociaux à l'échelle de la COMPA de 2017 à 2020

(Source : CREHA Ouest)



Nombre de demandes de logement social pour une attribution en 2019

(Source : Cérur-Novascopia ; CREHA Ouest)



Une production de logements qui ne répond pas à tous les besoins

Le « point mort » définit, sous l'angle théorique, le besoin en logements pour maintenir la population à son niveau d'origine. Entre 2013 et 2018, ce « point mort » était en moyenne de 61 logements par an.

Ce chiffre prend en compte le besoin induit par le desserrement de la population (évolution de la taille moyenne de la population vivant dans un logement) ainsi que celui induit par le renouvellement du parc (changement de statut d'occupation du parc de logements – démolitions, désaffectations, changement d'usage, fusions/divisions de logements) et la variation du nombre de résidences principales, de logements secondaires et de logements vacants.

A ce chiffre permettant le maintien d'un certain niveau de population, il faut ajouter celui qui correspond à la croissance démographique. Celle-ci a mobilisé 213 logements par an entre 2013 et 2018, en fonction du niveau de production de logements nouveaux pendant la même période. Mais, comme cela a été remarqué précédemment, ce niveau de production n'a pas permis de faire face à la demande, ce qui a limité l'accroissement démographique du territoire ainsi que la « décohabitation » des jeunes par rapport au domicile familial.

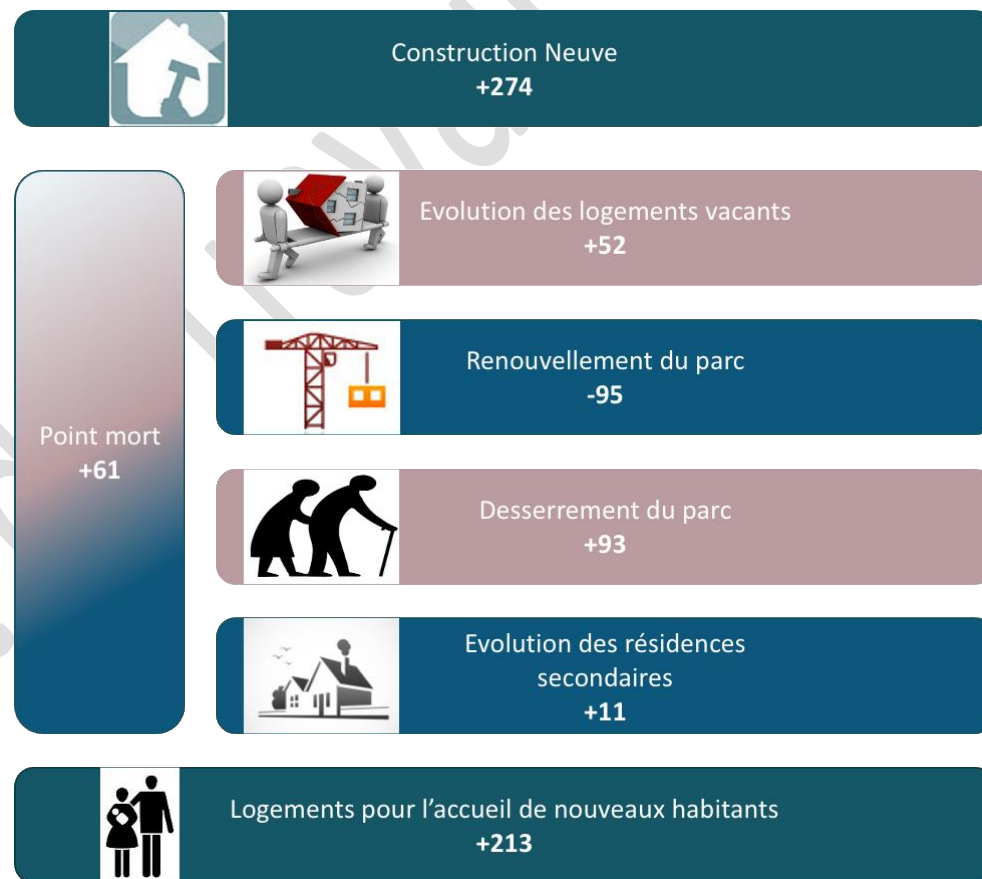
Les besoins n'ont ainsi pas été véritablement satisfaits, ni sur le plan quantitatif, ni sur le plan qualitatif (comme le montrent la tension sur tous les segments de logements).

A l'avenir, le besoin en logements dans le cadre du SCoT devra prendre en compte :

- Les objectifs démographiques (accueil de populations nouvelles) en fonction de la demande interne et externe ;
- L'évolution de la vacance résidentielle (qui, cependant, laisse peu de marges de progression) ;
- Les objectifs de renouvellement du parc ;
- L'évolution des résidences secondaires ;
- Le prévisionnel de desserrement du parc, intégrant le vieillissement des populations sur place et la structure familiale des nouveaux arrivants ;
- Les besoins non satisfaits (par exemple, la décohabitation des jeunes actuellement rendue difficile par la tension sur le marché).

Point mort à l'échelle du territoire de la COMPA (période 2013/2018)

(Source : Sit@del, INSEE, traitement Observeau)



Ce qu'il faut retenir

➔ Des prix immobiliers qui augmentent en fonction d'une tension immobilière croissante

- Un effet de report en provenance de la Métropole Nantaise et une attraction ligérienne qui ne se dément pas ;
- Des prix unitaires moyens des ventes en progression de 15 % entre 2016 et 2019.
- L'Ouest du territoire présentant les prix de l'immobilier les plus élevés, le secteur Nord les moins élevés ;

➔ Une structure de l'offre inadaptée au parcours résidentiel des ménages

- 52 % de logements de 5 pièces et plus et 8 % de logements de 1 à 2 pièces, alors que les personnes seules représentent 28 % des ménages et les couples sans enfants 30 %.
- Seul le secteur central dépasse les 10 % de logements de 1 à 2 pièces ;
- 72 % des constructions nouvelles en individuel pur.

➔ Une demande globale en évolution

- Des ménages venant de l'extérieur avec une capacité financière plus importante que les locaux, ce qui génère un marché plus sélectif excluant les primo-accédants et une pression sur la demande ;
- Une tension croissante² entre offre insuffisante et demande croissante

➔ Une demande sociale en hausse

² Cf donnée AURAN supra et dires convergents d'acteurs (professionnels de l'immobilier, entreprises, salariés, élus, habitants), articles réguliers de la presse locale

- 1 282 demandes en 2020 contre 952 en 2017 ;

➔ Une vacance offrant un gisement limité en terme de remobilisation

- Un taux de vacance, après retraitement LOVAC de 4,4 % pour la vacance temporaire, et de seulement 3 % pour la vacance structurelle, offrant donc un gisement limité de logements supplémentaires.

➔ Des secteurs au développement différencié

- Une ancienneté des logements marquée dans les secteurs Nord et Est ;
- Une dynamique de construction engagée sur les secteurs Ouest et Centre et des secteurs Nord et Est moins dynamiques³ ;
- Une légère croissance des logements secondaires sur le secteur Centre.

³ Précaution de lecture : la période post-covid montre une demande accrue sur les secteurs Nord et Est. Toutefois, il n'est pas possible en avril 2022 d'estimer s'il s'agit d'un effet conjoncturel ou plus structurel.

Point d'analyse

L'habitat a vu sa croissance notablement diminuer après la crise de 2008, conduisant à un déficit global de l'offre par rapport aux besoins. Cette croissance du parc est à géométrie variable selon les secteurs, les secteurs Ouest et Centre étant portés par une démographie dynamique, ont connu une croissance plus élevée du nombre de logements.

Si depuis 2019, le niveau de la production est supérieur à l'objectif annuel moyen de 400, le déficit de production passée contribue à la tension sur le marché. L'offre est structurellement insuffisante au regard des besoins, la demande continue de croître.

Cette inadéquation entre offre et demande se constate tant du point de vue du volume que de la diversité des produits offerts.

Le parc de logements se caractérise à la fois par son ancienneté, notamment sur les secteurs Est et Nord, et par une typologie majoritairement constituée de logements de grande taille (T5, entre autres).

Malgré cette ancienneté du parc de logements, le gisement de vacance à résorber est limité et laisse peu de marges de manœuvre, l'essentiel des nouveaux logements étant à trouver, pour une petite part, dans les changements d'usage, et, pour la plus grande part, dans la construction neuve.

Les évolutions sociétales laissent prévoir un accroissement significatif des familles monoparentales, un allongement de la durée de vie, une réduction du nombre des familles avec enfants, etc., ce qui met en avant la pluralité des besoins des ménages. La réponse que le territoire sera amené à apporter concernera autant le volet quantitatif que qualitatif.

En termes quantitatifs, l'offre de logements devra être suffisamment élevée pour assurer à la fois le point mort et l'accueil de nouveaux habitants sur l'ensemble des quatre secteurs du Pays d'Ancenis. Il s'agit de préserver des espaces vécus et les dynamiques économiques. Aussi, dans un premier temps, « un choc de l'offre » pour répondre aux besoins non satisfaits sera nécessaire, puis un calibrage des besoins de plus long terme devra être établi pour poursuivre la croissance démographique et accompagner le parcours résidentiel avec des produits mieux ciblés au regard de la typologie des ménages.

Sur le plan qualitatif, un travail sur la typologie des produits, les prix, les formes urbaines, l'accession, etc., sont quelques pistes que le SCoT étudiera en prolongement de la stratégie du PLH en cours d'élaboration.

La stratégie habitat devra prendre en compte le niveau des prix de l'immobilier, en hausse du fait de la pression du desserrement Nantais et de la raréfaction du foncier.

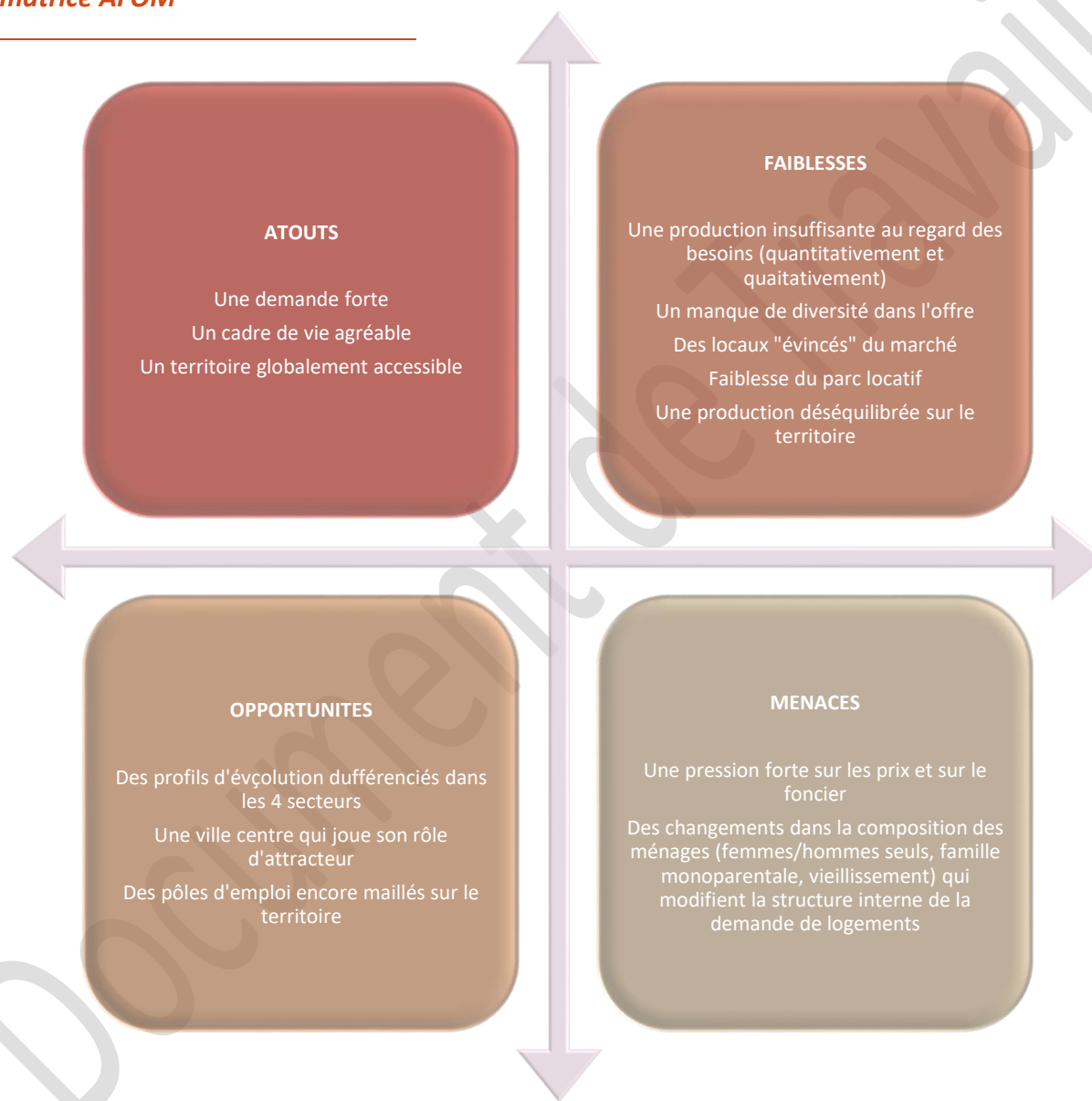
En effet le modèle productif local se trouverait affaibli si les ouvriers et employés ne trouvent plus de produits abordables sur le territoire même. La mise en place d'une offre nouvelle viserait également à desserrer le prix du marché de l'immobilier selon le principe de la loi de l'offre et de la demande.

Le déficit structurel de l'offre de logements (accession, locatif privé, locatif aidé) pénalise les ménages et le développement des entreprises : **l'accès de tous à un logement est aujourd'hui une question centrale pour le territoire.**

Ainsi, la sélectivité du marché immobilier, notamment sur les secteurs Ouest et Centre, ainsi que les fragilités des secteurs Nord et Est, appellent à des réponses « à la carte » qui tiennent compte des spécificités de chaque secteur.

Enfin, il convient d'ajouter que les dires convergents d'acteurs indiquent une montée de la tension sur le marché immobilier sur l'ensemble du territoire, y compris au sein des secteurs Est et Nord. Elle se traduit par une concurrence accrue entre les ménages aussi bien sur l'ancien, dont des acquisitions/réhabilitations de logements vacants, et le neuf. Cet état du marché de l'immobilier s'est, semble-t-il, accéléré à la suite du 1^{er} confinement imputable à la crise sanitaire.

La matrice AFOM



Les grands enjeux

➤ Une stratégie de développement de l'offre en logements en réponse aux besoins des habitants :

- Produire un volume suffisant pour réduire la tension entre offre et demande et garantir l'accès de tous à un logement
- Diversifier l'offre pour répondre à la diversité des besoins (âge, composition familiale, niveau de revenus,...), permettre à parcours résidentiel au sein du territoire. A défaut, risque de peser négativement sur l'attractivité à moyen /long terme du territoire et d'affecter le marché de l'emploi local

➤ Une stratégie foncière devant concilier maintien/ développement de l'activité économique et disponibilité effective d'un habitat diversifié :

- Concilier la réponse aux différents besoins (habitat, développement économique) avec une enveloppe foncière globalement contrainte
- Penser l'offre foncière à long terme pour éviter des situations de pénurie ;
- Renforcer la mobilisation des capacités de développement résidentiel au sein des enveloppes urbaines existantes.

➤ Renforcer les équilibres territoriaux :

- Adapter l'offre de logements en fonction des capacités de chaque secteur et de leur rôle dans la stratégie globale du territoire ;
- Ne pas confondre équilibre territorial et homogénéité dans le développement.