TOME 1

Programme Local de l'Habitat 2023-2029

Diagnostic

Juin 2021 et MAJ Nov. 2022

CÉRUR_ NOVASCOPIA

compa COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS D'ANCENIS

Approbation du PLH 2023-2029 : Conseil Communautaire du 28/06/2023

Avec le soutien de :

Certaines données du présent document sont issus d'/de/du :

SOMMAIRE

Préambule : point méthodologique…… P.7

1. Le bilan du PLH 2014-2020…… P.11

2. Le bilan à mi-parcours du PPGDID…… P.17

3. Le contexte territorial…… P.23

4. Les évolutions sociodémographiques…… P.32

4.1. A l'échelle du Pays d'Ancenis…… P.33
4.2. Selon l'armature territoriale…… P.36
4.3. L'âge des ménages…… P.43
4.4. La Composition familiale des ménages…… P.47
4.5. Le niveau de revenus des ménages…… P.52

5. Les mobilités résidentielles…… P.57

5.1. Les mobilités résidentielles externes…… P.60
5.2. Les mobilités résidentielles internes…… P.70

6. Le parc de logements…… P.79

6.1. La structure du parc de logements…… P.80

6.1.1. Un parc majoritairement composé de résidences principales…… P.81
6.1.2. Zoom sur le parc de logements vacants…… P.86

6.2. Les caractéristiques du parc de logements…… P.94

6.2.1. Un parc de logements individuels…… P.95
6.2.2. Une majorité de grands logements…… P.97

SOMMAIRE

6.2.3. Le parc de logements sujet à la précarité énergétique..... P.100
6.2.4. Le parc privé potentiellement indigne..... P.104
6.2.4. Le parc de logements en copropriété..... P.108

7. Le parc social de logements..... P.111
7.1. Les caractéristiques globales..... P.112
7.2. La typologie des logements sociaux..... P.119
7.3. Les niveaux de loyers..... P.125
7.4. Les occupants du parc social..... P.129
7.4.1. A l'échelle du Pays d'Ancenis..... P.130
7.4.2. Selon l'armature territoriale..... P.134
7.5. La demande et les attributions..... P.138

8. Les dynamiques de marché P.151
8.1. Les dynamiques globales..... P.152
8.2. Zoom sur le marché du locatif privé..... P.159
8.3. Zoom sur les mutations dans le parc existant.....P.165
8.4. Zoom sur la production neuve..... P.174
8.4.1. La dynamique de construction..... P.175
8.4.2. Les produits logements..... P.179
Les terrains à bâtir..... P.180
Les lotissements..... P.190
La promotion immobilière..... P.197
Les produits d'accession aidée..... P.203
8.4.3. Eléments de synthèse..... P.207
8.5. Points clés et enjeux..... P.213

SOMMAIRE

9. Les publics nécessitant des réponses spécifiques..... P.217
9.1. Les personnes âgées..... P.219
9.2. Les personnes en situation de handicap..... P.224
9.3. Les jeunes..... P.228
9.4. Les travailleurs saisonniers P.232
9.5. Les personnes défavorisées..... P.235
9.6. Les gens du voyage..... P.239
9.7. Points clés et enjeux..... P.243

10. Les enjeux du PLH 2023-2029..... P.245

Préambule :

Point méthodologique

Investigations réalisées
Données exploitées et documents analysés

Données exploitées

- Recensements de la population Insee
- Fichier migrations résidentielles Insee
- Structure du parc de logement Insee
- Données de cadrage, AURAN– source : INSEE 2017
- Filocom
- Données Céréma – source DGFIB
- Données sur les copropriétés, DREAL Pays de la Loire
- Enquête prix des terrains à bâtir (EPTB)
- Prêt à Taux Zéro (PTZ)
- Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS)
- SISAL – production de logement locatif social
- Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)
- Données ANAH
- Demandes et attributions dans le parc social, CREHA OUEST
- Construction de logements neuf, SITADEL
- Observatoire OLOMA sous maitrise d'œuvre ADEQUATION
- Données DV3F, requalifiées par ADEQUATION
- Marché immobilier : meilleursagents.com, barometre.immobilier.notaires.fr, Clameur, Siclop loyer

Investigations réalisées
Documents analysés

Analyse documentaire

- PPI de l'AFLA
- PDH 2014-2019
- PLALHPD 2016-2020
- Diagnostic agricole Ville d'Ancenis 2011 et 2018
- SCOT 2014 – Bilan du SCOT 2019
- Schéma de secteur
- Étude d'attractivité de la COMPA
- Projet de territoire
- Schéma gérontologique du Pays d'Ancenis
- PLH 2014-2020
- PIG 2018-2021
- CUS : LogiOuest, PSP Habitat 44, Atlantique Habitations

Investigations réalisées
Entretiens réalisés

Les acteurs interrogés

- DDTM
- DDCS
- Département Loire Atlantique
- Pôle Développement économique COMPA
- CCI
- Chambre des métiers 44
- Agence immobilière : MVDI Immobilier
- SOLIHA
- Association Alisée
- Action Logement
- Habitat 44
- Harmonie Habitat
- 4 CCAS (Ancenis, Loireauxence, Ligné et Vallons-de-l'Erdre)
- Mission locale
- Une famille Un toit
- FJT Ancenis
- USH Pays de la Loire

Rencontres communales

Des entretiens ont été réalisés avec les élus des communes du territoire de la COMPA, soit de manière collective par secteur, soit de manière individuelle pour quelques communes.

1 Le bilan du PLH 2014-2020

PLH 2014-2020 de la COMPA

- ✓ 2eme PLH (volontaire) de la COMPA adopté le 28 février 2014
- ✓ évaluation à mi-parcours, adoptée par le conseil communautaire le 9 novembre 2017
  => Actions réajustées
- ✓ PLH prorogé pour une durée de 2 ans par avis favorable du Préfet le 16 juillet 2020
- ✓ Bilan à 6 ans adopté par conseil communautaire du 25 mars 2021

- ✓ Grands objectifs du PLH 2014 -2020 (rappel) :
  - ➢ Objectif de production de 400 logements par an (hypothèse de croissance démographique : 1% par an)
  - ➢ Dont 50 logements locatifs abordables et 50 locatifs privés (chaque année) dont 30% en PLAI

- ➢ Par délibération du 19 décembre 2019, la COMPA a lancé l'élaboration de son 3eme PLH (1er obligatoire) pour la période 2022-2028

- ➢ En parallèle : la COMPA a réalisé une démarche stratégie foncière (sur habitat et développement économique – finalisée mi 2022) qui alimentera le PLH et le SCOT (en cours de révision)

Bilan des actions inscrites au PLH 2014-2020

Action	Atteinte objectif
1.renforcer le rôle de la COMPA dans le suivi et l'animation du PLH	
	Objectif partiellement atteint
2.Utiliser les outils règlementaire pour mettre œuvre les orientations du PLH	
	Action portée par les communes dans les procédures de révision des PLU
3. mettre en œuvre une politique foncière	
	Actions engagées en 2020 (démarche « stratégie foncière » échéance mi 2021)
4. soutenir la production de logements abordables	
4.1 aide au foncier des opérations financées en PSLA	Objectif non atteint (2% de réalisation– 3 logements financés COMPA sur un total de 11 sur le temps du PLH alors qu'objectif de financement de 25 par an).
4.2 aide au foncier des opérations financées en PLUS et PLA-I	Objectif atteint à 132% (production de 99 nouveaux logements locatifs sociaux – 493 K€ de subventions COMPA)
5. optimiser les capacités du parc existant	
5.1 mise en place d'un partenariat pour lutter contre l'habitat indigne	Pas d'objectifs chiffrés
5.2 mise en place d'un PIG dédié à la lutte contre la précarité énergétique	Objectif dépassé (539%) 241 900€ subventions COMPA aux ménages depuis 2014
5.3 favoriser la primo-accession dans le parc ancien	Action abandonnée
5.4 aide au conventionnement du parc locatif privé	Action non mise en oeuvre
5.5 soutenir les communes dans leurs opérations d'acquisition et de réhabilitation du parc privé	Action fusionnée à mi-parcours avec l'action 4.2
5.6 accompagner les communes dans la réhabilitation du parc communal existant	Objectif partiellement atteint (56%) 3 opérations = 17 logements / 68 K€ subventions COMPA

Bilan des actions inscrites au PLH 2014-2020

Une partie du programme d'actions mise en œuvre avec des résultats encourageants :

- ✓ **PIG précarité énergétique : plus de 400 projets de travaux subventionnés par la COMPA**

PIG 2014 – 2017 : 293 dossiers agréés (*soit 146,5K€ de subventions COMPA accordées aux ménages*)
PIG 2019 – 2021 : 280 dossiers agréés (*soit 230 K€ de subventions COMPA accordées aux ménages*)

- ✓ **Atteinte des objectifs de production de logements locatifs aidés**, même si cette production reste insuffisante au regard du besoin

- ✓ Fort accompagnement par la COMPA pour la mise en œuvre par les communes des orientations du PLH (notamment dans PLU communaux)

Des sujets investis plus tardivement en revanche …

- ✓ Programme d'actions foncières (étude réalisée et finalisée mi 2022)
- ✓ Développement de la location-accession : timide et tardive toutefois

Enjeux et axes de progrès pour le PLH 2023-2028

1° Concernant la production globale de logements :

Relever le défi de répondre :

- ✓ aux besoins en termes de volume
- ✓ aux besoins en termes de parcours résidentiel : en offrant un produit adapté à tous les besoins variables en fonction de l'âge, de la composition familiale, des moyens financiers, des parcours de vie,…
- ✓ aux contraintes d'optimisation de la consommation de la ressource foncière

2° Concernant l'offre en logements aidés:

- ✓ massifier l'offre en adéquation avec l'augmentation exponentielle de la demande sur l'ensemble du territoire,
- ✓ permettre une répartition spatiale plus équilibrée de la production de logements locatifs aidés,
- ✓ offrir des types de logements locatifs plus diversifiés en adéquation avec les besoins des ménages
- ✓ développer l'accession aidée à la propriété

Enjeux et axes de progrès pour le PLH 2023-2028

3° Concernant les partenariats

- ✓ Développer les relations avec l'ensemble des bailleurs sociaux intervenant sur le territoire, dans la continuité des actions mises en œuvre et dans le cadre et de la mise en place de la CIL

- ✓ Renforcer le partenariat notamment avec Action Logement, un acteur pas toujours bien identifié (malgré des réservations de logement sociaux et de forts besoins de logements pour les salariés, notamment du pôle d'Ancenis-Saint-Géréon) mais volonté de cet acteur de « permettre la réussite du PLH » => des relations à nouer dans le cadre de l'élaboration et de l'animation du futur PLH

- ✓ Démarcher de nouveaux opérateurs privés pour développer des offres plus diversifiées et innovantes

4° Concernant l'animation de la mise en œuvre du PLH :

- ✓ Mise en réseau et animation COMPA. Souhait des élus : que la COMPA joue davantage le rôle d'interface entre acteurs (communes, COMPA, partenaires institutionnels,…), d'acculturation, d'animation

- ✓ Conseil et accompagnement des communes dans la réalisation de leurs projets d'habitat, au travers de la mise à disposition d'outils (en lien avec la stratégie foncière en cours), d'un conseil sur les financements mobilisables, sur les contraintes à prendre en compte, …

- ✓ Information et communication : auprès des publics ciblés par les actions et dispositifs et des communes (notamment, sur les évolutions réglementaires, les dispositifs financiers de la COMPA - avec une vigilance renforcée sur leur lisibilité), les missions confiées aux opérateurs mandatés par la COMPA pour PIG et PTRE

2 Le bilan à mi-parcours du PPGD

Bilan à mi-parcours du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDID)

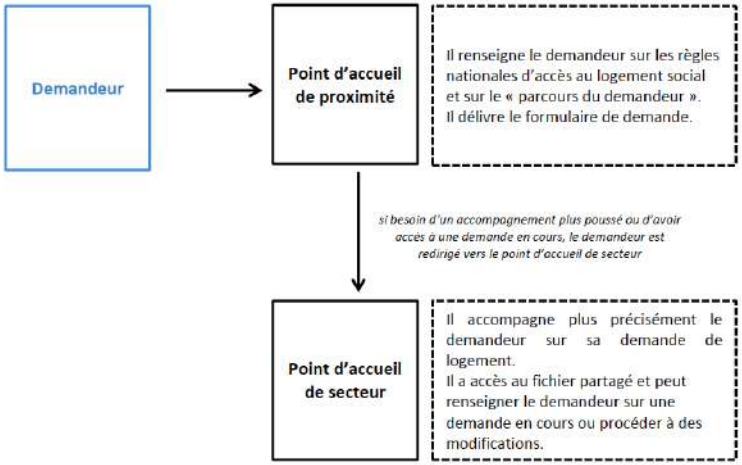
Rappel des objectifs du PPGDLSID :

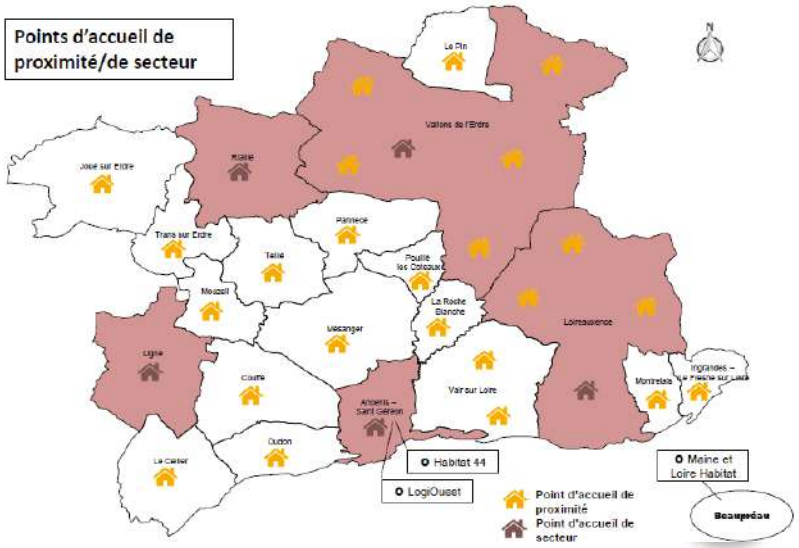
- ⇨ **Des demandeurs mieux informés et plus « autonomes »,** capables d'être acteurs de leur demande.
- ⇨ **Des demandes mieux qualifiées**.
- ⇨ **Equité de traitement** entre les demandeurs.
- ⇨ **Outils et ressources partagés** pour soutenir et faciliter l'intervention des différents acteurs (Service d'Information et d'Accueil du Demandeur)
- ⇨ **Qualité de services aux demandeurs et aux usagers** = condition de l'attractivité résidentielle ainsi que pour fidéliser et capter une diversité de profils de ménages dans le parc locatif social
- ⇨ **Un traitement de la demande rationalisé**, pour accompagner plus efficacement les demandeurs en difficulté.

Le contenu actuel du PPGD :

1. Informations délivrées aux demandeurs et modalités de délivrance
2. Le Service d'Information et d'Accueil du Demandeur
3. La gestion partagée de la demande
4. L'organisation collective du traitement des demandes de ménages en difficulté

Le service d'information et d'accueil des demandeurs est structuré en deux niveaux : les points d'accueil de proximité et les points d'accueil de secteur





Bilan à mi-parcours du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDID)

Une structuration en deux niveaux qui ne semble pas encore tout à fait effective – peu de demandeurs ont été orientés vers les points d'accueil de secteur par les points d'accueil de proximité → poursuivre la formation des agents des points d'accueil de proximité.

Des agents des points d'accueil de secteur qui ne sont pas à plein temps sur cette mission → **prévoir des temps de formation mais aussi d'échange sur les pratiques pour maintenir la dynamique de réseau.**

Information

- Un accueil par téléphone et en physique.
- Des informations fournies par les différents points d'accueil de secteur : conditions d'accès au logement social, cheminement de la demande…; des indications fournies sur le délai d'attente afin de sensibiliser les demandeurs sur le degré de tension du marché. Mais, aujourd'hui, chaque commune s'organise de manière individuelle pour traiter la demande : l'enjeu pour demain est de mieux harmoniser à l'échelle intercommunale.
- Différentes sources de données / outils utilisés par les points d'accueil de secteur : imhoweb, attributions sur la commune…
- Ce qui est plus compliqué à faire comprendre aux demandeurs = fonctionnement des contingents, différences de loyer…
- Des usagers qui s'approprient peu les supports papier
- Un manque de connaissance des points d'accueil de secteur sur l'offre de logements locatifs sociaux disponibles dans les autres communes qui en dépendent

⇨ **Besoin d'un outillage commun : informations objectivées à présenter aux demandeurs sur l'offre disponible et la tension sur les différents produits + annuaire des contacts dans chaque commune + liste et contacts des bailleurs sociaux**

⇨ **Promotion du parc locatif social auprès des publics éligibles** (méconnaissance)

Peu d'actions menées dans le cadre du PPG = formations

Peu de moyens d'ingénierie dédiées, changements dans les équipes de la COMPA et des communes, un dispositif non obligatoire à l'époque…

Des points d'accueil de secteur qui offrent une palette relativement complète de services : information, accompagnement, orientation

Bilan à mi-parcours du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDID)

L'enregistrement de la demande

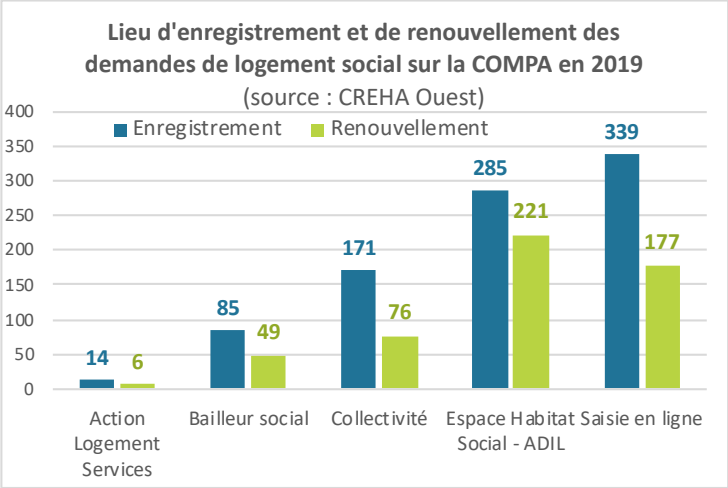
- Une part significative des demandes est enregistrée directement en ligne (38% des enregistrements, 42% des renouvellements) ou par l'Espace Habitat Social de l'ADIL (32% des enregistrements, 33% des renouvellements).
- Les points d'accueil de secteur n'enregistrent pas la demande ; ils accompagnent les ménages qui le souhaitent dans l'enregistrement en ligne et /ou le renseignement du CERFA. Ce dernier est ensuite transmis pour saisie à l'Espace Habitat Social de l'ADIL.

  ⇨ Ce fonctionnement ne semble pas générer de difficultés particulières, que ce soit pour les points d'accueil de secteur ou pour les usagers. Néanmoins, la question du financement du service apporté par l'ADIL se pose aujourd'hui, dans la mesure où il ne bénéficie pas d'un budget spécifique. Cette situation interroge donc la poursuite et la pérennité du service assuré par l'ADIL. En effet, l'Espace Habitat Social présente des signes de saturation et l'ADIL a exprimé à la COMPA son souhait de faire évoluer les contours, notamment financiers de son intervention auprès des collectivité.

- Une réactivité dans l'accueil des demandeurs – délai maximum de 2 semaines (délai règlementaire = 1 mois maximum)
- Retour des bailleurs : communes orientent vers eux pour l'enregistrement et « se faire connaître » ? Points d'accueil de proximité ?
- Une pratique à vérifier : dans des petites communes, des CERFA qui ne seraient pas saisis et qui seront ressortis lorsqu'un logement se libère…

Le dispositif de gestion partagée et de traitement de la demande

- Des besoins de formation à l'utilisation du fichier local de la demande
- Pour garantir l'équité, une pratique mise en place à Loireauxence = présence d'un technicien lorsqu'un ménage souhaite rencontrer un élu = décision collégiale pour soutenir une demande urgente en CAL
- Une question qui reste posée : comment identifier les demandes réellement actives (ménages prêts à accepter une proposition) ?



Des difficultés des agents des points d'accueil de secteur pour se repérer dans les différents instances (d'échelle plutôt départementale) de prise en charge et de traitement des situations complexes

Des besoins sur la COMPA pour répondre à des situations d'urgence ; une progression de certaines situations (notamment des divorces, séparations)

Une collaboration à développer avec Action Logement

- Une faible visibilité s'agissant des attributions sur le contingent Action Logement
- Pas d'interlocuteur identifié au sein d'Action Logement, via la plateforme AL'in
- Al'Iin = des points d'interrogation pour les points d'accueil de secteur sur le fonctionnement de la plateforme

Des communes qui ne sont pas toujours en capacité d'assister aux CAL : distance, fréquence, des informations parfois transmises très tardivement par les bailleurs

ENJEUX ET PISTES DE TRAVAIL

La mise à disposition d'outils de partage d'informations et de connaissance

L'articulation entre les points d'accueil de niveaux 1 et 2

La formation des agents des différents niveaux d'accueil

Un fonctionnement partagé avec le Maine-et-Loire

Le développement des partenariats avec Action Logement

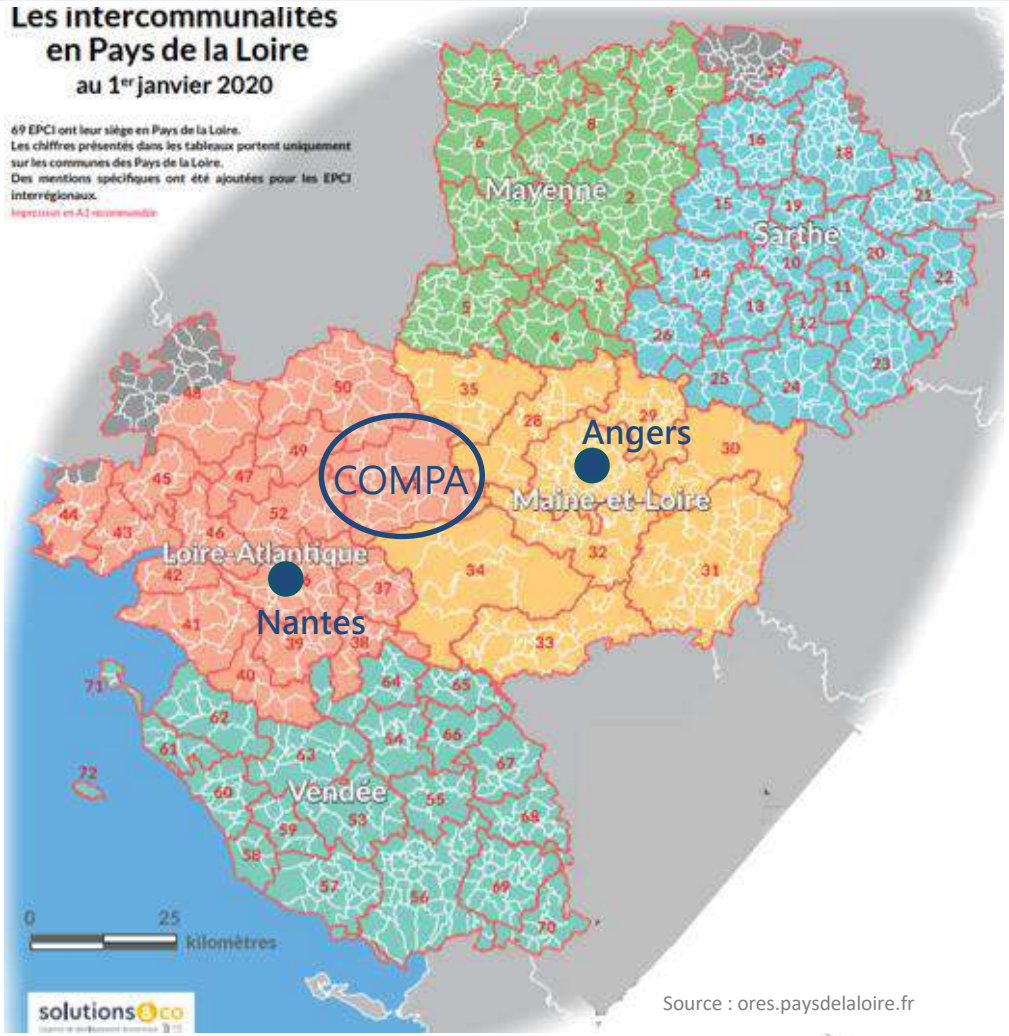
3 Le contexte territorial

Un territoire rural qui occupe une position centrale entre Nantes et Angers

La Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (COMPA) est localisée à l'extrémité Est de la Loire-Atlantique, en limite du Maine et Loire (avec la commune d'Ingrandes le Fresne située dans le département 49).
L'intercommunalité occupe ainsi un positionnement central entre les villes de Nantes et Angers.

Jusqu'au XIXème siècle, le territoire présentait une grande diversité de paysages ruraux : des coteaux viticoles, un plateau bocager, un système lande / forêt et une implantation du bâti autour des vallées. Aujourd'hui, l'activité viticole, qui était très présente au sud de la Loire, n'est plus représentative et profondément transformée. Le paysage de plateau a laissé apparaitre de nombreuses infrastructures de transport, d'éléments de bâti industriel, de logements, …

L'unité paysagère subit ainsi une pression à la périphérie des bourgs et notamment au sud avec une diffusion de l'habitat et des activités. Les extensions urbaines se traduisent le plus souvent par des lotissements composés de maisons individuelles. Ces maisons entourées de jardins et en retrait des voies, contrastent fortement avec les groupements de l'habitat traditionnel des centres bourgs.

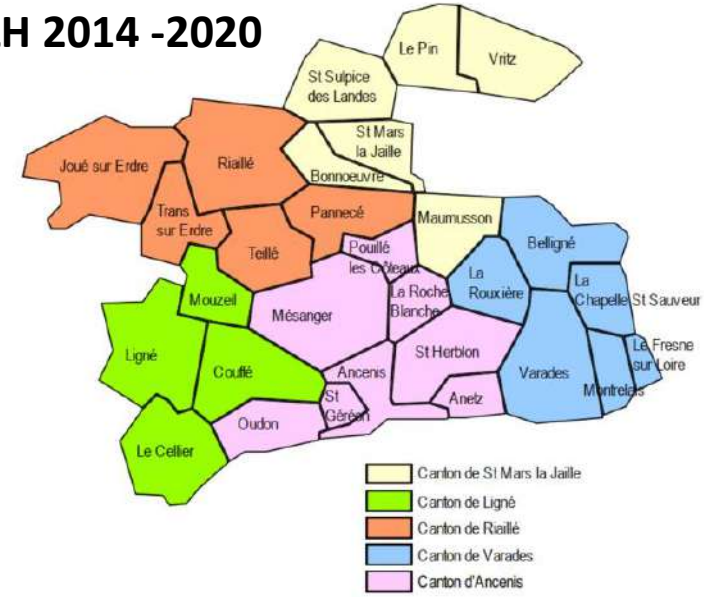


Source : ores.paysdelaloire.fr

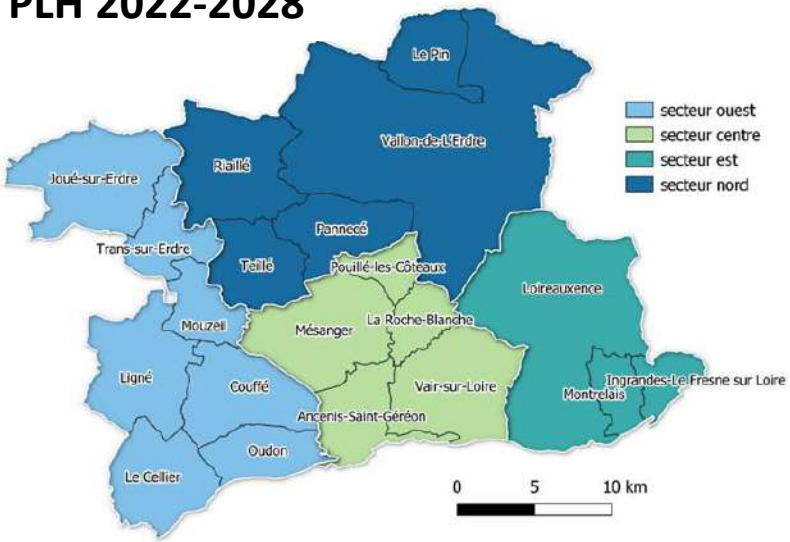
Source : Atlas des paysages de Loire-Atlantique - paysages.loire-atlantique.gouv.fr

Une nouvelle structure territoriale

PLH 2014 -2020



PLH 2022-2028



L'intercommunalité compte aujourd'hui 20 communes contre 29 lors du précédent PLH (2014-2020).

Le territoire a connu des modifications territoriales récentes d'une part, par la création de communes nouvelles et, d'autre part, par l'intégration de communes jusqu'alors hors périmètre de la COMPA :

- *Fusion des communes d'Ancenis et Saint-Géréon pour créer Ancenis-Saint-Géréon*
- *Fusion des communes de Saint-Herblon et Anetz pour créer Vair-sur-Loire*
- *Fusion des communes de Varades, Belligné, La-chapelle-Saint-Sauveur et La Rouxière pour créer Loireauxence*
- *Intégration de la commune de Freigné et fusion avec Maumusson, Bonnoeuvre, Saint-Mars-la-Jaille, Saint-Sulpice-des-Landes et Vritz pour créer Vallons-de-l'Erdre*
- *Intégration de la commune d'Ingrandes et fusion avec Le-Fresne-sur-Loire pour créer Ingrandes-Le-Fresne-sur-Loire*

Ces 20 communes sont réparties en 4 secteurs : ouest, centre, est et nord. Cette sectorisation est le fruit d'une volonté politique de « mailler » le territoire en fonction de ce qu'on pourrait définir comme quatre « identités » territoriales :

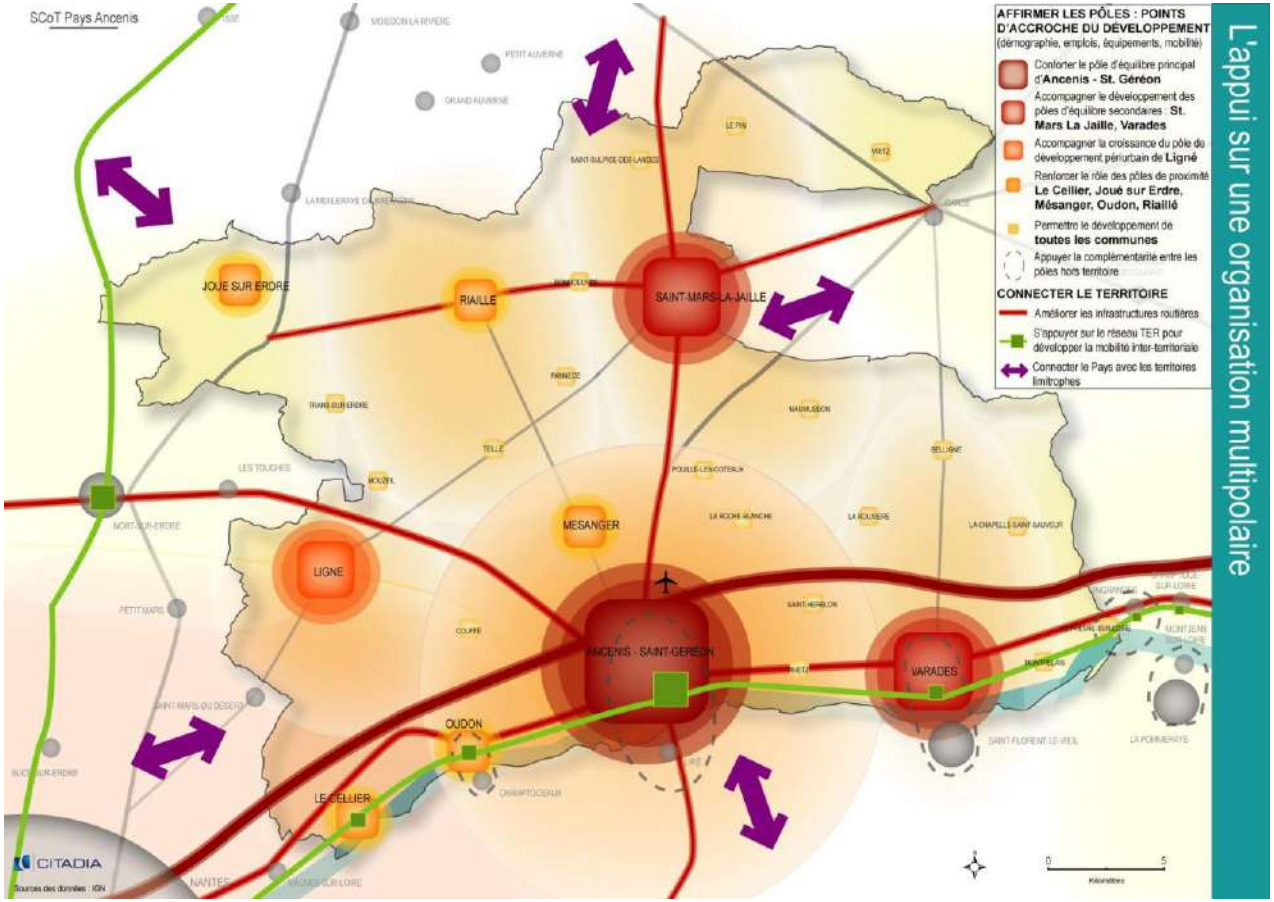
- *Le secteur ouest, porté par une influence nantaise*
- *Le secteur centre porté par la dynamique ancenienne*
- *Les secteurs est et nord, plus ruraux et organisés autour des villes secondaires de Varades et Saint-Mars-la-Jaille*

Il s'agit du prolongement des principes d'organisation territoriales validés dans le SCOT en vigueur (principes des communes « pôles ».)

Une diversité de communes

Selon l'armature urbaine du Scot, le territoire est composé de 4 types de commune, offrant une diversité de cadres de vie :

- **Un pôle d'équilibre principal** : Ancenis-Saint-Géréon
- **Trois pôles d'équilibre secondaires** :
  - Saint-Mars-la-Jaille, commune déléguée de la commune nouvelle de Vallons-de-l'Erdre
  - Varades, commune déléguée de la commune nouvelle de Loireauxence
  - Ligné est défini dans le SCOT comme un "pôle périurbain", mais assimilé dans les faits à un pôle secondaire
- **Cinq pôles de proximité** : Le Cellier, Joué-sur-Erdre, Mésanger, Oudon et Riaillé
- **Onze communes rurales** : Trans-sur-Erdre, Teillé, Mouzeil, Couffé, Vair-sur-Loire, La Roche-Blanche, Pannecé, Le Pin, Montrelais et Ingrandes-Le Fresne-sur-Loire



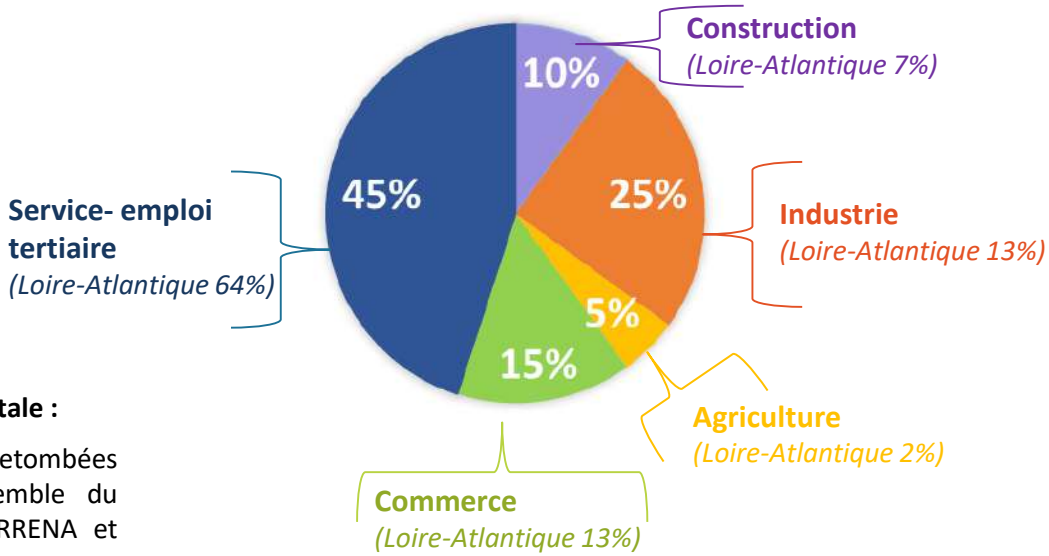
Source : SCOT DU PAYS D'ANCENIS - PADD / FEVRIER 2014

Une dynamique économique historique

La COMPA est en situation de **quasi plein-emploi**, avec un taux de chômage de seulement 4,9%. *(Source : Projet de territoire, mai 2019)*

L'EPCI compte en 2020 plus de **25 000 emplois**, ce qui le place parmi les trois territoires du grand ouest reconnus pour leur faible taux de chômage (avec Les Herbiers et Vitré).

Structure de l'emploi par activité
(cérur, source : CCI Nantes-st-nazaire, 2016)



Un secteur industriel plus représenté que la moyenne départementale :

- des entreprises de renommée internationale génératrices de retombées économiques et vecteurs d'innovation bénéfiques à l'ensemble du territoire (emploi, sous-traitance), notamment MANITOU, TERRENA et TOYOTA
- d'autres entreprises leaders dans leurs secteurs : APLIX, GROUPE BOUHYER, HARPES CAMAC, STRAMATEL

La zone commerciale « Espace 23 » qui regroupe plus de 100 enseignes commerciales

- 2ème zone la plus importante de Loire-Atlantique après St Nazaire (hors Nantes Métropole)
- Renforce la polarité d'Ancenis-Saint-Géréon

Une agriculture fortement représentée notamment à travers l'élevage (bovins) et la viticulture

- + de 500 exploitations professionnelles
- Elevage : 83% de la production agricole
- Une agriculture qui façonne les paysages dans un territoire à dominante rurale

Des services administratifs et le centre hospitalier Erdre et Loire occupent également une place importante

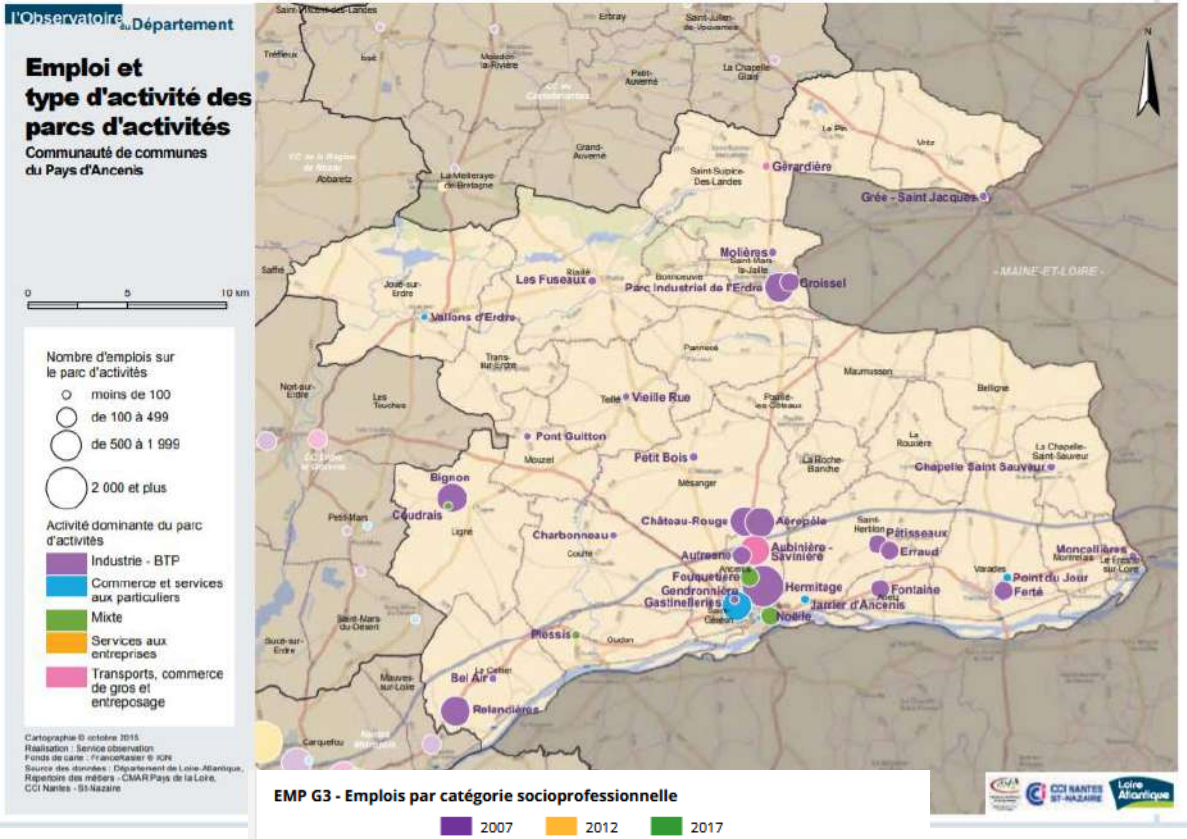
Source : Projet de territoire, mai 2019

Des emplois fortement concentrés sur les trois communes pôles

Les emplois et les parcs d'activités sont concentrés sur quelques communes du territoire* :

- 90 % de l'emploi réparti sur la moitié des communes
- 60 % de l'emploi concentré à Ancenis-Saint-Géréon -12500 emplois-, Loireauxence -1860 emplois- (Varades) et Vallons de l'Erdre -2660 emplois- (Saint Mars La Jaille), ainsi que dans une moindre mesure Le Cellier – 1360 emplois-, et Ligné (1330 emplois).

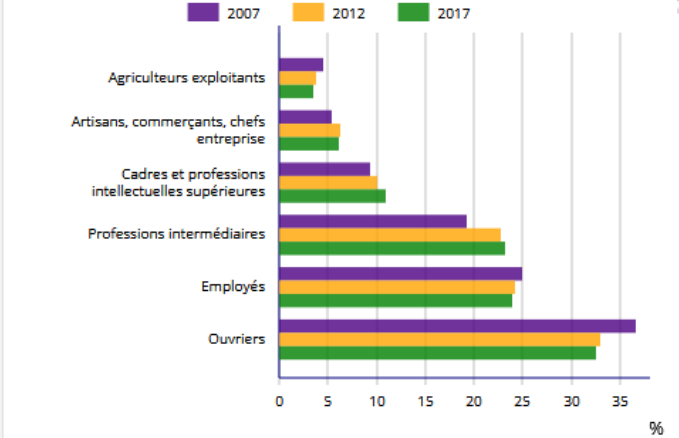
**Source: Département de la Loire-Atlantique, 2015.*



Un emploi qui demeure très largement ouvrier

Bien qu'il soit en recul, l'emploi ouvrier représente encore près d'un tiers des emplois proposés sur le territoire de la COMPA. A l'inverse, bien qu'en progression, les cadres ne représentent que 10% des emplois locaux.

Ce profil économique impacte la nature des besoins et de la demande en logement.

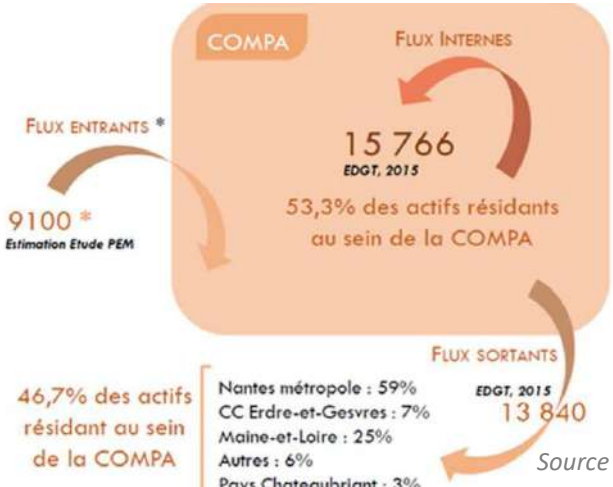


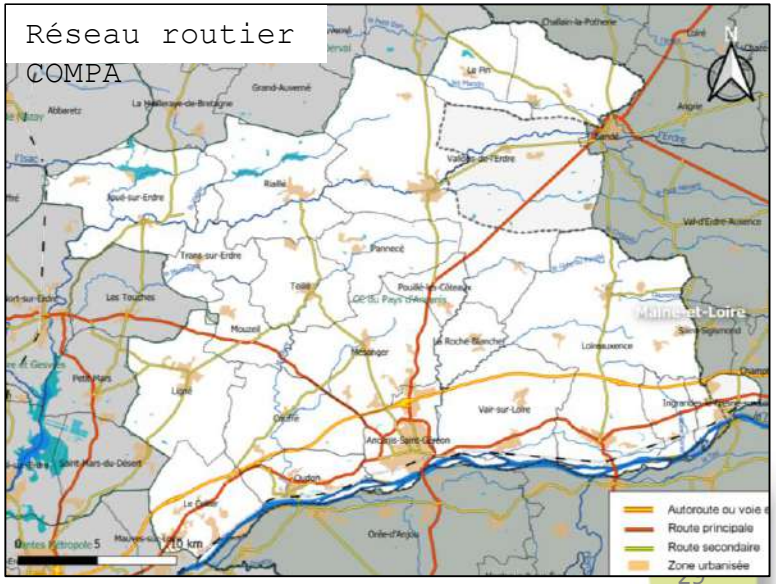
Plus de la moitié des actifs résident et travaillent sur la COMPA

84% de l'ensemble des déplacements sont réalisés **au sein de la COMPA**

Zoom sur les flux domicile travail :

- **53,3%** des actifs **résident et travaillent sur la COMPA**
- **46,7 %** des actifs **résidant** au sein de la COMPA **travaillent hors du territoire**, principalement vers Nantes Métropole (59%) et le Maine-et-Loire (25%), notamment pour les cadres
- Les flux entrants sont également importants (9 100 / jour) soit **36,6% des emplois** occupés au sein de la COMPA par des **travailleurs venant de l'extérieur** avec des transports performants : autoroute (sortie d'Ancenis) et gares SNCF (axes Nantes-Angers et TGV Paris-Nantes)
- Le territoire bénéficie de la présence de cinq gares : Ingrandes-sur-Loire, Varades-Saint-Florent-Le-Vieil, Ancenis, Oudon, Le Cellier (cf : partie 4 "migration résidentielles »)
- Les actifs du nord et de l'est travaillent principalement dans une commune autre que celle de résidence (au sein de la COMPA ou à l'extérieur)



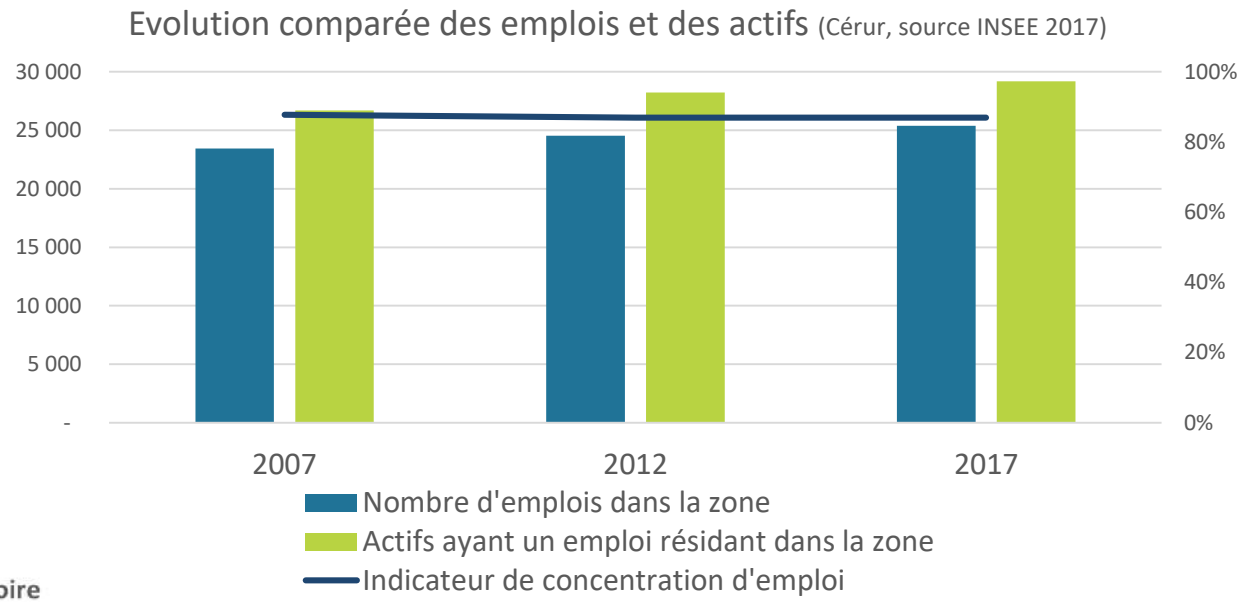


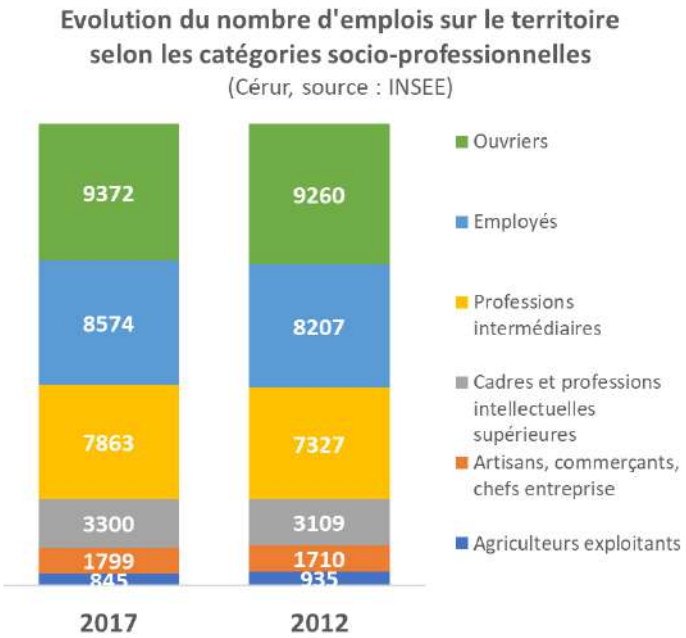
Source : Projet de territoire, mai 2019

L'évolution des fonctions économique et résidentielle

La fonction économique et la fonction résidentielle se sont renforcées au même rythme entre 2012 et 2017 : 0,7%/an sur la période. C'est un point fort du territoire.

Le nombre d'emplois a progressé dans toutes les catégories socio-professionnelles, excepté pour les agriculteurs exploitants (-2%). On observe une progression plus marquée des professions intermédiaires (+1,4%) ainsi que des cadres et professions intellectuelles supérieures (+1,2%).





	2007-2012	2012-2017	2007-2017
Nombre d'emplois dans la zone	0,9%	0,7%	0,8%
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1,1%	0,7%	0,9%
Indicateur de concentration d'emploi	-0,2%	0,0%	-0,1%

4 Les évolutions sociodémographiques

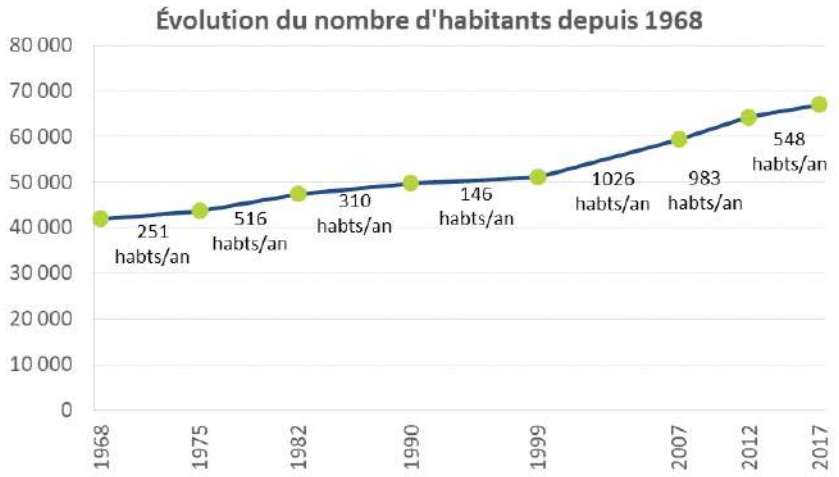
4.1 A l'échelle du Pays d'Ancenis

Un tassement de la dynamique démographique

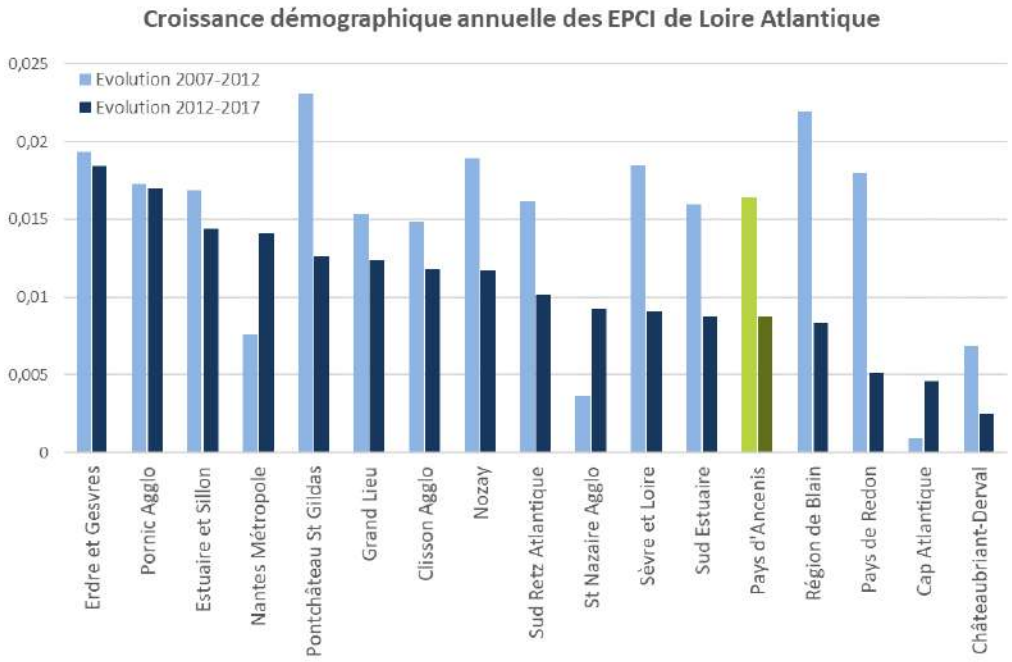
La Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (COMPA) compte 67 534 habitants au 1er janvier 2018.

A l'échelle de l'intercommunalité, on observe une croissance démographique qui s'inscrit dans le temps, avec plus de 25 000 habitants supplémentaires en 50 ans.

Sur les dernières années, on constate un fléchissement du dynamisme démographique, avec un rythme de croissance divisé par deux entre la période 2007-2012 (+ 1,6% par an) et la période 2012-2017 (0,8% par an).



Données de cadrage, AURAN – source : INSEE 2017



Données de cadrage, AURAN – source : INSEE 2017

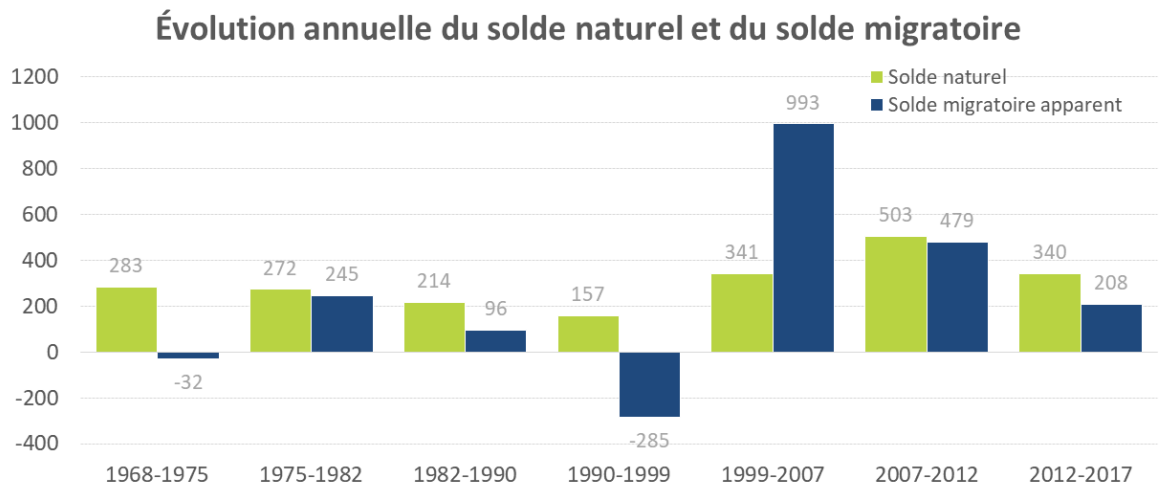
- **Depuis 2012, l'accroissement de la population sur la COMPA est moins dynamique que la moyenne départementale**. Sur la période 2012-2017, le taux d'évolution annuel moyen de la COMPA est de 0,8 % contre 1,2% pour la Loire-Atlantique.
- Au regard des autres intercommunalités de Loire-Atlantique, la COMPA se situe dans le dernier tiers en terme d'évolution de la population. En effet, sur les 18 EPCI du département, elle se classe au 13ème rang en terme de croissance démographique sur les deux périodes 2007-2012 et 2012-2017.
- Avec 0,8 % de taux d'évolution annuel moyen entre 2012 et 2017, la croissance démographique de la COMPA évolue au même rythme que Saint-Nazaire Agglo, Sèvre et Loire et Sud Estuaire

Contrairement aux années 2000, le retour à une croissance portée par le solde naturel

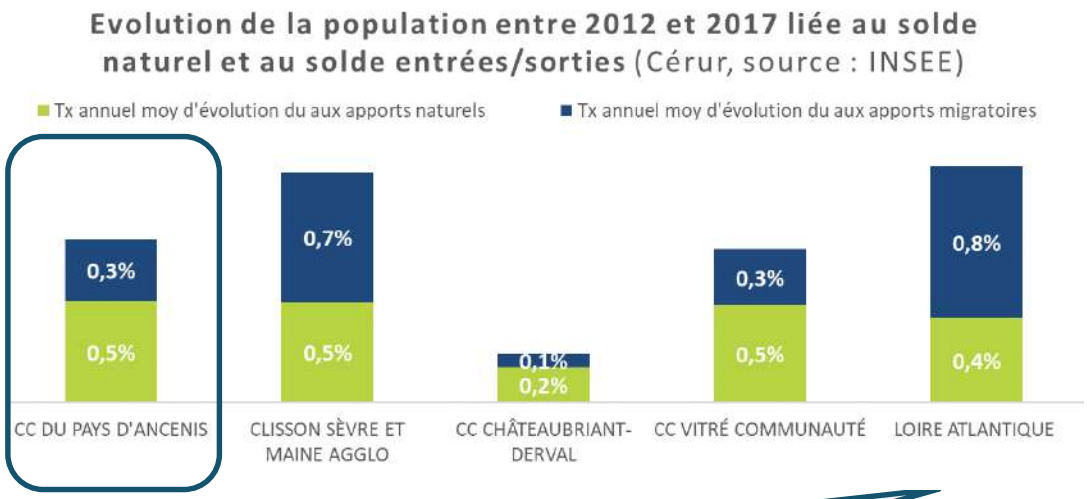
En 2017, l'intercommunalité compte **2 742 habitants de plus qu'en 2012.**

Cette croissance repose principalement sur le solde naturel avec **62 % de l'augmentation de la population portée par le solde naturel**, contre 38 % par l'apport migratoire.

Ces chiffres confirment la tendance de la période 2007-2012, avec une montée en puissance du solde naturel au détriment du solde migratoire qui dominait largement sur la période 1999-2007.



Données de cadrage, AURAN – source : INSEE 2017



Dires d'acteurs
Le territoire a des difficultés à faire venir des nouveaux habitants car il manque des logements et des moyens de transport

Entre 2012 et 2017, la COMPA présente une évolution de la population semblable à Vitré communauté, avec une augmentation du nombre d'habitants principalement liée au solde naturel.

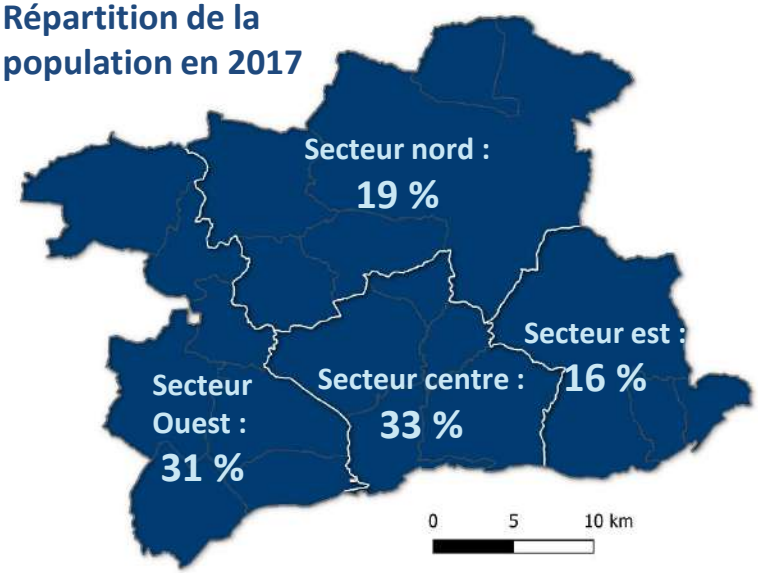
L'intercommunalité est également proche du taux moyen annuel du aux apports naturels de Clisson Sèvre et Maine Agglo (0,5%). Cependant, la COMPA présente un apport de population lié au solde migratoire nettement moins important que cette intercommunalité (0,32% en moyenne par an contre 0,67%).

Contrairement à la COMPA, le département de Loire-Atlantique dispose d'un apport migratoire deux fois plus important que l'apport naturel.

4.2 Selon l'armature territoriale

Un tassement des pôles principaux et secondaires, et une montée en puissance des pôles de proximité et ruraux

Répartition de la population en 2017

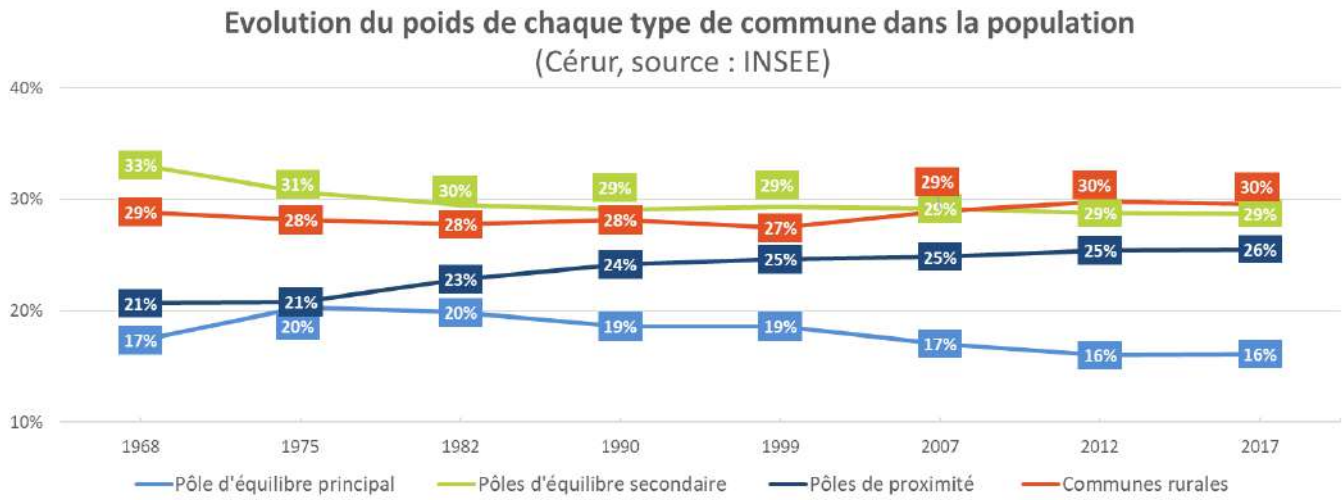


En 2017, le secteur centre de la COMPA concentre un tiers de la population de l'intercommunalité, une part stable depuis 2007. Le secteur ouest représente 31 % de la population, une part qui ne cesse de progresser depuis 1968 avec 8 points de gagnés en en ½ siècle. **Ces deux secteurs réunissent 64 % des habitants de la COMPA sur 12 communes.**

Les observations et analyses menées dans le diagnostic (cf. suite du document) révèlent que cette **sectorisation s'avère particulièrement intéressante pour aborder les questions d'habitat,** car les marchés immobiliers se différencient davantage selon ces secteurs (en lien notamment avec le degré d'attractivité de la métropole nantaise), que selon les types de commune du SCOT par exemple.

En 1975, 20% de la population de la COMPA résidait dans la commune dite pôle d'équilibre principal. Une part qui a progressivement diminué, pour atteindre 16 % en 2017.

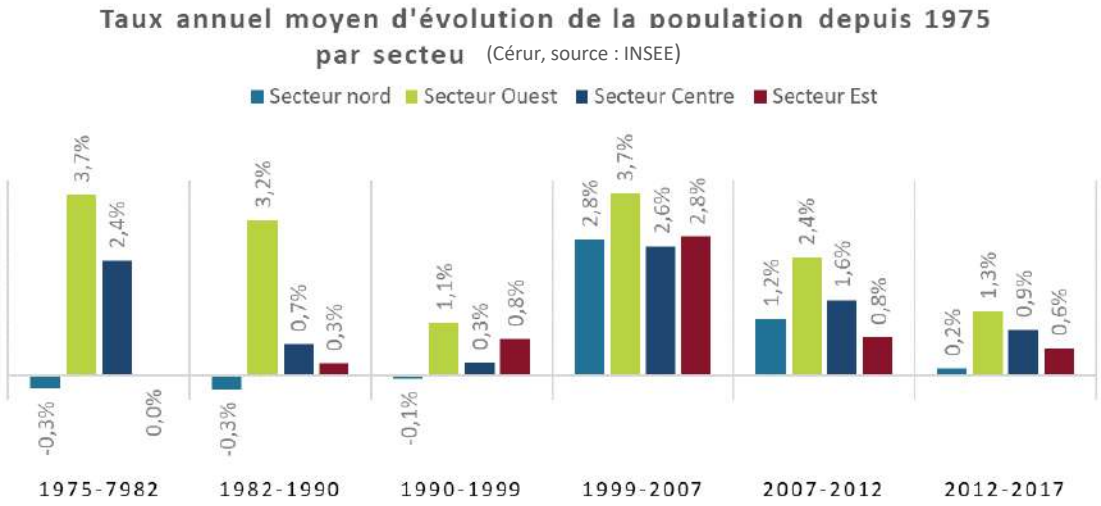
Les pôles d'équilibre secondaire suivent la même tendance, avec une diminution de leur poids dans la population totale au fur et à mesure des années pour atteindre 29 % de la population en 2017 contre 33% en 1968.



La part des communes rurales dans la population totale est restée quasiment stable avec 30 %, mais dépassant désormais le poids des pôles d'équilibre secondaire.

Pour les pôles de proximité, on observe une augmentation progressive depuis 1982, pour atteindre aujourd'hui 26% de la population. Les habitants trouvent dans ces communes les services de la vie quotidienne sans habiter en milieu urbain.

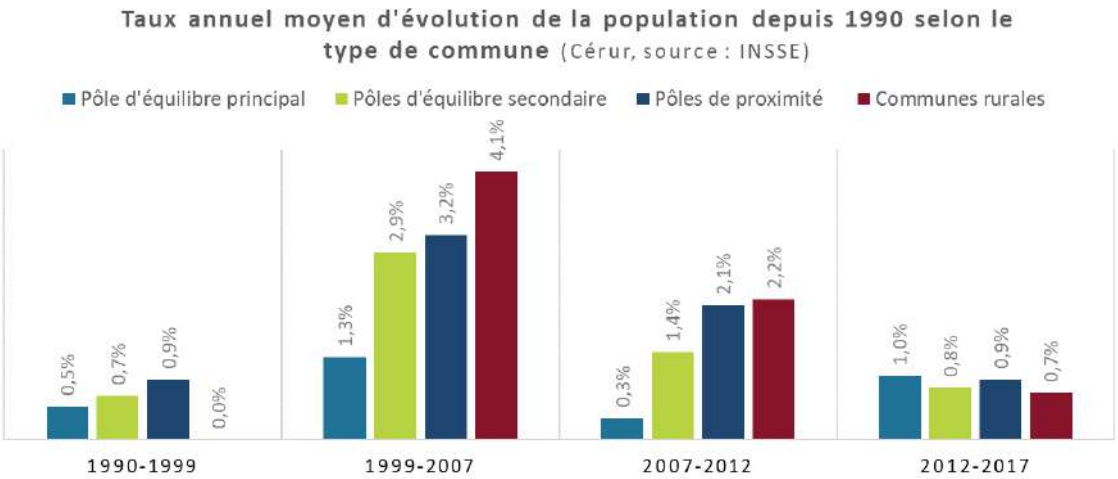
Un risque de décrochage du secteur nord & un rééquilibrage des rythmes de croissance entre les types de communes, avec un recentrage sur les pôles principaux



Depuis 1975, le secteur ouest de la COMPA connait une croissance démographique marquée et plus importante que sur le reste du territoire. Pour l'ensemble des périodes, le taux annuel moyen d'évolution est plus élevé sur cette frange du territoire. Cette dynamique peut en partie s'expliquer par une forte influence de la Métropole nantaise sur ces communes.

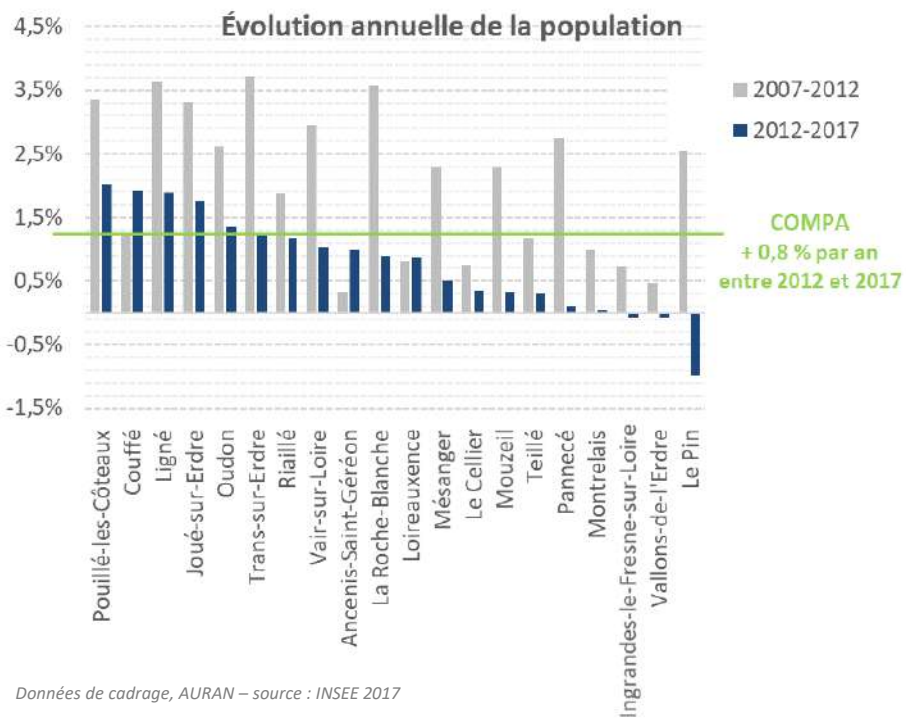
Après avoir connu une diminution de sa population jusqu'en 1990, le secteur nord gagne de nouveau des habitants depuis 1999. Cette croissance démographique reste néanmoins faible sur la dernière période avec un taux annuel moyen d'évolution de la population de seulement 0,2 %.

Le centre et l'est du territoire connaissent les mêmes tendances démographiques depuis 1982, avec une augmentation de la population.

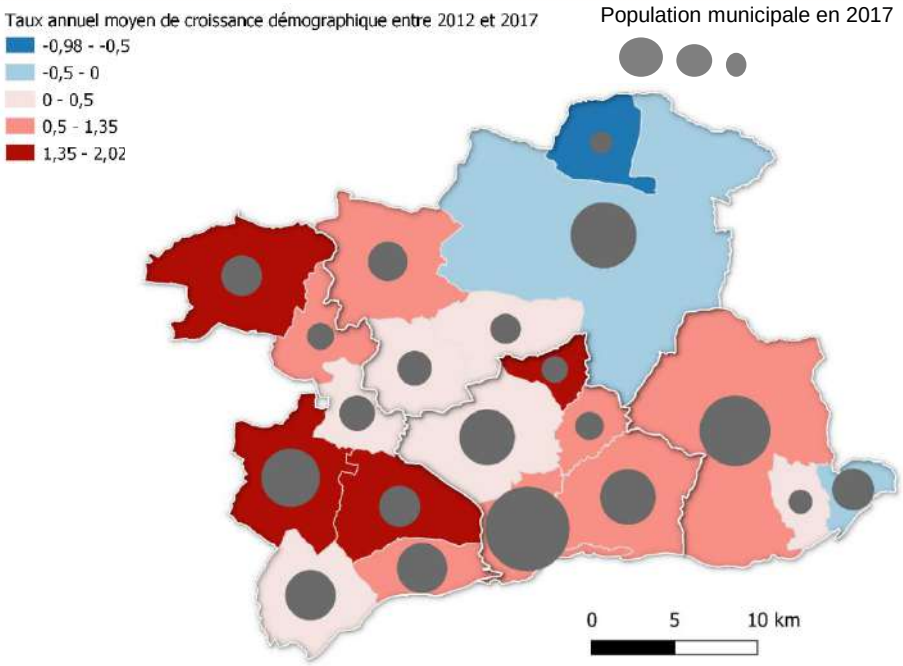


Entre 1999 et 2007, les communes rurales ont connu une augmentation de population plus importante que les autres typologies et en particulier que le pôle d'équilibre principale qui est la ville d'Ancenis-Saint-Géréon. Cependant, depuis 2007 cette croissance différentiée ralentie, pour arriver sur la dernière période à une croissance démographique plutôt équilibrée sur l'ensemble des typologies de commune.

Une évolution contrastée au niveau communal



Données de cadrage, AURAN – source : INSEE 2017



Sur la période 2012-2017, les secteurs nord et sont touchés par un fait nouveau : le recul démographique. En effet, 3 communes perdent de la population, même si cela est parfois sur des faibles volumes :

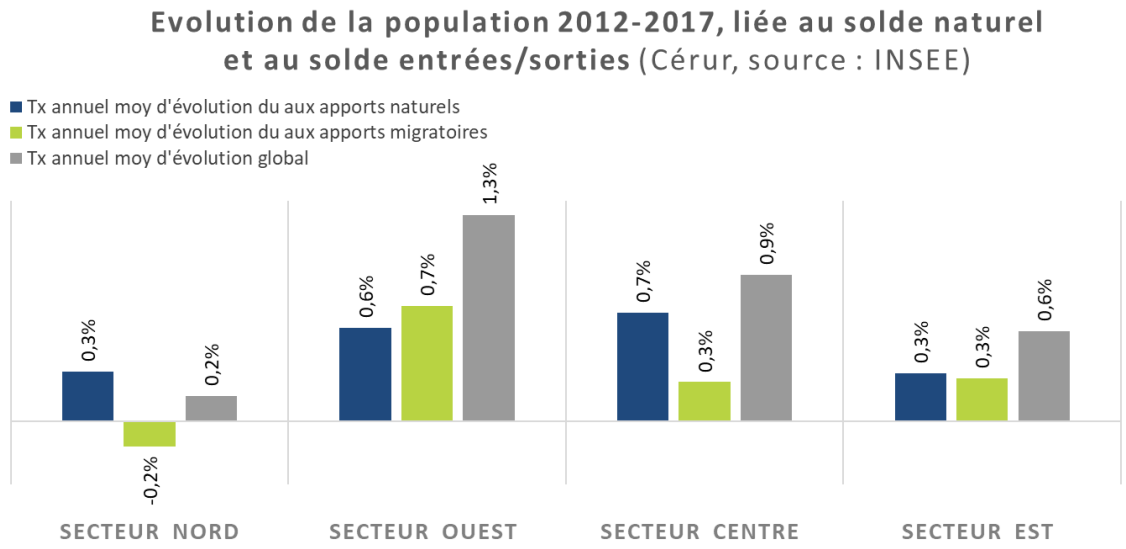
- Le Pin : -1%, soit - 38 habitants
- Vallons de l'Erdre : -0,1%, soit -25 habitants
- Ingrandes-le-Fresne-sur-Loire : -0,1%, soit -9 habitants

Ces évolutions démographiques restent cependant à confirmer avec les prochains recensements, car les variations sont relativement faibles et ne dépassent pas les 1 %.

Les autres communes ont gagné des habitants, en particulier celles situées à l'ouest et au sud de l'intercommunalité :

- Pouillé-les-Côteaux : +2%, soit +100 habitants
- Couffé : +1,9 %, soit +233 habitants
- Ligné : +1,9 %, soit +461 habitants
- Joué-sur-Erdre : +1,8%, soit +207 habitants

Une croissance démographique différenciée selon le secteur et la typologie des communes

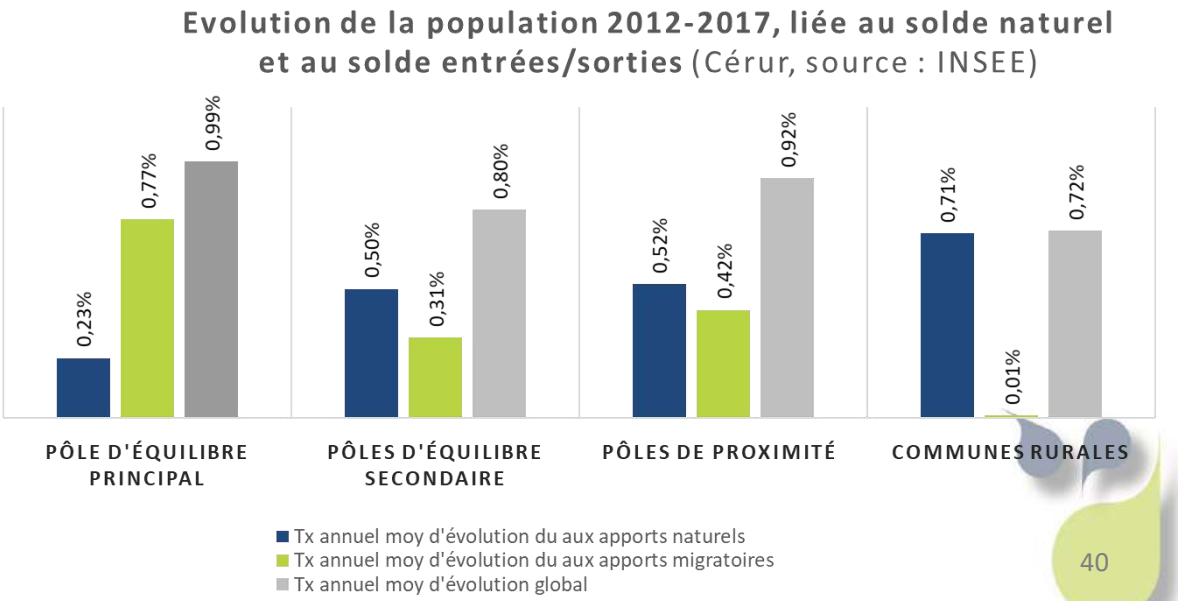


Suivant les secteurs du territoire, la croissance démographique ne repose pas sur les mêmes facteurs :

- Au nord de la COMPA, l'augmentation de la population repose uniquement sur les apports naturels car le solde migratoire est négatif.
- La croissance démographique des communes situées au centre du territoire repose principalement sur le solde naturel qui est deux fois plus important que le solde migratoire.
- Pour l'est et l'ouest de l'EPCI, on observe un quasi-équilibre entre l'apport migratoire et l'apport naturel dans l'évolution de la population.

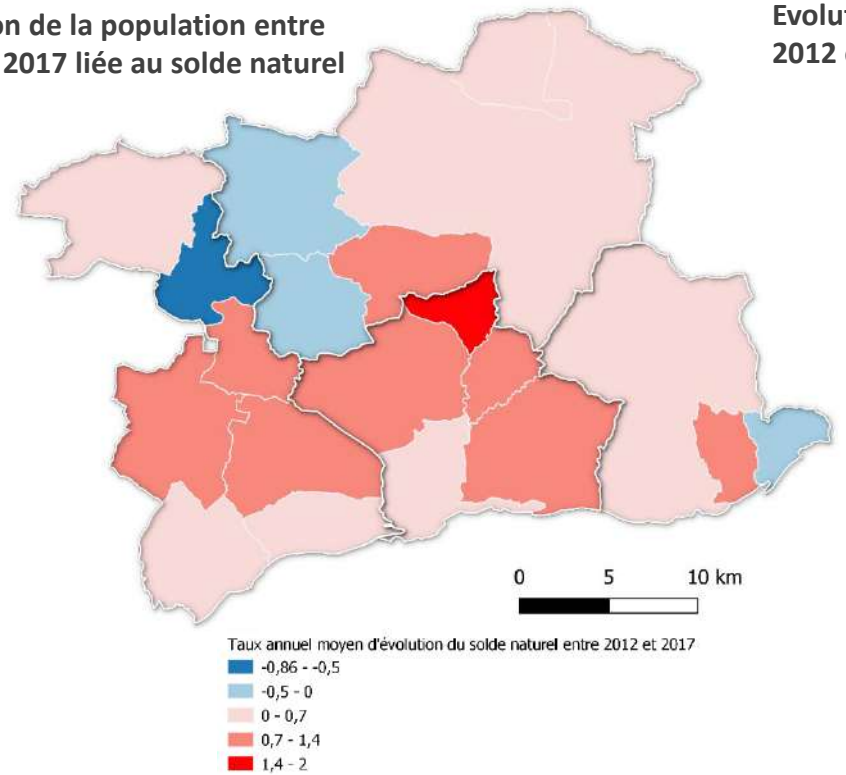
Le constat est le même pour la typologie des communes :

- Les communes rurales présentent un taux moyen d'évolution de la population dû au solde migratoire quasiment nul, leur croissance démographique repose alors uniquement sur le solde naturel.
- A l'inverse, la commune d'Ancenis-Saint-Géréon, pôle principal présente un taux annuel moyen lié aux apports migratoires trois fois plus élevé que l'apport naturel.
- Les pôles d'équilibre secondaires et de proximité présentent des taux apports naturels et migratoires très proches. La croissance démographique de ces communes repose donc sur les deux facteurs.

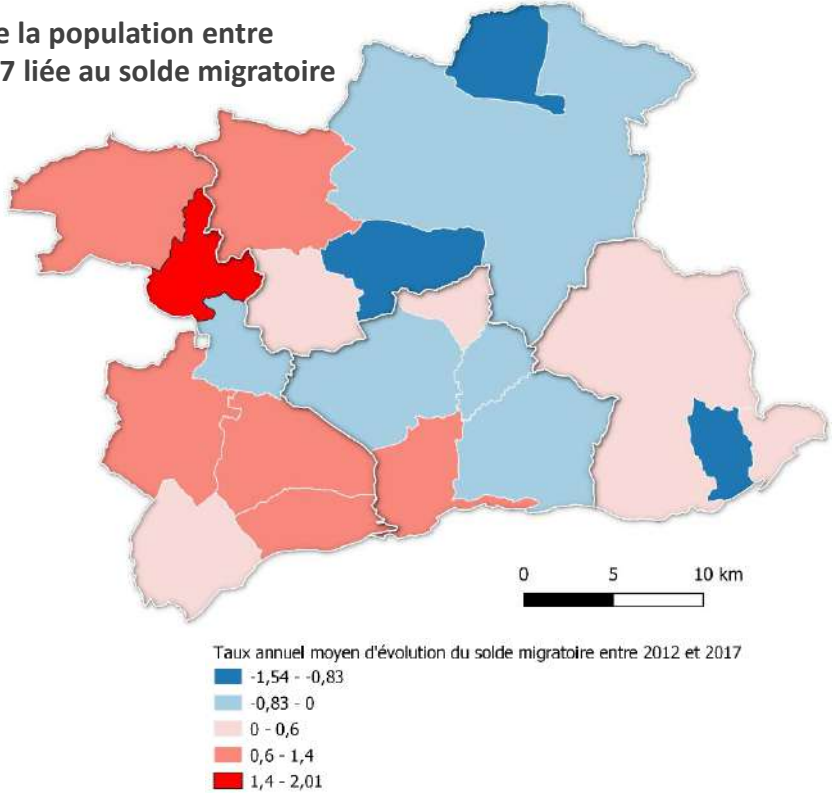


Une frange ouest qui attire davantage de population extérieure

Evolution de la population entre 2012 et 2017 liée au solde naturel



Evolution de la population entre 2012 et 2017 liée au solde migratoire



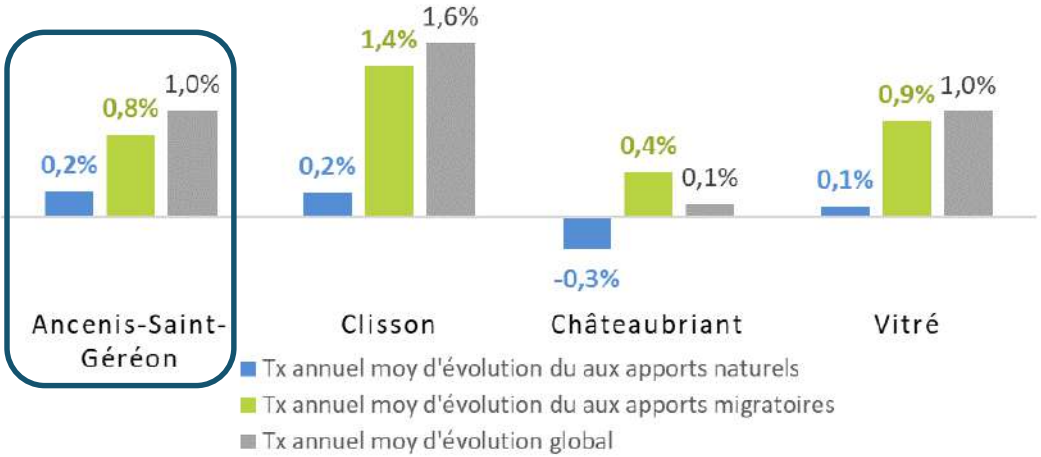
4 communes disposent d'un taux moyen annuel d'évolution lié aux apports naturels négatif, trois communes sont localisées au nord-ouest du territoire Trans-sur-Erdre (-0,92%), Riaillé(-0,36%) et Teillé (-0,22%) ainsi qu'Ingrandes-le-Fresne-sur-Loire (-0,27%) qui se trouvent à l'extrémité sud-est de la COMPA.

Toutes les autres communes présentent un taux d'évolution positif, notamment les communes du centre-ouest de la COMPA, situées autour de la ville d'Ancenis-Saint-Géréon.

Concernant l'évolution de la population lié aux apports migratoires, la situation est plus contrastée. Les communes de la frange ouest de la COMPA et Ancenis-Saint-Géréon ont un taux annuel moyen nettement positif, notamment lié à l'influence et à la dynamique de la Métropole Nantaise. Alors que les autres communes du centre, du nord et de l'est disposent de taux annuels moyens légèrement positifs ou négatifs.

Une ville centre qui joue le rôle de « porte d'entrée » sur le territoire & une croissance portée par le solde naturel sur les autres communes

Evolution de la population entre 2012 et 2017 des villes centres des EPCI (Cérur, source : INSEE)

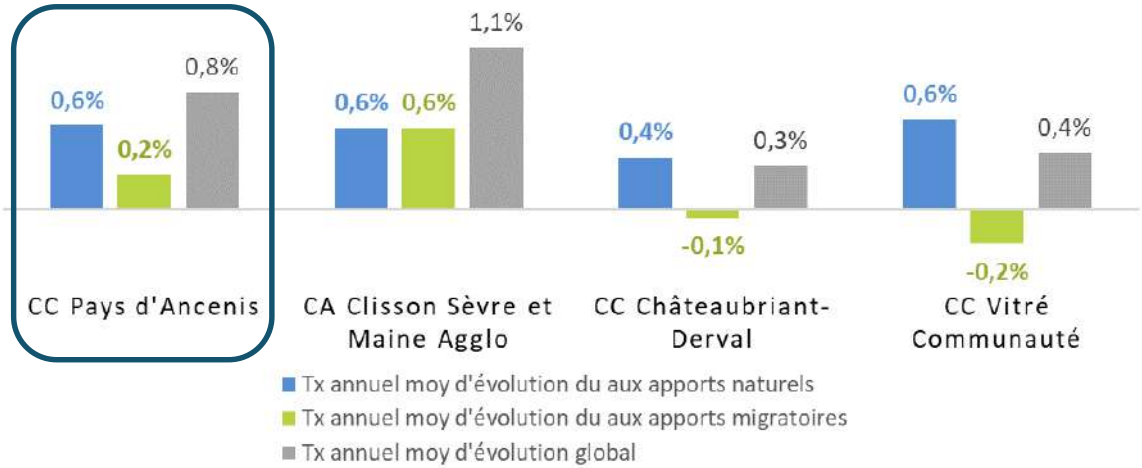


Comme pour l'ensemble des territoires de référence, **la dynamique démographique de la ville centre de la COMPA repose principalement sur l'apport migratoire. L'évolution de la population d'Ancenis-Saint-Géréon est notamment très proche de celle de Vitré.**

La Ville de Clisson se différencie par un taux annuel lié aux apports migratoires nettement plus important : 1,4 % contre 0,8 % pour Ancenis, 0,9 % pour Vitré et 0,4 % pour Châteaubriant.

Quant à la commune de Châteaubriant, elle présente un solde naturel négatif alors que les autres villes centres disposent d'un taux annuel d'évolution dû aux apports naturels légèrement positif.

Evolution de la population entre 2012 et 2017 des EPCI hors ville centre (Cérur, source : INSEE)



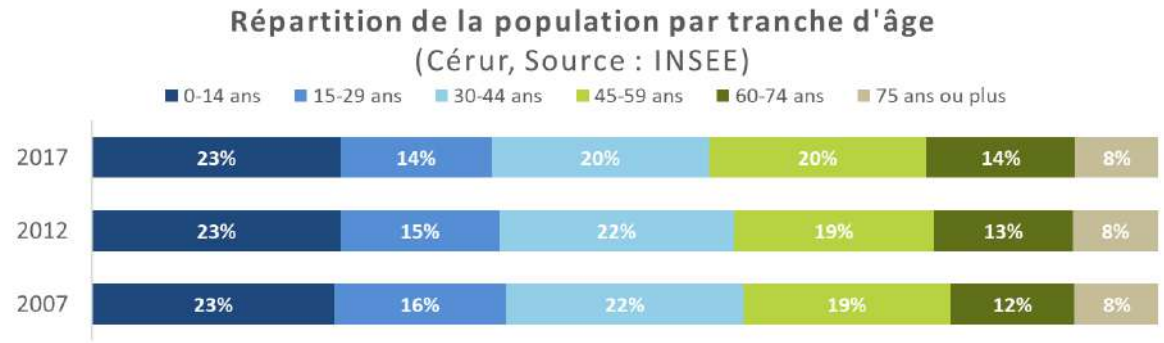
Concernant les autres communes des intercommunalités (hors ville centre), l'évolution de la population est essentiellement liée au solde naturel (excepté pour CA Clisson Sèvre et Maine Agglo).

Le taux annuel moyen lié aux apports naturels est identique pour la COMPA, CA Clisson Sèvre Maine et CC Vitré Communauté (0,6%) et très proche de celui de la CC Châteaubriant-Derval.

L'évolution de la population liée aux apports migratoires est plus contrastée. CC Châteaubriant-Derval et CC Vitré communauté présentent des taux annuel moyen d'évolution négatifs alors que la COMPA présente un taux légèrement positif 0,2 % et Clisson Sèvre et Maine Agglo, un taux identique au solde naturel (0,6%).

4.3 L'âge des ménages

Une structure de population relativement stable, mais une diminution du poids des jeunes ménages & une proportion de seniors à la hausse



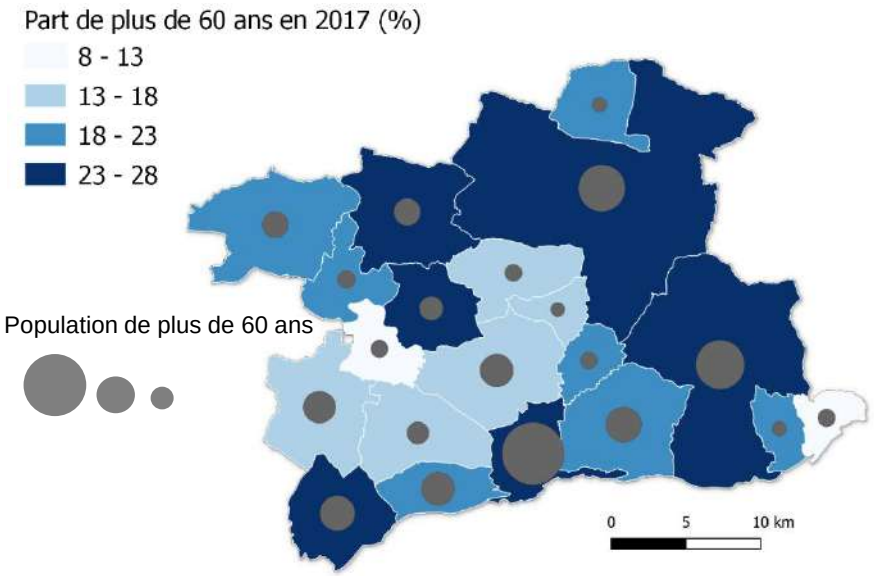
L'intercommunalité se distingue des autres territoires avec **un poids important d'enfants et adolescents dans sa population**. En effet, la part des moins de 15 ans reste stable sur les dix dernières années avec 23% de la population.

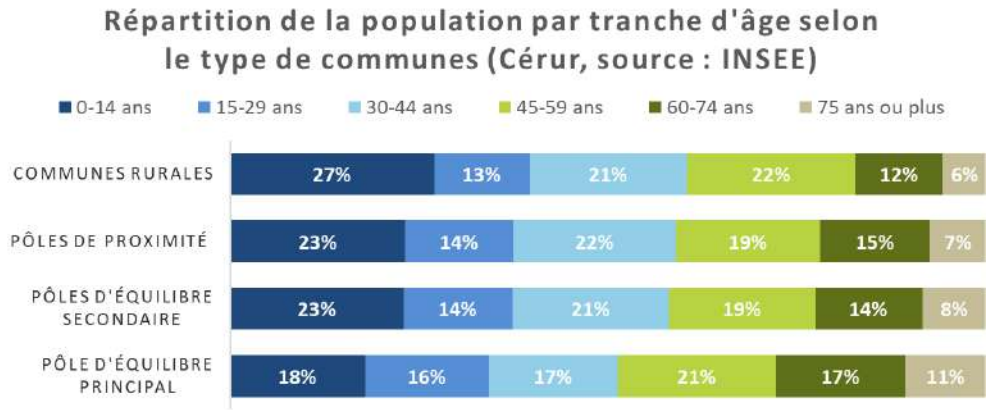
Le poids des tranches d'âge correspondant aux primo-accédants et jeunes ménages a diminué sur les dix dernières années. En effet, les 15-44 ans ne représentent plus que 34 % de la population en 2017 contre 38 % en 2007. En comparaison avec les autres territoires, la COMPA présente la plus faible part de 15 – 44 ans, après la communauté de communes Châteaubriant-Derval. Les élus l'expliquent par un phénomène d'arrivée de ménages avec de très jeunes enfants, qui ne restent pas : ils repartent pour se rapprocher des polarités quand les enfants atteignent l'adolescence (notamment faute d'offre de mobilités sur le territoire).

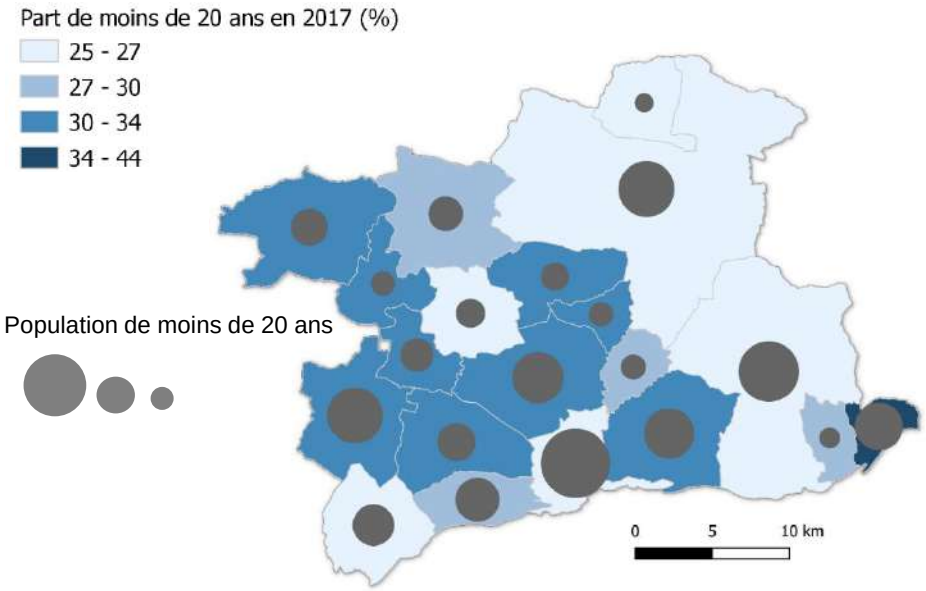
La part des 45 -59 ans reste quasiment stable avec 20 % de la population en 2017, soit un poids équivalent aux autres EPCI et aux échelles départementale et régionale.

Même si la COMPA reste un territoire plus « jeune » que le reste du département de La Loire-Atlantique (notamment lié à son histoire), cette réalité s'efface peu à peu. On observe sur la dernière période, une progression très marquée des seniors. **Le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans a en effet progressé de 40% en 10 ans.**

Equilibre générationnel : Une césure nord-est/centre-ouest







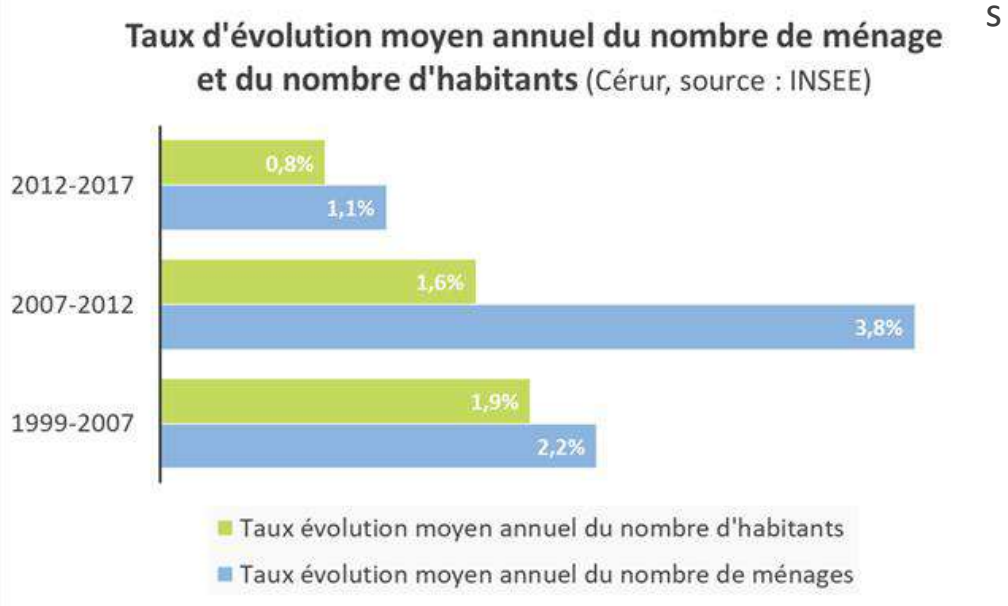
- **Une plus forte concentration des seniors dans les communes situées au nord et à l'est** du territoire ainsi que dans le pôle d'équilibre principal qui présente 28% de personne âgées de 60 ans, soit la part la plus élevée du territoire.
- **Une part importante des moins de 20 ans dans la population totale pour les territoires de l'ouest et du centre** de la COMPA ainsi que pour les communes rurales. A l'inverse le poids des jeunes est très faible pour les communes d'Ancenis-Saint-Géréon (25%) et Le Cellier (26%).
- Une plus forte représentation des 30-59 ans dans les communes rurales et à l'inverse une plus faible part dans le pôle d'équilibre principal.
- Les pôles de proximité et les pôles d'équilibre secondaires présentent des structures de population similaires, proches de la moyenne de la COMPA

Une baisse du rythme de croissance des ménages encore plus forte que la baisse du rythme de croissance démographique

Le nombre d'habitants a augmenté moins fortement sur la période récente (+1,1% sur 2012-2017) que sur les périodes précédentes (+1,9% sur la période 1999-2007, +1,6% par an sur la période 2007-2012).

Mais plus encore, c'est l'évolution du nombre de ménages qui s'est fortement tassée, passant de 3,8% par an sur la période 2007-2012, à seulement 1,1% sur la période récente, soit un rythme trois fois moins soutenu. Le nombre de ménages continue de progresser, y compris vis-vis de territoires où les prix immobiliers sont moins élevés (cf. partie 4 sur les migrations résidentielles), mais à un rythme moindre.

Autrement dit, le territoire observe deux évolutions qui se cumulent : une évolution mois forte du nombre de ménages et des ménages de plus petite taille, qui concourent à une croissance démographique plus faible que celle observée sur la période précédente.



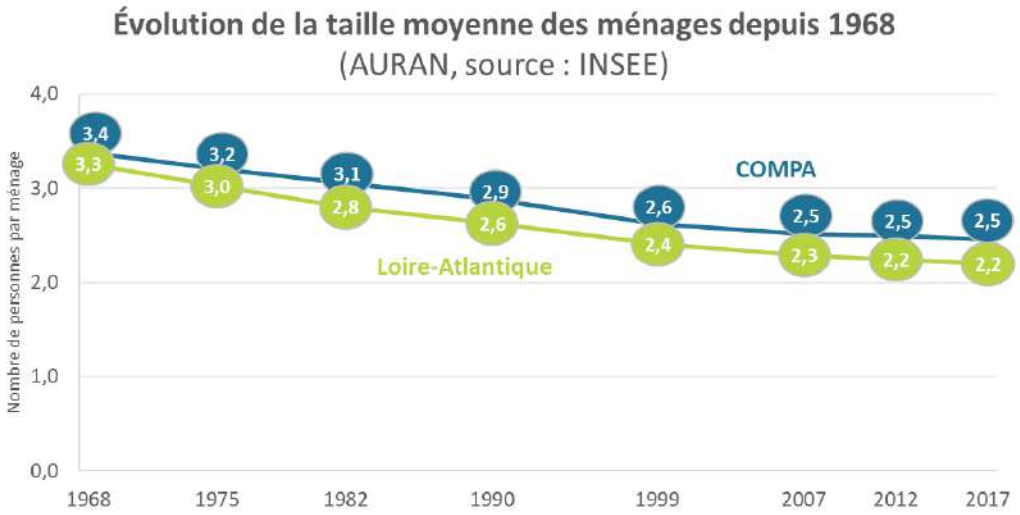
4.4 La composition familiale des ménages

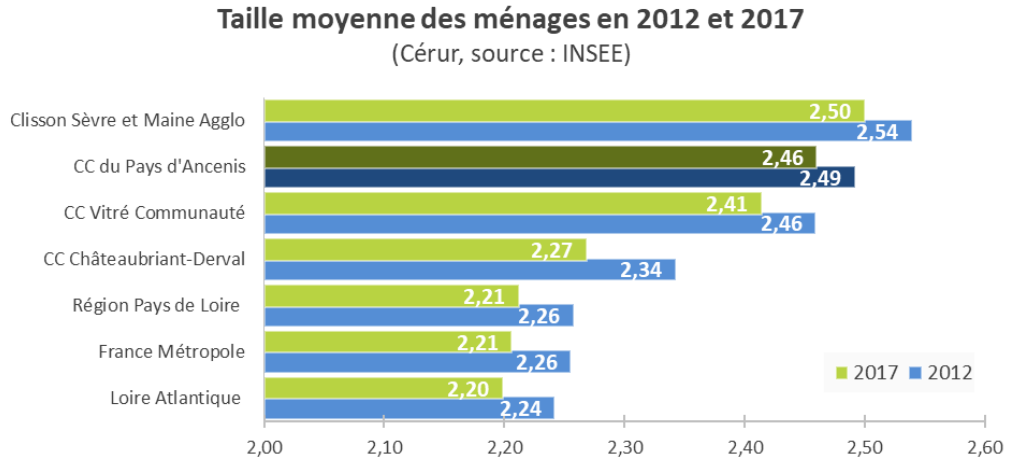
Un territoire qui reste plus familial que les territoires de référence

Une taille moyenne des ménages orientée à la baisse depuis 1968 : 2,5 personnes par ménage en 2017 contre 2,9 en 1990 et 3,4 en 1968, reflet du phénomène de desserrement des ménages (séparation, veuvage, décohabitation).

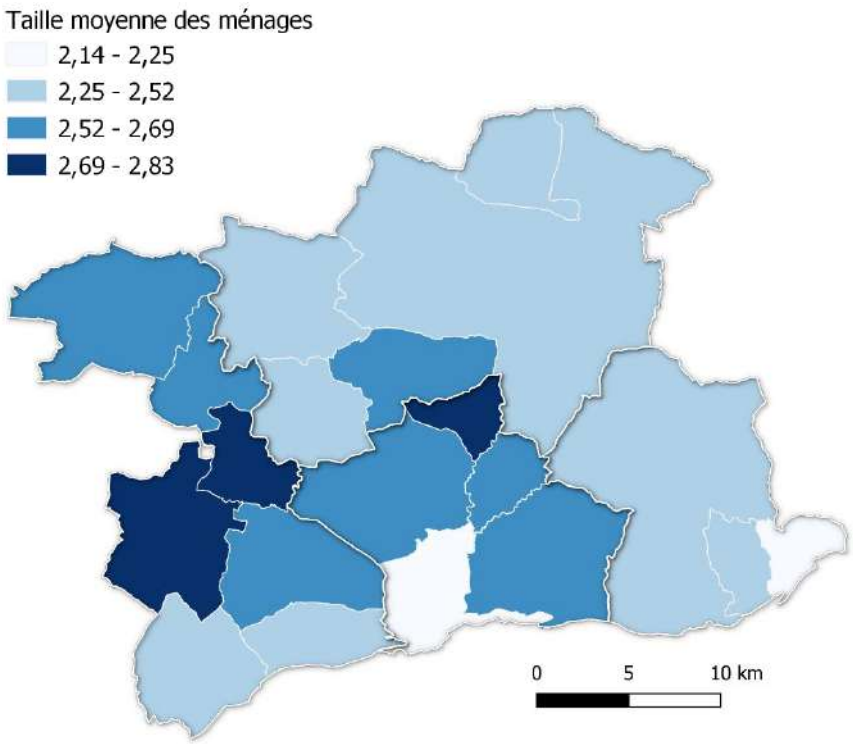
Néanmoins, **la COMPA présente une taille moyenne des ménages plus grande que les autres territoires** de comparaison (excepté Clisson Sèvre et Maine Agglo). L'écart avec le département, la région ou la Métropole est supérieur à 0,2 point. Il s'agit donc d'un territoire familial.

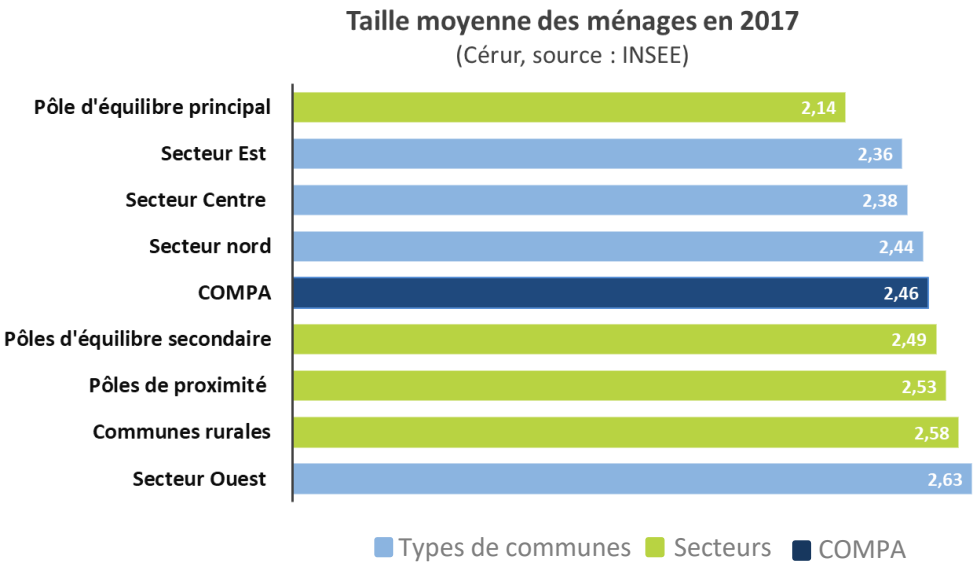
Quelle que soit la période, **le nombre de ménages évolue plus vite que le nombre d'habitants**. Notamment entre 2007 et 2012 où le taux d'évolution moyen annuel est deux fois plus élevé pour les ménages que pour la population. Cette hausse est due à la réduction de la taille des ménages, essentiellement portée par la progression des ménages formés d'une seule personne.





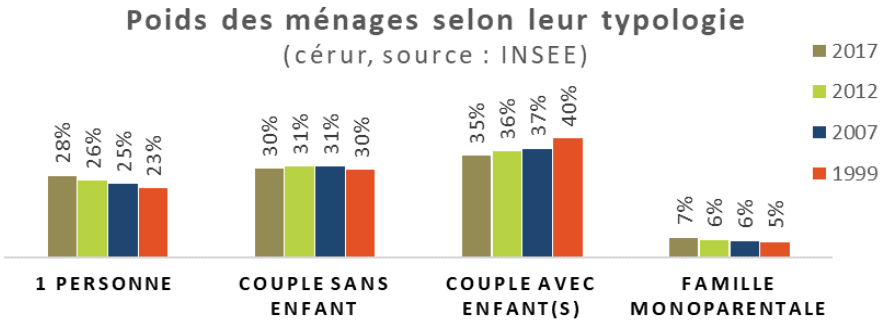
Les familles sont davantage représentées à l'ouest et dans les communes rurales

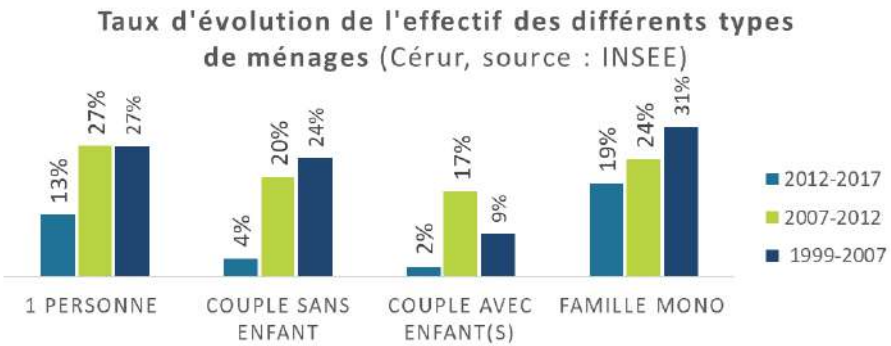




- La taille moyenne des ménages varie entre 2,14 personnes par ménage à Ancenis-Saint-Géréon et 2,83 pour Ligné.
- Les ménages les plus grands se situent principalement à l'ouest et au centre (hors Ancenis-Saint-Géréon) du territoire ainsi que dans les communes rurales.
- A l'inverse, les plus petits ménages se situent dans les communes localisées au nord et l'est de la COMPA ainsi que dans le pôle d'équilibre principal

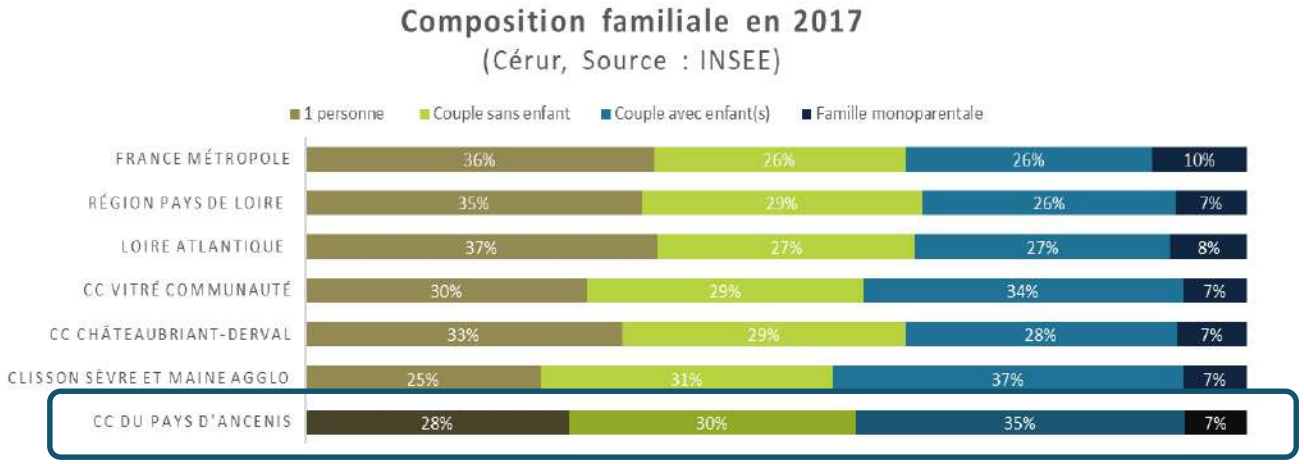
De moins en moins de familles « classiques », une progression des personnes seules et des familles monoparentales



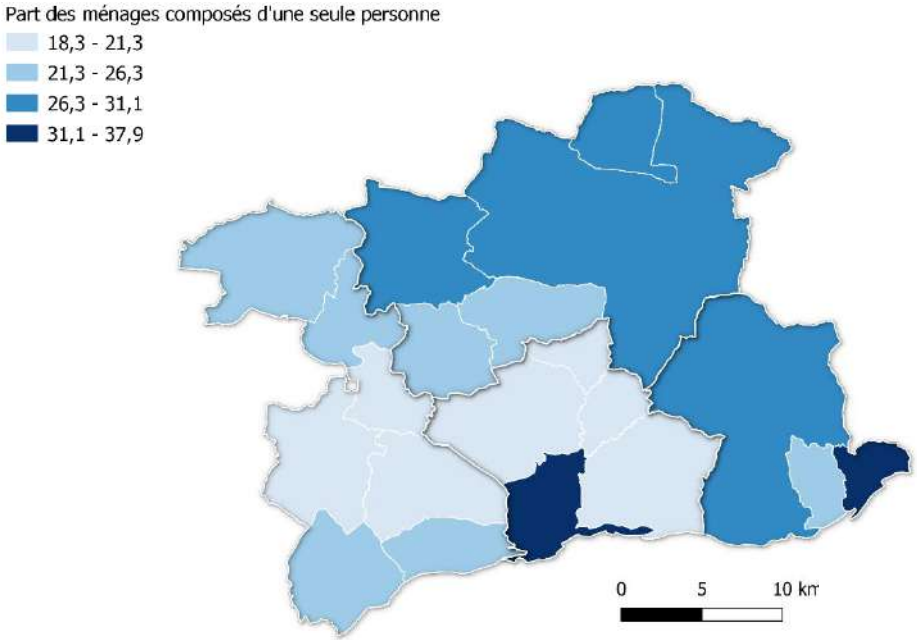


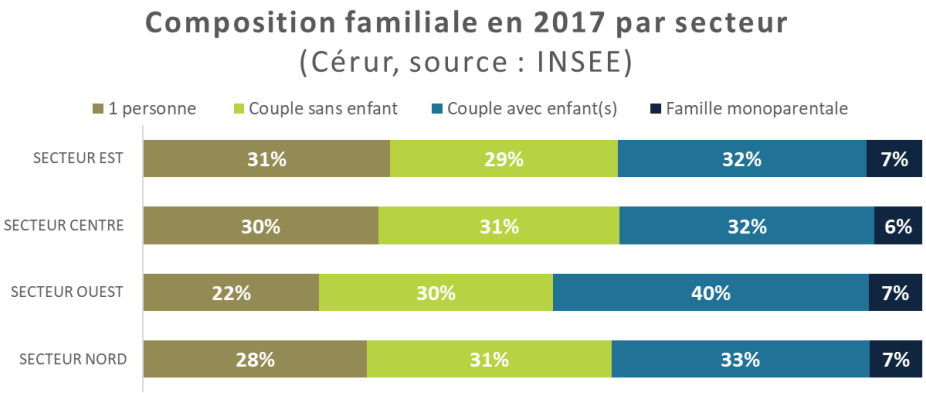
- En 2017, 28 % des ménages de la COMPA sont composés d'une seule personne. Leur part et leur effectif ne cessent de progresser depuis 1999 (+80 % de personnes seules entre 1999 et 2017). Leur évolution est néanmoins plus modérée sur la période récente : + 13 % entre 2012 et 2017 contre + 23 % entre 1999 et 2007 ainsi qu'entre 2007 et 2012.
- Les couples avec enfant(s) ne représentent plus que 35 % des ménages de la communauté de communes contre 40 % en 1999. Sur la période 1999-2017, le nombre de couples avec enfant(s) augmentent nettement moins vite que les autres compositions familiales.
- Le nombre de familles monoparentales a quasiment doublé entre 1999 et 2017 et représente aujourd'hui 7 % des ménages de la COMPA. On note cependant que leur progression ralentit sur la période la plus récente.
- Les couples sans enfants représentent 30 % des ménages en 2017, une part quasiment stable depuis 1999, même si leur effectif progresse à un rythme moins soutenu sur la période 2012 -2017 (+4% contre +20% entre 2007 et 2012).

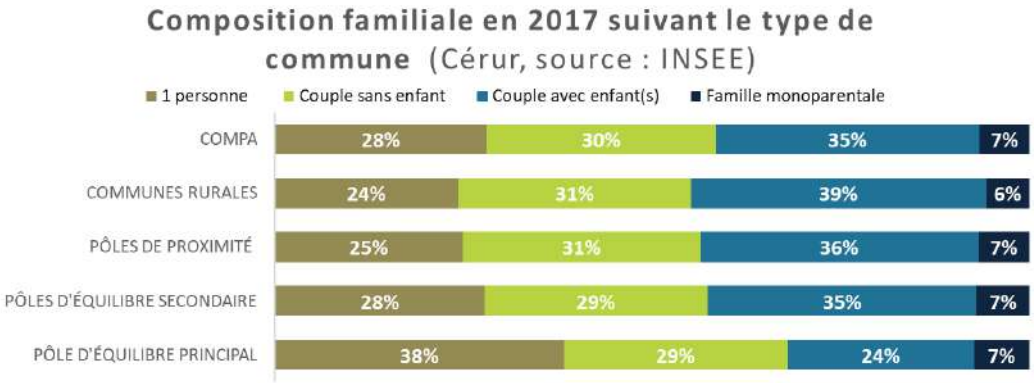
Malgré une croissance moins forte des couples avec enfants(s), la typologie des ménages de la COMPA est nettement plus familiale que les moyennes départementale, régionale, métropolitaine et même que les autres EPCI de comparaison (excepté Clisson Sèvre et Maine Agglo). En effet, la part de personne seule est bien moins importante et inversement la proportion de couples avec enfant(s) est plus élevée.



Les petits ménages dans le pôle d'équilibre principal et les communes du nord et de l'est







A l'échelle de la communauté de communes, les personnes seules représentent 28 % des ménages.

La proportion de personnes seules est plus élevée dans le pôle d'équilibre principal ainsi que les secteurs nord et est. Pour l'ensemble des communes, la part de ménages d'une seule personne dépasse 25 %. Cette partie du territoire est nettement moins familiale que le reste de la COMPA.

A l'inverse, le secteur ouest et les communes rurales présentent une composition familiale avec 40 % de couples avec enfants et moins de 25 % de personnes seules.

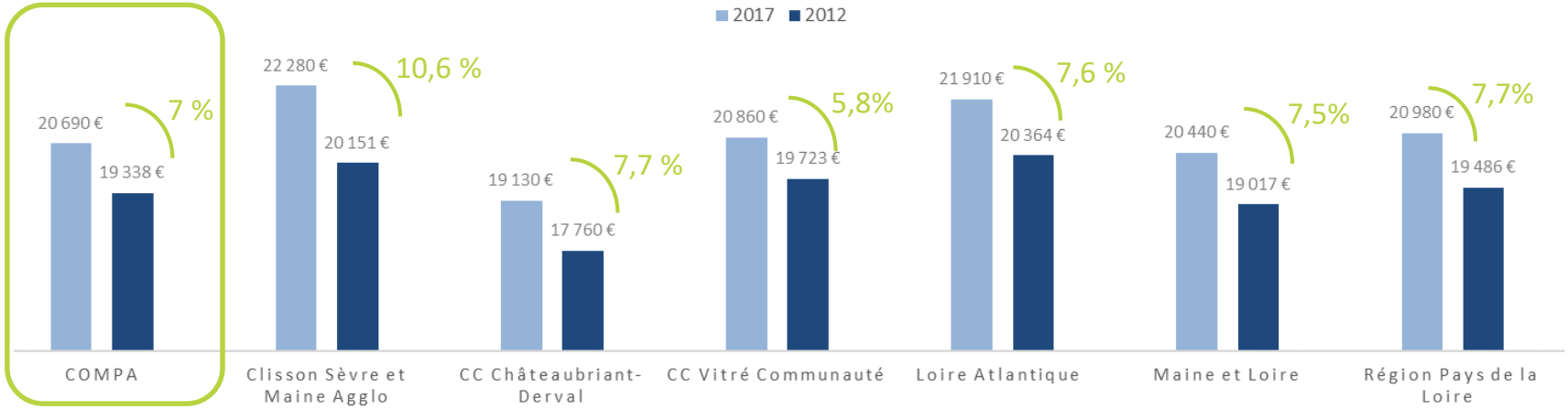
Dires d'acteurs

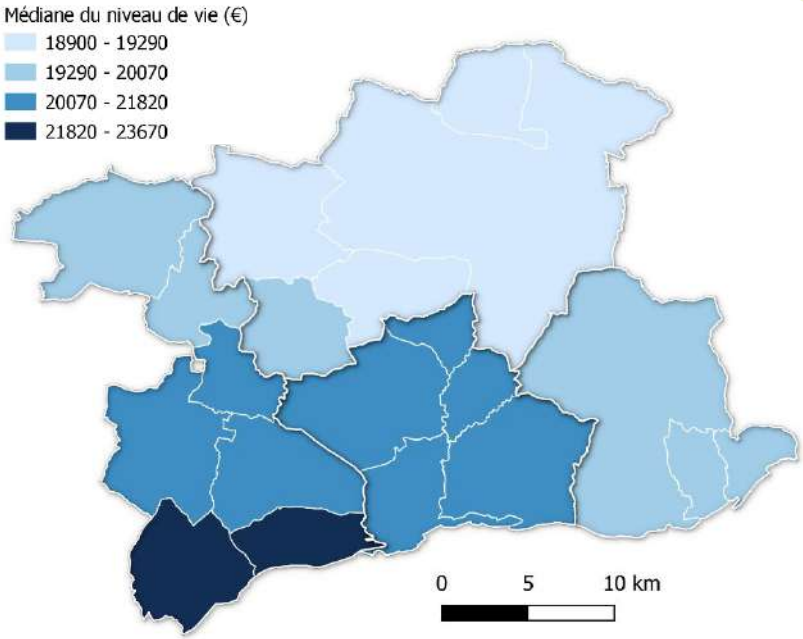
Il n'y a pas d'étude sur les profils des arrivants, c'est peut être un travail à mener pour pouvoir répondre à la demande de logements

4.5 Le niveau de revenus des ménages

Revenus des ménages : des écarts sensibles entre communes

Evolution du niveau de vie médian (Cérur, Source : INSEE-Filosofi)





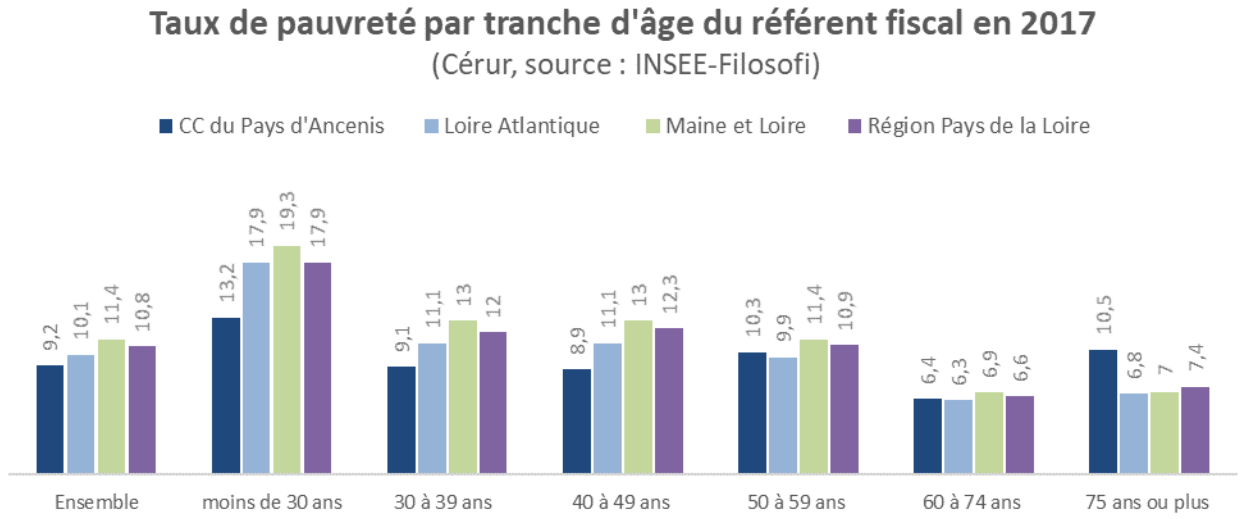
Dires d'acteurs

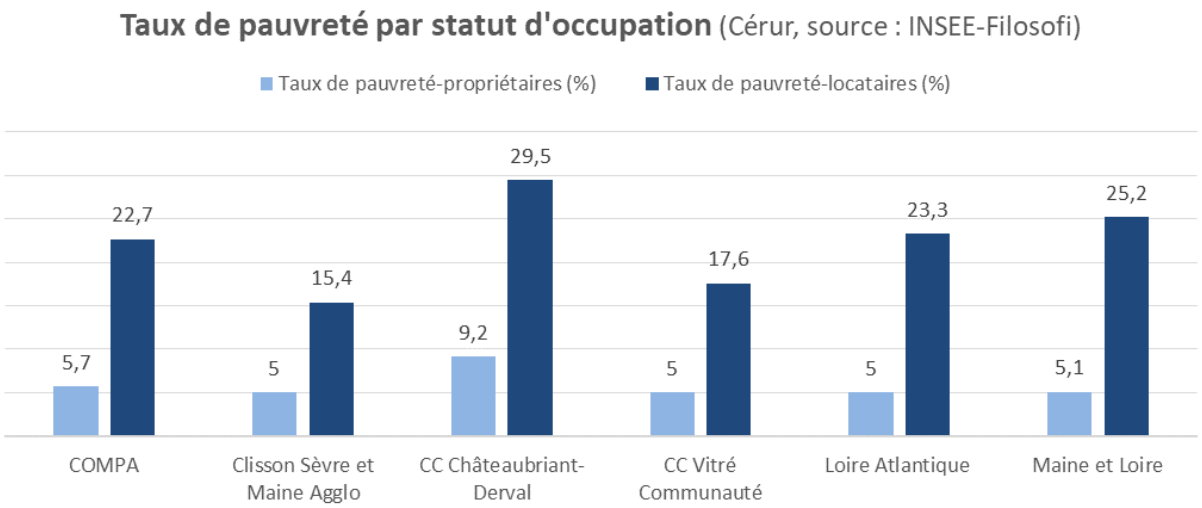
Secteur qui se tertiarise avec le desserrement nantais et l'implantation de grands groupes sur le territoire. Cela peut, en partie, expliquer une légère augmentation des revenus moyens sur la COMPA

En 2017, le niveau de vie médian des ménages est de 20 690 € pour la communauté de communes du Pays d'Ancenis contre 21 910 € pour le département de Loire-Atlantique. L'EPCI présente un niveau de vie proche de la moyenne du département du Maine-et-Loire (20 440€) et de la région Pays de la Loire (20 980€).
Entre 2012 et 2017, le niveau de vie de l'intercommunalité progresse de 7 %, soit l'évolution la moins importante (après Vitré Communauté) par rapport aux territoires de référence.

Un rapport de 1,3 entre la commune la plus modeste et la commune la plus aisée. Le niveau de vie médian varie de 18 900 € à Riaillé à 23 670 € à Le Cellier.
Les niveaux de vie les plus faibles correspondent aux communes localisées au nord et à l'est du territoire. Le niveau de vie est globalement plus élevé au sud ouest, notamment pour Le Cellier et Oudon.

Un taux de pauvreté plus marqué pour les jeunes et les seniors





Le taux de pauvreté des ménages sur le territoire est de 9,2 %, soit un taux moins élevé que pour les moyennes départementale et régionale.

Comme pour le reste des territoires, la pauvreté touche principalement les jeunes, mais de manière nettement moins importante. Le taux de pauvreté chez les moins de 30 ans est de 13,2 % sur la COMPA.

Contrairement aux autres territoires, le taux de pauvreté est également très marqué chez les personnes âgées. Plus de 10 % des ménages de 75 ans ou plus vivent sous le seuil de pauvreté.

Sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis, le taux de pauvreté est nettement supérieur chez les locataires. Le taux est supérieur à celui de Clisson Sèvre et Maine Agglo et Vitré communauté mais légèrement inférieur aux moyennes départementales.

Quant au taux de pauvreté chez les propriétaires de leur logement, il est plus élevé que pour les départements (5,7% contre 5% pour la Loire-Atlantique et 5,1% pour le Maine et Loire).

Les évolutions sociodémographiques : les point clés

Une augmentation de la population à l'échelle de l'intercommunalité, mais à un rythme moins soutenu, et avec des évolutions contrastées selon les secteurs et les types de communes

- **Une croissance démographique plus faible sur les secteurs nord et est**
  - Une faible croissance démographique pour le secteur nord
  - 3 communes ont perdu de la population, toutes sont situées à l'est du territoire
- **Les secteurs centre et ouest de la COMPA concentrent 64 % de la population**
  - Seul l'ouest cumule dynamique naturelle et migratoire
  - Une ville centre qui joue le rôle de « porte d'entrée » sur le territoire
- **Un tassement du pôle principal et secondaires, et une montée en puissance des pôles de proximité, mais une analyse à nuancer compte tenu de la création de communes nouvelles qui peuvent réunir des réalités locales différentes.**

Un vieillissement de la population, notamment au nord et à l'est de l'EPCI

- **Une diminution du poids des jeunes ménages et une proportion de seniors à la hausse**
- **Une population seniors qui progresse et qui représente un poids désormais important, sauf dans le secteur ouest.**

De moins en moins de familles « classiques » mais la COMPA demeure plus familiale que les territoires de référence

- **Une augmentation des personnes seules et des familles monoparentales**
- **Une taille moyenne des ménages plus grande que les territoires de référence**
- **Les familles sont davantage représentées à l'ouest et dans les communes rurales et les petits ménages se trouvent principalement sur Ancenis-Saint-Géréon et les communes du nord et de l'est**

Un niveau de vie proche de la moyenne du département du Maine-et-Loire et de la région Pays de la Loire avec des situations hétérogènes au sein de la population

- **Les niveaux de vie les plus faibles correspondent aux communes localisées au nord et à l'est du territoire.**
- **la pauvreté touche principalement les jeunes, mais de manière nettement moins importante que pour les territoires de référence**
- **Une spécificité de la COMPA : un taux de pauvreté très marqué chez les personnes âgées**

Les évolutions sociodémographiques : les enjeux

Les enjeux :

- Conforter la croissance démographique en tenant compte des équilibres territoriaux
- Accompagner les mutations sociodémographiques (monoparentalité, vieillissement …) et les évolutions des modes de vie
- Adapter l'offre d'habitat (en termes de produit, typologie, prix, localisation) aux objectifs de peuplement et aux équilibres territoriaux visés dans le SCOT en vigueur

5 Les mobilités résidentielles

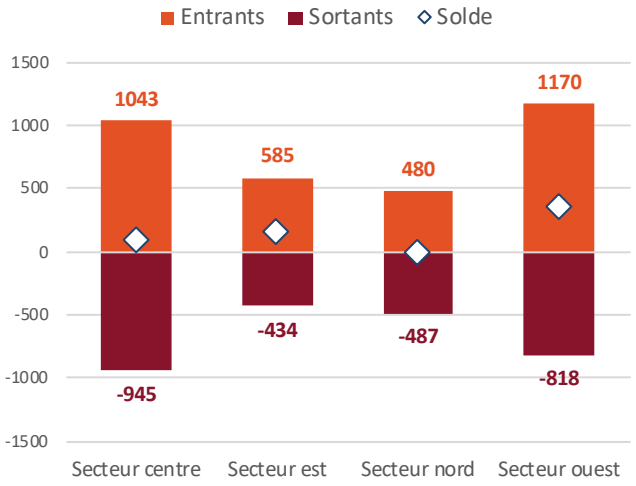
Les migrations résidentielles en 2017

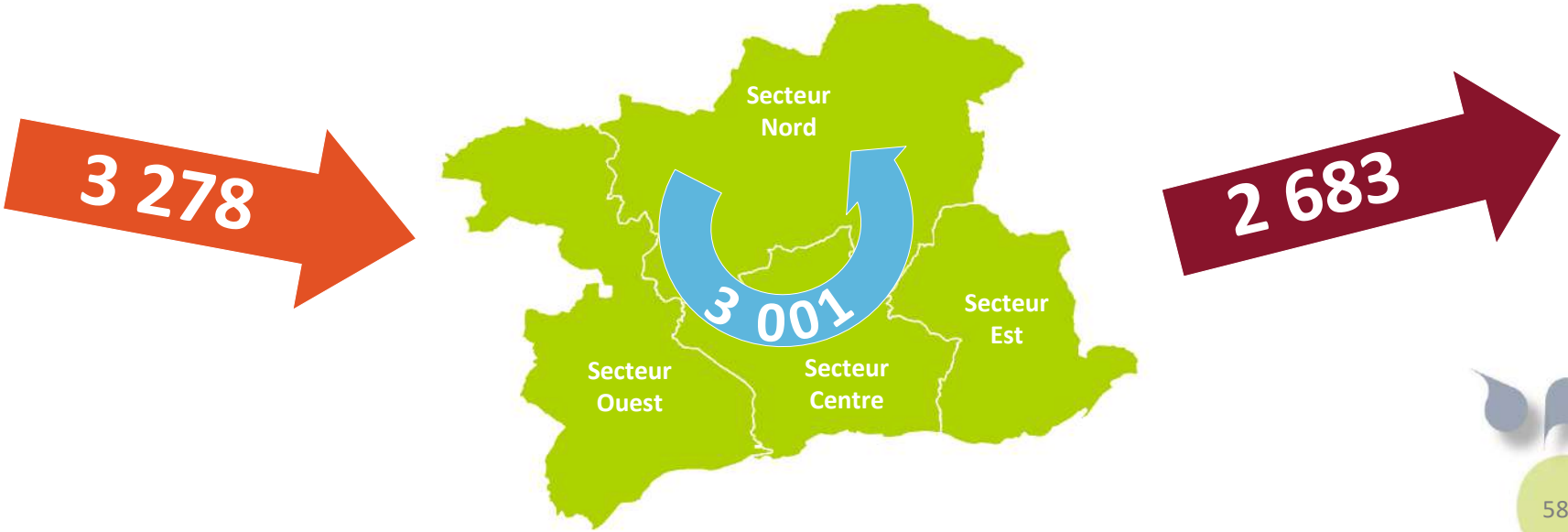
La COMPA est un territoire attractif, avec un solde migratoire positif : +595 habitants en 2017.

- Le secteur Ouest est particulièrement attractif ; avec un volume d'entrants excédant très largement le volume de sortants, le territoire a gagné plus de 350 habitants provenant de l'extérieur de la COMPA. Cela est notamment du à la commune de Ligné (solde de +211 habitants).
- Les secteurs de l'Est et du centre sont également bénéficiaires vis-à-vis de l'extérieur de la COMPA, mais dans une moindre mesure. Pourtant, la commune d'Ancenis-Saint-Géréon est très largement bénéficiaire (solde de +192 habitants)
- Le secteur Nord est le seul qui perd des habitants vis-à-vis de l'extérieur de la COMPA, avec un solde très légèrement déficitaire. Cela est notamment du à la commune de Loireauxence (solde de -50 habitants en 2017)

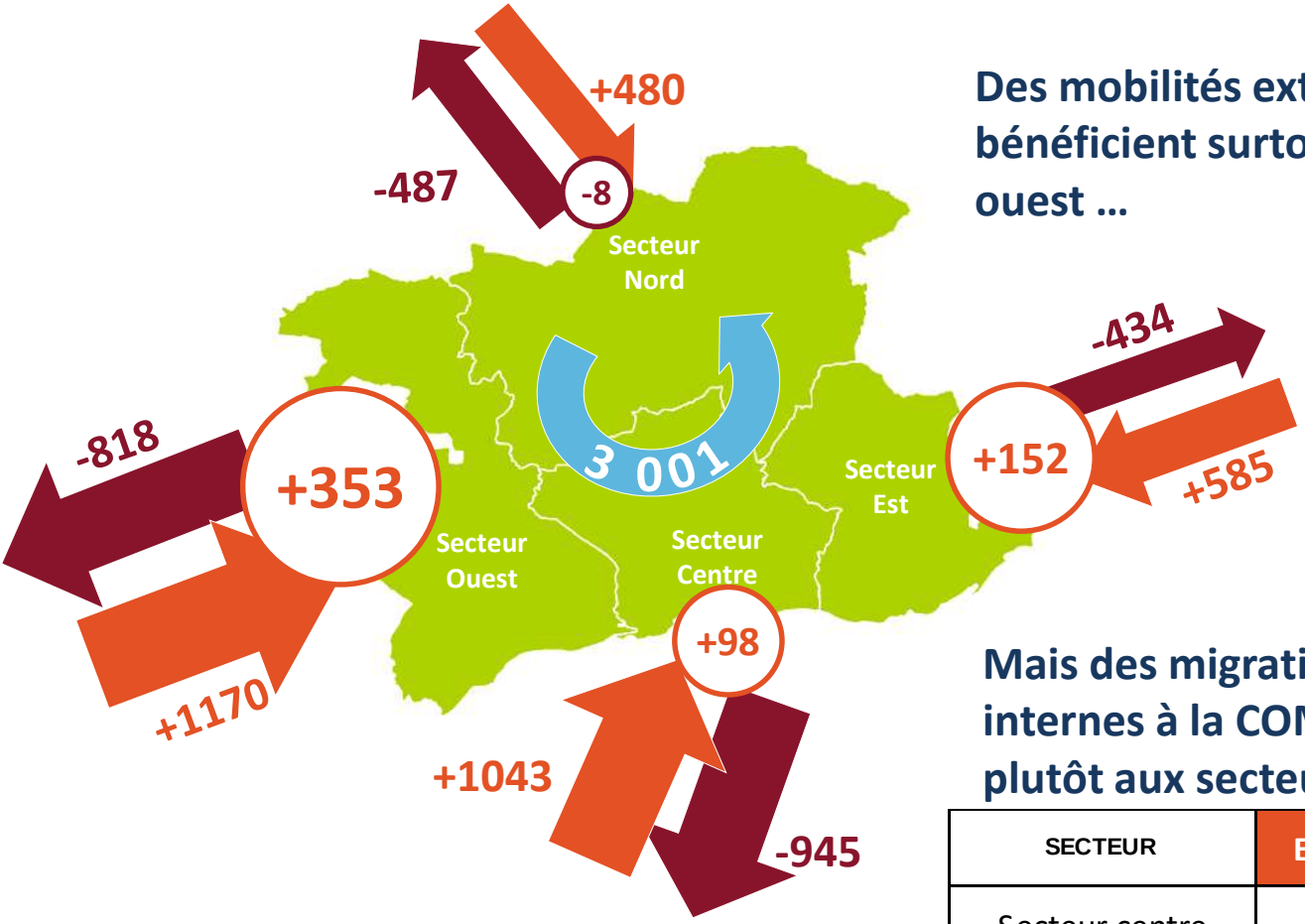
On compte 3 001 habitants qui ont déménagé au sein de la COMPA (dans la même commune ou dans une autre commune de l'intercommunalité).

Migrations résidentielles externes par secteur géographique de la COMPA
(Source : INSEE 2017)





Des mobilités externes qui bénéficient surtout au secteur ouest, mais des migrations internes qui bénéficient à l'Est et au Nord



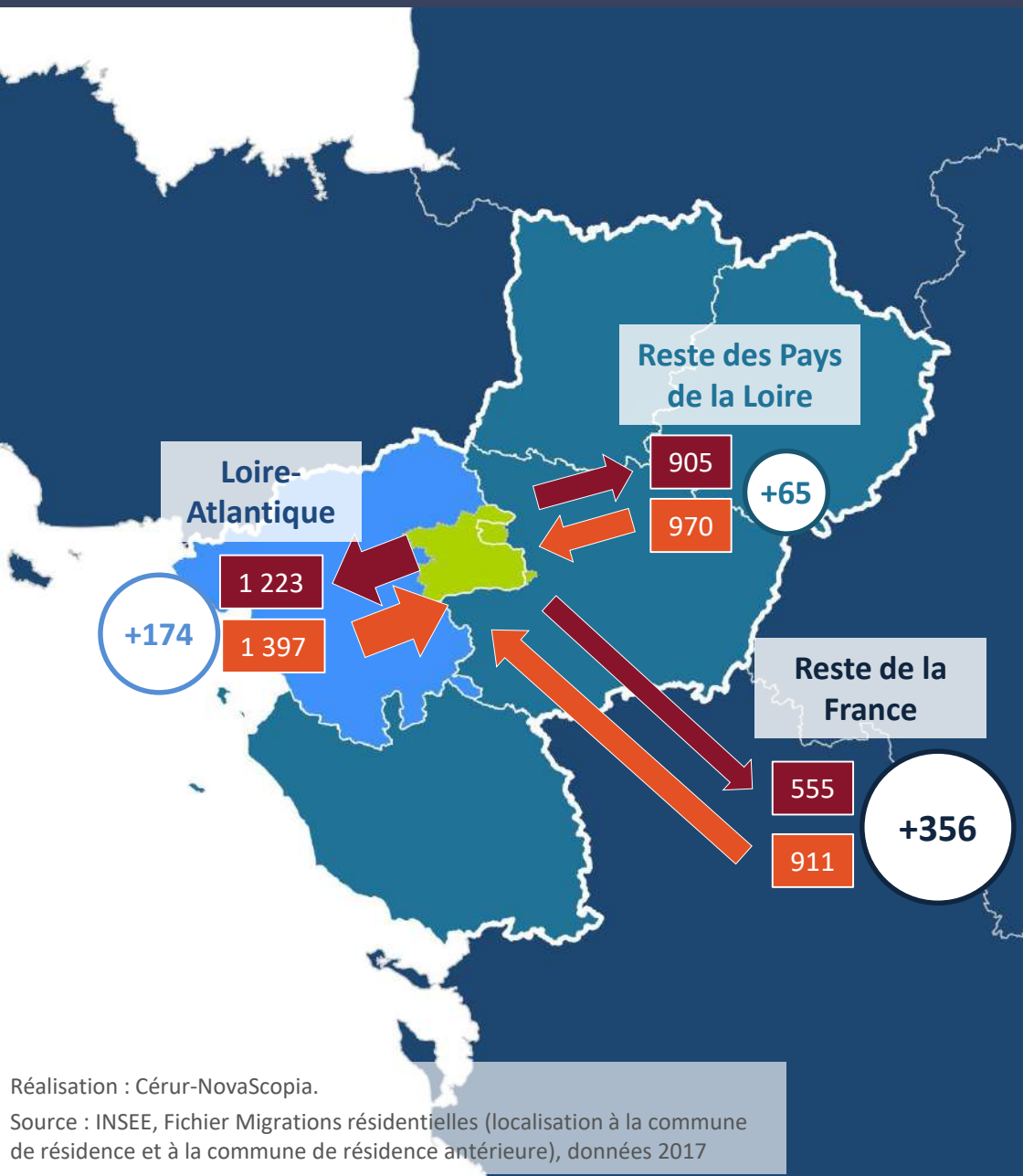
Des mobilités externes qui bénéficient surtout au secteur ouest …

Mais des migrations résidentielles internes à la COMPA qui bénéficient plutôt aux secteurs Est et Nord

SECTEUR	Entrants	Sortants	Solde
Secteur centre	459	592	-132
Secteur est	165	49	116
Secteur nord	228	174	55
Secteur ouest	310	349	-39

5.1 Les mobilités résidentielles externes

Un territoire qui attire plus d'habitants qu'il n'en perd



Flux	Nombre d'arrivants	Nombre de sortants	Solde
Reste du 44 (hors COMPA)	1397	1223	+ 174
Reste de la Région (hors 44)	970	905	+ 65
Reste de la France	911	555	+ 356
Total	**3278**	**2683**	**+ 595**

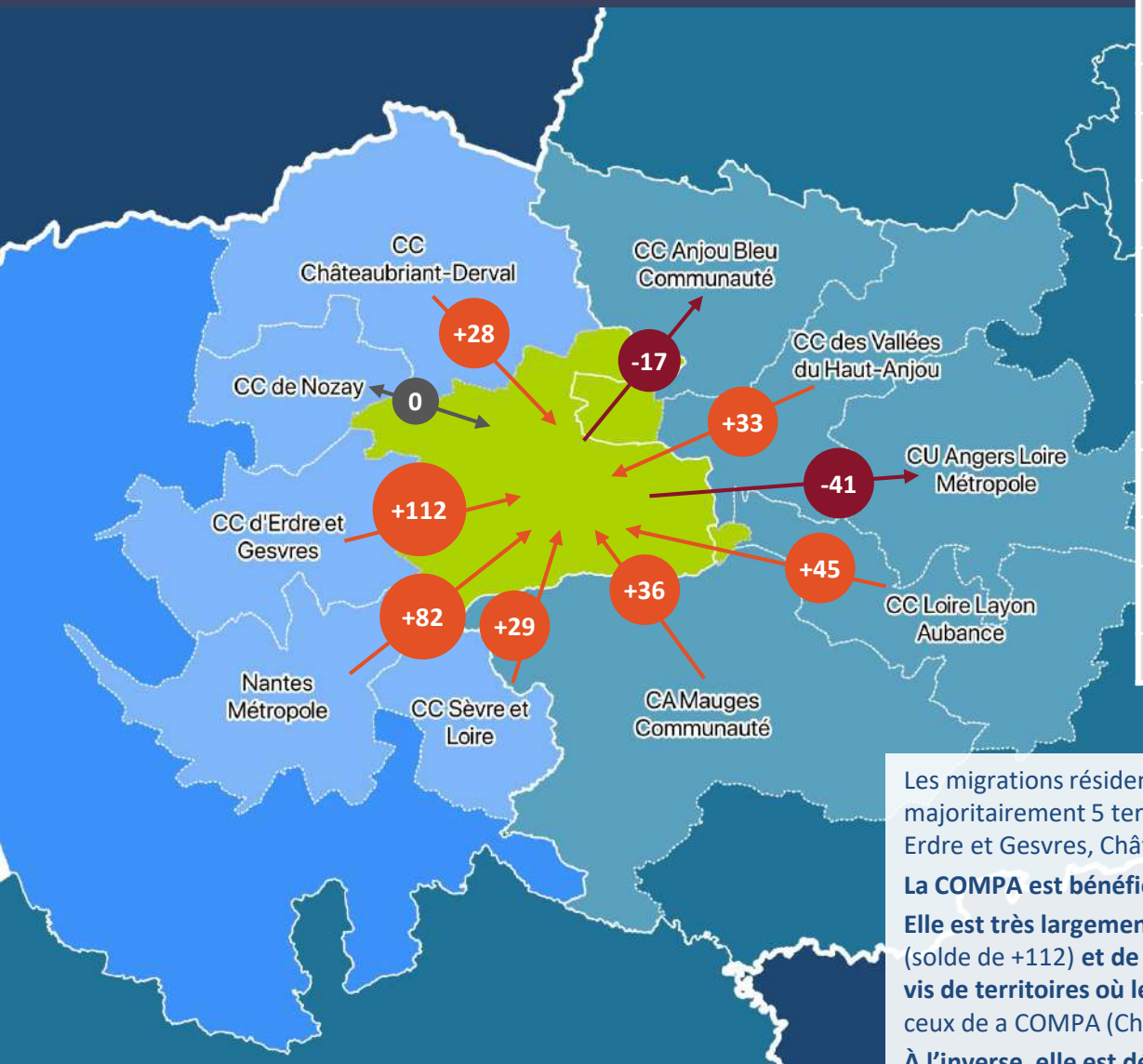
La COMPA est un territoire attractif, avec un solde migratoire positif (représentant 0,9% de sa population)

- L'attractivité se joue majoritairement à un **échelon local**, vis-à-vis du reste du département,
- Mais également vis-à-vis du reste de la région et de la France

Réalisation : Cérur-NovaScopia.

Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2017

Mobilités avec les EPCI voisins



Flux	Nombre d'arrivants	Nombre de sortants	Solde
Nantes Métropole	**694**	**-612**	82
CA Mauges Communauté	**392**	**-357**	36
CC d'Erdre et Gesvres	**291**	**-179**	**112**
CC Châteaubriant-Derval	161	-134	28
CU Angers Loire Métropole	144	-185	-41
CC Anjou Bleu Communauté	81	-98	-17
CC des Vallées du Haut-Anjou	74	-41	33
CC Sèvre et Loire	69	-40	29
CC Loire Layon Aubance	65	-20	45
CC de Nozay	25	-25	0

Les migrations résidentielles avec les EPCI voisins concernent majoritairement 5 territoires : Nantes Métropole, Mauges Communauté, Erdre et Gesvres, Châteaubriant-Derval et Angers Loire Métropole.

La COMPA est bénéficiaire vis-à-vis de la majorité des EPCI voisins.

Elle est très largement bénéficiaire vis-à-vis de la CC d'Erdre et Gesvres (solde de +112) **et de Nantes Métropole** (solde de +82), **mais aussi vis-à-vis de territoires où les prix immobiliers sont en moyenne inférieurs** à ceux de a COMPA (Chateaubriant – Derval, Mauges, …).

À l'inverse, elle est déficitaire auprès de deux EPCI : la CU Angers Loire Métropole et la CC Anjou Bleu Communauté.

Réalisation : Cérur-NovaScopia.

Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2017

Mobilités avec Nantes Métropole

Arrivent :

- Des **couples sans enfants** (36%)
- Des **familles monoparentales** (21%)
- Des **plus de 55 ans** (13%)
- Des **retraités** (10%)
- Des **employés** (24%) et des **professions intermédiaires** (19%)

Dans les communes de

- Ancenis-Saint-Géréon (21%)
- Le Cellier (20%)
- Ligné (14%)

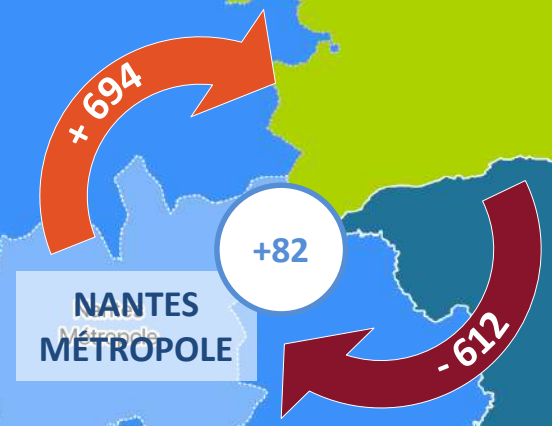
Pour être

- **Propriétaires** d'une **maison** (36%)
- **Locataires** d'une **maison** dans le parc privé (34%)

Les migrations résidentielles entre la COMPA et Nantes Métropole représentent la moitié des migrations résidentielles avec le reste du Département. Ainsi,

- 21% des entrants viennent de Nantes Métropole
- 23% des sortants vont vers Nantes Métropole

Le solde est au final bénéficiaire pour la COMPA, qui a gagné 82 habitants de Nantes Métropole en 2017.



Partent :

- Des **personnes seules** (23%)
- Des **ménages complexes*** (14%)
- Des **15-19 ans** (18%) -> (études ?)
- Des **cadres** (11%)
- Des **personnes sans activité professionnelle** (37%)

Depuis les communes de

- Ancenis-Saint-Géréon (23%)
- Le Cellier (14%)
- Mésanger (11%)

Pour :

- Être **locataires d'un appartement dans le parc privé** (42%)
- Être **locataires ou sous-locataires d'un logement meublé** (12%)

Définition de l'INSEE :
Pour les enquêtes auprès des ménages, un **ménage complexe** se définit par rapport aux autres types de ménages.
Il s'agit d'un ménage qui n'est pas :

- une personne seule dans le ménage ;
- une famille monoparentale ;
- un couple sans enfants ;
- un couple avec au moins un enfant.

Mobilités avec la CC d'Erdre-et-Gesvres

Les migrations résidentielles entre la COMPA et la CC d'Erdre et Gesvre sont très largement bénéficiaires en faveur de la COMPA. Ainsi,

- 9% des entrants viennent de la CC d'Erdre et Gesvres
- 7% des sortants vont vers la CC d'Erdre et Gesvres

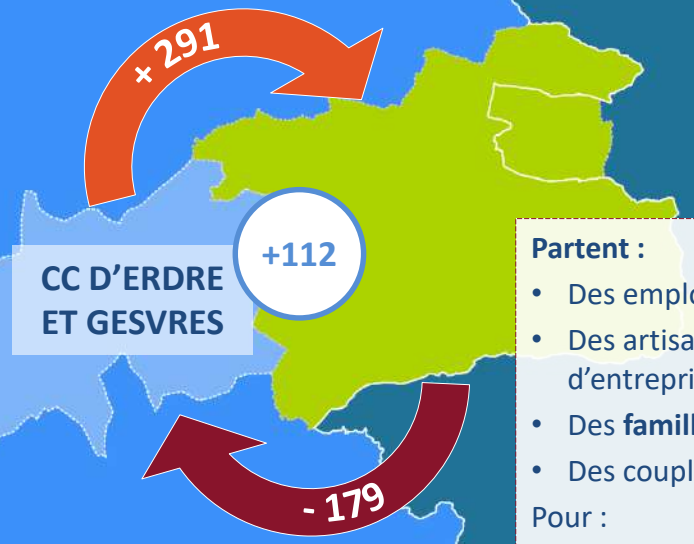
Deux profils d'arrivants :

1. Les jeunes familles de propriétaires

- Des jeunes ménages (45% ont entre 20 et 40 ans)
- Des couples avec enfants (43%) et des couples sans enfants (26%)
- Des personnes sans activité professionnelle (28%)
- Des ouvriers (17%)
- Pour être **propriétaires** d'une **maison** (49%, solde de +62)
- Majoritairement dans la commune de **Ligné** (31%)

2. Les personnes âgées

- Des retraités (17%)
- Des **personnes âgées** de plus de 80 ans (10%)
- Pour habiter en **résidence pour personnes âgées** *(« Hors d'un logement ordinaire »)* (8%, solde de +19)



Partent :

- Des employés (25%)
- Des artisans, commerçants et chefs d'entreprise (solde de -10)
- Des **familles monoparentales** (solde de -19)
- Des couples avec enfants (50%)

Pour :

- Être propriétaires d'une maison (45%)
- Être **locataires d'une maison dans le parc social** (8%, Solde de -14)

Mobilités externes

Mobilités avec Mauges Communauté

Mauges Communauté est l'intercommunalité de Maine-et-Loire avec laquelle la COMPA a le plus d'interactions en termes de migrations résidentielles.

- 12% des entrants viennent de Mauges Communauté
- 13% des sortants vont vers Mauges Communauté

Pour autant, le solde est bénéficiaire pour la COMPA, qui a gagné 36 habitants de Mauges Communauté en 2017.

Arrivent :

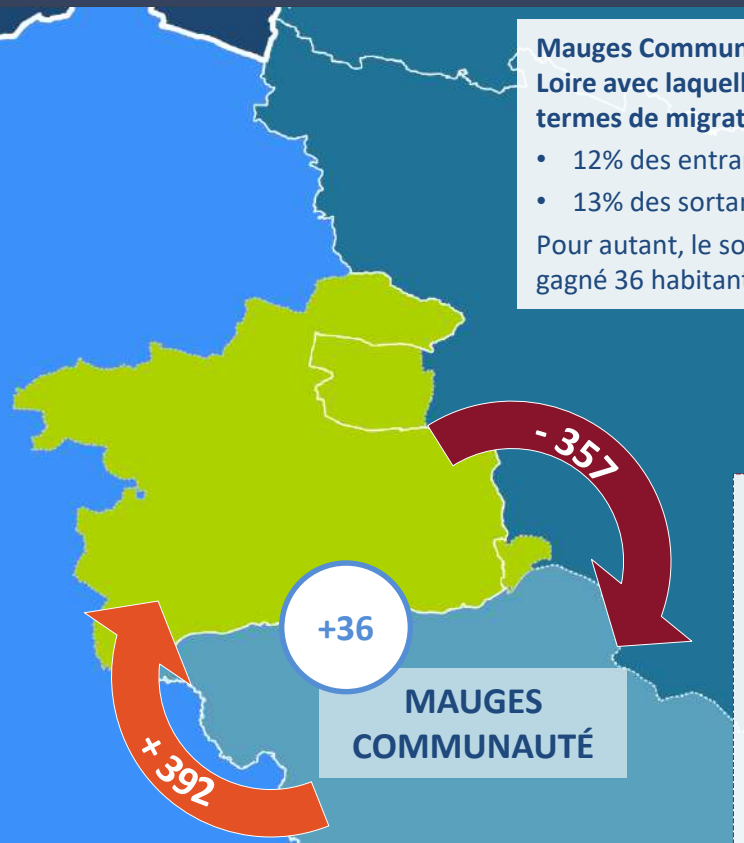
- Des **couples avec enfants (48%)**
- Des personnes seules (23%)
- Des personnes sans activité professionnelle (30%)
- Des employés (20%)

Dans les communes de

- Ancenis-Saint-Géréon (24%)
- Loireauxence (19%)
- Mésanger (10%)

Pour être

- **Locataires** d'une **maison** dans le parc privé (42%)
- Locataires d'un **appartement dans le parc social** (11%) et dans le parc privé (10%)



Partent :

- Des personnes âgées de plus de 65 ans (10%)
- Des retraités (13%)
- Des couples sans enfants (23%)
- Des familles monoparentales (20%)
- Des cadres (10%)

Depuis les communes de

- Ancenis-Saint-Géréon (28%)
- Loireauxence (24%)
- Mouzeil (14%)

Pour être

- **Propriétaires d'une maison (40%)**

Mobilités avec le reste du Département hors COMPA

La majorité des migrations résidentielles de la COMPA sont effectuées avec le reste du Département

- 43% des entrants viennent du reste de la Loire-Atlantique
- 46% des sortants vont vers la Loire-Atlantique

Arrivent :

- Des **couples avec enfants** (34%)
- Des **couples sans enfants** (29%)

Pour

- Être **propriétaires** d'une **maison** (42%)
- Être **locataires** d'une **maison** (29%)

Partent :

- Des couples avec enfants (29%)
- Des **personnes seules** (25%)

Pour : être **locataires d'un appartement dans le parc privé**

Mobilités avec le reste de la Région hors Loire-Atlantique

La majorité des migrations résidentielles de la COMPA sont effectuées avec le reste du Département

- 43% des entrants viennent du reste de la Loire-Atlantique
- 46% des sortants vont vers la Loire-Atlantique

Zoom sur Angers Loire Métropole :

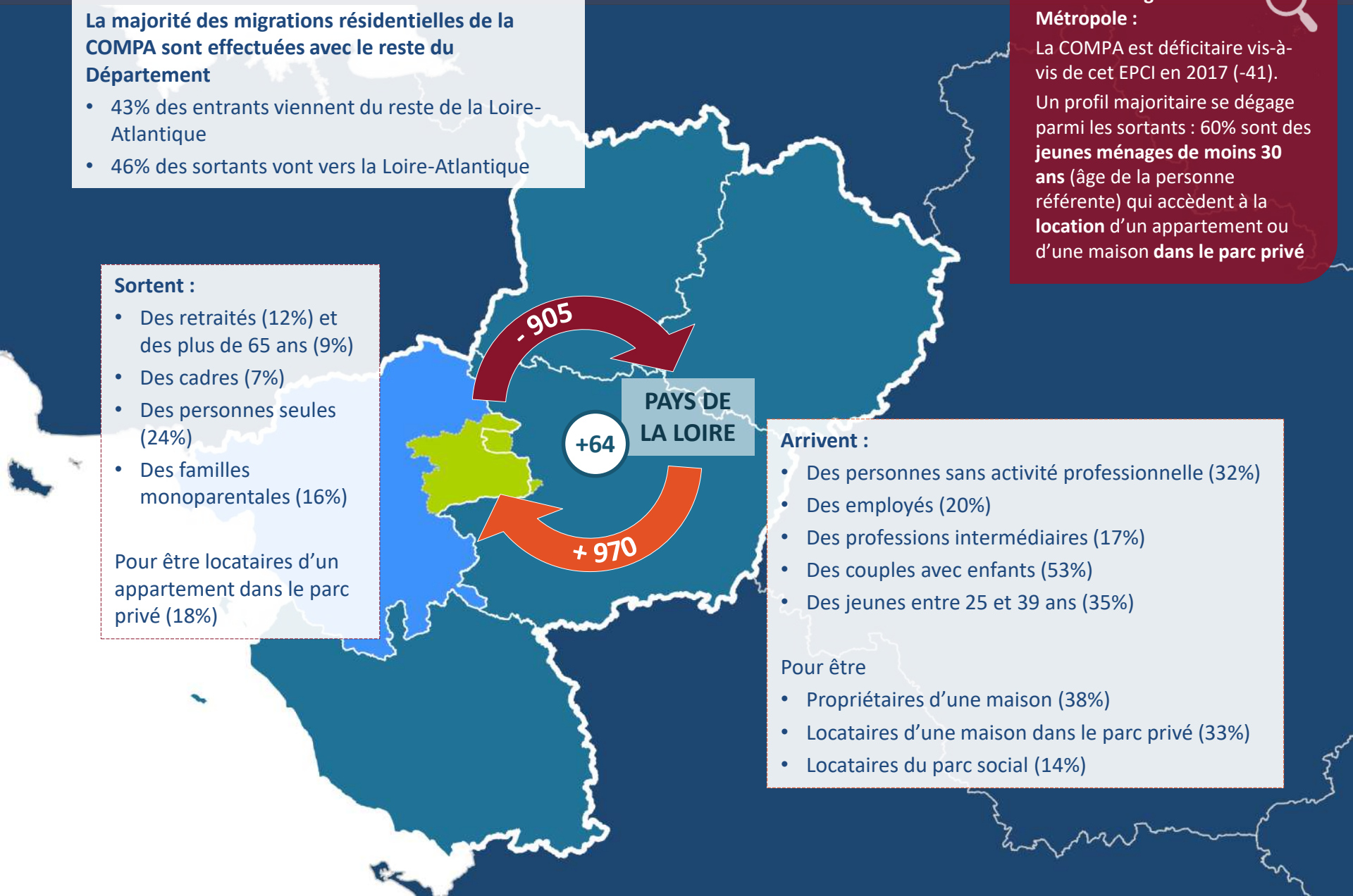
La COMPA est déficitaire vis-à-vis de cet EPCI en 2017 (-41).

Un profil majoritaire se dégage parmi les sortants : 60% sont des **jeunes ménages de moins 30 ans** (âge de la personne référente) qui accèdent à la **location** d'un appartement ou d'une maison **dans le parc privé**

Sortent :

- Des retraités (12%) et des plus de 65 ans (9%)
- Des cadres (7%)
- Des personnes seules (24%)
- Des familles monoparentales (16%)

Pour être locataires d'un appartement dans le parc privé (18%)



Arrivent :

- Des personnes sans activité professionnelle (32%)
- Des employés (20%)
- Des professions intermédiaires (17%)
- Des couples avec enfants (53%)
- Des jeunes entre 25 et 39 ans (35%)

Pour être

- Propriétaires d'une maison (38%)
- Locataires d'une maison dans le parc privé (33%)
- Locataires du parc social (14%)

Mobilités avec le reste de la France hors Pays de la Loire

La COMPA est très largement bénéficiaires vis-à-vis du reste de la France (hors Pays de la Loire)

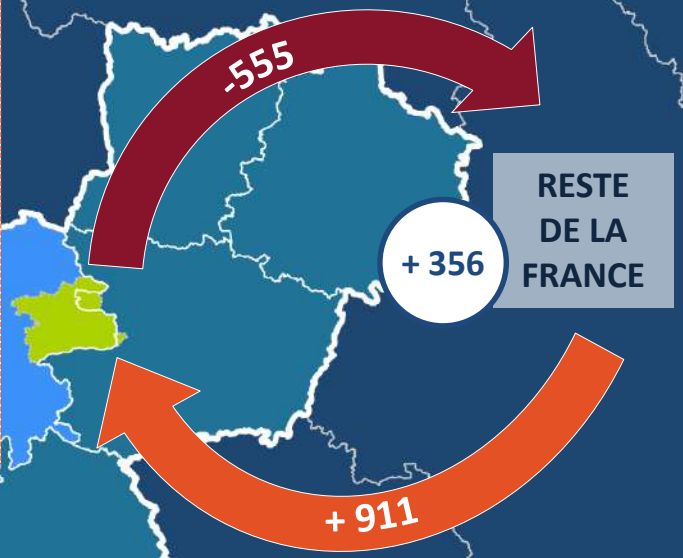
- 28% des entrants viennent du reste de la France
- 21% des sortants sortent de la région Pays de la Loire

Arrivent :

- **Des couples avec enfants (50%)**
- Des **jeunes ménages** de 25 à 40 ans (32%)
- Des ouvriers (18%)
- Des cadres (14%)

Pour être

- **Locataires d'une maison** dans le parc privé (41%)
- **Propriétaires d'une maison** (33%)



Sortent :

- Des jeunes entre 15 et 25 ans (32%)
- Des personnes seules (23%)
- Des couples sans enfants (21%)
- Des professions intermédiaires (22%)

Pour être

- Locataires d'un appartement dans le parc privé (20%)
- Locataires ou sous-locataires d'une logement meublé (17%)
- Logés gratuitement (11%)

Les mobilités résidentielles : les points à retenir – les flux externes

	Solde	ARRIVENT sur le Pays d'Ancenis	PARTENT du Pays d'Ancenis
Reste de la Loire-Atlantique	++	P	L
Nantes Métropole	+	P L	L
Erdre et Gesvres	+	P	P Ls
Reste des Pays de la Loire	+	P	L
Mauges Communauté	+	L	P
Angers Loire Métropole	-	L	L
Reste de la France	+++	P L	L

LÉGENDE

- Couple avec enfant(s)
- Couple sans enfant
- Personne seule
- Famille monoparentale
- Personne âgée
- Maison
- Appartement
- L Locataire du parc privé
- Ls Locataire du parc social
- P Propriétaire

Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2017

En conclusion, le Pays d'Ancenis attire principalement des jeunes ménages entre 25 et 40 ans. Ce sont pour la majeure partie des couples avec enfant(s), qui s'installent en maison, en location dans le parc privé ou en accédant à la propriété. À l'inverse, le territoire perd des jeunes retraités (65-80 ans) et des personnes seules.

N.B. Ce tableau est un résumé des mobilités détaillées dans les pages précédentes (46, 47, 48, 49, 50 et 51)

5.2 Les mobilités résidentielles internes

Les mobilités internes en 2017

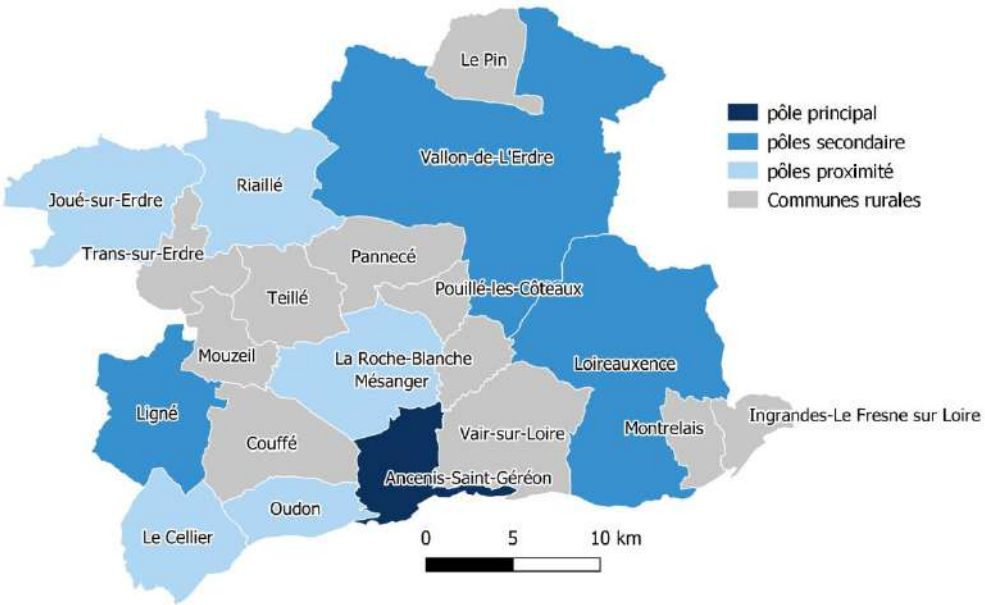
En 2017, environ 3 000 habitants de la COMPA ont déménagé au sein de la COMPA.

- 61% d'entre eux ont déménagé au sein de la même commune
- **39% ont déménagé dans une autre commune, soit 1164 habitants. Ce sont ces derniers qui sont analysés dans cette partie.**

L'analyse des flux entre les différents types de communes de l'armature territoriale permet de conclure que :

- **Les communes rurales accueillent la majorité des mobilités internes à la COMPA (389 personnes, soit 33% des arrivées)**
- **Notamment pour les mobilités hors des pôles d'équilibre secondaires (105 personnes, soit 59% des flux vers des communes rurales)**

Inversement, la majorité 467 arrivants dans les pôles d'équilibre (principal et secondaires) proviennent des communes rurales (48%).



Précautions d'analyse :

- Les volumes analysés sont relativement faibles pour certaines mobilités.
- Les communes nouvelles rassemblent les anciens pôles d'équilibre secondaires et des communes rurales

N.B. Le tableau ci-contre prend en compte les mobilités internes à chaque secteur. Toutefois, il ne prend pas en compte les mobilités internes aux communes.

Volume d'habitants par type de commune de provenance selon le type de commune d'arrivée. (Réalisation : Cérur-NovaScopia. Source : INSEE 2017)

		Arrivée				
		Pôle d'équilibre principal	Pôles d'équilibre secondaires	Pôles de proximité	Communes rurales	Total général
Départ	Pôle d'équilibre principal	/	55	70	79	**204**
	Pôles d'équilibre secondaires	14	20	40	105	**179**
	Pôles de proximité	119	35	118	91	**363**
	Communes rurales	122	101	81	114	**417**
	Total général	**256**	**211**	**308**	**389**	**1164**

Les mobilités internes en 2017

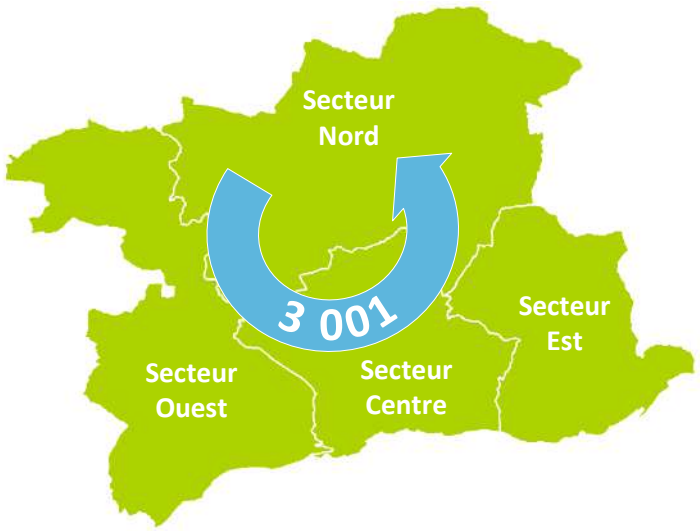
Les secteurs Centre et Ouest sont marqués par de plus fortes mobilités internes. Pour chacun, la majorité des habitants qui déménagent au sein de la COMPA et arrivent dans ce secteur y habitaient déjà auparavant.

Les secteurs Est et Nord connaissent proportionnellement plus de mobilités avec le secteur centre :

- 48% des arrivées sur le secteur Nord de ménages issus de la COMPA proviennent du secteur Centre
- 59% des mobilités internes à la COMPA en provenance du secteur Est ont comme secteur de destination le Centre

La majorité des mobilités entre secteurs se fait avec le secteur Centre. On remarque notamment **peu de mobilités entre le secteur Est et les secteurs Ouest et Nord**.

Ce phénomène traduit le rôle de **porte d'entrée sur le territoire que joue la ville-centre. Si Ancenis-Saint-Géréon est la commune de prédilection des entrants sur le territoire, on observe toutefois une « diffusion » des habitants du Centre vers le Nord et l'Est.**



N.B. Les tableaux ci-contre prennent en compte les mobilités internes à chaque secteur. Toutefois, ils ne prennent pas en compte les mobilités internes aux communes.

Répartition par secteur d'arrivée selon le secteur de départ en 2017

Réalisation : Cérur-NovaScopia. Source : INSEE 2017

		Arrivée				
		Secteur centre	Secteur est	Secteur nord	Secteur ouest	Total général
Départ	Secteur centre	46%	19%	18%	17%	100%
	Secteur est	59%	20%	21%	0%	100%
	Secteur nord	31%	17%	40%	12%	100%
	Secteur ouest	30%	4%	11%	54%	100%
	Total général	39%	14%	20%	27%	100%

Répartition par secteur de provenance selon le secteur d'arrivée en 2017

Réalisation : Cérur-NovaScopia. Source : INSEE 2017

		Arrivée				
		Secteur centre	Secteur est	Secteur nord	Secteur ouest	Total général
Départ	Secteur centre	59%	67%	48%	32%	51%
	Secteur est	6%	6%	4%	0%	4%
	Secteur nord	12%	18%	31%	6%	15%
	Secteur ouest	23%	9%	17%	61%	30%
	Total général	100%	100%	100%	100%	100%

Mobilités avec le secteur centre : des flux importants en volumes (459 entrants et 592 sortants) et un solde négatif de 132 personnes

La majorité des déménagements des ménages du secteur centre se font **au sein de ce secteur (46%).** Les ménages qui quittent le secteur centre vont de manière égale à l'Ouest, au Nord, et à l'Est.

Néanmoins, le secteur centre est largement déficitaire vis-à-vis des secteurs nord et est, alors que les entrées et les sorties s'équilibrent avec le secteur ouest.

La majorité des sortants quittent le secteur centre pour habiter en individuel. Les entrants comme les sortants sont globalement jeunes et habitent en individuel au terme de leur mobilité. De manière générale, ils quittent le secteur centre pour accéder à la propriété.

Arrivent :
- Des ouvriers (46%)
- Des couples de jeunes (74% ont moins de 40 ans)

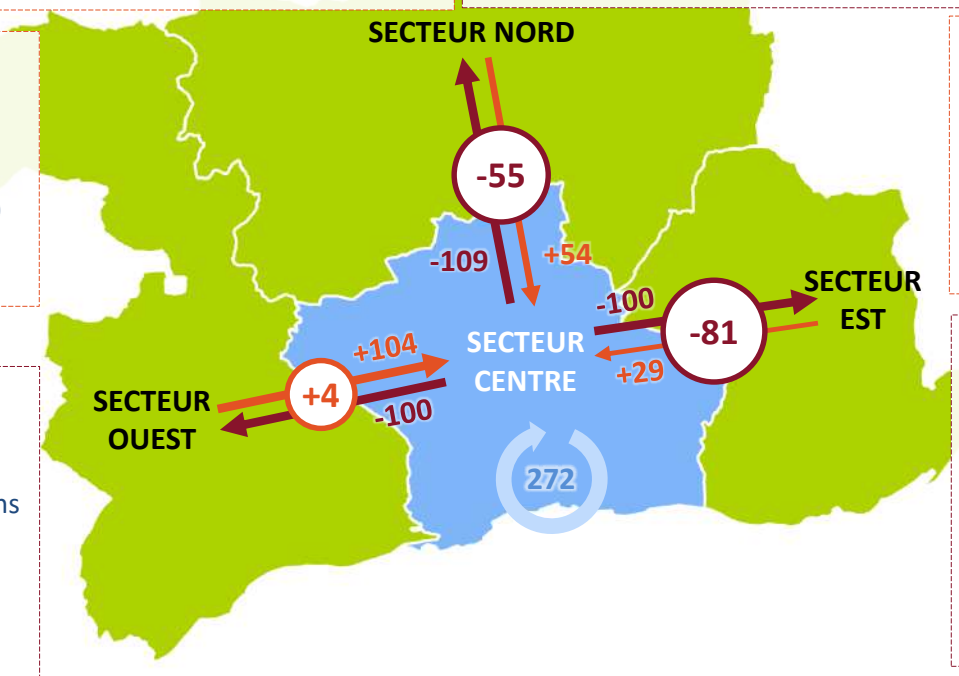
Pour être
- propriétaire d'une maison (46%)

Sortent :
- Un profil identique : couples de jeunes

Pour
- habiter en maison, en location (59%) ou propriétaire (36%)

Arrivent :
- Des couples sans enfants (43%)
- Entre 20 et 25 ans (38%)

Pour être
- locataires d'une maison (39%) ou d'un appartement (24%) dans le parc privé



Arrivent :
- Des personnes seules (34%)
- Entre 20 et 40 ans (68%)
- Ouvriers (51%)

Pour
- être locataire d'une maison dans le parc privé (68%)

Sortent :
- Des couples avec enfants (60%)
- Entre 25 et 40 ans pour les adultes (34%) et moins de 15 ans pour les enfants (30%)

Pour être
- propriétaires d'une maison (76%)

Sortent :
- Des couples sans enfants (41%)
- Des couples avec enfants (23%)
- Entre 20 et 40 ans (73%)
- Employés (36%)

Pour
- être locataires d'une maison (41%) ou propriétaires d'une maison (32%)

Mobilités avec le secteur ouest : 310 entrants et 349 sortants : un solde négatif de 39 personnes

La majorité des mobilités résidentielles depuis le secteur ouest se font au sein de ce secteur (54%). Les sorties se font principalement en direction du secteur centre (30%). De même, la majeure partie des entrées proviennent du **secteur centre.**

Au global, le secteur ouest est déficitaire vis-à-vis des autres secteurs d'environ 40 habitants en 2017.

Dès lors, les volumes ne nous permettent pas d'analyser séparément les flux avec les différents secteurs.

Arrivent :

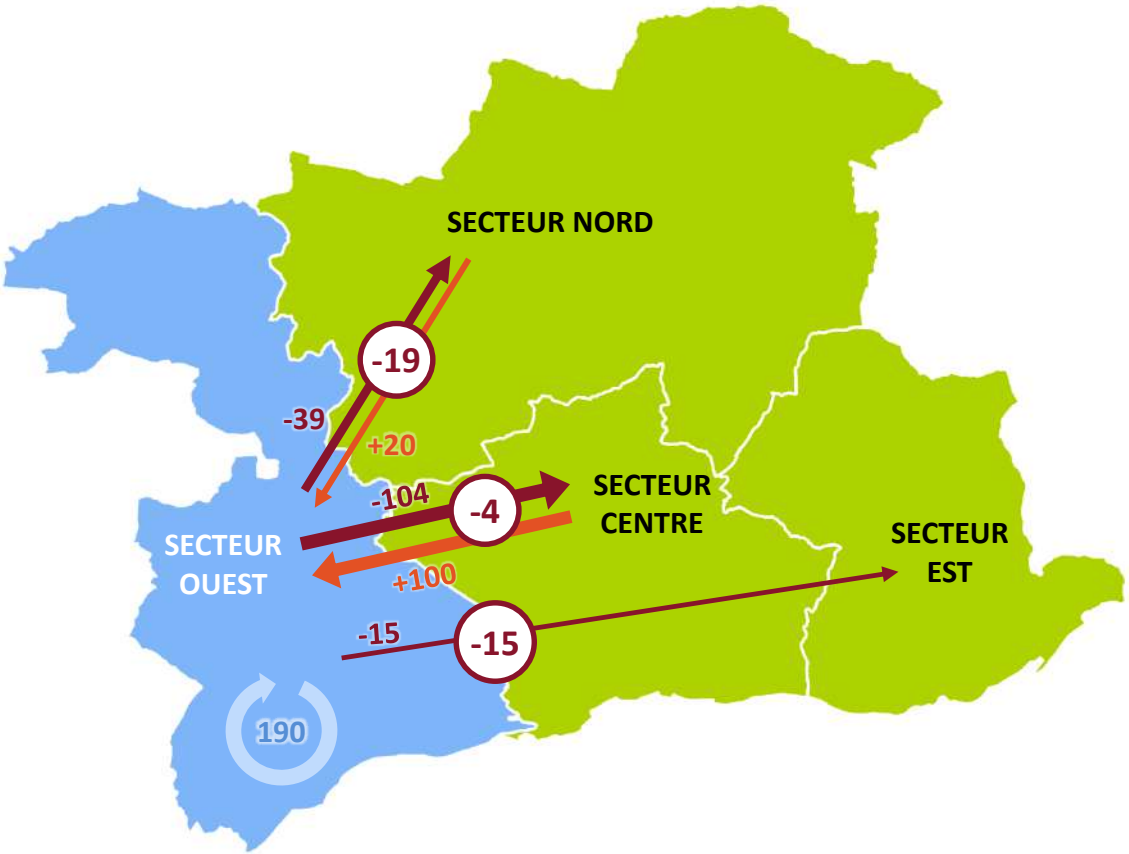
- Des couples avec enfants (50%)
- De moins de 55 ans (88%)
- Des personnes en emploi (58%) : professions intermédiaires (16%), employés (21%), ouvriers (17%)

Pour être propriétaires d'une maison (72%)

Sortent :

- Des couples sans enfants (43%)
- Entre 20 et 35 ans (50%)
- Des personnes en emploi (53%) : employés (22%) et ouvriers (19%)

Pour être locataires d'une maison (38%) ou propriétaires d'une maison (37%)



Mobilités avec le secteur est : des flux modérés en volumes : 165 entrants et 39 sortants, pour un gain net de 126 personnes

La majorité des mobilités résidentielles du secteur est se font avec le secteur centre. Ainsi, 67% des arrivants dans un nouveau logement du secteur Est issus de la COMPA (mobilités internes au secteur Est comprises) proviennent du secteur centre. Les sorties se font principalement en direction du secteur centre. Seul 10 habitants ayant déménagé au sein de la COMPA ont déménagé au sein du secteur Est.

Au global, le secteur est est **bénéficiaire** vis-à-vis des autres secteurs **d'environ 116 habitants en 2017**. Toutefois, les volumes de ménages nous permettent difficilement d'effectuer des analyses différenciées selon les secteurs d'arrivée et de départ.

Pour expliquer les faibles volumes de sortants, peut-être s'agit-il de ménages captifs du secteur Est où les niveaux de prix sont inférieurs à l'Ouest du territoire.

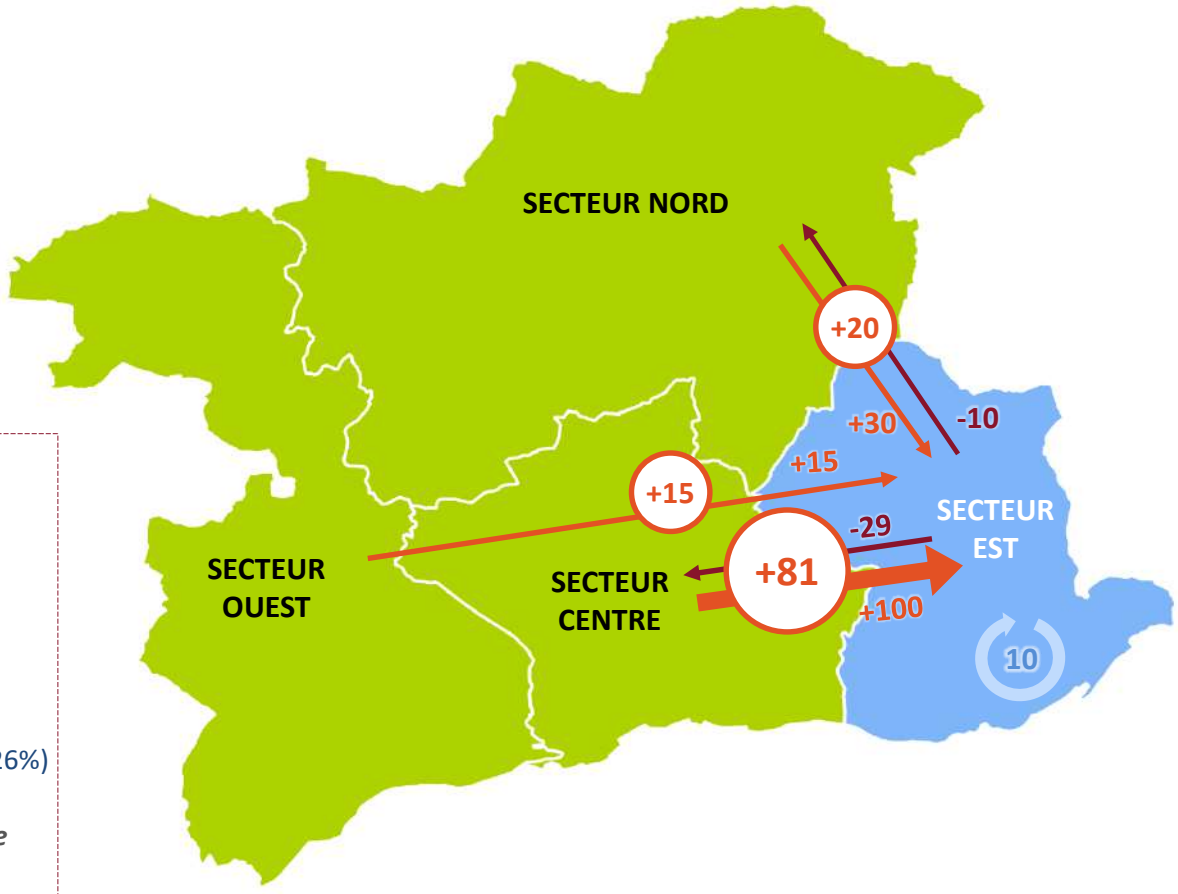
Arrivent :
- Des personnes en emploi (65%)
- Des couples sans enfant (29%)
- Des familles monoparentales (26%)
- Des personnes seules (22%)
- Des personnes de moins de 45 ans (84%)

Pour être locataires d'une maison dans le parc privé (48%)

Sortent :
- Des couples avec enfants
- Des couples sans enfants
- Des personnes seules
- Des jeunes : 64% de 20-30 ans

Pour être
- Locataires d'une maison dans le parc privé dans le secteur centre (51%)
- Propriétaires d'une maison dans le secteur nord (26%)

(N.B. : seulement 39 sortants, un volume très faible pour les analyses)



Mobilités avec le secteur nord : 228 entrants et 174 sortants, soit un solde positif de 55 personnes

La majorité des mobilités résidentielles du secteur nord se font avec le secteur centre. Ainsi, 48% des arrivants dans un nouveau logement du secteur Nord issus de la COMPA (mobilités internes au secteur Nord comprises) proviennent du secteur centre. Les sorties se font principalement vers le secteur centre, puis le secteur Est, puis le secteur Ouest.

70 habitants ayant déménagé au sein de la COMPA ont déménagé au sein du secteur Nord, soit 40% des déménagements depuis le secteur Nord au sein de la COMPA.

Au global, le secteur est est **bénéficiaire** vis-à-vis des autres secteurs **d'environ 55 habitants en 2017**. Toutefois, les volumes de ménages nous permettent difficilement d'effectuer des analyses différenciées selon les secteurs d'arrivée et de départ.

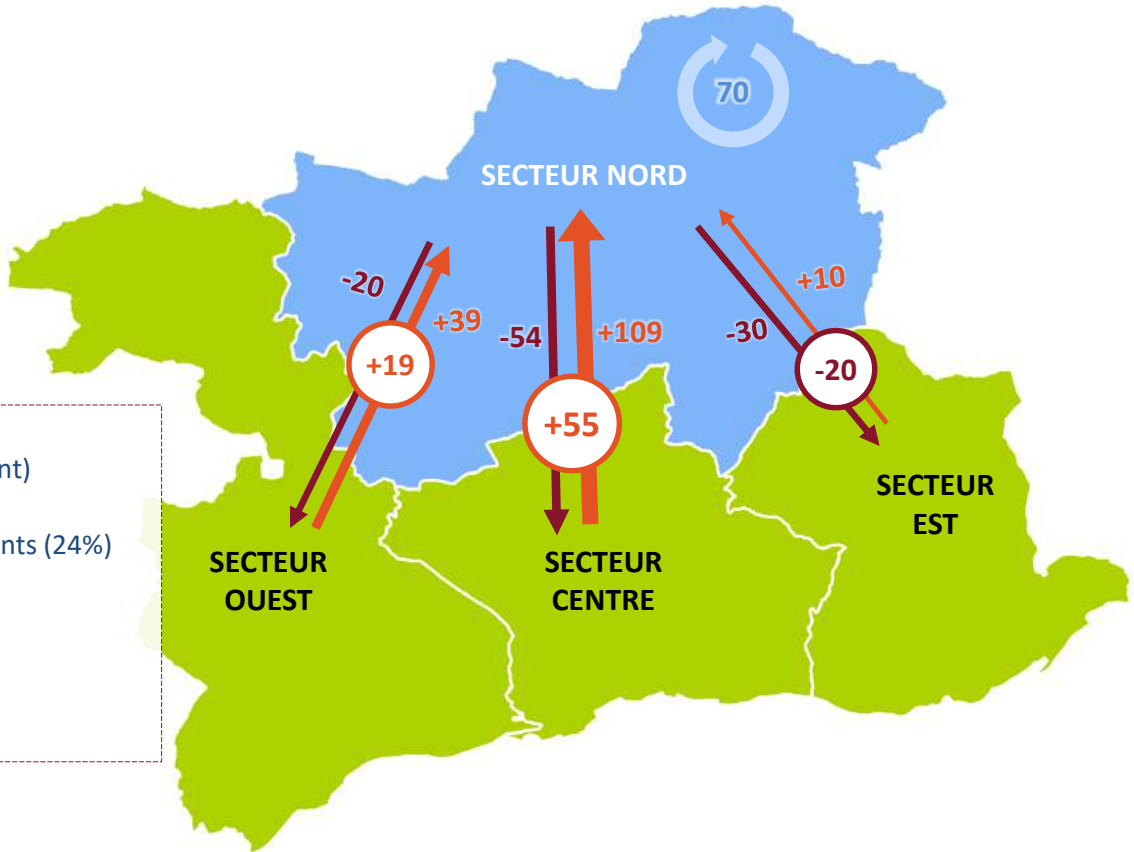
L'arrivée de couples avec enfants dans le secteur Nord pourrait s'expliquer par l'offre de terrains à bâtir et de logements individuels, caractérisés par des parcelles plus grandes et moins chères que dans les secteurs Ouest et centre.

Arrivent :
- Des jeunes ménages entre 20 et 40 ans (53%)
- Des couples avec enfants (41%)
- Des personnes en emploi (56%)

Pour être
- Propriétaires d'une maison (50%)
- Locataires d'une maison dans le parc privé (47%)

Sortent :
- Des jeunes ménages entre 20 et 40 ans (53% également)
- Des personnes seules (30%)
- Des familles monoparentales (24%) ou avec deux parents (24%)
- Des personnes en emploi (72%)

Pour être
- Locataires d'une maison dans le parc privé (39%)
- Propriétaires d'une maison (38%)



Les mobilités résidentielles : les points à retenir – les flux internes

	Solde	ARRIVENT du reste de la COMPA	PARTENT vers le reste de la COMPA
Secteur centre	- -	L P	P L
Secteur Ouest	-	P	P L
Secteur Est	++	L	L Secteur centre P Secteur Nord
Secteur Nord	+	P L	L P

LÉGENDE

- Couple avec enfant(s)
- Couple sans enfant
- Personne seule
- Famille monoparentale
- Personne âgée
- Maison
- Appartement
- L Locataire du parc privé
- Ls Locataire du parc social
- P Propriétaire

Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), données 2017

En conclusion, 1164 personnes ont changé de logement en passant d'un secteur de la COMPA à un autre. Les flux les plus importants concernant le secteur centre, où le nombre d'entrants et le nombre de sortants sont les plus importants.

Dans le jeu de ces migrations internes à la COMPA,

- Les secteurs Est et Nord sont les gagnants : ils accueillent plus d'habitants qu'ils n'en sortent vers les autres secteurs. Dans les deux secteurs, la maison est privilégiée, notamment en location pour des petits ménages (personnes seules, couples, familles monoparentales) pour le secteur est, en location ou en accession pour le secteur nord (en particulier pour des familles).
- Le secteur Ouest et, surtout, celui du Centre sont déficitaires : ils perdent en particulier des couples (et des familles pour le secteur centre) qui partent pour habiter en maison, en location ou en accession.

6 Le parc de logements

6.1 La structure du parc de logements

6.1.1 Un parc majoritairement composé de résidences principales

Un parc de logements dominé par la résidence principale

89% des logements de la COMPA sont des résidences principales

Le parc de logements de la COMPA est dominé par la résidence principale.

On constate la même tendance aux échelles départementale et régionale, mais avec une ampleur moins grande (83,8% de résidences principales pour la Loire-Atlantique, 82,7% pour les Pays-de-la-Loire). Cette différence s'explique principalement par une plus forte part de résidences secondaires et occasionnelles dans le département et la région (11% pour les deux échelles, contre 3% pour la COMPA).

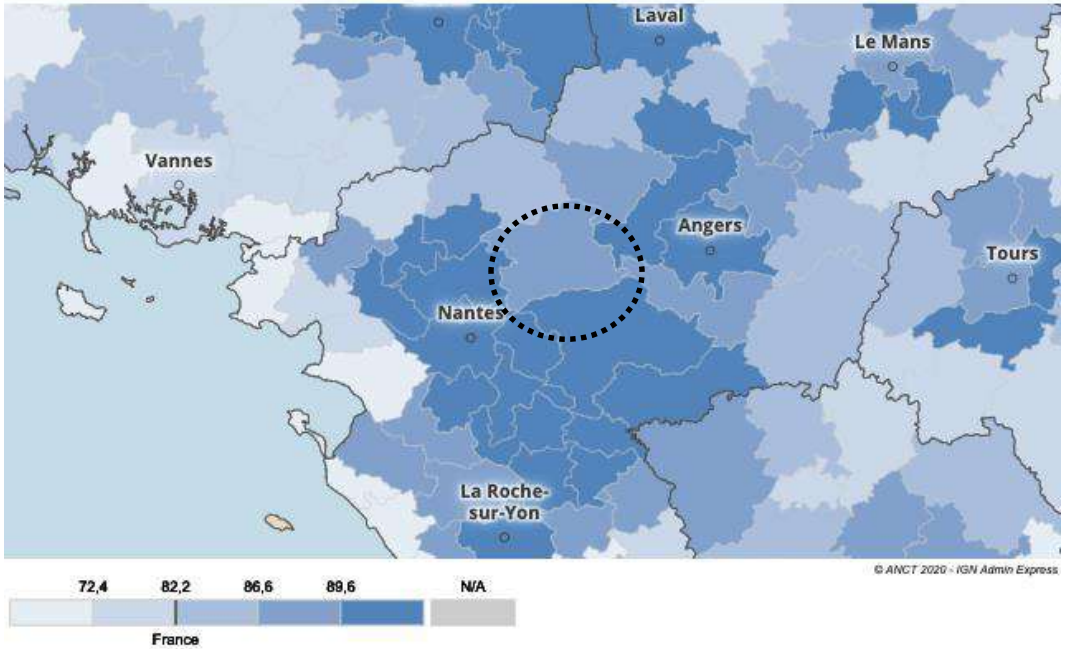
Les trois territoires de comparaison présentent quant à eux des parts de résidences secondaires semblables au Pays d'Ancenis : entre 2 et 4% en 2017.

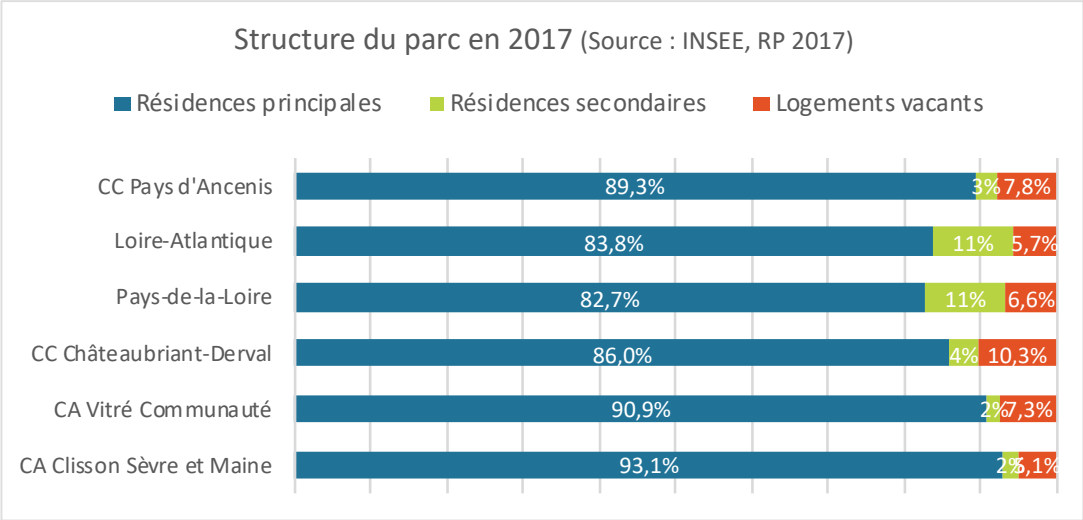
Les différences de structure du parc portent alors majoritairement sur les logements vacants :

- Plus de 10% de taux de vacance dans la CC Châteaubriant-Derval
- 5,1% pour la CA Clisson Sèvre et Maine

Finalement, la structure de parc de logements la plus similaire à la COMPA est celle de Vitré Communauté.

Part des résidences principales, 2017 (%) - Source : Insee, RP 1968-2017





Un parc de logements dominé par la résidence principale

Cette prédominance de la vocation résidentielle se retrouve sur l'ensemble des communes de la COMPA ; les taux de résidences principales varient ainsi entre 79% (Ingrandes-Le Fresne sur Loire) et 95,3% (Pouillé-les-Côteaux).

Toutefois, on observe de légères disparités selon les secteurs géographiques :

- Un poids plus fort pour le secteur centre et le secteur ouest (92,2% et 90,3%)
- Une part légèrement plus faible pour le secteur est et le secteur nord (autour de 86%). Cela s'explique notamment par des taux de vacance à 10% dans ces deux secteurs.

La résidence secondaire est peu développée sur le territoire : on compte seulement **3%** de résidences secondaires ou occasionnelles en 2017. Ce constat recouvre des réalités contrastées selon les communes. Joué-sur-Erdre (zone du lac Vioreau) et Ingrandes-Le Fresne sur Loire, qui bénéficient d'un cadre de vie et d'une architecture particulièrement qualitatifs, accueillent respectivement 5,8% et 7% de résidences secondaires.

Précaution d'analyse *: les logements recensés en « résidences secondaires » peuvent en réalité recouvrir des situations de vacance déguisée ou de personnes occupant leur résidence principale à l'année.*

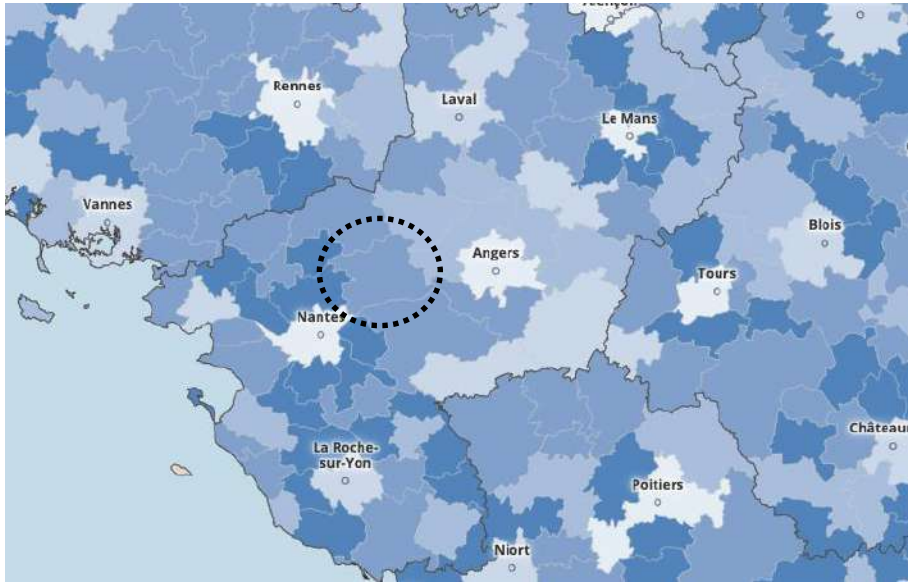
Territoire	Logements	Résidences principales		Résidences secondaires	
Ancenis-Saint-Géréon	5400	4928	91,3%	131	2,4%
Mésanger	1882	1767	93,9%	21	1,1%
Pouillé-les-Côteaux	403	384	95,3%	2	0,5%
Vair-sur-Loire	1906	1770	92,9%	44	2,3%
La Roche-Blanche	509	460	90,4%	12	2,4%
Secteur centre	***10099***	***9309***	*92,2%*	*210*	*2,1%*
Montrelais	383	337	88,1%	16	4,2%
Loireauxence	3536	3108	87,9%	122	3,4%
Ingrandes-Le Fresne sur Loire	1421	1123	79,0%	99	7,0%
Secteur est	***5340***	***4568***	*85,5%*	*237*	*4,4%*
Pannecé	571	512	89,7%	23	4,1%
Le Pin	374	302	80,7%	33	8,8%
Riaillé	1051	923	87,8%	48	4,6%
Vallons-de-l'Erdre	3218	2707	84,1%	119	3,7%
Teillé	736	682	92,6%	13	1,8%
Secteur nord	***5951***	***5126***	*86,1%*	*236*	*4,0%*
Le Cellier	1689	1533	90,8%	35	2,1%
Couffé	1039	958	92,2%	19	1,9%
Joué-sur-Erdre	1166	941	80,7%	68	5,8%
Ligné	1922	1803	93,8%	20	1,1%
Mouzeil	748	679	90,7%	9	1,2%
Oudon	1641	1488	90,7%	52	3,2%
Trans-sur-Erdre	402	371	92,3%	8	2,1%
Secteur ouest	***8606***	***7773***	***90,3%***	***212***	***2,5%***
COMPA	**29996**	**26777**	**89,3%**	**895**	**3,0%**

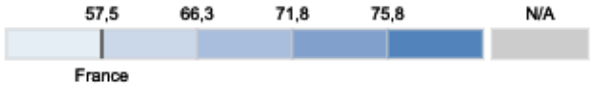
Source : INSEE, RGP 2017

Un territoire de propriétaires occupants

Part de résidences principales occupées par des propriétaires en 2017

Source : INSEE, RP 2017. Réalisation : © ANCT 2020 – IGN Admin Express



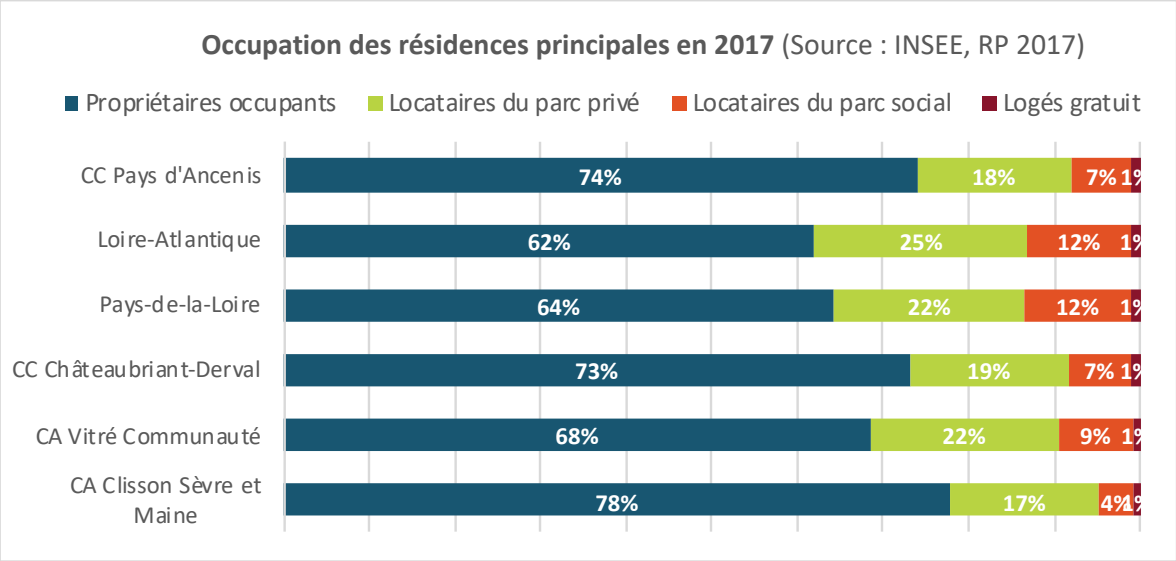


74% des résidences principales de la COMPA sont occupées par leur propriétaire

18% des résidences principales de la COMPA sont occupées par des locataires du parc privé

À l'échelle intercommunale, l'occupation des résidences principales est marquée par une part élevée de propriétaires, qui représentent près de ¾ des occupants.

Cette part est plus élevée que les moyennes départementale et régionale, tirées à la baisse par les grandes agglomérations (Nantes, Angers, Le Mans).



Une offre locative faible

De nombreuses communes sont très peu dotées en logements locatifs (privés ou sociaux).

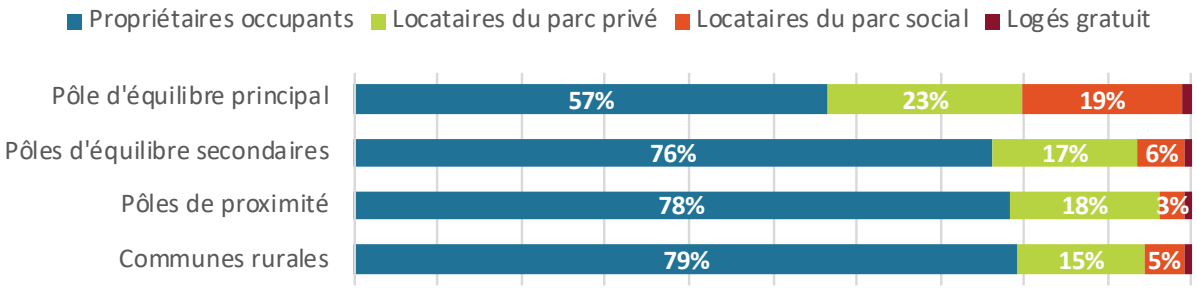
Seul Ancenis-Saint-Géréon possède une part importante de locatif, aussi bien dans le parc privé que dans le parc social.

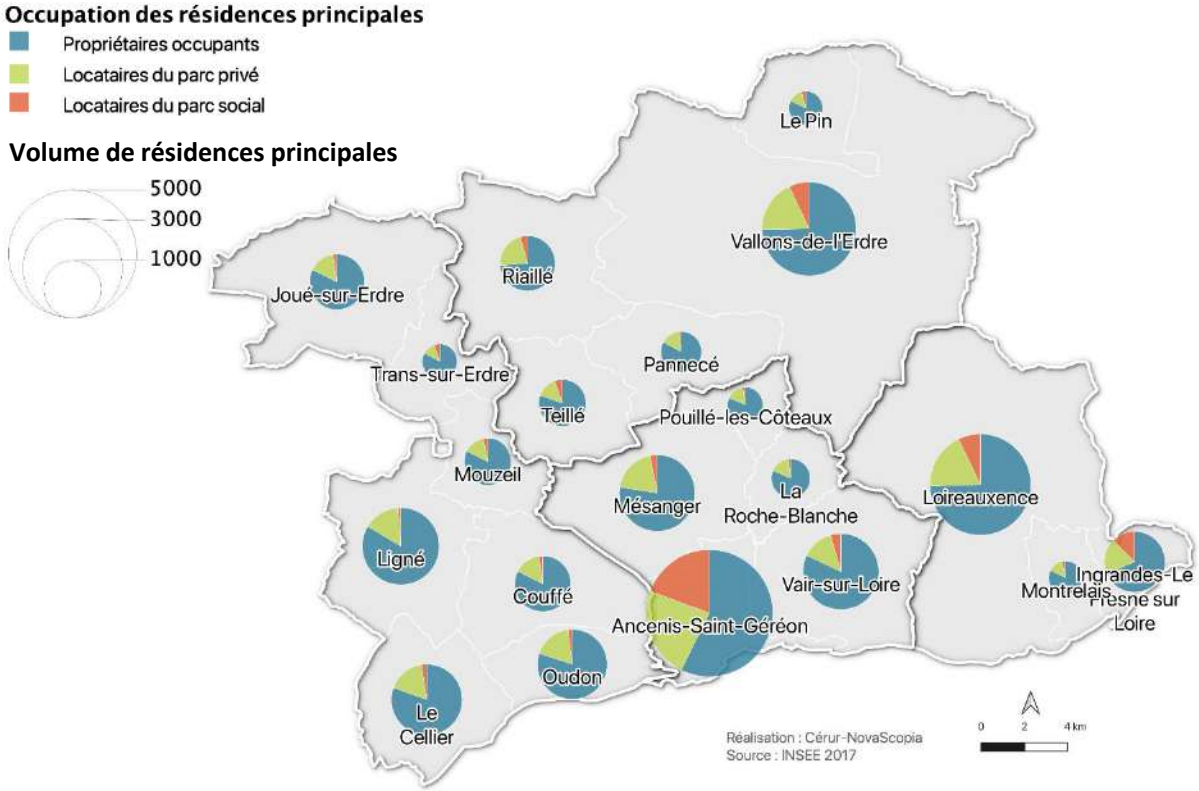
Pour autant, des besoins en locatif sont exprimés par l'ensemble des communes, sur les différents secteurs du territoire.

En effet, l'emploi local est notamment marqué par l'industrie, fortement pourvoyeuse de CDD, intérimaire, … nécessitant une offre locative.

La faiblesse de l'offre locative est un enjeu fort pour le territoire, tant en termes d'attractivité vis-à-vis des nouveaux habitants que de capacité à répondre aux besoins des habitants du territoire.

Occupation des résidences principales en 2017 (Source : INSEE, RP 2017)





6.1.2 Zoom sur le parc de logements vacants

Une problématique peu accrue à l'échelle globale mais qui tend à s'affirmer

Le taux de vacance de la COMPA se situe en-dessous de la moyenne nationale (8,2%). La problématique de la vacance semble donc moins accrue que dans d'autres territoires voisins comme Châteaubriant (10,3% de vacance à l'échelle intercommunale).

Toutefois, la COMPA est marquée par une **hausse sensible du volume de logements vacants** dans les dernières années : **2325 logements sont vacants en 2017, contre 1971 en 2012** (INSEE), soit une hausse de 18%. En moyenne, le nombre de logements vacants a augmenté de **3,4% par an** pendant cette période.

Cette hausse est plus sensible qu'aux échelles départementales et régionales :

- Loire-Atlantique : +2,6% par an en moyenne
- Pays-de-la-Loire : +2,3% par an en moyenne

Cette évolution est comparable à celle observée sur Vitré Communauté, où le volume de logements vacants a augmenté de 19% entre 2012 et 2017, soit en moyenne +3,5% an.

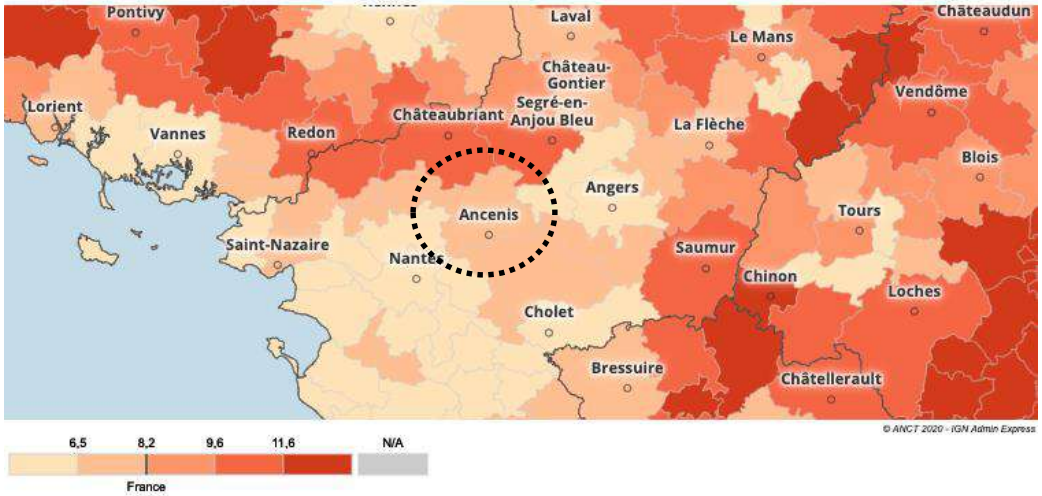
La part de logements vacants dans le total de logements de la COMPA est ainsi passée de 7,0% en 2012 à 7,8% en 2017.

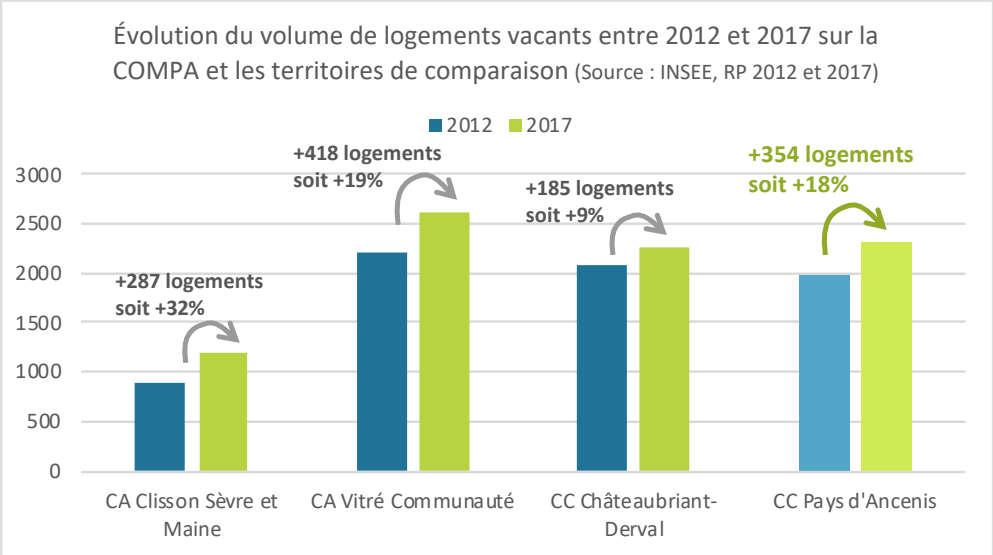
Cette hausse de la vacance n'est pas forcément une fatalité. Elle peut être **conjoncturelle**, en lien avec de fortes mutations dans le parc privé. Elle ne représente alors pas forcément un phénomène structurel induisant des problématiques de résorption de la vacance**.**

⚠ PRÉCAUTIONS D'ANALYSE

Les données de l'INSEE concernant la vacance sont à prendre avec précaution, tant les volumes réels de logements vacants peuvent être différents. Toutefois, les dynamiques d'évolution permettent de conclure sur une tendance à la hausse de la vacance, tant en volume qu'en part dans le total des logements de la COMPA.

Part des logements vacants, 2017 (%) - Source : Insee, RP 1968-2017





Un parc vacant ancien ; une vacance de longue durée

79% des logements vacants ont été construits avant 1948, soit 344 logements au total.

Ces 344 logements sont répartis sur l'ensemble du territoire, et en particulier sur :

- **Joué-sur-Erdre** (39 logements soit 11% du total)
- **Ancenis-Saint-Géréon** (37 logements soit 11% du total)
- **Loireauxence** (34 logements soit 10% du total)
- **Le Cellier** (29 logements soit 8% du total)
- **Riaillé** (29 logements soit 8% du total)
- **Vallons-de-l'Erdre** (27 logements soit 8% du total)

Peu de communes ont un parc vacant significatif construit après 1948. Les principales sont Loireauxence (20 logements) et Ancenis-Saint-Géréon (16 logements).

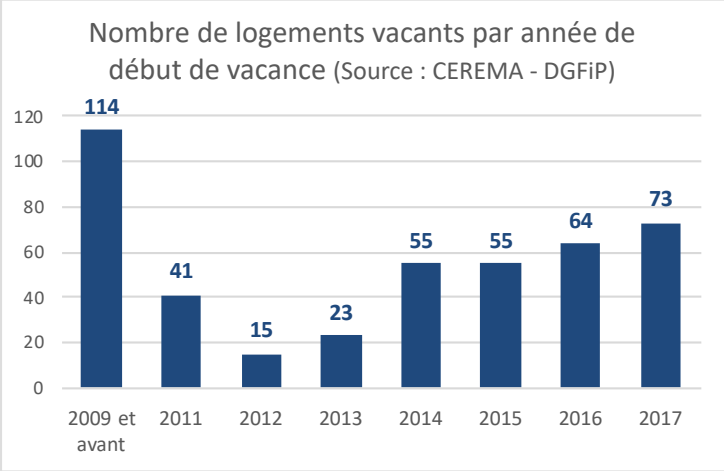
Année de construction des logements vacants (Source : CEREMA - DGFiP)

Nom de la commune	Avant 1948	De 1949 à 1974	De 1975 à 1990	Après 1990
Ancenis-Saint-Géréon	37	7	3	6
Le Cellier	29	4	0	0
Couffé	10	0	0	0
Joué-sur-Erdre	39	3	1	3
Ligné	21	0	1	1
Mésanger	13	4	3	0
Montrelais	10	0	0	1
Mouzeil	12	1	0	0
Oudon	20	3	0	1
Pannecé	11	0	0	1
Le Pin	9	0	0	0
Pouillé-les-Côteaux	3	0	0	0
Riaillé	29	4	1	2
Vair-sur-Loire	7	3	0	0
Vallons-de-l'Erdre	27	1	6	3
Teillé	12	1	1	0
Trans-sur-Erdre	5	0	0	1
Loireauxence	34	1	19	0
La Roche-Blanche	6	1	1	0
Ingrandes-Le Fresne sur Loire	10	3	1	2
Total COMPA	**344** *79% du total*	**36** *8% du total*	**37** *8% du total*	**21** *5% du total*

56% des logements vacants (soit 248 logements) sont vacants depuis plus de 5 ans. 16% le sont depuis plus de 10 ans.

Ce constat est commun à l'ensemble du territoire

L'ancienneté du parc vacant ainsi que la durée de la vacance constituent des éléments centraux de l'analyse de la vacance. Ils apportent des indications sur l'état potentiel du logement et **influencent ainsi les solutions à apporter pour résorber cette vacance** : information, aides financières ou techniques, ou renouvellement urbain.

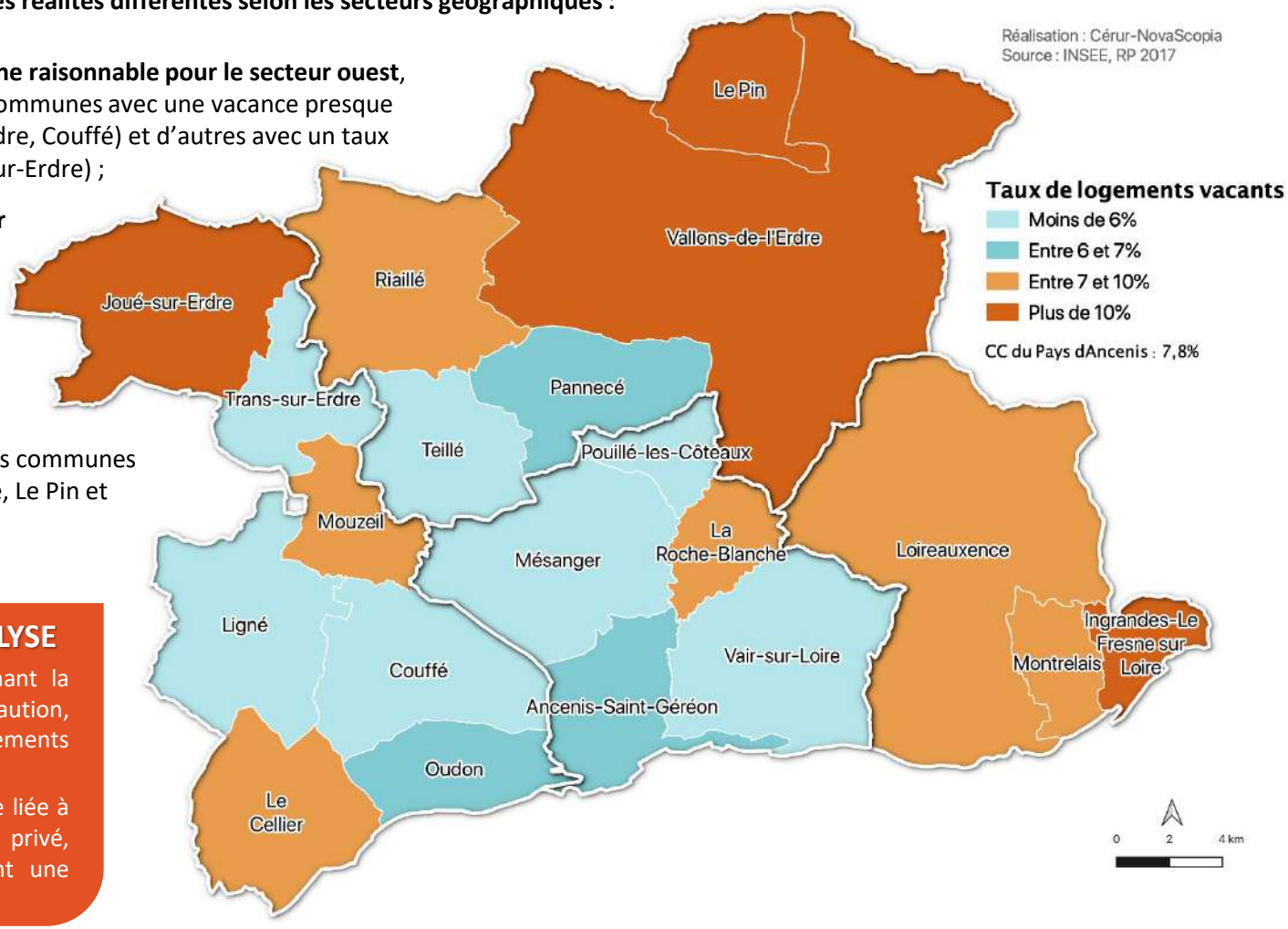


Des enjeux différenciés selon les communes

Selon les données INSEE de 2017, le volume de logements vacants sur la COMPA s'élève à 2325, soit un **taux de vacance de 7,8%**. On estime à entre 6 et 7% le taux de vacance « raisonnable », qui permet la rotation dans le parc de logements et garantit une fluidité dans les parcours résidentiels.

Toutefois, ce constat recouvre des réalités différentes selon les secteurs géographiques :

- **Un taux de vacance en moyenne raisonnable pour le secteur ouest**, avec des disparités entre des communes avec une vacance presque trop faible (Ligné, Trans-sur-Erdre, Couffé) et d'autres avec un taux particulièrement élevé (Joué-sur-Erdre) ;
- **Un taux de vacance faible pour le secteur centre**, plus particulièrement sur Pouillé-les-Côteaux, Vair-sur-Loire et Mésanger ;
- **Un taux de vacance élevé sur le secteur est et le secteur nord,** de manière aigüe dans les communes d'Ingrandes-Le Fresne sur Loire, Le Pin et Vallons-de-l'Erdre.



⚠ PRÉCAUTIONS D'ANALYSE

Les données de l'INSEE concernant la vacance sont à prendre avec précaution, tant les volumes réels de logements vacants peuvent être différents.

La hausse de la vacance peut être liée à de fortes mutations dans le parc privé, et ne représente pas forcément une vacance de longue durée.

Une vacance majoritairement en diffus, quelques lieux de concentration

Sur la carte ci-contre sont représentées les parcelles cadastrales avec un logement vacant, selon le traitement des données DGFiP du CEREMA.

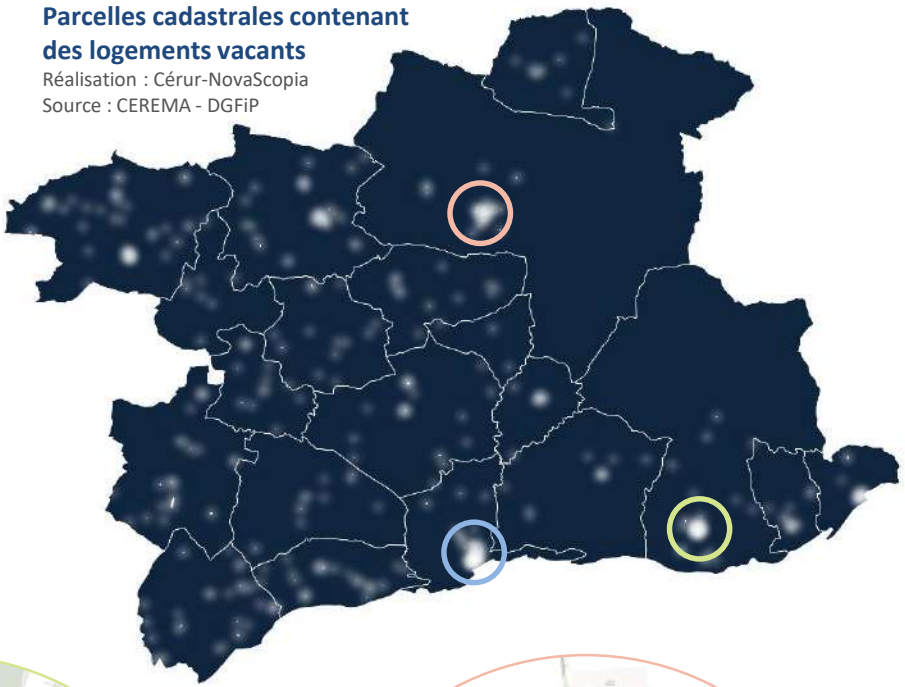
Les logements vacants sont répartis sur l'ensemble du territoire. L'étude des parcelles cadastrales concernées par un logement vacant de longue durée indique que

- **D'une part, la vacance concerne aussi bien les petits hameaux que les centres-bourgs,** comme l'indique la carte de droite
- **D'autre part, la problématique de la vacance est relativement restreinte et concerne quelques parcelles sur l'ensemble du territoire**

En dehors des logements vacants en diffus, on observe quelques concentrations de logements vacants sur les bourgs de Saint-Mars-la-Jaille, Varades et Ancenis. Ces logements de centre-bourg ou centre-ville sont des appartements mais également des logements individuels, comme le montrent les cartes ci-dessous.

Parcelles cadastrales contenant des logements vacants

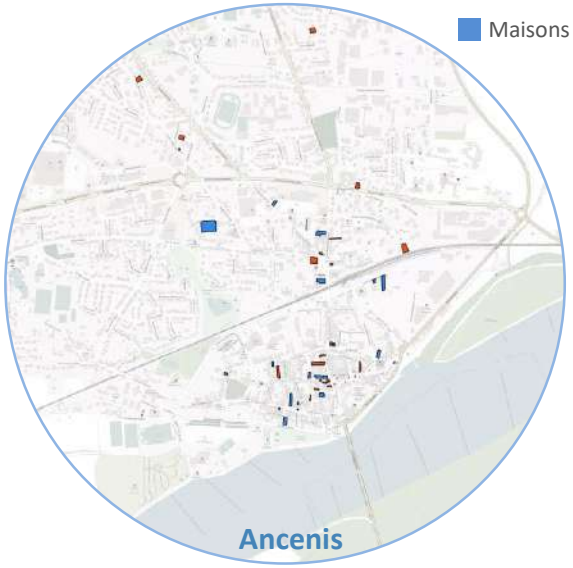
Réalisation : Cérur-NovaScopia
Source : CEREMA - DGFiP

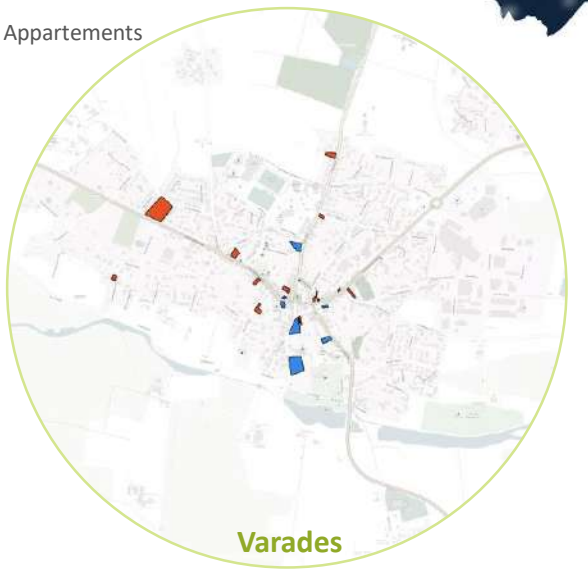


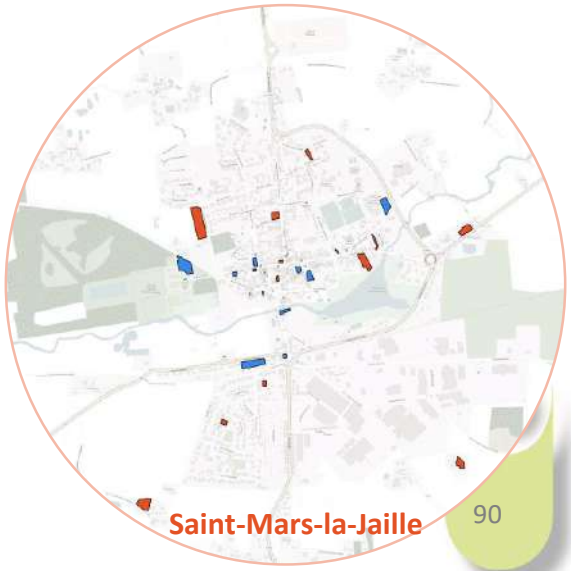
Typologie des logements vacants à la parcelle cadastrale

Réalisation : Cérur-NovaScopia. Source : CEREMA - DGFiP

Maisons Appartements







La vacance à dires d'acteurs : pas un phénomène de masse, mais des situations complexes

Les élus

- **Les situations de logements vacants sont à la marge dans de nombreuses communes**. Il y a peu de rétention de bien, les logements sont vendus et réhabilités par les repreneurs, en particulier sur les communes où le marché immobilier est le plus tendu (à l'Ouest et au centre notamment).
- Selon les élus, il y a moins de logements inoccupés que sur les périodes précédentes.
- La question des anciennes habitations de ferme préoccupe les élus. Ces biens sont aujourd'hui inoccupés et ne peuvent être réhabilités car les documents d'urbanisme limitent l'évolution de ces bâtiments.
- Les logements vacants ne sont pas une réelle préoccupation pour certaines communes, mais elles commencent à s'interroger sur ce potentiel, notamment lorsque le marché est tendu sur leur territoire
- Il y a un manque de visibilité et d'outils pour repérer tous les logements vacants, notamment sur la ville d'Ancenis.
- Pour les communes proches de la Loire, une partie des logements identifiés comme vacants seraient en réalité des logements secondaires, des « maisons de famille », très peu occupées.

Les professionnels immobiliers

- Deux types de vacance
  - **Une vacance localisée dans les centres bourgs**, avant tout liée à des problèmes de succession
  - **Une vacance dans les hameaux, liée aux règles limitant l'évolution des bâtis** (limitation des extensions, des changements de destination, …)
- Au-delà, pas de véritable problématique de vacance, sauf sur les biens hors marché (biens ne correspondant à aucune demande actuelle, ou vendu à un prix trop élevé par rapport aux moyennes du marché local)

→ Le parc vacant ne constituerait pas un gisement sur lequel travailler pour répondre aux besoins quantitatifs

Analyse complémentaire via les données LOVAC 2020 : 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 1er 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.

Territoire	Nombre logements vacants	Taux de logements vacants
Ancenis-Saint-Géréon	119	2,1%
Mésanger	38	1,9%
Pouillé-les-Côteaux	6	1,5%
Vair-sur-Loire	35	1,8%
La Roche-Blanche	10	1,9%
Secteur centre	***208***	
Montrelais	13	3,4%
Loireauxence	158	4,4%
Ingrandes-Le Fresne sur Loire	59	4,2%
Secteur est	***230***	
Pannecé	17	2,9%
Le Pin	18	4,7%
Riaillé	46	4,2%
Vallons-de-l'Erdre	190	5,6%
Teillé	24	3,2%
Secteur nord	***295***	
Le Cellier	43	2,4%
Couffé	13	1,2%
Joué-sur-Erdre	56	4,6%
Ligné	33	1,6%
Mouzeil	19	2,4%
Oudon	25	1,4%
Trans-sur-Erdre	6	1,4%
Secteur ouest	***195***	
COMPA	**928**	**3%**

La structure du parc de logement - Points clés et enjeux

- Un parc de logements dominé par la résidence principale
- La vacance : un phénomène qui tend à s'affirmer
- **La vacance structurelle : pas un phénomène de masse, mais des situations complexes.**
    - Une vacance localisée dans les centres bourgs, avant tout liée à des problèmes de succession
    - Une vacance dans les hameaux, liée aux règles limitant l'évolution des bâtis (limitation des extensions, des changements de destination, …)
    - Au-delà, pas de véritable problématique de vacance, sauf sur les biens hors marché (biens ne correspondant à aucune demande actuelle, ou vendu à un prix trop élevé par rapport aux moyennes du marché local)

    ⇒ **Le parc vacant ne constituerait pas un gisement sur lequel travailler pour répondre aux besoins quantitatifs**
- **Un enjeu de meilleure connaissance de la réalité de la vacance (volume, causalités,…) pour mieux la traiter**
- Un territoire de propriétaires occupants
- Une offre locative faible sur l'ensemble des communes hormis Ancenis-Saint-Géréon

6.2 Caractéristiques du parc de logements

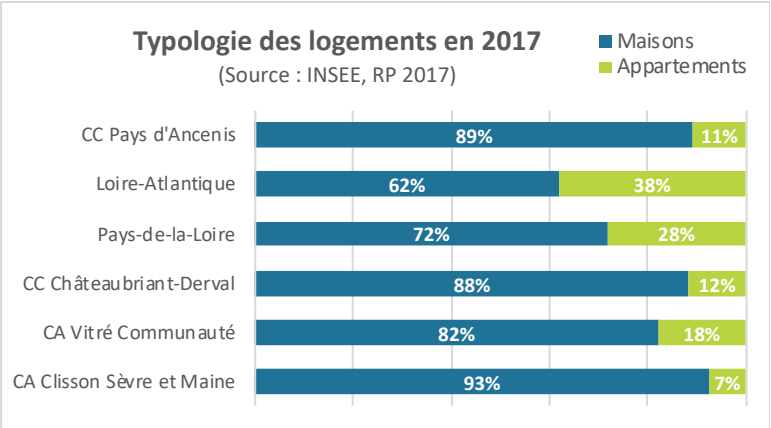
6.2.1 Un parc de logements individuels

Un territoire constitué principalement de logements individuels

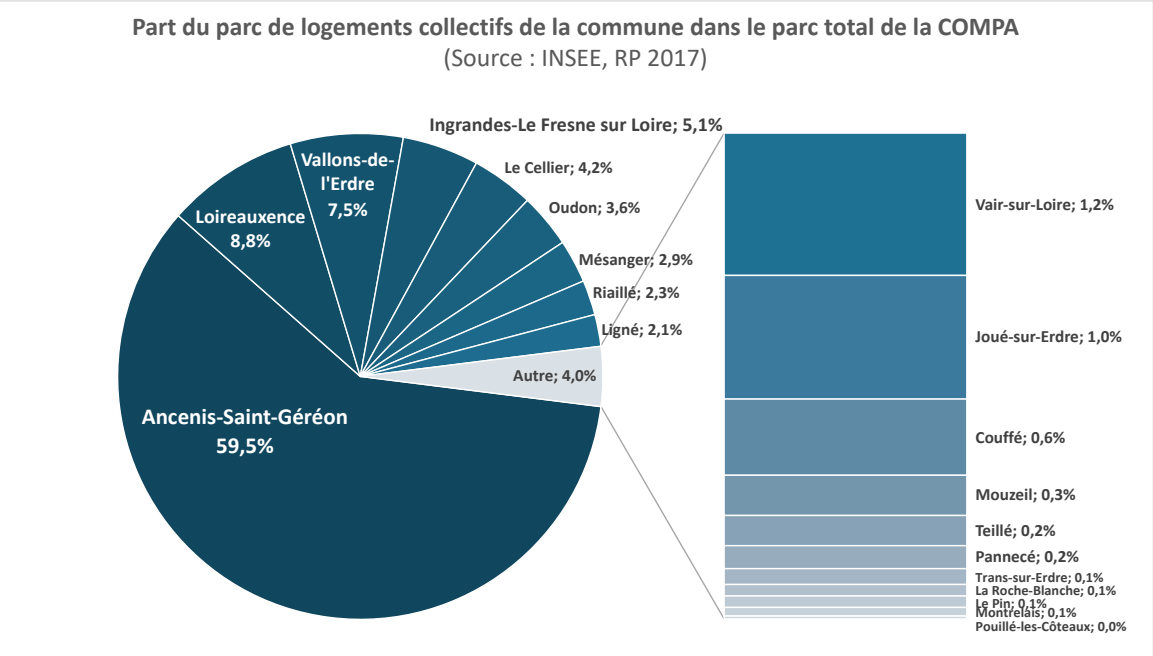
89% **des logements de la COMPA sont individuels, contre 62% en Loire-Atlantique et 72% en Pays-de-la-Loire.**

Le Pays d'Ancenis est marqué par une forte part de logements individuels, à l'instar des territoires ruraux avec un noyau urbain. On observe ainsi une structure du parc relativement similaire dans les trois territoires de comparaison, en particulier Châteaubriant-Derval. Le parc de logements du Pays d'Ancenis est significativement moins diversifié que celui de Vitré Communauté, qui est le territoire le plus comparable à celui de la COMPA.

À l'inverse, les Pays-de-la-Loire et la Loire-Atlantique disposent d'une part plus élevée de logements collectifs, tirée par Nantes Métropole et la l'agglomération de Saint-Nazaire pour l'échelle départementale.



Au sein de la COMPA, Ancenis-Saint-Géreon est la seule commune qui dispose d'une part conséquente de logements collectifs, avec plus de 35%.
Ainsi, la majorité des logements collectifs se situe dans le pôle principal d'Ancenis-Saint-Géréon (1884 logements sur 3165 en 2017, soit 60% du total).



6.2.1 Une majorité de grands logements

Une spécialisation sur le grand logement qui s'accentue, alors que la taille des ménages se réduit et que les parcours résidentiels se diversifient

52% des résidences principales de la COMPA ont 5 pièces ou plus

À l'échelle globale, les résidences principales de la COMPA sont constituées **en majeure partie de grands logements.** Plus des ¾ des résidences principales ont plus de 4 pièces. Les petits logements (T1-T2) sont peu développés.

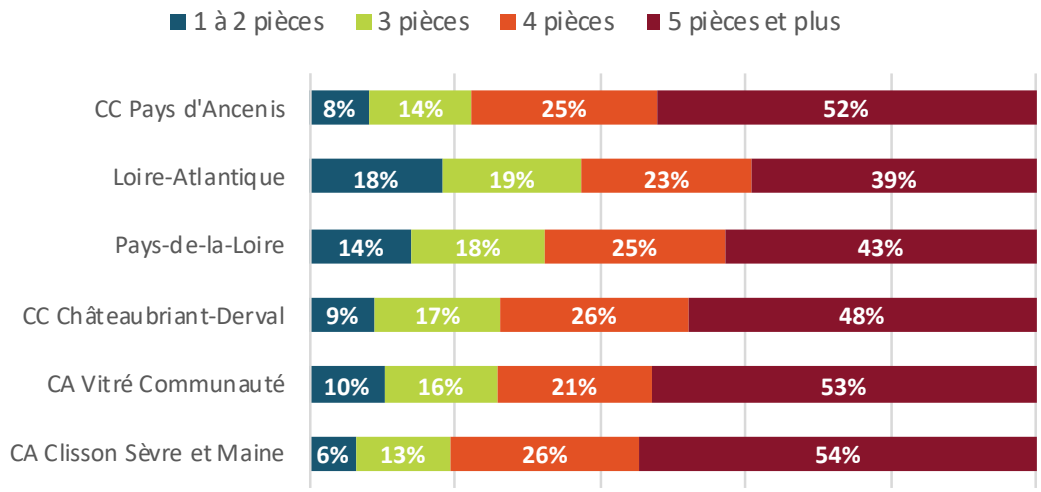
Dans les dernières années, ce phénomène tend à s'accroître : les résidences principales de 5 pièces ou plus ont sensiblement augmenté.

Pourtant, le territoire connaît une diminution de la taille moyenne des ménages. On compte ainsi, en moyenne, 2,5 personnes par ménage en 2017 contre 2,9 en 1990 et 3,4 en 1968.

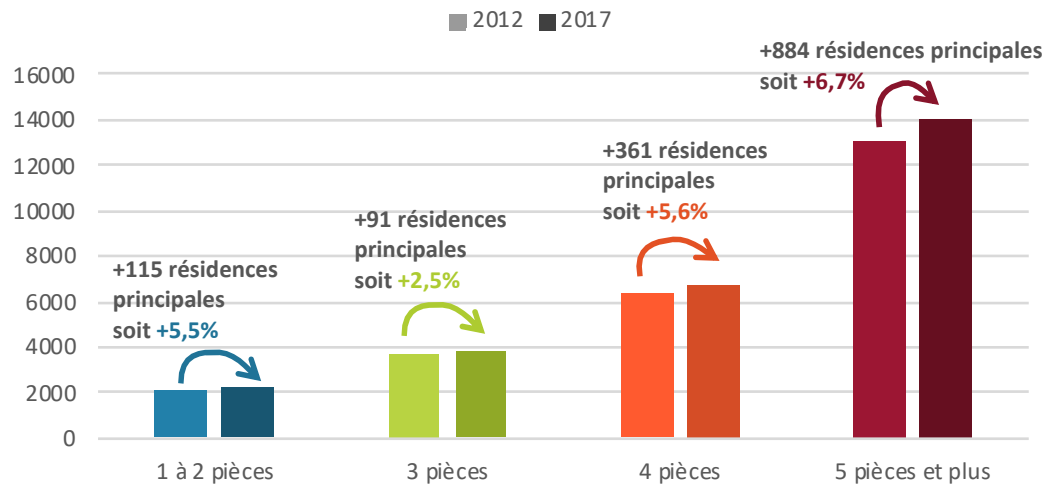
Ces évolutions sociodémographiques, reflet d'un phénomène de desserrement des ménages à l'échelle nationale, questionnent l'adéquation du parc de logements avec les besoins de la population de la CC du Pays d'Ancenis.

En effet, 28% des ménages de la COMPA sont composés d'une seule personne et 30% sont des couples sans enfants ; potentiellement **58% des ménages n'ont donc « besoin » que de logements de 3 pièces**. Les couples avec enfant(s) représentent 35% des ménages et les familles monoparentales 7%.

Taille des résidences principales en 2017 (Source : INSEE, RP 2017)

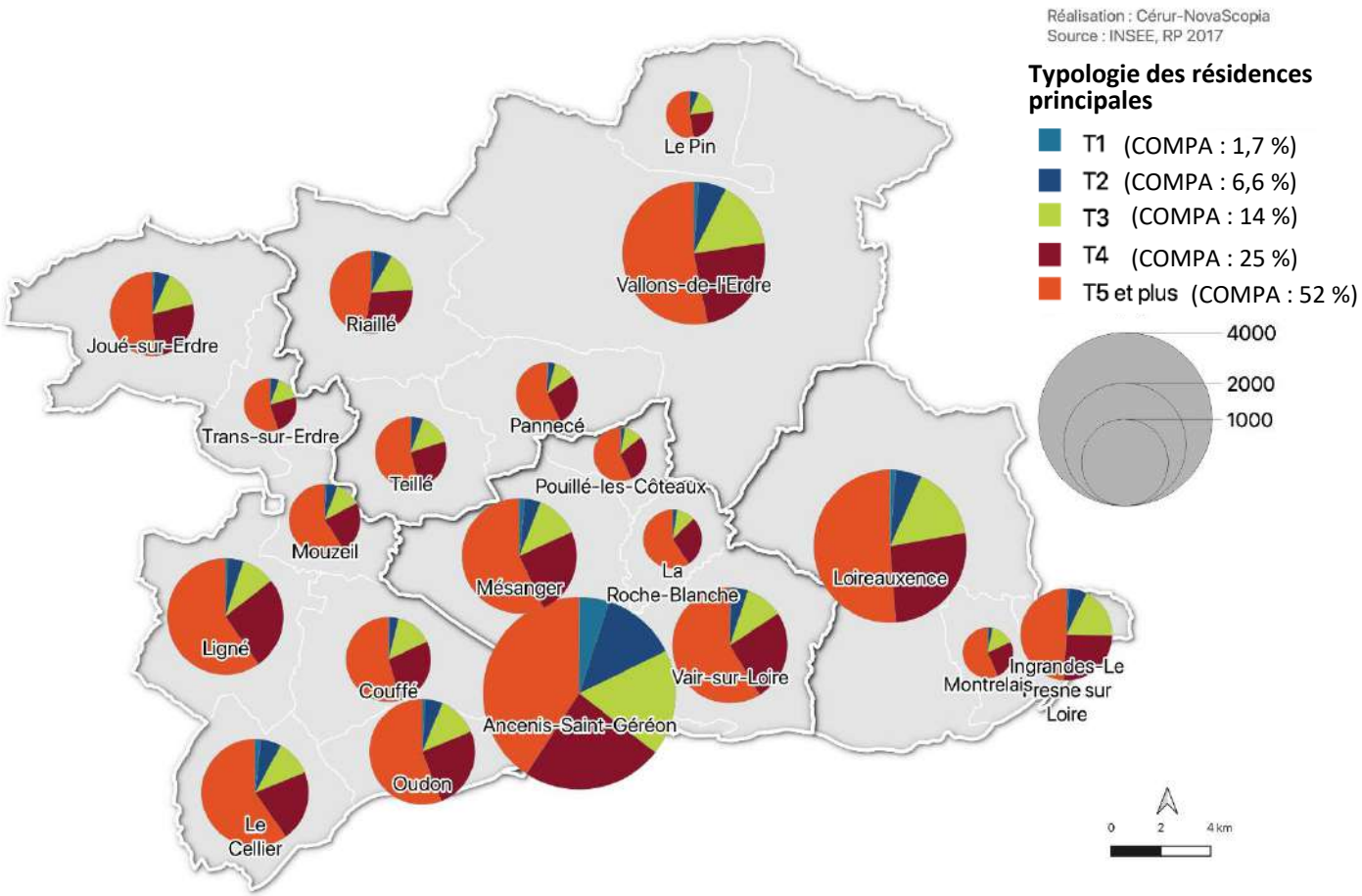


Évolution du volume de résidences principales entre 2012 et 2017 selon leur taille (Source : INSEE, RP 2012 et 2017)



Dans l'ensemble des communes, une majorité de grands logements

À l'échelle communale, la structure du parc de logements est relativement semblable dans l'ensemble des communes.
Seuls le pôle central et la commune d'Ingrandes-Le Fresne sur Loire se démarquent, étant les seules communes avec moins de 75% de logements de 4 pièces et plus. Pour Ingrandes-Le Fresne sur Loire, cela s'explique par un forte part de T3 (18%). Ancenis-Saint-Géréon dispose également de 18% de T3, mais est la seule commune à disposer d'une part significative de logements T1-T2 (18%). Les T1-T2 représentent entre 2% et 8% du parc de logements pour le reste des communes.
Le pôle central d'Ancenis-Saint-Géréon concentre ainsi 40% des logements T1-T2 de la COMPA.



6.2.3 Le parc de logements sujet à la précarité énergétique

Une précarité énergétique résidentielle dans la moyenne régionale (13,2%)

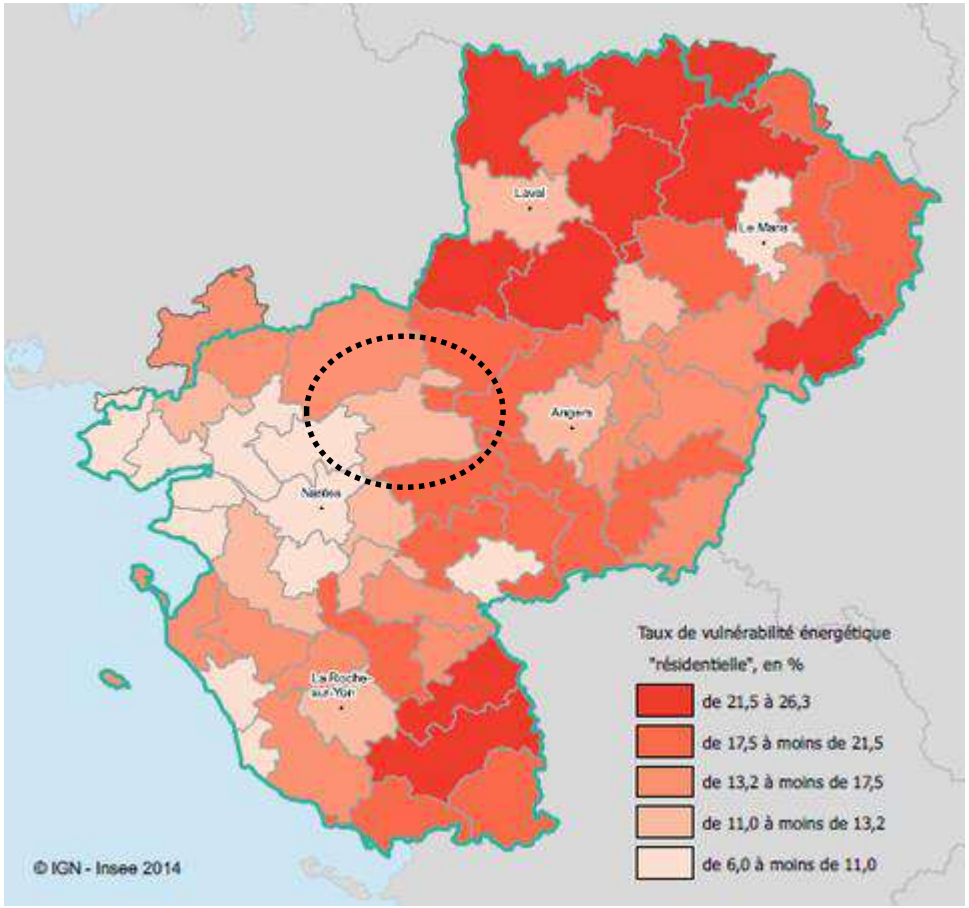
La **précarité énergétique** est la situation d'une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat. Elle est ici approchée par la vulnérabilité énergétique, qui caractérise une situation où les dépenses énergétiques liées au logement (chauffage, eau chaude) d'un ménage dépassent 8,2% de son revenu disponible.

D'après l'étude réalisée par la DREAL des Pays de la Loire en 2015, le **taux de vulnérabilité énergétique résidentielle** *(= nombre de ménages concernés divisé par le nombre de ménages total)* s'élève à 13,2% en moyenne sur les Pays de la Loire.

Ce taux est de **12,9% pour la COMPA** (ancienne géographie).

Depuis ces travaux, la COMPA a mis en place **différents Programmes d'Intérêt Général (PIG) pour favoriser la rénovation du parc de logements du territoire :** un PIG Précarité Énergétique de 2014 à 2017, un PIG de 2019 à 2021 comportant un volet Économie d'énergie.

(cf. page 83)



Sources : Insee, Recensement de la population 2008, Enquêtes Revenus Fiscaux et Sociaux, RDL, SOeS, Anah.

Données anciennes et à l'échelle des anciennes communes

La dynamique de rénovation du parc

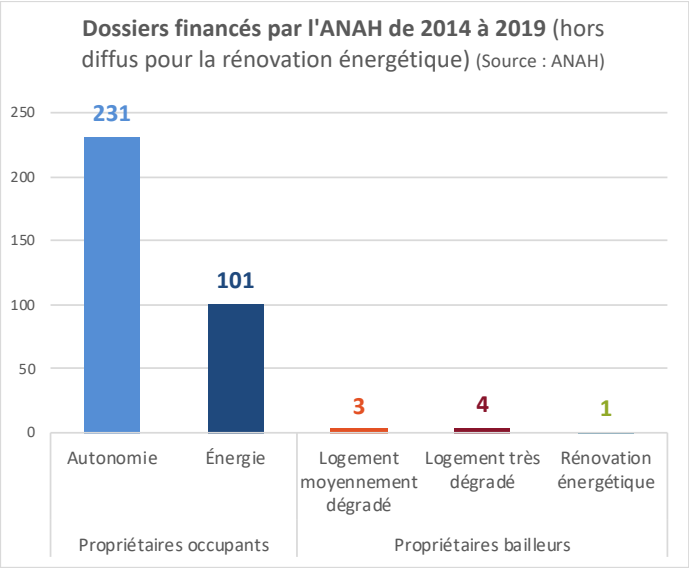
La COMPA a mis en place **différents Programmes d'Intérêt Général (PIG) pour favoriser la rénovation du parc de logements du territoire :** un PIG Précarité Énergétique de 2014 à 2017, un PIG de 2019 à 2021 comportant deux volets (prévention des risques technologiques sur Riaillé sur 2019-2020, Économie d'énergie sur l'ensemble du territoire 2019-2021). De même, le territoire bénéficie de l'accompagnement d'un PIG départemental dédié à la lutte contre l'habitat indigne. Les dossiers comptabilisés concernent ces différentes opérations programmées ainsi que les aides en diffus accordées à des travaux pour adapter le logement à la perte d'autonomie.

Ces éléments illustrent une dynamique soutenue d'adaptation des logements à la perte d'autonomie, en particulier sur Loireauxence (45 dossiers), Ancenis-Saint-Géréon (39 dossiers), Vallons-de-l'Erdre (22 dossiers) et Vair-sur-Loire (21 dossiers). **Le volume élevé de dossiers financés pour l'adaptation à la perte d'autonomie souligne une problématique de maintien à domicile sur le territoire.**

La dynamique de rénovation énergétique est, quant à elle, particulièrement soutenue à l'Ouest du territoire.

Comme dans de nombreux territoires, **la rénovation des logements de propriétaires bailleurs semblent plus compliquée.** La lutte contre l'habitat indigne a permis le traitement de 7 logements moyennement et fortement dégradés. Toutefois, seul un dossier de rénovation énergétique de propriétaire bailleur a été financé.
Ce constat met en avant **l'enjeu de toucher et convaincre les propriétaires bailleurs**. Les acteurs rencontrés confirment en effet l'existence d'un parc locatif privé énergivore dans différentes communes.

Dires d'acteurs
Il y a très peu de conventionnements, l'enveloppe pour le financement des travaux est intéressante, mais Les loyers sont en dessous du marché et il faut s'engager sur une assez longue durée. Les contraintes limitent le conventionnement.



Bilan du PIG énergie 2019-2021 :

- 277 logements de propriétaires occupants améliorés
- 3 logements locatifs améliorés et conventionnés

(1 à Vallons de l'Erdre, 1 à Mésanger et 1 à Ancenis-Saint-Géréon)

Des enjeux toujours prégnants sur le territoire qui se traduisent par la mise en œuvre de deux nouveaux dispositifs en faveur de la rénovation énergétique : un nouveau PIG et le déploiement d'une PTRE (Plateforme Territoriales de Rénovation Energétique)

La dynamique de rénovation du parc

De nouvelles aides à la rénovation énergétique et à l'adaptation à la perte d'autonomie ont été mises en place en 2020 par Action Logement et l'ANAH.

- Action Logement - Aide à l'adaptation du logement au vieillissement : jusqu'à 5 000 € pour l'aménagement d'une salle de bain
- Action Logement - Aide aux travaux de rénovation énergétique : jusqu'à 20 000 € cumulables avec les aides ANAH, les éco-PTZ, et les aides des collectivités locales
- ANAH – Bonification du dispositif Habiter Mieux pour les logements les plus énergivores : prime de « sortie de passoires thermiques » de 1 500 € pour les projets permettant de dépasser le gain de 35%.

Elles seront à prendre en considération pour ajuster au mieux l'action de la COMPA en matière de rénovation du parc de logements sur ces thématiques.

Dires d'acteurs

Des enjeux différenciés selon les secteurs. ***Au sud et à l'ouest,*** *l'attractivité territoriale permet un bon taux de renouvellement urbain. Il y a un potentiel de rénovation énergétique,* ***le besoin concerne de l'aide à la décision*** *car les habitants ont une forme de maturité et des moyens.*

Dires d'acteurs

Un double enjeu sur la rénovation énergétique :

- ***Stimuler la demande*** *en faisant vivre la thématique sur le territoire*
- ***Stimuler l'offre*** *en s'assurant que le tissu professionnel local puisse répondre à la demande*

Dires d'acteurs

Travail au quotidien avec les propriétaires pour que les biens respectent les normes et soit de qualité. S'ils refusent de faire les travaux, l'agence met fin au contrat.

Action de l'Espace Info Énergie de l'association ALISÉE

Public : ménages au-dessus des plafonds ANAH, propriétaires de maisons, couples entre 35 et 65 ans, principalement des CSP+. Ce sont des ménages qui ont des moyens à investir dans leur logement pour de la rénovation et qui ont besoin d'un service de conseil. → **un complément aux PIG**

⇒ **Un service qui disparaitra à la fin de l'année, au profit de la création de Plateformes Territoriales de Rénovation Énergétique (PTRE) => l'opportunité de créer un guichet unique pour orienter et conseiller les ménages et favoriser la rénovation énergétique.**

6.2.4 Le parc privé potentiellement indigne (PPI)

Le parc privé potentiellement indigne

ÉLÉMENTS DE MÉTHODE

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est le croisement de classement cadastral indiquant un logement ancien avec les revenus des ménages les plus modestes. **Le croisement de ces deux entrées constitue un faisceau d'indices** indiquant une plus forte probabilité de situation de logement indigne.

Plus la catégorie cadastrale est élevée, plus le logement est ancien et occupé par un ménage modeste. Ainsi, le PPPI concerne les résidences principales

- de catégorie cadastrale 6, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70 % du Seuil de Pauvreté (SP),
- et de catégorie 7 ou 8, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150 % du SP

Il constitue **une approche statistique** (et non un recensement) qui a pour intérêt de permettre une comparaison de territoires.

4,3% **du parc privé de la COMPA est potentiellement indigne en 2015, contre 3,7% en Loire-Atlantique**

À l'échelle intercommunale, en 2015, entre 1022 et 1031 logements du **parc privé** sont **potentiellement indignes.** Cela correspond à **4,3% des résidences principales privées (RPP)**.

La COMPA est ainsi la 6ème intercommunalité avec la plus forte part de PPPI parmi les RPP. Elle se situe loin derrière la CC de Châteaubriant-Derval (8,5%) mais devant Clisson Sèvre et Maine Agglo (3,1%).

En volume, elle est la 4ème intercommunalité avec le plus grand nombre de logements du PPPI, derrière la CC de Châteaubriant-Derval, la CARENE et Nantes Métropole.

Si l'on s'intéresse aux situations les plus en difficulté, ce sont entre 43 et 61 logements qui relèveraient du PPPI noyau dur. Cela représente entre 0,2 et 0,3% des RPP, un taux qui se situe au niveau de la moyenne départementale (0,2%).

Parc Privé Potentiellement Indigne

Source : MTES - Filocom 2015 d'après la DGFiP, traitement PPPI Anah

	EPCI – zonage 2020	Nbre de RPP	Nbre de lgts du PPPI	Nbre de lgts du PPPI noyau dur
1	Nantes Métropole	241 608	8 242	448
2	CARENE	48 169	1 628	55
3	Châteaubriant-Derval	17 765	1 518	105
4	**Pays d'Ancenis 44**	**23 800**	**[1022:1031]**	**[43:61]**
5	Pornic Agglo Pays de Retz	25 994	875	[20:38]
6	Redon Agglo 44	8 923	743	[82:118]
7	Erdre et Gesvres	21 644	704	42
8	CAP Atlantique 44	31 933	643	[12:120]
9	Clisson Sèvre et Maine Agglo	20 002	620	[34:43]
10	Sèvre et Loire	17 224	544	38
11	Sud Retz Atlantique	9 530	538	[29:38]
12	Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois	13 439	481	48
13	Nozay	5 941	450	28
14	Grand Lieu	13 933	448	37
15	Estuaire et Sillon	13 294	397	[23:32]
16	Sud Estuaire	12 066	381	vs
17	Région de Blain	5 938	364	35
	Loire-Atlantique – zonage 2020	**531 203**	**[19598:19607]**	**[1180:1189]**

* vs = valeur secrétisée

	EPCI – zonage 2020	Nbre de RPP	% du PPPI dans les RPP	% du PPPI noyau dur dans les RPP
1	Châteaubriant-Derval	17 765	8,5	0,6
2	Redon Agglo 44	8 923	8,3	[0,9:1,3]
3	Nozay	5 941	7,6	0,5
4	Région de Blain	5 938	6,1	0,6
5	Sud Retz Atlantique	9 530	5,6	0,3
6	**Pays d'Ancenis 44**	**23 800**	**4,3**	**[0,2:0,3]**
7	Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois	13 439	3,6	0,4
8	Nantes Métropole	241 608	3,4	0,2
9	CARENE	48 169	3,4	0,1
10	Pornic Agglo Pays de Retz	25 994	3,4	0,1
11	Erdre et Gesvres	21 644	3,3	0,2
12	Grand Lieu	13 933	3,2	0,3
13	Sèvre et Loire	17 224	3,2	0,2
14	Sud Estuaire	12 066	3,2	[0:0,1]
15	Clisson Sèvre et Maine Agglo	20 002	3,1	0,2
16	Estuaire et Sillon	13 294	3,0	0,2
17	CAP Atlantique 44	31 933	2,0	[0:0,2]
	Loire-Atlantique – zonage 2020	**531 203**	**3,7**	**0,2**

Le PPPI au sein de la COMPA – les logements relevant d'un classement cadastral 6, 7 ou 8

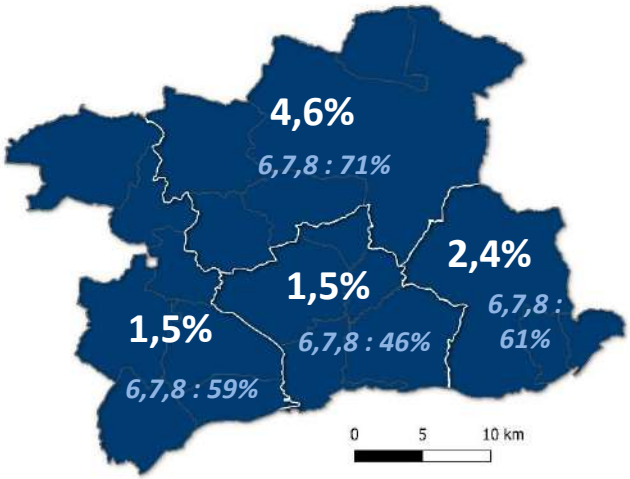
En analysant uniquement le classement cadastral des logements, sans prendre en compte le revenu fiscal de référence, **les problématiques de PPPI semblent se concentrer au Nord et à l'Est du territoire.** Le secteur Nord compte 189 logements relevant d'un classement cadastral 7, et 32 d'un classement cadastral 8. La problématique est d'autant plus présente dans le secteur Nord que le niveau de vie médian est plus faible sur cette partie du territoire.

Les logements concernés apparaissent dispersés au sein des communes, et non pas concentrés dans les centralités.

Précaution d'interprétation : ces logements se situent pour partie autour de terrains agricoles ou d'espaces boisés, notamment dans la commune de Vallons-de-l'Erdre (zones entourées en **vert**). Ces unités foncières ont une forte emprise au sol mais ne représentent pas automatiquement un grand volume de logements.

Part de logements relevant d'un classement cadastral 7 ou 8 sur la CC du Pays d'Ancenis

Réalisation : Cérur-NovaScopia. Source : CEREMA / DGFiP



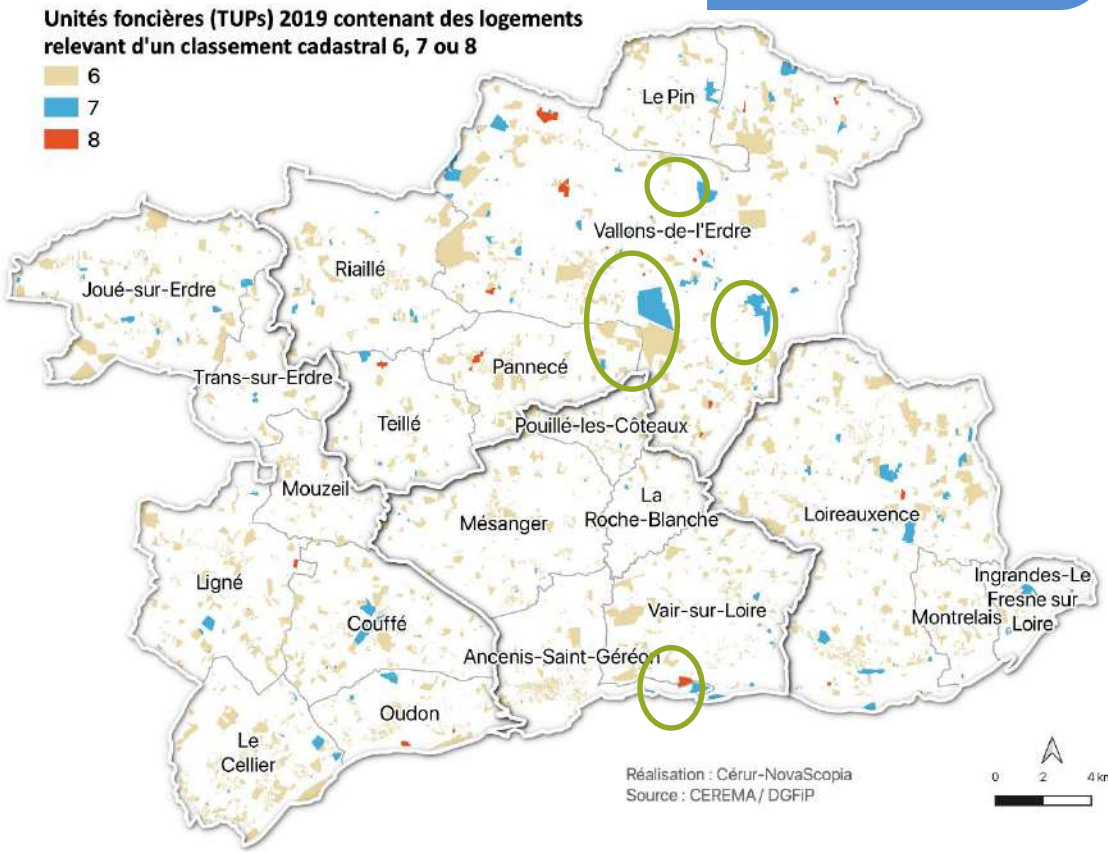
Logements relevant d'un classement cadastral 6, 7 ou 8 sur la COMPA *(Réalisation : Cérur-NovaScopia. Source : CEREMA / DGFiP)*

	Volume	Part du total
Logements avec classement cadastral 6	16404	55%
Logements avec classement cadastral 7	675	2%
Logements avec classement cadastral 8	104	0,3%

MÉTHODE

Les logements comptabilisés sont ceux relevant d'un classement cadastral 6, 7 ou 8 et étant occupés par des propriétaires ou locataires privés.

Ce volume est rapporté au volume de résidences principales, moins les logements HLM loués vides (INSEE).



Lutte contre l'habitat insalubre : des pratiques contrastées selon les communes

Une Cellule locale de lutte contre l'habitat indigne existe désormais : cf. bilan du PLH

Au-delà, l'engagement des procédures relève aujourd'hui de l'initiative des communes qui permettent le suivi et l'accompagnement :

- Des situations (indignité, insalubrité) typiques des secteurs ruraux : phénomène diffus, maisons individuelles anciennes, mal ou non entretenues ou rénovées (étanchéification sans installation de ventilation, …) et non des logements de mauvaise qualité structurelle, des situations de mal logement parfois acceptées (culture de population qui ne se plaint pas) qui rend le repérage difficile
- Des situations de mal logement qui concernent les publics les plus précaires, cumulant difficultés sociales, financières et de santé,
- Des situations qui se règlent plus souvent par le départ de l'occupant … mais pas par la résorption du problème (pas de sortie de l'indignité) et qui se reproduisent au gré des changements d'occupants
- Une responsabilité et un pouvoir de police (police sanitaire) qui relèvent des maires mais qui sont peu investis, par manque de connaissance des procédures et de moyens face à la complexité des procédures.
- **Une progression forte des arrêtés pour logements insalubres** (3 arrêtés en 2018, 16 en 2019, 19 à fin octobre 2020), avant tout liée à une augmentation des repérages, grâce au développement des échanges entre ARS et communes (et non à une augmentation des situations)
- **Deux communes sont plus actives sur le sujet, et s'inscrivent dans des dynamiques proactives de repérage et de suivi :**
  - Le Cellier : 2 logements avec mise en demeure de travaux, et interpellation de l'ARS. Le policier municipal fait l'état des lieux, alerte et fait appel aux associations (Une famille un toit) pour assurer la prise en charge et le suivi.
  - Loireauxence : véritable action de suivi, avec engagement de procédures et prise d'arrêtés
  - Quelques repérages également sur Riaillé, Joué sur Erdre et Vallons de l'Erdre
  - Des signalements par les travailleurs sociaux / CCAS, la CAF via Soliha
  - Au-delà des situations repérées, des problématiques soupçonnées sur d'autres secteurs : centres bourgs de Loireauxence (Varades), Ancenis-Saint-Géréon, Vallons de l'Erdre (St-Mars la Jaille), ainsi que dans des hameaux (Riaillé, Le Cellier, Oudon) : des situations évoquées lors des réunions de la cellule habitat indigne, mais qui ne sont pas précisées (nom, adresse) et qui ne font pas l'objet de suivi
- Un sujet qui nécessite une forte mobilisation locale (élu + technicien), pour signaler, diagnostiquer le degré de dégradation / gérer l'application du règlement sanitaire départemental, orienter vers le bon interlocuteur (police du maire, Soliha, ARS, département …) et accompagner
- Un enjeu qui s'inscrit dans le contexte de l'ordonnance du 16/09/2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations, qui refond la police de l'habitat, et dont les dispositions doivent entrer en vigueur le 01/012021

Dires d'acteurs
Des ménages louent encore des logements insalubres avec de fortes factures d'électricité, mais c'est difficile de leur proposer une alternative quand il n'y a pas de logement disponible sur la commune.

Dires d'acteurs
Quelques cas inquiétants de « marchants de sommeil » dans le centre historique d'Ancenis mais on manque de visibilité et d'outil pour quantifier le phénomène

Dires d'acteurs
Repérage de quelques logements insalubres, énergivores avec des loyers et des charges très élevés alors que la qualité du logement n'est pas là.

6.2.3 Le parc de logements en copropriété

Les copropriétés privées : un phénomène concentré sur Ancenis-Saint-Géréon, et un faible taux d'immatriculation

À l'échelle intercommunale, **277** parcelles seraient des **copropriétés potentielles**, parmi lesquelles seulement **55** seraient **immatriculées au registre national (RNIC).**

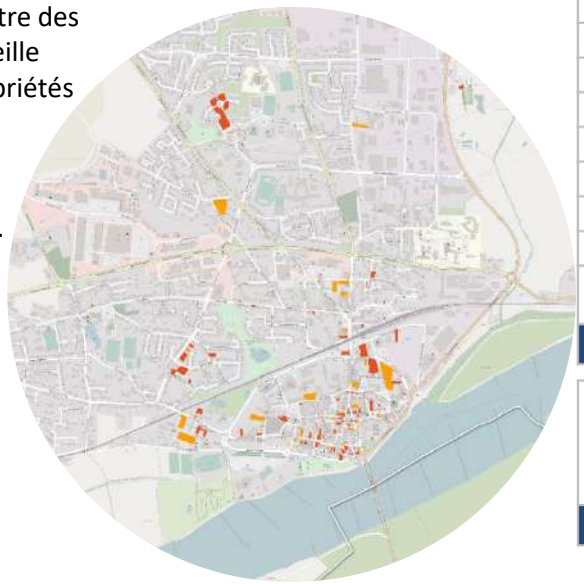
Les 55 copropriétés immatriculées totalisent 588 logements dont la majeure partie est située à Ancenis-Saint-Géréon. La commune dispose en effet de la plus grande partie des logements collectifs à l'échelle intercommunale ; elle dispose ainsi de 474 logements dans des copropriétés immatriculées.

Les 121 copropriétés d'Ancenis-Saint-Géréon sont principalement situées dans le centre-ville, au Sud de la gare.

Sur les 55 copropriétés immatriculées, 47 sont de petite taille (moins de 20 logements). La plus grande, Les Terrasses de Rohan, se situe allée Duchesse de Mercœur, comporte 63 logements répartis sur 3 bâtiments, et a été construite en 2002. La seconde est le Château de Clermont au Cellier, qui comporte 45 logements. La dernière copropriété de plus de 40 logements est située avenue Robert Schuman à Ancenis, en face des immeubles d'Atlantique Habitations.

Les entretiens réalisés et les données disponibles sur les copropriétés ne permettent pas d'affirmer l'existence d'une problématique autour des copropriétés.

Toutefois, le faible niveau de connaissance de ces logements et le faible taux d'immatriculation au registre des copropriétés invitent à maintenir une veille active sur le fonctionnement des copropriétés et à approfondir leur connaissance.
Le dispositif Petite Ville de Demain dans lequel s'inscrit Ancenis-St Géréon pourra contribuer à avancer sur le sujet.



Copropriétés privées à Ancenis-Saint-Géréon
(Réalisation : Cérur-NovaScopia. Source : DREAL Pays de la Loire)

- Copropriétés non-immatriculées
- Copropriétés immatriculées

Copropriétés privées sur la COMPA
(Réalisation : Cérur-NovaScopia. Source : DREAL Pays de la Loire)

Commune	Copropriétés non-immatriculées au RNIC	Copropriétés immatriculées au RNIC	Total Copropriétés	Nombre de logements (copropriétés immatriculées uniquement)
Ancenis-Saint-Géréon	80	41	121	474
Le Cellier	11	2	13	47
Couffé	2		2	
Joué-sur-Erdre	6	1	7	6
Ligné	9	1	10	10
Mésanger	8		8	
Montrelais			0	
Mouzeil	6	1	7	2
Oudon	14	3	17	16
Pannecé	2		2	
Le Pin	1		1	
Pouillé-les-Côteaux	7	1	8	
Riaillé			0	2
Vair-sur-Loire	11		11	
Vallons-de-l'Erdre	12	2	14	16
Teillé	1	1	2	2
Trans-sur-Erdre	2		2	
Loireauxence	24	1	25	10
La Roche-Blanche	1	1	2	3
Ingrandes-Le Fresne sur Loire	25		25	
COMPA	**222**	**55**	**277**	**588**

Nb logements par copro	< 5 logements	5 à 10 logts	10 à 19 logts	20 à 39 logts	40 logts ou +
Nb copros	20	17	10	5	3

Les caractéristiques du parc de logements : Points clés et enjeux

- Un territoire constitué principalement de logements individuels
- **Une offre de logements qui ne répond pas aux mutations sociodémographiques** : une spécialisation sur le grand logement qui s'accentue alors que la taille des ménages se réduit et que les parcours résidentiels se diversifient
- **Un manque d'offre locative privée** : un enjeu fort pour le territoire, tant en termes d'attractivité vis-à-vis des nouveaux habitants que de capacité à répondre aux besoins des habitants du territoire.
- Un **parc privé potentiellement indigne** au Nord et à l'Est du territoire.
- **L'existence d'un parc locatif privé énergivore**, et une difficulté à toucher et convaincre les propriétaires bailleurs d'engager des travaux
- **Une dynamique de rénovation du parc engagée** et à poursuivre
- Une **connaissance des copropriétés privées** à approfondir

7 Le parc social de logements

7.1 Les caractéristiques globales

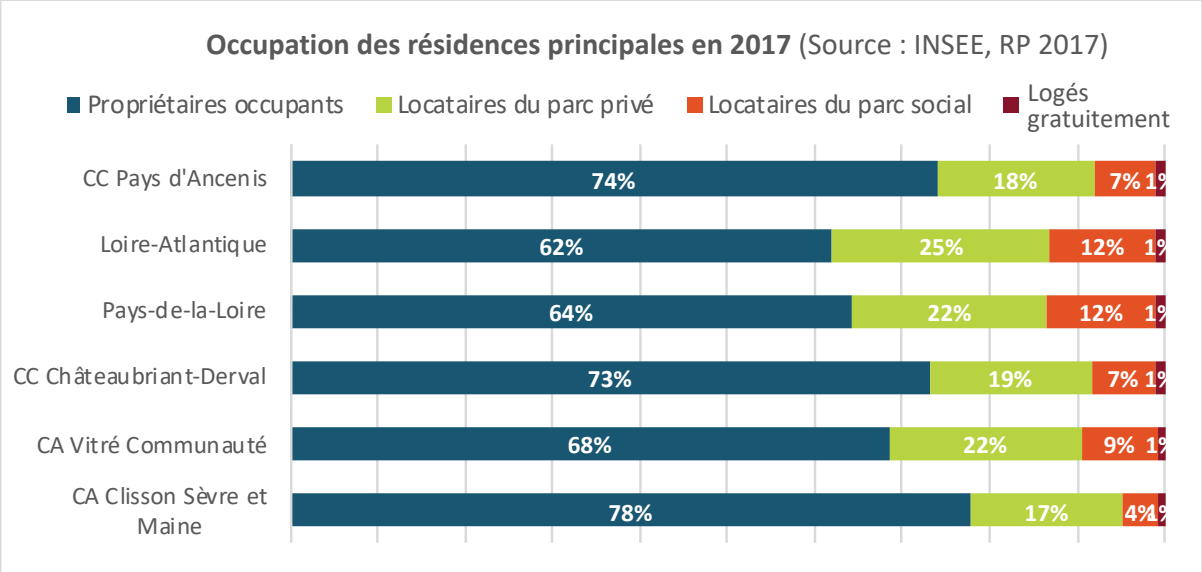
7% de locataires du parc social ; une production récente qui tend à accroitre cette part

74% des résidences principales de la COMPA sont occupées par leur propriétaire

7% des résidences principales de la COMPA sont occupées par des locataires du parc social

À l'échelle intercommunale, **les locataires du parc social représentent une faible part des ménages de la COMPA.** Leur proportion est inférieure aux moyennes départementale et régionale et « dans la fourchette » des EPCI de comparaison.

Toutefois, la production neuve des dernières années tend à infléchir cette tendance. En effet, les logements sociaux représentent 26% des logements neufs construits entre 2014 et 2018, permettant d'élever légèrement le niveau du stock de logements sociaux.



Nombre de logements sociaux produits entre 2014 et 2018 (Source : SISAL*)	Nombre de logements commencés entre 2014 et 2018 (Source : SITADEL)	Part du logement social **neuf** dans la production neuve de logement de 2014 à 2018
351 logements sociaux neufs (+ 79 logements sociaux créés par acquisition amélioration)	**1327**	**26%**

ÉLÉMENTS DE MÉTHODE

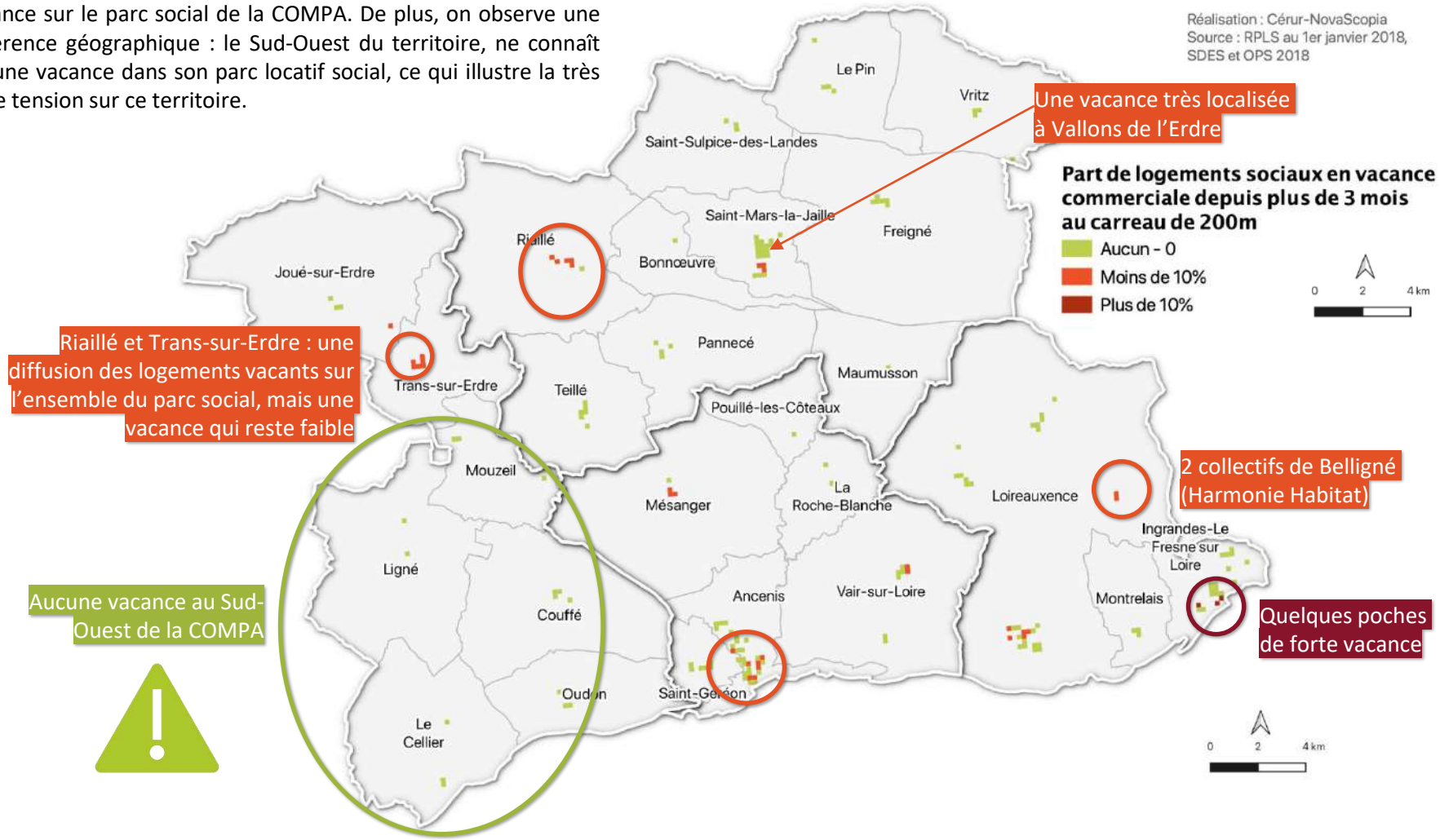
L'infocentre **SISAL** est une base de données permettant de suivre la production et le financement du logement social. Il s'appuie sur le logiciel GALION, permettant la gestion des aides à la pierre.

Une faible vacance sur le parc social

24 **logements sociaux sont en vacance commerciale depuis plus de 3 mois sur la COMPA en 2018, soit seulement 1,2% des logements sociaux**

L'importance des carreaux verts illustre la faible présence de vacance sur le parc social de la COMPA. De plus, on observe une différence géographique : le Sud-Ouest du territoire, ne connaît aucune vacance dans son parc locatif social, ce qui illustre la très forte tension sur ce territoire.

Cette cartographie représente le taux de logements sociaux vacants depuis plus de 3 mois au sein d'un carreau de 200m. Si tous les carreaux de la commune sont verts, cela signifie qu'aucun logement social n'est en vacance commerciale depuis plus de 3 mois. À l'inverse, si tous les carreaux de la commune sont orange ou rouge, cela signifie que les logements vacants sont répartis sur l'ensemble du parc social de la commune.



Une forte concentration de l'offre locative sociale dans un territoire avec peu d'offre

En plaçant le territoire de la COMPA à l'échelle régionale, on observe **une offre locative sociale relativement faible, et concentrée dans la commune historique d'Ancenis.**

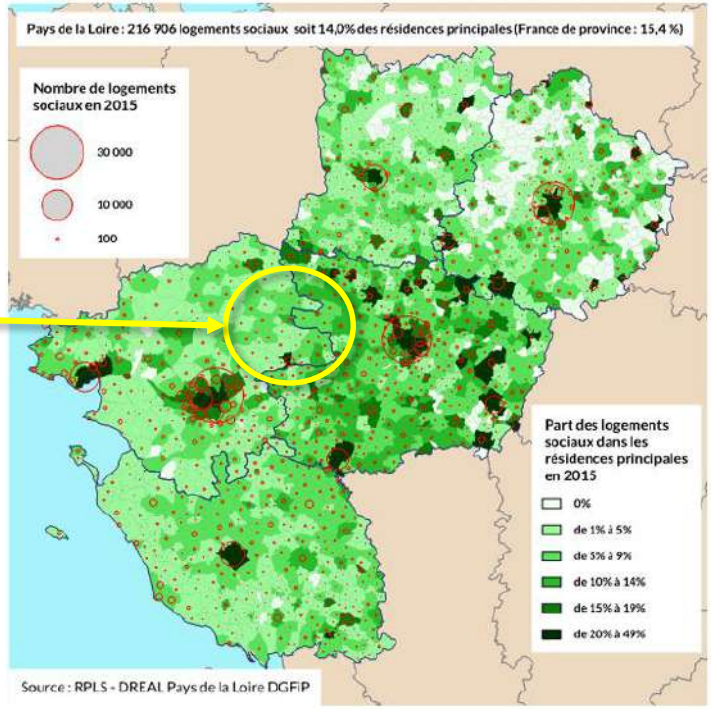
La concentration géographique du parc social est un phénomène relativement commun à l'échelle des Pays de la Loire. À l'exception des grandes agglomérations (Nantes, Saint-Nazaire, Angers), le parc social est généralement concentré dans la polarité principale du territoire.

À ce jour, la COMPA n'est pas soumise à l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU), qui impose un minimum de 25% de logements sociaux pour toutes les communes de plus de 3500 habitants situées dans un EPCI de plus de 50 000 habitants avec au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Avec 10 802 habitants à Ancenis-Saint-Géréon au dernier recensement (2017), la COMPA n'est pas encore concernée par ces règles. Néanmoins, si la ville-centre vient à dépasser le seuil de 15 000 habitants, le seuil de 25% de logement social pourrait s'appliquer à l'ensemble des communes de plus de 3 500 habitants (à ce jour : Loireauxence, Vallons-de-l'Erdre, Ligné, Mésanger, Vair-sur-Loire, Oudon et Le Cellier), sous réserve de dérogations éventuelles.

Département 44		TOTAL LLS
200000438	Pays de Pontchâteau St Gildas des Bois	1 339
200067346	Pornic Agglo Pays de Retz	1 179
200067635	Clisson Sèvre et Maine Agglo	1 334
200067866	Sèvre et Loire	1 390
200071546	Sud Retz Atlantique	1 025
200072726	Châteaubriant Derval	2 176
200072734	Estuaire et Sillon	1 752
243500741	Pays de Redon	571
244400404	Nantes Métropole	68 253
244400438	Grand Lieu	1 011
244400453	Région de Blain	628
244400503	Erdre et Gesvres	1 516
[illegible]	Région de Nozay	[illegible]
244400552	Pays d'Ancenis	2 818
244400586	Sud Estuaire	883
244400610	Cap Atlantique	3 499
244400644	CARENE	14 449

Département 49		TOTAL LLS
200060010	Mauges Communauté	6 539
200068955	Anjou Loir et Sarthe	1 549
200071553	Loire Layon Aubance	2 370
200071678	Agglomération du Choletais	8 189
200071868	Vallée du Haut Anjou	2 206
200071876	Saumur Val de Loire	7 852
244900015	Angers Loire Métropole	43 490
244900809	Anjou Bleu Communauté	2 745
244900882	Beaugeois Vallée	2 227

Carte : Part de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales, par commune, en Pays de la Loire



Source : RPLS - DREAL Pays de la Loire DGFiP

Une concentration des locataires du parc social dans le pôle d'Ancenis-Saint-Géréon

Si 7,1% des résidences principales sont occupées par des locataires du parc social à l'échelle intercommunale, la majorité des communes accueillent peu de locataires du parc social. Seules deux communes du Pays d'Ancenis ont plus de 10% de leurs résidences principales occupées par des locataires du parc social :

- **Ancenis-Saint-Géréon : 19,1%** de locataires du parc social
- **Ingrandes-Le Fresnes sur Loire : 12,4%** de locataires du parc social

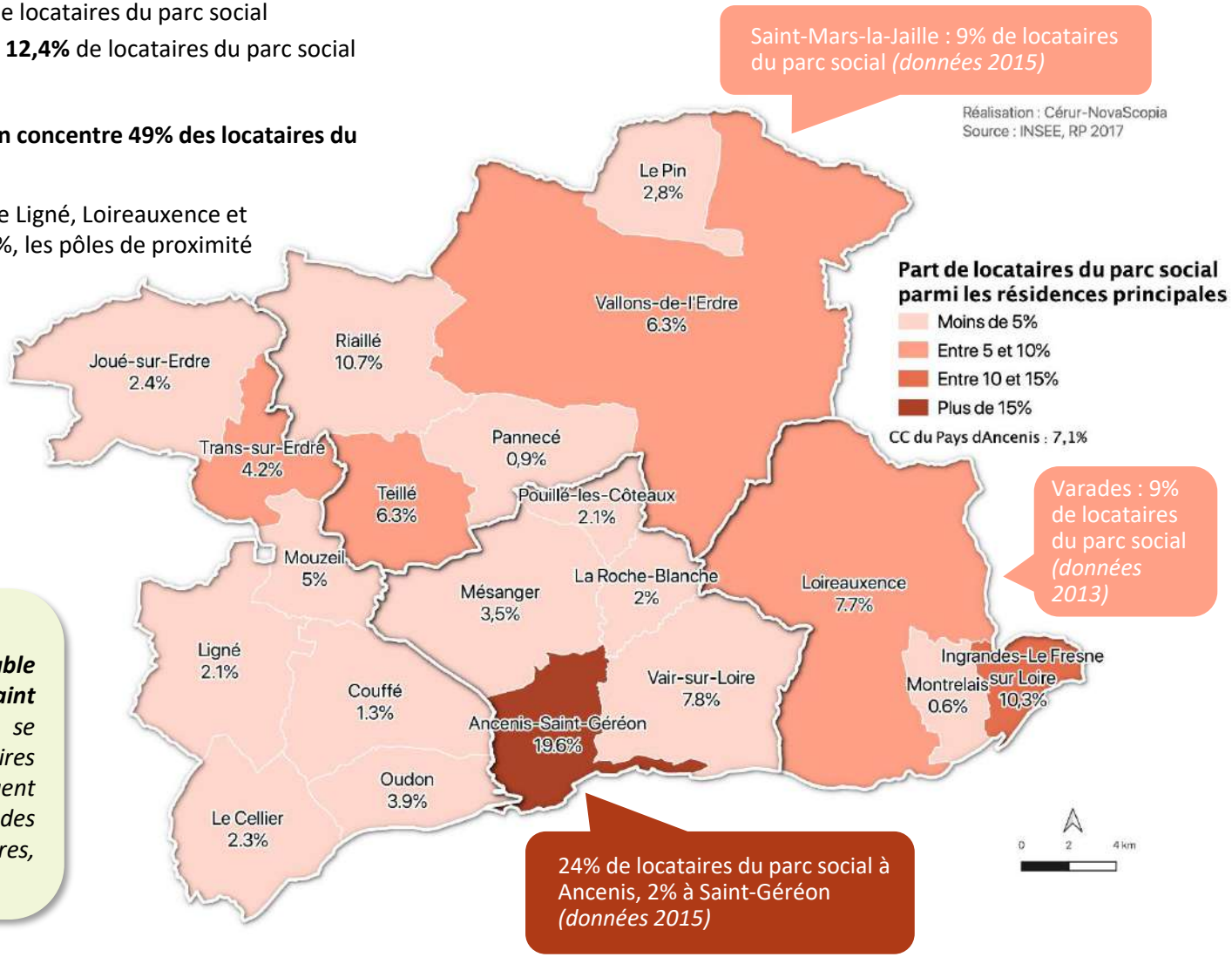
Ainsi, **le pôle Ancenis – Saint Géréon concentre 49% des locataires du parc social**.

Les pôles d'équilibres secondaires de Ligné, Loireauxence et Vallons-de-l'Erdre en accueillent 22%, les pôles de proximité 10% et les communes rurales 19%.

Malgré des efforts de production dans la plupart des communes au cours du PLH qui s'achève, l'offre locative sociale demeure très faible dans la plupart des communes, y compris dans les secteurs les plus tendus.

Dires d'acteurs

Un parc social de fait non négligeable *avec des pôles de fixation à* ***Saint Mars la Jaille et Varades*** *où se trouvent des « gros » propriétaires bailleurs historiques, qui pratiquent « tous types de loyers » pour des logements globalement énergivores, « pas loin du logement indigne ».*



… résultante de la concentration de l'offre locative sociale

51% des logements sociaux de la COMPA se situent à Ancenis-Saint-Géréon qui n'accueille que 18% des résidences principales

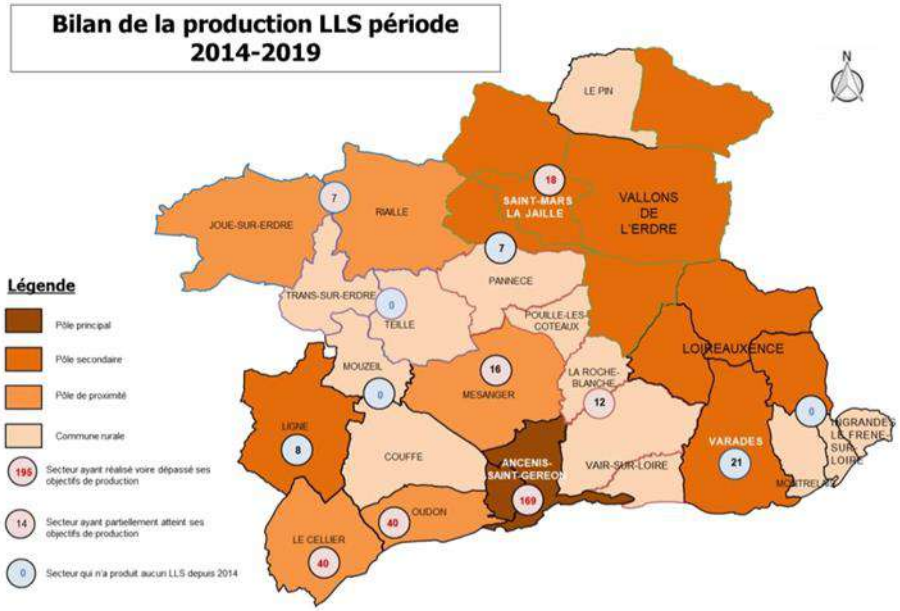
L'offre sociale de la COMPA est concentrée dans la ville-centre.

Ancenis-Saint-Géréon concentre notamment l'offre la plus sociale du parc social :

- 35% du total des PLAI
- 84% du total des PLUS avant 1977
- Soit 72% du total PLAI-PLUS avant 1977, c'est-à-dire de l'offre dont les loyers sont les plus bas

La production récente a participé au rééquilibrage de l'offre sociale. Seul 38% du logement social a été produit à Ancenis-Saint-Géréon, alors que la commune concentre 51% du parc.

Toutefois, Ancenis-Saint-Géréon accueille toujours très largement le logement social à bas loyer. Ainsi, entre 2014 et 2019, 49% des PLAI et 58% des PLUS ont été produits à Ancenis-Saint-Géréon, soit 55% du total PLAI et PLUS.



Objectif production PLH 2 : 50 LLS par an

La production de logement social entre 2014 et 2019

Réalisation : Cérur-NovaScopia. Source : SISAL

	PLAI	PLUS	PLS	PSLA	Total	Part du total COMPA
Ancenis-Saint-Géréon	55	114	0	3	172	38%
Cellier	22	18	0	0	40	9%
Couffé	0	0	0	0	0	0%
Joué-sur-Erdre	3	4	56	0	63	14%
Ligné	3	5	0	0	8	2%
Mésanger	5	11	0	0	16	4%
Oudon	3	7	0	0	10	2%
Pannecé	1	3	0	0	4	1%
Riaillé	0	0	0	0	0	0%
Vair-sur-Loire	4	8	0	0	12	3%
Vallons-de-l'Erdre	10	11	81	0	102	23%
Teillé	0	0	0	0	0	0%
Loireauxence	7	14	0	0	21	5%
La Roche-Blanche	0	0	0	2	2	0%
Ingrandes-Le-Fresne-sur-Loire	0	0	0	3	3	1%
TOTAL COMPA	113	195	137	8	453	100%

Une concentration de l'offre à Ancenis-Saint-Géréon liée à la frilosité des bailleurs sociaux pour intervenir dans les plus petites communes

Dires d'acteurs :
Les bailleurs sociaux ne souhaitent pas venir sur certaines communes avec des petites opérations

Dires d'acteurs :
Le dispositif d'aides tel qu'il est conçu aujourd'hui ne permet pas aux bailleurs sociaux de sortir des opérations sur le territoire.

Dires d'acteurs :
Comme les bailleurs sociaux ne viennent pas on a développé nos propres logements locatifs : 10 logements sociaux communaux (Vallon de l'Erdre)

Dires d'acteurs :
Contractualiser et formaliser avec les bailleurs sociaux via des conventions pour avoir des engagements sur le long terme :

- *Favoriser la production de logements*
- *Favoriser la vision et la connaissance des opérations*
- *Mettre en place des conditions de production*

7.2 La typologie des logements sociaux

Un parc social équilibré entre logements collectifs et individuels

55% **des logements sociaux de la COMPA sont des logements collectifs, soit 1 194 logements collectifs au total**

Part de logement collectif dans le parc social des territoires de comparaison
- CA Clisson Sèvre et Maine Agglo : 32%
- CA Vitré Communauté : 45%
- CC Châteaubriant-Derval : 60%

Ce constat est à nuancer **par des réalités communales très contrastées**.

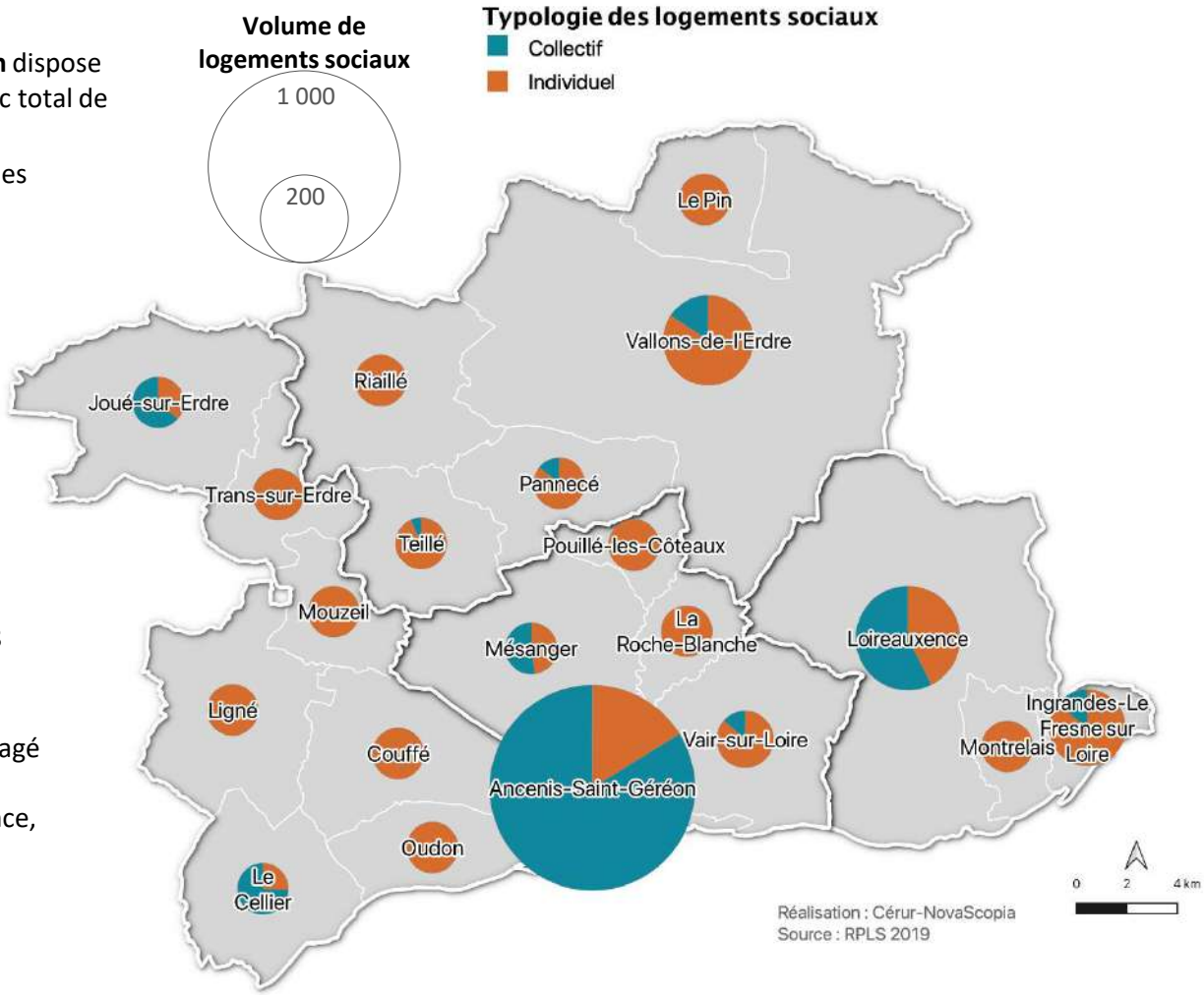
Le pôle d'équilibre principal **d'Ancenis-Saint-Géréon** dispose de 885 logements sociaux collectifs, soit **84%** du parc total de la commune.

À l'inverse, la majorité des communes, notamment les communes rurales disposent d'une plus grande part de logements individuels ; le parc social de 10 communes est ainsi composé uniquement de logements individuels.

Le faible volume de logements collectifs dans la majorité des communes s'explique par la difficulté rencontrée pour louer ce type de produit dans des communes rurales, plus éloignées des commerces et services (cf. p. 92).

Illustration de ce phénomène, Harmonie Habitat a rencontré d'importantes difficultés pour louer les 28 logements situés dans deux collectifs (résidences de l'Étang) situés à Belligné (Loireauxence).

Face à une forte vacance, le bailleur avait ainsi envisagé la démolition de cet immeuble. Finalement, l'un des immeubles deviendra le support du projet Bellauxence, un projet d'accueil de salariés et de populations réfugiées, en lien avec Territoire d'Industrie et l'association SOS Solidarité.



Une part importante de petits logements, très peu de grands logements

32% des logements sociaux de la COMPA sont des T1-T2, soit 698 logements au total

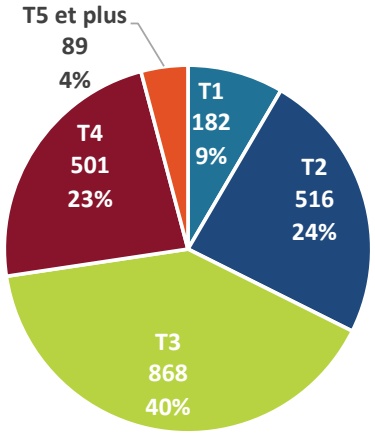
4% des logements sociaux de la COMPA sont des T5 ou plus, soit 89 logements au total

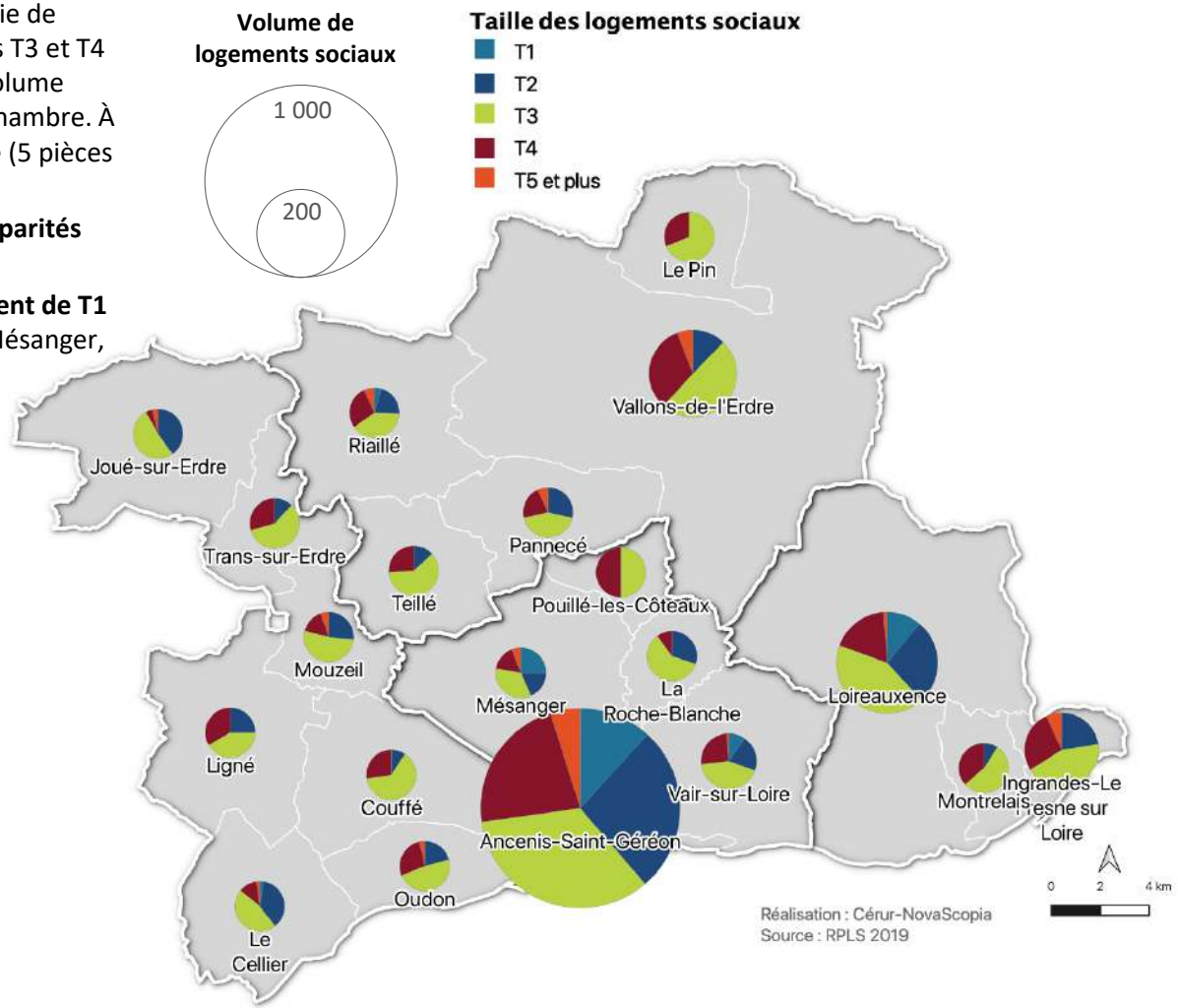
Le parc social de la COMPA est composé en grande partie de logements de taille moyenne, avec 2 ou 3 chambres (les T3 et T4 représentent 63% du total). De même, on compte un volume important de studios ou de logements avec une seule chambre. À l'inverse, on compte **peu de logements de grande taille** (5 pièces ou plus, soit 4 chambres ou plus)..

Cette répartition intercommunale cache **de grandes disparités entre les communes de la COMPA**.

Outre Ancenis-Saint-Géréon, **peu de communes disposent de T1** (124 à Ancenis-Saint-Géréon, 30 à Loireauxence, 17 à Mésanger, 8 à Vair-sur-Loire, 2 à Riaillé).

Taille des logements sociaux de la COMPA
(Source : RPLS 2019)





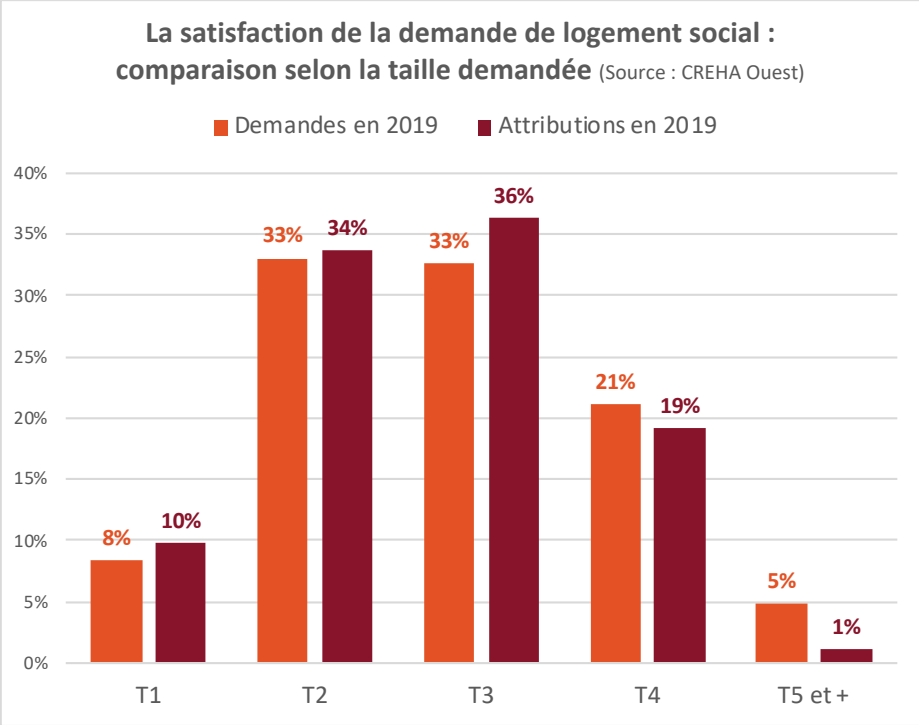
Une forte tension sur les grands logements

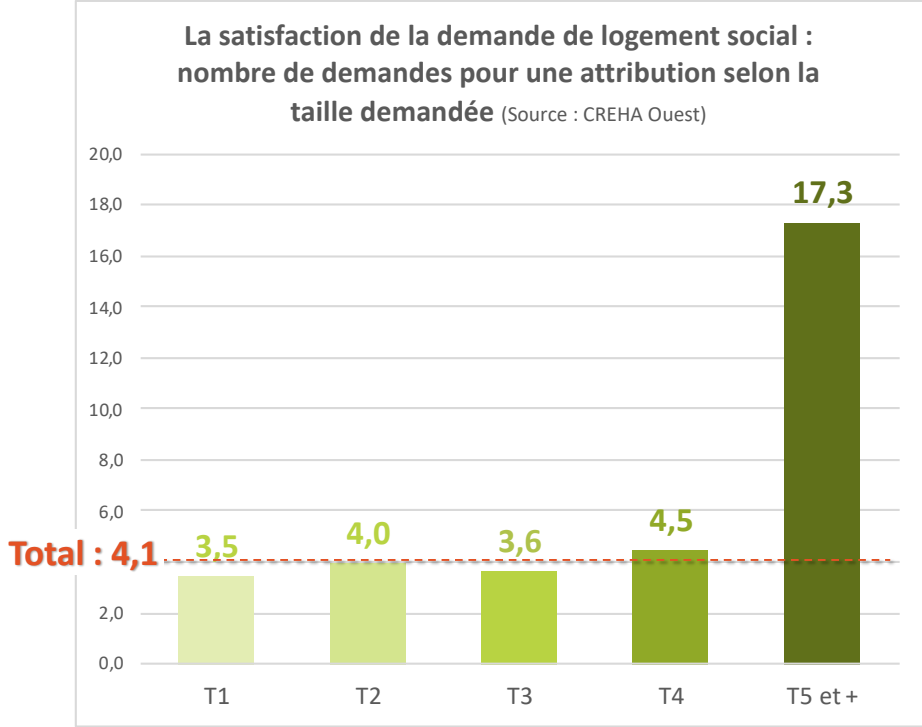
On observe une **pression globale sur l'offre** : au moins 3,5 demandes pour une attribuée pour les typologies sur lesquelles la tension est la moins forte.

La pression est d'autant plus forte sur les très grands logements. En 2019, 3 attributions de T5 et plus ont été réalisées, alors que ces produits correspondent à 5% de la demande. Fin 2019, 52 demandes de T5 et plus étaient en cours pour seulement 89 logements de ce type sur l'ensemble de la COMPA.

Cette tension accrue s'explique par deux facteurs :

- Une inadéquation entre la structure du parc et la demande
- Une très faible rotation des grands logements, qui sont en partie des maisons individuelles

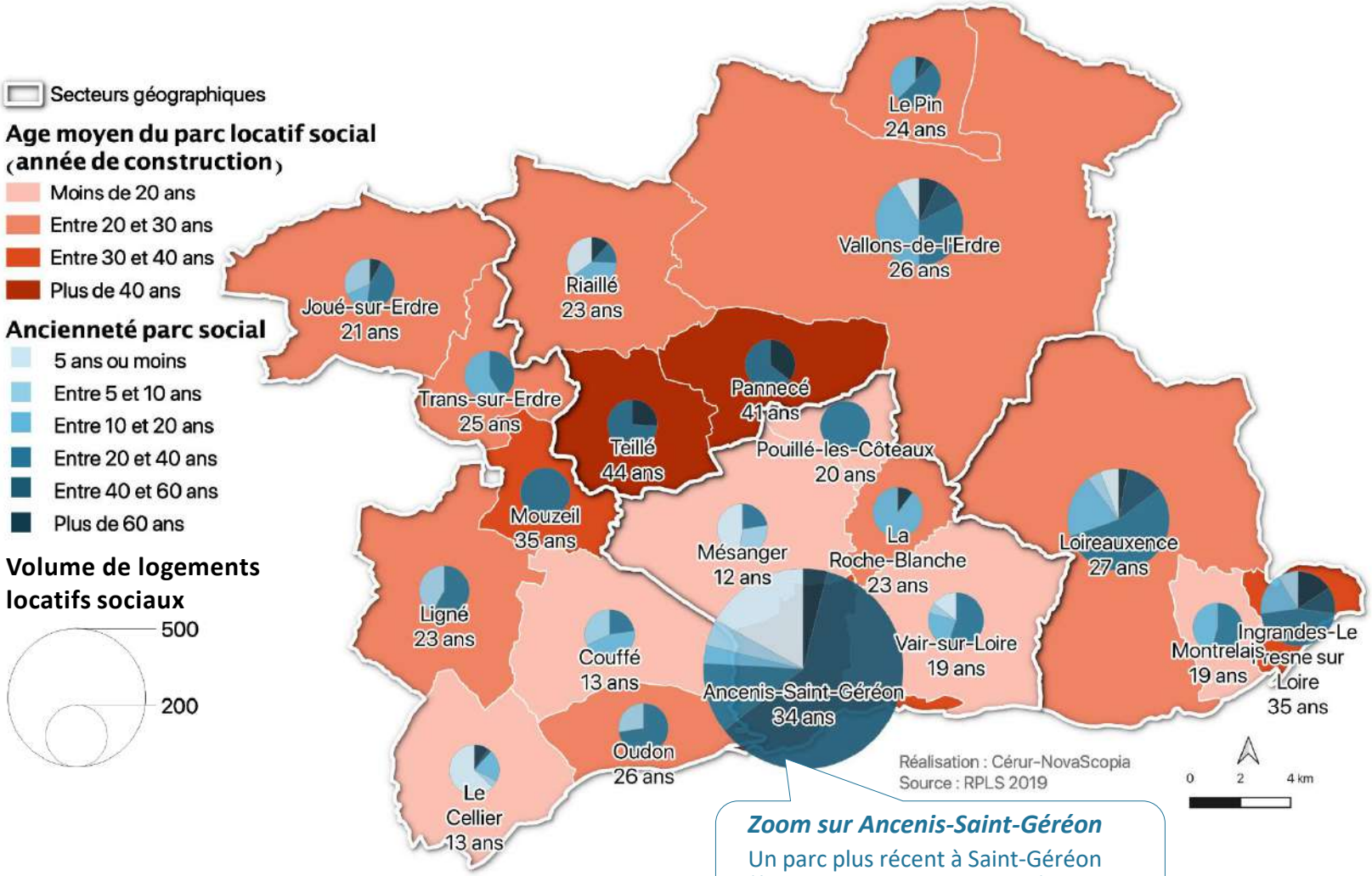




L'ancienneté du parc

Âge moyen du parc

- **De la COMPA : 30 ans**
- **De la Loire-Atlantique : 32 ans**



Zoom sur Ancenis-Saint-Géréon

Un parc plus récent à Saint-Géréon (âge moyen du parc : 3,7 ans) et plus ancien à Ancenis (âge moyen : 37 ans)

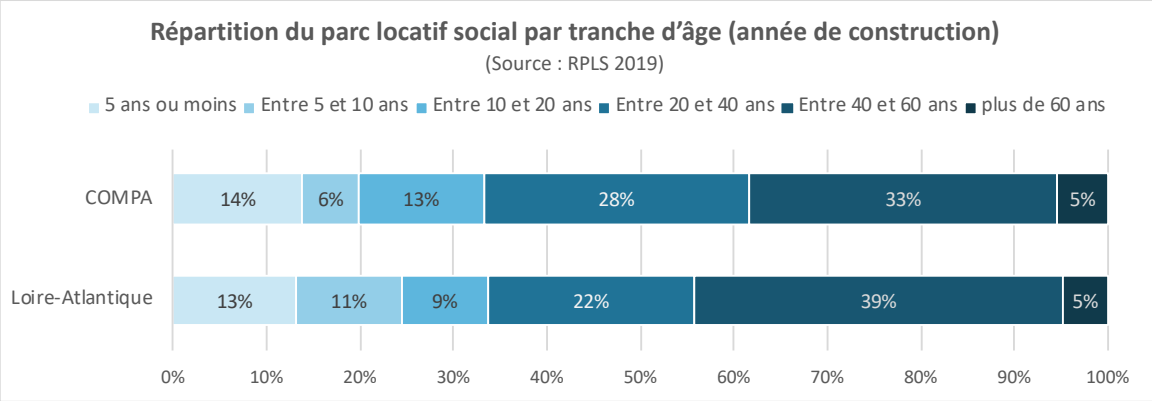
Un parc social plus récent mais plus énergivore que la moyenne départementale

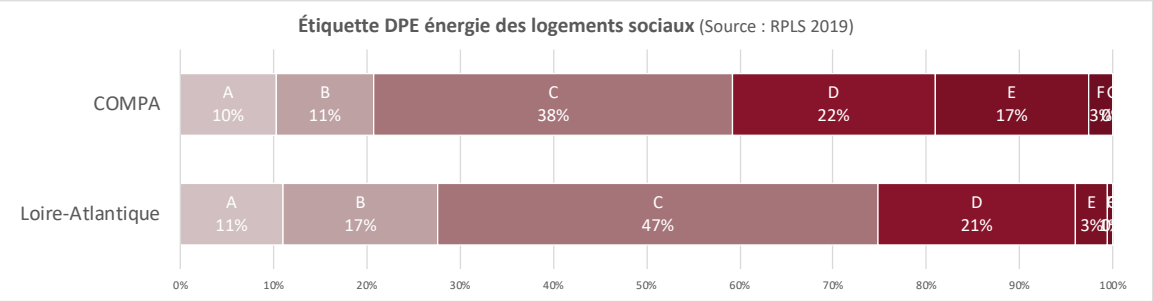
19% des logements sociaux de la COMPA sont énergivores (étiquette DPE énergie E ou supérieure)

PRECAUTIONS DE LECTURE

Les résultats observés sur la COMPA sont liés à la structure du parc : comme sur d'autres territoires comparables, les données de DPE sur le territoire sont pénalisées par le fait d'être composé de logements individuels (qui représentent une part importante du parc social du territoire) qui présentent un DPE souvent moins favorable que le parc collectif (qui bénéficie de formes compactes et de chauffage collectif, favorables à un meilleur classement énergétique).

De même, si le parc social présente des enjeux d'amélioration thermique, il ne faut pas oublier que la grande majorité des logements énergivores relèvent du parc privé.





Le parc social de la COMPA est plus récent que la moyenne départementale, du fait des efforts de production développés depuis plusieurs années, à l'initiative des communes ou des bailleurs.

Près de 60% du parc social de la COMPA est de bonne qualité énergétique.

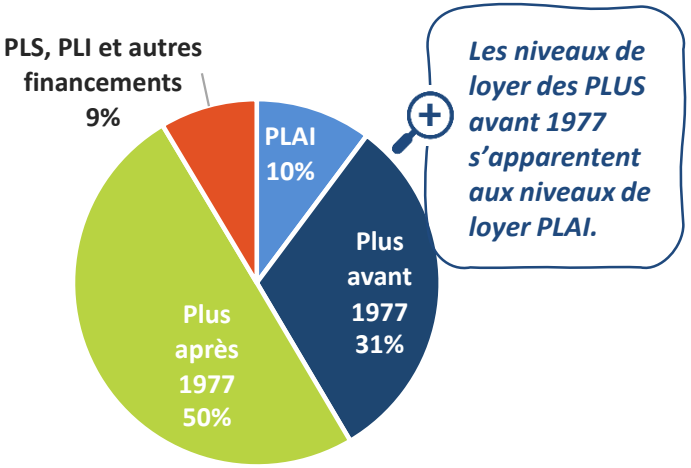
Toutefois, l'analyse des étiquettes DPE des logements sociaux révèle **une part élevée de logements sociaux énergivores** (étiquette E ou supérieur), bien supérieure à la moyenne départementale (4%). (étiquette inférieure ou égale à C).

Bien que la structure du parc puisse expliquer les chiffres observés (cf. précaution de lecture), les impacts sur le budget logement des locataires est réel, et constitue un enjeu, pour lutter contre les situations de précarité énergétique, qui existent dans le parc privé et social. Sur la Compa, comme sur d'autres territoires, des efforts doivent aujourd'hui être mobilisés sur le parc individuel qui souffre d'un cumul forme urbaine + mode de chauffage défavorable au DPE (car défavorable financièrement en termes de charges).

7.3 Les niveaux de loyers

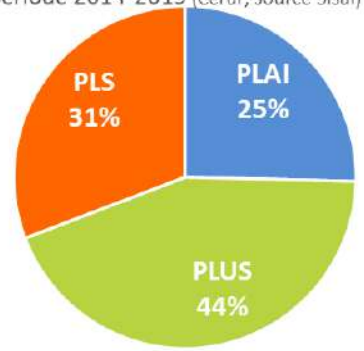
Répartition du parc par financement : vers une baisse relative du poids des logements à bas loyer

Type de financement des logements sociaux de la COMPA (Source : RPLS 2019)



Les niveaux de loyer des PLUS avant 1977 s'apparentent aux niveaux de loyer PLAI.

Type de financement des logements sociaux financés sur la COMPA sur la période 2014-2019 (Cérur, source Sisal)



Les loyers moyens des différents financements des logements sociaux de la COMPA sont

- **PLAI : 5€/m²** (contre 5,7€/m² pour la Loire-Atlantique)
- **PLUS avant 1977 : 4,7€/m2** (contre 4,9€/m² pour la Loire-Atlantique)
- PLUS après 1977 : 5,9€/m² (contre 6,3€/m² pour la Loire-Atlantique)
- PLS : 7,3€/m² (contre 8,2€/m² pour la Loire-Atlantique)
- PLI et autres : 5,3 €/m² (contre 5,5€/m² pour la Loire-Atlantique)

L'offre la plus abordable (PLAI et PLUS avant 1977) constitue 42% du parc locatif social du territoire et se situe en majorité sur la commune d'Ancenis-Saint-Géréon **(71,7%).**

Avec 113 PLAI et 195 PLUS, les PLAI pèsent près de 37% de la production récente PLAI-PLUS (pour rappel, le PLH 2014-2020 visait un objectif de 30%).

Néanmoins, sur un total de 445 logements locatifs financés sur la période 2014-2019 (hors 8 PSLA)**, les faibles loyers ne représentent plus que 25% de la production locative récente** : leur poids va donc baisser dans le parc global.

	PLAI et assimilés		
	Logements sociaux		Part du total
	Nbe	%	
Ancenis-Saint-Géréon	**642**	**61%**	**71,7%**
Le Cellier	10	23%	1,1%
Couffé	2	9%	0,2%
Joué-sur-Erdre	5	20%	0,6%
Ligné	3	13%	0,3%
Mésanger	32	48%	3,6%
Montrelais	1	9%	0,1%
Mouzeil	1	5%	0,1%
Oudon	6	21%	0,7%
Pannecé	5	36%	0,6%
Le Pin	3	19%	0,3%
Pouillé-les-Côteaux	2	25%	0,2%
Riaillé	11	26%	1,2%
Vair-sur-Loire	8	10%	0,9%
Vallons-de-l'Erdre	52	25%	5,8%
Teillé	3	7%	0,3%
Trans-sur-Erdre	1	6%	0,1%
Loireauxence	59	22%	6,6%
La Roche-Blanche	3	30%	0,3%
Ingrandes-Le Fresne-sur-Loire	46	31%	5,1%
Total EPCI	**895**	**42%**	**100,0%**

Traitement : Cérur-NovaScopia
Source : RPLS 2019

Un positionnement en termes de niveaux de loyer intermédiaire entre les zones tendues du département et les territoires limitrophes

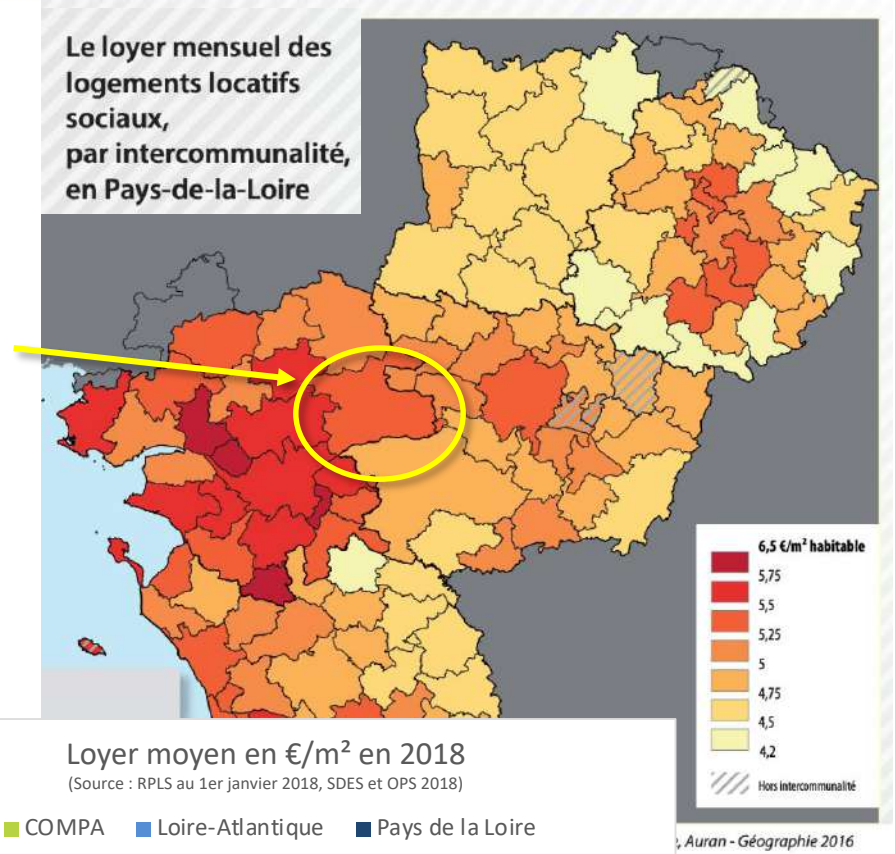
Les loyers pratiqués sur le parc social de la COMPA se positionnent de manière intermédiaire, entre les zones tendues du département (Métropole nantaise et littoral) et les territoires limitrophes. Les niveaux de loyer dans le parc social sont comparables à ceux d'Angers.

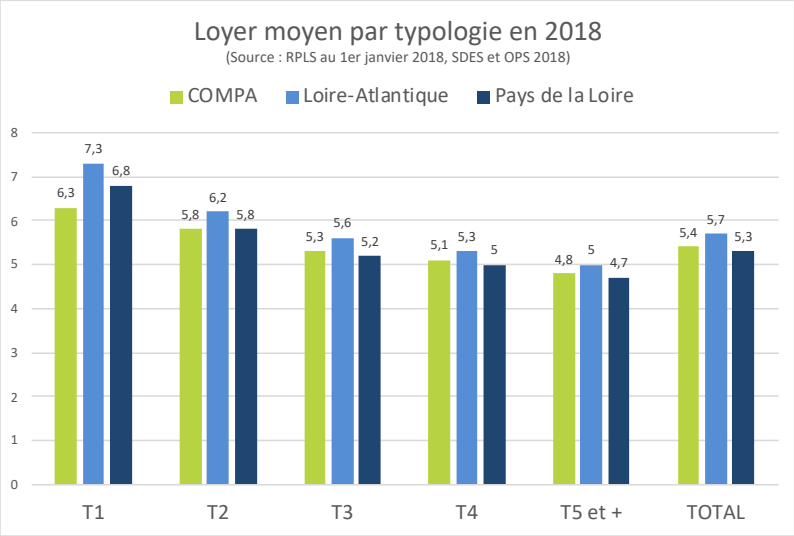
Les niveaux de loyers sont très variables selon les financements, mais globalement toujours inférieurs à la moyenne départementale (en raison de l'impact de la métropole nantaise notamment).

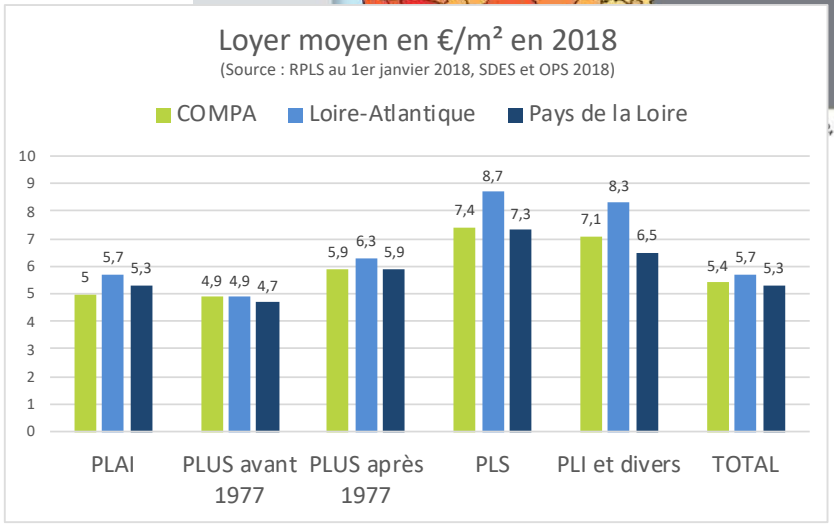
Les niveaux de PLAI sont inférieurs à ceux pratiqués dans beaucoup de territoire, en lien avec un parc ancien qui propose des bas loyers.

À l'inverse, sur le territoire de la COMPA, le loyer PLS (plafond 8€ / m² en zone C) est équivalent à celui du marché libre (7,80€/m² (cf. p.150). **Le positionnement du PLS est donc plus complexe et ce produit s'avère moins pertinent du fait du faible écart avec le marché privé.**

L'analyse des loyers moyens par typologie met en avant des loyers au m² plutôt élevés pour les petites typologies, mais qui restent inférieurs aux moyennes régionale et départementale.







Le parc locatif social
Points clés et enjeux

- Une forte part de logements individuels, induisant une performance énergétique plus faible que la moyenne départementale
- **Une forte concentration de l'offre locative sociale dans la commune d'Ancenis-Saint-Géréon, notamment l'offre la plus sociale du parc social.** Malgré des efforts de production dans la plupart des communes au cours du PLH qui s'achève, l'offre locative sociale demeure très faible dans la plupart des communes, y compris dans les secteurs les plus tendus.
- **Un marché locatif social en tension** : une hausse continue de la demande ; une pression plus accentuée pour les demandes de mutation
- **Une tension accrue pour les familles**, en lien avec la structure du parc, caractérisée par une part importante de petits logements et très peu de grands logements (89 T5 ou plus à l'échelle de la COMPA)

7.4 Les occupants du parc social

7.4.1 A l'échelle du Pays d'Ancenis

Des ménages plus fragiles que dans le reste du département et de la région

Caractéristiques des locataires du parc social

Pour préparer les réflexions sur les politiques d'attributions, il importe d'observer les caractéristiques actuelles de l'occupation du parc social, notamment sous l'angle de trois critères :

- **La composition familiale**
- **Le niveau de revenu**
- **Le rapport à l'emploi**

Ces trois critères constituent un faisceau d'indices indiquant des fragilités potentielles en terme d'occupation.

		CC du Pays d'Ancenis		Loire-Atlantique		Pays de la Loire	
Thème	Indicateur	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Ressources	Ménages étudiés dont le revenu est < à 40 % du plafond PLUS	718	41,9 %	27 412	40,8 %	73 081	39,9 %
	Emménagés récents dont le revenu est < à 40% du plafond PLUS	218	49,5 %	7 375	48,3 %	20 560	47,9 %
Conditions d'emploi	Majeurs au chômage	219	11,4 %	11 663	14,4 %	33 490	14,6 %
	Majeurs ayant un emploi	867	45,2 %	36 264	44,8 %	102 202	44,5 %
Composition familiale	Familles monoparentales	403	23,5 %	16 087	23,9 %	42 716	23,3 %
	Personnes seules	887	51,8 %	30 021	44,6 %	83 287	45,5 %
	Familles nombreuses (3 enfants ou plus)		<10,0 %		<10,0 %		<10,0 %
Âge des occupants	Occupants âgés de moins de 18 ans	935	28,3 %	41 275	28,9 %	107 860	28,1 %
	Occupants âgés de plus de 65 ans	527	16,0 %	16 739	11,7 %	50 660	13,2 %

Source : RPLS au 1er janvier 2018, SDES et OPS 2018

L'analyse des caractéristiques des ménages locataires du parc social de la COMPA démontre des signes de fragilité à plusieurs niveaux.

D'une part, ces ménages disposent de **ressources en moyenne inférieures aux moyennes départementales et régionales**. Près de 42% des ménages ont un revenu inférieur à 40% du plafond PLUS, contre 41% pour la Loire-Atlantique et 40% pour les Pays de la Loire. Parmi les emménagés récents, cette part est encore plus importante, et ce à tous les échelons territoriaux.

De plus, **près de 55% des ménages locataires du parc social n'ont pas d'emploi** (allocataires chômage ou sans emploi).

Les occupants du parc social, dans leur ensemble, sont de plus en plus pauvres, comme l'indique la part d'emménagés récents dont le revenu est inférieur à 40% des plafonds PLUS. L'arrivée de nouveaux arrivants aux ressources plus faibles que la moyenne des occupants risque de mener à une spécialisation accrue du parc social.

Ce constat de paupérisation du parc social soulève des enjeux de mixité sociale et de stratégie d'attribution des logements sociaux qui seront approfondis dans le cadre des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement.

Un parc social spécialisé sur les ménages à bas revenus

ÉLÉMENTS DE MÉTHODE

L'indice de spécialisation permet de comparer le profil social des différents parcs et de mesurer la distribution des différentes catégories de ménages entre les parcs dans un même territoire. Ils permettent de réaliser des comparaisons entre les territoires.

Il se calcule en divisant la part de ménages pauvres dans le parc étudié, par la part de ménages pauvres sur l'ensemble du parc.

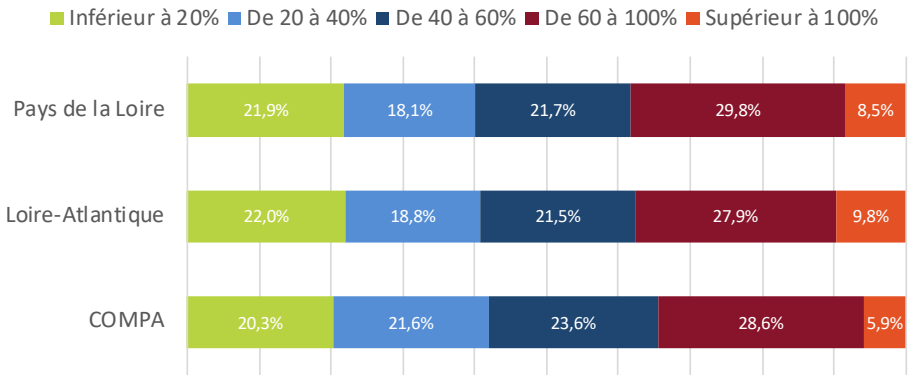
À l'échelle régionale, le parc social de la COMPA apparaît comme fortement spécialisé. L'indice de spécialisation du parc social est supérieur à la moyenne de la Loire-Atlantique, pourtant tirée par les indicateurs élevés de territoires ruraux comme les CC d'Erdre et Gesvres ou de Sèvre et Loire. Il est également supérieur à la moyenne du Maine-et-Loire, particulière basse en comparaison du reste de la Région.

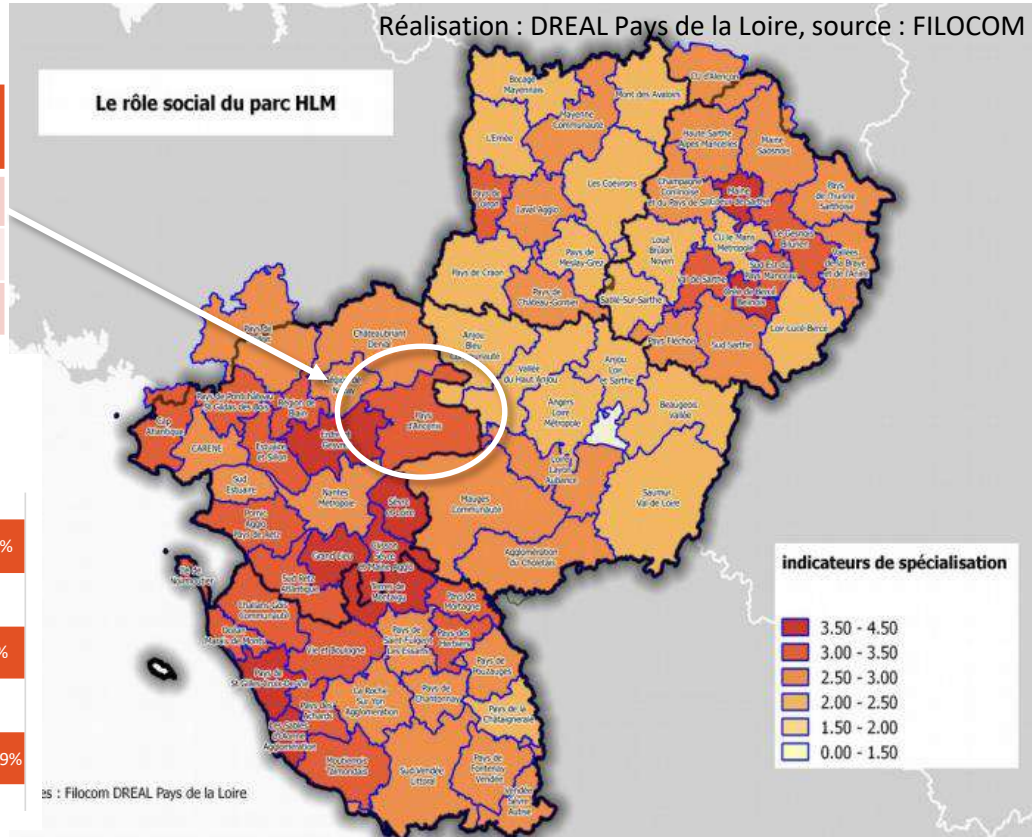
Le rôle social du parc public de la COMPA est donc largement confirmé voire élevé. **Cette spécialisation est en partie due au faible volume d'offre locative sociale.**

Indice de spécialisation (source : DREAL)

	Parc locatif privé	Parc propriétaires	Parc HLM
COMPA	1,74	0,59	**3,22**
Loire-Atlantique	1,5	0,5	**3,0**
Maine-et-Loire	1,5	0,4	**2,4**

Revenus des ménages locataires par rapport aux plafonds PLUS
(Source : RPLS au 1er janvier 2018, SDES et OPS 2018)

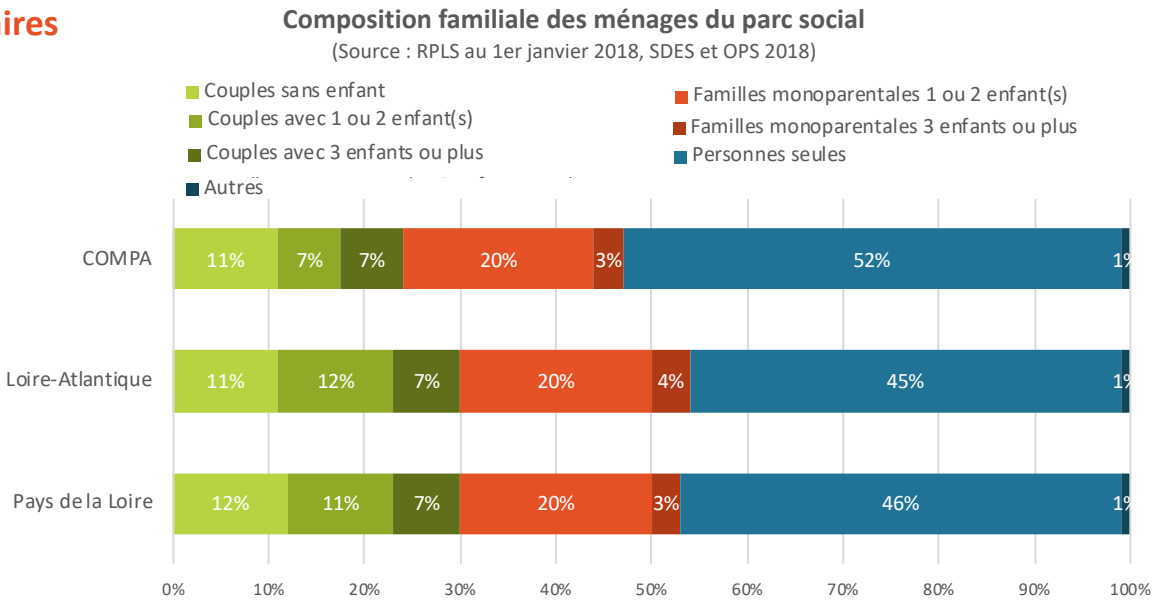




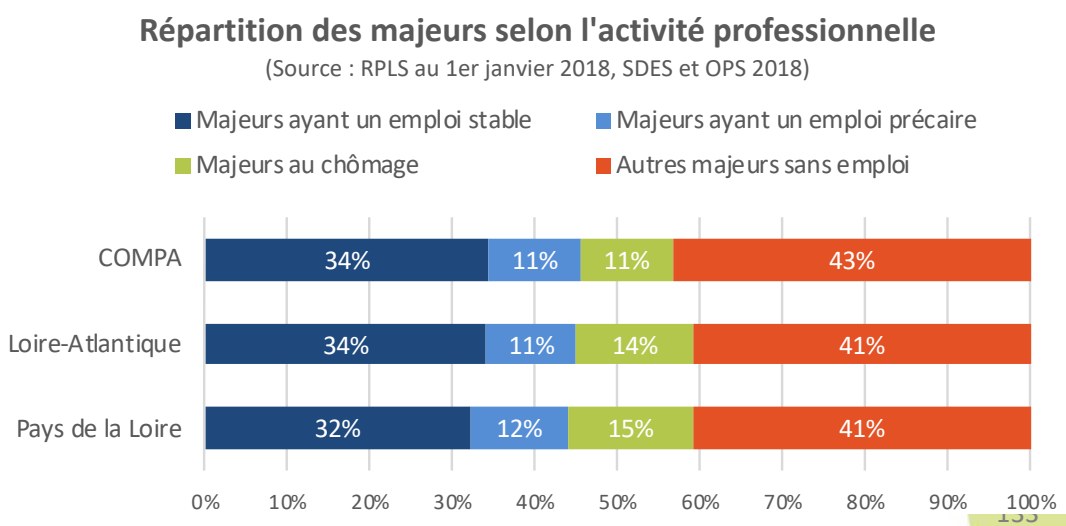
Une surreprésentations des personnes seules et des ménages sans emploi

52% des ménages locataires du parc social de la COMPA sont des personnes seules

L'analyse des ménages du parc social de la COMPA disposent de **ressources en moyenne inférieures aux moyennes départementales et régionales**.



54% des ménages locataires du parc social de la COMPA n'ont pas d'emploi



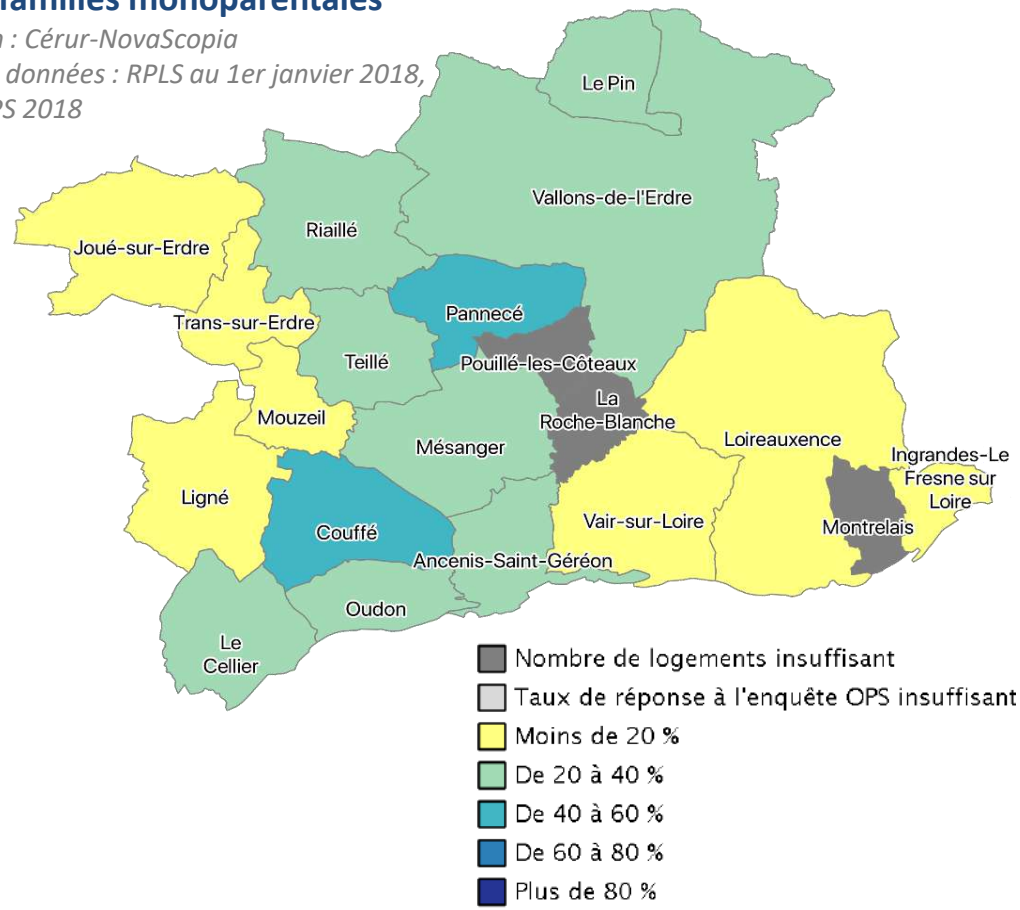
7.4.2 Selon l'armature territoriale

Un faible taux de familles monoparentales au Sud-Est et à l'Ouest du territoire

On observe un faible taux de familles monoparentales au Sud-Est et à l'Ouest du territoire. Ces familles sont relativement plus présentes sur les communes de Pannecé et Couffé. De même, au sein du parc social d'Ancenis-Saint-Géréon, certaines résidences accueillent une part élevée de famille monoparentales – jusqu'à plus de 60%.

Taux de familles monoparentales

Réalisation : Cérur-NovaScopia
Sources de données : RPLS au 1er janvier 2018, SDES et OPS 2018



Zoom sur Ancenis-Saint-Géréon – données au carreau de 200m

Réalisation : Cérur-NovaScopia
Sources : RPLS au 1er janvier 2018, SDES et OPS 2018

Des locataires aux revenus plus faibles à l'Est et au centre du territoire ; des populations plus aisées à l'Ouest et au Nord-Est

42% des ménages locataires du parc social de la COMPA ont des revenus inférieurs à 40% du plafond PLUS

Les locataires de l'Ouest et du Nord-Est de la COMPA apparaissent comme financièrement moins fragiles que la moyenne intercommunale.

Ainsi, à **Ligné**, 16,7% des ménages ont un revenu inférieur à 40% du plafond PLUS. Ce taux est inférieur à 10% pour les emménagés récents sur la commune. Contrairement à la majorité des communes, on observe donc une arrivée de populations moins fragiles sur le parc social de cette commune. C'est également le cas à **Trans-sur-Erdre,** où seul 14,3% des ménages étudiés ont un revenu inférieur à 40% des plafonds PLUS.

La situation de la commune **du Pin** est différente : si seul 16,7% des ménages étudiés ont un revenu inférieur à 40% du plafond PLUS, ce taux monte à 90% pour les emménagés récents sur la commune.

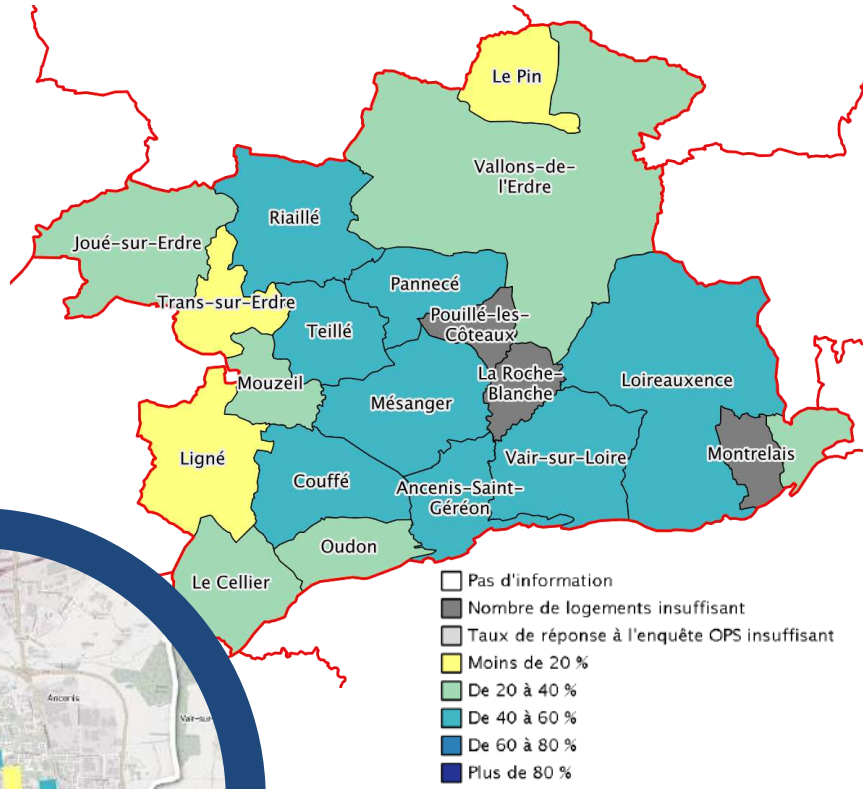
Pour ces trois communes (Ligné, Trans-sur-Erdre, Le Pin), l'importance des résultats est à nuancer compte tenu du faible volume de locataires du parc social et d'emménagés récents.

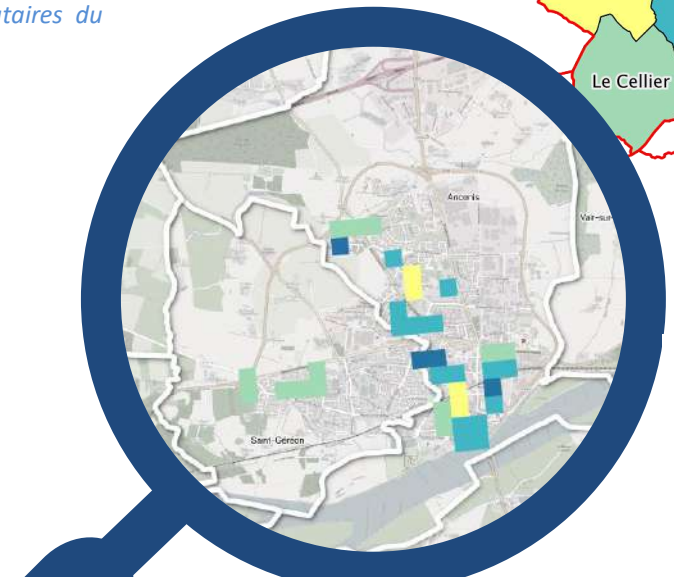
Des disparités dans l'occupation du parc locatif social qui peuvent également s'observer à des échelles plus fines – cf. données à l'échelle carroyée.

Des actions ont pu être menées pour faire évoluer l'occupation – mutation des locataires dans une résidence de 41 logements rue du Pressoir Rouge (Habitat 44)

Taux de ménages dont le revenu est < 40 % du plafond PLUS

Extraction du portail de cartographie GIP-SNE - EPCI CC du Pays d'Ancenis - Année de production des indicateurs : 2018





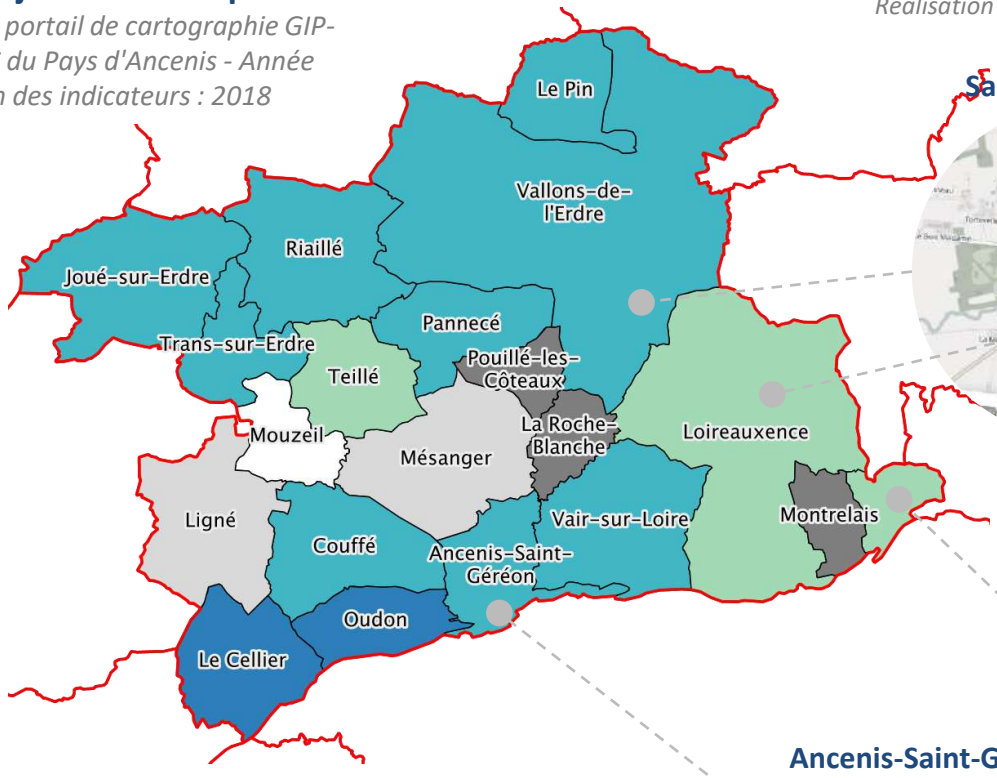
Zoom sur Ancenis-Saint-Géréon – données au carreau de 200m

Réalisation : Cérur-NovaScopia
Sources : RPLS au 1er janvier 2018, SDES et OPS 2018

Des populations plus précaires à l'Est, très peu de locataires sans emploi au Sud-Ouest du territoire

Taux de majeurs avec emploi

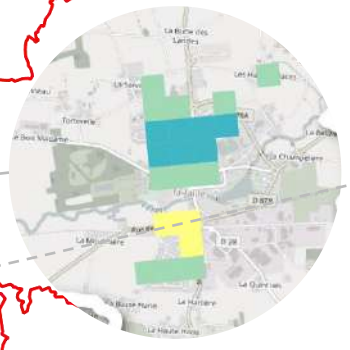
Extraction du portail de cartographie GIP-SNE - EPCI CC du Pays d'Ancenis - Année de production des indicateurs : 2018



Zoom - données au carreau de 200m

Réalisation : Cérur-NovaScopia. Sources : RPLS, SDES et OPS 2018

Saint-Mars-la-Jaille

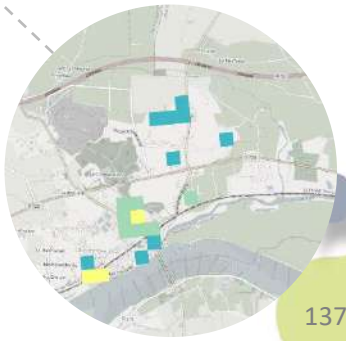


Varades

- Pas d'information
- Nombre de logements insuffisant
- Taux de réponse à l'enquête OPS insuffisant
- Moins de 20 %
- De 20 à 40 %
- De 40 à 60 %
- De 60 à 80 %
- Plus de 80 %

Ancenis-Saint-Géréon

Ingrandes-le Fresne sur Loire



L'observation des données carroyées* montrent que les locataires du parc social sont plus précaires à l'Est de la COMPA, avec des carreaux à Vallons-de-l'Erdre ou Ingrandes-Le Fresne sur Loire où moins de 20% des locataires sont en emploi.

À l'inverse, les locataires du Cellier et d'Oudon sont pour la majeure partie en emploi.

Ces phénomènes pourraient être liés à une plus grande sélectivité des locataires du parc social sur les communes de l'Ouest où la tension est la plus accrue.

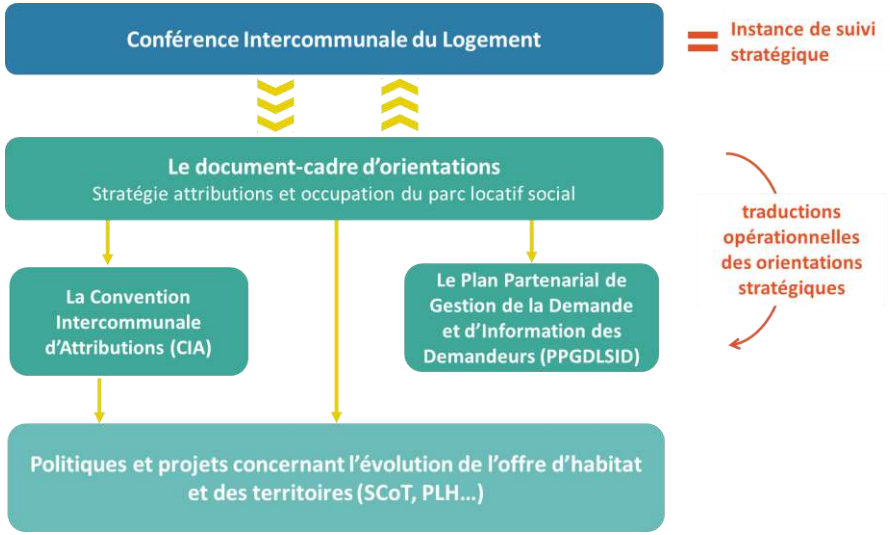
**Le carroyage INSEE est une méthode consistant à découper le territoire en carreaux pour y diffuser de l'information statistique à un niveau faiblement agrégé. Le maillage du territoire qui en résulte est plus ou moins fin selon la taille de carreau choisie.*

7.5 La demande et les attributions

Occupation du parc social, demandes et attributions

Ce sujet fait l'objet d'un approfondissement particulier, plus développé que dans les PLH en général, car il vise à nourrir la démarche conjointe de mise en œuvre de la réforme des attributions qui prévoit la création d'instances et de dispositifs spécifiques :

- Création d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL)
- Elaboration du document cadre d'orientations
- Elaboration de la Convention intercommunale d'attributions (CIA)
- A noter que la COMPA dispose déjà d'un Plan partenarial de gestion de la demande



VOLET ATTRIBUTIONS

Objectifs : améliorer les équilibres d'occupation dans le parc locatif social et la réponse aux besoins en logements dans leur diversité, en s'appuyant sur la connaissance des acteurs de terrain, notamment des communes

⇨

Document-cadre = orientations stratégiques

Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) = déclinaison opérationnelle du document-cadre

VOLET INFORMATION, ACCUEIL ET ACCOMPAGNEMENT DES DEMANDEURS, ENREGISTREMENT DE LA DEMANDE ET GESTION PARTAGEE

Objectifs :

- Des demandeurs mieux informés et plus « autonomes », des demandes mieux qualifiées
- Equité de traitement entre les demandeurs
- Diversité et mixité dans les profils de demandeurs
- Outils et ressources partagés pour soutenir et faciliter l'intervention des différents acteurs, notamment des communes
- Qualité de services aux demandeurs et aux usagers

⇨

Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)

Un marché locatif social en tension : une hausse continue de la demande ; une pression plus accentuée pour les demandes de mutation

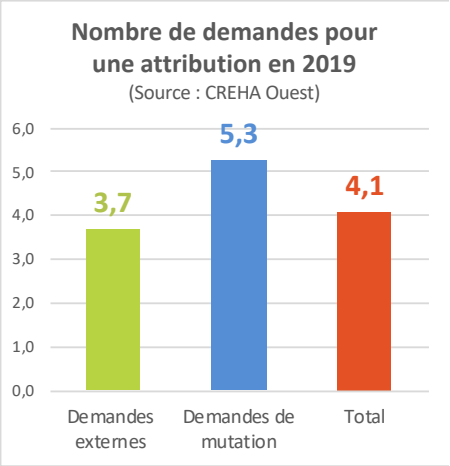
Entre 2017 et 2020, le nombre de demandes de logement social en cours a considérablement augmenté, passant de 952 demandes en cours en 2017 à 1282 demandes en cours en 2020, soit une **hausse annuelle moyenne de 7%.**

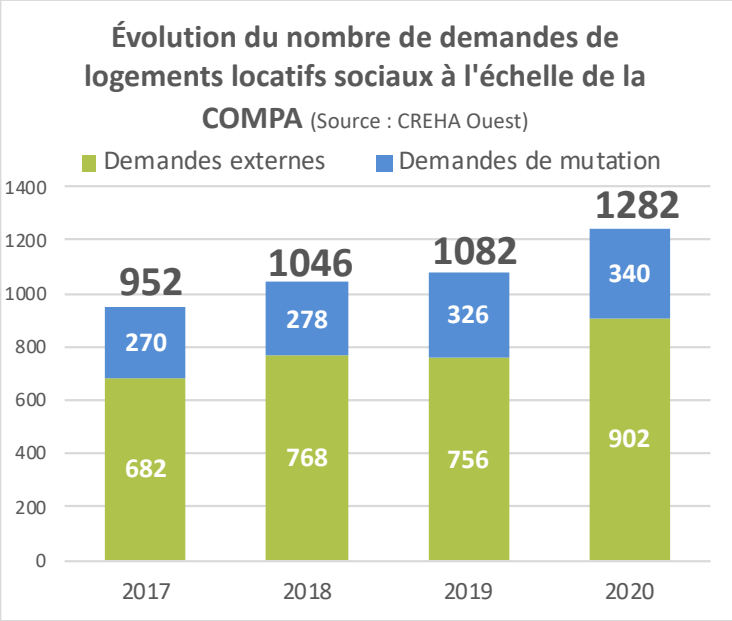
La demande externe ***(= demande provenant de ménages non logés dans le parc locatif social)*** constitue une **part importante de cette demande locative sociale (73% en 2020**), et témoigne ainsi de la forte tension sur le marché locatif social. À l'inverse, les demandes de mutation ***(= demandes provenant de ménages déjà logés dans le parc locatif social)*** représentent 27% de la demande totale.

Cette tension est également observable en analysant la satisfaction des demandes de logement social.

Elle peut s'appréhender de deux manières :

- En comparant la part de la demande au sein des demandes en cours avec sa part parmi les attributions sur la même année
- En rapportant le nombre de demandes en cours au nombre d'attributions la même année



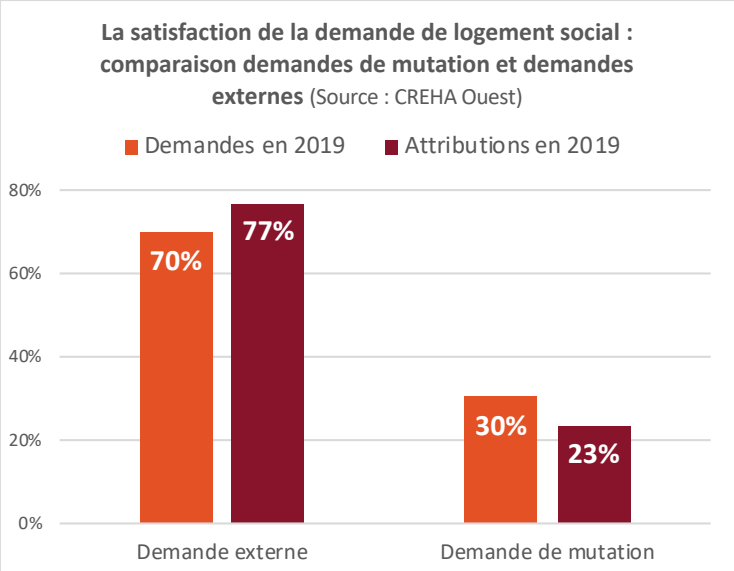


En 2019, les demandes de mutation au sein du parc social représentaient 30% du total des demandes. Ces demandes constituaient 23% des attributions.

De même, on compte 3,7 demandes externes pour une attribution à un demandeur externe ; contre 5,3 demandes de mutation pour une attribution à un demandeur du parc social.

Cet écart souligne une **moins bonne satisfaction de la demande provenant de locataires du parc social**. L'enjeu est alors de **développer les mobilités dans le parc locatif social afin de débloquer les parcours résidentiels dans le parc social et de répondre à une demande externe de plus en plus forte.**

La suite de la réflexion dans le cadre de la CIL devra permettre de mieux comprendre les raisons de cette moins bonne satisfaction, et d'identifier les freins à la réponse aux demandes de mutation.



Un accroissement rapide de la tension sur la demande locative sociale

Entre 2017 et 2019, on observe une **hausse sensible de la tension sur le marché locatif social**. En 2017, on comptait 2,9 demandes pour une attribution, contre 4,1 en 2019.

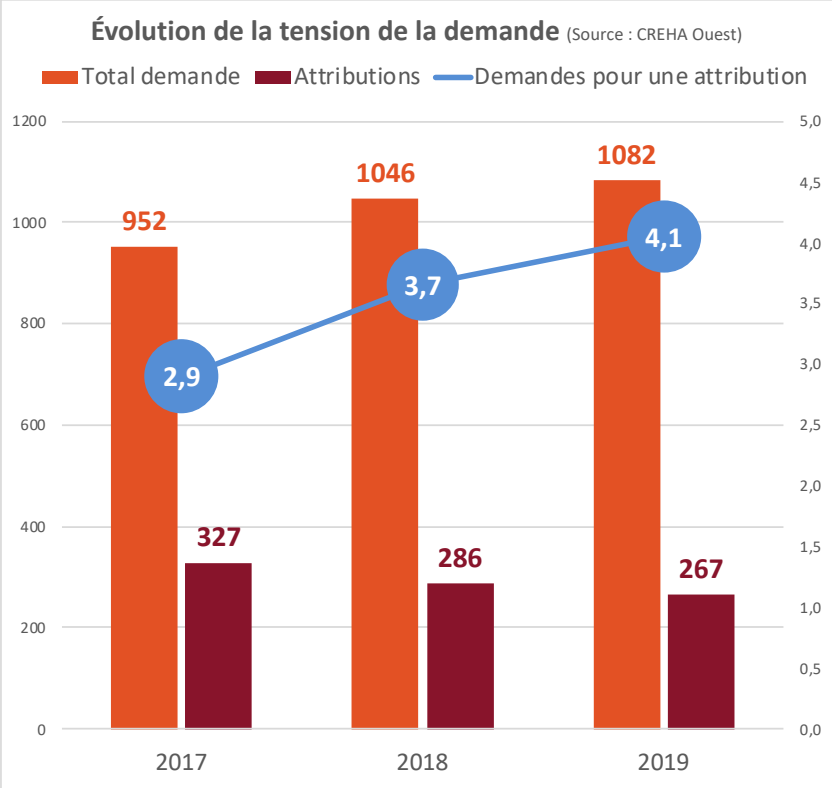
De plus, **le délai moyen d'attribution s'élève à 13 mois et se rapproche du délai anormalement long fixé par le préfet** (18 mois). Pour rappel, le délai moyen d'attribution s'élevait à 8,4 mois lors de l'élaboration du diagnostic du PLH en 2014 (données 2010).

Cela s'explique par un phénomène double :

- **Une diminution des attributions**
- **Une hausse de la demande**

Cette pression accrue n'est pas liée à un phénomène généralisé de vacance, malgré des phénomènes ponctuels de vacance. De même, on observe un taux de rotation globalement stable, autour de 12% avec plus ou moins 1 point.

Ce sont l'augmentation des prix immobiliers sur le parc privé, en location comme en accession, et la tension s'exerçant sur l'ensemble du parc par une forte demande, dans un contexte de population aux revenus modestes, qui contribuent à accentuer la tension sur le parc locatif social.



Dires d'acteurs
Les délais d'attribution se rapprochent dangereusement du délai anormalement long fixé par le préfet de 18 mois

Dires d'acteurs
La tension sur le parc social est liée à un double phénomène :

- *Une très faible rotation des produits les plus demandés, en particulier les maisons individuelles*
- *Un accroissement de la demande*

Une tension de la demande locative sociale très hétérogène selon les communes

La tension sur la demande locative sociale est très contrastée selon les communes. Ainsi, on observe **une tension accrue au Sud-Ouest du territoire**

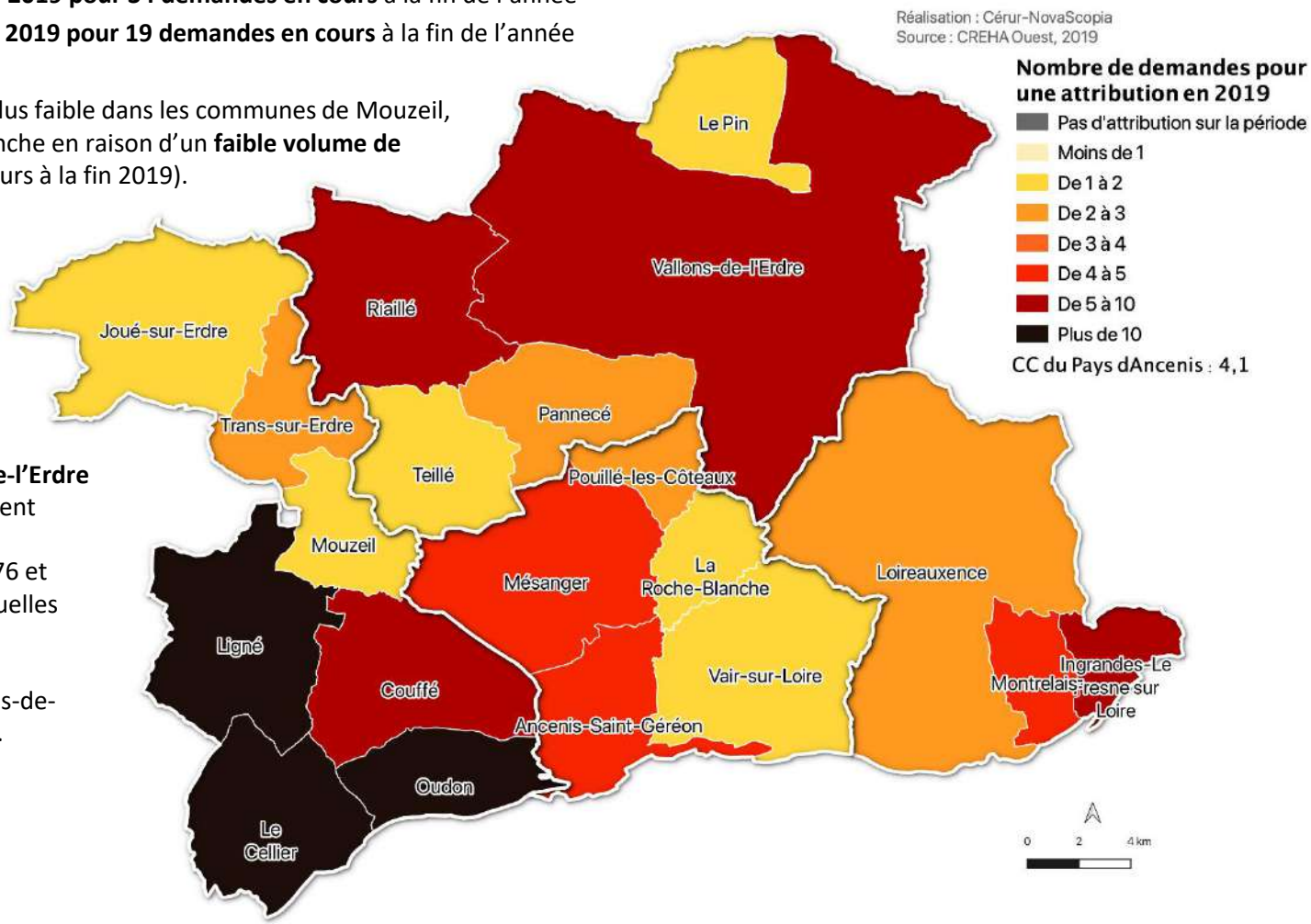
- **Ligné : 2 attributions en 2019 pour 39 demandes en cours** à la fin de l'année
- **Le Cellier : 3 attributions en 2019 pour 33 demandes en cours** à la fin de l'année
- **Oudon : 3 attributions en 2019 pour 34 demandes en cours** à la fin de l'année
- **Couffé : 2 attributions en 2019 pour 19 demandes en cours** à la fin de l'année

4,1 **demandes locatives sociales sur la COMPA étaient en cours fin 2019, pour une attribution dans l'année**

La tension est globalement plus faible dans les communes de Mouzeil, Le Pin, Teillé et La Roche Blanche en raison d'un **faible volume de demandes** (moins de 7 en cours à la fin 2019).

On observe également une **tension élevée à Ancenis-Saint-Géréon**, où 640 demandes étaient en cours à la fin 2019, pour 137 attributions dans l'année.

Les **communes de Vallons-de-l'Erdre et Loireauxence** font également l'objet d'un **volume élevé de demandes** (respectivement 76 et 118 en cours fin 2019), auxquelles elles répondent de manière contrastée. On compte 15 attributions en 2019 à Vallons-de-l'Erdre, et 51 à Loireauxence.



Une paupérisation de la demande et des attributions : un parc locatif qui conforte son rôle d'accueil des populations les plus modestes

70% des demandeurs de logement social sur la COMPA ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM> (contre 65,5% des locataires occupants. Cf. p.108), soit 4,5 points de plus.

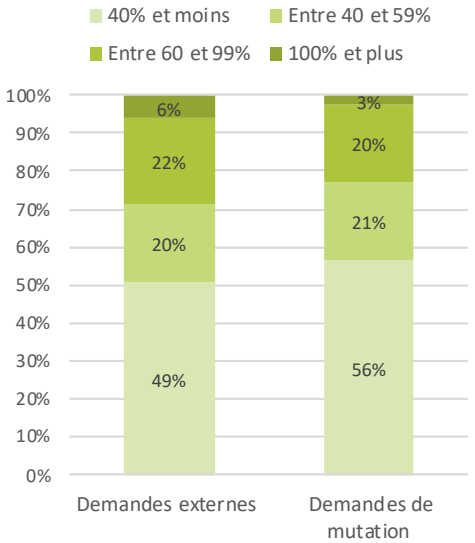
La répartition des demandeurs de logement social sur la COMPA est proche de celle observée à l'échelle départementale. Ainsi, au total

- **50%** des demandeurs ont des revenus **inférieurs à 40%** des plafonds HLM (54% en Loire-Atlantique)
- **20%** ont des revenus compris **entre 40 et 59%** des plafonds HLM (17% en Loire-Atlantique)
- **22%** ont des revenus compris **entre 60 et 99%** des plafonds (20% en Loire-Atlantique)
- **6%** ont des revenus **supérieurs à 100%** des plafonds HLM (5% en Loire-Atlantique)

Les demandeurs de mutation sont plus précaires que les demandeurs externes :

- **77% des demandeurs de mutation ont un revenu inférieur à 60% des plafonds HLM** (donc éligibles au logement très social),
- Contre **69% pour les demandeurs externes**

Demandes de logement social en fonction du niveau des revenus rapportés aux plafonds HLM
(Source : CREHA Ouest, données 2020)



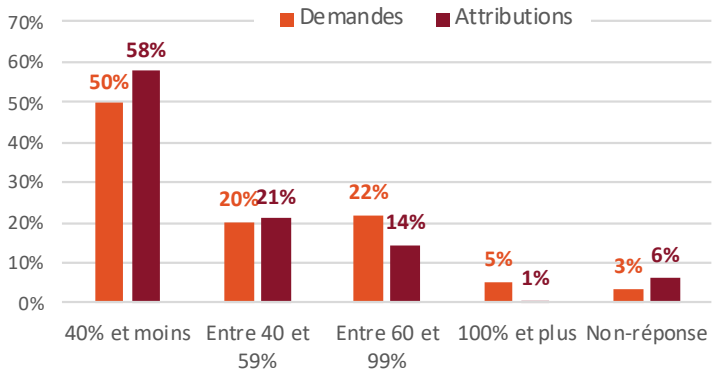
Les ménages aux revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM représentent près de 80% des attributions.

Le parc social répond effectivement mieux à la demande locative sociale des ménages à faibles revenus. L'indice de pression de la demande est croissant avec les revenus des ménages.

Demandes en cours fin 2019 pour une attribution en 2019 selon le niveau de revenu des demandeurs
Réalisation : Cérur-NovaScopia.
Source : CREHA Ouest

Plafond de ressources PLUS	Demande pour 1 attribution
40% et moins	3,5
Entre 40 et 59%	3,9
Entre 60 et 99%	6,2
100% et plus	28,0

Demandes et attributions de logement social en fonction du niveau des revenus rapportés aux plafonds HLM (Source : CREHA Ouest, données 2019)



Les publics prioritaires

33% Des demandes de logement social en cours sur la COMPA concernent des publics prioritaires pour les contingents de logements réservés

46% Des attributions de logement social sur la COMPA ont été accordées au titre du contingent préfectoral

ÉLÉMENTS DE MÉTHODE

Les publics prioritaires sont définis dans convention-cadre signée le 10 août 2018 entre la Préfète et les bailleurs sociaux.

	Demande en cours 01/01/20	Contingent préfectoral	Part
CC Sèvre et Loire	691	162	23%
CC Chateaubriant Derval	574	210	37%
COMPA	1172	390	33%

	Demande satisfaite 2019	Contingent préfectoral	Part
CC Sèvre et Loire	183	80	44%
CC Chateaubriant Derval	174	80	46%
COMPA	255	117	46%

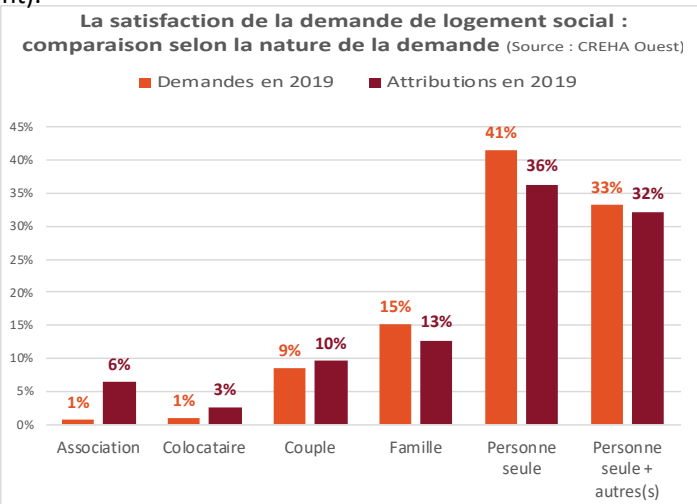
Parmi les demandes de logements sociaux en cours, 33 % concernent des publics prioritaires. Une part plus élevée de 10 point par rapport à l'EPCI CC Sèvre et Loire mais inférieur à celle de la CC Chateaubriant –Deval.

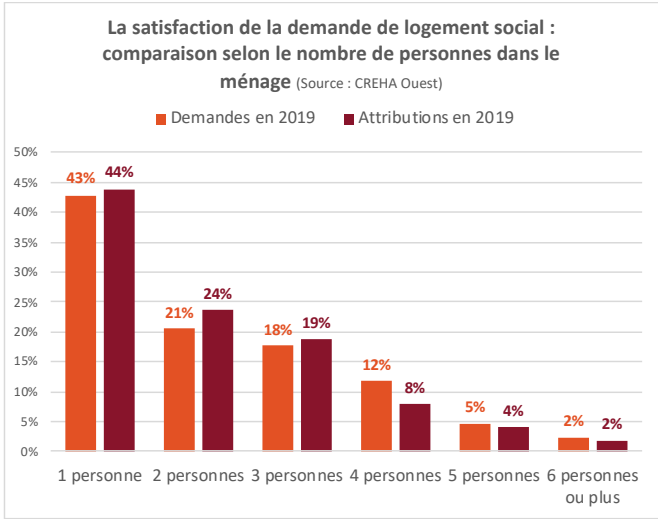
Le contingent préfectoral est mobilisé de manière similaire aux deux intercommunalités de comparaison, 46 % des demandes satisfaites ont été accordés au titre du contingents préfectorale en 2019.

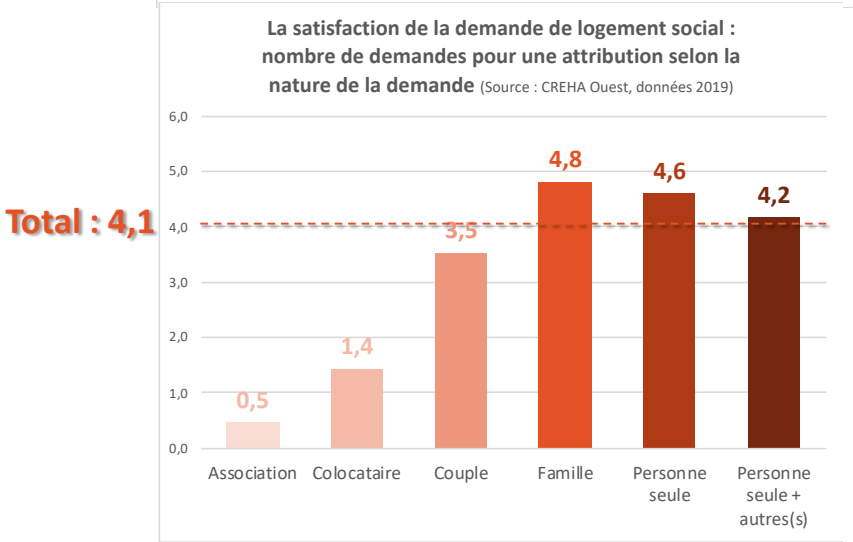
Une demande spécialisée sur les personnes seules et une tension accrue pour les familles

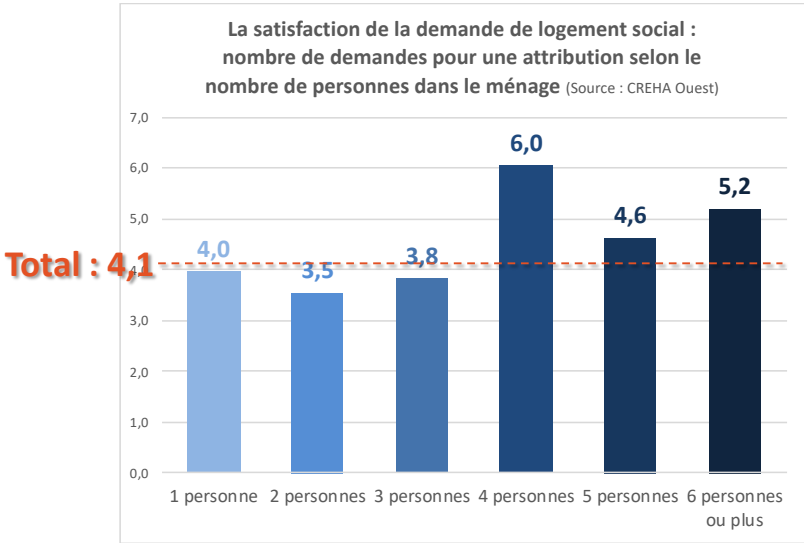
La demande locative sociale sur la COMPA est **très spécialisée** : 43% de demandes de ménages composés d'une seule personne. Si les familles (monoparentales ou biparentales) et les grands ménages représentent une plus faible part de la demande, cette part est encore plus faible pour les attributions. **La tension est d'autant plus accrue pour les grands ménages, en lien avec la tension identifiée sur les grands logements.**

Au regard de la production récente, cette tension risque de se poursuivre. En effet, sur les 819 locatifs sociaux financés sur les 10 dernières années (2010-2019), seulement 18% sont des T4 ou plus (26% si l'on exclut les 263 T1 produits en PLS, qui correspondent probablement à des structures d'hébergement).



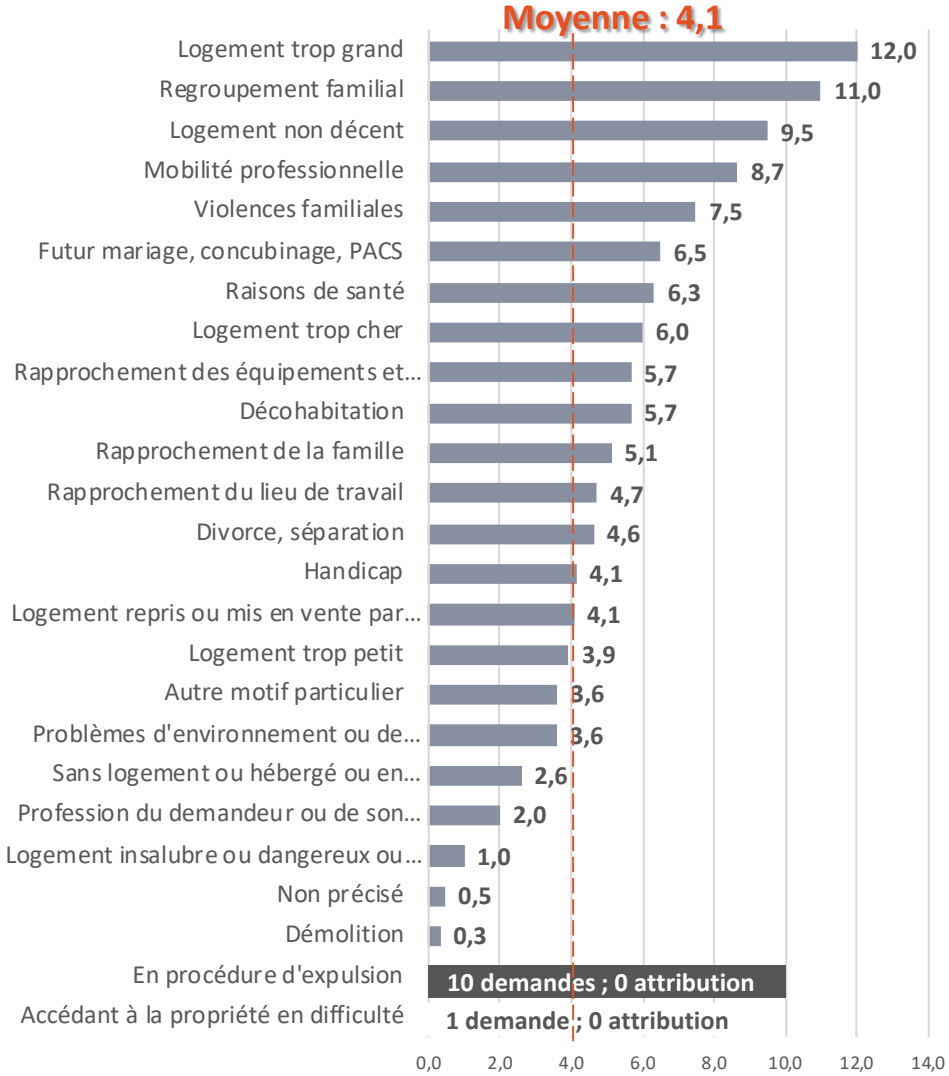






Des demandes bien satisfaites pour les personnes sans logement ou en hébergement temporaire

La satisfaction de la demande de logement social : nombre de demandes pour une attribution selon le motif de la demande (Source : CREHA Ouest, données 2019)



La satisfaction de la demande de logement social : nombre de demandes par motif de la demande (Source : CREHA Ouest, données 2019)

Etat de satisfaction des demandeurs

Des profils de demandeurs / de demandes « mieux satisfaits »

- Les demandes externes
- Les petits ménages
- Les personnes seules
- Du T1 au T3
- Les motifs de demande
- « Logement trop petit »

Des profils de demandeurs / de demandes « moins bien satisfaits »

- Les demandes de mutation
- Les ménages de 4 personnes ou plus
- Les T4 et plus (en particulier les T5 et plus)
- Les motifs de demande :
  - « Logement trop cher »
  - « Logement trop grand »
  - « Raisons de santé »
  - « En procédure d'expulsion » (public relevant du DALO)
  - « Violences familiales »

Vers une politique d'attribution

Des démarches mises en place ou en réflexion dans certaines structures / collectivités :

- Réflexion engagée à Loireauxence sur la cotation de la demande.
- Habitat 44 : requalification tous les deux ans de l'occupation sociale des résidences dans le Plan Stratégie Patrimoine et définition d'orientations d'attribution. Ces orientations sont rappelées aux réservataires lors des transmissions de préavis.
- Une attente forte : rester dans le jeu des attributions, pour privilégier les habitants de la commune

Un enjeu majeur souligné par la COMPA, les bailleurs et les communes : le partenariat et la mobilisation d'Action Logement

- A priori, des difficultés pour obtenir un positionnement de candidats sur le contingent d'Action Logement, ce qui pose question compte tenu des besoins en logements des salariés sur le territoire
- Nécessité d'accompagner le territoire dans la mise en place de sa première CIL
- Des temps de rencontre d'Habitat 44 avec les DRH des principales entreprises locales, pour faire inscrire les demandes des salariés dans le fichier de la demande locative sociale.

Des relations considérées comme globalement satisfaisantes entre les bailleurs et les communes – un enjeu de partenariat plus tripartite avec la COMPA

Le sentiment parfois exprimé que la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement ne sera pas utile : tout le monde se connaît bien, pas de problème…

Points clés et enjeux

- **Une paupérisation de la demande et des attributions qui impacte l'occupation du parc**
- **Un parc social spécialisé sur les ménages à bas revenus**
  - Des ménages locataires aux revenus inférieurs aux moyennes départementale et régionale : Locataires aux revenus < 40% des plafonds : 42% sur la COMPA, 40% en Loire Atlantique et Pays de Loire
  - Une spécialisation en partie due au faible volume d'offre locative sociale.
- **Une occupation importante par les personnes âgées (peu mobiles), qui contribue à gripper le marché**
  - 15% de 65 ans ou plus parmi les locataires (9% en Loire Atlantique, 10% en Pays de la Loire)
  - Le développement d'une offre nouvelle dédiée aux seniors contribuera à fluidifier les parcours (réponse adaptée aux seniors, et meilleure réponse aux demandes de mutation)

Le parc de logements : point clés et enjeux

Un parc de logements dominé par la résidence principale

- Très peu de résidences secondaires

Malgré des efforts de diversification, un parc qui se spécialise sur la propriété occupante en maison individuelle, alors que les profils et les parcours résidentiels évoluent

- Une spécialisation sur le grand logement qui s'accentue, alors que la taille des ménages se réduit et que les parcours résidentiels se diversifient
- Hormis Ancenis-Saint-Géréon (19% de locatif privé), l'ensemble des communes disposent de très peu de logements mis en location sur le parc privé
- Cette faiblesse de l'offre conduit à une forte tension et à des besoins en termes de logements locatifs, notamment pour loger les salariés des entreprises du territoire.

Une vraie dynamique de rénovation, mais des enjeux qui demeurent

- Un parc social majoritairement individuel, avec des enjeux de consommation énergétique
- Un PIG actif sur le parc privé

Une vacance structurelle diffuse sur le territoire, mais peu développée

- Une vacance qui concerne autant les appartements que les maisons
- Des maisons vacantes dans les hameaux de l'ensemble du territoire
- Des poches de vacance dans certains centres-bourgs, notamment Varades, Saint-Mars-la-Jaille et Ancenis
  ⇒ Un constat partagé pour les logements appartenant aux catégories 7 ou 8 du classement cadastral
- Néanmoins, un phénomène qui reste peu développé => un phénomène de reprise et de rénovation, du fait de l'attractivité du territoire et de la tension sur le marché.

N.B. des chiffres sur la vacance très différents entre les sources INSEE, le traitement CEREMA des données DGFiP, et le retour des acteurs communaux (élus et techniciens) → **un enjeu de connaissance du parc de logements vacants**

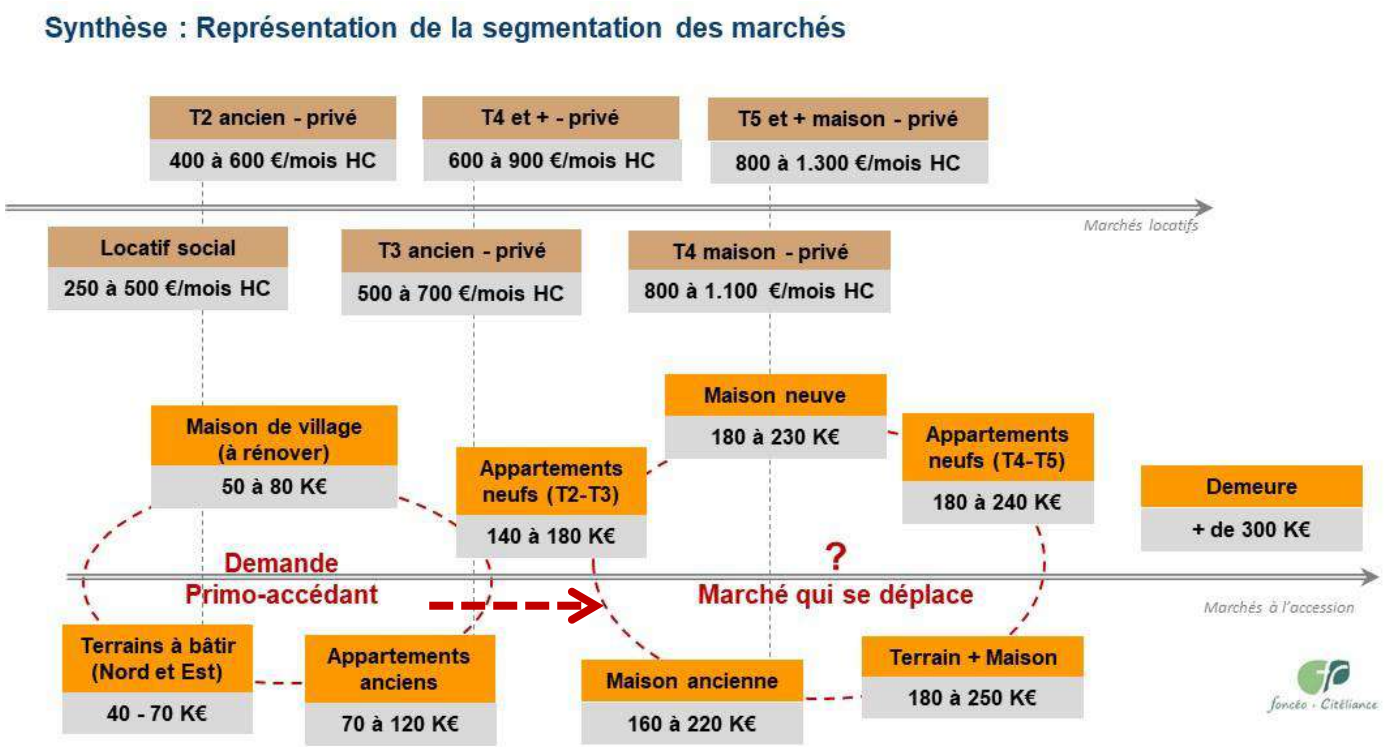
Une tension élevée sur le parc locatif social

- Les efforts de construction ces dernières années ont permis d'accroitre le volume de logements locatifs sociaux.
- Toutefois, la tension est accrue et croissante sur l'ensemble du territoire et sur tous les produits.
- Elle est d'autant plus prononcée sur l'Ouest du territoire et Ancenis-Saint-Géréon, et sur les grandes typologies.
- Sur la COMPA, un taux de vacance des logements sociaux de 1,2%
- Ancenis-Saint-Géréon concentre la majorité des logements sociaux, notamment ceux dont les loyers sont les plus bas. Cette offre importante répond néanmoins à de véritables besoins, notamment pour des ménages non-motorisés, d'où une tension qui reste forte sur la ville centre

8 Les dynamiques de marché

8.1 Les dynamiques globales

Une augmentation des prix qui crée une tension globale sur le marché et tend à exclure certains ménages ….



Une offre qui était encore accessible pour les primo-accédants et qui est en train de décrocher de leur budget de référence (160-180 K€)

Un marché de l'ancien qui suit la même tendance (achat + travaux > 160-180 K€)

Une évolution amorcée au sein des marchés de renchérissement des prix et de tensions sur l'existant, qui par les jeux de concurrence entre demande, exclut progressivement les primo-accédants.

Une identité et une attractivité d'accueil pour les jeunes couples et familles qu'il faut maintenir, mais qui nécessite à l'avenir le développement d'offres alternatives à la fois en locatif mais également en accession à prix maitrisée.

…Et entraîne des effets de report de marché, plus prononcés depuis Nantes métropole qu'Angers Loire Métropole

Des effets de report et de diffusion de marché par différents « effets de rideaux » sur le territoire de la COMPA depuis Nantes

En lien avec nos observations et des retours des acteurs et des élus rencontrés, il ressort clairement l'établissement d'une géographie de report de marché qui s'exprime et s'amplifie sur le territoire à partir de :

1er rideau : Proximité limitrophe au territoire de la métropole de Nantes

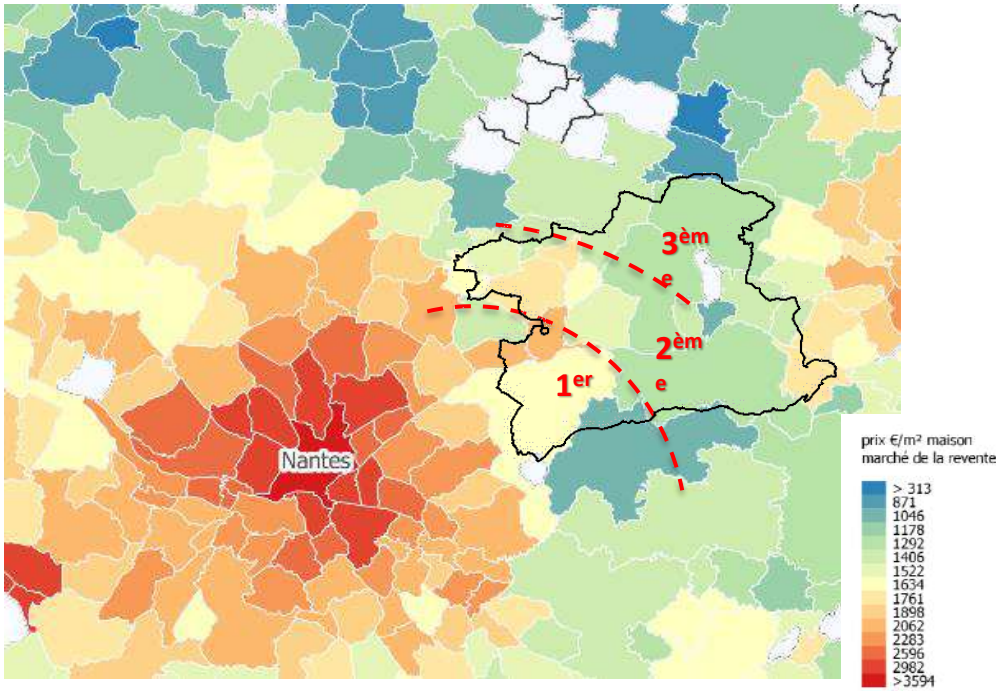
Un report d'une demande urbaine et péri-urbaine Nantaise qui privilégie l'accession à la propriété en individuel, au sein d'un territoire aux valeurs encore attractives et faibles (cf. partie marché)

2ème rideau : effet gare et desserte par le train

Un report d'une demande urbaine et péri-urbaine Nantaise, double actif, qui recherche un « entre 2 » avec l'attrait de l'accessibilité des gares et d'un temps de trajet de 30 mn vers Nantes

3ème rideau : éloignement et distance nécessitant des temps de trajet plus importants vers Nantes

Un espace pour l'instant trop éloigné et devant faire face à la concurrence de l'offre importante de 1er et 2ème rideau

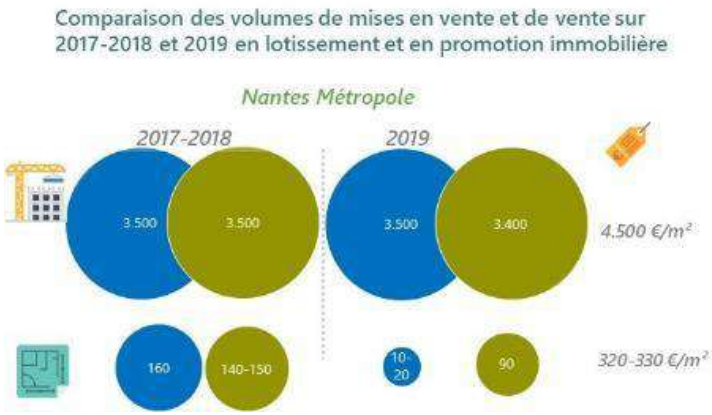


Source : DVF+, Cerema 2019 – Mise en forme Cerema - Foncéo-Citéliance

Un effet de report qui profite plus aux communes proches de la Métropole Nantaise** (cf. 1ère couronne) **et disposant d'une desserte « Gare »** (2ème), **au Nord et au Sud de la Loire. Ils représentent des marchés à l'offre individuelle encore significative et qui, malgré la hausse des prix récente, restent très attractifs.

Par contre, l'effet de report profite moins aux communes du Nord** (cf. 3ème), **malgré des prix encore plus faibles.

Un différentiel de prix et d'offre plus important vis-à-vis de Nantes que d'Angers : un inévitable effet de report et d'opportunité vers la COMPA

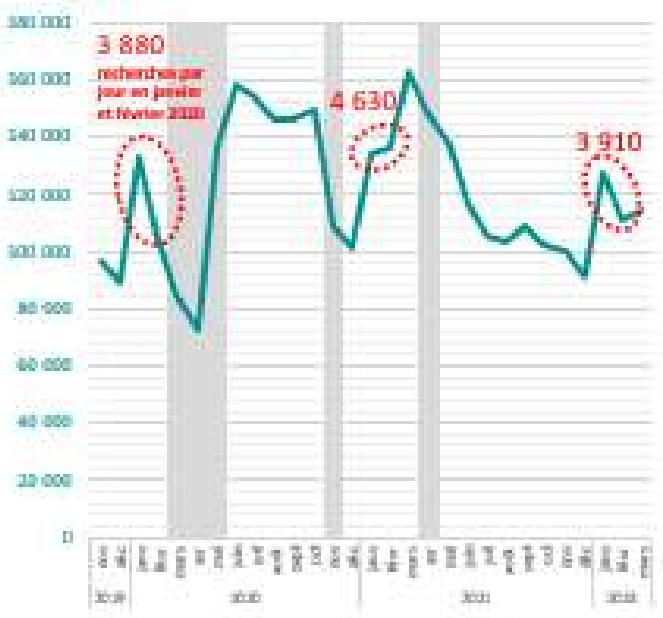


Source : Observatoire OLOMA sous maîtrise d'œuvre ADEQUATION

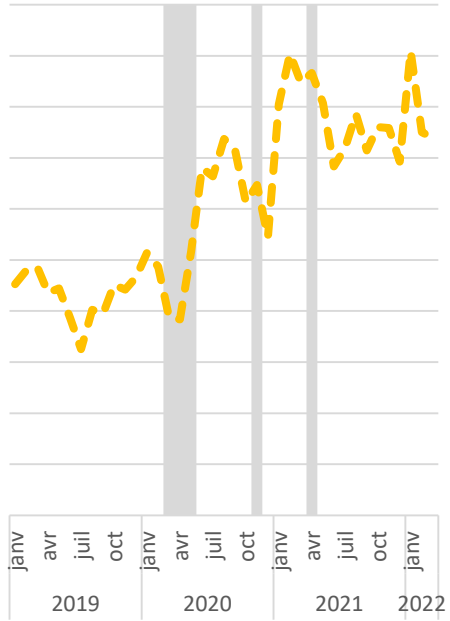
Un différentiel de prix de l'ordre de 40 à 50% entre les offres de la Métropole de Nantes et de la COMPA, que se soit en VEFA ou en terrain à bâtir. Présentant ainsi des opportunités et aubaine en prix significatifs, cela a induit des effets de reports observés, vis-à-vis entre autres de l'offre latente en lotissements proposés au sein de la COMPA, même si ces derniers ont connu entre temps des hausses de valeurs.

Une tension accrue pour les ménages *accédants* : *au regard de l'offre*

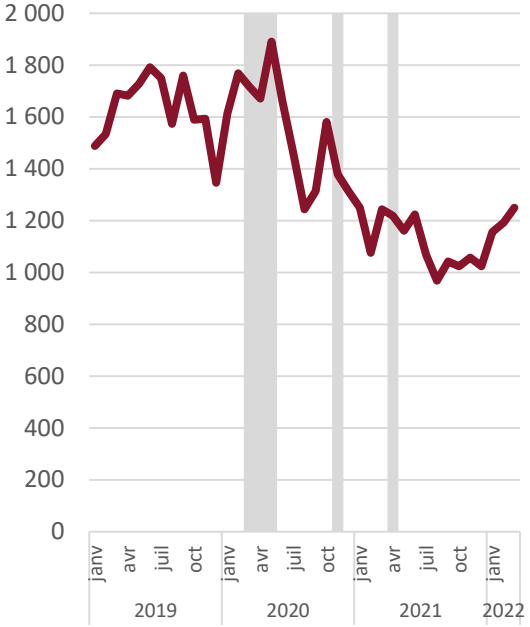
Nombre de recherches par mois en accession



Nb moyen de consultations par annonce en accession



Nb d'annonces disponibles par mois en accession



Sources : Ouestfrance-immo.com, traitements Auran, avril 2022

- *Une baisse de l'offre : - 33% d'annonces entre 2019 et 2021*

- *Une demande qui s'accroît*
  - *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 tension accrue pour les ménages primo-accédants : au regard de leurs revenus

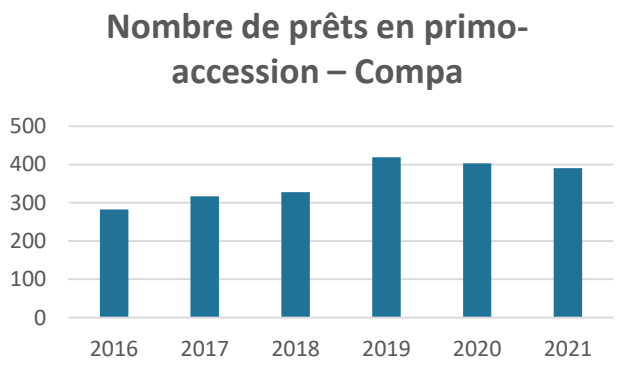
Prêts pour primo-accession	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Taux d'apport*	4,3%	4,7%	3,0%	2,9%	3,0%	4,7%
Durée du prêt**	22,8 ans	22,7 ans	23,0 ans	23,0 ans	23,4 ans	23,3 ans
Taux d'effort*	30,7%	31,3%	31,4%	31,5%	31,2%	32,2%
Revenu mensuel du ménage*	2 771 €	2 667 €	2 635 €	2 708 €	2 725 €	2 760 €
Âge de la personne de référence du ménage*	31 ans	31 ans	32 ans	31 ans	30 ans	32 ans
Prix par pièce*	38 240 €	39 232 €	41 240 €	43 347 €	44 659 €	45 278 €
Taux estimé des prêts*	2,34%	ss	1,76%	1,57%	1,39%	1,26%

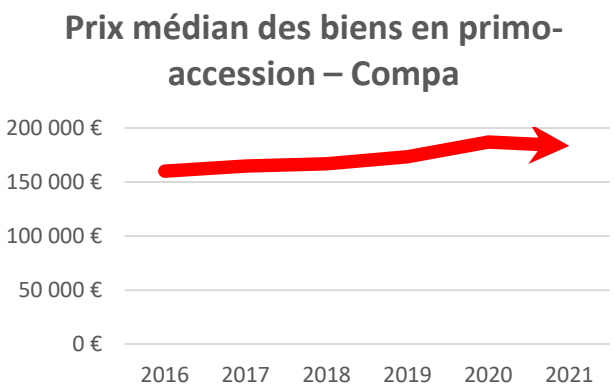
** médiane*

*** durée moyenne*

Source : Ofila Cina-Auran

ss = secret statistique





- Le montant des prêts accordés en primo-accession entre 2016 et 2021 augmente de 15%

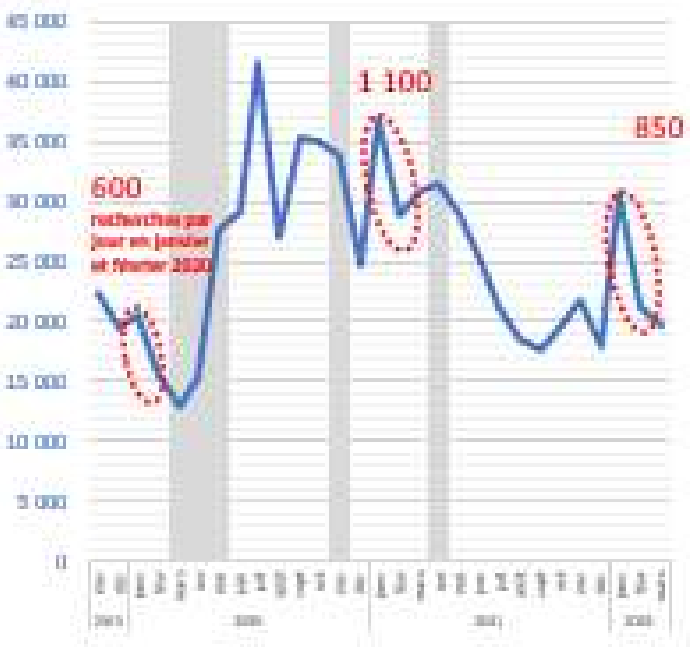
alors que

- le taux d'apport, le taux d'effort, l'âge, le revenu par ménage augmentent de manière continue
- le taux d'effort des primo-accédants est proche des 33%.

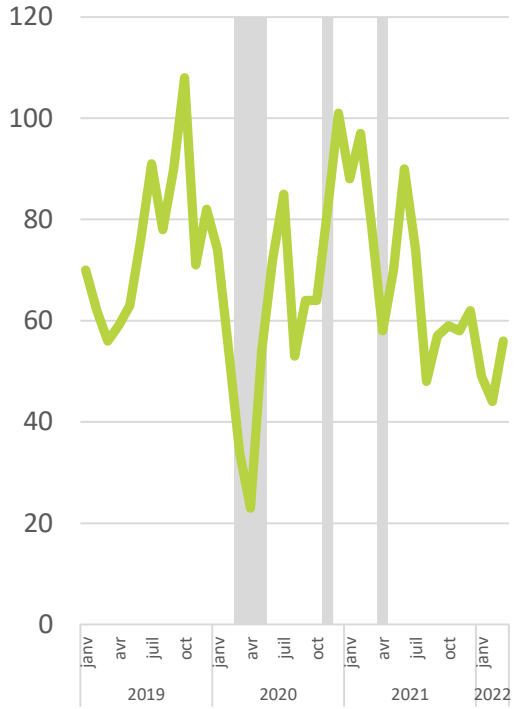
→ Démontre l'augmentation des prix et la difficulté croissante des ménages à acheter un bien

Tension croissante entre offre et demande sur le locatif privé

Nombre de recherches et d'annonces par mois en location



Nombre d'annonces disponibles par mois en location



Tension croissante entre offre et demandes

- Après un pic en 2020 et 2021, le nombre d'annonces est revenu au niveau de 2019
- Sur la même période, la demande reste élevée : +100% de consultations pour une annonce entre janvier 2020 et janvier 2022.
- A titre de comparaison, en janvier 2022, au niveau de la Loire-Atlantique, on comptait 381 recherches pour une annonce, 366 pour Nantes Métropole (contre **591** pour la COMPA).

Sources : Ouestfrance-immo.com, traitements Auran, avril 2022

8.2 Zoom sur le marché du locatif privé

Une forte augmentation des niveaux de loyers mais qui restent inférieurs aux territoires de référence

Une évolution des loyers privés libres sur la COMPA supérieure à celles du Pays de la Loire et de la France

Le graphique ci-contre mettant en comparaison, la COMPA, le Pays de la Loire et la France entière, démontre bien :

- l'évolution plus rapide sur les années 2000 à l'échelle de la COMPA ;
- La stabilisation des loyers sur la 1ère moitié des années 2010 à un niveau plus élevé que les autres territoires de référence ;
- La reprise à la hausse des loyers à partir de 2017, contrairement aux autres échelles de territoire, où ils s'inscrivent plutôt dans une stagnation, plafonnement.

Une dynamique à la hausse des loyers qui peut représenter un frein, un point de blocage pour le territoire

⇒ **Pour les actions de rénovation et de réhabilitation**

Un territoire où la rentabilité locative est forte, peut être un frein à l'engagement d'opérations de rénovation et de réhabilitation, d'autant si les perspectives en prix de sortie ne suivent pas. En résumé, il ne sera pas intéressant pour un propriétaire de faire des travaux sachant que le logement en l'état se loue bien et que la perspective de valorisation à terme est faible.

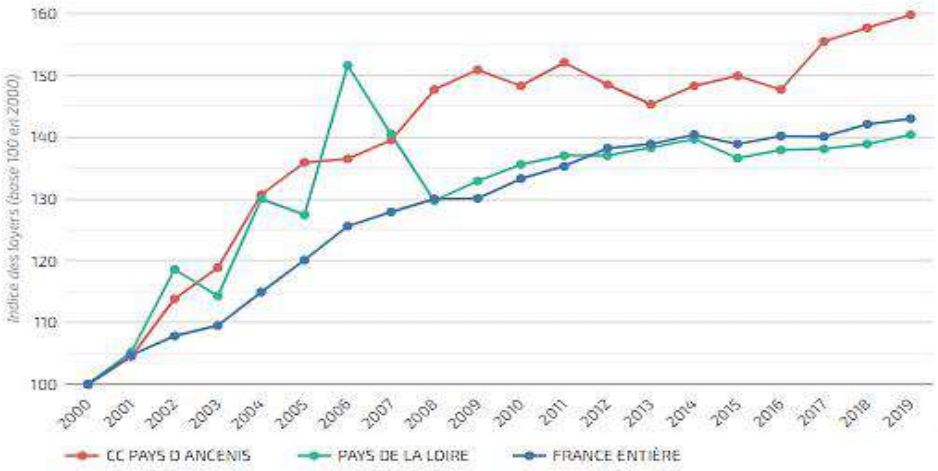
⇒ **Pour l'accès aux logements anciens par les salariés locaux aux revenus modestes**

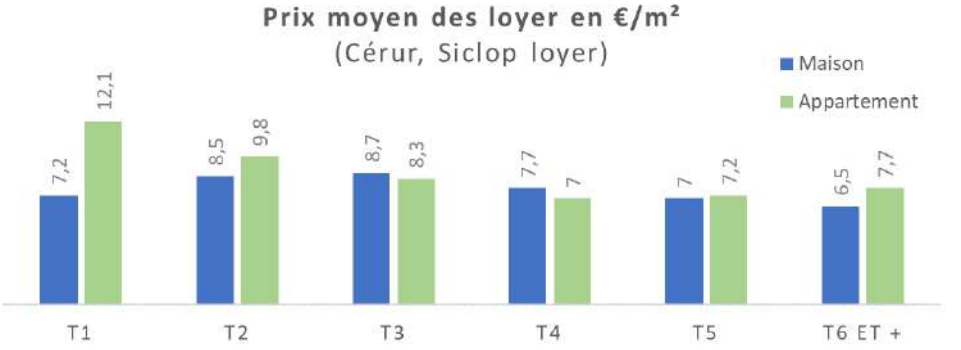
Si la perspective d'une meilleure valorisation locative peut ne pas pousser à améliorer les logements, elle peut par contre amener un positionnement plus important des investisseurs sur le parc existant, voire les programmes neufs, dans la perspective de rentabilité plus forte. Par ce positionnement plus avantageux à l'investissement locatif, cela peut se faire au détriment de l'acquéreur occupant local.

Le prix au m² des petits logements est plus élevé que celui des grands logements, notamment pour les appartements, 12,1 €/m² pour un T1 contre 7, €/m² pour un T4.
Pour les maisons les logements de deux ou trop pièces sont les plus chères : 8, 8,7 €/m² en moyenne.

CC PAYS D ANCENIS Année 2019	Ensemble
Niveau des loyers de marché (en €/m²)	7,8
Variation des loyers de marché (en %) (2018-2019)	1,3

Source : CLAMEUR – MAJ Février 2020



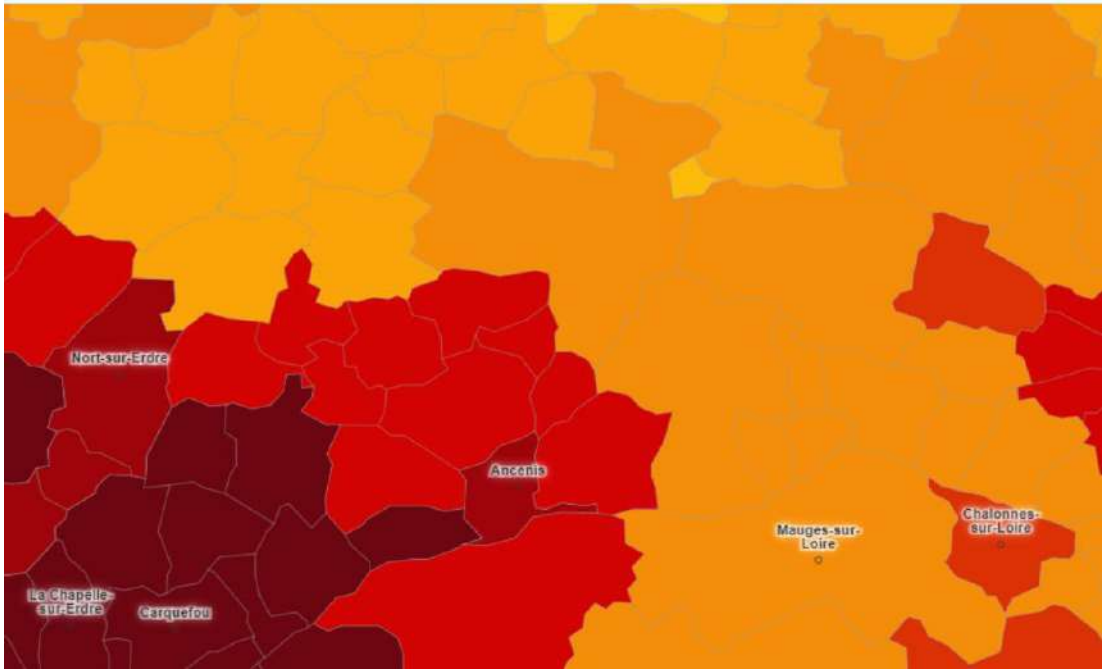


Le parc locatif privé : une gamme de prix diversifiée au sein du territoire

Malgré cette importante variation ces dernières années, le niveau des loyers de la COMPA (7,8€/m²) reste inférieur à la moyenne des Pays de la Loire (10,3€/m²) ainsi que des moyennes départementales : Loire Atlantique (11,3€/m²) et Maine et Loire (9,8 €/m²). Ce dernier est très proche des loyers des EPCI de Vitré Communauté et CC Châteaubriant-Derval.

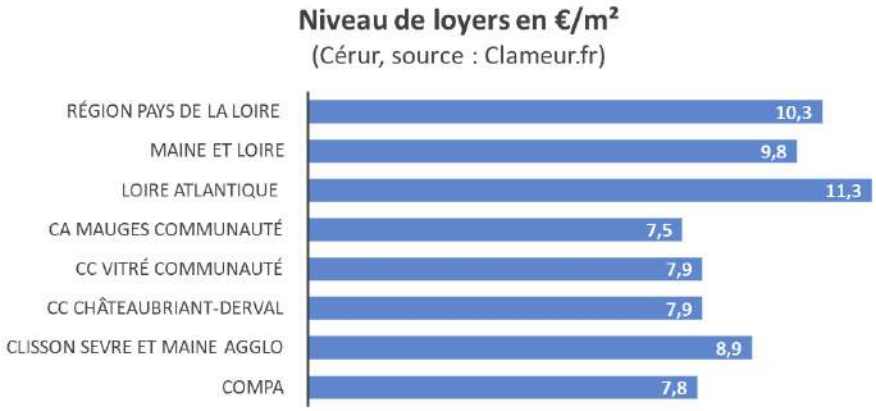
On observe cependant de fortes disparités de loyer entre les communes positionnées sur la frange ouest du territoire et les communes localisées à l'est. (8 €/m² en moyenne à Ligné contre 5,9 €/m² à Maumusson**).**

1 Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif (€) 2018



Source : www.observatoire-des-territoires.gouv.fr

5,4 à 7,2 (4 785)
7,3 à 7,7 (4 583)
7,8 à 8,2 (4 806)
8,3 à 8,8 (5 620)
8,9 à 9,5 (5 061)
9,6 à 10,5 (4 862)
10,6 à 31,0 (5 234)
N/A (17)



Source : Clameur, février 2020

Un marché de la location privée très tendu

LES MENAGES QUI CHERCHENT A SE LOGER DANS LE PARC LOCATIF PRIVE :

- **Les personnes âgées** qui souhaitent se rapprocher des services et qui ne veulent plus être propriétaires d'un bien immobilier, notamment pour faciliter les successions.
- **Les familles monoparentales**, suite a une séparation, elles s'orientent vers un logement en location le temps que leur situation se stabilise
- **Les intérimaires ou les actifs** qui arrivent sur le territoire pour travailler, notamment dans l'industrie, cherchent à se loger dans le parc locatif.

Dires d'acteurs

Le Marché de la location est très tendu… Il y a plus de demandes que d'offres.

Une offre de locatif privé chère sur les bordures de la Loire (Le cellier, Oudon, Ancenis, Varades, …) et quasiment intouchable.

Il n'y a pas de projet important récent permettant de mettre sur le marché une offre locative.

Les loyers à Ancenis sont trop chers pour les employés, il y a possibilité de les loger dans les autres communes, mais il n'y a pas de transport.

Il y a trop peu d'offres, les logements sont ainsi loués à ceux qui présentent beaucoup de garanties.

Parc locatif : les personnes restent plus longtemps dans les logements.

Même si l'envie est d'habiter sur le territoire, il n'y a pas de logements transitoires en location, les ménages sont obligés d'investir.

Quelques bailleurs locaux qui investissent de manière très diffuse

Les bailleurs, sont généralement des propriétaires de longue date (20 aine d'années), des locaux qui ont investi localement pour capitaliser pour leur retraite.
Le profil des investisseurs est le même car il n'y a pas de dispositif de défiscalisation sur le territoire.

« Les petits investisseurs locaux » ont des craintes sur la densité des logements et n'investissent pas, d'où l'intérêt de trouver les des investisseurs « plus professionnels ».

Il n'y a pas d'avantages fiscaux sur le territoire. Cela serait intéressant pour attirer les investisseurs et revaloriser le centre-ville.

Sur l'ensemble de l'EPCI, il y a une faible part de propriétaires bailleurs.

Des entreprises ont du investir dans leurs propre logements pour pouvoir loger leurs salariés. (Fonderie, Manitou)

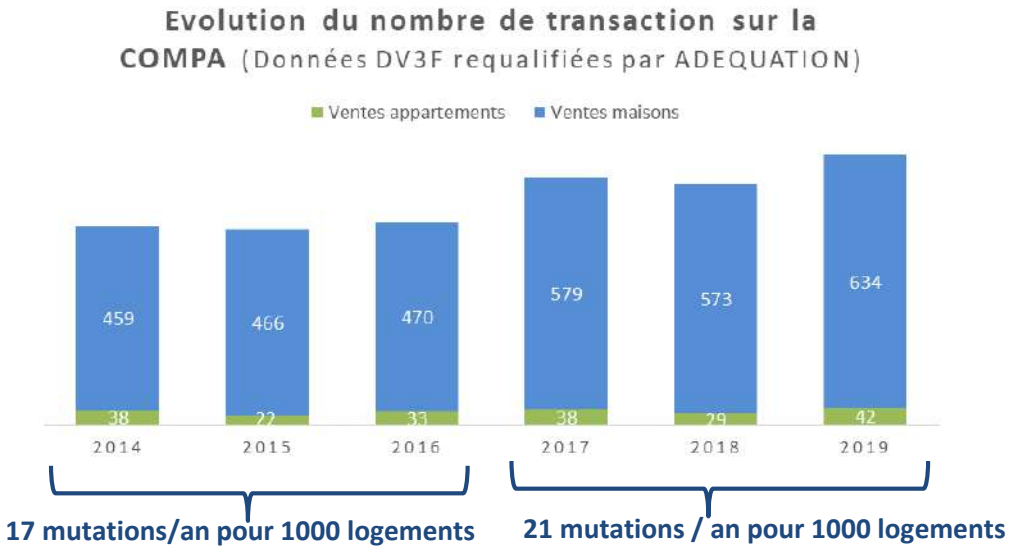
Il y a très peu de conventionnements, les loyers sont en dessous du marché même si l'enveloppe de financement des travaux est intéressante. Il y a un engagement sur une assez longue durée qui pause problème pour les propriétaires.

Lorsque les entreprises font venir du personnel, elles doivent trouver à les loger « c'est un combat de titans »

Dans les récents projets de construction, il y a eu très peu d'investisseurs à acheter, mais davantage de personnes retraitées ou d'accédants.
Il n'y a pas de projet important récent permettant de mettre sur le marché une offre locative

8.3 Zoom sur les mutations dans le parc existant

Un marché de l'occasion dynamique et fortement porté par le logement individuel



EPCI	2019	2018	2017	logements en 2017	nb muations 2017-2018-2019	Moyenne /an	Nb mutations moyen / an pour 1000 logements
Maison							
CA Vitré Communauté	777	731	728	36 057	2236	745	21
CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	598	579	535	23 111	1712	571	25
CC Châteaubriant-Derval	612	520	469	21 920	1601	534	24
CC du Pays d'Ancenis	787	719	716	29 996	2222	741	25
Appartement							
CC du Pays d'Ancenis	45	38	58	29 996	141	47	1,6
CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	25	27	33	23 111	85	28	1,2
CC Châteaubriant-Derval	31	30	29	21 920	90	30	1,4
CA Vitré Communauté	128	150	143	36 057	421	140	3,9
Total							
CC du Pays d'Ancenis				29 996	2363	788	26
CA Clisson Sèvre et Maine Agglo				23 111	1797	599	26
CC Châteaubriant-Derval				21 920	1691	564	26
CA Vitré Communauté				36 057	2657	886	25

Source : DV3F

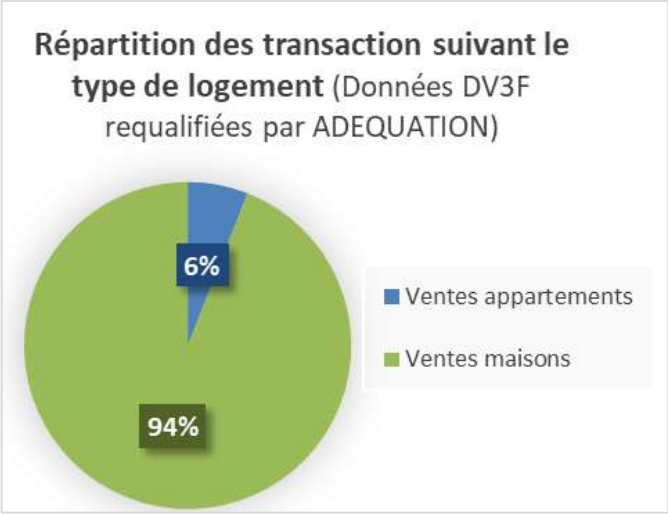
Entre 2015 et 2017 : comme dans le marché du neuf, un nombre de transactions orienté à la hausse dans l'ancien, notamment entre 2016 et 2017, avec une progression de + 23 % du nombre de mutations.

En 2018, une diminution s'opère, avant une nouvelle augmentation pour l'année 2019 (+12 % de transactions entre 2018 et 2019).

D'après les données DV3F (non requalifiées par Adéquation), le nombre de mutations moyen par an pour 1000 logements entre 2017 et 2019 est très proche de celui des EPCI de CA Clisson Sèvre et Maine Agglo et de CC Châteaubriant-Derval. Vitré communauté compte plus de mutations pour les appartements que les autres territoires.

Un marché de l'occasion dynamique et fortement porté par le logement individuel

Volume de ventes	Nb de mutations entre 2014-2019	Part en %
Ancenis-Saint-Géréon	699	21%
Le Cellier	165	5%
Couffé	99	3%
Joué-sur-Erdre	119	4%
Ligné	238	7%
Mésanger	195	6%
Montrelais	59	2%
Mouzeil	81	2%
Oudon	88	3%
Pannecé	156	5%
Le Pin	44	1%
Pouillé-les-Côteaux	63	2%
Riaillé	133	4%
Vair-sur-Loire	182	5%
Vallons-de-l'Erdre	269	8%
Teillé	73	2%
Trans-sur-Erdre	51	2%
Loireauxence	341	10%
La Roche-Blanche	77	2%
Ingrandes-le-Fresne-sur-Loire	217	6%
COMPA	**3349**	**100%**

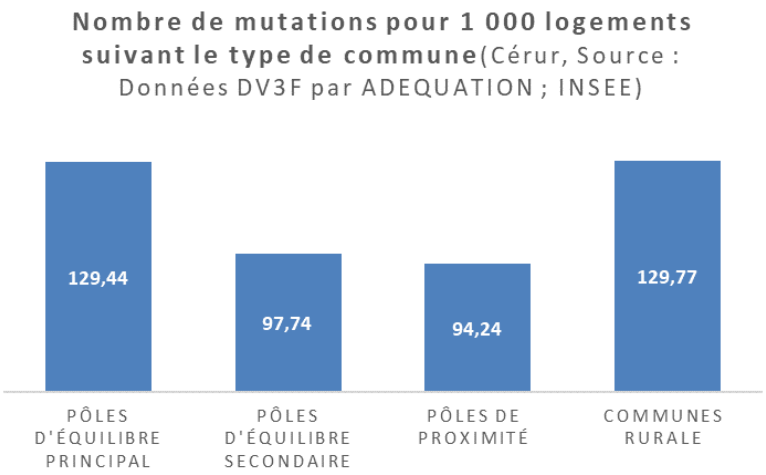


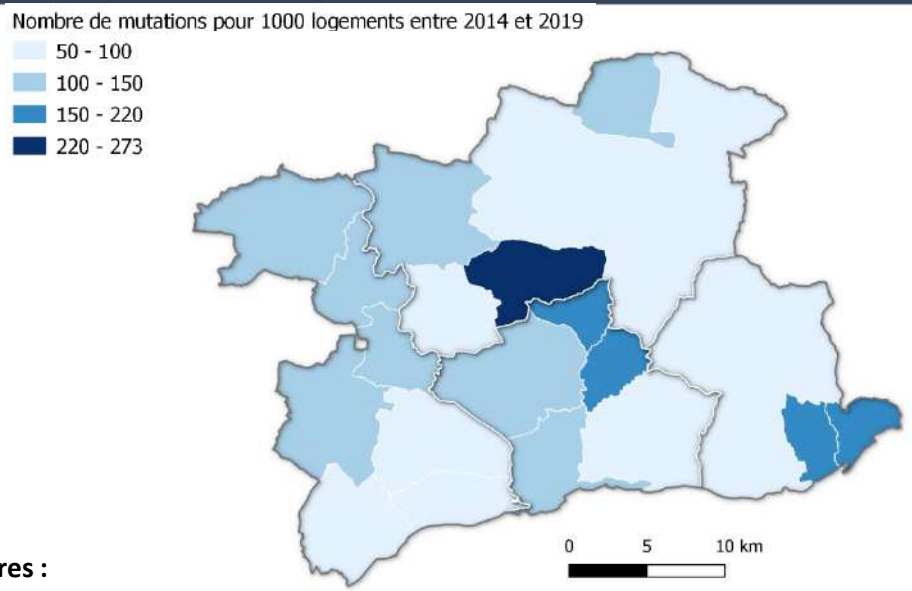
Les logements individuels représentent 94 % des transactions entre 2014 et 2019. tandis que les appartements représentent seulement 6% des transactions appartements/maisons effectuées ces 6 dernières années.

Les mutations observées entre 2014 et 2019 sont concentrées sur quelques communes de l'EPCI:

- Plus d'une transaction sur 5 concerne la commune de Ancenis-Saint-Géréon
- Loireauxence représente 10 % des ventes
- Ligné et Vallons de l'Erdre viennent ensuite avec respectivement 7 et 8 % des transactions

Une dynamique immobilière variable selon les communes





Entre 2014 et 2019, la dynamique immobilière est variable selon les territoires :

Les communes rurales et le pôle d'équilibre principal enregistrent en moyenne, un nombre de transactions pour 1 000 logements proche de 130. En effet, les communes qui enregistrent le plus de mutations sont toutes des communes rurales :

- Pannecé : 273 transactions pour 1 000 logements
- Pouillé-les-Côteaux : 156 transactions pour 1 000 logements
- Montrelais : 154 transactions pour 1 000 logements
- Ingrandes-le-Fresne-sur-Loire : 153 transactions pour 1 000 logements
- La Roche-Blanche : 151 transactions pour 1 000 logements

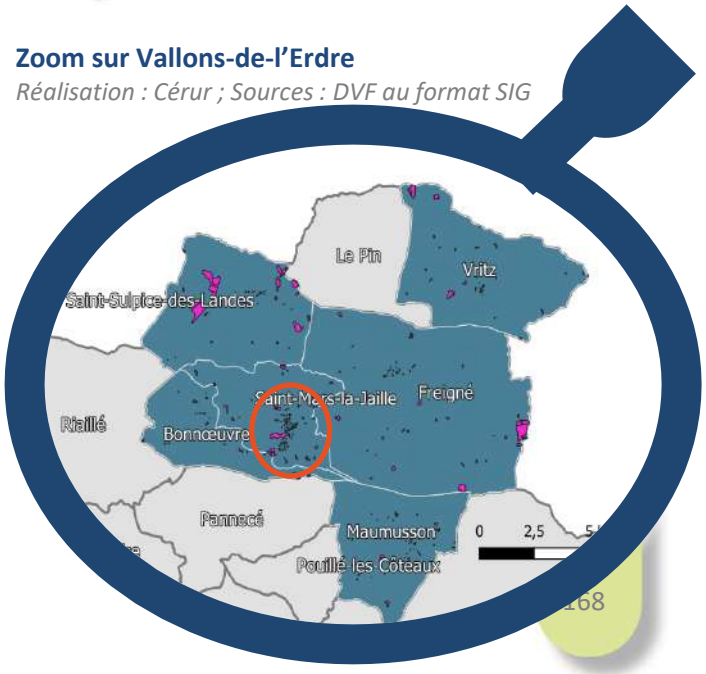
A l'inverse, les communes dites pôle d'équilibre secondaire et pôle de proximité, présentent en moyenne un nombre de transactions pour 1 000 logements inférieur 100, notamment. Les communes avec les plus faibles nombres de mutations sont :

- Oudon : 54 transactions pour 1 000 logements
- Vallons-de-l'Erdre : 84 transactions pour 1 000 logements

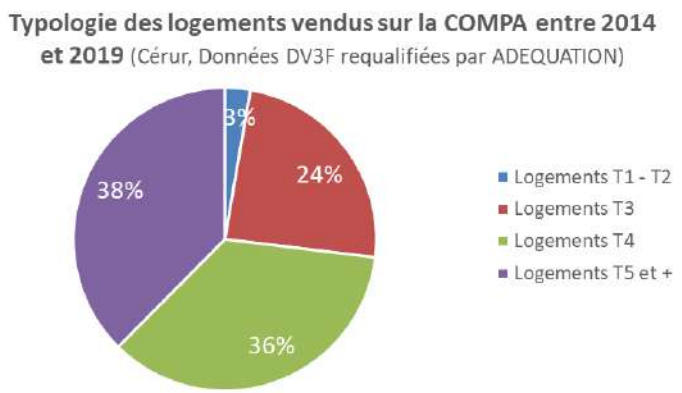
Pour la commune nouvelle de Vallons-de-l'Erdre, on observe cependant une concentration de mutations dans le centre-bourg du pôle de Saint-Mars-la-Jaille. Les autres communes déléguées présentent moins de mutations et ces dernières sont plus diffuses sur l'ensemble de leur territoire.

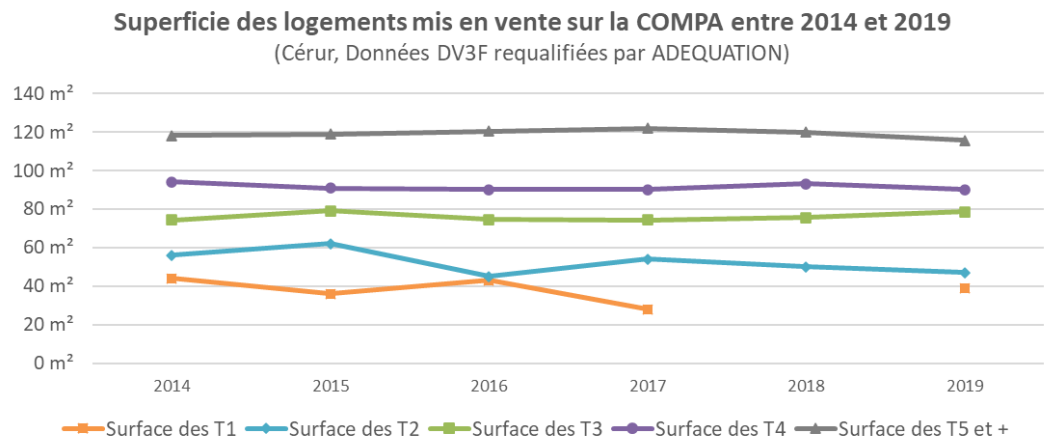
Zoom sur Vallons-de-l'Erdre

Réalisation : Cérur ; Sources : DVF au format SIG



Des niveaux de prix qui augmentent pour la vente des logements existants (maisons et appartements)

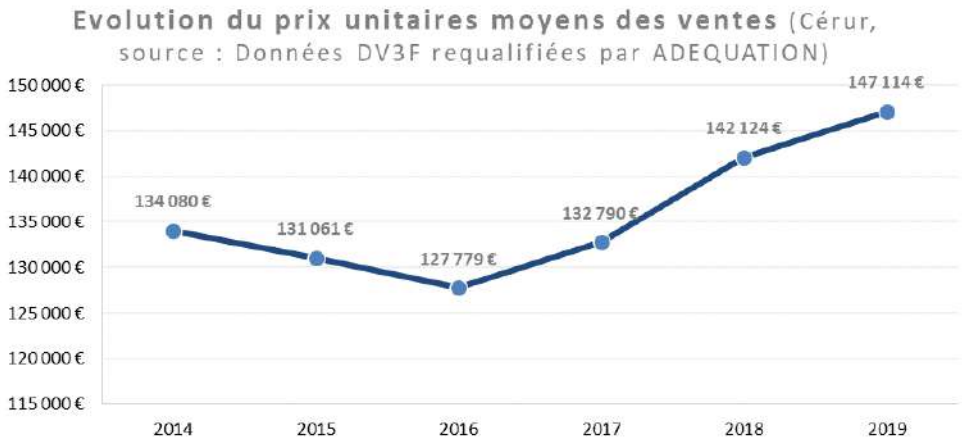




En lien avec la structure du parc de l'intercommunalité, les mutations dans l'existant portent essentiellement sur les moyens et grands logements, près des trois-quarts des ventes concernent des T4 ou plus. Ce phénomène s'explique également par une très faible part de logements collectifs dans le parc de la communauté de communes et donc très peu de mutation d'appartements qui sont généralement de plus petits logements. A l'échelle communale, on observe une stabilité dans les superficies par typologie.

Dires d'acteurs

Les ménages qui arrivent sur le territoire sont plutôt des jeunes actifs, ils cherchent des maisons T4 avec 3 chambres.



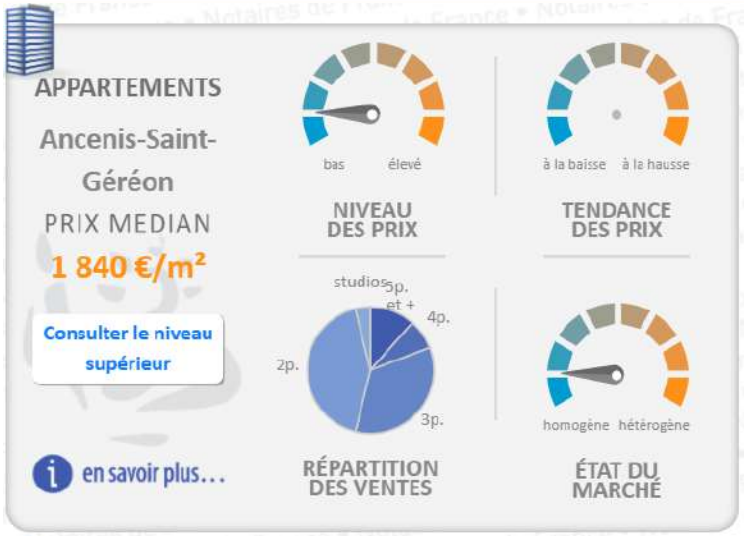
L'évolution du prix unitaire moyen des ventes est à la hausse depuis 2017 sur la communauté de communes. Il atteint plus de 147 000 € en 2019, soit une progression de 15 % par rapport a 2016.

Si les superficies moyennes des logements vendus restent stables et que les prix unitaires moyens des ventes augmentent, on constate une augmentation des prix au m² du marché immobilier de l'existant sur la COMPA.

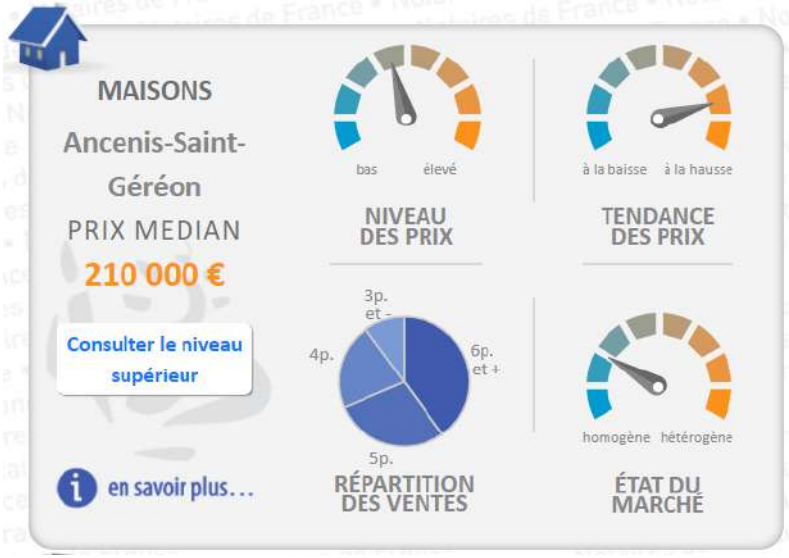
Dires d'acteurs

Les logements sont de plus en plus chers aussi bien à la location qu'à l'achat, les prix ont flambé depuis 10 ans

…. Mais qui restent inférieurs à la moyenne départementale



APPARTEMENTS	Prix mini	Prix maxi
CC du Pays d'Ancenis	1 610 €/m²	2 110 €/m²
CC Châteaubriant-Derval	1 220 €/m²	1 700 €/m²
CC Vitré Communauté	1570 €/m²	2 180 €/m²
Département de Loire Atlantique	2 510 €/m²	4 000 €/m²
Département de la Mayenne	1 170 €/m²	1 960 €/m²

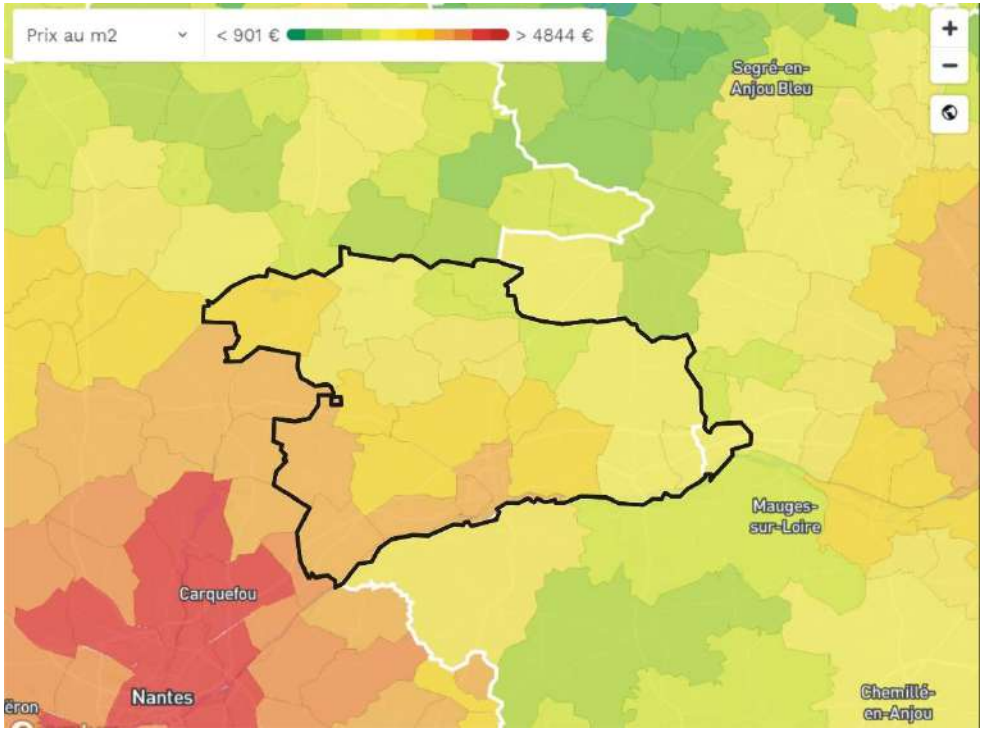


Maisons	Prix mini	Prix maxi
CC du Pays d'Ancenis	117 500 €	219 500 €
Clisson Sèvre et Maine Agglo	160 000 €	270 000 €
CC Châteaubriant-Derval	70 000 €	146 000 €
CC Vitré Communauté	105 000 €	210 500 €
Département de Loire Atlantique	160 000 €	323 400 €
Département de la Mayenne	74 000 €	169 500 €

Source : barometre.immobilier.notaires.fr novembre 2020

Une gamme de prix diversifiée au sein du territoire

Source : Meilleurs agents.com au 1er/02/2021	Appartement	Maison
Nom de la commune	Moyenne (€/m²)	Moyenne (€/m²)
Ancenis-Saint-Géréon	2 190 €	2 284 €
Vallons-de-l 'Erdre	-	1 446 €
Loireauxence	1 291 €	1 612 €
Ligné	1 991 €	2 221 €
Le Cellier	2 398 €	2 429 €
Joué-sur-Erdre	2 300 €	1 808 €
Mésanger	2 108 €	2 026 €
Riaillé	2 362 €	1 534 €
Oudon	2 175 €	2 329 €
Trans-sur-Erdre	2 121 €	1 672 €
Mouzeil	2 031 €	1 845 €
Couffé	2 134 €	1 959 €
Teillé	-	1 669 €
Pannecé	-	1 654 €
Pouillé-les-Côteaux	-	1 764 €
la Roche-Blanche	2 075 €	1 836 €
Vair-sur-Loire	2 012 €	1 789 €
Montrelais	1 223 €	1 580 €
Ingrandes-Le Fresne sur Loire	1 262 €	1 586 €
Le Pin	-	1 353 €



Des prix qui varient entre les communes

- Les communes à l'ouest, proches de la Métropole nantaise présentent des prix immobilier bien plus élevés que dans les secteurs nord et est.
- A Le Pin par exemple, le prix moyen au m² d'une maison s'élève à 1 353 € /m² alors qu'il monte jusqu'à 2 429 € /m² à Le Cellier

Le territoire est dynamique économiquement et attire une nouvelle population :

Le marché est en partie constitué d'un report du marché nantais vers l'ouest de la COMPA. Comme le marché nantais est saturé avec un manque de production de logements, le territoire devient plus attractif. Cela a pour conséquence l'arrivée de ménages avec une capacité financière plus importante et une concurrence sur les biens plus forte, ce qui génère une augmentation des prix.

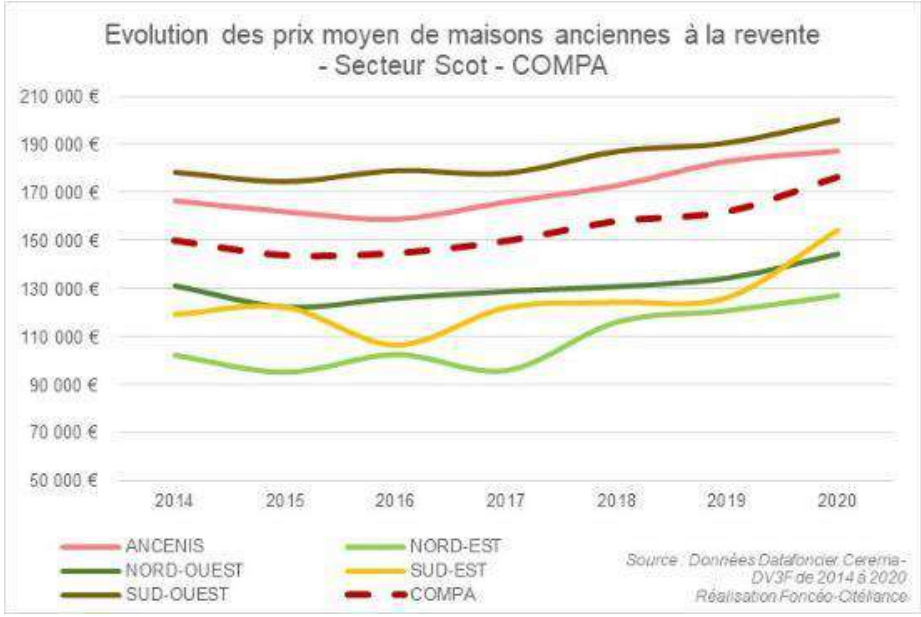
Dires d'acteurs

Le marché est très tendu sur Ancenis et sur l'ouest, mais pas le reste du territoire, ce sont des communes rurales qui attirent moins

Comparaison des marchés de la revente en maison ancienne au sein des différents secteurs du territoire

Un territoire où les marchés suivent une certaine hiérarchisation en prix

- Un secteur Nord-Est qui présente les prix moyens à la revente en maison anciennes les plus bas mais qui, à l'image du territoire, progresse
- Un secteur Sud-Est qui se place légèrement au-dessus des valeurs moyennes du Nord Est et qui, sur la période, a rattrapé et voire dépassé celles du secteur Nord Ouest ;
- Un secteur d'Ancenis qui suit la tendance du secteur Sud Ouest, qui présente les valeurs de référence du territoire sur ce marché = ce sont les secteurs qui se trouvent sous tension, par les effets de report de la demande depuis la Métropole de Nantes



Un marché de la revente en maisons anciennes qui reste sous la barre des 200.000 € sur la période jusqu'en 2020. Un positionnement moyen de la revente en maison ancienne qui restait encore dans des niveaux de budgets accessibles (de 160 à 180 K€) à la demande des primo-accédants et qui apportait un complément à l'offre en lotissement, comme accès à l'accession à la propriété sur le territoire.

Cependant, et en lien avec les constats des acteurs du territoire, la demande reste supérieure à l'offre, sur l'Ouest et le Pôle central d'Ancenis, où les prix sur 2021 ont poursuivi leur progression à la hausse, entrainant une exclusion progressive des primo-accédants de ces marchés. Les entreprises ont des difficultés à recruter car leur salariés ont désormais du mal à trouver un logement, y compris dans l'ancien, sur ces secteurs. C'est désormais un problématique de l'offre, qui vient s'ajouter à celle des prix, avec l'observation de report de demande à l'intérieur du territoire, entre secteurs (Ouest vers Est).

Un marché plus contraint de l'appartement ancien à la revente, essentiellement animé par Ancenis

Un marché de la revente en appartement ancien qui se cherche et qui a du mal à trouver sa place

L'effet de concurrence générée par une offre accessible et nombreuse en terrains à bâtir (pour la construction de maison individuelle) sur le territoire a limité jusqu'à présent les possibilités de valorisation de l'habitat plus collectif.

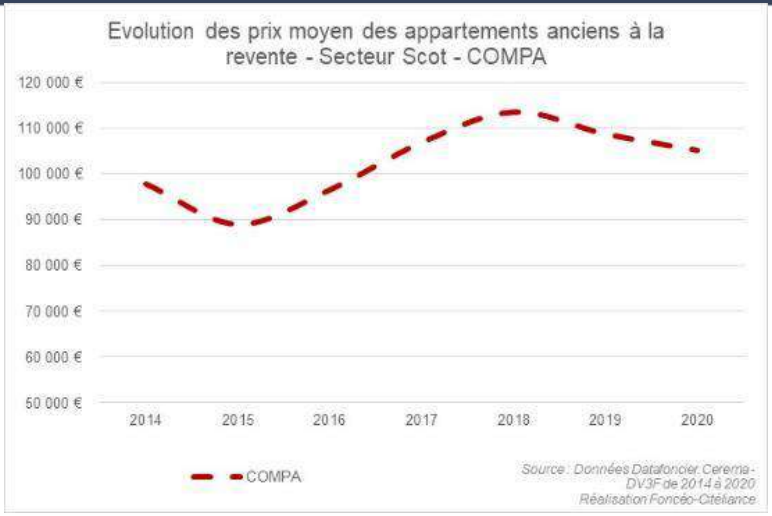
Un marché qui laisse transparaitre un prix plafond = sous la barre des 120.000 € en moyenne

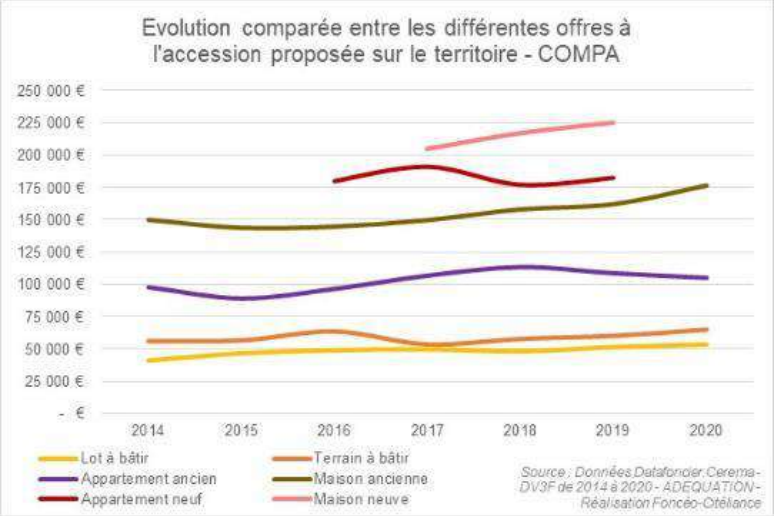
En effet, les mutations observés en appartement ancien jusqu'en 2020, ne dépassent pas le plafond des 120 K€ ; se plaçant ainsi à distance des prix des marchés de l'individuel.

Des marchés qui suivent une hiérarchie entre adresse (secteur du territoire) mais également entre produits

Le graphique ci-contre illustre bien la hiérarchisation existante entre les différents marchés, segments de produits pouvant être proposés sur le territoire, avec des liens forts entre :

- Prix de la maison neuve potentielle à la sortie, et prix du terrains à bâtir à l'entrée ;
- Prix du neuf par rapport au prix de l'ancien entre maison et appartement.



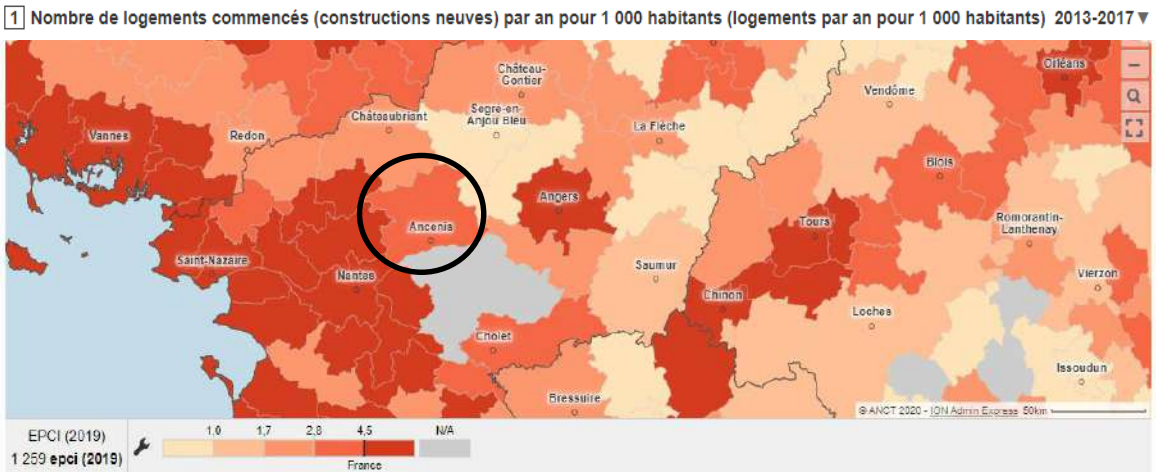


Une hiérarchisation qui est tirée par des prix à la hausse des terrains à bâtir, en entrée, et de ce fait du neuf à la sortie, entrainant une progression sur l'ensemble des segments de marché. Une tendance à la hausse qui ne va pas améliorer les difficultés d'accès aux logements des actifs locaux *(jeunes couples, primo-accédants)* ***aux budgets contraints.***

8.4 Zoom sur la production neuve

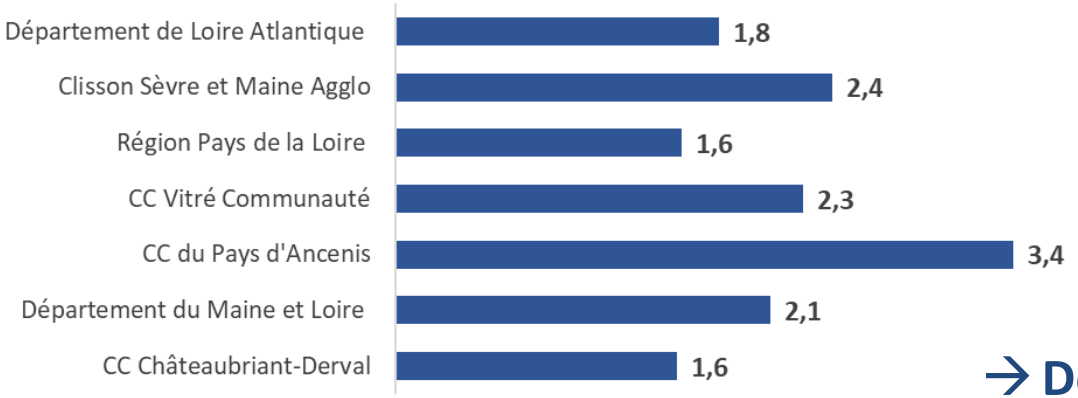
8.4.1 La dynamique de construction

Une dynamique de construction active au regard de l'évolution de la population



Source : www.observatoire-des-territoires.gouv.fr

Nombre d'habitants supémentaires pour 1 logement commencé
(Cérur, source : www.observatoire-des-territoires.gouv.fr et INSEE



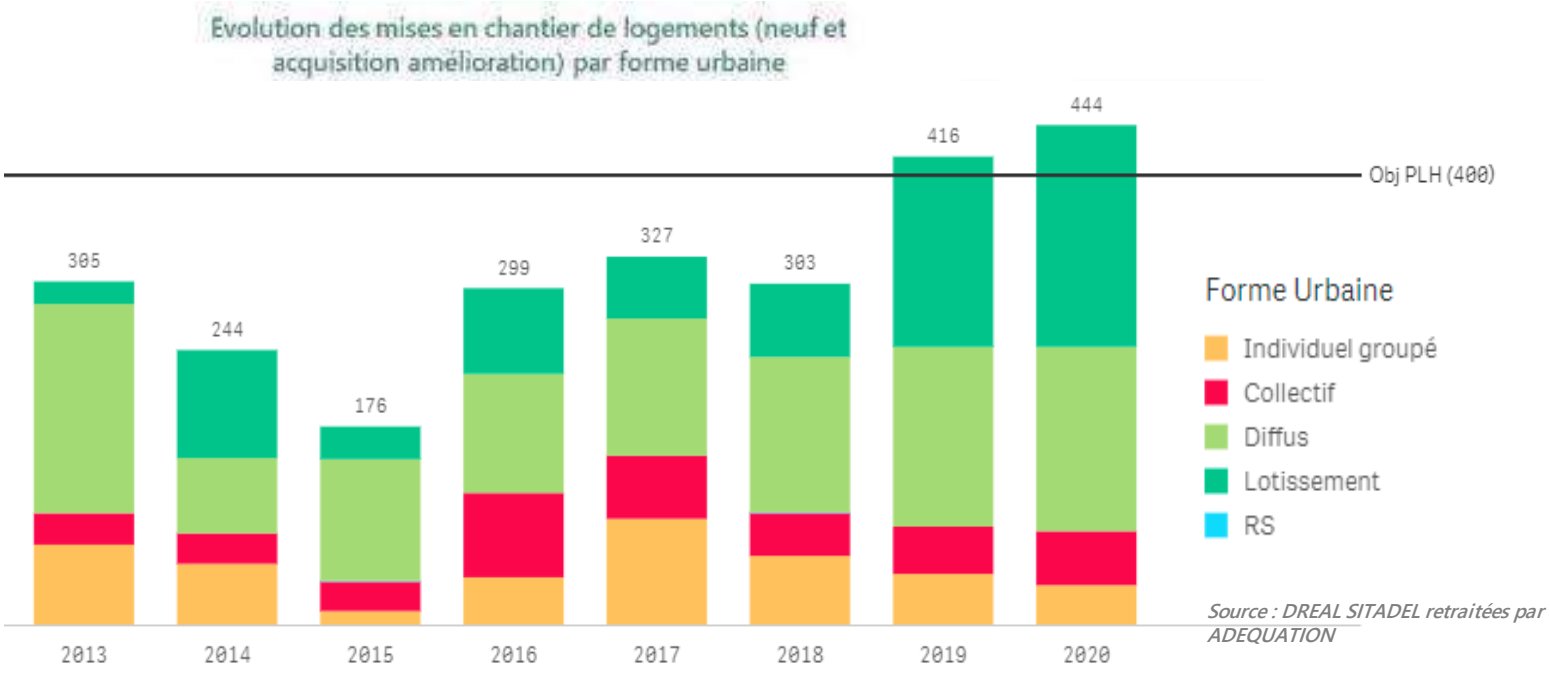
Avec 3,1 logements commencés par an pour 1 000 habitants entre 2013 et 2017, la COMPA ne présente pas une dynamique de construction très active, même si les chiffres tendent à confirmer une tendance à la hausse (la COMPA atteint ses objectifs de construction en 2019 et 2020).
En comparaison avec les moyennes départementales, l'intercommunalité est légèrement plus dynamique que le Maine et Loire mais nettement moins que la Loire-Atlantique, qui présente un nombre de logements commencés par an très élevé.

Cependant, si l'on met en perspective le nombre de logements commencés et l'évolution de la population, la construction neuve sur la COMPA s'est traduite par une dynamique démographique plus forte que sur les autres territoires**.**

Pour 1 logement commencé, l'EPCI a gagné 3,4 habitants contre un peu plus de 2 sur les autres territoires les plus actifs.

→ Déficit structurel en logements

Une montée en production qui se confirme, sous l'impulsion des grands projets d'habitat initiés par les communes ces 5 dernières années



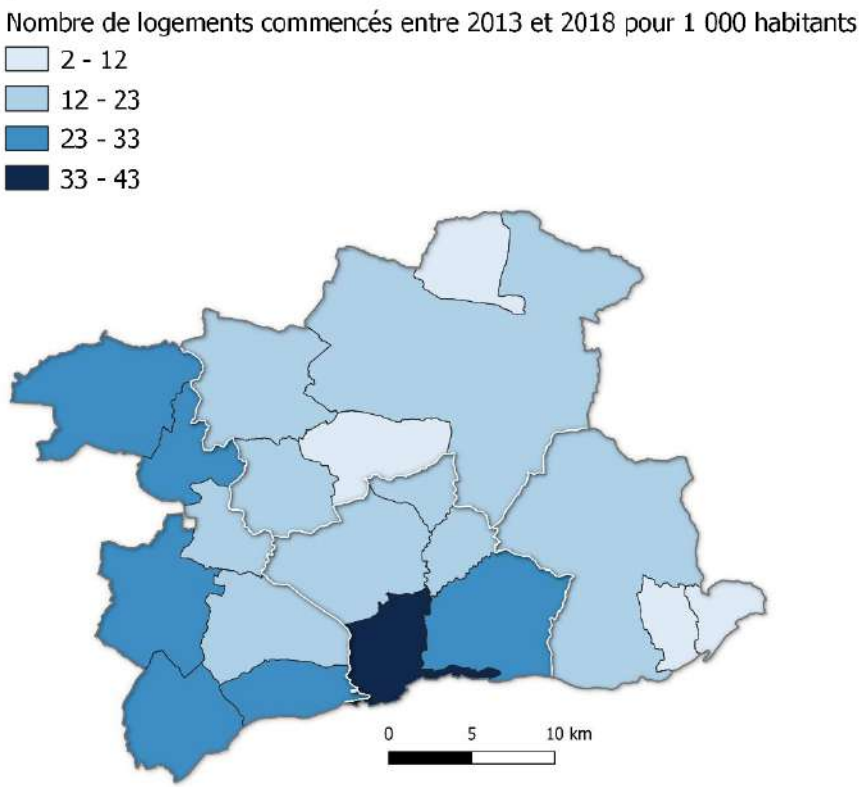
Source : DREAL SITADEL retraitées par ADEQUATION

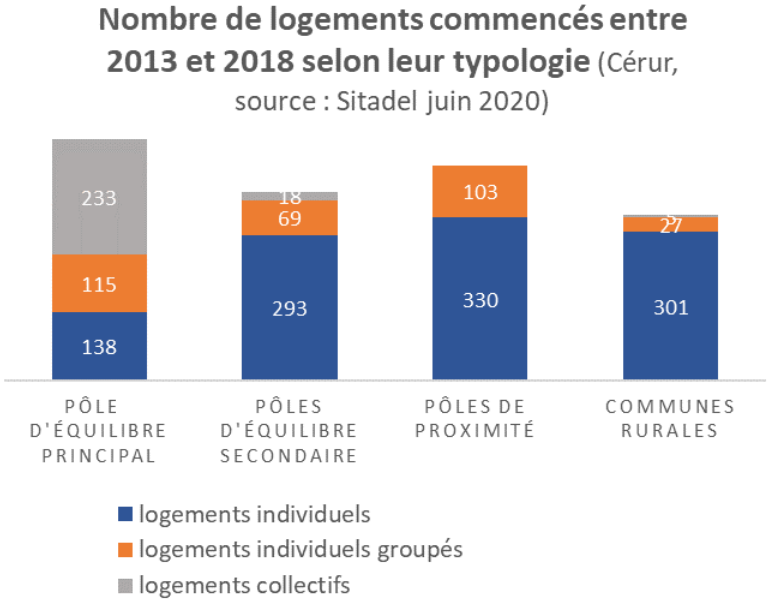
De grands projets initiés en mode d'aménagement organisé (ZAC, Lotissement, …) dès 2015 qui avait mis du temps à se mettre en « rythme de croisière » et à trouver son marché.

Des communes qui nous avaient signalé des difficultés entre 2015 et 2018, avec une véritable accélération ressentie à partir de 2019, avec une accélération des ventes, et une confirmation en 2020.

Une dynamique de production sous l'effet de ces grands projets en ZAC et lotissements encore principalement animée par la maison individuelle, et pour partie par des formes plus structurées (collectif et habitat groupé).

Une dynamique de construction essentiellement portée par le pôle principal et les communes de l'ouest





Les constructions de logements collectifs sont essentiellement concentrées sur le pôle principal. Plus de 90% des appartements commencés sur la période 2013-2018 se situent à Ancenis-Saint-Géréon. Les logements individuels groupés se sont principalement construits dans les communes de proximité et le pôle d'équilibre principal.

Le taux de logements commencés pour 1000 habitants est plus important sur les communes localisées à l'ouest et au sud de la COMPA.

Dires d'acteurs

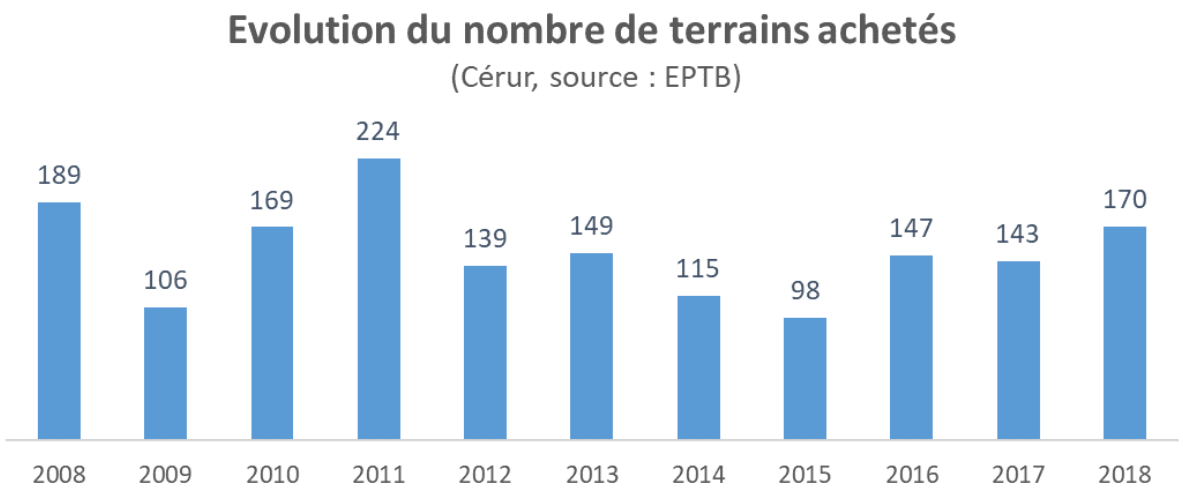
Il y a peu d'offres de logements collectifs ou individuels groupés en dehors d'Ancenis-Saint-Géréon. Il serait intéressant d'avoir des retours de la population sur ce type d'habitat

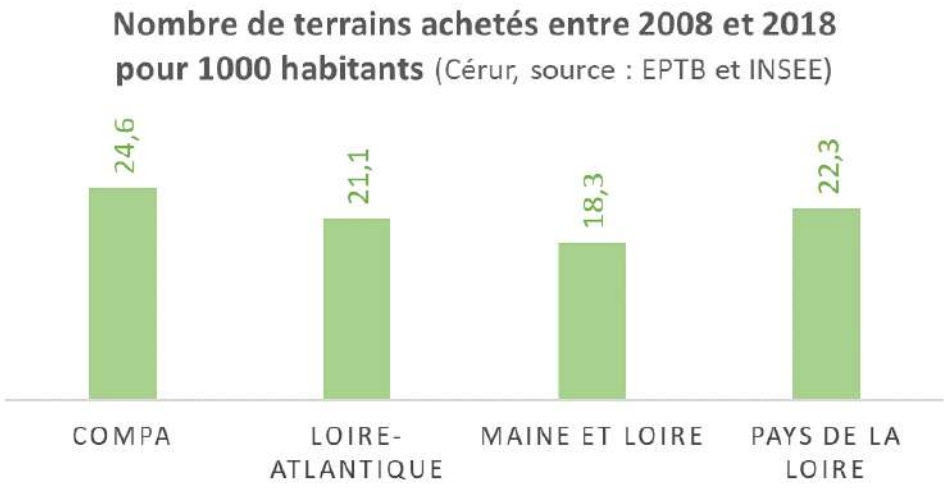
8.4.2 Les produits logements

Les terrains à bâtir

Une forte dynamique sur le marché des terrains à bâtir

Sur un temps long :
2008 – 2018





Après une diminution du nombre de terrains à bâtir achetés entre 2014 et 2015 (-15%, moins de 100 terrains), la COMPA connait un regain du dynamisme du marché des terrains à bâtir en 2016 (+33%), avec une progression encore plus importante en 2018 (170 terrains.

Entre 2008 et 2018, la COMPA représente en moyenne seulement 6 % des mutations de terrains à bâtir de la Loire-Atlantique. Cependant, rapporté au nombre d'habitants, l'EPCI est très dynamique sur le marché des terrains à bâtir. En effet sur les dix dernières années, elle compte 24,6 mutations pour 1 000 habitants soit une moyenne supérieure aux territoires de comparaison (moyenne des départements de Loire Atlantique et du Maine et Loire, et moyenne régionale) .

Une forte dynamique sur le marché des terrains à bâtir

Sur le temps du PLH2 : 2014 – 2020

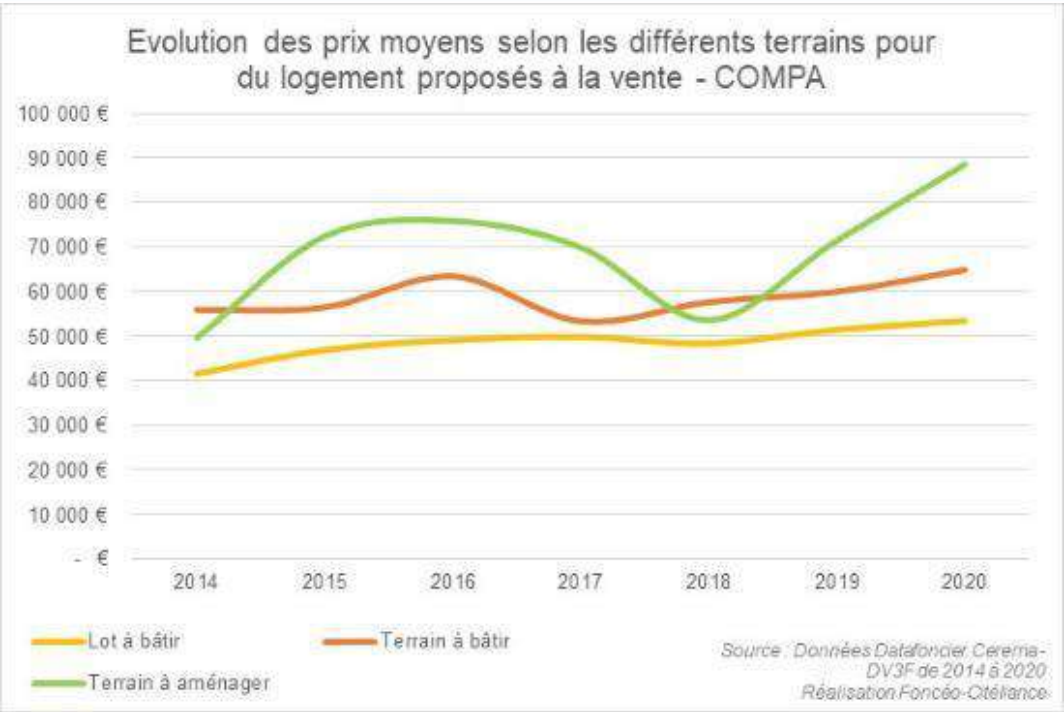
Une offre de terrains à bâtir qui démontre une certaine régulation des prix, grâce à la maîtrise foncière publique en amont

Un territoire caractérisé par son offre de terrain à construire au sein de lotissements, dont communaux.
Un marché alimenté par 2 types d'offre :

- Une offre en lots à bâtir issus de lotissements publics et privés qui poursuit sa progression en prix ;

- Une offre en terrain à bâtir qui suit la dynamique des lots à bâtir.

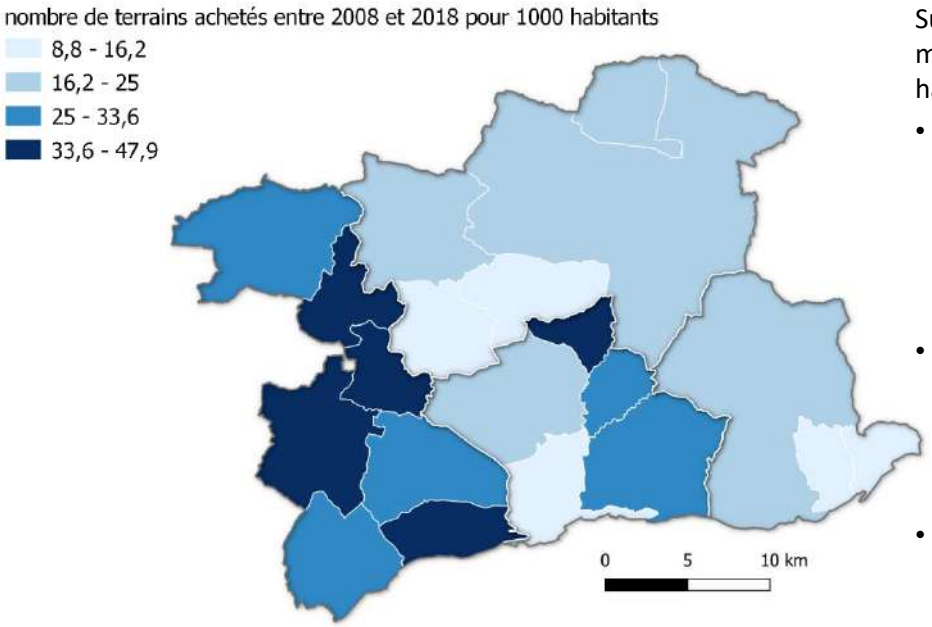
Des prix en terrain à aménager qui semblent décrocher à partir de 2019, ce qui peut laisser entrevoir une progression des prix, moins maîtrisée à venir, sur les terrains à bâtir



Définition : Lots à bâtir : terrains lotis vendu en lotissement
Terrain à bâtir : terrains constructible vendu en diffus
Terrain à aménager : terrain nécessitant une viabilisation avant lotissement ou vente de terrains à bâtir

On notera l'anticipation amorcée sur les terrains à aménager en 2015-2016, en amont de la chaîne de transformation, dans une perspective de valorisation estimée plus forte à la sortie en terrain pour construire.
Cette anticipation s'est soldée par un réajustement en 2018, suite certainement à des échecs de commercialisation de lotissements.
Cependant, elle est repartie dans une perspective de hausse à nouveau au regard de la poursuite de la hausse des prix des terrains à construire et son effet de renchérissement continu.

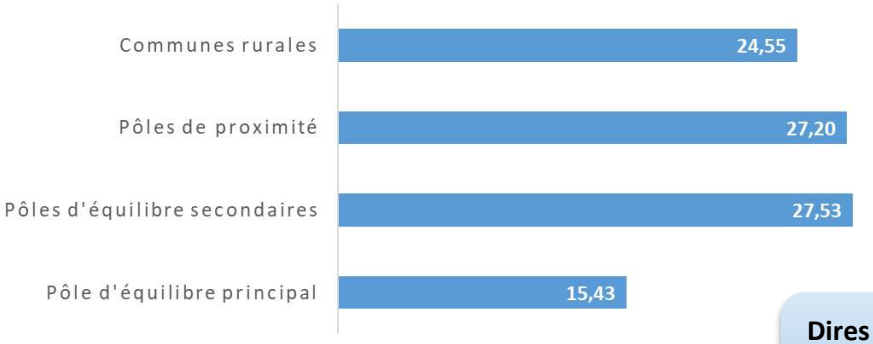
Un marché du terrain à bâtir très dynamique dans les communes localisées à l'ouest



Sur trois communes, le marché des terrains à bâtir est peu dynamique avec moins de 20 terrains vendus en 10 ans et un nombre de mutations pour 1 000 habitants inférieur 12 :

- Montrelais est une commune où le centre ancien historique est classé et très contraint pour la construction (inondabilité, voie ferrée). Le reste du territoire communal compte très peu d'offres de terrain : un lotissement privé a connu des difficultés et a été racheté par la commune et classé en zone agricole et les propriétaires de terrains dans les zones 2 AU ne souhaitent pas vendre
- Pannecé compte peu de mutations entre 2008 et 2019 mais la commune a enregistré de nombreux lots en lotissement avant 2009 (un lotissement de 46 lots en 2005, et un lotissement de moins de 10 lots en 2008). Depuis, seul un petit lotissement de 5 lots a été développé. Néanmoins, le PLU compte 2 OAP qui devraient engagées des projets dans les 5 ans à venir.
- Comme pour Pannecé, Teillé a connu un gros boum de constructions il y a 15 ans. Depuis, la commune a ralenti son développement de terrains à bâtir pour éviter les problématiques sur les équipements. Un lotissement de 8 lots devrait se lancer prochainement et d'ici la fin du mandat un lotissement plus conséquent d'environ 30 lots.

Nombre de terrains achetés pour 1 000 habitants entre 2008 et 2018 selon le type de commune (cérur, source EPTB)



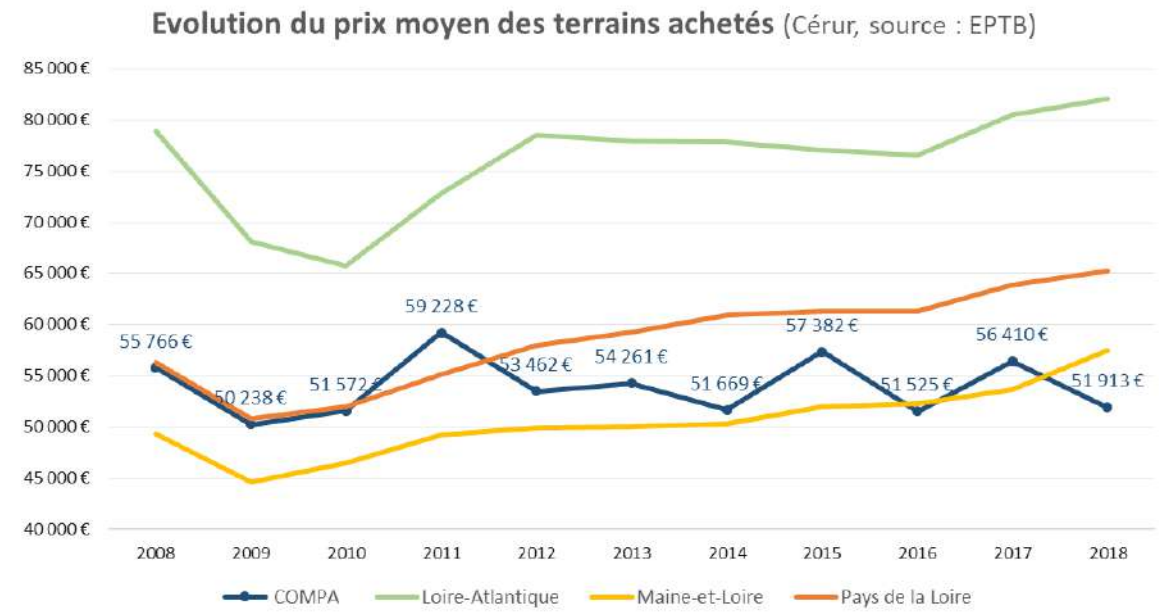
Ancenis-Saint-Géréon présente un faible ratio de terrains à bâtir pour 1 000 habitants (15,4), mais en terme de volume, il s'agit de la deuxième commune de l'EPCI après Ligné à disposer du plus grand nombre de terrains achetés.

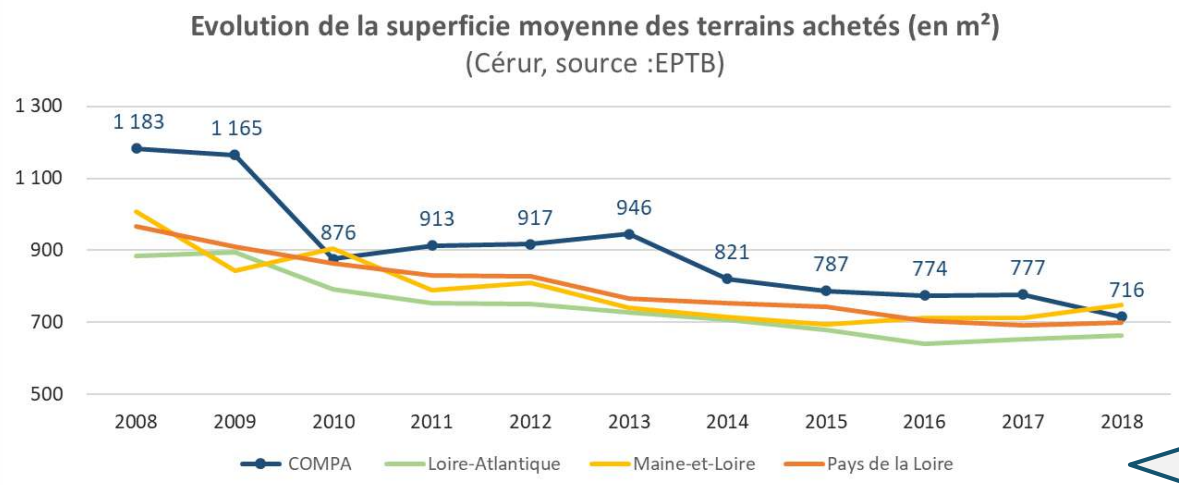
A l'inverse, des communes se distinguent par un nombre de mutations pour 1000 habitants très élevé : Ligné (47,9), Oudon (39,8), Mouzeil (39,3), Trans-sur-Erdre (39,1) et Pouillé-les-Côteaux (36,4), qui traduit un marché de terrains à bâtir très dynamique.

Dires d'acteurs

Le territoire attire les classes moyennes car le foncier est plus abordable que dans les métropoles. Les plus aisés ne viennent pas et restent habiter dans les métropoles.

Une diminution de 65% en 10 ans de la superficie moyenne des terrains à bâtir





Sur la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis, le prix moyen des terrains à bâtir évolue « en dents de scie » avec des oscillations entre plus de 56 000 € les années les plus fortes et à peine 52 000 € les années les plus basses. Les territoires de référence présentent, quant à eux, des augmentations de prix quasi-constantes depuis 2010.

Le prix moyen des terrains sur la COMPA est nettement inférieur à celui du département de Loire-Atlantique et de la région Pays de la Loire.

Sur l'EPCI, encore plus que pour les moyennes départementales et la régionale, la superficie des terrains à bâtir a sensiblement diminué ces dix dernières années. En 2008, un terrain acheté mesurait en moyenne 1 183 m² alors qu'en 2018, il mesure plus que 716 m², soit une diminution de 65%.

Cette superficie moyenne de terrain à bâtir demeure supérieure à celle de la Loire-Atlantique (664 m²) et de la Région Pays de la Loire (698 m²), mais devient pour la première fois en 2018, inférieure à la moyenne du Maine et Loire (749m²).

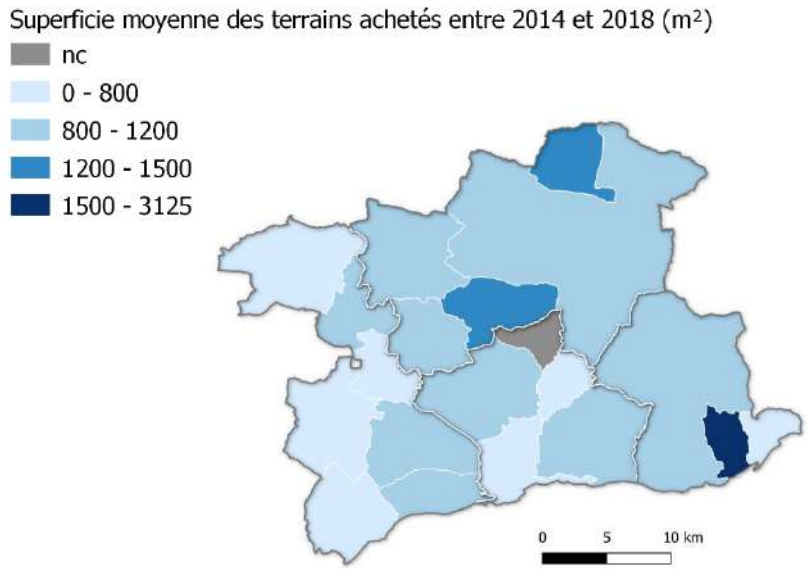
Dires d'acteurs

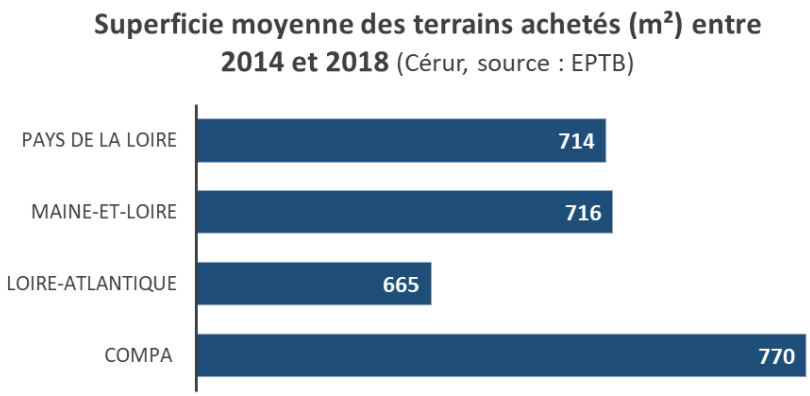
Le SCOT fixe un nombre minimum de logements à construire à l'hectare, ce qui entraine une diminution de la taille des terrains à bâtir

Dires d'acteurs

L'objectif est de travailler sur l'acceptabilité de la densité et d'aller vers de la production de logements *individuels* denses mais agréables

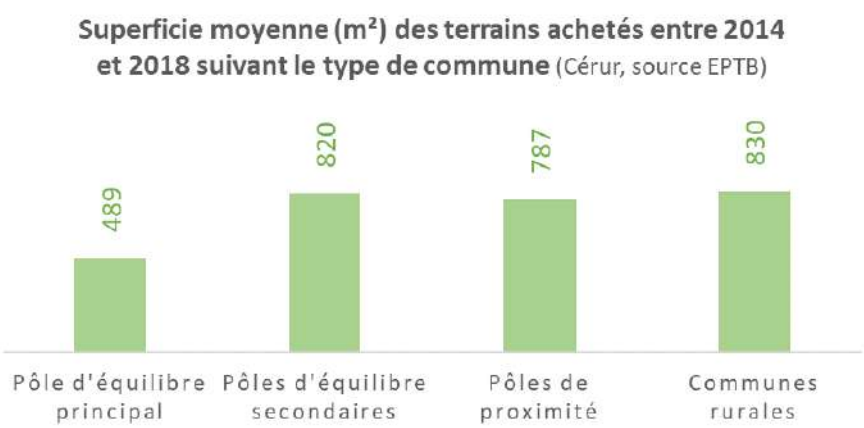
Terrains à bâtir : des surfaces plus petites sur le secteur ouest et sur le pôle principal





Entre 2014 et 2018, les surfaces de terrains achetés sont nettement plus grandes sur la COMPA que sur le reste des territoires départementaux et régional. On observe une différence de plus de 100 m² entre la moyenne de l'EPCI et la moyenne de la Loire Atlantique.

Au sein du territoire intercommunal, les communes localisées sur la frange ouest présentent une superficie de terrain plus petite avec 681 m² en moyenne pour le secteur. Le pôle d'équilibre principal dispose également d'une superficie de terrain moyenne réduite avec 489 m² sur la période 2014 -2018.

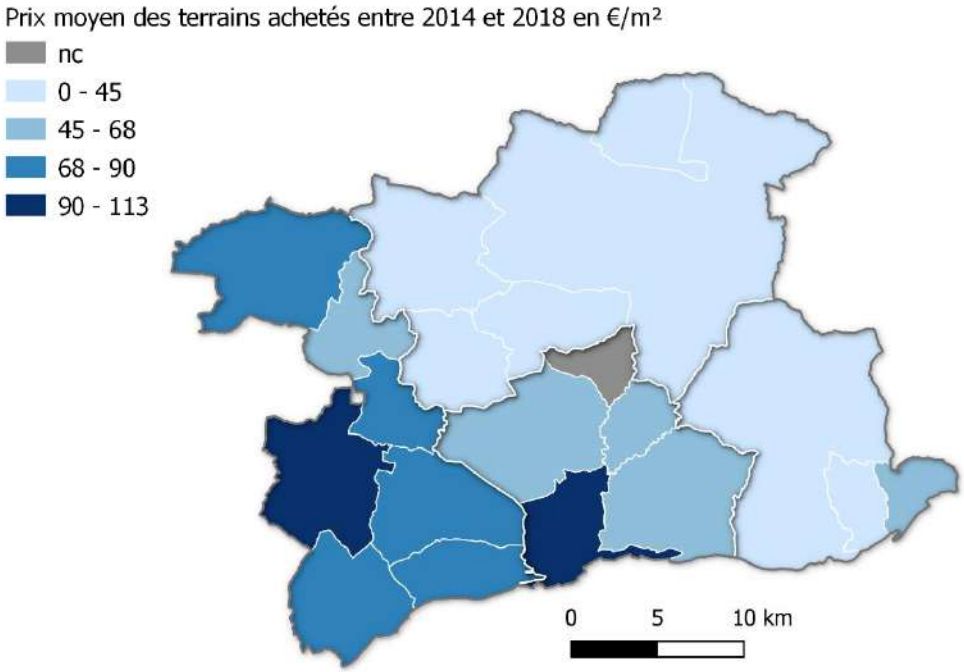


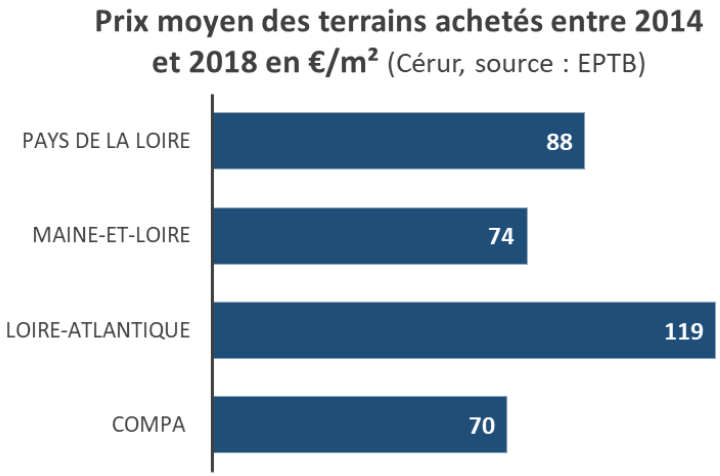
A l'inverse les communes situées au nord et à l'est disposent de surfaces de terrain plus importantes avec pour chaque secteur plus de 1 000 m² en moyenne. L'écart entre les autres typologies de commune est assez restreint. Les pôles d'équilibre secondaires et communes rurales présentent une superficie moyenne très proche.

La taille des terrains à bâtir est liée, d'une part, à l'acteur qui programme le lotissement. Les aménageurs privés ont tendance à réduire les surfaces alors que les communes ont tendance à conserver de grandes surfaces. D'autre part, on observe une réduction des tailles des parcelles lorsque le marché est plus tendu. Les prix étant plus élevés le rendement des lotissements entraine une baisse de la taille des terrains.

NB : les données concernent les communes nouvelles, qui peuvent recouvrir des réalités locales différentes en fonction des communes déléguées.

Terrains à bâtir : Des niveaux de prix très différenciés en fonction de l'attractivité territoriale





L'EPCI présente un prix/m² de terrain à bâtir moyen plus faible que les moyennes départementales et régionale, mais les niveaux de prix sont très différents selon les territoires de l'intercommunalité.

A l'ouest, un marché foncier qui devient très sélectif

Les communes des secteurs ouest et centre présentent un prix au m² des terrains à bâtir relativement élevé avec respectivement 82€/m² et 79€/m² en moyenne. Les communes indiquent des prix de vente actuels de l'ordre de 200€/m² (Le Cellier) et observent en parallèle un déficit de jeunes qui ne peuvent plus se loger sur ces communes les plus prisées.

A l'inverse, les communes localisées à l'est et au nord de l'EPCI disposent de terrains nettement moins chers inférieur à 40 €/m². Les prix moyens varient ainsi entre 14€/m² pour Montrelais à 113€/m² pour Ancenis-Saint-Géréon.

Les effets d'opportunité ne peuvent suffire à rendre attractive l'ensemble de l'offre proposée

Un marché à la demande sélective et sensible à la proximité des lieux de travail, de transport

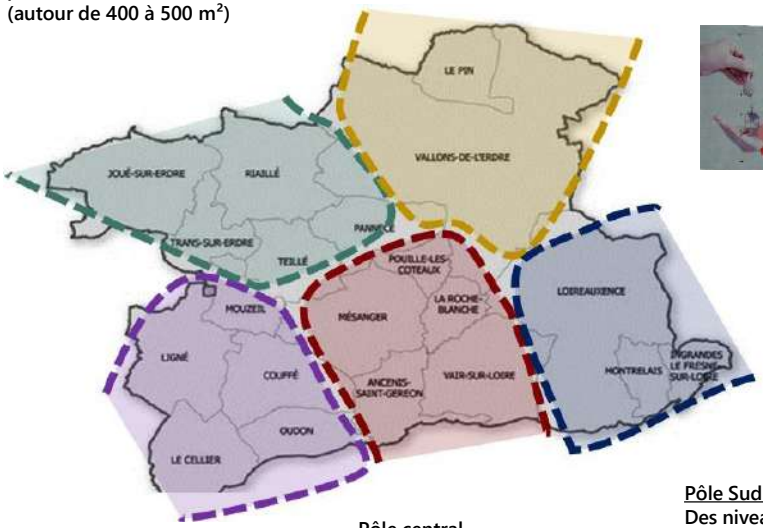
Dans cet effet de report, la demande se positionne sur l'offre la plus proche en 1er rideau par rapport à Nantes, ou l'offre desservie par une Gare avec une distance de moins de 30 mn à son lieu de travail, ou entre 2, pour les couples double actifs (entre Nantes et Angers).

Des offres locales qui viennent en concurrence entre elles et qui peuvent s'annihiler

En conséquence, l'offre plus éloignée qui vient en concurrence avec cette offre plus proche, ne peut trouver sa place que si :
- L'offre la plus proche est réduite en volume ;
- L'offre la plus proche présente des prix nettement plus importants (de l'ordre de 50%) ;
- L'offre la plus proche ne répond plus aux critères, attentes de la demande (en surface, qualité de logements, aménités, …).

Pôle Nord-Est
Des difficultés importantes de commercialisation sur des lots de taille plutôt généreuse (autour de 600-700 m²). Une baisse de prix conséquente sur l'offre actuelle = passage de 70-90 €/m² à 15-35 €/m²

Pôle Nord-Ouest
Des niveaux de prix très attractifs de l'ordre de 70 à 90 €/m² sur la base de parcelles de taille intermédiaire (autour de 400 à 500 m²)



Pôle Sud-Ouest
Des valorisations supérieures (130-180 €/m²) et des rythmes de ventes très fluides sur la base de parcelles également contenue en taille (350-450 m²)

Pôle central
Une offre en lotissement sur le pôle central valorisée entre 100 et 160 €/m² à partir de parcelles plutôt compactes (200 à 350 m²)

Pôle Sud-Est
Des niveaux de prix attractifs de l'ordre de 70 à 90 €/m² appliqués à des parcelles plutôt contenues en taille (moins de 450 m²)

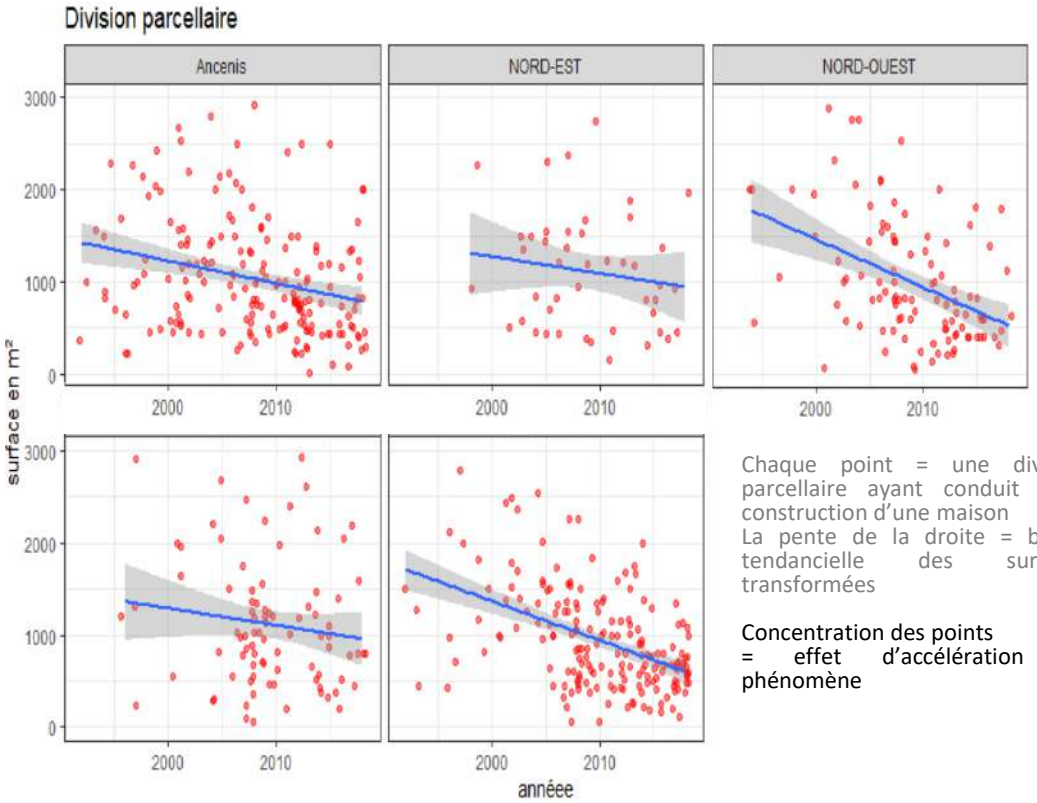
Cela s'est traduit par une « mise en difficulté » de l'offre des territoires les plus éloignés, et une nécessité de réajustement à la baisse des prix proposés.
Lors des échanges avec les communes dans la cadre de la démarche stratégie foncière , il est ressorti que, même sur les territoires les mieux placés, les rythmes de commercialisation n'ont décollé que récemment *(depuis fin 2018).* ***Cela s'explique par le recentrage de l'offre sur le lotissement au sein du territoire*** *(fermeture des hameaux)* ***et les possibilités plus restreintes en offre et en prix abordables sur Nantes.***

Le décrochage en prix risque d'être accentué par le développement de l'offre en détachement parcellaire, à la rentabilité au m² plus forte

Lors des visites terrains réalisées dans le cadre de la démarche stratégie foncière, l'observation de l'affichage via les permis de construire et les déclarations de travaux valant division a permis d'identifier les projets issus de détachement parcellaire.
Ces informations ont été questionnées et traitées afin d'en dégager les tendances.

Les graphiques ci-contre en établissent l'évolution.

La densité des points de plus en plus importante, et la pente de la droite soulignant la diminution des tailles des terrains détachés, laisse entrevoir une accélération du phénomène sur 2018-2020 ; accélération qui s'est confirmée sur 2021 y compris sur les secteurs plus épargnés du Nord et de l'Est.



Chaque point = une division parcellaire ayant conduit à la construction d'une maison
La pente de la droite = baisse tendancielle des surfaces transformées

Concentration des points = effet d'accélération du phénomène

Ce phénomène pose question aux élus en terme d'impact sur :

- la qualité de vie des quartiers touchés, avec une densification bien souvent au sein de lotissements anciens , non prévus et équipés à cet effet ;
- l'évolution démographique de la commune, sans maîtrise de la destination et des prix proposés, générés ;
- La production de logements induite, plutôt compacts et de plus en plus chers, qui ne contribueront pas à la diversité de logements nécessaires au maintien des écoles, des jeunes sur les communes.

Le territoire est confronté à un changement de mode de production : il tend à passer d'une production organisée via les lotissements, bien souvent sous maîtrise communale, à une production diffuse et non maîtrisée.

L'émergence d'un effet d'opportunité de valorisation pour les parcelles en détachement

Le prestataire stratégie foncière a utilisé sa propre méthode de traitement des données DVF+, ce qui lui a permis d'établir une analyse plus segmentée avec l'identification :

- des terrains pour opérations immobilières qui ont bénéficié des effets de la loi de défiscalisation « Besson » (zonage B2) sur Ancenis, et des possibilités de valorisation plus importante de ces terrains en raison d'un positionnement en prix de sortie supérieure à la clientèle locale en ciblant les investisseurs extérieurs (2016) ;

- Un positionnement des valeurs foncières pour ces opérations plus en phase avec les capacités du marché local sur les années suivantes (réajustement à la baisse sur la base de 250 €/m² à partir de 2017) ;

- On notera l'évolution des prix sur les terrains en détachement parcellaire qui à partir de 2020 laisse entrevoir une valorisation supérieure à celles des autres terrains à construire (terrains et lots à bâtir) = effet d'un rendement prix/taille supérieur.

Définition : Lots à bâtir : terrains lotis vendu en lotissement
Terrain à bâtir : terrains constructible vendu en diffus
Terrain en détachement : détachement d'un terrain à partir d'une parcelle déjà urbanisée car possibilité d'1 ou plusieurs constructions
Terrain pour opération immobilière : terrain acquis par un promoteur pour la réalisation d'une opération en VEFA

Jusqu'à présent, 80% des terrains à bâtir étaient produits via les opérations d'aménagement *(lotissement, ZAC, ...).* ***Le développement d'une offre diffuse par le particulier, sous la pratique du détachement parcellaire, plus petite en taille et en prix au départ, a généré un effet d'aubaine.***
Ce processus vient modifier les prix de référence du territoire, sur des valeurs de plus en plus élevées. Cela interpelle mais cela peut aussi inciter de nouveaux projets en renouvellement urbain désormais plus viables *(car perspectives de valorisation plus fortes).*

Les lotissements

60% des terrains à bâtir sont vendus en lotissement

Le marché du lotissement est réellement actif sur 6 communes de la COMPA : Ancenis-St-Géréon, Ingrandes-Le Fresne sur Loire, Ligné, Loireauxence, Mésanger et Vair-sur-Loire

La production foncière est activée par une forte production de lotissements. Les ventes en lotissement représentent ainsi 60 % de l'ensemble des ventes de terrains à bâtir.

Cette production foncière n'est pas pilotée ni coordonnée à l'échelle intercommunale : chaque commune agit indépendamment, via des opérations publiques ou privées.

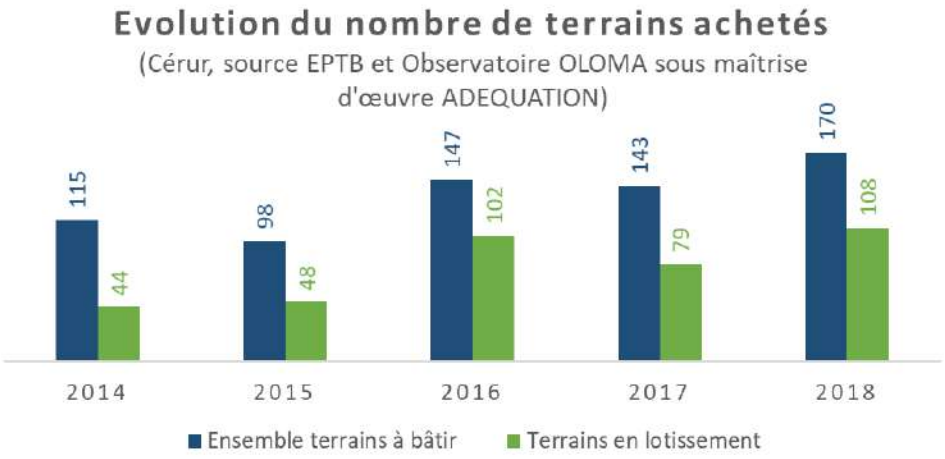
Ce manque de coordination entre les communes crée une irrégularité de la production de logements pouvant entrainer des difficultés de gestion des équipements et services publics.

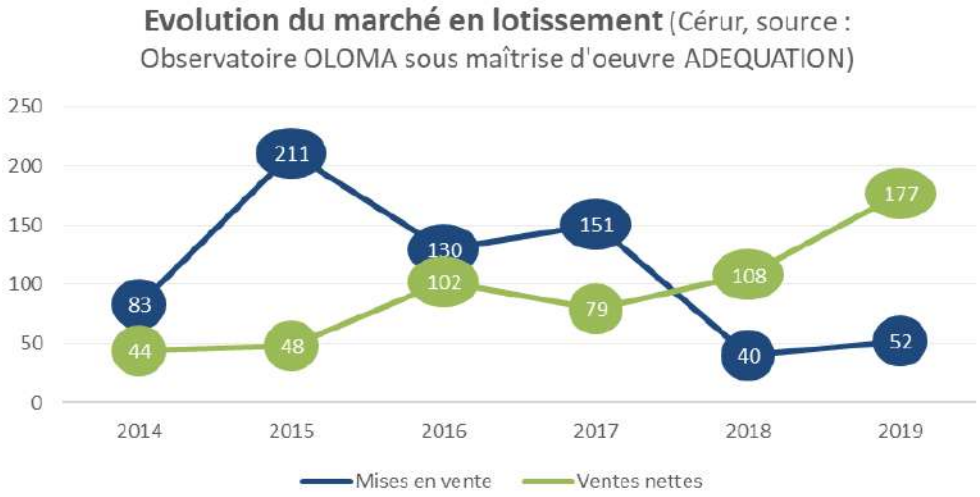
Cela peut également engendrer un risque de déséquilibre territorial et de concurrence entre les opérations qui sortent au même moment. Les opérations les moins attractives connaissent alors des difficultés de commercialisation des biens.

Si l'on observe les ventes en lotissement sur le territoire, on constate une forte baisse des mises en vente en 2018, le nombre de biens chute à 40 alors qu'entre 2016 et 2017, il était en moyenne a 140 par an. D'après les acteurs de terrain, il y a eu beaucoup de mises en vente sur les années précédentes, le temps que les biens trouvent preneur, la mise sur le marché a diminué.

A l'inverse, après un fléchissement en 2017, le nombre de ventes progresse à partir de 2018 avec 108 biens vendus en 2018 et 117 en 2019.

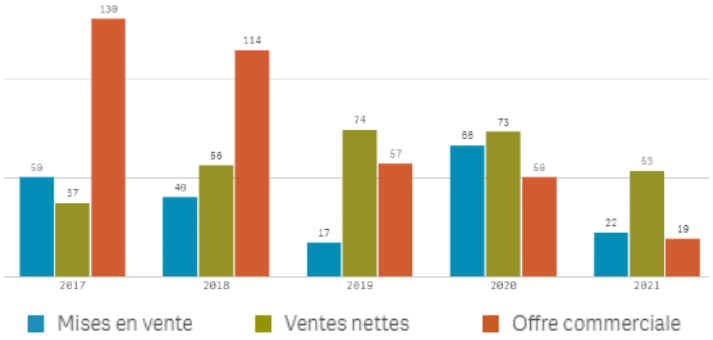
Ce décalage entre la courbe des mises en vente et celle des ventes nettes est logique : Les biens sortis sur le marché l'année « n » sont généralement vendus dans l'année n+1 ou n+2.





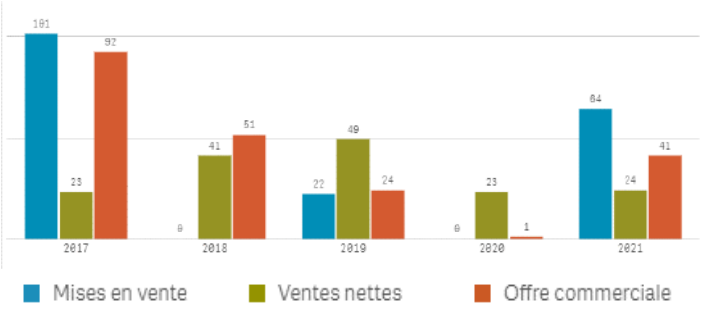
Des ventes rapides et très peu de stocks sur l'ouest et le pôle central = une offre sous tension

Pôle



Des ventes très réactives aux nouvelles mises en vente sur le pôle Central. Des stocks qui se sont reconstitués mais qui devraient être rapidement écoulés. Des prix en hausse sur 2021 (60 à 75 K€ en moyenne)

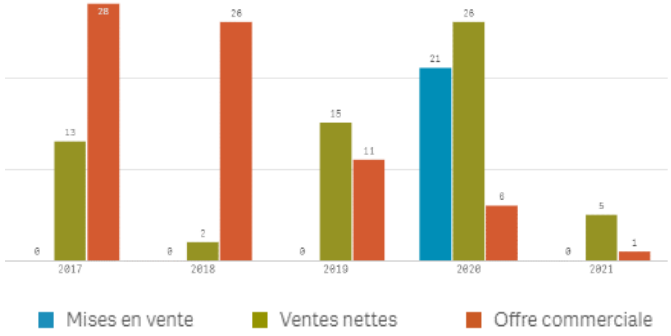
Pôle Sud-Ouest



Un marché équilibré sur le Pôle Sud-Ouest pour lequel les parcelles des opérations lancées à la commercialisation sont rapidement écoulées.

Une offre commerciale à un niveau bas qui ne représente plus que 4 mois de stock théorique. Compte-tenu de cette pénurie, des prix en forte hausse sur 2021 (45 à 65-70 K€) sur ce secteur.

Pôle Nord-Ouest

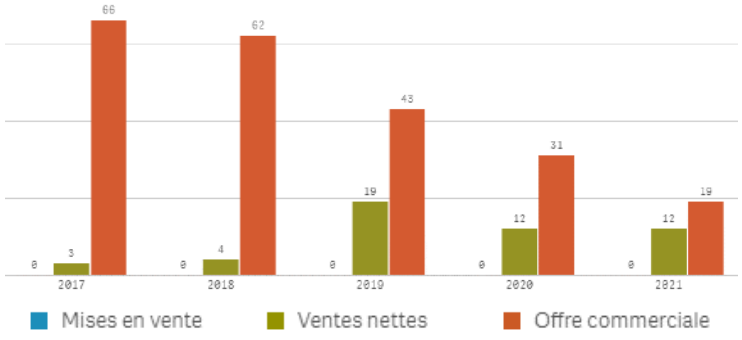


Des volumes de vente élevés sur le Nord-Ouest dès lors qu'une opération est lancée à la commercialisation.

1 lotissement de 13 lots mis en vente début 2020 (Riaillé) et 1 lotissement de 8 lots lancés à l'été 2020 (Teillé) : seulement 1 lot encore disponible à fin décembre 2021

Des stocks qui baissent sur le Nord et l'Est au sein des lotissements = une offre qui s'écoule et qui trouve preneur au sein de nouvelles clientèles

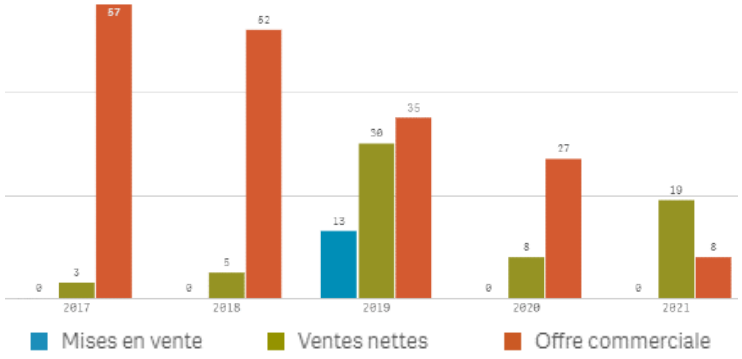
Pôle Nord-Est



Des niveaux de vente très faibles (5 à 15 ventes maximum par an) et une offre ancienne et conséquente, liée à des commercialisations très compliquées sur certains programmes dont on retrouve le stock sur la période 2017 à 2019.

Pas de remise sur le marché de nouveaux programmes, et suite à une politique de baisse des prix, le marché présente un écoulement des stocks qui se poursuit sur 2020 et 2021 avec une offre commerciale désormais historiquement basse.

Pôle Sud-Est



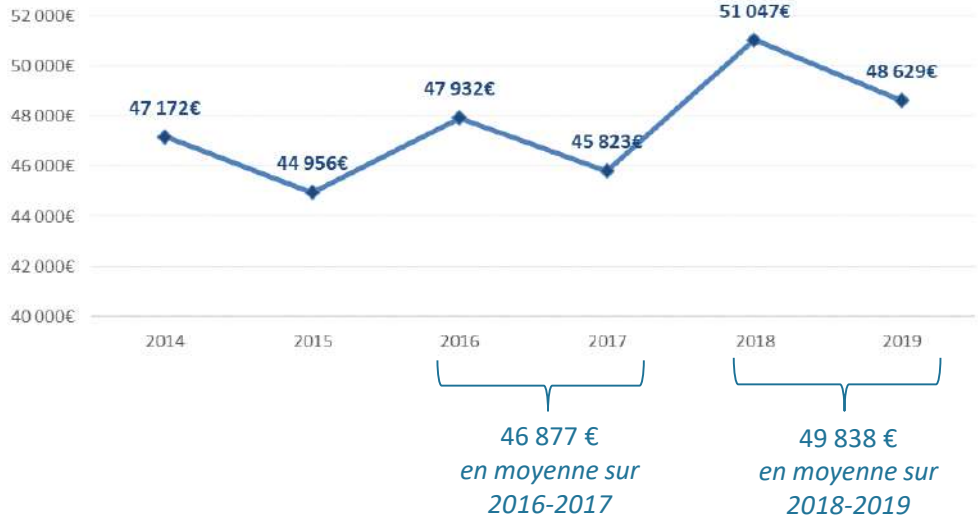
Après des difficultés de commercialisation sur certaines opérations (question de la taille des parcelles), une offre qui s'est largement épurée depuis 2018, grâce à une petite dynamique retrouvée en lien avec une contraction des prix.

A noter qu'aucune nouvelle opération n'a été lancée depuis 2019.

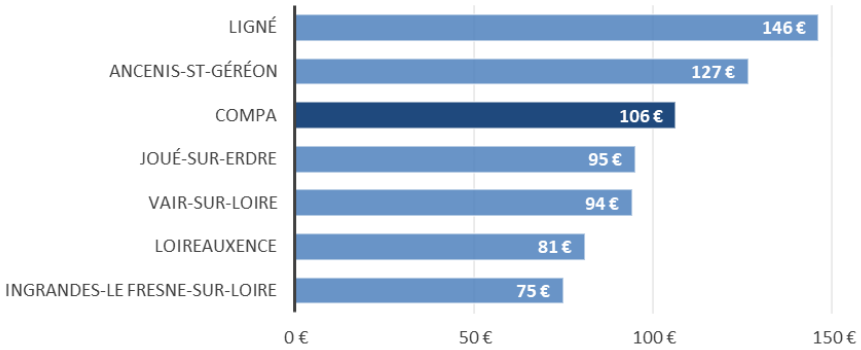
Source : Observatoire OLOMA sous maîtrise d'œuvre ADEQUATION

Une hétérogénéité des prix au m² et une tendance globale à la hausse

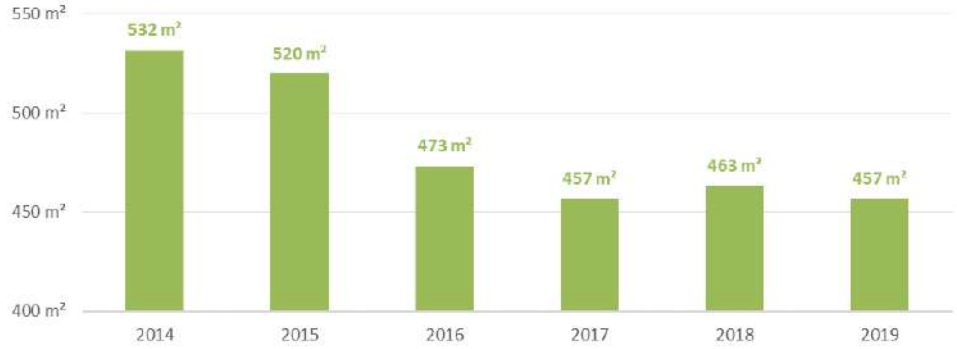
Evolution du prix unitaires moyens des ventes en lotissement
(Cérur, source : Observatoire OLOMA sous maîtrise d'oeuvre ADEQUATION)



Prix moyen du m² en 2019 (Cérur, source : Observatoire OLOMA sous maîtrise d'oeuvre ADEQUATION)



Surface moyenne des ventes en lotissement (Cérur, source : Observatoire OLOMA sous maîtrise d'oeuvre ADEQUATION)



Tout comme l'évolution des prix de l'ensemble des terrains à bâtir, **le prix moyen des biens en lotissement évolue « en dents de scie ».** On constate en effet une alternance entre une année en augmentation et une année en baisse. En 2018, le prix moyen des ventes en lotissement atteint un record avec plus 51 000 €, soit une progression de + 13% par rapport à 2015 qui présente le prix moyen le plus bas.
Mais, au sein de l'EPCI, on observe une hétérogénéité des prix au m². Le niveau de marché varie du simple au double, selon un gradient d'est en ouest, entre Ingrandes-Le-Fresne-sur-Loire (75 €/m² en 2019) et Ligné (146 €/m²).

La superficie des ventes en lotissement a sensiblement diminué ces cinq dernières années. En 2019, la surface moyenne est 75 m² plus petite que celle de 2014.

Compte-tenu l'augmentation du prix moyen des biens en lotissement et de la diminution des surfaces, on observe une hausse du prix moyen/m².

Un développement urbain qui reste à coordonner voire aussi à maîtriser

Une culture du développement urbain encore basé sur la pratique du lotissement

- Des lotissements communaux et privés : cf. étude de stratégie foncière

Des communes qui confient le foncier aux aménageurs, quelques pratiques de négociation mais qui restent à amplifier

- La plupart des opérations privées reçoivent le permis d'aménagement sans discussion préalable sur le projet, sa programmation, ses modalités
- Quelques initiatives
  - Le Cellier – Les Gattières (Viabilis) : 56 logements , dont 12 locatifs sociaux en collectif et 11 lots destinés à la primoaccession (maison 90 m² sur terrain 250 m², 155 000 €) sur des critères définis par la commune (âge, lieu de travail, ressources, …)
- Des prix qui atteignent aujourd'hui plus de 200€/m² (ex Le Cellier), générant un marché foncier très sélectif. Mais un positionnement prix à définir précisément selon les secteurs géographiques, au risque de devoir l'ajuster (ex Vallons de l'Erdre / 4 lotissements communaux en cours, 10€/m² à 50€/m² depuis la révision des prix en juillet 2020)

Pas de vision globale de la programmation annuelle et pas de coordination du développement à l'échelle intercommunale

- Un développement au coup par coup, organisé par les communes, en fonction des objectifs communaux visés, voire au gré des opportunités qui se présentent
- Des communes peu outillées pour assurer un suivi-observation (pas d'anticipation sur le foncier stratégique, pas de suivi / d'analyse des DIA, une maîtrise qui devient compliquée avec la hausse des prix, …)

Une offre de terrains en lotissement qui s'est développée partout sur le territoire laissant le choix aux ménages de la localisation… mais aujourd'hui :

- Une offre de terrains en lotissement à l'est qui trouve plus difficilement preneur
- Un marché tendu à l'ouest générant des prix très élevés, sélectionnant la clientèle et ne permettant pas au primo-accédant d'acquérir un terrain
- A l'ouest, des réflexions sur la production de produits plus compacts avec des parcelles à bâtir moins grandes, mais ces mêmes produits ne séduisent pas les ménages lorsqu'ils sont localisés au nord ou à l'est.

Demain, une nécessité de limiter et d'organiser l'offre en lotissement, pour :

- Calibrer la production en tenant compte à la fois de la réalité des marchés locaux et des enjeux d'équilibre territorial.
- Permettre l'arrivée et le développement de nouveaux produits
- Faciliter les parcours résidentiels des ménages

Dires d'acteurs

Absence de diversité de l'offre sur notre territoire, il y a uniquement des terrains nus. Une évolution de l'offre est à mener, mais il n'y pas encore de réflexion d'engager

Un phénomène nouveau qui apparait souvent de manière non encadrée : le BIMBY

Le BIMBY est acronyme de « Build in My Back Yard », littéralement, « construire dans mon jardin ».

Le BIMBY consiste à permettre et à encourager les propriétaires de maisons individuelles à densifier leur parcelle en y autorisant la construction pour d'autres notamment par division.

Ce phénomène n'est pas quantifié aujourd'hui, faute d'outil d'observation adapté.

Une nouvelle évolution est apparue ces dernières années avec beaucoup de divisions de terrains.

Il s'agit peut-être de l'évolution du PLU qui favorise la densification en milieu urbain.

Cela peut-être intéressant si c'est bien fait mais il faut surveiller l'arrivée des réseaux, la desserte des terrains …

Le phénomène de division de terrain se développe dans la commune de Riaillé mais de manière individuelle et un peu anarchique.

Il serait intéressant d'informer la population sur les possibilités de division de terrain, notamment sur les possibilité de division avec plusieurs propriétaires. Cela permettrait de produire plus de logements et plus facilement.

Comment accompagner cette pratique et la favoriser ?

Les divisions de terrain permettent de créer plusieurs lots, de faire des « mini lotissements », dans le bourg comme dans les hameaux. Mais ces pratiques ne sont pas encadrées par la commune et cela peut devenir anarchique. Le PLU n'encadre peut-être pas assez cette pratique. La seule réponse proposée aujourd'hui est de réviser le PLU.

Phénomène nouveau qui apparait et qui créé des problèmes de cohabitation entre les nouveaux arrivants et les anciens, les anciens estimant que les villages perdent leur âme.

La promotion immobilière

Un marché de la promotion limité à la commune d'Ancenis-Saint-Géréon

Le marché de la promotion sur l'intercommunalité se limite à la commune d'Ancenis-St-Géréon et dépend de l'activité immobilière développée sur les métropoles. Il concerne essentiellement les logements collectifs.

Comme pour les biens en lotissement, on constate un pic des mises en vente en 2017, suivi d'une brutale chute en 2018. Cette diminution peut notamment s'expliquer par la suppression du dispositif PINEL auquel était éligible la ville d'Ancenis entre 2015 et 2017. (cf. p.124 : « Une construction en baisse et concentrée sur les logements individuels »)

Trois profils d'opérateurs interviennent sur Ancenis-Saint-Géréon : les opérateurs nationaux (ex Nexity), les opérateurs régionaux (ex Legendre) et les opérateurs locaux dont le cœur de métier n'est initialement pas dans l'immobilier.

Le territoire intéresse ces opérateurs car il y a un potentiel d'investisseurs et un marché qui fonctionne bien. Il s'agit également d'un marché porteur, dans une période où il est difficile d'intervenir sur les territoires métropolitains (foncier rare, documents d'urbanisme bloquants, difficulté de sortie des projets urbains). Ancenis-Saint-Géréon devient alors un territoire de repli pour les opérateurs, qui trouvent des opportunités foncières et permettent de bonnes rentabilités financières.

Hormis une légère augmentation en 2017, les prix de ventes des collectifs libres sont relativement stables, avec en moyenne 2 890 € sur la période 2016-2019.

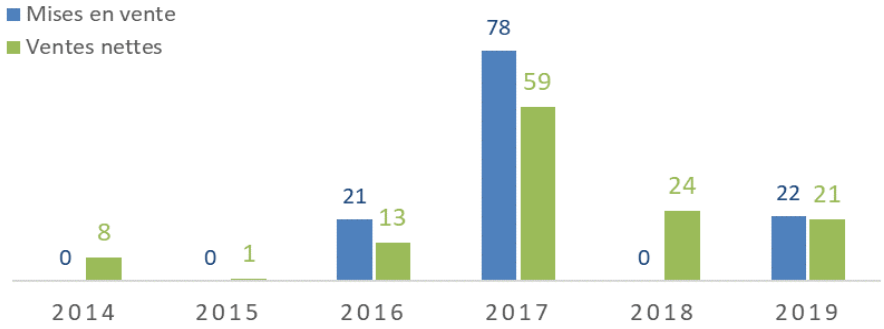
Dires d'acteurs

Certains quartiers d'Ancenis soumis à aucune orientation d'aménagement attire les promoteurs qui souhaitent racheter des pavillons, les démolir et proposer des collectifs

⇒ Problème d'acceptation des riverains qui habitent un quartier pavillonnaire

⇒ Evolution récente du marché local avec le développement de collectifs

Evolution des mises en vente et des ventes sur la commune d'Ancenis-St-Géréon (Cérur, source : Observatoire OLOMA sous maîtrise d'œuvre ADEQUATION



Prix de ventes (en €/m²) des collectif libre stationnement inclus (Cérur, source : Observatoire OLOMA sous maîtrise d'œuvre ADEQUATION

Dires d'acteurs

Pour que les promoteurs interviennent sur la COMPA, l'EPCI devra certainement aider/favoriser leur venu et développer des conditions d'intervention.

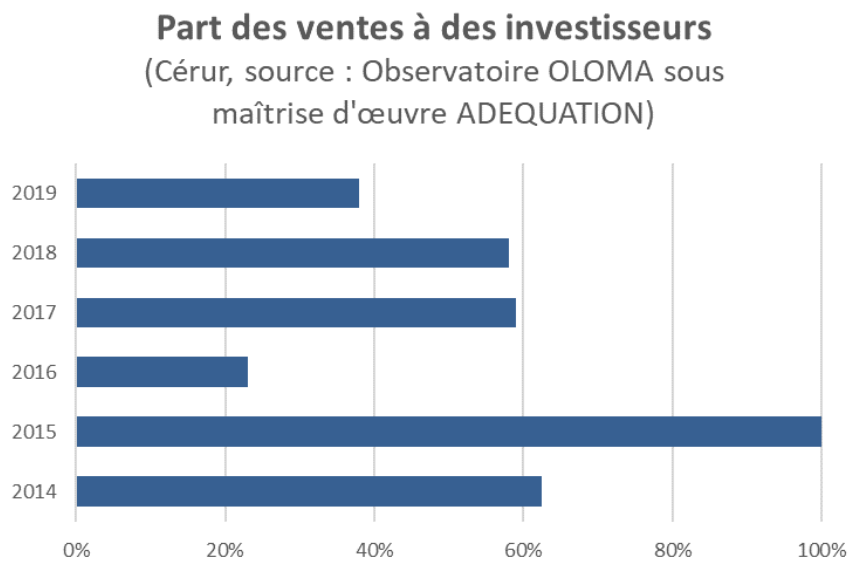
Un marché de la promotion limité à la commune d'Ancenis-Saint-Géréon

Le marché de la promotion sur l'intercommunalité se limite à la commune d'Ancenis-St-Géréon et concerne essentiellement les logements collectifs.

Le marché de la promotion attire différents profils d'acquéreurs :

- Des séniors qui vendent leur maison pour habiter un logement plus petit, adapté et qui répond aux nouvelles normes
- Les jeunes ménages qui n'ont pas les moyens d'investir dans une parcelle à bâtir, ce bien pourra servir d'apport pour leur éventuel futur projet de construction
- Les familles monoparentales qui cherchent des logements avec 2 ou 3 chambres

Ces ménages ne trouvent pas toujours un bien à acquérir car les opérations sortent au coup par coup, sans réelle stratégie globale de développement.



Le marché a réagi à l'arrivée du dispositif Pinel : ainsi, la production immobilière en individuel groupé et en collectif a progressé sur les années d'éligibilité, avant de se rétracteur à la disparition du Pinel (cf. p.124 : « Une construction en baisse et concentrée sur les logements individuels »). Néanmoins, et étonnamment, le dispositif n'a eu qu'un **impact limité sur le profil des acquéreurs**.

La part des ventes à des investisseurs est en moyenne de 48% sur les dernières années *(en excluant l'année 2015 où une seule vente a été réalisée par un investisseur).* On constate que le dispositif de défiscalisation PINEL n'a pas été très incitateur sur les années 2015, 2016 et 2017 où la ville d'Ancenis était éligible.

Bien que la période d'application du Pinel ait été courte (et induit donc des précautions sur l'interprétation de son impact sur le marché immobilier local), les investisseurs de la COMPA semblent s'inscrire plutôt dans une logique patrimoniale. Ils recherchent des produits spacieux, bien placés et de qualité. L'avantage fiscal est un avantage supplémentaire mais pas déterminant dans l'achat.

Une offre en VEFA encore opportuniste (au coup par coup) et peu structurée sur le territoire

Peu d'opérations en VEFA ont vu le jour sur le territoire si ce n'est via les possibilités de défiscalisation (Besson, De Robien) sur la ville centre

Un dispositif en zonage B2 applicable dès 2015 (et jusqu'à fin 2018) **qui a permis le développement de quelques opérations de collectifs neufs en VEFA** (cf. graphique ci-contre).

Ces opérations ont bénéficié d'une part majoritaire de ventes à investisseurs, qui ont facilité ainsi leur sortie par la pré-commercialisation qu'ils apportent (et donc l'effet d'enclenchement des financements nécessaires).

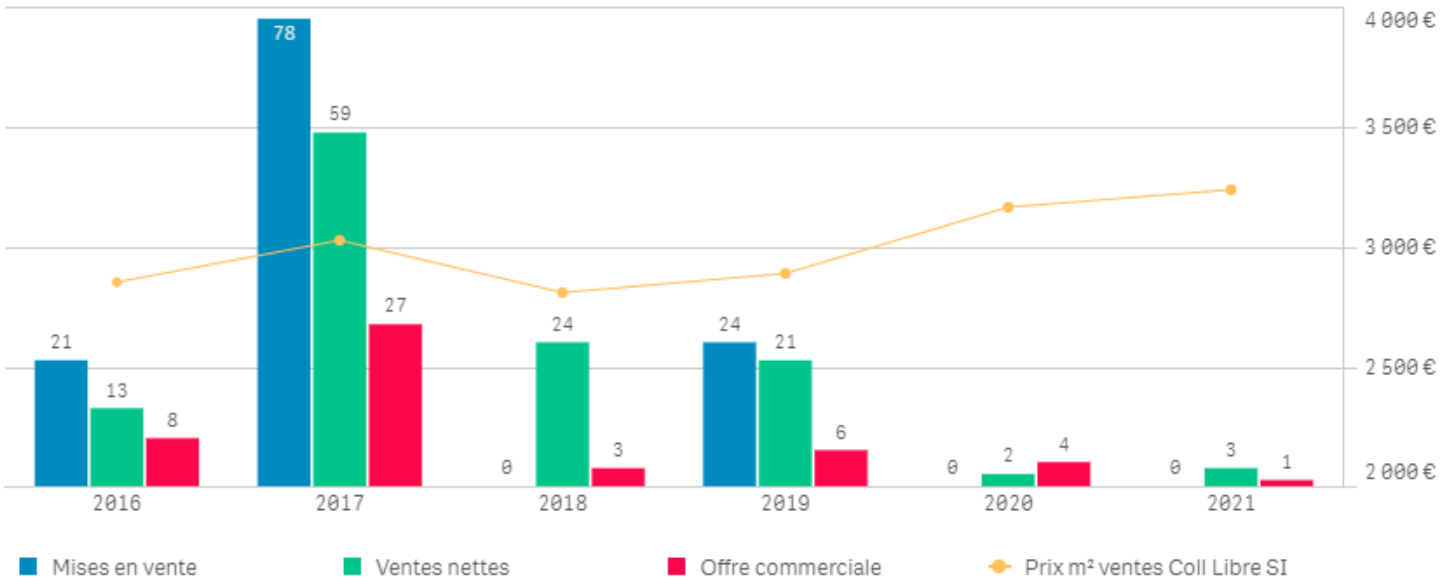
Emergence d'une opération « prime » exploitant la carte d'une localisation plus centrale et qualitative

Dans la suite de ces programmes portées par l'attrait de la défiscalisation, une opération s'est positionnée différemment, en créant une « nouvelle référence » en prix (au-delà des 3.000 €/m²) **et ciblant une demande latente encore peu travaillée, à savoir des secundo accédants, revendant leur maison, et recherchant une adresse centrale au sein d'un immeuble équipé, moderne et sécurisé.**

Source : Observatoire OLOMA sous maîtrise d'œuvre ADEQUATION

Un territoire qui, par le différentiel en prix avec Nantes, devrait connaître un engouement croissant pour les promoteurs. En effet, les prix fonciers étant encore modérés, et les perspectives de prix en sortie croissantes, les marges à venir devraient être plus séduisantes. De plus, la faible part d'immeubles anciens bénéficiant d'ascenseur sur le territoire, portera également l'attrait du neuf, même avec des prix plus élevés.

Une valorisation en prix de sortie/m² en VEFA libre qui progresse, démontrant d'une attractivité accrue du territoire pour les promoteurs



Source : Observatoire OLOMA sous maîtrise d'œuvre ADEQUATION

Une offre qui se spécialise sur de petites opérations (pour l'instant), privilégiant les adresses *prime* centrales, à Ancenis par exemple, et visant un positionnement plus haut de gamme

Une rareté de l'offre en immeuble neuf moderne et équipé qui se traduit par une progression des prix/m² à la sortie, dépassant désormais le plafond « psychologique » des 3.000 €/m² et se plaçant à 3.250 €/m²

Des professionnels qui s'inscrivent dans cette dynamique et se projettent sur certains programmes dans une perspective à 3.500 €/m² et + *(cf. pour rappel, le prix moyen en neuf à Nantes Métropole est de plus de 4.500 €/m²).*
ce qui, dans un 1er temps, génère de la rétention de projets.

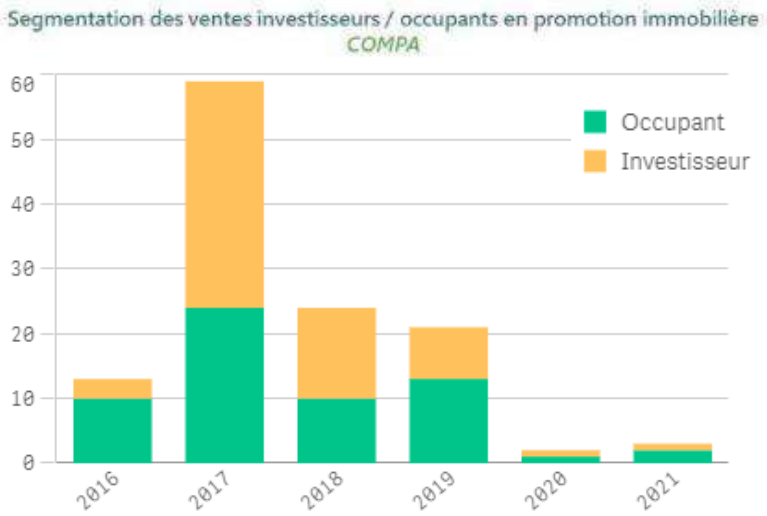
Un marché du neuf en VEFA qui change de positionnement et de cible de clientèle

Une orientation qui change en lien avec la disparition des avantages fiscaux de l'investissement locatif dans le neuf

D'une offre très orientée « investisseur » vers une offre plus ciblée vers les propriétaires occupants

Des projets en attente sur Ancenis-Saint-Géréon qui devraient se traduire par une montée en volume des opérations à venir mises sur le marché

Marché de niche = tester la capacité du marché à accepter de nouvelles références en prix



Source : Observatoire OLOMA sous maîtrise d'œuvre ADEQUATION

L'accession aidée : le PSLA et le PTZ

Une primo accession via le PTZ bien développée sur le territoire

Le prêt à taux zéro (dit PTZ) est un prêt sans intérêt qui soutient l'accession à la propriété des ménages à revenus modestes et intermédiaires.

Il s'agit d'un dispositif réservé aux primo-accédants, c'est-à-dire aux personnes (ou ménages) qui ne sont pas propriétaires de leur résidence principale depuis au moins 2 ans et est accordé sous conditions de ressources

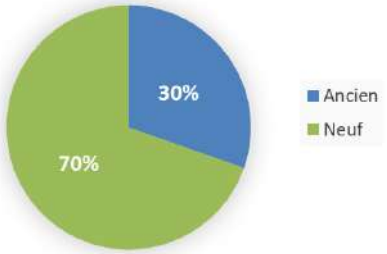
La primo-accession peut être mesurée au travers du nombre de Prêts à Taux Zéro accordés pour 1 000 habitants;

Avec 9,8 PTZ octroyés entre 2013 et 2018 pour 1 000 habitants, la COMPA est plutôt dynamique en termes d'accession sociale, très proche de la moyenne de la Loire-Atlantique.

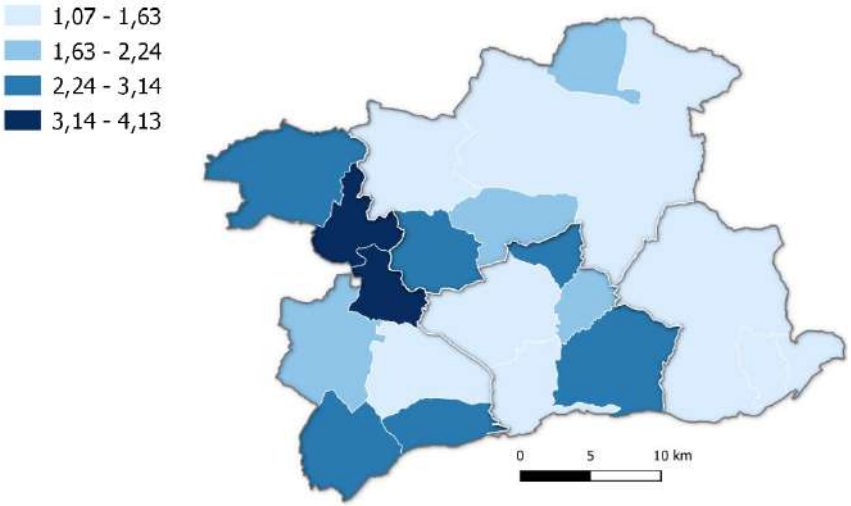
Les prêts sont majoritairement émis pour des projets dans le neuf comme pour la Loire-Atlantique et la Région Pays de la Loire. Comme pour le reste des départements, les PTZ sont essentiellement accordés pour des logements de type individuels.

Nombre de PTZ entre 2014 et 2018 POUR 1 000 habitants (Cérur, source : INSEE, DREAL)

Répartition des PTZ attribués entre 2014 et 2018 (Cérur, source : DREAL)



Nombre annuel moyen de PTZ entre 2014 et 2018 pour 1000habitants



Une dynamique d'accession sociale particulièrement active à l'ouest du territoire et sur la couronne des communes Ancenis-Saint-Géréon, Couffé, Mésanger.

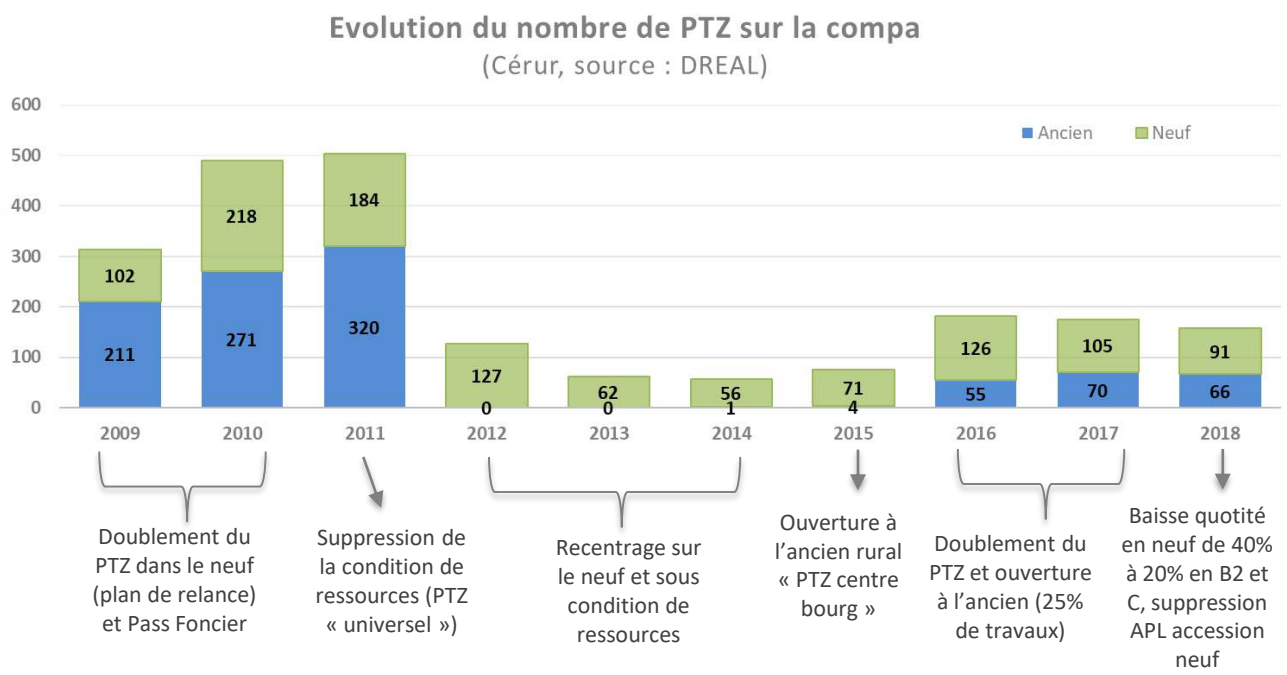
Sur la période 2014-2018, les pôles de proximité et les communes rurales présentent un nombre annuel moyen de PTZ pour 1 000 habitants, nettement plus important que les pôles d'équilibre principale et secondaires.

Les primoaccédants semblent faire le choix d'un compromis entre le prix et la localisation. Ils privilégient la première couronne d'Ancenis et les communes plus proches du pôle d'emplois nantais, en revanche, ils sont prêts à renoncer à l'ultra-proximité des gares et aux prix les plus bas. En effet, on observe peu de primo-accession dans les communes avec une gare et dans les communes aux prix les plus accessibles au nord et à l'est.

Le PTZ : un rôle important dans la production de logements neufs

Une nette diminution du nombre de PTZ émis s'opère entre 2012 et 2015, avec une quasi disparition des PTZ dans l'ancien et une chute sensible des PTZ dans le neuf. A partir de 2016, on observe une reprise des prêts à taux zéro avant une légère baisse en 2018.

L'évolution du nombre de PTZ distribués sur la COMPA est notamment liée aux conditions d'accessibilité du PTZ au niveau national.



	Nb de logements autorisés en 2018	NB de PTZ neuf en 2018	Nb PTZ neufs / logements autorisés
COMPA	**348**	**91**	**26%**
Loire Atlantique	13956	1814	13%
Maine-et-Loire	4296	561	13%
Pays de la Loire	28401	3918	14%

En 2018, les PTZ « neuf » représentent 58% du total des PTZ. **Plus d'un quart des logements autorisés se sont réalisés avec un financement de PTZ**, soit un taux deux fois plus important que les moyennes départementales. Le volume de PTZ dans le neuf a donc un impact sur la production de logements.

PSLA : un produit peu développé mais des premières expériences satisfaisantes

Le PSLA n'est pas viable sur le territoire. Il s'agit de produits contraints par rapports à ce que les ménages trouvent dans le marché libre et les seuil d'accès sont très proche du marché local. Le PSLA n'est donc pas compétitif

Selon certains bailleurs, il est difficile de faire de projets en PSLA sur certaines communes du territoire. Le marché libre va rentrer en concurrence directe avec ces produits. En effet, l'objectif est d'être en-dessous du marché libre qui est parfois peu élevé dans les communes rurales.
Ancenis peut être un territoire intéressant pour faire du PSLA, mais ça semple compliqué dans le reste du territoire.

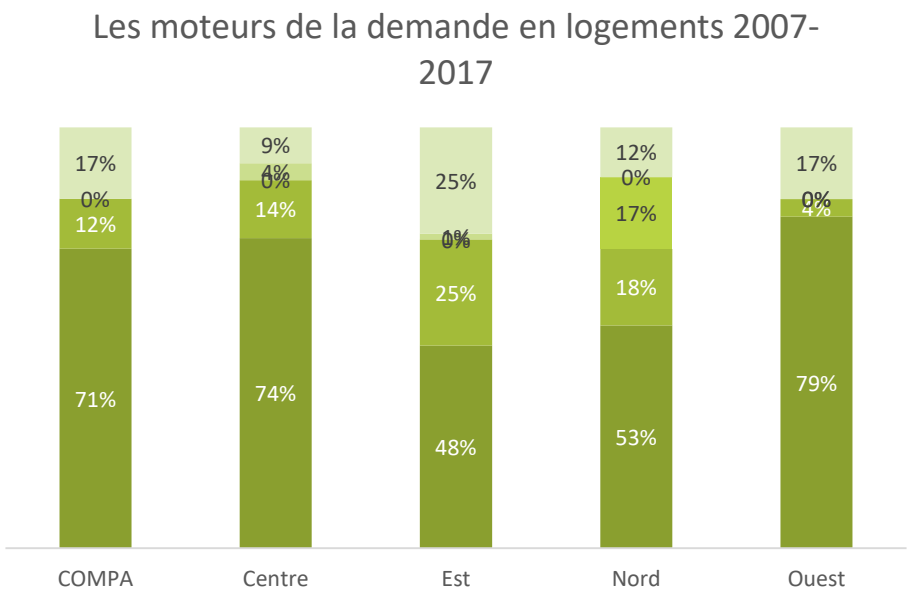
Les données Sisal sur la période 2014-2018 indiquent le financement de 8 PSLA : 3 sur Ancenis-St Géréon, 3 à Ingrandes-Le Fresne, 2 sur La Roche Blanche. A noter que ces deux dernières communes n'ont pas mobilisé les aides de la COMPA pour la production de PSLA.

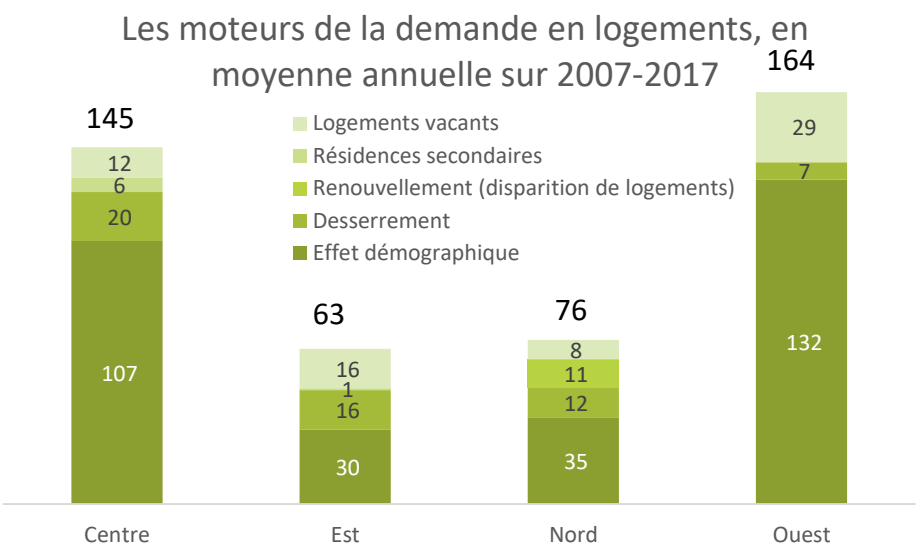
<u>Réalisation PSLA sur la durée du PLH 2014-2020</u> :

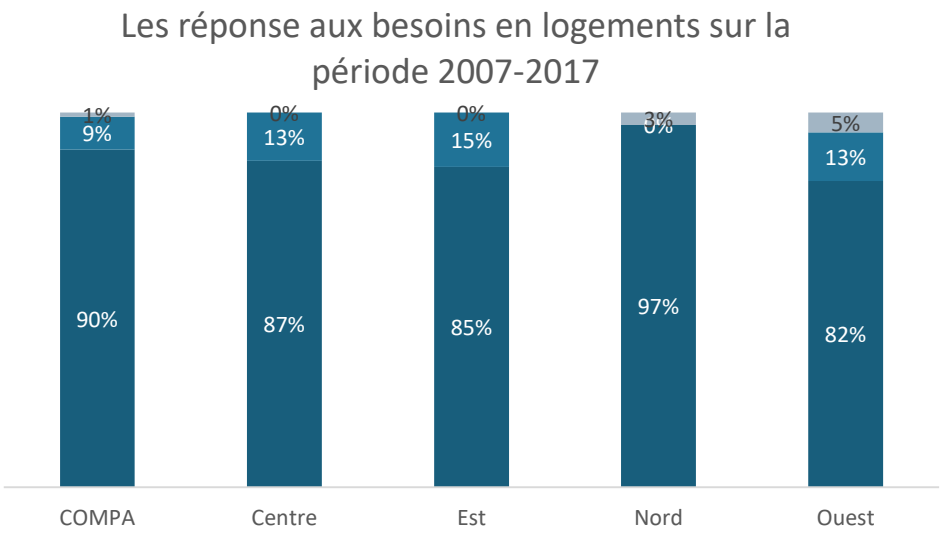
13 logements en PSLA produits dont 3 financés par la COMPA
Pour rappel, le PLH 2014-2020 présentait un objectif de production en PSLA à hauteur de 150 logements sur 6 ans

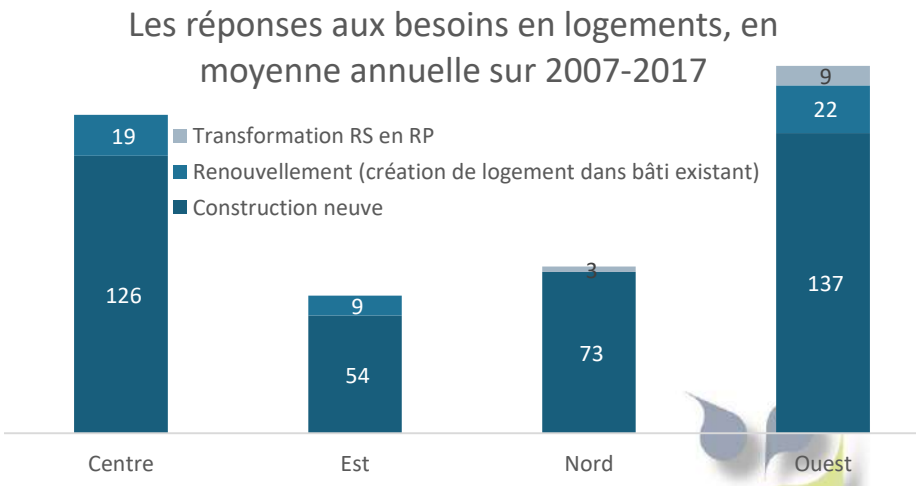
8.4.3 Eléments de synthèse

Moteurs de la demande en logement et réponses apportées









Traitements Cérur, Sources INSEE, Sitadel

Moteurs de la demande en logement et réponses apportées

La diversité du territoire se traduit clairement dans la demande en logement. Ainsi, sur la période 2007-2017,

- **En termes de volume, des besoins sur les secteurs Centre et Ouest qui sont le double de ceux des secteurs Est- et Nord** : Les besoins en logements sont de l'ordre de 60-80 logements par an sur les secteurs Est et Nord, alors qu'ils sont de 140-170 dans les secteurs Centre et Ouest,

- **En termes de moteurs de la demande :** le desserrement des ménages et la vacance impactent fortement les besoins en logements sur les secteurs Est et Nord (ce dernier étant également marqué par le remplacement de logements disparus par démolition, changement d'usage ou fusion de logements). Tandis que sur les secteurs Centre et Nord, la demande est très majoritairement portée par la croissance démographique (3/4 à 4/5 à des besoins).

- **En termes de réponses apportées** : dans le secteur Nord, la réponse aux besoins est apportée quasi exclusivement (97%) par la construction neuve. Dans les trois autres secteurs, le renouvellement du parc contribue aussi à la réponse aux besoins, par création de logements dans le bâti existant : transformation de locaux d'activité en logement, division de grands logements, …

Difficulté à se loger sur la COMPA : une problématique prégnante

Les besoins de logements sont spécifiques à la COMPA, cette problématique est moins prégnante sur les autres EPCI.

Les biens disponibles ne restent pas plus de deux jours en affichage. La rareté des biens semble se situer à la fois sur la location et sur la vente

Il faut apporter une réponse à ces besoins en logement pour garder les collaborateurs à proximité de leurs entreprises et fixer les gens sur le territoire.

La COMPA a été identifiée territoire d'industrie. Dans ce cadre, deux freins au développement économique ont été identifiés par les chefs d'entreprises :

- ***La difficulté à trouver des logements pour les salariés***

Il y a une très forte pression sur le logement, la demande est bien plus forte que l'offre.
Les entreprises ont des difficultés à attirer des salariés car il n'y a pas de quoi se loger.

- ***Difficulté de mobilité***

Certains salariés n'ont pas de moyens de locomotion et ont des difficultés à accéder à la zone d'emploi

Il manque un outil de gestion à l'échelle communautaire pour mesurer et gérer les demandes de logements privés (accession ou location). Les ménages qui cherchent des biens sur une commune ne sont pas réorientés vers une autre car il n'y a pas d'interconnaissance sur les biens disponibles

La construction nouvelle : les points clés

Une dynamique de construction corrélée à la croissance démographique

- **Une construction en baisse sur la période 2014-2020 (par rapport à la période 2007-2013)**
- **Une production qui se recentre sur les logements individuels purs en 2018, alors qu'elle s'était diversifiée en 2016-2017. (Ce constat se fait cependant sur des temps trop courts pour en tirer à ce jour des analyses fiables, plusieurs interprétations sont ainsi possibles)**
- **Une dynamique de construction essentiellement portée par le pôle principal et les communes de l'ouest**
- **Des objectifs de construction du SCOT non atteints**

Des marchés très différenciés selon les territoires

- **Un marché du terrain à bâtir très dynamique dans les communes localisées à l'ouest mais qui devient très sélectif**
- **Un marché de la promotion limité à la commune d'Ancenis-Saint-Géréon**
- **Un niveau de marché qui varie du simple au double, selon un gradient d'est en ouest**
- **Une superficie des terrains à bâtir qui a sensiblement diminué ces dix dernières années.**
- **Seulement 1 ménage sur 2 peut avoir accès au marché neuf en individuel**

Une culture du développement urbain basé sur la pratique du lotissement

- **60% des terrains à bâtir sont vendus en lotissement**
- **Un développement urbain qui reste à coordonner voire aussi à maîtriser**
- **Un phénomène nouveau qui apparait souvent de manière non encadrée : le BIMBY**

La production neuve: les enjeux

Les enjeux :

- Aider les communes à réguler l'offre de terrain à bâtir entre les communes pour répondre à leurs besoins respectifs et complémentaires et éviter ainsi les concurrences internes au territoire

- Equilibrer la production de logements entre les différents secteurs du territoire

- Développer une offre de logements diversifiée facilitant le parcours résidentiel des ménages et répondant aux mutations sociologiques (vieillissement de la population, augmentation du nombre de famille monoparentales, …)

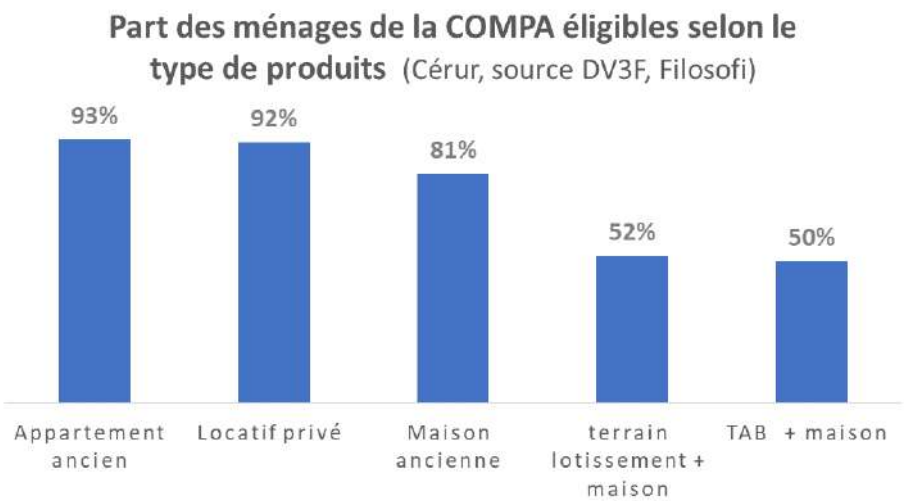
8.5 Points clés et enjeux

Quels sont les revenus mensuels nécessaires pour se loger sur la COMPA ? : un marché neuf très sélectif

Revenus mensuels nécessaires en fonction du type de produits et de sa localisation (source : DVF, meilleurs agents, filosofi)

	Appartement ancien		Maison ancienne		Appartement neuf		Terrain lotissement		TAB + maison		Locatif privé	
	Revenus nécessaires	% ménages éligibles	Revenus nécessaires	% ménages éligibles	Revenus nécessaires	% ménages éligibles	Revenus nécessaires	% ménages éligibles	Revenus nécessaires	% ménages éligibles	Revenus nécessaires	% ménages éligibles
COMPA	1 357 €	93%	2 068 €	81%			2 717 €	52%	2 764 €	50%	1 418 €	92%
Ancenis- St-Géréon	1 499 €	92%	2 649 €	56%	2 180 €	77%	2 810 €	49%	2 776 €	49%	1 836 €	88%
Ligné			2 585 €	58%			2 839 €	46%	2 851 €	46%	1 927 €	86%
Loireauxence			1 641 €	91%			2 618 €	57%	2 539 €	61%	1 436 €	92%
Vallons-de-l'Erdre			1 434 €	92%			2 423 €	66%	2 597 €	58%	1 491 €	92%

Hypothèses de calcul : Taux endettement 33%, Mensualité sur 20 ans, Apport personnel : 10%, Taux bancaire : 1,34



Des segments de marché financièrement accessibles :

- Le parc locatif privé : 92% des ménages peuvent y avoir accès avec leurs revenus
- L'achat dans le parc collectif ancien ou neuf, mais ces produits concernent moins d'offres et de ventes que l'individuel, notamment les appartements anciens essentiellement localisés sur la commune d'Ancenis-Saint-Géréon

En moyenne à l'échelle de la Communauté de Communes, seulement 1 ménage sur 2 peut avoir accès au marché neuf en individuel

La construction de maison neuve avec l'achat d'un terrain est plus restrictive, seulement la moitié des ménages de la COMPA peuvent y avoir accès.

Dans les communes localisées à l'ouest du territoire, les revenus mensuels nécessaires pour se loger doivent être plus élevés que dans le reste de l'EPCI. Pour accéder à la propriété dans une maison ancienne , le revenu mensuel doit être de minimum 2 585 € à Ligné contre 1 641 € à Loireauxence. La partie est de la COMPA affiche des prix plus accessibles.

Le marché immobilier : les points clés

Un marché de l'occasion dynamique et fortement porté par le logement individuel

- **Un nombre de transactions orienté à la hausse dans l'ancien depuis 2017**
- **Les logements individuels représentent 94 % des transactions entre 2014 et 2019**
- **Les mutations observées sont cependant concentrées sur quelques communes de l'EPCI (**Pannecé, Pouillé-les-Côteaux, Montrelais, Ingrandes-le-Fresne-sur-Loire, La Roche-Blanche …)

Un marché immobilier variable selon les communes et les produits

- **Les communes rurales et le pôle d'équilibre principal enregistrent un nombre de transactions nettement plus élevé que les communes dites pôle d'équilibre secondaire et pôle de proximité,**
- **Les communes à l'ouest, proches de la Métropole nantaise présentent des prix immobiliers bien plus élevés que les secteurs nord et est.**
- **Une primo accession bien développée sur le territoire**

Un marché de la location privée très tendu

- **Une forte augmentation des niveaux de loyers mais qui restent inférieurs aux territoires de référence**
- **Quelques bailleurs locaux investissent de manière très diffuse**
- **Peu de ménages trouvent à se loger dans le parc locatif faute d'offre et non de revenus** (92% des ménages peuvent y avoir accès avec leurs revenus)

Le marché immobilier : les enjeux

Les enjeux :

- Soutenir le développement de l'accession aidée à la propriété,
  - notamment dans l'ancien (marché plus accessible)
  - Maîtriser la production neuve individuelle et diversifier les supports de production, pour élargir le panel des ménages accédants

- Diversifier l'offre résidentielle pour attirer la population et garantir la réalisation de parcours résidentiels sur le territoire, aujourd'hui bloqués par manque de diversité d'offre :
  - Inciter la création de logements locatifs privés
  - Déployer et amplifier l'offre locative sociale, en particulier dans les communes au marché tendu
  - Développer les produits d'accession sociale à la propriété

- Accompagner les marchés, pour limiter les risques de déséquilibre territorial : la suite du PLH pourra mener une réflexion sur les axes de travail à développer pour par exemple, limiter le caractère sélectif du marché dans le secteur ouest, ou pour favoriser la commercialisation des projets dans les recteur nord

9 Les publics nécessitant des réponses spécifiques

L'article R302-1-1 du CCH indique que le diagnostic du PLH doit comprendre une analyse de l'offre, notamment en hébergement, ainsi qu'une analyse de la demande *« qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement des jeunes et notamment tenant compte des évolutions démographiques prévisibles, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement et de l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ».*

Dans la même optique, l'a**rticle L302-1 du CCH indique que le programme d'actions doit préciser :**

- *« les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;*
- *les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;*
- *les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ;*
- *les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants. »*

Ainsi, cette partie s'intéresse :

- À l'habitat des **personnes âgées** et notamment aux résidences pour personnes âgées
- Au logement des **personnes en situation de handicap**
- Au logement des **jeunes et des étudiants**
- Au logement des **travailleurs saisonniers**
- Aux **structures d'accueil et aux dispositifs d'hébergement**
- À l'habitat des **gens du voyage**
- Au **logement d'urgence**, et notamment au logement des **femmes victimes de violences**
- Au logement des **personnes défavorisées** : populations ou groupes de personnes vulnérables confrontées à de graves problèmes de logement sur un territoire donné, ainsi qu'à une pluralité de difficultés à surmonter (dans des domaines tels que la santé, l'emploi, la formation, la scolarisation, les transports, etc.) et dont l'inclusion dans la société nécessite un accompagnement adapté dans le cadre d'une approche intégrée.

9.1 Les personnes âgées

Un territoire qui compte moins de personnes âgées mais qui n'est pas épargné par le processus de vieillissement de la population

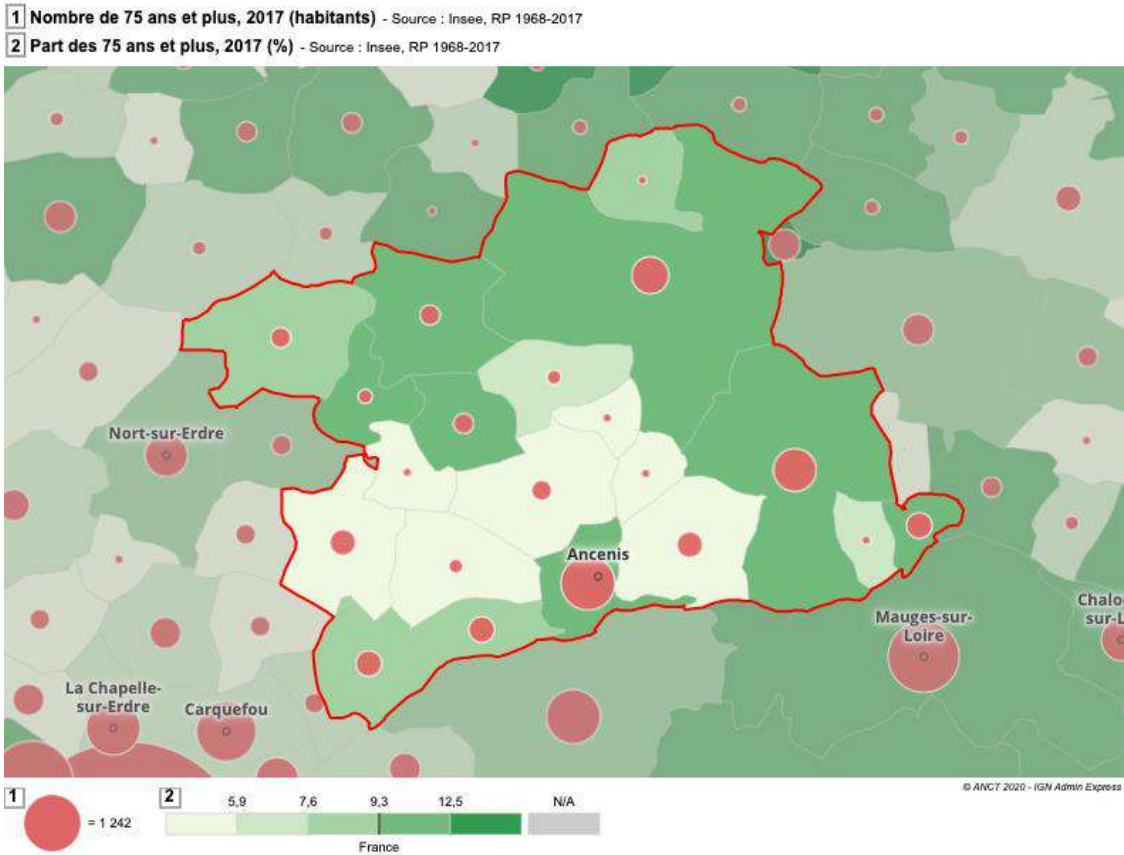
Les personnes âgées de 60 ans et plus représentent 22 % de la population totale de la COMPA en 2017, soit une part moins importante par rapport aux moyennes départementale et régionale (24% Loire Atlantique et 26% Région des Pays de la Loire).

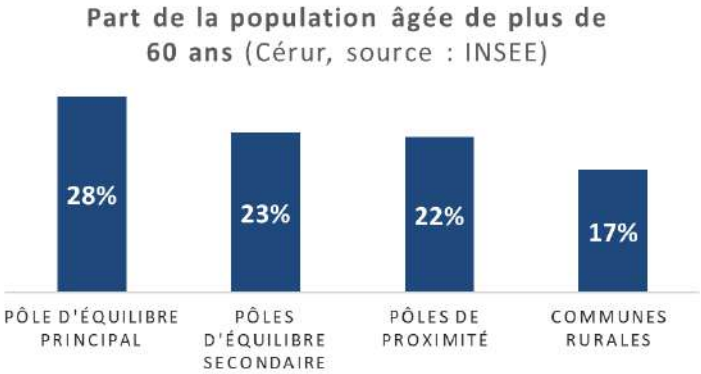
Entre 2012 et 2017, la population des séniors âgés de 60 ans et plus a augmenté de plus de 1 120 personnes, soit +1,6% / an (deux fois plus rapide que l'ensemble de la population +0,8%).

En proportion, les personnes âgées sont davantage représentées sur les communes suivantes : Ancenis-Saint-Géréon (28%), Vallons-de-l'Erdre (26%), Loireauxence (25%), Teillé (25%) et Le Cellier (25%). En moyenne, les communes rurales comptent très peu de seniors.

D'ici 2050, la population âgée de 60 ans et plus représentera 31% de la population totale du territoire, un habitant sur trois aurait 60 ans et plus contre un sur quatre aujourd'hui.

(Source : Schéma gérontologique du Pays d'Ancenis)





Précaution de lecture pour le pôle d'équilibre principal

Les données 2015 (géographie 2018, soit avant la fusion d'Ancenis et Saint-Géréon) indiquent une population plus âgée sur l'ancienne commune de Saint-Géréon, avec 32% de plus de 60 ans, contre 26% sur l'ancienne commune d'Ancenis.

Une offre médicalisée répartie sur l'ensemble du territoire

La majorité des personnes âgées sont propriétaires de leur résidence principale, parmi les ménages dont la personne de référence a 55 ans :

- **82% sont propriétaires**
- 17% sont locataires
- 1% sont logés à titre gratuit

Source : Schéma gérontologique du Pays d'Ancenis

N.B. : la tranche d'âge analysée s'étend à partir de 55 ans, dans une logique d'anticipation des réponses à apporter au vieillissement à venir.

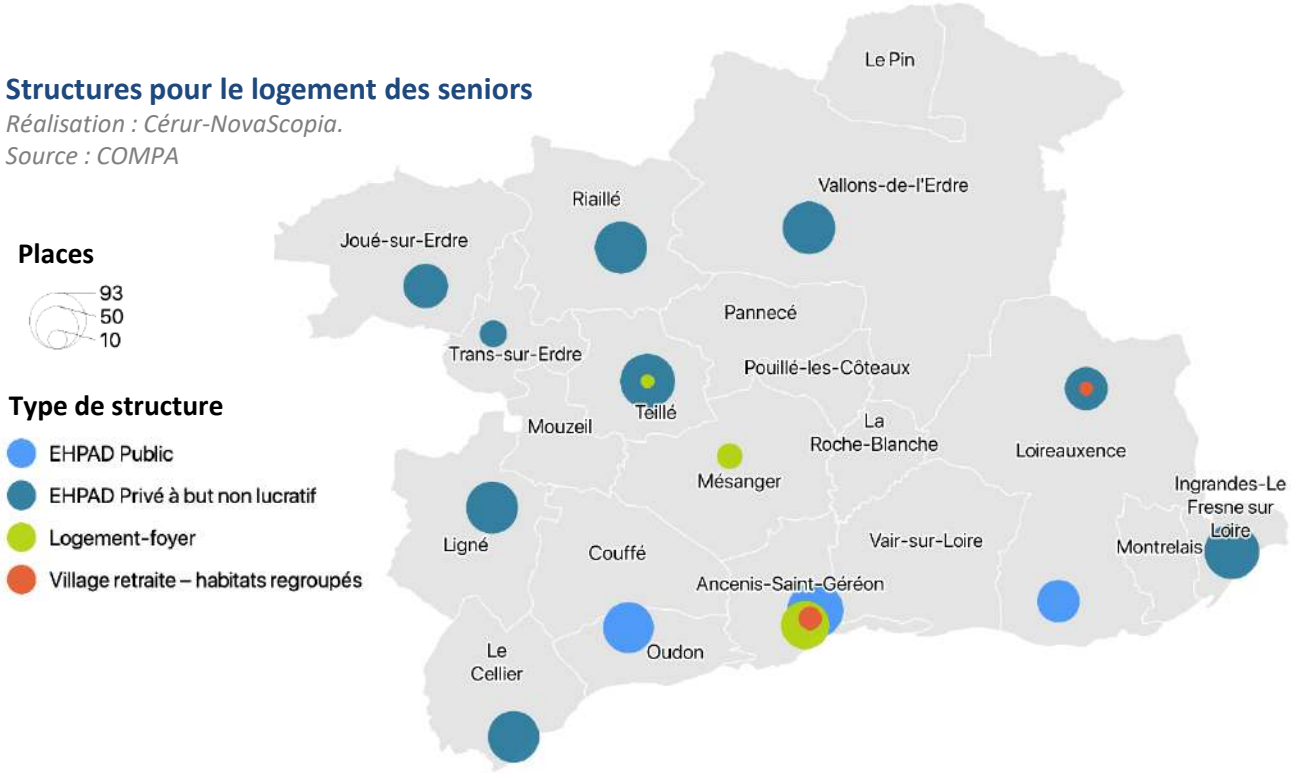
En 2015, 9 707 personnes âgées de 60 ans ou plus vivent en couple sur le Pays d'Ancenis soit, 67% de cette population (63% pour le département de Loire-Atlantique).
Près de 3% des séniors âgés de +60 ans continuent d'exercer une activité professionnelle (3,4% pour le 44).

L'offre à destination des personnes âgées (autonomes ou dépendantes) est répartie sur l'ensemble du territoire, avec une concentration plus forte à Ancenis-St-Géréon.

Quelques communes ne disposent d'aucune offre pour les séniors : Montrelais, Couffé, La Roche-Blanche, Pouillé-les-Côteaux, Le Pin, Pannecé, Mouzeil. Cela s'explique notamment par la faiblesse de l'offre de services et d'équipements dans ces communes.

Ainsi, on observe un report des personnes âgées des communes dépourvues de services et commerces sur les communes « pôles » (exemple : de Montrelais vers Loireauxence).

Structures pour le logement des seniors
Réalisation : Cérur-NovaScopia.
Source : COMPA



Dires d'acteurs :
« Il y a un réel besoin de logement adapté aux personnes âgées mais sur des volumes qui ne permettent pas. »
« Il faudrait plutôt de l'individuel ou de l'intermédiaire qualitatif. »

Des besoins en logements adaptés

Des séniors qui cumulent des signes de fragilité sociale

- L'indice de fragilité socio-économique est calculé par la CARSAT pour la population des retraités âgés de 55 ans et plus. Il se base sur trois critères : l'âge, un critère économique (l'exonération de la CSG) et un critère social (bénéficiaire d'une pension de réversion). **L'indice de fragilité socio-économique est de 3,52 sur le territoire du Pays d'Ancenis contre 3,19 sur la Loire-Atlantique** *(source : Atlas Observatoire des fragilités - CARSAT Pays de la Loire – 2018).*

- Les 75 ans et plus, une classe d'âge majoritairement touchée par la pauvreté, plus de 10 % des ménages de 75 ans ou plus vivent sous le seuil de pauvreté contre à peine 7 % pour le département

- Un isolement des personnes âgées : en 2015, 39% des ménages dont la personne de référence est âgée de 60 ans et plus, vivent seuls.

- La proportion de ménages seuls âgés de plus de 60 ans est très importante sur la ville-centre Ancenis et sur les communes situées au Nord ainsi que sur la partie Est du Pays d'Ancenis : Riaillé, Loireauxence, Saint-Sulpice-des-Landes et Saint-Mars-la-Jaille

Près d'une personne âgée sur dix est dépendante sur le territoire

- Fin 2018, près de 1 290 personnes âgées ont perçu l'APA sur le territoire soit 8,9% de la population âgée de 60 ans et plus. Parmi elles, 615 vivent à domicile et 675 personnes résident en établissement. Une progression de +17% du nombre de bénéficiaires de l'APA à domicile depuis 2015

- En 2018, le nombre de résidents en EHPAD s'élève à 854 personnes

- 12 EHPAD répartis sur 11 communes

Dires d'acteurs

Un réel besoin de logements adaptés aux personnes âgées en individuel ou individuel groupé qualitatif.

Des besoins de logements pour les séniors plus adaptés et plus proches des services

Réflexion à avoir sur nos communes rurales pour continuer à accueillir les personnes âgées. Pourquoi pas développer de la mixité intergénérationnelle dans les lotissements ?

Beaucoup de demandes de séniors qui cherchent des petits logements de plein-pieds

De nombreuses réflexions et de projets engagés sur les communes

Mouzeil :
Travail sur un projet de construction de logements locatifs sociaux intermédiaires pour la population âgée de la commune, projet de 8 logements

Joué-sur-Erdre
10 logements seniors viennent d'être terminés, avec la réhabilitation de la maison de retraite.

Couffé
Réflexion sur un projet de logement sénior intermédiaire pour rapprocher les personnes âgées du centre-bourg. Le deuxième objectif est de libérer les grandes maisons pour permettre l'installation de familles

Le Cellier
Projet de 15 logements seniors T2-T3 à côté de l'EHPAD. L'objectif est d'accueillir des personnes âgées autonomes qui habitent dans des propriétés devenues trop grandes. Construction de petites maisons et peut être quelques logements sociaux. Plus qu'à vocation sociale, l'objectif est avant tout de lutter contre l'isolement des personnes âgées. La commune est propriétaire du foncier mais réfléchit encore aux modalités de réalisation. Elle compte confier le projet à un opérateur privé.

Riaillé
Projet de 10 logements (T2-T3 en individuel) sur un foncier mitoyen de l'EPHAD qui permettrait une mutualisation de services pour les personne âgées de la résidence.

Oudon :
Réflexion sur le développement de logements pour les personnes âgées trop jeunes pour aller en résidences

Vallons de l'Erdre :
Résidence seniors avec des logements tous occupés aujourd'hui.
- 20 Maisons existantes à proximité de la maison de retraite (non conventionnées)
- Construction de 18 logements : 10 pavillons + 8 appartements (conventionnés) sur bâti existant rénové

Source : Schéma gérontologique du Pays d'Ancenis

Dires d'acteurs

Il n'y a pas réflexion globale sur la COMPA pour le logements des seniors, uniquement des opérations en logement autonome, mais il manque une offre variée et complémentaire ainsi qu'une offre de service associée

Schéma gérontologique :
« Manque de vision commune du territoire sur l'offre de l'habitat seniors »

Malgré un soutien financier à plusieurs projets, une faible visibilité de l'action de la COMPA en matière d'habitat des personnes âgées.

9.2 Les personnes en situation de handicap

Les personnes en situation de handicap sur la COMPA

3 600 personnes bénéficient d'au moins un droit ou d'une prestation auprès de la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) en 2015, soit près de 6% de la population

Ce chiffre ne représente pas directement la part des personnes en situation de handicap, car toutes ne formulent pas une demande de compensation auprès de la MDPH. Le nombre de personnes en situation de handicap sur le territoire est donc supérieur

60% d'entre elles ont entre 20 et 59 ans

30% d'entre elles ont 60 ans et plus

Le rapport « Handicaps en Pays d'Ancenis : parlons-en ! » conclut que **le nombre de places d'hébergement sur le Pays d'Ancenis n'est pas suffisant par rapport à la demande.**

Par ailleurs, il indique qu'il serait « nécessaire d'affiner l'offre et de renforcer l'accompagnement pour certaines situations qui ne sont pas prises en charge de façon satisfaisante à l'heure actuelle : vieillissement des personnes handicapées, passage de l'ESAT à la maison de retraite quand la personne n'est pas admissible à l'EPHAD, question des jeunes après 20 ans. Le territoire ne dispose pas non plus d'un lieu d'accueil pour le polyhandicap ni d'une structure handisport et/ou de sport adapté. »

Ce rapport invite également à **réfléchir la question de la réponse aux besoins en logement des personnes à mobilité réduite en lien avec la réponse aux besoins de la population âgée, notamment en termes d'adaptation du logement à la perte d'autonomie**.

De plus, certains acteurs soulèvent un **enjeu d'adaptation du parc locatif social aux personnes à mobilité réduite. Cette offre est aujourd'hui « quasi inexistante ».**

L'accueil et l'hébergement pour les adultes en situation de handicap

120 places en hébergement pour les adultes en situations de handicap

17 places en hébergement temporaire pour les adultes en situations de handicap

9 places en accueil de jour pour les adultes en situations de handicap

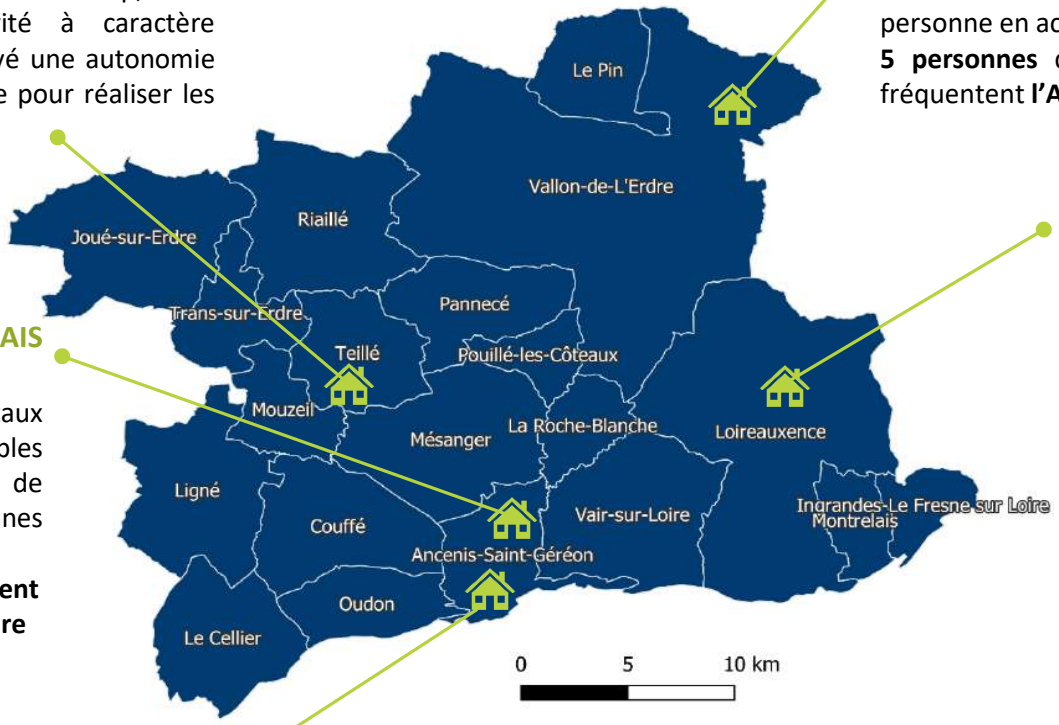
Foyer ADMR les 4 Saison – Teillé

Accueille d'adultes en situation de handicap, dans l'incapacité d'exercer une activité à caractère professionnel, mais qui ont conservé une autonomie physique ou intellectuelle suffisante pour réaliser les actes de la vie courante – **18 places**

Le Foyer Richebourg - Vallons de l'Erdre

11 résidents en hébergement dont une personne en accueil temporaire

5 personnes qui vivent en famille et qui fréquentent **l'Accueil de Jour**



Maison d'accueil spécialisée ANAIS - Ancenis

Accueil d'handicapés mentaux profonds ou sévères avec troubles associés (polyhandicapés) et de personnes traumatisées crâniennes (cérébro lésées)

44 places en hébergement permanent
4 places en hébergement temporaire
2 places en accueil de jour

Les Amis de Raymond - Loireauxence

L'établissement médico-social, dédié à **l'accueil temporaire** d'adultes en situation de handicap.

Accueil de groupes **de dix personnes**, soit en accueil de jour, soit en hébergement sur des séjours de semaine, week-end ou encore séjours prolongés. Au total, 220 personnes s'inscrivent sur une année,

Maison des 6 Frênes - Ancenis

Le Foyer d'accueil et d'hébergement (FAH) accueille des personnes adultes handicapées déficientes intellectuelles, avec ou sans troubles physiques et / ou psychiques associés. **- 10 places fixes + 1 place en accueil temporaire**

Logement Accompagné (LOGEAC) **:** personne vit dans un logement totalement indépendant et bénéficie d'un accompagnement de son projet personnalisé. **- 13 places**

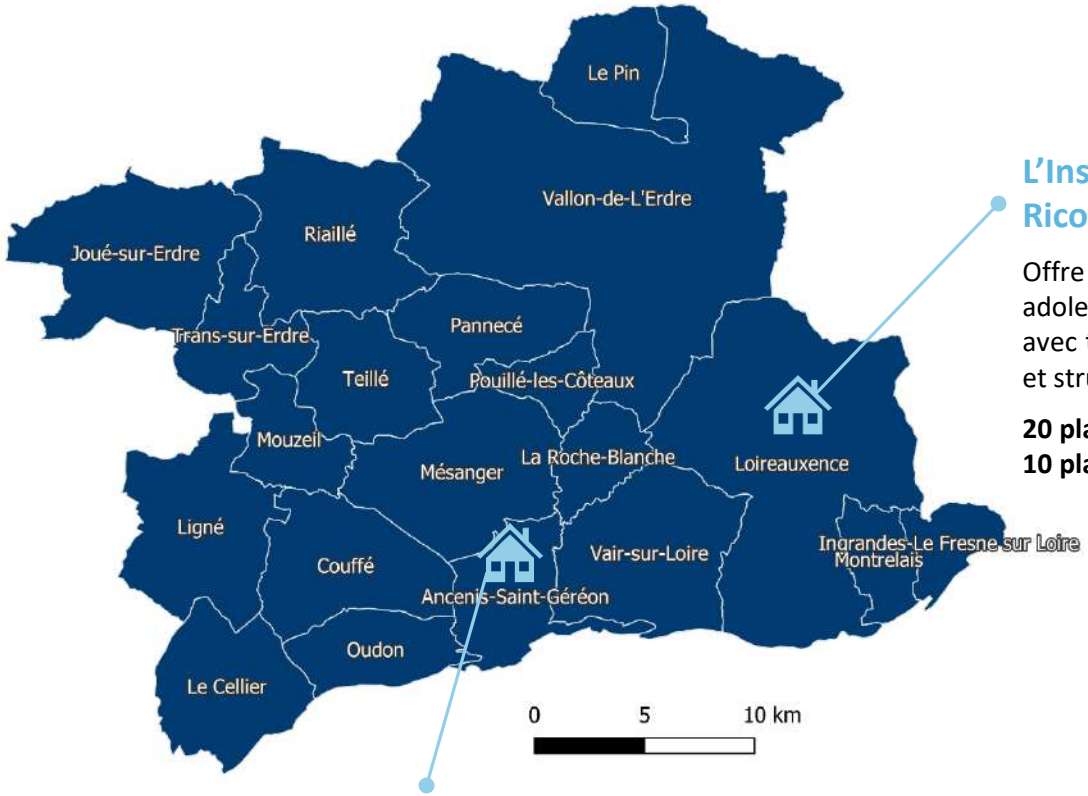
Foyer de vie (FDV) : accueille des personnes adultes handicapées déficientes intellectuelles, avec ou sans troubles physiques et / ou psychiques associés. - **26 places fixes + 1 place en accueil temporaire + 2 places en accueil de jour**

L'accueil et l'hébergement pour les enfants en situation de handicap

50 Places en externat pour les enfants en situations de handicap

20 Places en semi-internat pour les enfants en situations de handicap

10 Places en internat semaine pour les adultes en situations de handicap



L'Institut Médico-Educatif Alexis Ricordeau - Loireauxence

Offre un accueil spécialisé aux enfants et adolescents, porteur d'une déficience intellectuelle avec troubles associés, dans un cadre de vie adapté et structurant.

20 places de semi-internat
10 places d'internat semaine

L'Institut Médico-Educatif et le CAFS Paul Eluard – Ancenis

Accueille **en externat 50 enfants**, adolescents et jeunes adultes de 6 à 20 présentant une déficience intellectuelle avec ou sans troubles associés (troubles moteurs, troubles sensoriels, troubles du spectre autistique…).

Accompagne **11 enfants**, adolescents et jeunes adultes de 6 à 20 ans présentant une déficience intellectuelle avec ou sans troubles associés (troubles moteurs, troubles sensoriels, troubles du spectre autistique…) chez **des assistants familiaux**

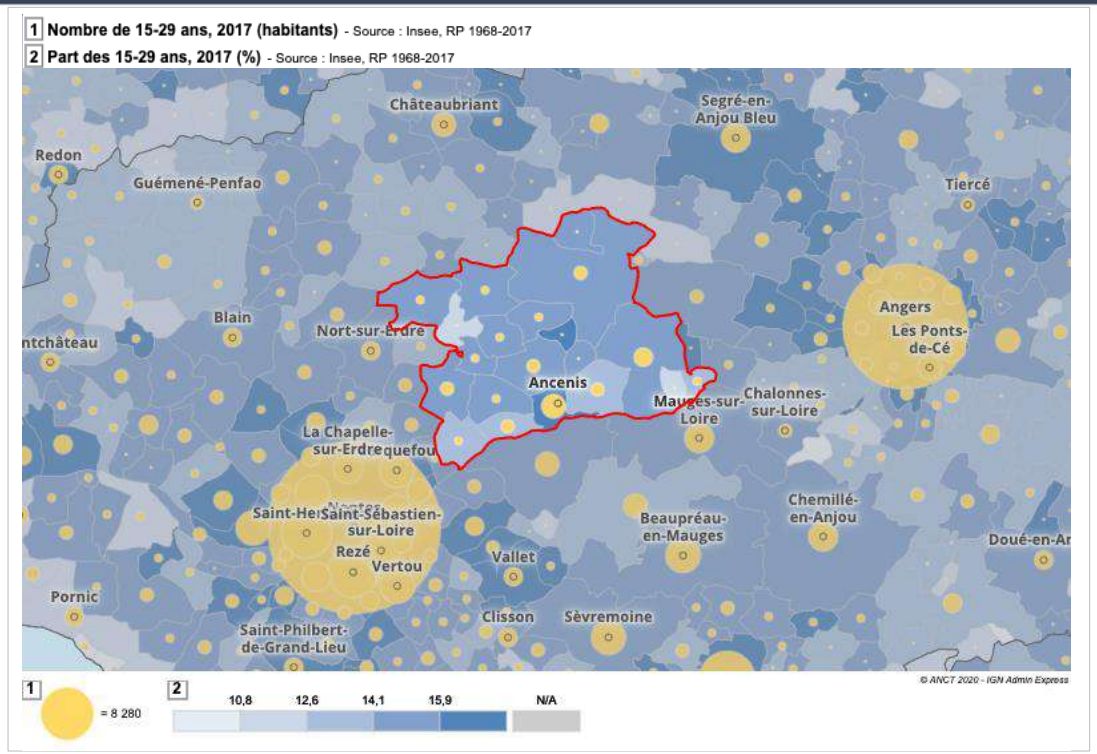
9.3 Les jeunes

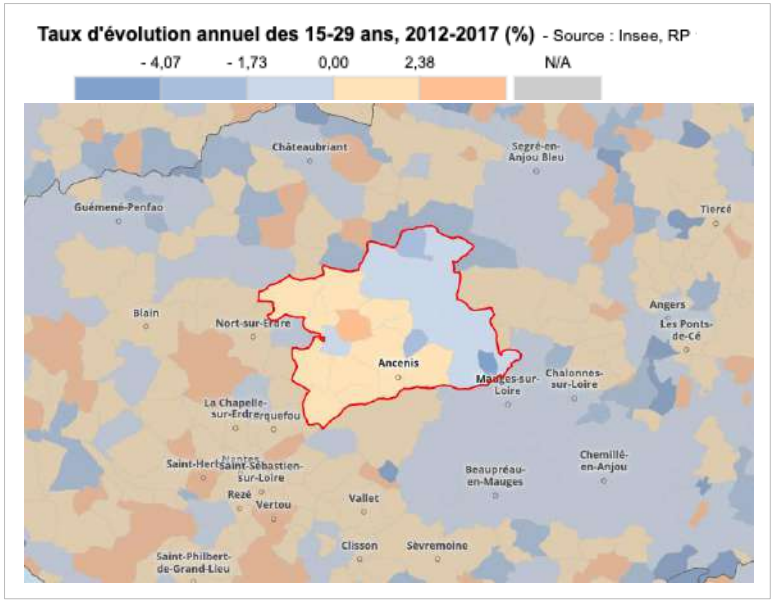
La population jeune (15-29 ans) sur la COMPA

En 2017, la COMPA compte **9 787 jeunes entre 15 et 29 ans.** La population jeune représente **14,6% de la population globale de la COMPA** contre 18,3% pour le département et 17% pour les Pays de la Loire.

Leur répartition sur le territoire intercommunal est relativement homogène. On trouve entre 11,3% et 17% de jeunes dans toutes les communes de la COMPA, les minimum et maximum étant respectivement les communes de Montrelais et Pouillé-les-Coteaux. .

Ancenis-Saint-Géréon est la commune qui accueille le plus de jeunes : **18% des 15-29 ans de la COMPA habitent dans la ville-centre.**





Le volume de 15-29 ans a progressé de 2,1% entre 2012 et 2017, soit une hausse de 0,4% par an. La situation est toutefois contrastée au sein de la COMPA. Les communes de l'Ouest – à l'exception de Mouzeil – gagnent de la population jeune quand celles de l'Est en perdent.

Dires d'acteurs :
« Comment maintenir les jeunes sur les territoires ?
Les entreprises s'interrogent sur cette problématique »

Des résidences habitat jeunes dans l'incapacité de répondre à l'ensemble des besoins des jeunes

La COMPA dispose de **4 résidences habitat jeunes** gérées par l'association **Habitat Jeunes du Pays d'Ancenis,** pour **58 logements** au total. La résidence principale, située à Ancenis, dispose de 43 places. 3 résidences satellites de 7 logements chacune se trouvent dans les communes de Loireauxence, Vallons de l'Erdre et Ligné.

Public accueilli :

- Des jeunes de 16 à 30 ans avec une majorité de 18-21 ans
- Une grande majorité vient de la Loire-Atlantique dont la moitié de la COMPA
- En alternance, en intérim, demandeurs d'emploi, quelques étudiants en stage.
- Des jeunes qui n'ont pas accès au logement de droit commun (temps de travail partiel, situations précaires, …)

Les résidences habitat jeunes répondent aux besoins des jeunes, notamment face à la tension observée sur le locatif. Toutefois, la résidence d'Ancenis n'est pas en capacité de répondre au volume de demandes. Le taux de remplissage est de 96% en raison des délais entre les contrats, notamment de nettoyage des logements. En réalité, la résidence est remplie sans interruption et les demandeurs sont sur liste d'attente.

La résidence d'Ancenis permet en effet de répondre à **deux types de besoins que les autres résidences ne peuvent satisfaire :**

- Les jeunes n'ayant pas de moyen de locomotion et travaillant à Ancenis
- Les jeunes ayant besoin d'un accompagnement renforcé

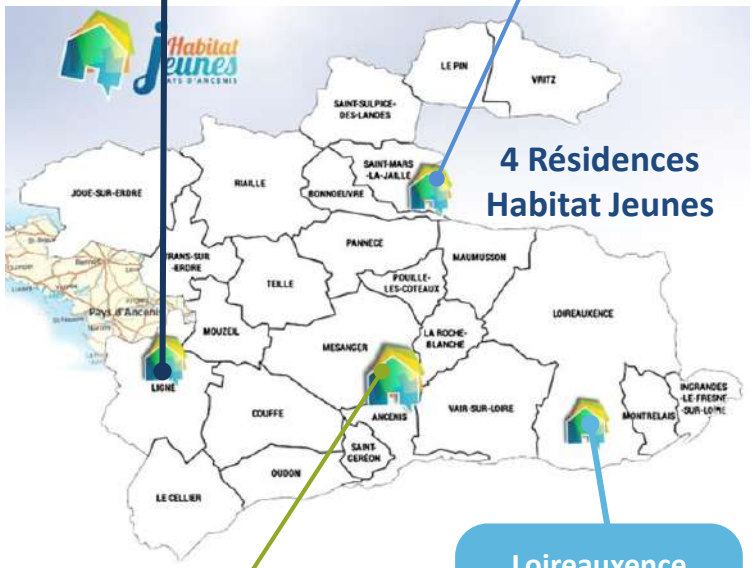
Face à cette saturation, l'association Habitat Jeunes du Pays d'Ancenis est engagée dans le développement un **service d'Hébergement Temporaire chez l'Habitant**, comme amorcé au niveau de réseau URHAJ Pays de la Loire. Ce service permettrait de mettre en réseau des hébergeurs potentiels sur le territoire afin de **développer l'éventail des solutions logement pour les jeunes et pouvoir répondre à des situations urgentes**. **L'étude sur les besoins en logement et hébergement des jeunes sur le territoire du Pays d'Ancenis** demandée à l'URHAJ et prévue en 2020 permettra d'analyser plus finement les besoins des jeunes et calibrer les réponses à apporter. Les conclusions porteront notamment sur des besoins en moyens humains pour porter le dispositif.

Ligné

- Depuis 2013
- **7 logements**
- Taux de remplissage : 77%

Vallons de l'Erdre

- Depuis 2012
- **7 logements**
- Taux de remplissage : 94 %



Ancenis-Saint-Géréon

- Depuis 2008
- **37 logements** studios ou logements double pour des couples ou de la colocation -> **43 places**
- Taux de remplissage : 96%

Loireauxence

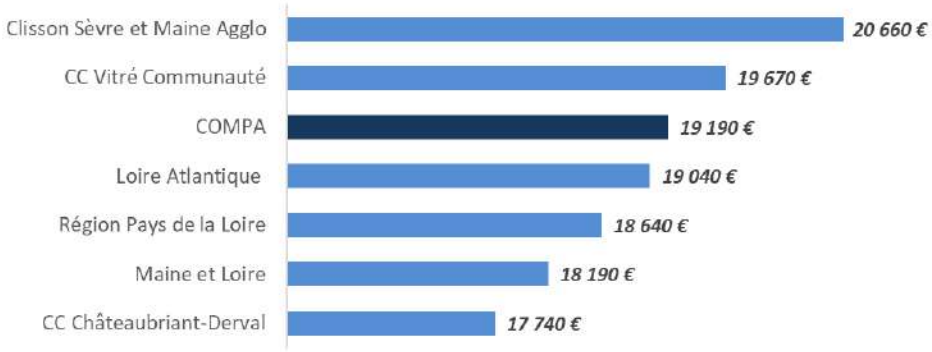
- Depuis 2013
- **7 logements**
- Taux de remplissage : 93%

Une forte tension sur le logement des jeunes et des étudiants

Si la population jeune est moins présente sur la COMPA que sur d'autres territoires voisins, elle est très largement « demandée » par les entreprises du territoire. Elles emploient de nombreux alternants, des intérimaires, ou encore des jeunes en premier emploi.

En 2017, le revenu médian des moins de 30 ans de la COMPA s'élevait à 19 190 €. Les niveaux de revenus de la population jeune de la COMPA se situent dans la moyenne départementale, et légèrement au-dessus de la moyenne régionale.

Niveau de vie médian (€/an) par unité de consommation des ménages dont le référent fiscal a moins de 30 ans (Cérur, source FiloSoFi 2017)



Néanmoins, la population jeune rencontre de fortes difficultés d'accès au logement pour plusieurs raisons

- Une **difficulté d'accès au parc privé à Ancenis-Saint-Géréon** en raison des prix et du manque d'offre
- **Sur le reste du territoire, une offre existante mais des problèmes de mobilité** : pour certains jeunes, une nécessité de localisation à proximité de l'emploi et donc à Ancenis où se situe les entreprises et l'industrie
- **Une difficulté d'accès au parc social** en raison de la tension sur les petites typologies
- **Une saturation des résidences habitat jeunes** (cf. diapo précédente)

Dires d'acteurs

La question du logement des jeunes est un vrai sujet sur la COMPA. Il y a beaucoup d'entreprises locales qui embauchent des alternants ou des jeunes en premier emploi.

Pour les intérimaires, le partenariat entre la Mission Locale et le FASTT (Fonds d'Action Sociale du Travail Temporaire) peut permettre de répondre à des besoins. Le FASTT dispose d'un numéro d'urgence pour du logement d'urgence. Néanmoins, le travailleur intérimaire doit avoir réalisé 414h d'intérim au cours de la dernière année, ce qui restreint le volume de jeunes éligibles au dispositif.

Les problématiques concernant le logement des jeunes sont multiples car la population jeune est très diverse (en terme d'autonomie, de moyens financiers, de degré d'insertion professionnelle et sociale, ...). Il existe par exemple des personnes aux attentes spécifiques (tels que des jeunes avec animaux de compagnie) qui ne peuvent avoir accès aux résidences habitat jeunes et qui, pour les plus fragiles, ont de fortes difficultés à intégrer le parc social.

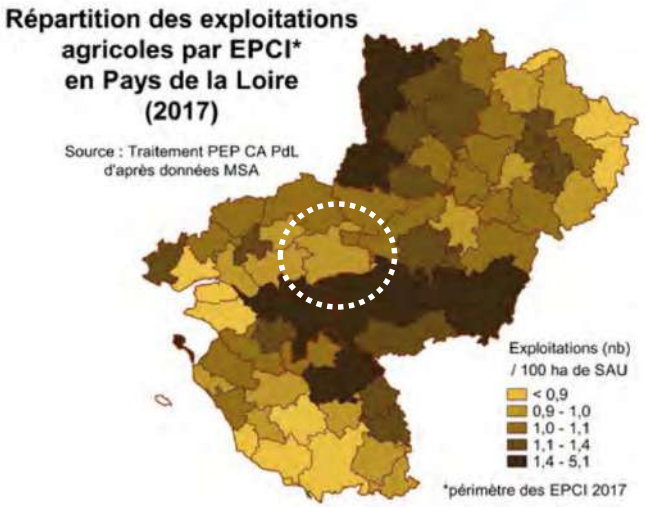
9.4 Les travailleurs saisonniers

Le travail saisonnier sur le Pays d'Ancenis

Sur les 1720 projets de recrutement saisonniers en 2019 exprimés par les entreprises du bassin d'Ancenis en 2019, la plus grande part concernait les métiers de la viticulture et de l'arboriculture (19%). Ces projets de recrutements correspondent en partie à deux périodes :

- **La cueillette des pommes** (fin août-fin novembre), qui concerne notamment les communes de Trans-sur-Erdre, Loireauxence, Oudon, Le Cellier, ..
- **Les vendanges du Coteaux d'Ancenis** (septembre-octobre), qui concernent les communes du Cellier, Oudon, Ancenis-Saint-Géréon, Vair-sur-Loire.

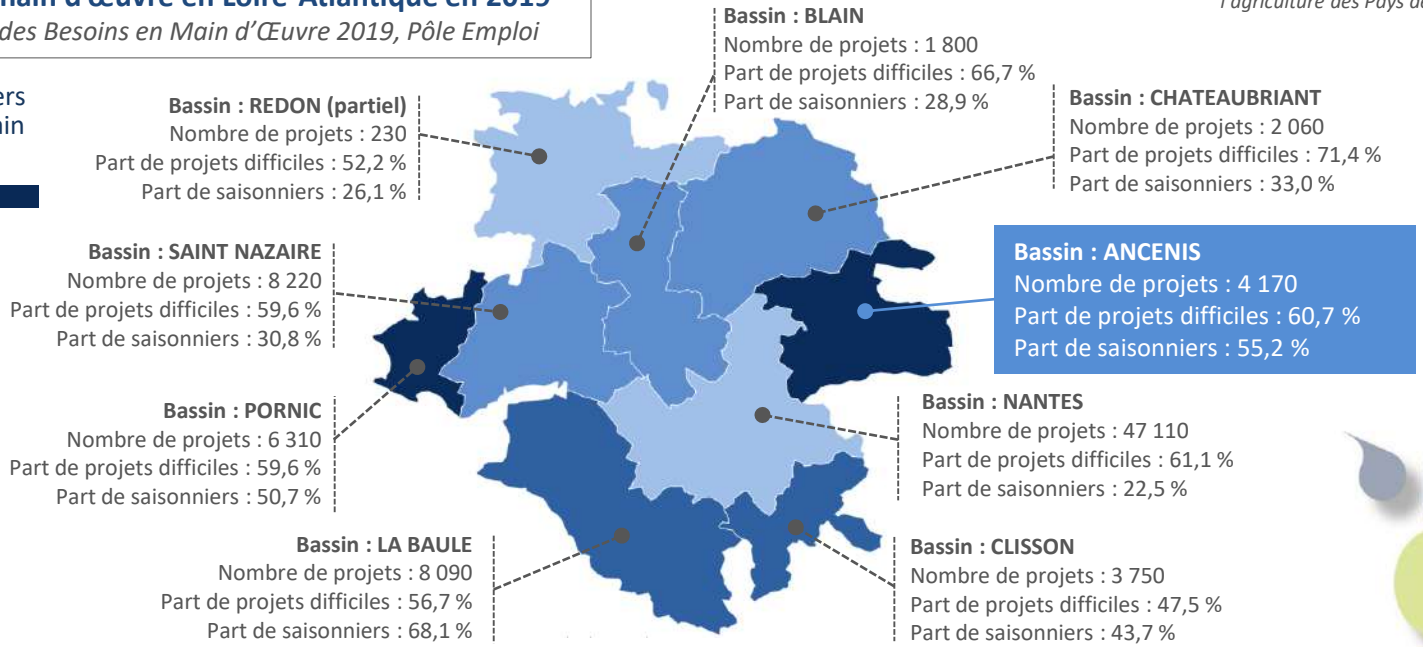
La question de l'emploi saisonnier – et donc le potentiel enjeu sur le logement des travailleurs saisonniers - semble accrue lorsque l'on compare la COMPA à l'échelle départementale : elle est le bassin d'emploi où les emplois saisonniers représentent la plus grande part des projets de recrutement. Pour autant, à l'échelle régionale, en comparaison avec le Maine-et-Loire notamment, la densité des exploitations agricoles est sensiblement moins forte dans le Pays d'Ancenis.



Source : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire, Panorama socio-économique de l'agriculture des Pays de la Loire, 2017

Les besoins en main d'œuvre en Loire-Atlantique en 2019

Source : Enquête des Besoins en Main d'Œuvre 2019, Pôle Emploi



Le logement des travailleurs saisonniers, un enjeu peu identifié, mais une problématique ciblée sur les travailleurs détachés

Si la question de l'emploi saisonnier semble prégnante sur la COMPA, le logement des travailleurs saisonniers n'est pas identifié comme un enjeu fort, d'après les entretiens réalisés avec les acteurs du territoire et les communes.

Les communes ont peu de visibilité sur les conditions de logement des travailleurs saisonniers. Ainsi, la commune de Vair-sur-Loire suppose que les travailleurs saisonniers de l'arboriculture et de la viticulture se logent dans des chambres d'hôtes ou dans les communes limitrophes. Sur le territoire, aucun commune ne dispose de logements spécifiques pour les travailleurs saisonniers ; le logement semble géré directement par les employeurs qui ne font pas remonter de demandes particulières auprès des communes. Seule la commune de Loireauxence indique qu'il manque une offre de logements pour les travailleurs saisonniers et les jeunes actifs, notamment en saison.

Une veille est donc à maintenir sur la question du logement des travailleurs saisonniers, afin d'anticiper les éventuelles difficultés à venir.

Toutefois, un enjeu plus spécifique semble se dégager concernant le logement des travailleurs détachés, en lien avec les besoins ponctuels des entreprises. Certains acteurs rapportent des difficultés de logement pour ces personnes, qui souffrent particulièrement du manque de logement lié au comportement discriminatoire de certains bailleurs privés. Le camping d'Ancenis-Saint-Géréon a notamment passé une convention avec des entreprises locales qui se retrouvent sans aucune solution de logement pour leurs travailleurs détachés.

Sources images, de gauche à droite : ouest-france.com / pays-ancenis-tourisme.com / pays-ancenis-tourisme.com

9.5 Les personnes défavorisées

Panorama général des mesures et offres existantes

Différents types d'hébergement existent à destination des personnes défavorisées :

- **Les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)** accueillent des personnes ou des familles qui connaissent de graves difficultés, notamment économiques ou familiales, mais aussi des difficultés de logement, de santé ou d'insertion. Le but est de les aider à accéder à leur autonomie personnelle et sociale ou à la recouvrer. Les CHRS sont financés principalement au titre de l'aide sociale de l'État.
- **Les centres d'hébergement d'urgence** permettent un hébergement temporaire ; le séjour peut durer aussi longtemps qu'une solution durable n'est pas trouvée, avec toutefois certaines places en rotation pour des personnes seules. Les personnes hébergées bénéficient d'une aide dans leurs démarches d'accès aux droits et recherche d'un logement ou d'une structure d'insertion adaptée.
- **Les résidences sociales, et notamment les maisons relais** (ou pensions de familles) accueillent sans limitation de durée des personnes au faible niveau de ressources dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde et dont l'accès à un logement autonome apparaît difficile à court terme, sans relever, toutefois, de structures d'insertion de type CHRS
- **L'aide au logement temporaire (ALT)** finance des places d'hébergement dans un parc diversifié (parc privé, parc social, hôtels, centres d'hébergement, etc.). Financée à parité par l'État et la Caisse nationale d'allocations familiales, cette aide est versée aux associations ou aux centres communaux d'action sociale qui mobilisent les places
- Enfin, **des nuitées d'hôtel** sont mobilisées par des associations, sur financement de l'État, à défaut de places disponibles dans les centres d'hébergement d'urgence.

Outre les offres spécifiques, une multitude de dispositifs d'accompagnement peuvent être sollicités :

- **L'aide au logement temporaire (ALT)** a pour objectif de permettre l'hébergement de personnes ne pouvant pas accéder à un logement ou s'y maintenir en raison de difficultés financières et/ou sociales. C'est une aide sous forme de financement adressée aux organismes d'accueil qui s'engagent à loger à titre temporaire ces publics.
- **L'accompagnement au logement individualisé (ALI)** est une action d'accompagnement qui vise à soutenir le ménage dans l'élaboration d'un projet logement réaliste, adapté à sa situation et co-construit. Sa finalité est l'insertion sociale des ménages dans et par le logement en leur permettant de développer les aptitudes à assumer un statut de locataire. **L'accompagnement social lié au logement (ASLL)** vise l'accompagnement du ménage vers l'autonomie en vue d'assurer l'accès et le maintien dans le logement. Il peut se déclencher lors de l'accès au logement temporaire ou durant la période de résidence, lors de l'accès au logement pérenne ou encore lorsque les personnes sont locataires mais confrontées à des difficultés financières. Il est financé par le Département via le Fonds de solidarité logement (FSL).
- **L'accompagnement vers et dans le logement (AVDL)** assure l'intervention sociale en faveur des ménages rencontrant des problèmes liés au logement. Il consiste à accompagner l'accès et le maintien dans le logement des ménages rencontrant des difficultés financières, et/ou d'insertion sociale.
- **Le Fonds de solidarité pour le logement (FSL)** est destiné à aider les ménages disposant de faibles ressources et ayant des difficultés liées au logement (impayés d'énergie, d'eau, de téléphone, …)

Sources : Rapport public « 5 conditions nécessaires à la mise en œuvre du Logement d'abord », Haut Comité pour le Logement des Personnes défavorisées / PDALPHD Loire-Atlantique 2021-2025 / solidarites-usagerspsy.fr

L'offre existante sur le Pays d'Ancenis

Deux associations conventionnées FSL interviennent sur le territoire : Une Famille un toit 44 (UFUT) et Solidarité Estuaire.

La COMPA dispose de **16 places en hébergement d'urgence financées en ALT** (source : PDALHPD 2021-2025).

Une Famille Un Toit 44 propose deux pensions de famille sur le territoire, pour un total de 20 places environ :

- L'Écochère à Saint-Géréon propose 10 places
- Les Toits Bleus à Saint-Mars-la-Jaille propose 6 appartements au sein d'une résidence et 3 appartements éclatés dans le bourg

Le Cellier dispose de 15 logements communaux (chalets rénovés récemment), gérés par l'UFUT. Ils accueillent 11 personnes isolées et rencontrent une forte demande.

Solidarité Estuaire propose une offre d'accompagnement :

- **Logement accompagné**
  - Intermédiation location (IML) : 5 ménages accompagnés par mois
  - Gestion locative sous-location : 4 logements
  - Accompagnement Logement Individualisé (ALI) classique et en sous-location
- **Hébergement d'urgence et d'insertion**
  - ALI urgence
  - Territorialisation du SIAO
- **Accueil, écoute, orientation :** Équipe mobile femmes victimes de violences

Enfin, le **SIAO** (service intégré d'accueil et d'orientation) intervient sur l'ensemble du territoire à travers la gestion du 115 et l'orientation vers les dispositifs d'insertion. Dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDLHPD), des **commissions territorialisées opérationnelles (CTO)** ont été mises en place en 2018 sur le territoire de la COMPA. Elles visent à recenser les demandes d'hebrgement d'insertion et de logement adapté, et de garantir une gestion harmonisée des orientations. Elles sont co-animées par Solidarité Estuaire et le SIAO, et regroupent différents acteurs des territoires une fois toutes les 6 semaines.

Le diagnostic du PDALHPD Loire-Atlantique 2021-2025 dresse un bilan de ces commissions :

« Sur la COMPA, 8 commissions territorialisées d'orientation ont eu lieu en 2019. Elles ont réuni entre 3 et 6 structures (FJT, CD44, Etape Jeunes, la Mission Locale, collectivités, etc.) et traité en moyenne 8 dossiers par commission (entre 4 et 10). La dynamique sur le territoire de la COMPA se traduit par une participation régulière des différents acteurs et une articulation au SIAO et à sa commission territorialisée. **Les besoins repérés sont liés aux orientations effectuées au regard de l'offre sur le territoire et la nécessité de créer davantage de places pour répondre à un public fortement attaché au territoire**.
[…]
Le déficit d'offre en dehors de la métropole Nantaise est pointé comme un frein au relogement des ménages. De plus, il est regretté par les acteurs l'approche exclusivement hébergement des CTO, et de fait, l'absence des bailleurs sociaux dans les instances mais aussi la non-intégration du parc privé et de l'IML dans l'orientation des ménages. »

Une Famille Un Toit 44
L'insertion par le logement

SOLIDARITÉ ESTUAIRE

Source : PDALHPD 2021-2025

Des besoins accrus en termes d'offre de logement et d'hébergement

Les différentes offres présentées ont un taux de remplissage de 100% et ne connaissent quasiment jamais de vacance. Une forte demande est exprimée et les nouvelles demandes sont sur liste d'attente.

Les acteurs mettent en avant un manque en termes de logements d'urgence. Les logements du Cellier gérés par l'UFUT (remis à neuf suite à des dégradations) sont très sollicités, et souvent occupés sur de trop longues périodes au-delà de l'urgence – jusqu'à 1 an, 1 an et demi – faute d'offre de sortie.
La problématique est également forte pour les personnes avec des animaux, pour lesquelles les offres ne sont généralement pas accessibles.

Le PDALHPD 2021-2025 de Loire Atlantique pose des enjeux similaires pour le territoire, en formulant « une dépendance de l'offre logement/hébergement/accompagnement à celle de Nantes Métropole »

Publics ciblés
Les jeunes (18-25 ans),
Les femmes victimes violence,
Les personnes isolées,
Locataires en impayés.
Prise en charge à développer
Les migrants non régularisés,
Les familles avec animaux,
Les personnes en extrême précarité

Source : PDALHPD 2021-2025

Les acteurs mettent en avant la nécessité de renforcer la capacité de réponse aux situations complexes :

- La bonne interconnaissance entre les travailleurs sociaux du territoire permet l'orientation des ménages vers les interlocuteurs adaptés
- Malgré cela, le manque d'offre empêche la réponse aux besoins urgents

Le manque d'offre spécifique à destination des personnes défavorisées contribue à laisser des personnes en dehors des circuits classiques, de par leur fragilités et leur incapacité à s'intégrer dans un logement « classique ».

Inversement, le logement de personnes en grande fragilité sociale et/ou économique dans le parc social, sans accompagnement dans le logement, peut contribuer à fragiliser l'équilibre des résidences d'habitat social.

***In fine,* l'enjeu est de parvenir à débloquer les parcours résidentiels des populations défavorisées sur le territoire, en développant une offre adaptée.**

Dires d'acteurs
Il y a un manque de CHRS ou de logements thérapeutiques en lien avec institutions

9.6 Les gens du voyage

Le dispositif d'accueil existant

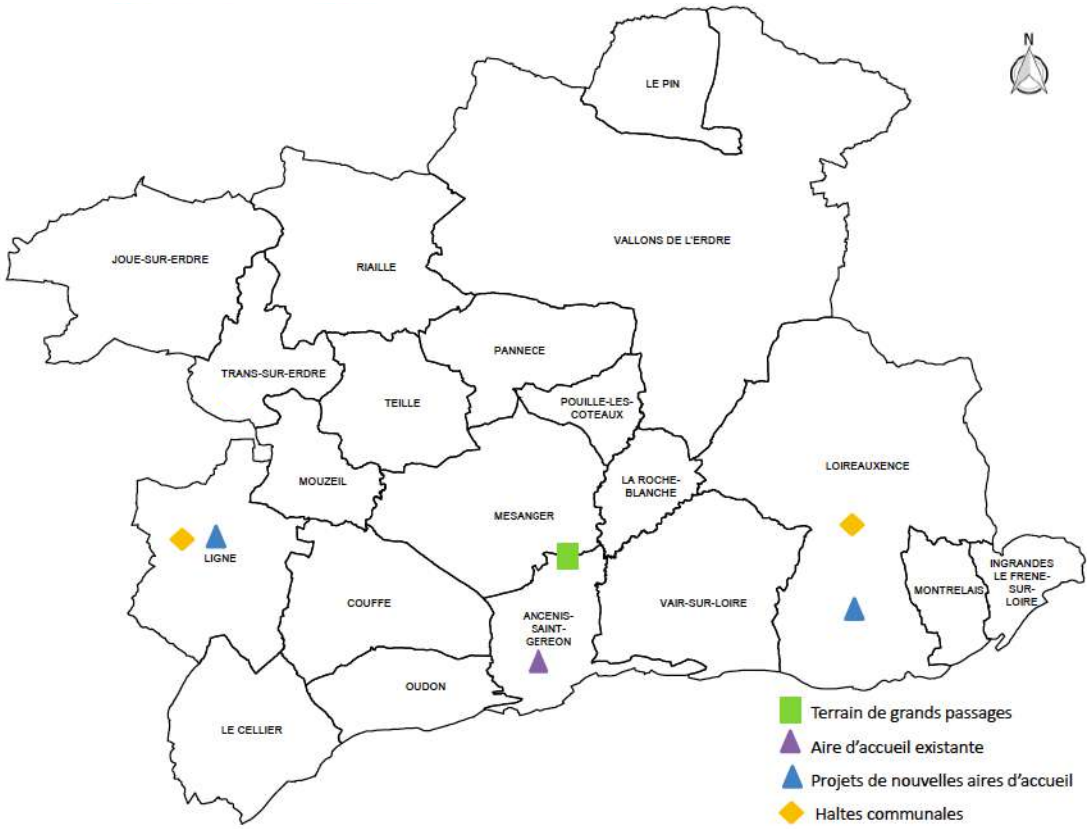
Depuis 2014, la COMPA intervient pour l'aménagement, l'entretien et la gestion d'une aire de grands passages des gens du voyage.
Au 1er janvier 2018, la Communauté de communes du Pays d'Ancenis (COMPA) est devenue compétente pour **l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil (aires de grands passages, aires permanentes d'accueil, terrains familiaux/ habitats adaptés) des gens du voyage**.
Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) de Loire-Atlantique 2018-2024 est le document juridique qui guide la mise en œuvre de cette compétence.

A ce jour, il existe une aire permanente d'accueil sur Ancenis et des haltes communales à Ligné et Varades.

- **L'aire permanente d'accueil d'Ancenis** propose 10 emplacements aménagés soit 20 places). Sa gestion quotidienne est confiée à une société spécialisée sur le sujet. Cette aire d'accueil a connu un taux d'occupation de 47% en 2020. Elle est principalement occupée par deux familles présentes en permanence sur le territoire.

- **Les haltes communales de Ligné et Loireauxence (Varades)** proposent respectivement 8 et 2 emplacements soit 16 et 4 places. Elles ont vocation à disparaitre avec la création d'aires permanentes d'accueil sur ces mêmes communes prévue dans le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) 2018-2024.

Dispositif d'accueil des Gens du Voyage sur la COMPA
Source : Diagnostic accueil et habitat des gens du voyage, COMPA, 2019



Les besoins identifiés

Perspectives

La COMPA mène une réflexion prospective sur la création de deux nouvelles aires permanentes d'accueil à Ligné et Loireauxence.

Au regard de la législation et du besoin constaté sur la commune de Vallons-de-l'Erdre, une aire permanente d'accueil pourrait également être envisagée sur cette commune suivant les réflexions qui seront menées dans le prochain SDAHGV.

Les acteurs du territoire repèrent plusieurs familles ancrées sur le territoire. La Chargée de mission Gens du Voyage de la COMPA indique constater deux jeunes ménages qui vivent à l'année sur l'aire et voyagent uniquement l'été (ils vivent depuis quelques temps en permanence avec parents/beaux-parents). Ils expriment le souhait de vouloir vivre de façon indépendante sur un terrain familial proposé par la collectivité car disent ne pas être en capacité d'acquérir un terrain ou un logement avec terrain.

De plus, il y a actuellement sur l'aire permanente d'accueil d'Ancenis-Saint-Géréon, un couple avec un de ses enfants et deux de ses petits enfants (deux emplacements) entourés de 4 de leurs enfants en ménage.
Les ménages sur Ancenis-Saint-Géréon tendent à rester longtemps du fait de la scolarisation des enfants. De même, ils sont particulièrement attachés au lieu, notamment en raison de la présence de défunts dans les cimetières locaux.

Ainsi, **des besoins de terrains familiaux pour 4 ménages (soit 8 places)** de l'aire d'Ancenis-Saint-Géréon et des haltes de Loireauxence et Ligné **ont été repérés sur le territoire.** Si certains Voyageurs ont des ressources suffisantes (financières, capacités contributives …) pour acquérir ce terrain par leurs propres moyens, plusieurs familles nécessiteraient des terrains familiaux locatifs publics ou sociaux. Cet objectif a été inscrit au SDAHGV 2018-2024.
La création de ces terrains familiaux est un enjeu important, d'autant plus que des infractions au PLU sont observées de la part de ménages n'ayant pas de terrains adaptés.

Dires d'acteurs :
2 typologies de gens du voyage :
- Les familles « ancrées », présentes depuis longtemps sur le territoire
- Les voyageurs qui reviennent régulièrement sur la COMPA

Dires d'acteurs :
Sur la COMPA, des familles présentes depuis longtemps et ancrées sur le territoire, elles ne voyagent plus vraiment, d'où l'importance de réfléchir à des terrains familiaux.

Synthèse : prescriptions du SDHGV 2018-2024

Prescriptions du SDHGV pour 2018-2024

SECTEURS	COMMUNES DE PLUS DE 5 000 HABITANTS	AIRES D'ACCUEIL		OBJECTIFS TOTAUX EN NOMBRE DE PLACES A TERME	TERRAINS FAMILIAUX LOCATIFS	AIRES DE PASSAGE	
COMPA	- Ancenis - Ligné - Loireauxence - Vallons de l'Erdre	Ancenis : 20 places.	10 places à Ligné 10 places à Loireauxence	40	4 ménages (soit un équivalent de 8 places) à Ancenis	1 aire à Ancenis	Maintenir 1 aire à Ancenis

Prescriptions du SDAHGV 2018-2024

- **Aménager 20 nouvelles places**, au vu des stationnements illicites recensés
  - 10 places sur Ligné
  - 10 places sur Loireauxence
- **Reloger les familles sédentaires en habitat adapté**
  - 4 ménages au moins ancrés sur l'aire d'accueil. Le relogement de ces 4 ménages doit être prévu sur Ancenis, soit un équivalent de 8 places de terrains familiaux sur Ancenis
  - 2 groupes familiaux semblent sédentaires, une réflexion avec ces familles doit être initiée
- **Maintenir des terrains de passage** pour accueillir les familles en période estivale. Au regard des stationnements illicites constatés et de l'existence de petits terrains utilisés pour la halte de passage, de maintenir ces terrains existants, ou à défaut de prévoir au moins un terrain de passage pouvant accueillir des groupes familiaux.
- **Recréer une aire de grands passages sur le territoire de la COMPA**

Source : SDAHGV 2018-2024

9.7 Points clés et enjeux

Les publics aux besoins spécifiques : points clés et enjeux

Les personnes âgées
- De réels besoins de logements adaptés pour les personnes âgées
- De nombreux projets communaux de logements dits « intermédiaires », adaptés aux personnes âgées autonomes : Un enjeu de coordination à l'échelle intercommunale de l'offre et des projets en logements autonomes et adaptés

Les personnes en situation de handicap
- Une offre en hébergement insuffisante par rapport à la demande
- Un enjeu d'adaptation du parc locatif social aux personnes à mobilité réduite

Les jeunes
- Une tension accrue sur l'accès au logement pour les jeunes
- Saturation de la résidence habitat jeune d'Ancenis
- Faiblesse de l'offre locative
- Forte tension sur le locatif social
- Une offre en tension qui rend difficile la réponse aux besoins urgents
- D'où un enjeu de développer et favoriser l'accès à des petits logements en centre-ville, à proximité des transports

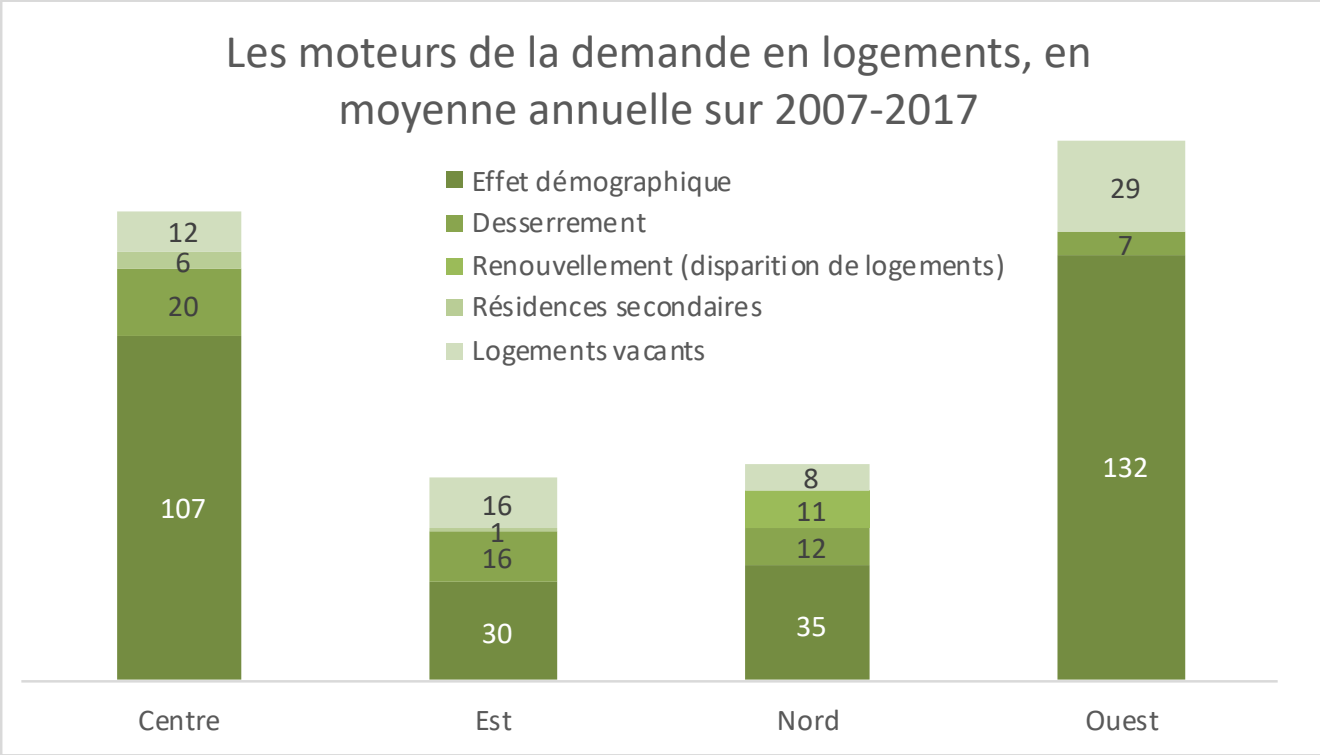
Les travailleurs saisonniers
- Une problématique peu identifiée
- Une veille à maintenir sur le logement des travailleurs saisonniers
- Un enjeu soulevé sur les difficultés de logement des travailleurs détachés

Les personnes défavorisées
- Des besoins forts en logement d'urgence
- Un manque d'offre, notamment d'offre type CHRS
- Un enjeu de coordination à l'échelle intercommunale de la réponse à ces besoins

Les Gens du Voyage
- Un besoin d'habitat adapté pour les familles sédentarisées sur le territoire
- Un enjeu de maintien des aires existantes, et de développement de nouvelles places pour répondre aux besoins identifiés

10 Les enjeux du PLH 2023-2029

Des dynamiques territoriales hétérogènes qui génèrent des besoins en logements très différents … et nécessiteront des réponses à la carte



- **Un phénomène qui s'inscrit dans la durée**
  - L'analyse des besoins en logements sur les quinze dernières années montre un phénomène déjà à l'œuvre, nécessairement accentué par des objectifs de construction non-atteints sur le précédent PLH
  - Un effort de construction sera visiblement nécessaire pour rattraper le calcul certes théorique du point mort, mais conforté par les dires d'acteurs.
  - **Des différences** en nombre et en nature **des besoins** à satisfaire **selon les secteurs**
    - **Secteurs Nord et Est :** besoin d'environ 50-60 logements / an, liés à la croissance démographique (autour de 50% des besoins), mais aussi très fortement au desserrement (20-25%), une hausse de la vacance
    - **Secteurs Centre et Ouest :** besoin d'environ 130-140 logements, majoritairement liés à la croissance démographique (75-80%)

246

Les enjeux identifiés par les acteurs et les communes

Conforter la fonction résidentielle afin de :

- combler le déficit structurel en offre de logements
- accompagner la dynamique économique
- préserver une vocation équilibrée du territoire

Jouer de la diversité de territoires au sein de la COMPA

- Une diversité de territoires avec des enjeux différents **:**
  - Repenser la centralité historique
  - Conforter les centralités secondaires
  - Ne pas oublier les territoires ruraux

- Tirer partie de la diversité du territoire : Possibilité de choisir au sein du territoire la façon de vivre = Question de l'équilibre territorial :
  - Réflexion à avoir sur le développement de l'habitat, concentrer l'habitat ou le développer de manière plus diffuse ?
  - Prendre en compte la question des communes nouvelles dans le développement de l'habitat

Développer des partenariats

- Souhait des acteurs d'être intégrés et concertés dans les réflexions de l'habitat
- Echanger, partager des problèmes et les résoudre ensemble.

Améliorer la visibilité de la politique de l'habitat sur la COMPA

- Importance de l'observation et du suivi du PLH
  - Des points réguliers avec les partenaires et les communes
  - Publication régulière de l'observatoire pour montrer ce qui se passe sur le territoire
  - Développer un observatoire vivant et partagé entre les acteurs et entre les communes

Les enjeux identifiés par les acteurs et les communes

Quels modèles d'habitat développer sur la COMPA ?

- Qu'est-ce qui est acceptable en termes de densification du logement sur le territoire ?
- Fortement sous-pression pour limiter la consommation du foncier, la montée en verticale va peut-être impacter la vision du territoire et la façon d'y vivre

La production de logements sur le territoire

- Définir une bonne répartition de la production de logements sur le territoire
- Diversifier la production de logements : ne pas avoir une mono-offre sur la COMPA
- Adapter l'offre en fonction des publics ciblés

La maitrise foncière

- Réflexion à engager s'inscrivant dans une démarche de sobriété foncière
- Accompagnement nécessaire des communes dans leur maitrise foncière

Vers une politique de l'habitat « plurielle » en réponse à la diversité des besoins du territoire ?

- ✓ **Une fonction résidentielle à retrouver, notamment pour accompagner la dynamique économique ?**
- ✓ **Une production récente qui ne répond que très partiellement aux besoins : une production future qui doit mieux travailler la question des produits logements ?**

Répondre aux caractéristiques de la population et aux évolutions sociodémographiques

- Travailler sur les statuts d'occupation ?
- Travailler sur les prix, typologies, formes urbaines, prestations ?

Produire de manière plus diversifiée

- + de locatif, libre et aidé ?
- + d'accession abordable ?
- + de réponses adaptées / dédiées aux besoins spécifiques ?

Produire de manière

- Equilibrée sur le territoire ?
- Organisée dans le temps ?
- Dans une approche autour du bassin de vie (multiples usages des habitants?)
- Passer du logement à l'habitat (un logement dans un cadre de vie répondant aux différents besoins)?

- ✓ **Elaborer des réponses habitat « à la carte » (spécificités de chaque secteur)**
- ✓ **Portage public des opérations d'habitat (diversité, qualité urbaine et architecturale)**

Quelles réponses aux fragilités des secteurs Nord et Est ?

Quelles réponses à la tension et à la sélectivité du marché sur les secteurs Centre et Ouest ?

CÉRUR_
NOVASCOPIA

compa
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS D'ANCENIS