

TOME 2

# Programme Local de l'Habitat 2023-2029

## Rapport d'Orientations

Mars 2023

CÉRUR\_

NOVASCOPIA

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



Avec le soutien de :



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

ADEQUATION



# SOMMAIRE

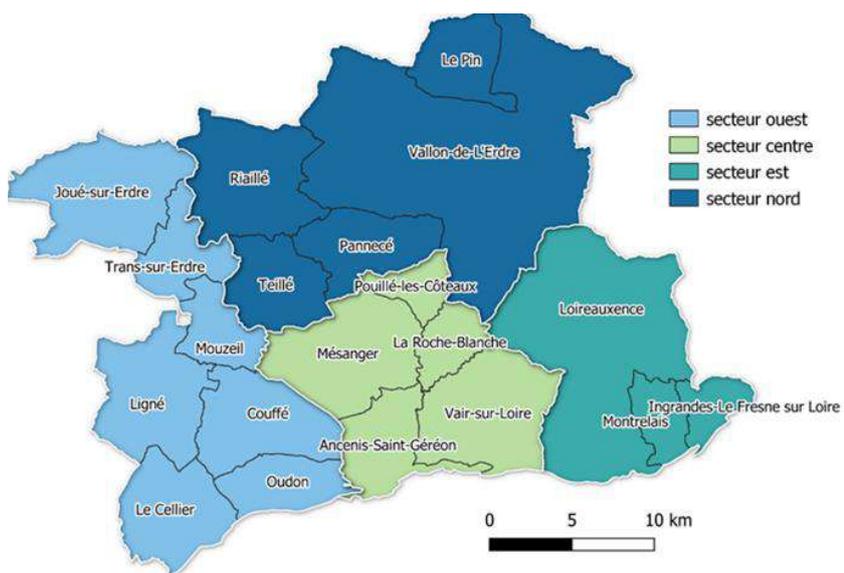
<b>1. Rappel du diagnostic et enjeux transversaux</b> .....	<b>4</b>
1.1. Les éléments clés du diagnostic et enjeux .....	4
1.2. Les tendances à l'œuvre .....	5
1.3. Le PLH 2023-2029 : 1 <sup>er</sup> acte d'une stratégie qui s'inscrit sur le long terme et dans une approche plus globale .....	6
<b>2. Le scénario d'un territoire « rayonnant ET équilibré »</b> .....	<b>7</b>
2.1. Un scénario en faveur d'un développement exogène et endogène du territoire .....	7
2.2. Un scénario qui trouve sa traduction concrète dans les objectifs de production de logements.....	11
2.2.1. Les éléments pris en compte pour évaluer les besoins en logements .....	11
2.2.2. L'ambition de la COMPA pour le PLH : un « choc de l'offre » pour répondre à la tension accrue sur les besoins .....	15
2.2.3. Détail des hypothèses d'évolution et impacts en besoins en logements par secteur .....	17
2.2.4. Des capacités foncières à la hauteur des objectifs du PLH .....	19
2.2.5. Et qui s'inscrivent dans un mouvement de sobriété.....	20
2.2.6. Une stratégie qui se traduit par des objectifs quantitatifs et une programmation de logements déclinée par commune.....	22
<b>3. Les orientations stratégiques qualitatives du PLH 2023-2029</b> .....	<b>24</b>
3.1. Le PLH pour coordonner le développement et l'aménagement résidentiel à l'échelle intercommunale .....	25
3.1.1. Garantir la cohérence entre les différentes ambitions.....	26
3.1.2. Accompagner à la carte, en fonction des contextes locaux et des enjeux prioritaires .....	26
3.2. Le PLH pour accueillir et répondre aux besoins et attentes de toutes les populations : diversifier le parc .....	27
3.2.1. Garantir des prix de logements compatibles avec les niveaux de revenus de la population locale au regard de la structure de l'emploi local .....	31

3.2.2.	Diversifier les statuts tout en favorisant un rééquilibrage entre le locatif et l'accession : viser 45% de la production nouvelle en locatif privé et social, en appui d'une politique de peuplement .....	33
3.2.3.	Mixer et diversifier les typologies .....	33
3.2.4.	Améliorer la réponse aux besoins spécifiques, corollaire du développement et de la structuration du territoire .....	33
<b>3.3.</b>	<b>Le PLH pour contribuer à la réponse aux enjeux environnementaux et sociétaux : une politique vertueuse de développement qualitatif, soucieuse de ses impacts ....</b>	<b>35</b>
3.3.1.	Produire pour répondre aux objectifs de développement et d'accueil de population et d'emploi, tout en visant la neutralité foncière .....	36
3.3.2.	(Re)qualifier le parc existant, pour améliorer les conditions de vie et préserver/accroître l'attractivité du parc .....	36
3.3.3.	Viser l'excellence de la construction neuve : .....	37

# 1. Rappel du diagnostic et enjeux transversaux

## 1.1. Les éléments clés du diagnostic et enjeux

- La Pays d'Ancenis reste un territoire attractif pour les ménages venus en raison du dynamisme économique, mais aussi grâce au report d'attractivité de la métropole nantaise
- De forts écarts de dynamiques entre secteurs et entre communes à accompagner
- Une tension globale sur le marché immobilier local, en partie liée à une production de logements en deçà des objectifs fixés, qui contribue à augmenter la pression sur l'ensemble du parc locatif.
- Une très grande majorité de grands logements (parc existant et construction nouvelle) face à la diminution de la taille des ménages (grande majorité de petits ménages)
- Une offre à diversifier pour permettre un parcours résidentiel et répondre à la diversité des besoins (en fonction des moyens, de l'âge, de la composition familiale = proposer un autre produit que la maison individuelle en lotissement + organiser le marché pour éviter la concurrence entre produits et secteurs)
- Des flux résidentiels (et domicile-travail) croisés. Autant de départs que d'arrivées, le Pays d'Ancenis ne fidélise pas les nouveaux habitants.



**=> Une fonction résidentielle à conforter, notamment pour accompagner la dynamique économique**

## 1.2. Les tendances à l'œuvre

1. **Une dynamique démographique qui s'essouffle** : 1,6% sur 2007-2012, 0,8% sur 2012-2017 ... 0,4% sur 2017-2022
2. Des écarts de croissance qui s'accroissent entre secteurs : écart de 1,4 sur 1999-2007, 3 sur 2007-2012, 6,5 sur 2012-2017 ... 13 sur 2017-2022 ? = **vers une spécialisation des secteurs au risque d'une rupture interne et d'une concurrence entre communes ?**
3. **Un marché immobilier qui se grippe dans les secteurs Ouest et Centre** : une tension accentuée sur le parc social, la rotation baisse faute d'offre de sortie dans le parc privé ou en accession. Un caractère périurbain qui s'accroît par le desserrement des actifs de Nantes Métropole. Bascule possible pour les communes les plus attractives : communes dépassées, pas les moyens de répondre aux besoins en services, effets cycliques très forts sur les écoles, communes très sélectives et, à la marge, développement des pratiques de « marchands de sommeil » dans un parc locatif qui se dégrade et qui se trouve occupé par une population captive
4. Seule Ancenis – Saint Géréon **dispose d'un parc diversifié mais ne parvient pas à satisfaire l'ensemble des besoins du territoire**
5. **Secteurs Est et Nord** : à l'écart de cette dynamique : attractivité nulle et solde naturel qui s'essouffle par vieillissement et décès, concentration des populations modestes, une progression des situations d'habitat indigne, une **vacance qui progresse et qui s'installe dans le Nord et l'Est**
6. Une tension sur les structures d'hébergement (résidences jeunes notamment), un parc de (grands) logements, de plus en plus inadapté aux mutations sociodémographiques, **incapable de répondre aux besoins des personnes seules, familles monoparentales, ménages modestes, et plus globalement, incapable de permettre la réalisation des parcours résidentiels**
7. Des **flux sortants** qui s'accroissent, des **difficultés d'embauche** qui s'accroissent pour les entreprises, y compris sur les courtes durées (saisonniers notamment)
8. Des **familles modestes en situation de surendettement**, faute d'offre locative sociale en grands logements
9. **Un parc social hyper spécialisé sur l'accueil des ménages les plus précaires, au risque d'une stigmatisation**, et qui **perd en attractivité vis-à-vis des autres profils de ménages** faute de requalification suffisante, une précarité énergétique qui s'installe chez les locataires en place
10. Un rythme de construction qui oscille d'une année à l'autre, faute d'anticipation et de coordination de l'offre foncière, en extension et en densification, et qui induit des **ruptures dans la fréquentation des équipements**



## **Un travail sur la phase d'orientations qui a conduit à un objectif ambitieux proposant :**

- D'infléchir les tendances à l'œuvre (cf. 1.2. « Les tendances à l'œuvre ») afin de répondre aux enjeux inscrits dans le SCOT et le Projet de Territoire
- De répondre aux enjeux identifiés, notamment en terme de diversification de la production

## **2. Le scénario d'un territoire « rayonnant ET équilibré »**

### **2.1. Un scénario en faveur d'un développement exogène et endogène du territoire**

Le séminaire du 16 février 2021, organisé à l'attention des élus, a permis de réfléchir à différentes hypothèses d'évolution du territoire pour les prochaines années. Il est ressorti la volonté de concilier les dimensions de rayonnement et d'équilibre du territoire, comme leviers pour permettre un développement du territoire qui soit à la fois exogène (renforcement de l'attractivité pour accueillir de nouveaux habitants) et endogène (renforcement de l'attractivité pour maintenir les habitants).

### **Pays d'Ancenis rayonnant : Conforter et renforcer la fonction d'accueil du territoire tout en la maîtrisant et en l'organisant davantage à une échelle intercommunale**

Pour cela, le PLH doit veiller à :

- **Tirer parti de la position de territoire carrefour, entre deux agglomérations, Nantes et Angers, irrigué par la voie ferrée**
- **Retrouver un équilibre entre solde naturel et solde migratoire : (ré)activer l'apport migratoire**
  - Relancer / retrouver une fonction d'accueil des primo-accédants
  - Capter les cadres qui travaillent sur le territoire de la COMPA sans y habiter
- **Maîtriser et organiser les flux en provenance de l'agglomération nantaise :**
  - Maîtriser, pour éviter les effets collatéraux d'une politique d'attractivité sur les parcours résidentiels locaux

- Diversifier les profils des arrivants (pas uniquement des secundo-accédants)
- **Elargir le spectre de rayonnement - Renforcer les liens avec l'agglomération angevine :**
- Jouer la carte de l'accessibilité en train. Cinq communes disposent aujourd'hui d'une gare : Ingrandes Le Fresne-sur-Loire, Loireauxence, Ancenis- Saint Géréon, Oudon, Le Cellier.

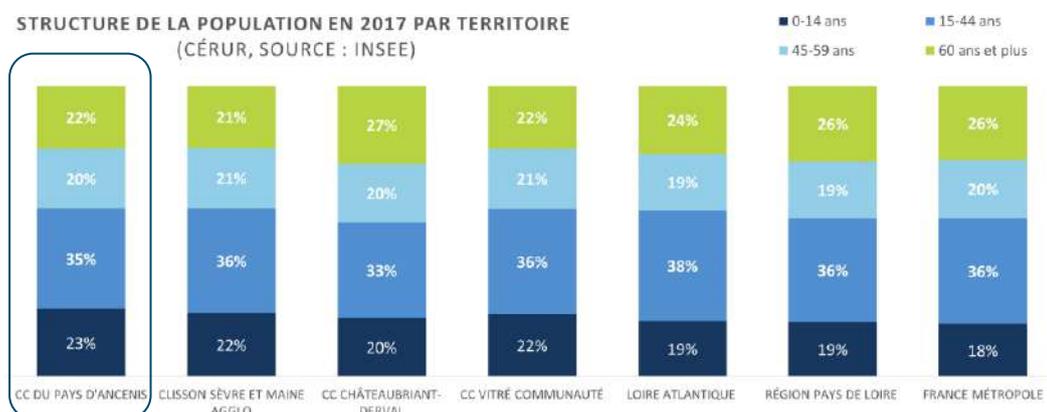


## Pays d'Ancenis équilibré : asseoir l'entité et l'identité territoriales du Pays d'Ancenis et jouer un vrai rôle dans l'armature régionale

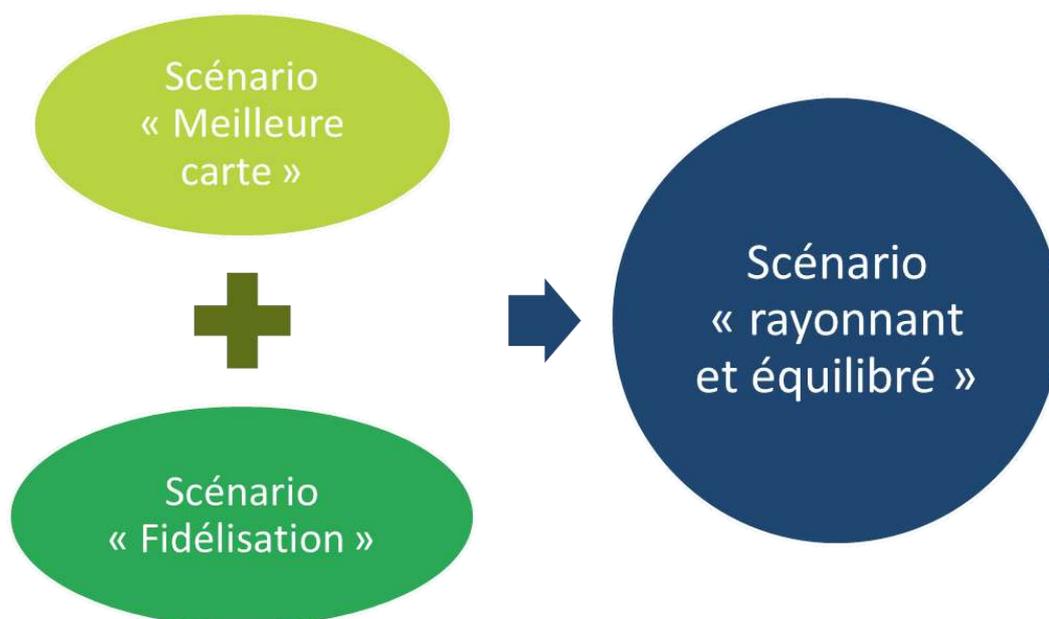
A ce titre, il s'agit de :

- **Fidéliser, répondre aux besoins en logements locaux, garantir les parcours résidentiels**
- **Renforcer le caractère urbain du territoire, au sens d'un territoire en capacité de répondre à une diversité de besoins par une diversité d'offres d'habitat (vs spécialisation sur les offres classiques)**
- **Veiller à ce que « chacun trouve son compte », comme principe garant de la cohésion territoriale au sein de la COMPA**
- Une stratégie de développement et d'aménagement globale : un PLH en lien avec les autres politiques menées par la COMPA (économie et emploi, mobilités, environnement, équipements et services, ...)
- Répondre aux plus précaires, en lien avec une politique sociale portée par les communes (à travers les CCAS) et par la COMPA (soutien à la Mission locale, mobilité des publics en difficulté, diagnostic territorial de santé, accompagnement des seniors : repérage des fragilités et prévention, parcours résidentiel, transport et mobilité, soutien à la MSAP du canton de Riaillé, ...).
- Répondre aux cadres, en lien avec une politique d'attractivité, un travail sur les aménités
- Renforcer la fonction résidentielle des secteurs moins attractifs vis-à-vis de l'extérieur (c'est-à-dire les territoires environnants de la COMPA), en lien avec une politique économique qui y maintient l'emploi (Nord)
- Conforter la fonction résidentielle des secteurs à moindre vocation économique mais qui bénéficient en revanche d'un cadre de vie et d'une accessibilité propices à l'habitat (Ouest)

- **Maintenir l'équilibre générationnel existant**



Le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans a progressé de 40% en 10 ans. Néanmoins, la COMPA reste un territoire plus « jeune » que le reste du département de La Loire-Atlantique. En effet, l'intercommunalité se distingue des autres territoires par un poids important d'enfants et adolescents dans sa population. Cet équilibre générationnel et à maintenir dans les prochaines années.



**Ce scénario marque une ambition forte, à la hauteur de l'inflexion souhaitée par rapport à la période récente et qui refuse le scénario « fil de l'eau » :**

- il tient compte des signes de nouvelle attractivité résidentielle (hausse des prix immobiliers sur certaines communes)
- il traduit les ambitions de développement du territoire, et qui combine développement économique (hausse des emplois) ET résidentiel (hausse des actifs)
- il acte les tendances sociologiques lourdes (dessalement)
- il sera décliné ici pour la politique de l'habitat

## Scénario « rayonnant ET équilibré », pour un développement exogène ET endogène : des vocations privilégiées pour que chacun joue sa meilleure carte et faire que « chacun s'y retrouve »

Dans un contexte de grande diversité des réalités des communes et des secteurs qui composent la COMPA, et dans un souci d'efficacité des politiques intercommunales, le PLH vise à définir des vocations privilégiées (mais non exclusives) aux différents secteurs.

SECTEUR OUEST & CENTRE (hors ville centre ASG)	VILLE CENTRE	SECTEUR NORD	SECTEUR EST
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accueillir vis-à-vis de Nantes Métropole ET fidéliser (permettre la réalisation des parcours résidentiels)</li> <li>- Mettre l'accent sur l'accessibilité financière (action sur les prix, notamment dans le neuf)               <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Accession abordable pour les primo accédants</i></li> <li>• <i>Locatif aidé</i></li> </ul> </li> <li>- Fort enjeu foncier :               <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Gérer la demande et l'attractivité</i></li> <li>• <i>Gérer la rareté et la complexité de la mobilisation de la ressource foncière</i></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Capturer les ménages (externes et intra Compa) pour lesquels la fonction de ville centre apporte une véritable plus-value               <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Petits ménages</i></li> <li>• <i>Jeunes, seniors</i></li> <li>• <i>Familles précaires</i></li> <li>• <i>Cadres</i></li> </ul> </li> <li>- Développer des offres d'habitat et des formes urbaines spécifiques, qui renforcent sa fonction de ville centre               <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Collectif</i></li> <li>• <i>Locatif</i></li> <li>• <i>Logement familial « bon marché »</i></li> <li>• <i>Accession libre (dont haut de gamme)</i></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Répondre aux besoins locaux : consolider la fonction économique comme condition pour consolider la fonction résidentielle</li> <li>- Mettre l'accent sur la mobilisation du bâti existant et</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer l'attractivité vis-à-vis d'Angers : jouer la position stratégique entre Angers et Ancenis- Saint Géréon (qui devient un vrai pôle urbain) et valoriser / s'appuyer sur les gares</li> <li>- Mettre l'accent sur la mobilisation du bâti existant</li> </ul>

## 2.2. Un scénario qui trouve sa traduction concrète dans les objectifs de production de logements

### 2.2.1. Les éléments pris en compte pour évaluer les besoins en logements

#### Le contexte

##### Un déficit sur le volume et la diversité des produits : un enjeu majeur pour l'accès de tous au logement

- La production sur la période 2014-2018 est en deçà des objectifs du PLH2 mais, surtout, elle n'est pas à la hauteur des besoins qui ne sont pas satisfaits. Cette production relativement faible est notamment à lier au fait que de nombreux PLU ont dû engager une révision pour se mettre en compatibilité avec le SCOT, ce qui a freiné la sortie des opérations.
- Une insuffisance de la production globale entre 2014 et 2018 mais une reprise à partir de 2019<sup>1</sup> (416 en 2019 et 444 en 2020) qui ne permet pas de combler le retard
- Des ménages qui tendent à être exclus du marché de l'accession

##### Un déficit de logements qui remet en cause l'accès à un logement - L'ACCESSION

- 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)

##### Un déficit de logements qui remet en cause l'accès à un logement - LA LOCATION

La tension entre offre et demandes est croissante<sup>2</sup>.

- Après un pic en 2020 et 2021, le nombre d'annonces est revenu au niveau de 2019.
- Dans le même temps, 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).

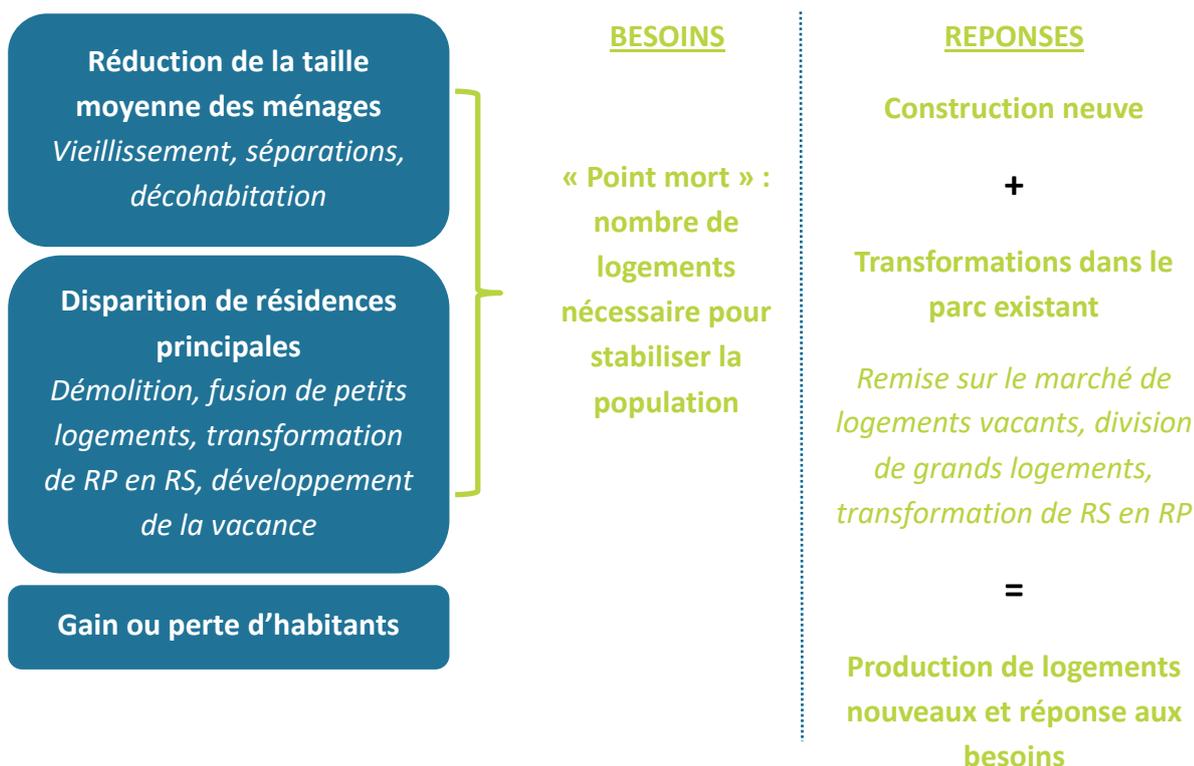
---

<sup>1</sup> Source : DREAL SITADEL retraitées par ADEQUATION

<sup>2</sup> Source ODELO-exploitation AURAN avril 2022

## Quels sont les moteurs des besoins en logements ? Quelles sont les réponses possibles ?

Du point de vue quantitatif, les mécanismes d'offres et demandes en logement renvoient à plusieurs paramètres. D'une part, la réduction de la taille des ménages (= desserrement), la disparition de résidences principales qu'il faut compenser, et l'augmentation de population fondent les besoins en logements pour loger les ménages. D'autre part, la construction neuve et les transformations du parc existant constituent les leviers permettant de répondre aux besoins.



## Quels ont été les phénomènes sur les dernières années ?

### A quoi a servi la production de logements sur la dernière décennie ?

- Au desserrement des ménages : entre 2007 et 2017, la taille moyenne des ménages est passée de 2,51 à 2,46 personnes, soit -0,22% par an. Les besoins liés au desserrement se calculent ainsi : (population 2007 / taille des ménages 2017) – nombre de ménages 2007, soit 512 logements (51 logements par an)
- A l'augmentation des logements vacants : 73 logements par an entre 2007 et 2017 (source Insee)

Ces deux paramètres correspondent au point mort, c'est-à-dire au nombre de logements produits sans apport de population. A cela se sont ajoutés :

- Les besoins liés à la croissance démographique : entre 2007 et 2017, la population des ménages est passée de 58 262 à 65 836 habitants. Les besoins liés à l'effet démographique se calculent ainsi : (population 2017 / taille des ménages 2007) – nombre de ménages 2007, soit 3 080 logements (308 logements par an)

### Pour répondre à ces besoins, trois types de réponses ont été apportés :

- La transformation de résidences secondaires en résidences principales : -5 logements par an en moyenne sur la période 2007-2017, selon l'INSEE
- Le renouvellement du parc, c'est-à-dire les changements de statut d'occupation du parc de logements (démolitions, désaffectations, changements d'usages, fusions / divisions de logements). Sur le territoire de la COMPA, le nombre total de logements a augmenté de 4 278 logements entre 2007 et 2017 ; or seulement 3 896 logements neufs ont été construits sur la même période :  $4\,278 - 3\,896 = 382$  logements ont été produits dans le parc existant (par transformation de locaux en logements, divisions de logements), soit 38 par an.
- La construction neuve : 390 logements par an

#### Chiffres COMPA en moyenne par an sur 2007-2017

Desserrement (évolution du nombre de personnes par ménage)	-0,22% 51 logts
Secondaires	-0,51% -5 logts
Logts vacants	3,86% 73 logts
Renouvellement	38 logts
Population	1,23% 308 logts

Construction neuve (source Sitadel)	390 logts
-------------------------------------	-----------

*NB : Ces calculs se basent d'une part, sur les données Sitadel (chiffres sur la construction neuve) et d'autre part, sur les données INSEE (pour les autres chiffres). C'est, à ce jour, la méthode jugée la plus fiable pour rendre compte des besoins rétrospectifs en logements, notamment car elle limite le nombre de sources mobilisées (la multiplication des sources présente un risque d'incohérences entre elles et donc développe le risque d'erreur). L'inconvénient est que la méthode ne permet pas de rendre compte des tendances les plus récentes, car les données INSEE ne sont disponibles qu'avec 2-3 ans de décalage. Or, sur le territoire de la COMPA, les investigations menées par le Céréma dans le cadre de la stratégie foncière mettent en évidence que le phénomène de vacance s'est aujourd'hui tari. Il convient d'en tenir compte dans les projections.*

## Une décennie marquée par des inflexions fortes

Les dynamiques de développement ont été marquées par des inflexions fortes au cours de la dernière décennie.

Ainsi, si la période la plus récente a été marquée par une croissance démographique moyenne et par une forte mobilisation du bâti existant pour répondre aux besoins en logements, elle fait suite à une période où on a observé à la fois une croissance démographique très forte et une légère disparition de résidences principales. A noter également que le phénomène de desserrement s'est nettement accentué entre les deux périodes, reflétant les évolutions sociologiques en cours, marquées par le vieillissement démographique, la multiplication des séparations familiales, ...

Chiffres moyens par an	COMPA		COMPA
	2007-2012	2012-2017	2007-2017
Population	1,62%	0,84%	1,23%
Desserrement (évolution du nombre de personnes par ménage)	-0,16%	-0,28%	-0,22%
Secondaires	-2,13% -19 logts	1,13% 10 logts	-0,51% -5 logts
Logts vacants	4,37% 76 logts	3,36% 71 logts	3,86% 73 logts
Renouvellement	-9 logts (disparition de logements par fusion, démolition, transformation de logement en local)	86 logts (création de logements par division, transformation de local en logement)	38 logts
Construction neuve	494 logts	285 logts	390 logts

## 2.2.2. L'ambition de la COMPA pour le PLH : un « choc de l'offre » pour répondre à la tension accrue sur les besoins

### La location sous tension à Ancenis

Idéalement située entre Nantes et Angers, à Ancenis la demande de locations d'appartement est forte. Néanmoins la celle-ci excède largement l'offre.



Le prix de la location est resté stable cette année à Ancenis. (Illustration/Adobe Stock)

### Pays d'Ancenis. Ils travaillent mais ont des difficultés à se loger

Ils ont trouvé facilement un emploi, mais ne s'attendaient pas à une recherche de logement aussi difficile. En attendant, ils ont élu domicile au camping de l'île Mouchet à Ancenis-Saint-Géréon.



### Immobilier. En pays d'Ancenis, l'attrait pour Ancenis-Saint-Géréon ne se dément pas

Oudon, Le Cellier, Ligné et Ancenis-Saint-Géréon sont les communes du secteur où les prix sont les plus élevés, selon les chiffres des notaires de Loire-Atlantique. Face à une demande croissante, la pénurie de logements se confirme dans la ville centre.



### Ancenis-Saint-Géréon. Faut-il construire plus d'immeubles ?

Le plein-emploi, ça ressemble à quoi ? Suite et fin de notre enquête sur le dynamisme économique d'Ancenis-Saint-Géréon. Quelles solutions face à la pénurie de logement ? Nous avons posé la question aux trois candidats aux élections municipales.

**Dans ce contexte, la volonté politique de retrouver une dynamique de développement résidentiel plus active que sur les dernières années**

**Cette ambition converge avec :**

- Des signaux d'une nouvelle dynamique dans certaines parties du territoire
- La vocation économique active du territoire, ses potentiels de développement et la volonté politique de conforter cette fonction
- Dires d'acteurs, articles réguliers dans la presse, frein au développement des entreprises du territoire, etc.

**Une vigilance devra être portée pour limiter les effets de report de marché que le Pays d'Ancenis subit déjà aujourd'hui à travers les reports migratoires (flux issus de Nantes Métropole notamment).**

**Autrement dit, la situation que vit actuellement le territoire du Pays d'Ancenis révèle la nécessité de mobiliser le nouveau PLH pour « changer de braquet » : l'ambition du présent PLH est ainsi de rattraper le retard et de répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs des habitants (actuels et futurs)**

**Pour réussir ce défi, la COMPA réunit un certain nombre de conditions qui faciliteront la mise en œuvre et l'atteinte des objectifs :**

- La COMPA a mené d'une stratégie foncière, ce qui permettra de disposer des outils nécessaires à l'atteinte des objectifs visés par le PLH.
- Au-delà, le Programme d'Actions du PLH permet de mobiliser les outils et moyens adéquats pour permettre d'atteindre ces objectifs.

Il s'agit de **retrouver une dynamique démographique et résidentielle active**, permettant de **répondre à la pression de la demande, en répondant aux besoins actuels et futurs.**

**Concrètement, les hypothèses d'évolution retenues pour les six prochaines années sont les suivantes :**

- Une croissance démographique de 1,47% par an
- Des tendances qui se poursuivent : le desserrement, compte tenu de la forte augmentation de la population âgée (pour rappel : -0,16% sur 2007-2012, -0,28% sur 2012-2017)
- Deux inflexions :

La lutte contre la vacance : les données les plus récentes révèlent que cette problématique n'existe plus sur le territoire, sauf de manière ponctuelle et localisée. Le PLH veillera donc à maintenir une mobilisation optimale du parc existant.

Des mouvements dans le parc qui s'équilibrent : autant de logements à se créer (division, transformation de locaux en logements en logements) qu'à disparaître (fusion, démolition, transformation de logements en locaux) = renouvellement nul.

- **Un besoin de 520 logements neufs à produire par an.**

## 2.2.3. Détail des hypothèses d'évolution et impacts en besoins en logements par secteur

Les hypothèses concernant les facteurs sociodémographiques (évolution de population et desserrement) sont appréhendées en termes de taux d'évolution moyen.

La déclinaison de l'ambition démographique par secteur tient compte des capacités d'accueil et des souhaits de développement propre à chaque secteur. La consolidation de ces volontés à l'échelle de la COMPA permet de réduire les écarts de dynamiques entre secteurs (dynamique de croissance soutenue dans les quatre secteurs).

Population des ménages					
	2007	2017	Evolution 2007-2017	Hypothèse d'évolution 2017-2029	Soit population des ménages en 2029
Secteur Centre	19 599	22 138	1,23%	1,38%	26 102
Secteur Ouest	16 935	20 391	1,87%	1,55%	24 528
Secteur Est	10 073	10 790	0,69%	1,57%	13 005
Secteur Nord	11 655	12 517	0,72%	1,38%	14 758
<b>TOTAL COMPA</b>	<b>58 262</b>	<b>65 836</b>	<b>1,23%</b>	<b>1,47%</b>	<b>78 393</b>

Calculs Cérur, source données INSEE

L'hypothèse de desserrement est identique dans les quatre secteurs. En effet, au regard des tendances observées sur la période 2007-2017, le desserrement va probablement s'accroître sur le secteur ouest qui a été marqué par une arrivée massive de familles sur les dernières années, et qui risque d'être marqué par une forte décohabitation dans les prochaines années.

A l'inverse, le desserrement important observé sur le secteur Est va probablement s'atténuer, car la taille des ménages atteint déjà un niveau bas.

Les secteurs Centre et Nord sont dans une situation intermédiaire.

Taille des ménages					
	2007	2017	Evolution 2007-2017	Hypothèse d'évolution 2017-2029	Soit taille des ménages en 2029
Secteur Centre	2,44	2,38	-0,24%	-0,30%	2,29
Secteur Ouest	2,65	2,62	-0,11%	-0,30%	2,53
Secteur Est	2,45	2,36	-0,38%	-0,30%	2,28
Secteur Nord	2,51	2,44	-0,26%	-0,30%	2,36
<b>TOTAL COMPA</b>	<b>2,51</b>	<b>2,46</b>	<b>-0,22%</b>	<b>-0,30%</b>	<b>2,37</b>

Calculs Cérur, source données INSEE

Ces hypothèses permettent d'estimer le nombre de ménages à l'horizon du PLH.

Nombre de ménages (= nombre résidences principales)			
2007	2017	Evolution 2007-2017	2029 : Compte tenu des hyp. d'évol. pop et taille ménage
8 042	9 309	1 267	11 398
6 385	7 773	1 388	9 695
4 106	4 568	462	5 704
4 652	5 126	474	6 253
<b>23 185</b>	<b>26 776</b>	<b>3 591</b>	<b>33 050</b>

Calculs Cérur, source données INSEE

Les hypothèses concernant les évolutions au sein du parc existant (évolution du nombre de résidences secondaires, évolution des logements vacants, renouvellement) sont appréhendées en termes de nombre de logements.

Pour chacun de ces paramètres, il est estimé que les soldes seront nuls. En effet par exemple, le renouvellement du parc a fortement évolué au cours de la dernière décennie, passant d'une période marquée par la disparition de résidences principales à une période caractérisée par la transformation de bâtis existants en nouveaux logements (par division, transformation de local en logement, ...). Pour les prochaines années, dans le renouvellement du parc existant, il est estimé que le solde entre création et disparition de résidences principales sera nul.

Concernant les logements vacants, les travaux du Cerema ont montré que la réalité de la vacance est aujourd'hui plus faible que celle indiquée dans les fichiers Insee : le potentiel de logements qui serait à mobiliser pour remettre sur le marché est donc marginal aujourd'hui. Inversement, la dynamique de marché laisse penser que ce parc vacant ne va pas non plus augmenter : d'où un solde nul.

Les évolutions de résidences secondaires se jouent à la marge : il est estimé que le parc ne va pas évoluer dans les prochaines années.

	Nombre de résidences secondaires					Nombre de logements vacants					Renouvellement	
	2007	2017	Evol 2007- 2017	Hypothèse d'évol 2017-2029	Soit nb RS 2029	2007	2017	Evol 2007- 2017	Hypothèse d'évol 2017-2029	Soit nb LV 2029	Evol 2007- 2017	Hypothèse d'évol 2017-2029
Secteur Centre	152	210	58	0	210	457	580	123	0	580	187	0
Secteur Ouest	301	212	-89	0	212	337	622	285	0	622	218	0
Secteur Est	228	237	9	0	237	380	535	155	0	535	91	0
Secteur Nord	261	236	-25	0	236	418	588	170	0	588	-114	0
<b>TOTAL COMPA</b>	<b>942</b>	<b>895</b>	<b>-47</b>	<b>0</b>	895	1 592	2 325	733	0	2 325	382	0

Calculs Cérur, source données INSEE

Compte tenu des hypothèses retenues, le PLH de la COMPA prévoit la production de 6 270 logements sur la période 2017-2029. Cette production doit permettre de répondre aux besoins des ménages et de soutenir les stratégies de développement définies dans les PLU.

A l'horizon du PLH, le parc évoluera de plus de 5 000 unités, pour atteindre environ 36 000-36 500 logements en 2029.

	Nombre total logements neufs		Nombre total de logements			
	2007-2017	2017-2029, compte tenu des hyp retenues	2007	2017	Evolution 2007-2017	2029, compte tenu des hypothèses retenues
Secteur Centre	1 262	2 070	8 650	10 099	1 449	12 169
Secteur Ouest	1 366	1 920	7 023	8 606	1 583	10 526
Secteur Est	535	1 140	4 714	5 340	626	6 480
Secteur Nord	733	1 140	5 332	5 951	619	7 091
<b>TOTAL COMPA</b>	<b>3 896</b>	<b>6 270</b>	<b>25 719</b>	<b>29 996</b>	<b>4 277</b>	<b>36 266</b>

## 2.2.4. Des capacités foncières à la hauteur des objectifs du PLH

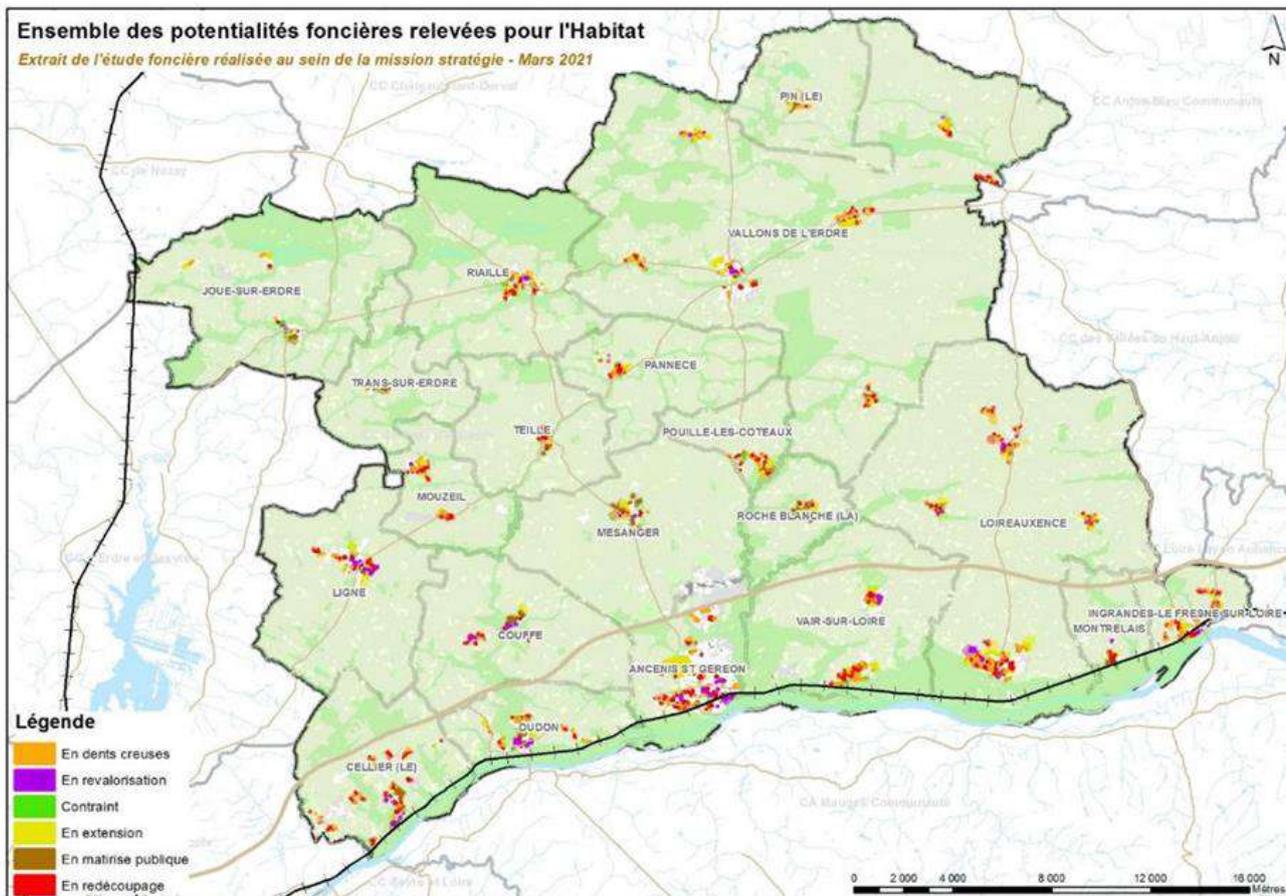
**Au sein du volet foncier du PLH, il a été identifié et ciblé :**

**≈ 188 projets habitat, d'initiatives privées et/ou publiques pré-identifiées (hors diffus), pour un potentiel global de 3 871 logements.**

*En référence à la carte ci-après, le volet foncier s'appuie sur un travail précis, confronté à la connaissance et à la réalité du territoire.*

**Le territoire se trouve en phase de transition, avec :**

- La fin des lotissements et la mise en commercialisation des dernières possibilités ;
- Une tension sur l'existant, avec la montée en puissance des détachements parcellaires et la revalorisation de fonciers en friches ou délaissés en espace urbain par des projets nouveaux.



## 2.2.5. Et qui s'inscrivent dans un mouvement de sobriété

**Un potentiel en surface foncière en diffus et en revalorisation foncière qui vient prendre le relai des projets en extension :**

**Jusqu'à présent 70 à 80% des projets d'habitat portés via des lotissements communaux (et donc via une maîtrise foncière communale)**

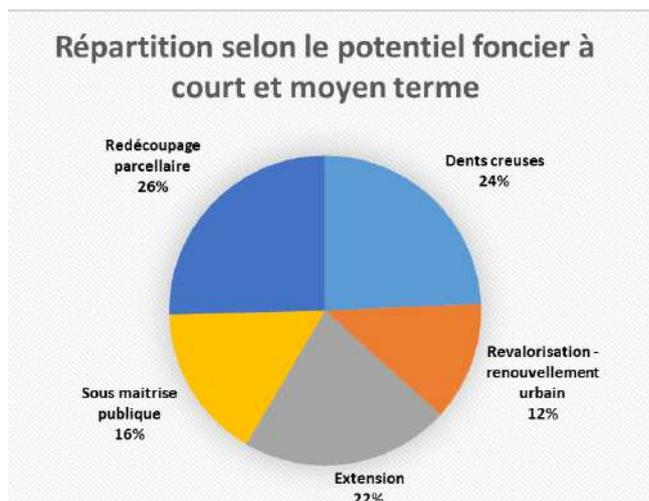
Ces projets, bien souvent anciens, ont été engagés pour la majorité avant le PLH et ont déjà été comptabilisés sur la période 2009-2019.

**Près de 15% du potentiel foncier à venir s'inscrit au sein de projets en diffus**, en densification de dents creuses, ou de fonciers issus de redécoupages parcellaires, en renouvellement urbain via l'initiative publique et privée.

Le graphique ci-contre représente la répartition des potentialités foncières par type au regard de leurs capacités en logements sur le temps du PLH 2023-2029 : court terme (1ere partie du PLH), moyen terme (2eme partie du PLH).

Ainsi, pour la création de nouveaux logements :

- Un potentiel global dans la trame urbaine de 62%
- Une capacité en extension inférieure au quart du potentiel (22%)
- Une capacité d'intervention publique directe de 16% (soit dans la trame urbaine, soit en extension)



**Une évolution récente, impulsée par la volonté de communes et l'arrivée de nouveaux acteurs, qui initie des projets de plus en plus nombreux en intensification et en revalorisation d'espaces urbains existants.**

**Des projets en extension qui laissent apparaître une mobilisation réelle et résultante à venir en extension de l'ordre d'une soixantaine d'hectares sur le temps du PLH, soit un rythme de 10 ha/an.**

A titre de comparaison, sur la période 2009-2020<sup>3</sup>, la COMPA a consommé en moyenne 30 ha/an pour le résidentiel.

<sup>3</sup> Observatoire national de l'artificialisation

## 2.2.6. Une stratégie qui se traduit par des objectifs quantitatifs et une programmation de logements déclinée par commune

Les hypothèses d'évolution retenues pour chacun des secteurs et le travail fin réalisé commune par commune ont permis d'aboutir à la définition d'une programmation détaillée de la production de logements pour les 6 années du PLH :

	Objectifs de production de logements sur les 6 ans du PLH	Répartition de la production	Potentiel foncier (en nombre de logements)
<b>TOTAL COMPA</b>	<b>3 135</b>	<b>100%</b>	<b>3 871</b>
<b>Secteur Centre</b>	<b>1 115</b>	<b>35%</b>	<b>1 617</b>
<i>Ancenis Saint-Géréon</i>	<i>600</i>		<i>1 006</i>
<i>Mésanger</i>	<i>210</i>		<i>247</i>
<i>Pouillé-les-Coteaux</i>	<i>40</i>		<i>71</i>
<i>Vair-sur-Loire</i>	<i>210</i>		<i>215</i>
<i>La Roche Blanche</i>	<i>55</i>		<i>78</i>
<b>Secteur Ouest</b>	<b>960</b>	<b>31%</b>	<b>971</b>
<i>Ligné</i>	<i>255</i>		<i>210</i>
<i>Le Cellier</i>	<i>120</i>		<i>123</i>
<i>Couffé</i>	<i>130</i>		<i>127</i>
<i>Joué-sur-Erdre</i>	<i>90</i>		<i>134</i>
<i>Mouzeil</i>	<i>150</i>		<i>160</i>
<i>Oudon</i>	<i>150</i>		<i>164</i>
<i>Trans-sur-Erdre</i>	<i>65</i>		<i>53</i>
<b>Secteur Est</b>	<b>510</b>	<b>16%</b>	<b>650</b>
<i>Loireauxence</i>	<i>390</i>		<i>418</i>
<i>Montrelais</i>	<i>30</i>		<i>38</i>
<i>Ingrandes Le Fresne-sur-Loire</i>	<i>90</i>		<i>194</i>
<b>Secteur Nord</b>	<b>550</b>	<b>18%</b>	<b>633</b>
<i>Vallons de l'Erdre</i>	<i>360</i>		<i>394</i>
<i>Pannecé</i>	<i>30</i>		<i>41</i>
<i>Le Pin</i>	<i>30</i>		<i>30</i>
<i>Riaillé</i>	<i>80</i>		<i>105</i>
<i>Teillé</i>	<i>50</i>		<i>63</i>

Et par type de communes, selon la typologie du SCoT en vigueur :

	Objectifs de production de logements sur les 6 ans du PLH	Répartition de la production
Pôle équilibre principal	600	19 %
Pôle équilibre secondaire	1 005	32 %
Pôles de proximité	650	21 %
Communes rurales	880	28 %
<b>TOTAL COMPA</b>	<b>3135</b>	<b>100 %</b>

Les fiches communales compilées dans le document d'orientations déclinent de manière détaillée la localisation des différents projets qui permettront l'atteinte des objectifs de production de logements commune par commune.

# 3. Les orientations stratégiques qualitatives du PLH 2023-2029

## Architecture des orientations stratégiques qualitatives

1. Le PLH pour coordonner le développement et l'aménagement résidentiel à l'échelle intercommunale

- 1.1. Garantir la cohérence entre les différentes ambitions
- 1.2. Accompagner à la « carte », en fonction des contextes locaux et des enjeux prioritaires

2. Le PLH pour accueillir et répondre aux besoins et attentes de toutes les populations : diversifier le parc

- 2.1. Garantir des prix compatibles avec les niveaux de revenus de la population locale au regard de la structure de l'emploi local
- 2.2. Diversifier les statuts tout en favorisant en rééquilibrage entre le locatif et l'accession
- 2.3. Mixer et diversifier les types de logement
- 2.4. Améliorer la réponse aux besoins spécifiques des jeunes actifs, précaires, seniors

3. Le PLH pour contribuer à la réponse aux enjeux environnementaux et sociétaux : une politique vertueuse de développement qualitatif, soucieuse de ses impacts

- 3.1. Produire pour répondre aux objectifs de développement et d'accueil de population et d'emploi, tout en visant la sobriété foncière
- 3.2. (Re)qualifier le parc existant, pour améliorer les conditions de vie et préserver/accroître l'attractivité du parc
- 3.3. Viser l'exemplarité de la construction neuve

## 3.1. Le PLH pour coordonner le développement et l'aménagement résidentiel à l'échelle intercommunale

### Contexte

Une des particularités du territoire du Pays d'Ancenis est sa forte vocation économique, en particulier par la présence d'entreprises emblématiques dans le domaine de l'économie productive.

Parallèlement, il tire son attractivité résidentielle par de nombreux atouts de cadre de vie : une localisation stratégique, à l'interface entre Angers et Nantes, la desserte par la voie ferrée et la présence de plusieurs gares, des paysages variés et de nombreux milieux naturels remarquables et sensibles de renommée internationale, un patrimoine architectural de qualité, ... Mais ce cadre de vie est aujourd'hui fragilisé par les activités humaines, notamment par une urbanisation importante qui met sous pression les paysages et les milieux naturels.

La politique habitat doit s'inscrire dans ce contexte, c'est-à-dire en lien étroit avec l'emploi, les capacités d'accueil du territoire, ... et doit chercher l'articulation et la convergence avec les différentes politiques publiques menées par la COMPA en matière de développement économique, de mobilités, d'environnement, de tourisme, etc. Le PLH 2023-2029 promeut ainsi une approche transversale, faisant de l'habitat une composante du projet global de développement et d'aménagement du Pays d'Ancenis.

Le territoire est également très vaste (863 km<sup>2</sup> pour 20 communes seulement – A titre de comparaison : Nantes Métropole : 523 km<sup>2</sup> pour 24 communes), et le marché immobilier y est hétérogène. Plusieurs facteurs expliquent ces contrastes, notamment la proximité ou non des pôles urbains, la qualité de desserte, l'offre d'emplois et d'équipements-services, etc.

**Jusqu'à ce jour, le développement résidentiel a été porté avant tout par les projets initiés par chaque commune, sans véritable coordination au risque d'aboutir à certaines concurrences entre projets. Le PLH 2023-2029 vise à renforcer la cohésion du territoire, en passant d'une politique de l'habitat « identique pour tous » à une politique « à la carte » soucieuse de répondre à toutes et à chacune des composantes (secteurs, communes) en tenant compte de leurs singularités et de leurs enjeux spécifiques.**

### 3.1.1. Garantir la cohérence entre les différentes ambitions

#### La cohérence entre les ambitions de développement économique et résidentiel, le cadre de vie et les capacités d'accueil

- Une orientation qui se traduit dans les objectifs de production : le succès du scénario de développement et d'équilibre territorial est conditionné à la poursuite du développement économique, à la préservation du cadre de vie, au développement des capacités de mobilités, et au renforcement de l'équilibre territorial
- Coordonner, pour éviter les concurrences entre secteurs, entre communes, entre opérations
- Des démarches PVD (Petites Villes de Demain) comme illustration des politiques d'actions transversales aujourd'hui engagées sur la COMPA

#### La cohérence entre les ambitions visées et les moyens mobilisés

- Dans un contexte de complexité grandissante (s'agissant de situation territoriale, de fonctionnement de marché, de modes de fabrication de l'habitat), passer à une nouvelle étape en termes d'intervention publique : une action plus forte, plus proactive et plus ciblée
- Une démarche en cours de stratégie foncière comme exemple du renouvellement de l'action de la COMPA en matière d'habitat : *poursuivre la politique de maîtrise foncière en la faisant évoluer : passer d'une ère de mono activité (production de lotissements réalisés sur des acquisitions foncières communales) à une nouvelle ère marquée par le partenariat (EPFLA, ...) et la combinaison des outils fonciers*
- Permettre aux porteurs de projet (communes, opérateurs) de renouveler les modes de faire, d'expérimenter des outils (notamment en matière de maîtrise foncière)

### 3.1.2. Accompagner à la carte, en fonction des contextes locaux et des enjeux prioritaires

#### Différencier les interventions : Lutter contre la vacance là où elle s'installe, fluidifier là où le marché se tend

- Développer et améliorer la connaissance du parc : fiabiliser les volumes, identifier les situations / comprendre les causes pour définir des typologies, et pour préciser et adapter les leviers d'intervention
- Prendre appui sur les communes en dispositif PVD (Ancenis-St Géréon, Vallons de l'Erdre, Loireauxence) pour développer une boîte à outils de lutte contre la vacance, lutter contre les marchands de sommeil
- Dans les secteurs tendus, et dans un contexte de forte demande et de foncier rare et contraint, prendre appui sur la politique foncière et sur l'appui à la production de logements aidés pour développer et diversifier l'offre,

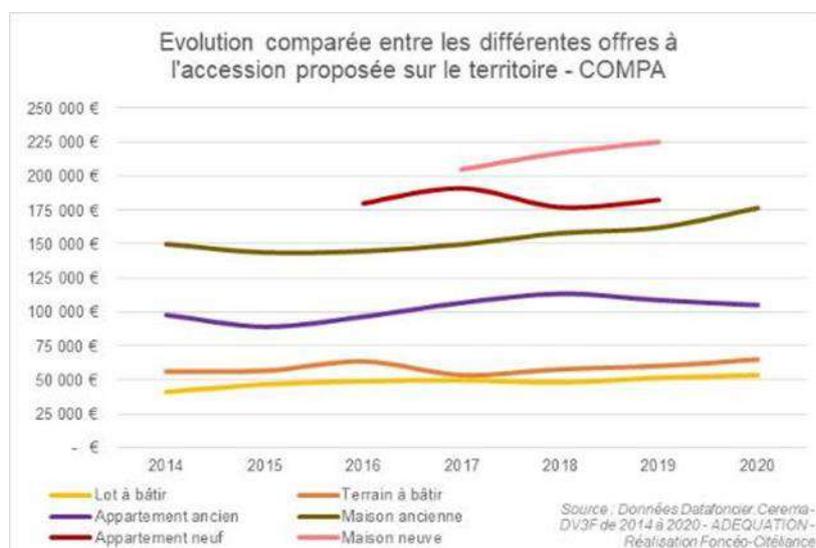
#### Adapter les outils (opérationnels, réglementaires, fiscaux et financiers)

## 3.2. Le PLH pour accueillir et répondre aux besoins et attentes de toutes les populations : diversifier le parc

### Contexte

#### Sur tous les marchés, une hausse des prix :

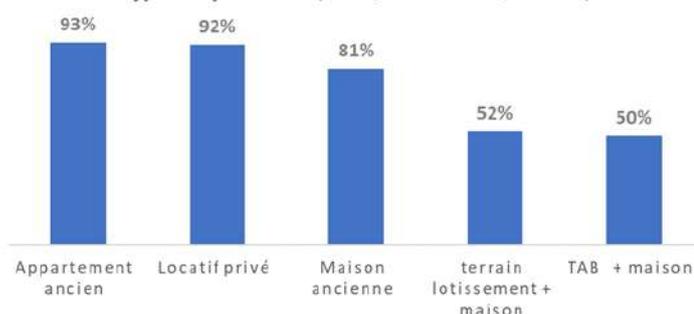
- Des tensions sur l'offre du fait d'une demande croissante, avec un renchérissement des prix sur l'ensemble des segments d'habitat en individuel (cf. graphique ci-contre)
- Un segment de l'appartement en ancien à l'accession qui cherche encore sa place (coût non maîtrisé et parfois élevé en raison de travaux importants)
- Une situation qui évolue actuellement avec les perspectives de marché en neuf (prix à la hausse)
- Terrains nus : entre 2014 et 2018, +25% du prix de vente des terrains en lotissement pour une surface qui a baissé de 15%. Baisse des prix en 2019 et 2020 mais augmentation de 19% entre 2020 et 2021.
- Une augmentation des prix même sur le marché de la revente, dynamique entre 2014 et 2019 (disparité entre les communes)
- Une accessibilité financière différente selon la localisation. Le marché est effectivement encore plus sélectif sur certains territoires au centre et à l'ouest de la COMPA



## Une tension sur le marché immobilier qui exclut peu à peu, une partie des ménages de la COMPA (primo-accédants notamment)

- Si une forte majorité des ménages du territoire a les capacités financières de se loger dans le parc locatif et/ou collectif, la production de logements la plus récente s'est effectuée sur des niveaux de gamme en décalage avec les niveaux de revenus des ménages locaux. Ainsi, seulement 50% à 60% des ménages habitant en 2019 la COMPA pourraient accéder en individuel dans le neuf.
- Les prix augmentent alors que les taux d'apport diminuent : un taux d'effort plus important pour les ménages qui sont plus nombreux à être au maximum de leur capacité de financement. 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%.
- Ce déficit de logements favorise la multiplication des situations de mal logement

Part des ménages de la COMPA éligibles selon le type de produits (Cérur, source DV3F, Filosofi)



Part de ménages ayant accès aux différents types d'offres de logements au regard de leurs revenus (Cérur, source DVF – INSEE – Filosofi)

	Appartement ancien	Maison ancienne	Appartement neuf	terrain lotissement + maison	TAB + maison	Locatif privé
COMPA	93%	81%		52%	50%	92%
Ancenis	92%	56%	77%	49%	49%	88%
Ligné		58%		46%	46%	86%
Loireauxence		91%		57%	61%	92%
Vallons-de-l'Erdre		92%		66% *	58%	92%

\* Donnée pour Saint-Mars la Jaille / second accédant \_ source : entretiens communaux

**Données relatives aux prêts pour accession (hors investissement et résidences secondaires)**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Nombre de prêts par an	453	539	576	700	714	653
Prix*	162 513 €	172 553 €	174 456 €	178 275 €	193 555 €	201 603 €
Taux d'apport*	6,0%	5,1%	4,4%	3,3%	3,0%	5,7%
Durée du prêt**	21,4 ans	21,2 ans	21,3 ans	21,6 ans	22,2 ans	22,2 ans
Taux d'effort*	27,5%	28,2%	28,5%	28,2%	29,2%	29,1%
Ménages au maximum de leur capacité de financement	13,9%	15,4%	16,3%	16,9%	17,8%	12,1%
Revenu mensuel du ménage*	2 881 €	2 909 €	2 931 €	2 927 €	3 017 €	3 042 €
Âge de la personne de référence du ménage*	34 ans	34 ans	37 ans	35 ans	34 ans	35 ans
Prix par pièce*	38 396 €	40 100 €	41 544 €	43 341 €	46 133 €	47 684 €
Revenu/adulte du ménage*	1 575 €	1 657 €	1 683 €	1 697 €	1 748 €	1 758 €
Taux estimé des prêts*	2,05%	1,85%	1,67%	1,44%	1,34%	1,17%

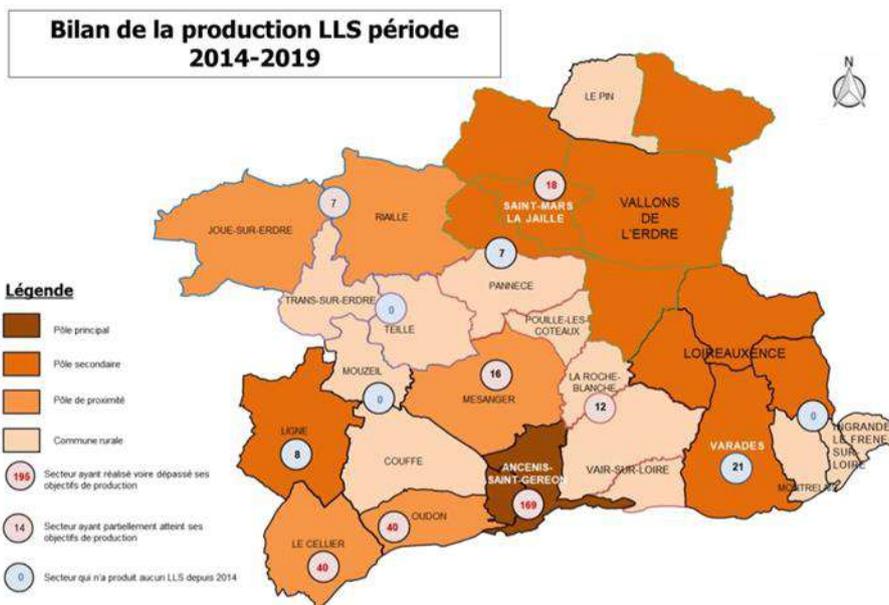
\* médiane

\*\* durée moyenne

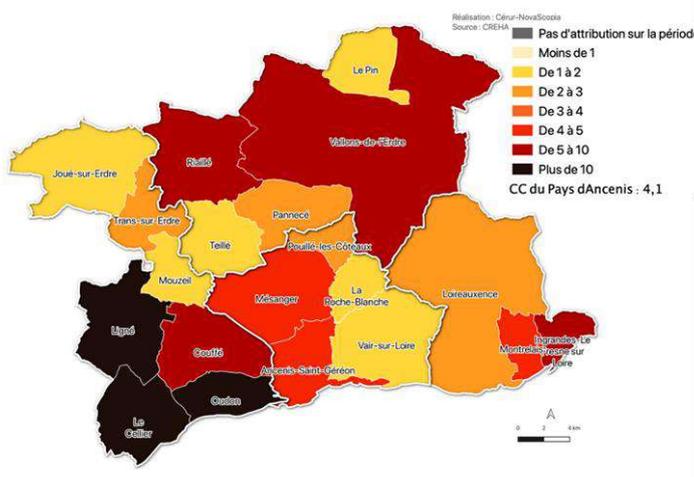
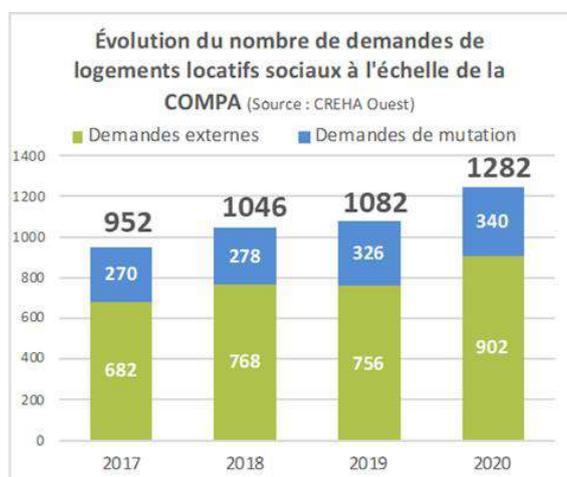
Source : Ofila Cîna-Auran

## Un déficit sur le volume et la diversité des produits : un enjeu majeur pour l'accès de tous au logement

Sur la période 2014-2019, l'objectif du PLH2 de 50 LLS par an a été atteint avec toutefois des disparités entre communes.



Malgré l'effort de production sur le parc social, la demande (croissante) n'est pas satisfaite, notamment du fait du report des habitants qui ne trouvent pas de logement dans le parc privé.



### 3.2.1. Garantir des prix de logements compatibles avec les niveaux de revenus de la population locale au regard de la structure de l'emploi local<sup>4</sup>

#### Favoriser le développement de l'accession aidée / abordable :

- Dans l'offre nouvelle : consacrer 10% de la production nouvelle à cette offre, sous la forme de produits de type PSLA ou BRS. La déclinaison entre ces deux types de produits sera affinée en fonction des projets, par une discussion avec les opérateurs et les partenaires de l'accession sociale. Le programme d'action du PLH prévoit des moyens d'action de la COMPA pour atteindre ces objectifs. En complément des produits spécifiquement dédiés à l'accession sociale, la stratégie foncière développée par la COMPA et les communes membres permettra la création d'opérations qui pourront favoriser l'accueil de ménages modestes, éligibles au PTZ.
- Dans le parc existant : détendre le marché sur le parc existant par le développement d'une offre neuve, et favoriser l'accessibilité financière (PTZ ancien et dispositif local)

**Amplifier le développement du parc locatif aidé** pour compenser les ventes, répondre aux besoins et améliorer sa mixité d'occupation : viser 25% de la production de logements, dont 20% de locatif social HLM et 5% de conventionnement privé.

Le conventionnement privé n'est pas facile à développer sur les marchés tendus. Néanmoins, il importe d'intégrer cette production dans les objectifs du PLH car elle participe de la diversité de l'offre à promouvoir sur le territoire. Les actions menées sur le parc existant du Pays d'Ancenis (PIG, Petites Villes de Demain) et les partenaires départementaux (Sires Bretagne - Atlantique, Habitat & Humanisme) sur lesquels la COMPA peut s'appuyer constituent autant de leviers à actionner pour favoriser le conventionnement privé, en particulier sur les secteurs Est et Nord où le marché est moins tendu et où les bailleurs HLM peuvent être moins présents.

**Ces principes se traduisent dans les objectifs suivants en termes de répartition de l'offre nouvelle par produits :**

Produits logements		Ventilation de la production 2023-2029	
<b>Logement locatif aidé</b>	<i>PLUS / PLAi / PLS bailleurs, logements conventionnés parc privé</i>	25%	<b>784 logements</b>
<b>Logement locatif privé</b>	<i>PLS investisseurs, dispositifs défiscalisation, logements locatifs privé "classique"</i>	20%	<b>627 logements</b>
<b>Accession à la propriété</b>	<i>Offre libre</i>	45%	<b>1 411 logements</b>
	<i>PSLA, BRS, accession sociale</i>	10%	<b>313 logements</b>
			<b>3 135 logements</b>

**Dont**

- 158 conventionnés privés
- 188 PLAI (30% de la production HLM)
- 313 PLUS (50% de la production HLM)
- 125 PLS (20% de la production HLM)

<sup>4</sup> 1/3 d'ouvriers, 1/4 d'employés, 10% de cadres (moyennes Loire Atlantique : 1/5 d'ouvriers, 1/4 d'employés et 20% de cadres)

**Ces objectifs sont identiques pour chaque secteur.** En effet, la forte tension observée sur le marché immobilier des secteurs Centre et Ouest justifie une action forte de diversification de la production habitat pour garantir un accès au logement pour les ménages modestes. Par ailleurs, les secteurs Est et Nord se caractérisent par une population modeste, qui nécessite de disposer d'une offre d'habitat financièrement accessible. **Si les objectifs sont les mêmes, les leviers d'intervention nécessitent néanmoins d'être ajustés aux particularités de chaque secteur.**

**Ainsi, pour atteindre ces objectifs dans chacun des secteurs, des outils et des moyens sont à adapter en fonction des contextes de marché :**

- **Locatif aidé** : action d'attractivité vis-à-vis des bailleurs dans les secteurs Est et Nord ; action sur le montage financier dans les secteurs ouest et centre
- **Accession aidée** : une production spontanée dans les secteurs Nord et Est (PTZ), une production à soutenir (via de l'action foncière, produits spécifiques type PSLA ou BRS) dans les secteurs Ouest et Centre

De même, la répartition par produit est à moduler en fonction des secteurs.

**Ventilation de la production locative aidée par secteur et par produit :**

	Objectifs production globale	Objectifs Production locative sociale	Dont			
			Conventionné privé	PLAI	PLUS	PLS
Secteur centre	1 115	25 %	4 %	6 %	10 %	5 %
Secteur ouest	960	25 %	4 %	6 %	10 %	5 %
Secteur est	510	25 %	6 %	6 %	10 %	3 %
Secteur nord	550	25 %	6 %	6 %	10 %	3 %
<b>TOTAL COMPA</b>	<b>3 135</b>	<b>25 %</b>	<b>5 %</b>	<b>6 %</b>	<b>10 %</b>	<b>4 %</b>

- Considérant qu'il est plus difficile de développer les logements conventionnés privés dans les secteurs tendus, le PLH propose un objectif un peu plus faible (4%) dans les secteurs centre et ouest
- A l'inverse, le PLS (les loyers intermédiaires) a plus de sens dans les secteurs tendus. Néanmoins il demeure intéressant d'en prévoir dans les secteurs moins tendus, afin de développer par exemple des programmes à destination des personnes âgées.
- Concernant les logements en PLAI et PLUS, les objectifs sont les mêmes pour chacun des secteurs compte tenu des besoins à satisfaire et des niveaux de revenus des ménages observés à l'échelle du territoire.

### 3.2.2. Diversifier les statuts tout en favorisant un rééquilibrage entre le locatif et l'accèsion : viser 45% de la production nouvelle en locatif<sup>5</sup> privé et social, en appui d'une politique de peuplement

#### Locatif libre

- Stabiliser son poids dans le parc de logements en travaillant sur trois axes majeurs : qualité-attractivité, accessibilité financière et diversification des typologies
- Améliorer la qualité du parc locatif privé, en particulier là où se développent des phénomènes de marchands de sommeil (idée d'un permis de louer ?)

**Locatif aidé** : soutenir le développement du parc conventionné, public et privé

### 3.2.3. Mixer et diversifier les typologies

**Dans le parc privé**, développer les petits et moyens logements (1 à 3 pièces)

**Dans le parc locatif aidé**, conforter les petits logements autour de 35% du parc car une forte demande des personnes seules, et étoffer l'offre de grands logements à destination des familles

### 3.2.4. Améliorer la réponse aux besoins spécifiques, corollaire du développement et de la structuration du territoire

- **Satisfaire les jeunes actifs, précaires, seniors comme condition de fidélisation et condition de recrutement par les entreprises** : permettre aux jeunes qui quittent leurs parents de s'installer sur le territoire, permettre aux jeunes actifs des entreprises locales

---

<sup>5</sup> Rappel : le locatif représente actuellement 25% du parc existant

de se loger sur le territoire, permettre le vieillissement sur place des habitants locaux (logement courte durée, panel d'offres seniors, ...).

Le territoire dispose de quatre résidences habitat jeunes réparties sur Ancenis-Saint Géréon, Vallons de l'Erdre, Ligné et Loireauxence, gérées par l'association Habitat Jeunes du Pays d'Ancenis. De plus, depuis 2021, compte tenu des fortes tensions observées sur les différentes structures d'hébergement, l'association déploie un dispositif complémentaire de chambre chez l'habitant. L'accueil des jeunes actifs, précaires et seniors est une priorité du PLH, notamment car, pour se poursuivre, le dynamisme économique du territoire nécessite des offres de logements adaptées à ces publics. Le soutien aux actions de la Mission Locale et d'Habitat Jeunes du Pays d'Ancenis, ainsi que les actions menées dans le cadre du PLH sur la production d'une offre d'habitat financièrement accessible et le développement de partenariats (Action logement par exemple) faciliteront la réalisation des parcours résidentiels des publics ciblés.

- **Mutualiser les réponses entre les communes et s'outiller** : logements d'urgence, lutte contre l'habitat indigne (en appui de la commission existante).

La COMPA dispose de 16 places en hébergement d'urgence financées en ALT (source PDALHPD 2021-2025), auxquelles s'ajoute la vingtaine de places en pension de famille.

Par ailleurs, une cellule de lutte contre l'habitat indigne a été créée et se réunit pour échanger sur les situations repérées. L'engagement des procédures relève aujourd'hui de l'initiative des communes qui permettent le suivi et l'accompagnement. Le Cellier et Loireauxence sont particulièrement actives sur le sujet, et s'inscrivent dans des dynamiques proactives de repérage et de suivi. A travers le PLH, l'objectif est de développer le partage d'expérience, de mettre en relation pour trouver et mettre en place collectivement les réponses adaptées.

- **Gens du voyage** : répondre aux attentes du schéma départemental

La COMPA a mis en place une politique spécifique à destination des gens du voyage, en lien avec l'urbanisme (Vice-Présidence et budget distincts du PLH jusqu'à présent). Cette politique est mise en œuvre et animée par un chargé de mission dédié.

A travers le nouveau PLH, la COMPA entend répondre aux prescriptions du Schéma départemental qui indique pour le territoire :

- un besoin d'améliorer l'accueil en maintenant et en étendant l'offre d'emplacements en aire permanente et en aire de grand passage
- un besoin de développer l'habitat adapté
- la nécessité de développer les infrastructures afin d'optimiser l'occupation des aires et diminuer les stationnements illicites

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

### 3.3. Le PLH pour contribuer à la réponse aux enjeux environnementaux et sociétaux : une politique vertueuse de développement qualitatif, soucieuse de ses impacts

#### Contexte

Compte tenu de la pression de la demande et de la tension du marché immobilier, le nouveau PLH de la COMPA veut provoquer un « choc de l'offre », en accélérant la production de logements pour répondre aux besoins et détendre le marché. Néanmoins, ce développement ne doit pas se faire au détriment de l'agriculture ou de la biodiversité. De plus, la loi Climat et Résilience est venue renforcer le cadre réglementaire au développement urbain en visant l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) à horizon 2050, avec une première étape de réduction par deux de la consommation foncière d'ici 2030. A ce titre, la COMPA bénéficie « d'une longueur d'avance » en s'engageant, dans la définition d'une stratégie foncière dès 2020, parallèlement à l'élaboration du PLH.

Le graphique ci-contre représente la répartition des potentialités foncières par type au regard de leurs capacités en logements sur le temps du PLH : court terme (1<sup>ère</sup> partie du PLH), moyen terme (2<sup>ème</sup> partie du PLH).

Ainsi, pour la création de nouveaux logements :

- Un potentiel global dans la trame urbaine de 62%
- Une capacité en extension inférieure au quart du potentiel (22%)
- Une capacité d'intervention publique directe de 16% (soit dans la trame urbaine, soit en extension)



De même, malgré une dynamique de rénovation active (PIG, dispositif Petites Villes de Demain à Ancenis-St Géréon, Loireauxence et Vallons de l'Erdre), le diagnostic a mis en évidence la persistance d'enjeux sur le parc de logement anciens, en particulier dans les secteurs Nord et Est du territoire qui concentrent un taux particulièrement important de logements anciens et des ménages aux revenus plus modestes que sur le reste du territoire. Or, ce parc existant joue un rôle de premier rang dans la réponse aux besoins et nécessite une action forte dans le cadre du PLH pour améliorer les conditions de vie des habitants actuels et renforcer son attractivité vis-à-vis de nouveaux habitants.

Enfin, l'habitat ne peut plus être appréhendé de manière isolée, indépendamment de ses interrelations avec les questions de ressources, santé, économie locale, mobilités, ... Ce troisième PLH est donc aussi l'occasion d'accompagner voire d'impulser de nouvelles pratiques en matière de production d'habitat, pour répondre aux évolutions sociétales et aux enjeux planétaires (climat, ressources, énergie, ...).

### 3.3.1. Produire pour répondre aux objectifs de développement et d'accueil de population et d'emploi, tout en visant la neutralité foncière

- **S'appuyer sur la stratégie foncière en cours de définition pour identifier les gisements fonciers les mieux adaptés aux objectifs du PLH** : calibrage des gisements permettant de répondre aux besoins, localisation privilégiée au sein de l'enveloppe urbaine existante (en particulier au sein du bâti existant, par remise sur le marché de logements vacants changement d'usage de locaux), et définition des outils permettant la mobilisation effective des potentiels à enjeux prioritaires
- **Intégrer des mesures compensatoires** (renaturation, ...) des nouvelles surfaces consommées

### 3.3.2. (Re)qualifier le parc existant, pour améliorer les conditions de vie et préserver/accroître l'attractivité du parc

- **Garantir des conditions de vie de qualité dans le parc existant** :
  - Agir de manière offensive sur les situations d'habitat indigne et les marchands de sommeil,
  - Accompagner l'évolution qualitative du parc existant et anticiper les risques de dégradation : mise aux normes, adaptation à la perte de mobilité, adaptation à l'évolution des modes de vie (restructuration, création d'espaces extérieurs privés), amélioration du confort et gestion des ressources (amélioration énergétique), amélioration de la qualité de l'air et de la qualité acoustique intérieure, ...
- **Remettre sur le marché les logements vacants** : pour répondre aux besoins en logements, optimiser le bâti existant pour économiser la construction neuve et les impacts en terme d'artificialisation, contribuer à l'animation dans les centralités.

Selon l'INSEE, le nombre de logements vacants a progressé entre 2007 et 2017. En revanche, les travaux récents du Cerema ont montré que cette vacance a fortement baissé et les potentiels de remise sur le marché sont aujourd'hui réduits. Les hypothèses retenues pour l'estimation des besoins en logements se basent sur une stabilisation du nombre de logements vacants. Celle-ci résultera des effets combinés, d'une part, de la création d'une certaine vacance (libération de logements suite à des départs ou en vue de réhabilitation, sortie de marché de logements énergivores ne répondant pas aux exigences de la loi Climat et Résilience, ...) et, d'autre part, de la remise sur le marché des logements vacants par effet des actions mises en place dans le cadre du PLH (démarches engagées sur les potentiels repérés dans le cadre de la stratégie foncière, soutien à la requalification du parc, ...), ces deux phénomènes se compensant l'un l'autre.

### ↪ 3.3.3. Viser l'excellence de la construction neuve :

- **Favoriser l'économie circulaire** : soutenir des filières d'approvisionnement locales, en lien avec la politique économique et les dispositifs d'amélioration de l'habitat
- **Favoriser l'urbanisme favorable à la santé** : intégrer les déterminants de santé dans les documents de planification (SCOT et PLU) et dans les cahiers des charges des opérations et des programmes
- **Favoriser de nouveaux modes d'habitat** (colocation, habitat inclusif, ...)
- **Expérimenter, développer des projets « démonstrateurs »** sur les modes opératoires, les techniques (matériaux biosourcés, gestion des eaux à la parcelle), les formes urbaines denses / économes en foncier et autres ressources (ex : opération secteur gare, opération de mutation du tissu existant)



CÉRUR\_  
NOVASCOPIA

