

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2026-2031 SÈVRE LOIRE

CHIFFRES CLÉS



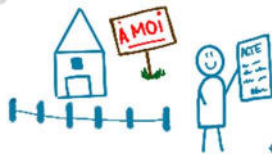
49064 HABITANTS en 2020



20818 LOGEMENTS

91% des LOGEMENTS sont des MAISONS

76% de PROPRIÉTAIRES



94% de résidences PRINCIPALES

QU'EST CE QU'UN PLH ?



DURÉE 6 ANS

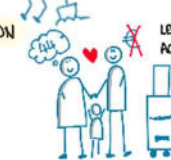
- EN 3 PARTIES
- DIAGNOSTIC
- ENJEUX & ORIENTATION
- PLAN D'ACTION

Plan infaillible

POURQUOI UN NEW PLH ?

TERRAIN PRIX DES TERRAINS X1,6 EN 5 ANS

COÛTS DE CONSTRUCTION



LES JEUNES ACTIFS PEUVENT ACHETER DANS LE 49

MAINE ET LOIRE

LES JEUNES ACTIFS & LES SÉNIORS N'ONT PAS LES CAPACITÉS FINANCIÈRES



MAISON TROP GRANDE ET PAS ADAPTÉE POUR LES SÉNIORS

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2026-2031

Communauté de Communes Sèvre & Loire

INTRODUCTION

La Communauté de Communes Sèvre et Loire (CCSL) se situe à l'Est du Département de Loire-Atlantique, au contact de Nantes Métropole (à 20 min de Nantes).

Située dans le vignoble nantais, la CCSL est traversée par la Sèvre Nantaise, la Sanguèze et la Loire. Ses paysages sont marqués par le maraichage dans sa partie Ouest, par les vignes dans sa partie Est et par le bocage dans sa partie Nord-Est.

La CCSL comprend 11 communes :

La Boissière-du-Doré (1 097 habitants), La Chapelle-Heulin (3 420 habitants), Divatte-sur-Loire (7 057 habitants), Le Landreau (3 160 habitants), Le Loroux-Bottereau (8 649 habitants), Mouzillon (2 883 habitants), Le Pallet (3 335 habitants), La Regrippière (1 506 habitants), La Remaudière (1 282 habitants), Saint-Julien-de-Concelles (7 653 habitants) et Vallet (9 468 habitants).



La politique de l'habitat de la Communauté de Communes Sèvre et Loire a été construite entre 2017 et 2018. Les réflexions collaboratives engagées à cette occasion ont permis à la collectivité d'adopter son premier Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024, le 1^{er} juillet 2019, par délibération du Conseil Communautaire. Ce document définit la stratégie de programmation et de mise en œuvre de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale.

Dans le cadre du mandat 2020-2026, le Conseil Communautaire a approuvé l'organisation institutionnelle de la Communauté de Communes Sèvre et Loire par délibération le 6 juillet 2020. Il a été décidé, entre autres, la création de cinq pôles thématiques, parmi lesquels se trouve le pôle Aménagement & Attractivité du Territoire.

Le pôle Aménagement & Attractivité du Territoire comprend le Conseil d'Aménagement où notamment les sujets Habitat sont abordés.

Le bilan du PLH 2019-2024

Lancement du nouveau PLH 2026-2031

Ce premier PLH 2019-2024 a fait l'objet d'un bilan, présenté au Bureau Communautaire le 1^{er} octobre 2024.

Aujourd'hui, afin de compléter le travail mené dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, les élus de la CCSL ont souhaité lancer un nouveau PLH pour la période 2026-2031.

Le PLH sera élaboré conformément aux articles L.302-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation qui précisent les objectifs et le contenu du PLH.

Il définira, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- Répondre aux besoins en logements et en hébergements,
- Favoriser l'accèsion à la propriété, et principalement l'accèsion à la propriété des jeunes actifs,
- Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
- Améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes à mobilité réduite,
- Assurer entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Sur la base du bilan PLH 2019-2024, le nouveau PLH 2026-2031 comprendra :

- **Un diagnostic** sur le fonctionnement des marchés locaux du foncier et du logement ainsi que sur les conditions d'habitat,
- **Un document d'orientations stratégiques** comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme,
- **Un programme d'actions** détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune.
- **Des fiches communales.**

Pour mener ce nouveau PLH, la CCSL a choisi d'être accompagné par **l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise (AURAN)**.

Conformément à l'article L.302-2 du Code de la construction et de l'habitation, le PLH de la CCSL sera arrêté une première fois au Conseil communautaire du 18 juin 2025 et une seconde fois, après avis des communes membres, au conseil communautaire du 26 septembre 2025. Son approbation est prévue au Conseil communautaire de janvier 2026.

Partie 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1.1. La population

1.1.1. Une croissance démographique positive, mais qui ralentit depuis 1999

En 2022, la CCSL compte **49 940 habitants**, soit 3% de la population du département.

Depuis 1968, le territoire présente **une croissance démographique positive. Toutefois, cette dernière ralentit depuis 1999** :

- + 2.4% entre 1999 et 2009 (soit + 8 920 habitants),
- + 1.5% entre 2009 et 2014 (soit + 3 278 habitants),
- + 1.0% entre 2014 et 2020 (soit + 2 806 habitants).

Evolution de la population de la CCSL entre 1968 et 2020

| | 1968 à 1975 | 1975 à 1982 | 1982 à 1990 | 1990 à 1999 | 1999 à 2009 | 2009 à 2014 | 2014 à 2020 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Variation annuelle moyenne de la population en % | 0,9% | 2,5% | 1,0% | 1,1% | 2,4% | 1,5% | 1,0% |
| <i>due au solde naturel en %</i> | <i>0,7%</i> | <i>0,8%</i> | <i>0,6%</i> | <i>0,6%</i> | <i>1%</i> | <i>0,9%</i> | <i>0,6%</i> |
| <i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i> | <i>0,2%</i> | <i>1,7%</i> | <i>0,4%</i> | <i>0,5%</i> | <i>1,3%</i> | <i>0,6%</i> | <i>0,4%</i> |

Source : INSEE – 1968/2020

La variation annuelle moyenne de la population de la CCSL **est proche de celle du département** (1.2% entre 2014-2020 et 1.3% entre 2009-2014).

Depuis 1968, la CCSL a connu deux périodes de fortes augmentations de population :

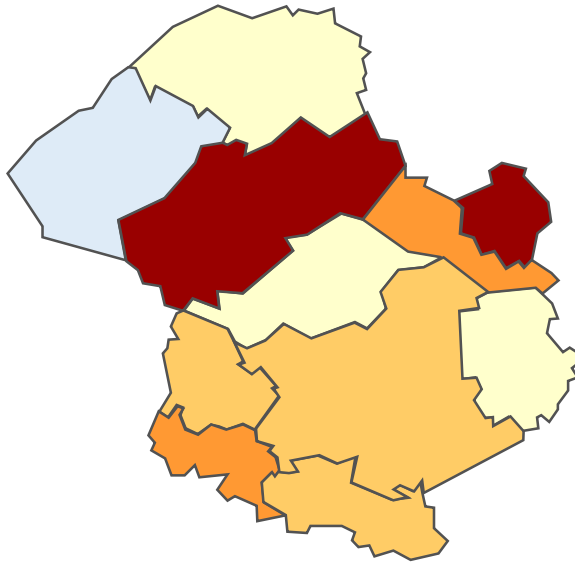
- +2.5% entre 1975 et 1982 (soit + 4 500 habitants),
- +2.4% entre 1999 et 2009 (soit + 8 920 habitants).

➤ La croissance démographique des 11 communes

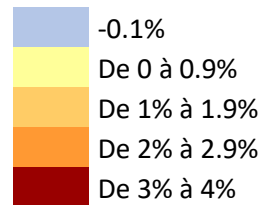
Entre 2014 et 2020, **10 communes présentent un croissance démographique positive.**

Seule La Regrippière présente une variation annuelle moyenne négative entre 2014 et 2020 : -0.1%. Cette évolution s'explique par un solde migratoire négatif qui se dégrade plus vite que le solde naturel.

Variation annuelle moyenne de la population en % entre 2009 et 2014



Variation annuelle moyenne de la population en % entre 2014 et 2020



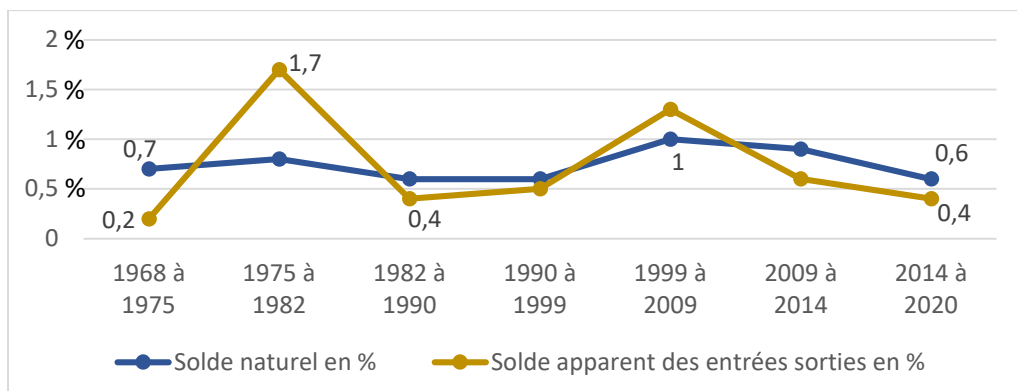
Source : INSEE – 2014/2020

➤ **Un solde naturel positif, mais s'érodant lentement**

Depuis 1968, la croissance de la population de la CC SL s'explique à la fois par un solde naturel (naissances-décès) et par un solde migratoire (entrées-sorties) positifs :

- Un solde naturel qui varie entre 0.6% et 1.0% entre 1968 et 2020,
- Un solde migratoire qui varie entre 0.2% et 1.7% entre 1968 et 2020.

Evolution en % du solde naturel et du solde migratoire sur la CC SL entre 1968 et 2020

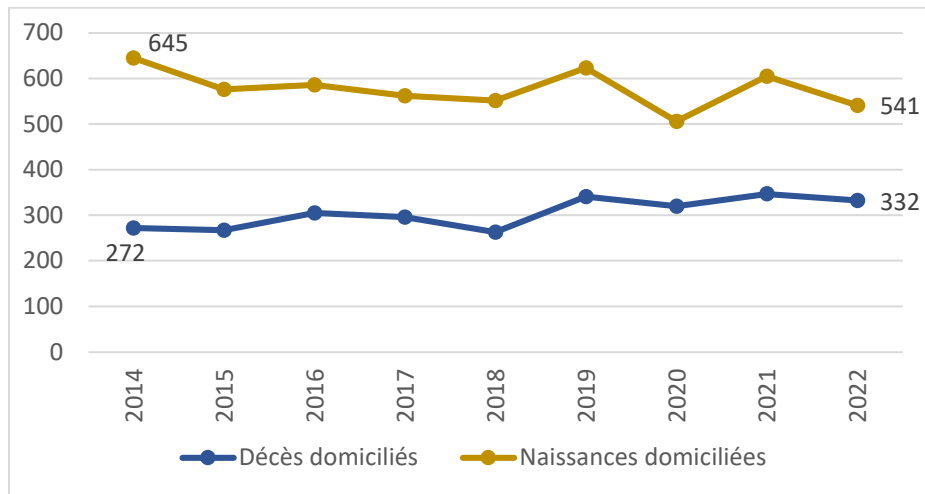


Source : INSEE – 1968/2020

Il est toutefois à noter qu'entre 2014 et 2022, le solde naturel s'érode progressivement. Ainsi, depuis 2014, la courbe des naissances diminue de façon lente et constante à l'échelle de la CC SL : 541 en 2020 contre 645 en 2014.

Sur la même période, on observe également **une augmentation progressive du nombre de décès** sur la CCSL : 332 en 2020 contre 272 en 2014, en lien avec le vieillissement de la population.

Evolution des naissances et des décès sur la CCSL de 2014 à 2022



Source : INSEE – 2024/2022

➤ **Un solde migratoire positive depuis 1968**

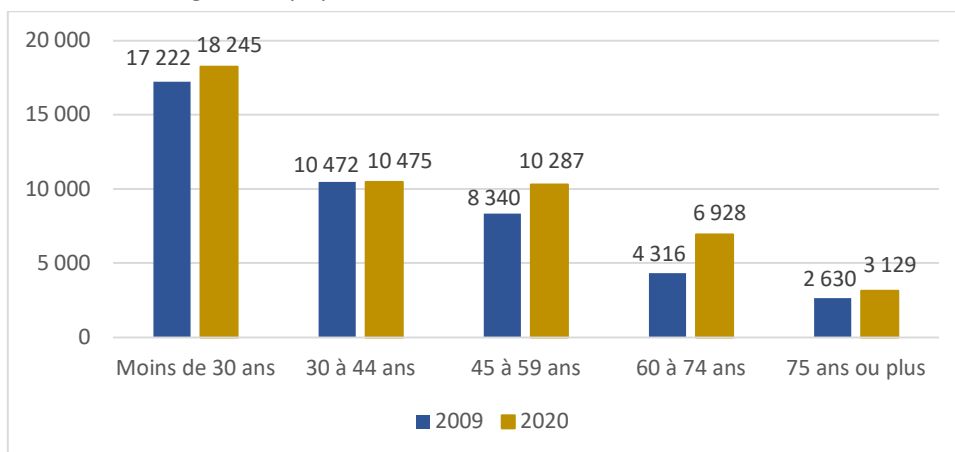
Depuis 1968, sur la CCSL, **le solde apparent (arrivées - départs) est positif**. Entre 1968 et 2020, il varie entre 0.2% et 1.7%.

1.1.2. **Une population relativement équilibrée entre les 30-59 ans et les moins de 30 ans, avec des signes de vieillissement de la population**

➤ **Une part relativement proche entre les 30-59 ans et les moins de 30 ans**

En 2020, **la population des 30-59 ans** (la population active) arrive en première position sur la CCSL avec 42%. Toutefois, **les moins de 30 ans sont très présents** avec 37% de la population. La population à la retraite (60 et plus) arrive en troisième position avec 21%.

L'âge de la population de la CCSL en 2009, 2014 et 2020



Source : INSEE – 2009/2014/2020

➤ Des signes de vieillissement de la population

Comme la majorité des pays développés, la France est marquée par un vieillissement de sa population. Selon les prévisions démographiques de l'INSEE, un habitant sur trois serait âgé de 60 ans ou plus en 2050, contre un sur cinq en 2005. La part des jeunes diminuerait, ainsi que celle des personnes d'âge actif. En 2050, 69 habitants seraient âgés de 60 ans ou plus pour 100 habitants de 20 à 59 ans, soit deux fois plus qu'en 2005. Ce phénomène va donner une place importante aux personnes âgées et **devra être pris en compte dans la politique locale de l'habitat**.

Entre 2009 et 2020, sur la CCSL, la part des moins de 30 ans baisse de 3 points passant de 40% en 2009 à 37% en 2020. La part des 30 à 59 ans recule également de 2 points passant de 44% en 2009 à 42% en 2020. En revanche, **la part des + 60 ans progresse de 5 points** passant de 16% en 2009 à 21% en 2020.

En détaillant les classes d'âges, on peut observer que la part des 45/59 ans, 60/74 ans et 75 ans et plus progressent entre 2009 et 2020.

1.1.3. Une réduction progressive de la taille des ménages, mais avec un ou des enfant(s)

En 2020, la CCSL comptabilise **19 612 ménages**.

Sur la CCSL, comme en France, la taille des ménages diminue depuis les années 60 : 3,47 en 1968 à **2,47 en 2020**. C'est ce que l'on appelle le desserrement. Ce phénomène est principalement lié à la diminution du nombre d'enfants par femme et par famille, à la décohabitation des générations, ainsi qu'à l'augmentation du nombre de familles monoparentales et de veuves et veufs vivant seuls (en lien avec l'allongement de l'espérance de vie).

Nombre moyen d'occupants par résidence principale sur la CCSL entre 1968 et 2020

| | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2009 | 2014 | 2020 |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Nombre moyen d'occupants par résidence principale | 3,47 | 3,25 | 3,13 | 2,96 | 2,72 | 2,59 | 2,55 | 2,47 |

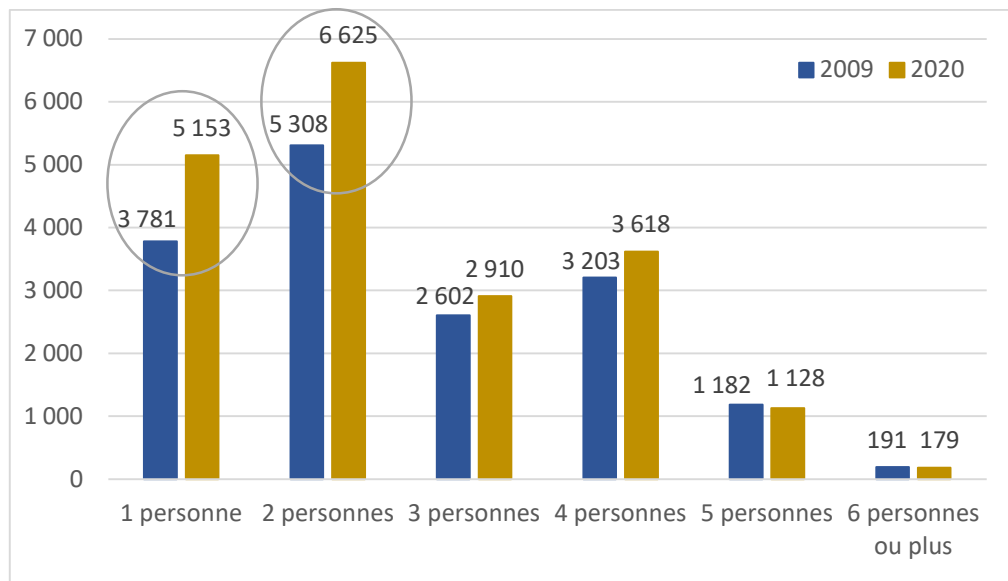
Source : INSEE – 1968/2020

La taille moyenne des ménages de la CCSL est toutefois **supérieure à la moyenne départementale et à la moyenne nationale** (2,17 pour le Département et pour la France en 2020).

➤ 60% de petits ménages (1 et 2 personnes)

La taille des ménages est un indicateur important qui traduit des besoins différenciés à relier avec une réflexion sur le parcours résidentiel de ces ménages. En 2020, sur la CCSL, **60% des ménages sont des petits ménages (1 et 2 personnes)**. Cette proportion s'est accélérée puisqu'en 2009, les petits ménages représentaient 56%.

Nombre de personne par ménage sur la CCSL en 2009 et en 2020



Source : INSEE – 2009/2020

➤ **81% des ménages sont des couples**

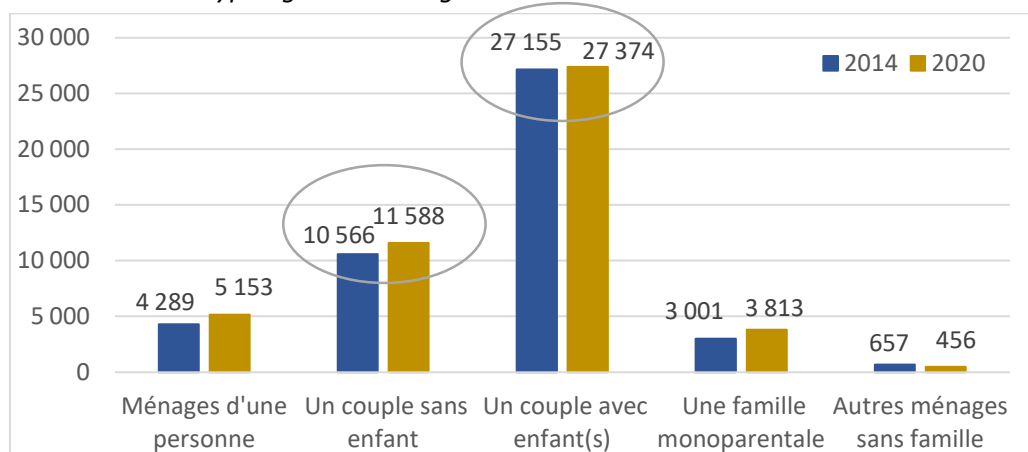
Définition :

Autres ménages sans famille : une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée : soit d'un couple vivant au sein du ménage avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ; soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage (famille monoparentale). Les autres situations sont classées comme autres ménages sans famille. Exemple : deux frères vivant ensemble.

En 2020, **les couples sont majoritaires dans la CCSL**, soit 81% des ménages.

- Plus de la moitié des ménages (57%) sont des couples avec enfant(s).
- 24% sont des couples sans enfant.

Typologie des ménages sur la CCSL en 2014 et en 2020



Source : INSEE – 2014/2020

1.1.4. Une répartition équilibrée entre ouvriers, employés et professionnels intermédiaires, avec des revenus de qualité

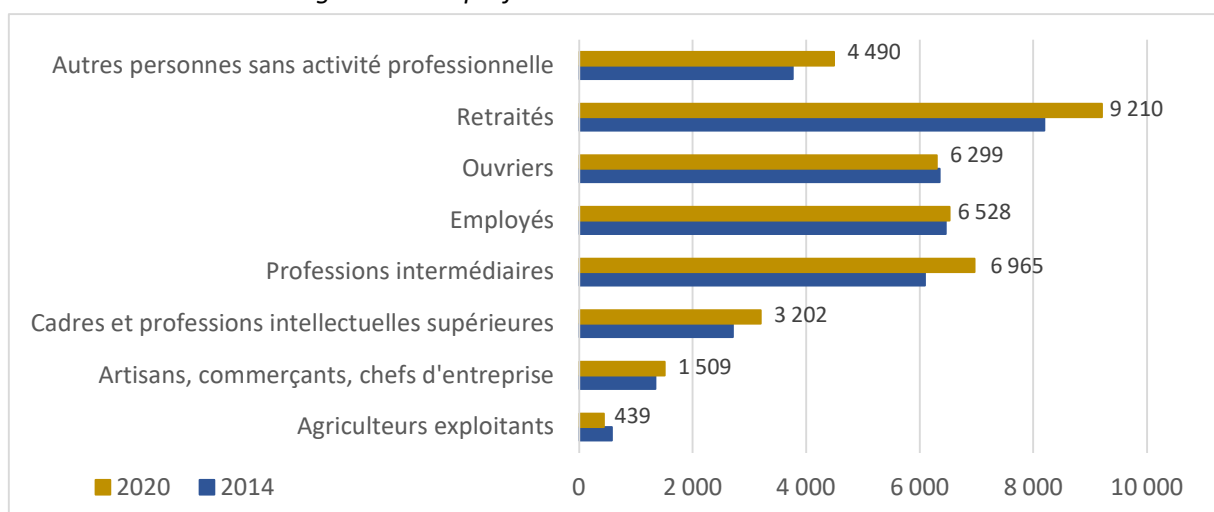
- Une population active équilibrée entre les ouvriers, les employés et les professionnels intermédiaires

En 2020, sur la CCSL, la **CSP la plus représentée est la catégorie des retraités** (9 210 personnes).

Les ouvriers (16 %, 6 299 personnes), **les employés** (17%, 6 528 personnes) et **les professionnels intermédiaires** (18%, 6 965 personnes) **représentent les CSP actives de la CCSL**.

Entre 2014 et 2020, la catégorie des professionnels intermédiaires est la catégorie qui progresse le plus vite en termes d'effectifs sur le territoire : + 872 personnes.

Les catégories socio-professionnelles de la CCSL en 2014 et en 2020



Source : INSEE – 2014/2020

La part des cadres est plutôt basse avec 8% des CSP. Mais elle est en progression depuis 2009 : 2 405 cadres en 2009 contre 3 202 cadres en 2020 (soit + 492 personnes).

Entre 2009 et 2020, une seule catégorie diminue sur la CCSL : les agriculteurs (-229 personnes entre 2009 et 2020).

- Des revenus moyens de bonnes qualités

Définition :

Le revenu disponible par unité de consommation (UC), également appelé "niveau de vie", est le revenu disponible par "équivalent adulte". Il est calculé en rapportant le revenu disponible du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent.

Le revenu fiscal médian par unité de consommation de la CCSL s'élève à **24 270 €** en 2021.

Il se situe **au-dessus** du revenu fiscal médian par unité de consommation **du département** (24 120 €), **de la région** (23 050 €) **et du niveau national** (23 080 €).

Nombre de ménages fiscaux sur la CCSL en 2021

| Revenus | CCSL | Loire-Atlantique | Pays de la Loire | France |
|--|----------|------------------|------------------|------------|
| Nombre de ménages fiscaux en 2021 | 19 707 | 630 748 | 1 676 422 | 28 280 168 |
| Part des ménages fiscaux imposés en 2021, en % | 55,2% | 56,1% | 51,8% | 53,4% |
| Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2021, en euros | 24 270 € | 24 120 € | 23 050 € | 23 080 € |

Source : INSEE – 2021

➤ **Des indicateurs sociaux à surveiller**

Définition :

Ménages sous le seuil de pauvreté : part de ménages dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté (60 % du niveau de vie médian).

En 2021, la CCSL compte un taux de pauvreté (6.1%, soit 1 196 ménages) plus favorable que la moyenne : 10.5% pour le Département, 11% pour la Région et 14.9% pour la France.

Ce seuil est plutôt stable avec 6.2% en 2013.

Taux de pauvreté par tranche d'âge du référent fiscal en 2021

| | % de ménages sous le seuil de pauvreté | Nombre de ménages total |
|-------------|--|-------------------------|
| CCSL | 6.1% | 1 196 |
| Département | 10.5% | 66 228 |
| Région | 11.0% | 184 406 |
| France | 14.9% | 4 213 745 |

Source : INSEE – 2021

SYNTHÈSE de la population

49 940 habitants en 2022
soit 3% de la population du département

Une croissance démographique positive :
+ 1.0% entre 2014 et 2020 (soit + 2 806 habitants)

Mais une croissance démographique qui ralentit depuis 1999 :

- + 2.4% entre 1999 et 2009 (soit + 8 920 habitants)
- + 1.5% entre 2009 et 2014 (soit + 3 278 habitants)

Depuis 1968, un solde naturel et un solde migratoire positifs

Un solde naturel positif, mais s'érodant lentement

Une population relativement équilibrée entre les 30-59 ans et les moins de 30 ans, avec des signes de vieillissement de la population

Une réduction progressive de la taille des ménages :
2.47 personnes par ménage

81% des ménages sont en couples en 2020 :

- 57% sont des couples avec enfant(s)
- 24% sont des couples sans enfant

Une répartition équilibrée entre ouvriers, employés et professionnels intermédiaires

Des revenus moyens, plutôt de bonnes qualités

Un seuil de pauvreté à surveiller
6.1 % de ménages (soit 1 196 ménages)

1.2. Le parc de logements

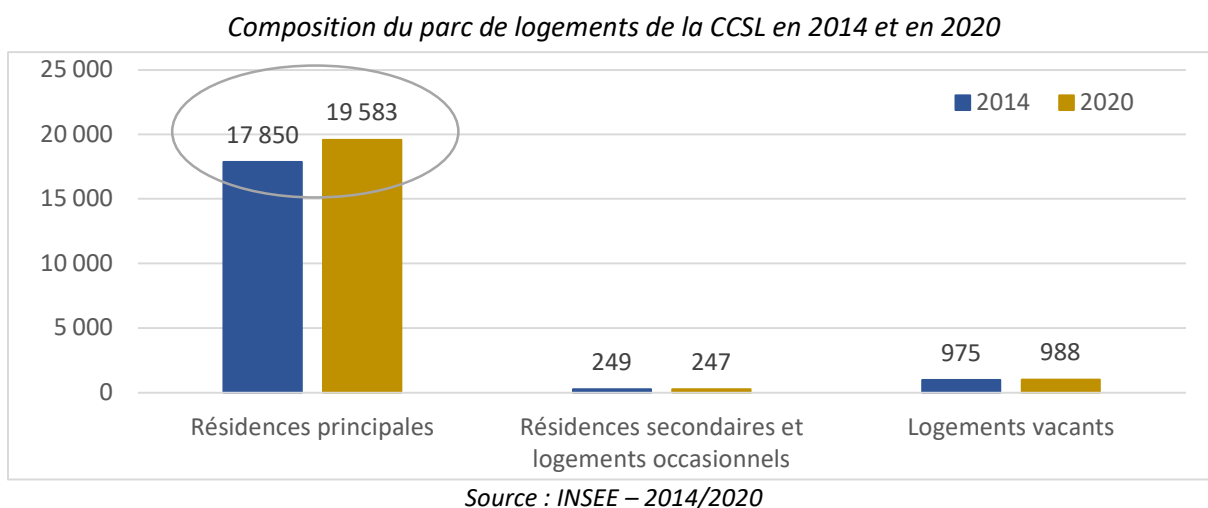
1.2.1. Un parc de logements en constante progression

En 2020, la CCSL compte **20 818 logements**.

Entre 2014 et 2020, le territoire a vu **son parc de logements progresser de 9 %** (soit + 1 744 logements). A titre de comparaison, cette croissance est en-dessous de celle du département (+ 10 % entre 2014 et 2020).

1.2.2. Un parc à 94% de résidences principales

En 2020, sur les 20 818 logements de la CCSL, **94% de ces logements sont des résidences principales**. Ce taux est très supérieur à celui du Département (84%).



Sur la CCSL, en 2020, **les résidences secondaires et les logements vacants représentent une part minime** du parc de logements :

- 1,2% pour les résidences secondaires, soit 247 logements.
- 4.7% pour les logements vacants, soit 988 logements.

Le taux de logements vacants peut être considéré comme **très mesuré** si on le compare au taux de vacance du Département (5.6% en 2020) et au taux de vacance de la Région (6.4% en 2020). Ce faible taux de vacance traduit **la forte pression qui existe aujourd’hui sur le marché de l’habitat** de la CCSL.

ZOOM sur la vacance de plus de 2 ans

Définition :

Dans le cadre du plan national de Lutte contre les Logements Vacants, la base de données « LOVAC » recense l’ensemble des locaux affectés ou non à l’habitation, soumis à la taxe d’habitation, et vacants, quels que soit la nature du local (appartements, maisons, dépendance) et le propriétaire (personne physique ou personne morale).

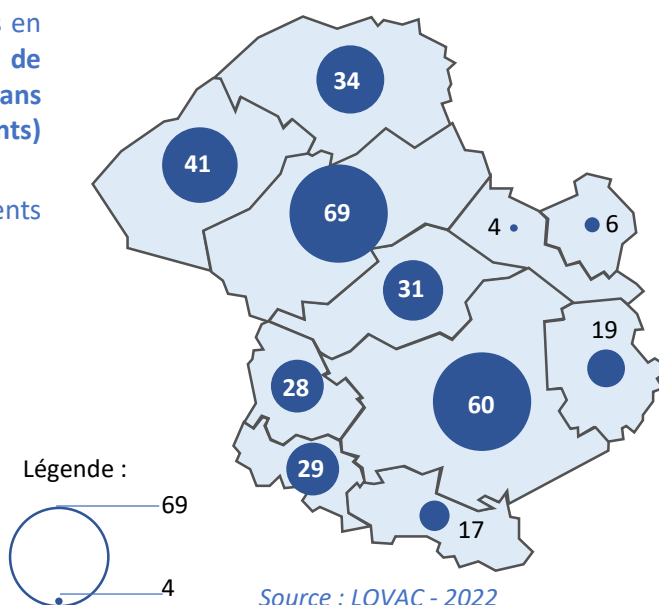
Ces données permettent d'analyser les logements vacants depuis au moins deux ans (soit la vacance dite "structurelle"), là où les données du Recensement de la population de l'Insee, englobe la vacance dite "conjoncturelle" (logement proposé à la vente ou à la location, les logements attribués en attente d'occupation).

Il existe 2 types de logements vacants. **La vacance structurelle** est une situation où un logement reste vide pendant un long moment (supérieur à 2 ans). La vacance structurelle concerne les logements dans une situation de blocage administratif ou d'indivision, les logements « hors marché » et les logements inadéquats aux attentes du marché immobilier. Elle concerne également des biens qui nécessitent une remise en état que les propriétaires n'ont pas les moyens financiers nécessaires de réaliser. Elle s'oppose à la **vacance frictionnelle**, qui est nécessaire pour assurer l'entretien du parc et la fluidité des parcours résidentiels (inférieur à 2 ans).

Localisation des logements vacants par commune sur la CCSL en 2022

Sur un total de 988 logements vacants en 2020, la CCSL comptabilise **338 de logements vacants depuis au moins 2 ans (soit 34% des logements vacants)** caractérisant une vacance structurelle.

Ils représentent un gisement de logements mobilisables sur le territoire.



Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la CCSL est accompagnée par le CEREMA pour réaliser un état des lieux actualisé et problématisé des gisements fonciers du territoire.

Cette mission a amené le CEREMA à évaluer plus précisément les logements vacants mobilisables sur le territoire.

Pour mener à bien ce travail, le CEREMA a utilisé les données LOVAC 2021, croisé avec le fichier des compteurs d'eau fermés depuis plus de 3 ans. Ensuite, par géolocalisation, le CEREMA a examiné la localisation et la typologie des logements vacants.

Il est à noter que le CEREMA a examiné les logements vacants présents en enveloppe urbaine et dans les villages recensés dans le SCOT du Vignoble Nantais. De ce fait, les logements vacants dans les villages non recensés dans le SCOT n'ont pas été examinés.

D'autre part, le CEREMA a retiré les ruines des logements vacants mobilisables, jugeant que cette typologie de biens n'était pas classée comme un logement vacant puisqu'elle devait faire l'objet d'une opération immobilière conséquente pour être remis en état sur le marché du logement.

Également, le CEREMA n'a pas comptabilisé les logements vacants ayant fait l'objet d'une vente ou d'un dépôt de PC récemment. Ces logements sont considérés comme « en cours » de sortir de la vacance.

Les conclusions de l'étude du CEREMA montre que **le potentiel de logements vacants mobilisables sur la CCSL reste limité : environ 135 logements vacants recensés** en 2021 dans l'enveloppe urbaine. La sortie de la vacance de ces logements, bien que toujours utile ponctuellement, **ne peut pas constituer une importante source de production d'offre nouvelle de logements.**

Nombre de logements vacants par commune sur la CCSL en 2022

| | Nombre de logements vacants mobilisables | Taux |
|---------------------------|--|-------------|
| La Boissière-du-Doré | 2 | 0.4% |
| Divatte-sur-Loire | 20 | 0.6% |
| La Chapelle-Heulin | 7 | 0.5% |
| Le Landreau | 13 | 1.0% |
| Le Loroux-Bottereau | 18 | 0.5% |
| Mouzillon | 10 | 0.8% |
| Le Pallet | 16 | 1.1% |
| La Regrippière | 12 | 1.8% |
| La Remaudière | 1 | 0.2% |
| Saint-Julien-de-Concelles | 6 | 0.2% |
| Vallet | 30 | 0.7% |
| TOTAL | 135 | 0.6% |

Source : CEREMA, Données 2021-2023

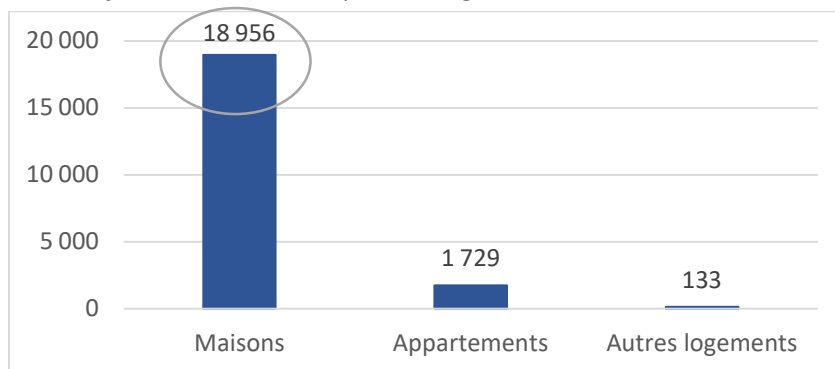
Extrait du rapport d'avancement des études menées sur la Communauté de Communes Sèvre et Loire (CCSL) par le CEREMA - Septembre 2023 (page 17)

« Sur le parc existant, les opportunités de création de logements par changement de statut d'occupation (vacance ou résidence secondaire vers résidence principale) ou de destination **sont quasi inexistantes** pour les premières et limitées pour les secondes. Car, dans le même temps, à la faveur de la période de taux faible, **l'initiative privée a très largement mobilisée** les opportunités de logements vacants à rénover ou de locaux avec changement de destination, y compris avec des interventions lourdes sur des logements mal agencés ou mal dimensionnés (extension) pour les communes les plus proches de Nantes. A noter qu'un si **faible taux de vacance est également la résultante d'un déséquilibre entre l'offre et la demande** qui n'incite pas les propriétaires à réaliser les travaux de rafraîchissement ou de réhabilitation et peuvent masquer des phénomènes de mal logement ».

1.2.3. Les résidences principales : des maisons individuelles et de grandes tailles

En 2020, le parc de logements de la CCSL est composé **majoritairement de maisons**, soit 91% de ces logements. Il est donc à noter que **la thématique de la copropriété n'est pas un enjeu** sur le territoire.

Les formes urbaines du parc de logements de la CCSL en 2020

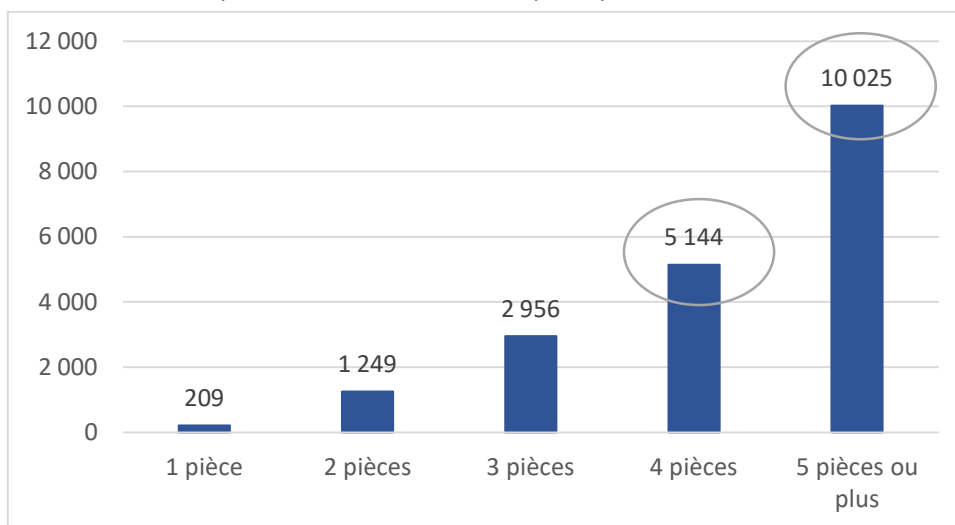


Source : INSEE – 2020

Les résidences principales sont **des grands logements** puisque 77% des résidences principales ont 4 pièces et plus :

- 26% des résidences principales ont 4 pièces (soit 5 144 logements).
- 51% des résidences principales ont 5 pièces et plus (soit 10 025 logements).

Nombre de pièces dans les résidences principales de la CCSL en 2020

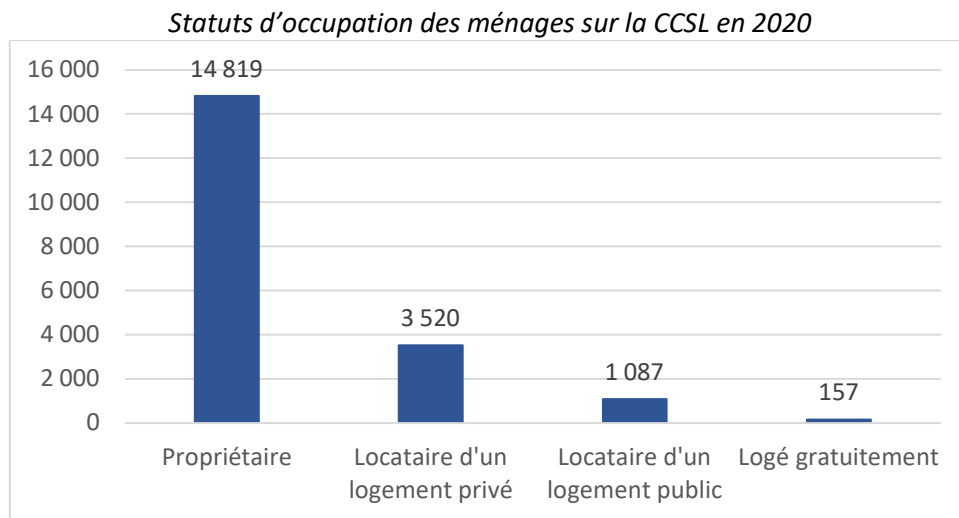


Source : INSEE – 2020

La forme urbaine et la typologie des résidences principales indiquent qu'il existe un décalage **entre la taille des ménages de la CCSL qui diminuent** (60% ménages se composent de 1 ou 2 personnes) **et la typologie du parc de logements existants** (51% des résidences principales ont 5 pièces et plus).

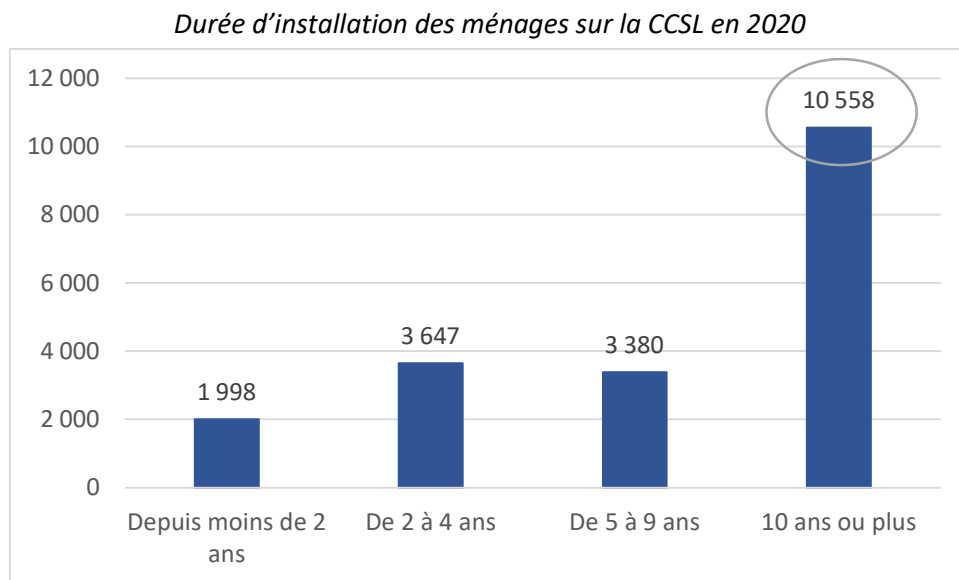
1.2.4. Les 2/3 des ménages sont des propriétaires

Sur la CCSL, en 2020, **76% des ménages sont des propriétaires.**



Source : INSEE – 2020

Sur la CCSL, en 2020, **54% des ménages sont installés depuis plus de 10 ans** ce qui montre **une très grande stabilité des ménages** sur le territoire. Cette situation s'explique par différents facteurs : la qualité du cadre de vie, la diversité des équipements et des services qui répondent aux attentes des habitants, aux emplois présents sur le territoire, la proximité de Nantes, la possibilité pour les ménages d'acquérir un logement, ...



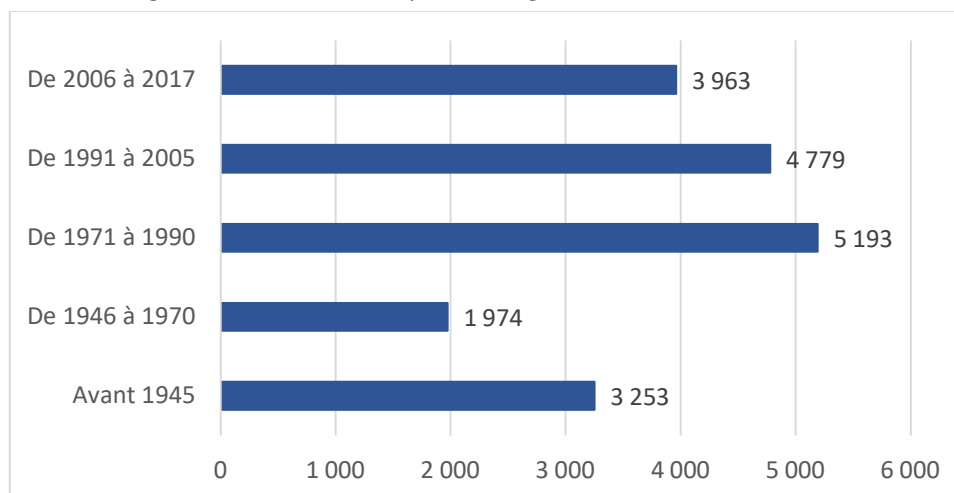
Source : INSEE – 2020

1.2.5. Un parc de logements plutôt récent, avec des perspectives d'amélioration

En 2020, sur la CCSL, **le parc résidentiel peut être considéré comme récent.** En effet, 46% des résidences principales ont été construites entre 1991 et 2017 (soit 8 741 résidences principales).

Toutefois, au regard des réglementations thermiques (la première date de 1974), **les perspectives d'amélioration du parc sont importantes** sur le territoire. 27% des résidences principales ont été construites avant 1970. Et 54% d'entre elles l'ont plus largement été avant 1990.

L'âge de construction du parc de logements sur la CCSL en 2020



Source : INSEE - 2020

Au 19 octobre 2022 (source : plateforme GEODIP de l'Observatoire National de la Précarité Énergétique), la CCSL comptabilise **1 814 ménages en précarité énergétique logement** (soit 10% des ménages),

ZOOM sur les étiquettes énergétiques du parc de logements

Définition :

Depuis le 1^{er} janvier 2023, un logement situé en France métropolitaine est qualifié d'énergétiquement décent lorsque sa consommation d'énergie (chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation, refroidissement...) est **inférieure à 450 kWh/m²** d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an, **soit aujourd'hui inférieur à l'étiquette énergétique G.**

Les logements dont la consommation d'énergie dépasse cette valeur ne peuvent plus être proposés à la location. Cette interdiction des biens les plus énergivores sur le marché locatif concernera à terme :

- les logements classés G à compter de 2025,
- les logements classés F à compter de 2028,
- les logements classés E à compter de 2034.

En cas de mise en vente d'une maison individuelle ou d'un immeuble composé de plusieurs logements classés F ou G par le DPE et appartenant à un même propriétaire, il faut, en plus, fournir au futur acquéreur un audit énergétique.

Le secteur résidentiel est le deuxième secteur consommateur d'énergie de la Communauté de communes de Sèvre et Loire avec 258 Gigawattheure (GWh) consommés.

Depuis 2008, la tendance est à une stabilisation de la consommation, en dépit d'une croissance du parc de logements (+ 22% entre 2006 et 2016 et plus particulièrement +8% entre 2011 et 2016) et donc de ménages occupants.

En termes d'émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) à l'échelle de la CC SL, il se positionne comme le 4^{ème} secteur contributeur après le transport routier, l'agriculture et l'industrie. 90% des émissions GES émis par ce secteur sont d'origine énergétique (37 kteq CO2) pour 2016 selon Basemis.

La consommation de ce secteur se répartit entre plusieurs usages, le premier d'entre eux étant le chauffage (67%).

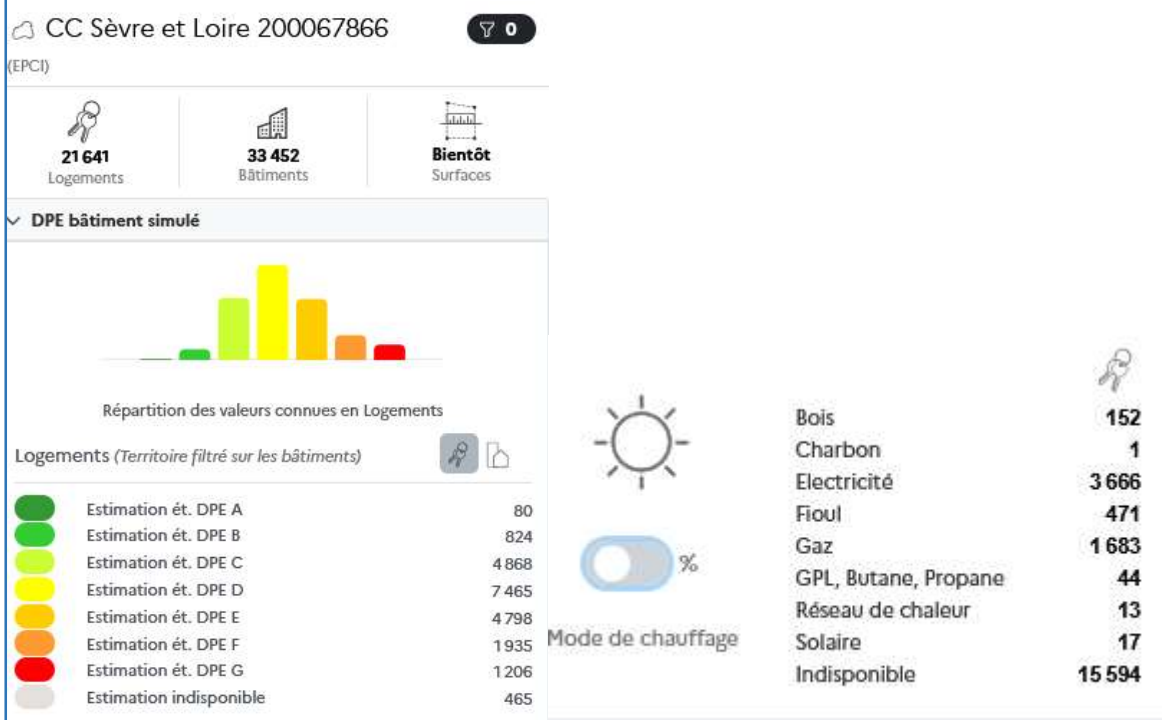
Le secteur résidentiel est le premier secteur émetteur :

- de dioxyde de soufre (65%),
- de Composés Organiques Volatils Non Méthaniques (45%).

Il est le second secteur émetteur de particules fines (30% de PM10 et 40% de PM2,5).

Ces émissions sont majoritairement issues de la consommation de combustibles fossiles dans le cadre du chauffage des logements, de la combustion du bois pour les systèmes de chauffage au bois anciens et peu performants ou de foyers ouverts et par l'utilisation de solvants, peintures et produits ménagers.

Selon l'estimation CSTB - estimation de l'étiquette DPE données 2023, **14% des logements sont en étiquette F et G (soit 3 141 logements).**



Source : CSTB - estimation de l'étiquette DPE données 2023

ZOOM sur le parc privé potentiellement indigne (PPPI)

Définition :

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est le parc de Résidences Principales Privées occupées (RPP) :

- *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.

En 2019, la CCSL comptabilise **entre 2.7% de résidences principales privées potentiellement indigne (soit 494 résidences principales privées)**. A titre de comparaison, le taux est de 3,2% pour le Département.

SYNTHÈSE du parc de logements

20 818 logements en 2020

Une croissance du parc de logements :
+ 9% entre 2014 et 2020 (soit + 1 744 habitants)

94% du parc de logements sont des résidences principales

Un potentiel de logements vacants mobilisables limité :
environ 135 logements vacants recensés en 2021 dans
l'enveloppe urbaine

91% des logements sont des maisons
(faible présence de copropriétés)

Les résidences principales sont des grands logements :
77% des résidences principales ont 4 pièces et plus

76% des ménages sont des propriétaires
54% des ménages sont installés depuis plus de 10 ans

Un parc résidentiel relativement récent :
46% des résidences principales ont été construites entre
1991 et 2017

**2.7% de résidences principales privées potentiellement
indigne :**
soit 494 résidences principales privées

14% des logements sont en étiquette F et G
(soit 3 141 logements)

1.3. La construction et les marchés immobiliers

1.3.1. Un niveau de constructions plutôt stable, malgré des prix qui ont doublé en 5 ans

Définition :

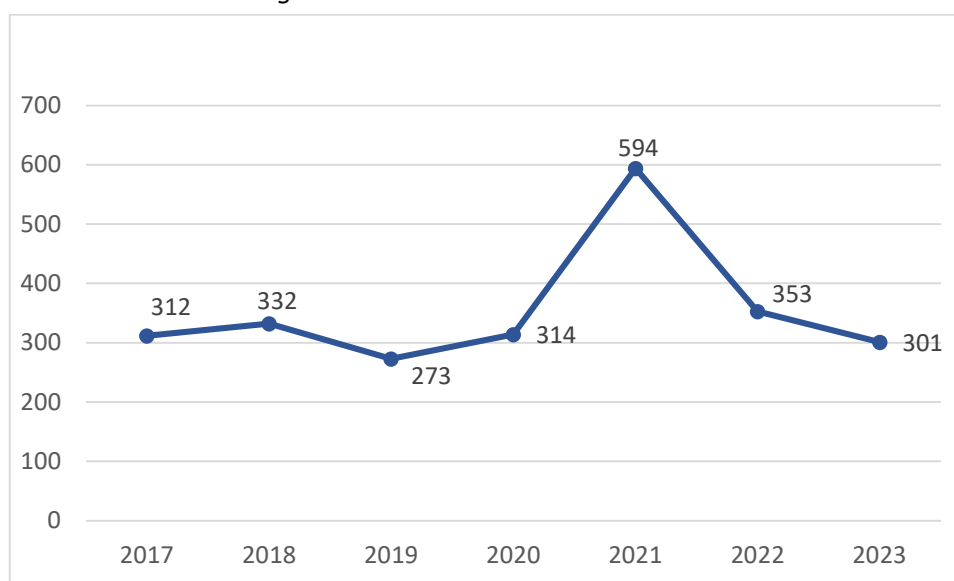
Pour suivre la construction de logements sur un territoire, il a été choisi de suivre les logements autorisés. Un logement autorisé est un logement, non encore réalisé, dont la construction a été autorisée par un permis de construire ou une non-opposition à une déclaration préalable.

D'autre part, la Demande de valeurs foncières (DVF) a été utilisée pour trouver les prix médians au m² des terrains à bâtir. La DVF est une base de données fiscale qui "recense l'ensemble des mutations foncières à titre onéreux publiées dans les services de la publicité foncière".

Entre 2017 et 2023, la CCSL enregistre **une moyenne de 354 logements autorisés par an**.

Hormis un pic de production de logements en 2021 avec 594 logements autorisés, la CCSL possède **un niveau de constructions relativement stable**.

Nombre de logements autorisés sur la CCSL entre 2017 et 2023



Source : Service instruction – CCSL – 2017/2023

Comparaison du nombre moyen de logements autorisés par an entre 2017 et 2022 avec des EPCI dont la population est proche de celle de la CCSL

| | Nombre moyen de logements autorisés / an | % de logements autorisés / an par rapport au logement total de l'EPCI |
|--|--|---|
| Grand Lieu Communauté | 406 | 2.4% |
| Clisson Sèvre et Maine Agglo | 442 | 1.8% |
| Communauté de Communes Erdre et Gesvres | 681 | 2.5% |
| Communauté de Communes du Pays d'Ancenis | 398 | 1.2% |
| CCSL | 594 | 2.9% |

Source : SITADEL, 2017-2022

En 2023, la **surface moyenne** des logements autorisés est de **96 m²**. A titre comparatif, la **surface moyenne** des logements autorisés sur le Département est de **85 m²**.

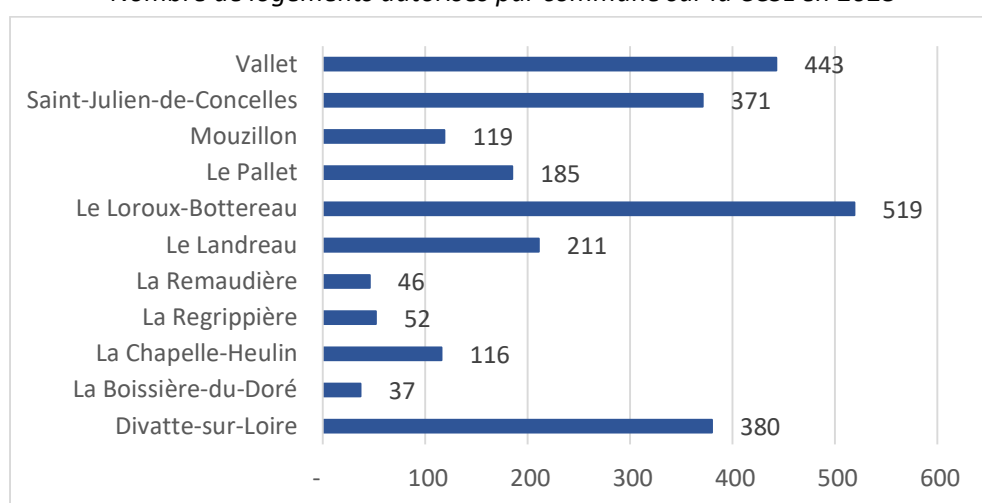
En 2022, la construction des logements autorisés se répartit **avant tout sur de la construction individuelle, soit 79%** :

- 67% en logements individuels purs,
- 12% correspond à des logements individuels groupés.

La construction collective correspond à 21% des logements autorisés. Cette répartition n'est pas celle du Département où la part des logements autorisés en collectif (44%) est proche de la part des logements autorisés en individuel (49%).

Sur la CCSL, la **construction de logements autorisés est plus forte sur 4 communes** : Saint-Julien-de-Concelles, Divatte-sur-Loire, Vallet et Le Loroux-Bottereau.

Nombre de logements autorisés par commune sur la CCSL en 2023

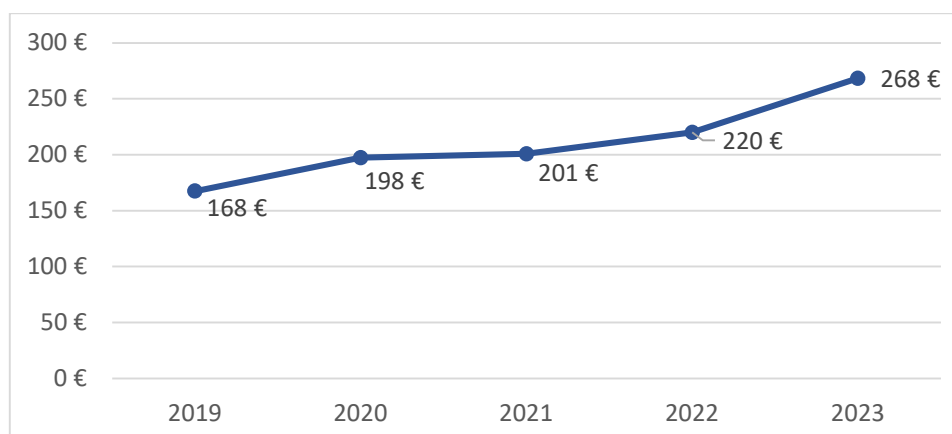


Source : Service instruction – CCSL – 2017/2023

En 2023, le prix médian au m² des terrains à bâtir est de **268 € sur la CCSL**.

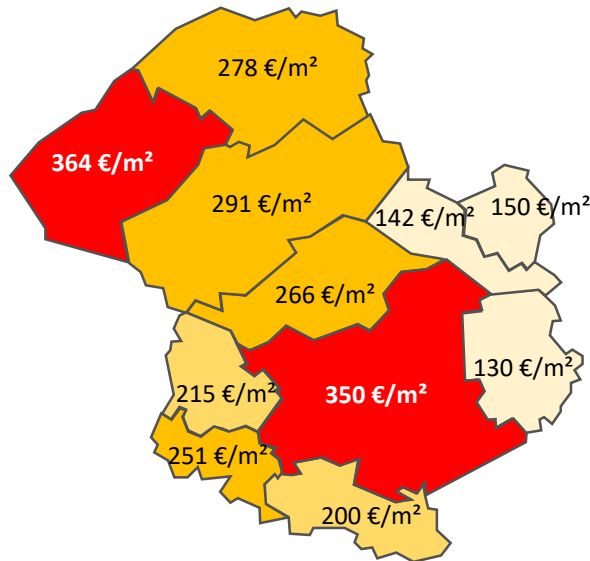
En 5 ans, ce prix a été multiplié par 1.6 sur le territoire passant de 168 €/m² en 2019 à 268 €/m² en 2023.

Prix médian au m² des terrains à bâtir sur la CCSL entre 2019 et 2023



Source : DVF – CCSL – 2019/2023

Prix médian au m² des terrains à bâtir par commune sur la CCSL en 2023



A l'échelle de la CCSL, les prix médians au m² des terrains à bâtir sont les plus élevés à Saint-Julien-de-Concelles (364 €/m²) et à Vallet (350 €/m²).

Suivent Le Loroux-Bottereau (291 €/m²), Divatte-sur-Loire (278 €/m²), Le Landreau (266 €/m²) et Le Pallet (251 €/m²).

A l'est du territoire, La Boissière-du-Doré, La Remaudière et La Regrippière ont les prix les plus bas : entre 130 €/m² et 150 €/m².

Source : DVF - CCSL - 2023
Entretiens avec les promoteurs / aménageurs - 2023

ZOOM sur le profil des acheteurs de terrains à construire

Définition :

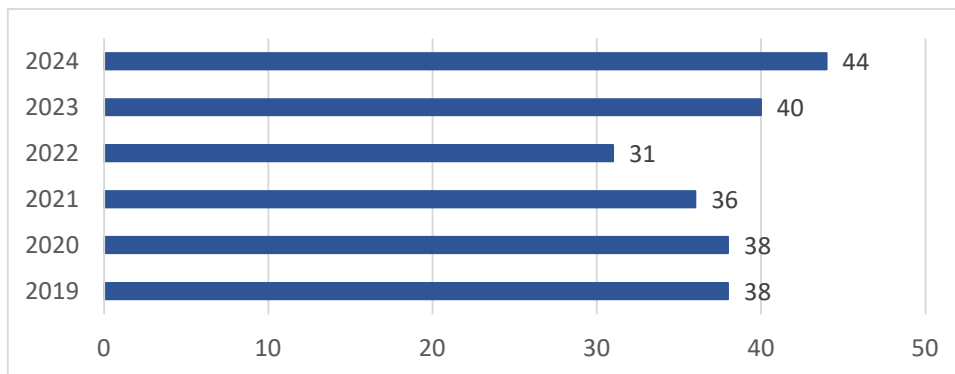
L'analyse du profil des acheteurs de terrains à construire a été réalisée sur 340 actes de logements autorisés entre 2019 et mai 2024.

Sur la CCSL, les acheteurs d'un terrain à bâtir ont un âge moyen de 44 ans en 2024.

Entre 2019 et 2024, l'âge moyen des acheteurs tend à augmenter fortement : + 6 ans entre 2019 et 2024. Cette donnée indique que les jeunes ménages ne peuvent pas ou peu accéder à la propriété sur le territoire.

Au regard de l'augmentation des coûts du foncier et de la construction, l'accession à la propriété est plus facile pour les accédants qui ont eu le temps de se constituer un capital financier conséquent.

Âge moyen des acheteurs d'un terrain à bâtir sur la CCSL entre 2019 et mai 2024



Source : Service instruction – CCSL – 2019/mai 2024

Sur la CCSL, entre 2019 et mai 2024, **79% des acheteurs (267) d'un terrain à bâtir proviennent de la Loire-Atlantique**, et plus précisément :

- **31%** des acheteurs habitaient **déjà sur la CCSL**,
- **26%** des acheteurs habitaient **sur Nantes Métropole**,
- **21%** des acheteurs habitaient **sur la Loire-Atlantique hors CCSL et hors Nantes Métropole**.

Localisation de la commune d'origine des acheteurs d'un terrain à bâtir sur la CCSL entre 2019 et mai 2024

| Localisation de la commune d'origine des acheteurs | Nombre | % |
|---|------------|-------------|
| CCSL | 106 | 31% |
| Nantes Métropole | 88 | 26% |
| Loire-Atlantique hors CCSL et hors Nantes Métropole | 72 | 21% |
| Maine-et-Loire | 34 | 10% |
| Vendée | 7 | 2% |
| Hors Pays de la Loire | 30 | 9% |
| Hors France | 2 | 1% |
| Total | 340 | 100% |

Source : service instructeur de la CCSL – 2019/mai 2024

Peu d'acheteurs proviennent du Maine-et-Loire et de la Vendée car ces territoires proposent des prix d'achats de terrain à bâtir inférieurs à ceux de la CCSL.

ZOOM sur les capacités d'acquisition des ménages non propriétaires

Définition :

Les capacités d'achat sont estimées pour des ménages non propriétaires et disposant d'un apport limité à 10% de la valeur du bien acquis.

Le tableau ci-dessous croise l'estimation des capacités d'acquisition des ménages non propriétaires avec les niveaux de prix constatés dans l'intercommunalité. Les biens adaptés et accessibles à une catégorie de ménages sont représentés sur un fond vert : par exemple, un appartement de 3 pièces est accessible à un couple avec enfant(s) disposant d'un niveau de revenu parmi les 25% les plus élevés (supérieur au 3ème quartile).

L'analyse du marché de l'accession montre une dissociation des prix et des capacités financières de nombreux ménages notamment pour une majorité de personnes seules et de familles monoparentales.

Sur le territoire, **les T2 et T3 sont davantage accessibles, mais peu nombreux dans le territoire (21% de l'offre)**.

Prix médian des biens immobiliers par type dans la CCSL

| | | T2 | | | T3 | | | T4 | | | T5 | |
|------------------------|--------------|--------------------|-----------------|------------------|--------------------|-----------------|------------------|--------------------|-----------------|------------------|-----------------|---------------------|
| | | Appartement ancien | maison ancienne | Appartement neuf | Appartement ancien | maison ancienne | Appartement neuf | Appartement ancien | maison ancienne | Appartement neuf | maison ancienne | maison constructeur |
| Ménages d'une personne | 1er quartile | X | X | X | X | X | X | | | | | |
| | Médiane | X | X | X | X | X | X | | | | | |
| | 3e quartile | - | X | X | X | X | X | | | | | |
| Couple sans enfant | 1er quartile | O | - | - | - | X | X | | | | | |
| | Médiane | O | O | O | O | - | - | | | | | |
| | 3e quartile | O | O | O | O | O | O | | | | | |
| Couple avec enfant(s) | 1er quartile | | | | O | O | - | - | - | X | X | X |
| | Médiane | | | | O | O | O | O | O | - | - | O |
| | 3e quartile | | | | O | O | O | O | O | O | O | O |
| Famille monoparentale | 1er quartile | | | | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | Médiane | | | | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | 3e quartile | | | | O | - | X | X | X | X | X | X |

Sources : pour les prix des biens immobiliers : prix médians biens anciens : DVSP ; prix médian appt neufs : OLOMA ; budget terrain + maison ciblée par les aménageurs pour vente de terrains à bâtir dans opération récentes au sein de la CCSL

Les ménages d'1 personne et les familles monoparentales n'ont pas les capacités financières pour acheter un appartement (ancien et neuf), une maison ancienne ou un appartement neuf. Seules les familles monoparentales de 3^{ème} quartile peuvent acheter un appartement ancien T3.

Pour les couples sans enfant, l'achat d'un logement dépend de leurs niveaux de ressources.

Les couples sans enfant de 1^{er} quartile peuvent seulement acheter un T2 en appartement ancien.

Les couples sans enfant aux revenus médians ont une palette d'achat plus large puisqu'ils peuvent acheter :

- un T2 en appartement ancien, maison ancienne et appartement neuf.
- un T3 en appartement ancien.

Les couples sans enfant de 3^{ème} quartile peuvent acheter un T2 et un T3 en appartement ancien, maison ancienne et appartement neuf.

Pour les couples avec enfants, leurs capacités d'achat sont plus élargies. Là aussi, on observe des disparités selon les revenus.

Les couples avec enfant de 3^{ème} quartile peuvent posséder des capacités financières suffisantes pour acheter tous types de logements sur le territoire. **C'est la seule catégorie qui peut accéder à la construction neuve.**

Les couples avec enfant aux revenus médians ont une palette d'achat relativement large puisqu'ils peuvent acheter :

- un T3 en appartement ancien, maison ancienne et appartement neuf.
- un T4 en appartement ancien, maison ancienne.

Les couples avec enfant de 1^{er} quartile peuvent seulement acheter un T3 en appartement ancien et maison ancienne.

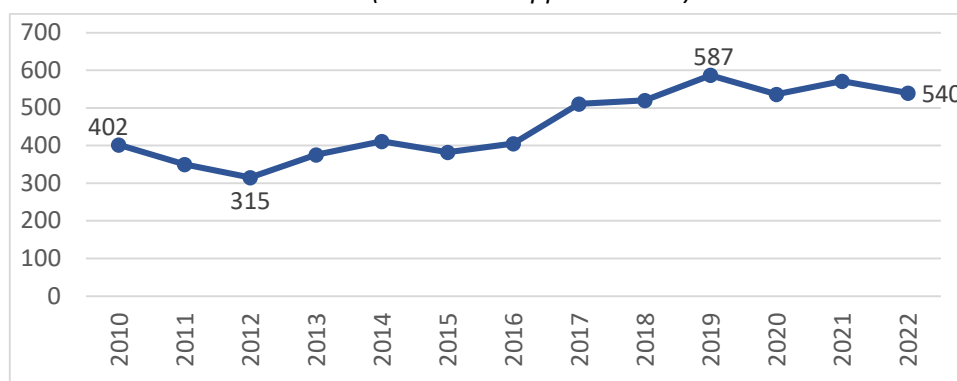
1.3.2. Un marché de l'accession pris d'assaut

Entre 2010 et 2022, la CCSL enregistre une moyenne de **454 transactions immobilières** par an (**maisons et appartements**). Durant cette période, le nombre de transactions a progressé de **+34%** montrant **l'activité positive de ce marché sur le territoire**.

La CCSL a un **bon niveau de transactions immobilières** puisque si on le compare à des EPCI en nombre d'habitants équivalents, ce niveau se situe au même niveau que Grand Lieu Communauté (386 transactions), Clisson Sèvre et Maine Agglo (503 transactions) et la Communauté de Communes Erdre et Gesvres (565 transactions).

94% des transactions **sont des transactions de maisons** (soit une moyenne par an de 540 transactions). Les ventes d'appartements restent minoritaires (6%).

Nombre de transactions immobilières (maisons et appartements) sur la CCSL entre 2010 et 2022



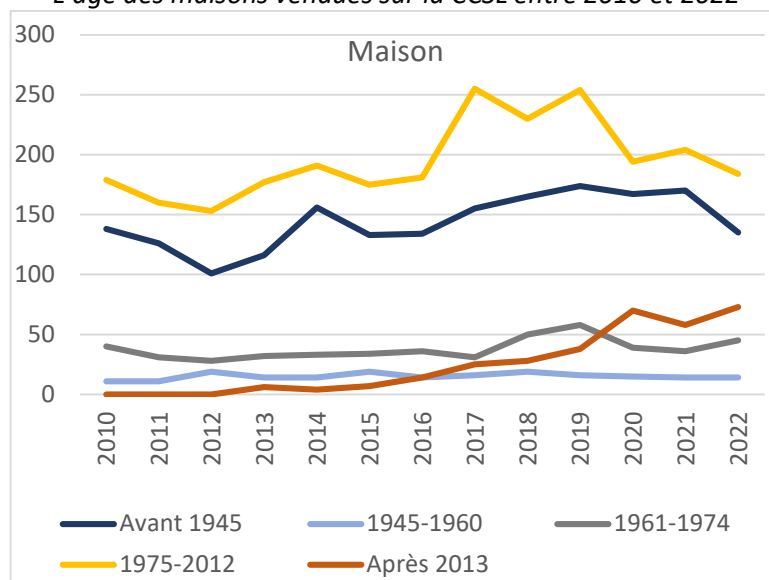
Source : Dataviz.cerema.fr/dynmark – 2010/2022

Sur la CCSL, entre 2010 et 2022, **les transactions des maisons** qui se sont vendues portent à **35% sur des maisons construites avant 1945** (soit 1 870 transactions) **et 47% construites entre 1975 et 2012** (soit 2 537 transactions).

Pour ces transactions, la 1^{ère} réglementation thermique date de 1974, et sera suivie par la RT 1988, la RT 2000 et la RT 2005.

Au regard des faibles critères d'isolation prescrits dans ces premières réglementations thermiques, le potentiel de travaux de rénovation énergétiques reste donc fort sur le territoire.

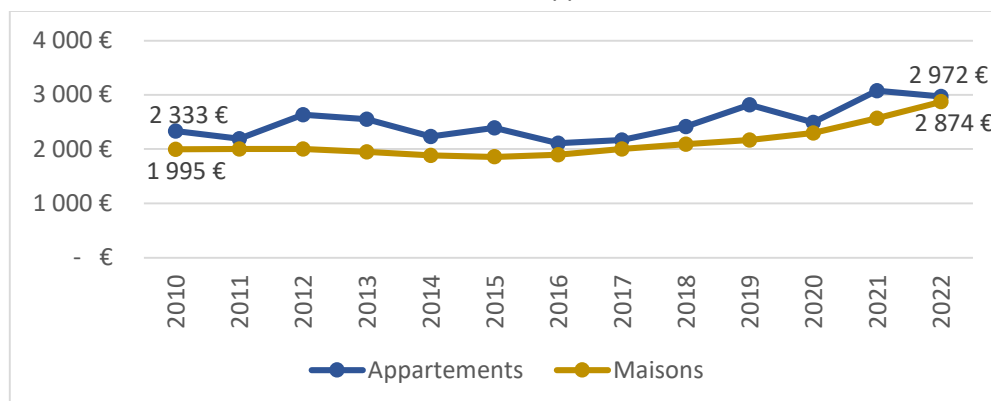
L'âge des maisons vendues sur la CCSL entre 2010 et 2022



Source : Dataviz.cerema.fr/dynmark – 2010/2022

Sur la CCSL, en 2022, le **prix de vente médian au m² d'une maison est de 2 874 €/m²**, avec une hausse de 44% par rapport au prix de 2010. Le **prix de vente médian au m² d'un appartement est de 2 972 €/m²**, avec une augmentation de 27% par rapport au prix de 2010.

Prix de vente médian au m² d'une maison et d'un appartement sur la CCSL entre 2010 et 2022



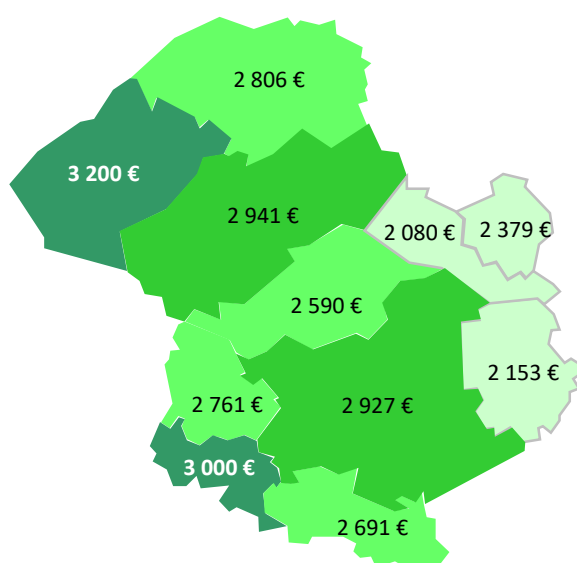
Source : Dataviz.cerema.fr/dynmark – 2010/2022

Comparaison du prix de vente médian au m² de maisons et d'appartements avec d'autres EPCI du Département en 2022

| | Maisons | Appartements |
|--|------------------------|------------------------|
| Grand Lieu Communauté | 2 870 €/m ² | 2 787 €/m ² |
| Clisson Sèvre et Maine Agglo | 2 828 €/m ² | 2 895 €/m ² |
| Communauté de Communes Erdre et Gesvres | 3 108 €/m ² | 3 222 €/m ² |
| Communauté de Communes du Pays d'Ancenis | 2 225 €/m ² | 2 373 €/m ² |

Source : Dataviz.cerema.fr/dynmark - 2022

Prix médian au m² d'une maison par commune sur la CCSL en 2023



Source : DVF - CCSL - 2023

Entretiens avec les promoteurs / aménageurs - 2023

A l'échelle de la CCSL, en 2023, les prix médians au m² des maisons sont les plus élevés à Saint-Julien-de-Concelles (3 200 €/m²) et au Pallet (3 000 €/m²).

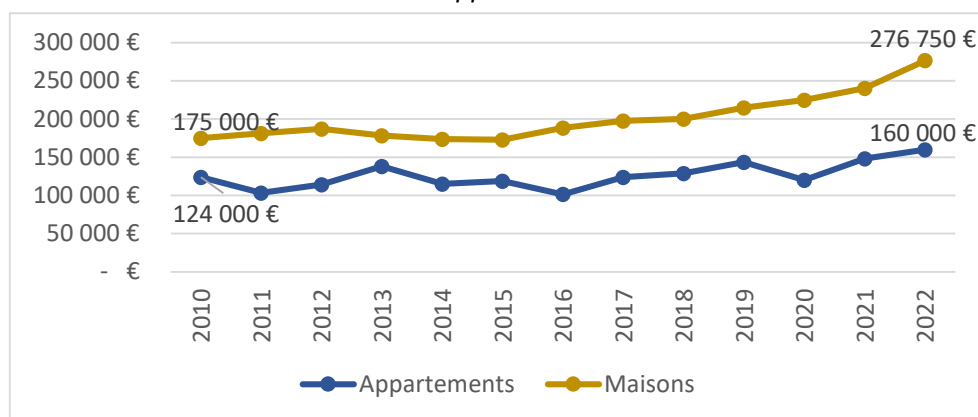
Suivent les communes du Loroux-Bottereau (2 941 €/m²) et de Vallet (2 927 €/m²).

A l'est du territoire, La Boissière-du-Doré, La Remaudière et La Regrippière ont les prix les plus bas : entre 2 080 €/m² et 2 379 €/m².

Sur la CCSL, en 2022, le prix médian d'une maison est de 276 750 €, avec une surface médiane de terrains de 669 m² et une surface habitable médiane de 96.3 m². Entre 2010 et 2022, le prix médian a augmenté de 58%.

Sur la CCSL, en 2022, le prix médian d'un appartement est de 160 000 €, avec une surface habitable médiane de 54 m². Entre 2010 et 2022, le prix médian a augmenté de 29%.

Prix médian d'une maison ou d'un appartement sur la CCSL entre 2010 et 2022



Source : Dataviz.cerema.fr/dynmark – 2010/2022

Comparaison de prix de vente médian de maisons et d'appartements avec d'autres EPCI du département en 2022

| | Maisons | Appartements |
|--|-----------|--------------|
| Grand Lieu Communauté | 280 150 € | 146 000 € |
| Clisson Sèvre et Maine Agglo | 264 000 € | 140 000 € |
| Communauté de Communes Erdre et Gesvres | 318 000 € | 165 000 € |
| Communauté de Communes du Pays d'Ancenis | 215 000 € | 146 000 € |

Source : Dataviz.cerema.fr/dynmark - 2022

1.3.3. Un parc locatif privé qui ne couvre pas la demande

Définition :

Les données de loyer du parc locatif privé sont issues de données d'annonces parues sur les plateformes de leboncoin et du Groupe SeLoger sur la période 2018-2022. Les résultats produits sont des loyers charges comprises pour des biens loués vides (non meublés).

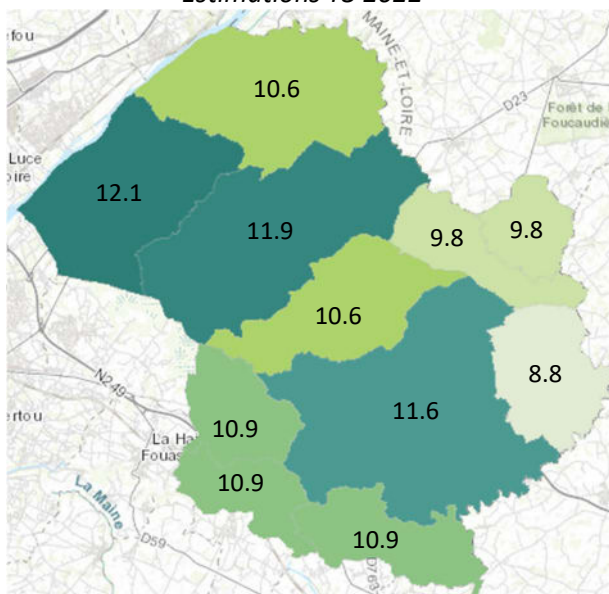
Sur la CCSL, le loyer moyen d'annonce au m² d'appartements est de 10,90 €/m².

Le loyer moyen d'annonce au m² de maisons est de 9.00 €/m².

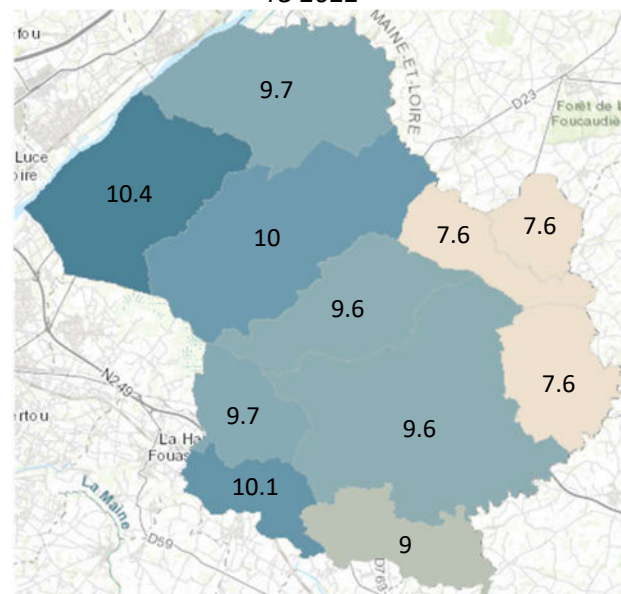
Sur la CCSL, les loyers d'appartements varient entre 8.8 €/m² à 12.1 €/m².

Sur la CCSL, les loyers de maisons varient entre 7.6 €/m² à 10.4 €/m².

Loyer d'annonce au m² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif - Estimations T3 2022



Loyer d'annonce au m² charges comprises pour une maison type du parc privé locatif - Estimations T3 2022



Source : Annonces parues sur les plateformes de leboncoin et du Groupe SeLoger sur la période 2018-2022

ZOOM sur le zonage « A, B, C »

Définition :

Le zonage A/B/C a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Robien ». Il a été révisé depuis en 2006, 2009, 2014, 2019 et 2024. Le critère de classement dans une des zones est la tension du marché immobilier local.

En matière de logement, la tension d'un marché immobilier local est définie par le niveau d'adéquation sur un territoire entre la demande de logements et l'offre de logements disponibles.

Une zone est dite « tendue » si l'offre de logements disponibles n'est pas suffisante pour couvrir la demande (en termes de volume et de prix). A contrario, une zone est « détendue » si l'offre de logements est suffisante pour couvrir les besoins en demande de logements.

Le zonage A/B/C caractérise la tension du marché du logement en découpant le territoire en 5 zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (zone C).

Ce zonage s'appuie sur des critères statistiques liés aux dynamiques territoriales (comme l'évolution démographique), à la tension des marchés locaux et aux niveaux des loyers et des prix de l'immobilier.

Suite au **communiqué de presse du 22 mars 2024**, le Gouvernement a annoncé aux communes son souhait de **reclasser les communes au titre du zonage « A, B, C »** avec pour objectif de **faciliter la production de logement abordable, en location ou en accession à la propriété**.

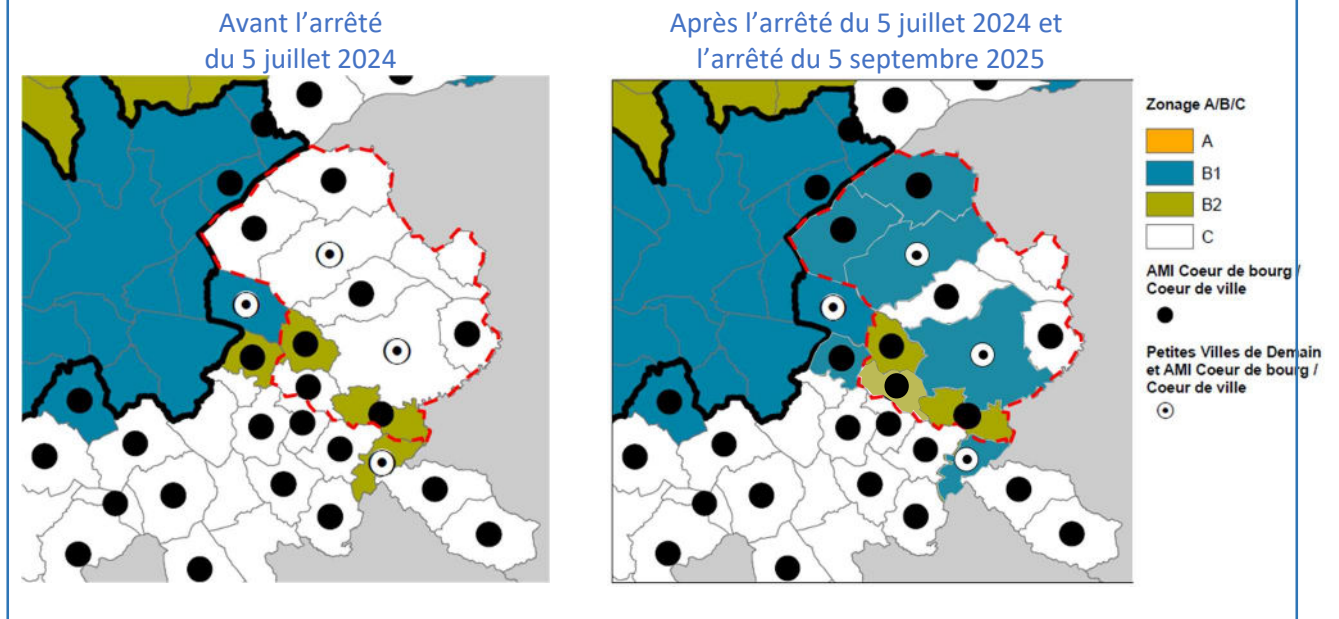
Le 7 mai 2024, la CCSL a déposé un dossier auprès des services de l'Etat afin de demande le **reclassement de ses 11 communes**.

Les Arrêtés du 5 juillet 2024 et du 5 septembre 2025 ont ainsi modifié le classement des communes de la CCSL.

Les communes Vallet, Saint-Julien-de-Concelles, Le Loroux-Bottereau et Divatte-sur-Loire sont passées du zonage C au zonage B1.

Les communes La Chapelle-Heulin, Le Pallet et Mouzillon sont restées en zonage B2.

Les communes Le Landreau, La Remaudière, La Boissière-du-Doré et La Regrippière sont restées classées en zonage C.



1.3.4. Un parc public sous forte tension

La CCSL n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) qui impose aux communes d'avoir 25 % de logements sociaux au sein de leur parc de résidences principales (ou 20% dans les territoires moins tendus).

Au 28/07/2024, la CCSL comptabilise :

- **1 450 logements locatifs publics**, soit 7% des résidences principales,
- **32 logements en accession sociale (PSLA)**.

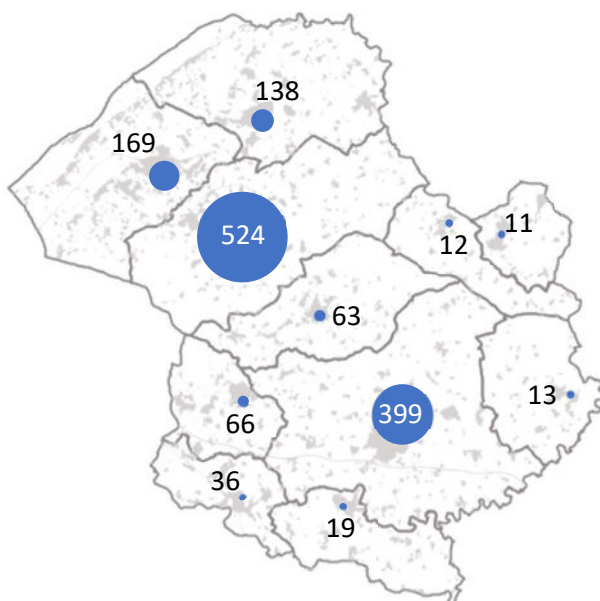
Sur la CCSL, **2 communes** rassemblent **64% des logements locatifs publics** :

- Le Loroux-Bottereau : 524 logements,
- Vallet : 399 logements.

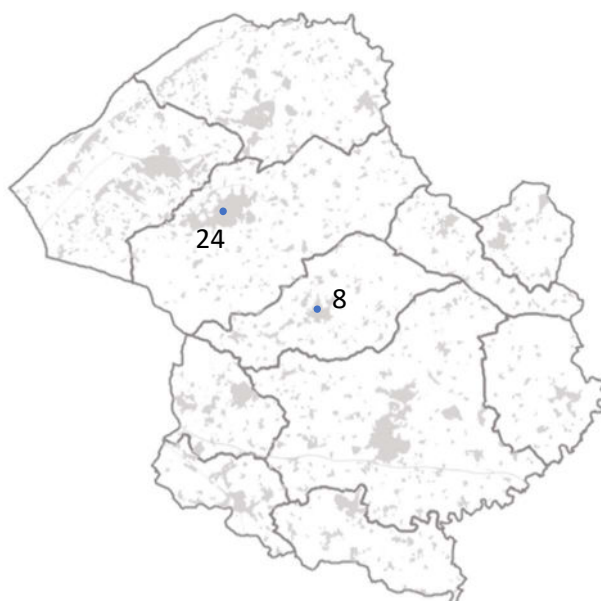
Les logements en **accession sociale (PSLA)** se localisent sur **2 communes** :

- Le Loroux-Bottereau : 24 logements,
- Le Landreau : 8 logements.

Nombre de logements locatifs publics par commune sur la CCSL au 28/07/2024



Nombre de logements en accession sociale par commune sur la CCSL au 28/07/2024

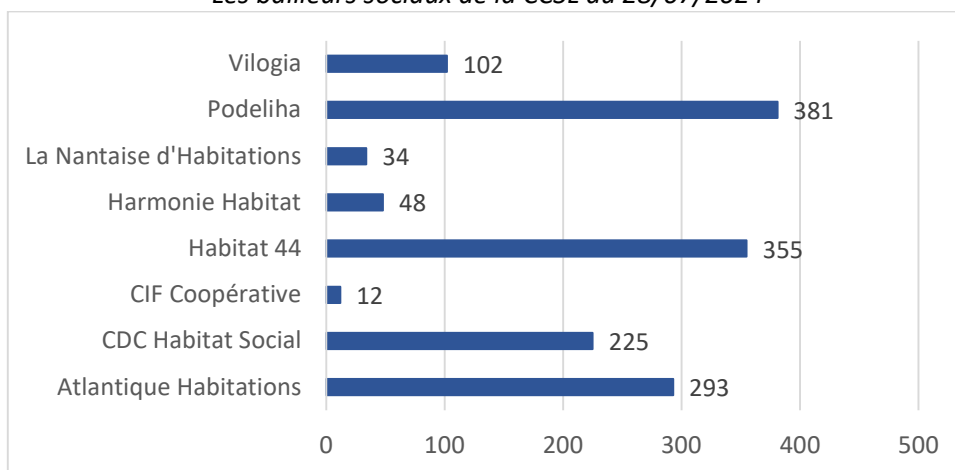


Source : RPLS 28/07/2024

La CCSL connaît une grande variété de bailleurs sociaux puisque **8 structures gèrent des logements locatifs publics** sur son territoire : Vilogia, Podeliha, La Nantaise d’Habitations, Harmonie Habitat, Habitat 44, CIF Coopérative, CDC Habitat Social, et Atlantique Habitations.

Toutefois, 4 bailleurs sociaux ont un parc de logements conséquent : **Podeliha** (381 logements), **Habitat 44** (355 logements), **CDC Habitat Social** (225 logements) et **Atlantiques Habitations** (293 logements).

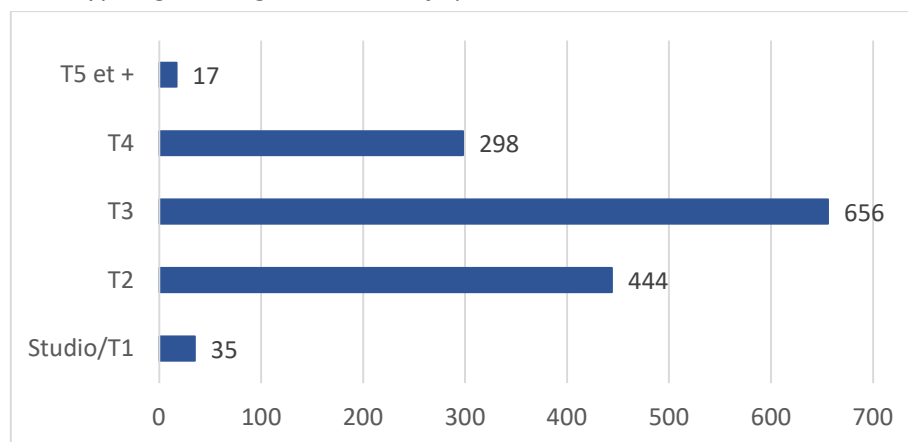
Les bailleurs sociaux de la CCSL au 28/07/2024



Source : RPLS 28/07/2024

Le parc de logements locatifs publics se compose d'une grande variété de taille de logements : **T3 (45%, soit 656 logements)**, **T2 (31%, soit 444 logements)** et **T4 (21%, soit 298 logements)**.

Typologie de logements locatifs publics sur la CCSL au 28/07/2024



Source : RPLS 28/07/2024

ZOOM sur les demandes et les attributions de logements locatifs publics

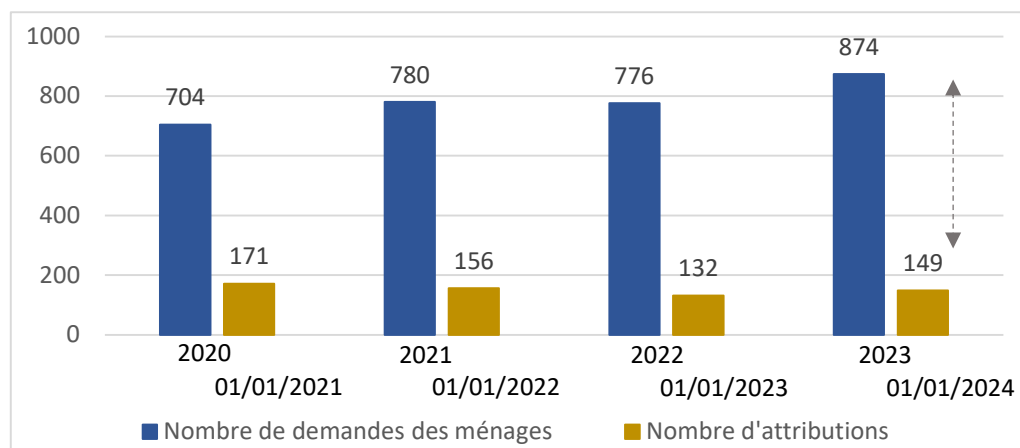
46% de la population de la CCSL dispose de revenus inférieurs au plafond de logements locatifs publics (PLAi et PLUS), pouvant ainsi bénéficier d'un logement locatif public.

La CCSL connaît **une forte pression sur son parc de logements locatifs publics.**

En 2023, la CCSL comptabilise **874 demandes** de logements locatifs publics pour **149 attributions** au 01/01/2024, soit **83% de demandes non satisfaites.**

Depuis 2020, la situation se dégrade puisque qu'entre 2020 et 2023, le nombre de demandes des ménages a progressé (704 en 2020 contre 874 en 2023) alors que sur la même période, le nombre d'attributions a diminué (171 au 01/01/2021 contre 149 au 01/01/2024).

Comparaison des demandes des ménages et des attributions en logements locatifs publics sur la CCSL entre 2020 et 2023



Source : RPLS – 2020/2023

Sur la CCSL, **le délai moyen d'attente** d'un logement locatif public s'élève à **21.9 mois**. A titre comparatif, le délai moyen d'attente sur le Département est de 25.8 mois.

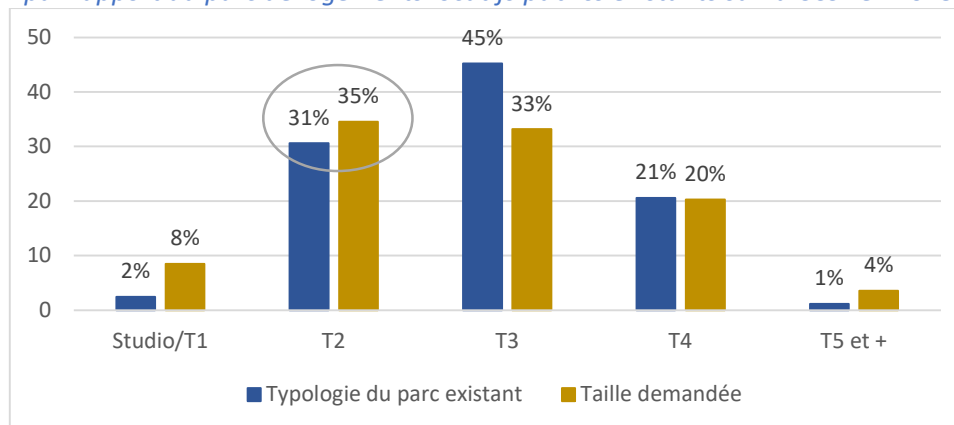
Cette situation de tension sur le parc locatif public s'explique par différents facteurs conjoncturels et structurels :

- Une forte augmentation du prix du foncier qui freine les bailleurs sociaux à lancer des opérations de logements.
- Une forte augmentation des coûts de constructions dans le bâtiment.
- Avec le ZAN, les opérations en renouvellement urbain sont plus coûteuses pour les bailleurs sociaux.
- Devant le durcissement du marché de l'habitat sur la CCSL, Les locataires restent plus longtemps dans leurs logements locatifs publics.

En comparant la taille des logements locatifs publics existants avec la taille de logements demandée par les ménages, on observe **une forte de demande sur les T2 (35%) et les T3 (33%)**, puis dans une moindre mesure les T4 (20%).

La demande de T2 (35%) est supérieure à la capacité du parc existant (31%). Sur ce point, la CCSL semble manquer de cette typologie.

Comparaison des tailles de logements locatifs publics demandées par rapport au parc de logements locatifs publics existants sur la CCSL en 2023



Source : RPLS 2023

ZOOM sur les demandes et les attributions de logements publics inscrites au contingent préfectoral des publics prioritaires

Définition :

La définition des publics prioritaires est basée sur la reconnaissance de l'accès prioritaire de certains publics au logement social. Pour cela, deux sources de priorité sont possibles :

- une source née d'une procédure : la reconnaissance par la commission de médiation du caractère prioritaire et urgent de son logement (art. L.441-2-3 du CCH), c'est-à-dire la reconnaissance DALO ;
- une source née de la situation dans laquelle le ménage se trouve : la réponse à des critères de priorité pour l'attribution d'un logement définis à l'article L.441-1 du CCH (cf. annexe 1). Il convient de souligner que la loi Égalité et Citoyenneté a modifié la liste nationale définie dans le CCH afin que les critères de priorité se rapprochent des critères d'éligibilité à la reconnaissance DALO. La reconnaissance DALO donne une priorité absolue à l'accès au logement social (obligation de résultat). Il n'y a ensuite pas de hiérarchie nationale entre les différents critères de priorité.

Selon l'article L 441-1 du CCH, les logements sociaux sont attribués prioritairement aux :

- Personnes bénéficiant d'une décision favorable DALO (droit au logement opposable) ;
- Personnes en situation de handicap ou ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;
- Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires ;
- Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévue à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;
- Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme ;
- Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Au 1^{er} janvier 2025, **249 demandes** pour lesquelles la CCSL était le choix n°1 du demandeur relevaient **d'une inscription en qualité de public prioritaire ce qui représente 29% des demandes du territoire.**

74 demandes prioritaires ont été satisfaites en 2024, représentant 49% des attributions de l'année, ce qui positionne la CCSL légèrement en deçà de la moyenne départemental (53%), mais au-delà de la fourchette réglementaire de 42.5% à 47.5% d'attributions à réaliser au profit des publics prioritaires.

ZOOM sur le zonage « PDL1, PDL2, PDL3 »

Définition :

Dans le cadre de la programmation de la production du logement locatif social, la Région Pays de la Loire a créé en 2013 le zonage PDL pour une période de 3 ans.

Ce zonage prend en compte les spécificités locales au regard de la tension et des priorités de développement de l'offre locative sociale. Il impacte la programmation territoriale en volume de logements locatifs sociaux à produire et détermine les territoires éligibles à des primes données pour les surcoûts de construction. Les communes de la Région sont classées en 3 zones, de la plus tendue et prioritaire (PDL1) à la moins tendue et prioritaire (PDL3).

Le 4^{ème} millésime de ce zonage arrivant à échéance le 31 décembre 2024, une concertation a été mise en place, dès avril 2024. Et, par courrier du 9 juillet 2024, le Préfet de Région a lancé une consultation écrite auprès des acteurs du logement social des Pays de la Loire afin de recueillir leurs propositions sur la révision du zonage PDL.

Devant les difficultés de productions de logements en accession et en location, la CCSL a décidé d'échanger avec ses partenaires institutionnels afin de mieux connaître la situation actuelle du marché de l'habitat départementale et locale, et d'identifier des solutions politiques et techniques.

Ainsi, la CCSL a rencontré l'USH Pays de la Loire le 13 septembre 2024 et la FPI Pays de la Loire le 20 septembre 2024. Lors de ces 2 rencontres, il a été précisé que la programmation actuelle « 2022/2024 » se terminait le 31 décembre 2024 pour une reconduction d'une durée de 3 ans sur la période 2025/2027.

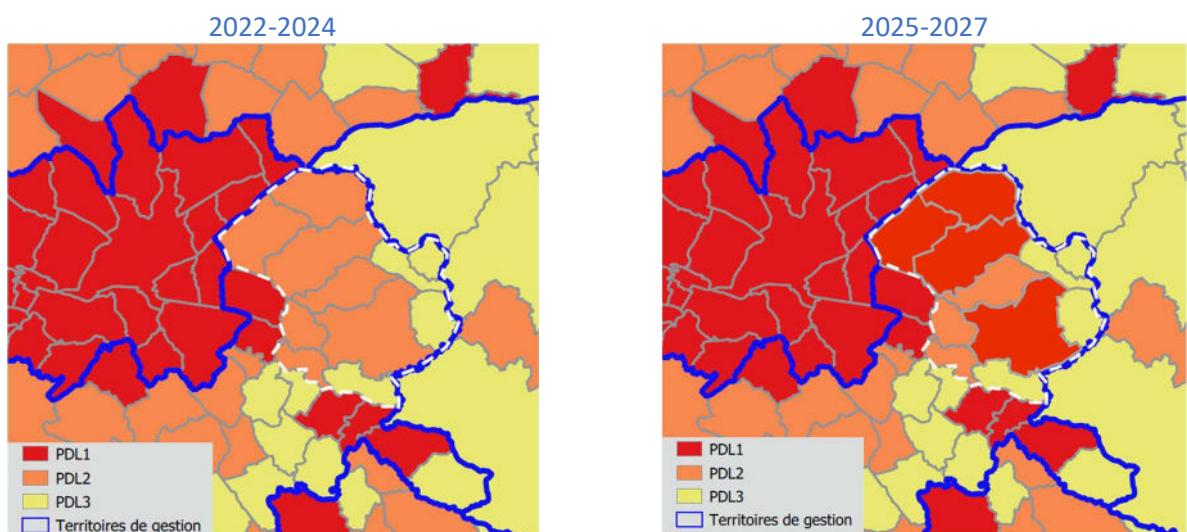
Le 26 septembre 2024, la CCSL a déposé un dossier auprès des services de l'Etat afin **d'accéder à minima au zonage « PDL 2 » pour toutes ses communes.**

En octobre 2024, le nouveau zonage a été validé par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CR2H) et le comité de l'administration régionale (CAR).

Les communes de Vallet, de Saint-Julien-de-Concelles, du Loroux-Bottereau et de Divatte-sur-Loire sont passées du zonage PDL2 au zonage PDL1.

Les communes de La Chapelle-Heulin, du Landreau, du Pallet et de Mouzillon sont restées en zonage PDL2.

Les communes de Mouzillon, de La Remaudière, de La Boissière-du-Doré et de La Regrippière sont restées classées en zonage PDL3.



1.3.5. Un marché de la rénovation actif

Il est difficile de quantifier le marché de la rénovation d'un parc de logements d'un territoire puisque les travaux ne sont pas recensés dans leurs globalités. Toutefois, certains indicateurs montrent que **le marché de la rénovation de la CCSL est actif**.

➤ **Bilan du Programme d'Intérêt Général (PIG) 2019-2024 pour le maintien à domicile des personnes âgées et la lutte contre la précarité énergétique (du 10/10/2019 au 31/12/2024)**

La CCSL a mise en place un **Programme d'Intérêt Général (PIG) 2019-2024 avec deux cibles prioritaires** :

- la lutte contre la précarité énergétique,
- le maintien à domicile des personnes âgées.

| | Objectifs de dossiers | Dossiers déposés | Taux de réussite |
|--------------------------------|-----------------------|------------------|------------------|
| Rénovation énergétique | 219 | 127 | 58% |
| Adaptation du logement | 174 | 163 | 94% |
| Propriétaires bailleurs | 5 | 0 | 0% |
| TOTAL | 398 | 290 | 73% |

Source : SOLIHA - 2024

➤ **Bilan l'Espace Habitat Energie - PTRE (du 01/01/2022 au 31/12/2024)**

En 2021, la CCSL a décidé d'installer **une plateforme territoriale de rénovation énergétique (PTRE)** suite au lancement du programme SARE (Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique) et de l'appel à projet « PTRE régionale » de la Région Pays de la Loire.

Afin d'améliorer la compréhension vers ses habitants, la CCSL a créé **l'Espace Habitat et Energie** sur son territoire réunissant :

- Les conseils sur la construction d'un logement vers le service instructeur de la CCSL,
- Les conseils sur la rénovation d'un logement en unissant la PTRE et le PIG,
- Les conseils juridiques, financiers et fiscaux d'un logement vers l'Agence Départementale pour le Logement (ADIL).

Le bilan de l'Espace Habitat Energie est le suivant :

- **1 699 prises de contacts** (effectuées par téléphone ou par mails),
- **337 rendez-vous en permanences**,
- **9 diagnostics conseillés**,
- **5 diagnostics financés par la CCSL**,
- **87 ménages accompagnés dans la réalisation de leurs travaux** (conseils, montage de dossiers, vérification des devis, réception des subventions, pas de suivi de chantiers).

➤ **Bilan de MaPrimeRénov'**

Depuis 2020, l'Etat a mis en place le système de subventions « **MaPrimeRénov'** » à destination des particuliers qui entreprennent des travaux de rénovation énergétique dans leur résidence principale.

Depuis 2020, la CCSL comptabilise **2 060 primes**.

Nombre de logements ayant bénéficié d'une aide MaPrimeRénov'

| | Dossiers |
|--------------|--------------|
| 2020 | 150 |
| 2021 | 756 |
| 2022 | 626 |
| 2023 | 528 |
| Total | 2 060 |

Source : ANAH, DREAL Pays de la Loire

SYNTHÈSE de la construction et du marché immobilier

354 logements autorisés en moyenne par an
Pour une surface moyenne de 96 m²

79% des logements autorisés correspondent
à de la **construction individuelle**

4 communes concentrent la construction :
Saint-Julien-de-Concelles, Divatte-sur-Loire, Vallet et Le Loroux-Bottereau

En 2023, le prix médian au m² des terrains à bâtir est de **268 €**
En 5 ans, ce prix a été **multiplié par 1.6.**

En 2024, les acheteurs d'un terrain à bâtir ont un âge moyen de **44 ans**

31% des acheteurs d'un terrain habitaient **déjà sur la CCSL**
26% des acheteurs habitaient **sur Nantes Métropole**
21% habitaient **dans le 44** (hors CCSL + Nantes Métropole)

454 transactions immobilières en moyenne par an
(maisons + appartements)

Une activité en hausse avec + 34% entre 2010 et 2022

94% des transactions sont des **transactions de maisons**

Le prix médian d'une maison : 276 750 € en 2022 (2 874 €/m²)
Une surface médiane de terrains de **669 m²**
Une surface habitable médiane de **91 m²**

Le prix médian d'un appart. est de 160 000 € en 2022 (2 972 €/m²)
Une surface habitable médiane de **65 m²**

Le loyer privé moyen au m² d'appartements est de **10,90 €/m²**
Le loyer privé moyen au m² de maisons est de **9.00 €/m²**

1 450 logts locatifs publics (7% des résidences principales) en 2023
32 logements en accession sociale (PSLA)

Une grande variété de taille de logements locatifs publics :
T3 (45%), T2 (31%) et T4 (21%)

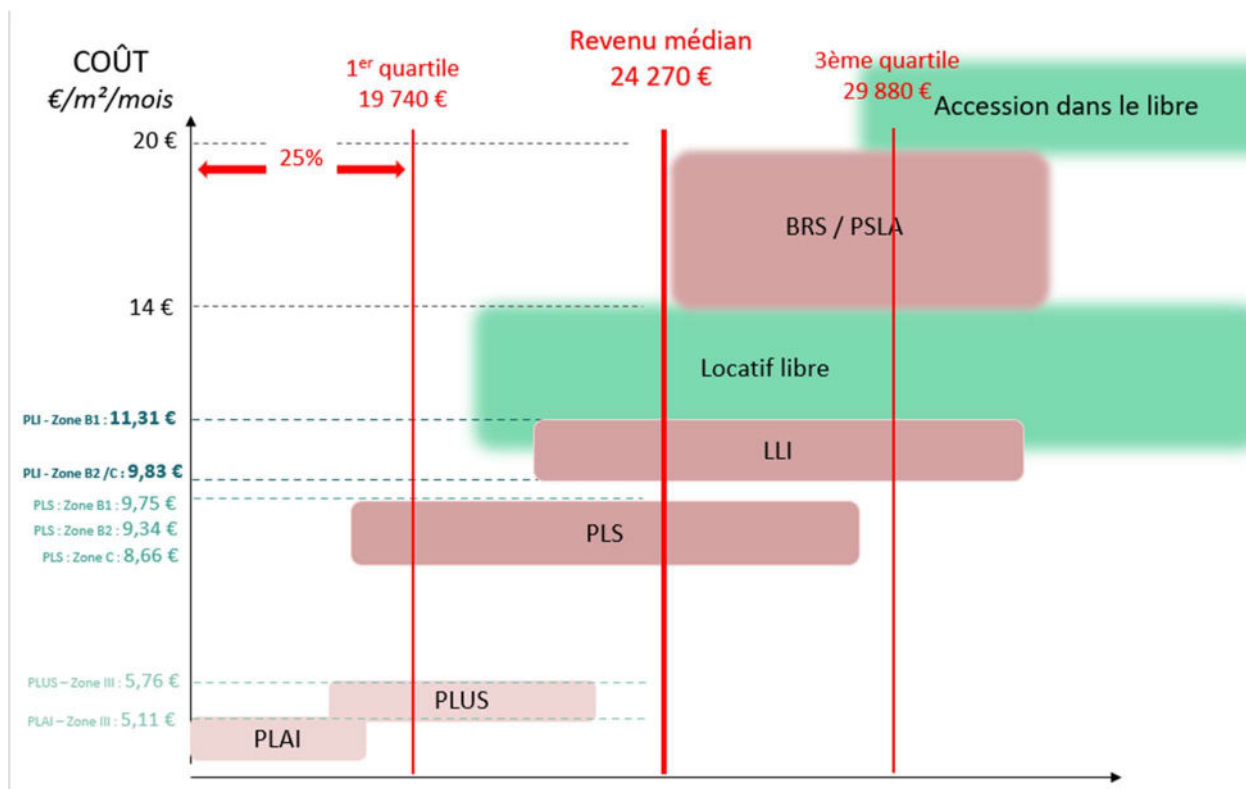
874 demandes de logements locatifs publics en 2023
pour **149 attributions** au 01/01/2024, soit **83% de demandes non satisfaites**

Une forte de demande sur les T2 (35%) et T3 (33%)

46% de la population de la CCSL **dispose de revenus inférieurs au plafond de logements locatifs publics** (PLAi et PLUS)

Le diagramme ci-dessous a pour objectif de croiser plusieurs indicateurs :

- de situer les différents types de produits de logements du marché local de l'habitat de la CCSL : de l'accèsion au locatif et du social au privé.
- d'indiquer les revenus des ménages de la CCSL.
- d'indiquer les coûts en €/m²/mois des différents types de produits de logements.



Source : INSEE, AURAN / 2024

La construction et le marché de l'immobilier de la CCSL dispose des caractéristiques suivantes :

- Une **offre locative sociale (PLAi/PLUS)** accessible à une majorité des ménages mais répondant plus particulièrement à ceux aux **revenus les plus modestes**, ne leur permettent pas de se loger dans un logement au prix de marché (location ou accession) ni dans un logement « abordable » (PLS, PSLA, BRS)
- Une offre en **locatif intermédiaire (PLS)** au prix désormais concurrentiel avec le **locatif privé libre et qui pourrait permettre de pallier le manque de locatif privé libre**, notamment pour des ménages ayant besoin d'une solution rapide de logement dans le territoire et / ou n'ayant pas les capacités d'achat au prix de marché
- Une offre en **accession abordable** correspondant aux capacités d'une **diversité de ménages n'ayant pas les moyens d'accéder au prix du marché**

La construction et le marché de l'immobilier posent deux problématiques à la CCSL :

- **Comment produire des logements abordables ?**
- **Comment loger les salariés du territoire ?**

1.4. La demande et l'offre des logements spécifiques

1.4.1. Les logements à destination des jeunes

En 2021, les 15/29 ans représentent plus de 7 815 personnes sur le territoire de Sèvre et Loire. Ils représentent **15,8 % de la population totale**. En 2010, leur part était de **16.1%**. Elle est donc en baisse sur le territoire : **-11% entre 2010 et 2021**.

Ce sont les communes de La Remaudière et du Landreau qui enregistrent les taux les plus importants avec respectivement 39.5% et 38.5% de moins de 30 ans.

D'une manière générale, du fait d'un accès difficile pour les primo-accédants, les jeunes ont tendances à quitter le territoire. D'autre part, on constate de nombreux départs vers Nantes Métropole pour les études.

Malgré cette situation, la CCSL comptabilise **2 résidences Habitat Jeunes (40 logements)**, gérées par l'association ADELIS :

- La résidence « Chais de Luxembourg, 13 route de Loire à Vallet ».
- La résidence « Cœur de bourg », 7 rue de Basse Rivière à Saint-Julien-de-Concelles.



La résidence « Chais de Luxembourg,
13 route de Loire à Vallet »



La résidence « Cœur de bourg »,
7 rue de Basse Rivière à Saint-Julien-de-Concelles

Créées en 2018, ces 2 résidences sont des résidences sociales qui accueillent spécifiquement des jeunes de 16 à 30 ans en activité ou en voie d'insertion sociale et professionnelle (apprentissage, formation, stage, ...).

Pour rappel, une résidence Habitat Jeunes est un ESSMS (Etablissement et Services Sociaux et Médico-Sociaux) ayant pour objet l'accès à l'autonomie et au logement indépendant des jeunes logés grâce à une équipe dédiée et qualifiée. D'autre part, une résidence Habitat Jeunes dispose d'un conventionnement avec la CAF pour la mise en œuvre d'un projet socio-éducatif répondant à des critères définis par la CNAF (branche famille).

Les conditions d'accès aux 2 résidences Habitat Jeunes sont :

- Être âgé de 16 à 30 ans,
- Vivre seul(e) ou en couple (sans enfant),
- Avoir une situation administrative permettant de prétendre aux aides de droit commune,
- Justifier d'une activité et de ressources (emploi, formation) permettant de payer son loyer tout en ayant un reste à vivre décent.

Les contrats des logements des 2 résidences sont :

- Une durée de séjour de 1 à 24 mois maximum, non renouvelable,
- Un préavis de départ de 1 mois pouvant être réduit à 8 jours,
- Un loyer toutes charges comprises.

La résidence « Chais de Luxembourg » comprend 20 logements (15 T1 de 20 à 30 m², 5 T1 bis de 30 à 35 m²). La résidence « Cœur de bourg » comprend 20 logements (15 T1 de 20 à 30 m², 5 T1 bis de 30 à 35 m²).

Le montant des loyers se décompose de la manière suivante :

| | T1 | T1 bis |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Redevance 2024 | 467.80 € | 513.83 € |
| Participation culturelle | 4.00 € | 4.00 € |
| Laverie | 14.00 € | 14.00 € |
| Prestation mobilier | 20.00 € | 20.00 € |
| Total | 505.80 € | 551.83 € |

Source : ADELIS, 2024

L'association ADELIS indique que la résidence à Vallet fonctionne bien. Elle est complète. Elle est très sollicitée par les jeunes du territoire. Les jeunes travaillent à Cholet, à Nantes. La résidence à Saint-Julien-de-Concelles n'est pas toujours complète. Elle rencontre plus de difficultés avec ses jeunes qui ont un profil plus fragile économiquement et socialement. Il y a plus de jeunes avec des problèmes de comportements.

Sur l'habitat jeune sur la CCSL, l'association ADELIS identifie les enjeux suivants :

- Le problème de mobilité pour les jeunes,
- Un déficit de logements locatifs (publics ou privés) à destination des jeunes,
- Un déficit de logements d'urgences (CRHS) ou des logements accompagnés pour certains jeunes avant de pouvoir rentrer dans les résidences Habitat Jeunes d'ADELIS,
- Une fragilité de plus en plus croissante de la santé mentale de certains jeunes. ADELIS constate une dégradation psychique des jeunes devant les problèmes de la société actuelle.

1.4.2. Les logements à destination des seniors

Définition :

Un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) est un établissement médicalisé (anciennement maisons de retraite) où sont hébergées des personnes, généralement âgées d'au moins 60 ans, et ayant besoin de soins et d'aide au quotidien.

Les logements « sénior » avec services (parc privé) et domiciles-services (parc locatif social) sont des appartements assurant une présence journalière et des espaces et services collectifs payants (animation, restauration, etc.). Les villages retraite sont des logements qui proposent des services dédiés aux sénior(es).

Les logements « senior » sans services sont des appartements ou des maisons individuelles situés dans le parc locatif social. Ces logements sont adaptés au vieillissement et généralement situés près des services et des commerces.

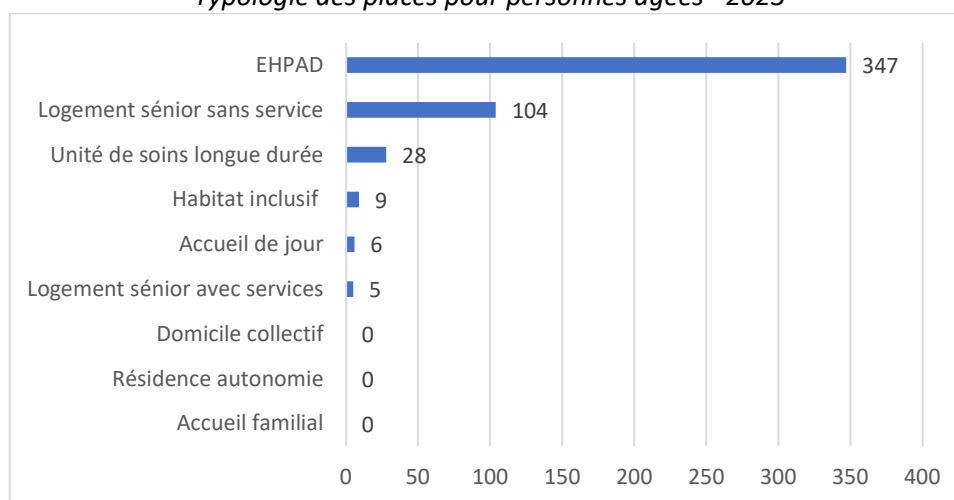
En 2021, la CCSL compte **10 175 personnes de plus de 60 ans** sur le territoire, soit **21% de la population**. Entre 2010 et 2021, sur Sèvre et Loire, le nombre de seniors a augmenté de **+19% pour la tranche 60-74 ans et de +7% pour les plus de 75 ans**. C'est un enjeu fort du territoire.

Ce sont les communes de Saint-Julien-de-Concelles, Divatte-sur-Loire et Vallet qui enregistrent les taux les plus importants avec respectivement 25%, 25,5% et 22.9% de plus de 60 ans.

Au 31/12/2023, la CCSL comptabilise **499 places destinées aux personnes âgées**, réparties de la manière suivante :

- 347 places en EHPAD,
- 104 logements sénior sans service,
- 28 unités de soins de longue durée,
- 9 logements en habitat inclusif,
- 6 accueils de jour,
- 5 logements sénior avec services.

Typologie des places pour personnes âgées - 2023



Source : Logement d'abord, Observatoire – Département Loire-Atlantique 2023

Dans le cadre de l'élaboration du PLH, un entretien a été mené auprès du CLIC de la CCSL. Ces missions sont :

- Informer sur les droits, les prestations et les services ainsi que les démarches à effectuer,
- Évaluer les besoins et apporter une réponse adaptée à chaque situation : Aide à domicile, Portage de repas, Soins à domicile, Adaptation du logement, téléassistance..., Solutions d'hébergement en établissements, Aides financières,
- Coordonner les actions des professionnels et en assurer le suivi,
- Proposer des actions de prévention : conférences, ateliers.

Sur le terrain, **et plus particulièrement sur les désordres liés au logement**, le CLIC constate les blocages suivants (par ordre de priorité) :

1. Des logements moyennement confortables,
2. Des logements mal adaptés aux handicaps de la personne qui vit dans le logement,
3. Des problèmes de rangement dans le logement,
4. Des logements avec un chauffage mal adaptés ou déficient,
5. Des logements très dégradés.

Le CLIC relève également une forte demande de personnes âgées qui veulent vendre leurs maisons hors centre-bourgs pour acheter ou louer un logement en centre-bourg, à proximité des commerces et des services.

Sur **les besoins exprimés par des personnes de plus de 60 ans** en termes de logements, le CLIC indique (par ordre de priorité) :

1. L'achat d'une maison,
2. La recherche de location privée ou publique,
3. La recherche de logements entre leurs maisons et les résidences EHPAD.

Comme pistes d'actions, le CLIC exprime (par ordre de priorité) :

1. Pour les personnes de + 60 ans, un **besoin de résidences « Autonomie » avec des loyers entre 500 €/mois et 800 €/mois** (aides comprises),
2. **Des besoins de logements adaptés pour les personnes à mobilité réduite** (location),
3. **Des besoins de logements intermédiaires entre la maison et les résidences EHPAD.**

1.4.3. Les logements à destination des personnes handicapées ou à mobilité réduite

La CCSL comptabilise **5 établissements (soit un total de 144 logements)** proposant des logements à destination **des personnes handicapées déficientes intellectuelles, avec ou sans troubles physiques et / ou psychiques associés.**

| Structures | Communes | Nombre d'hébergements |
|--|-------------------|-----------------------|
| Foyer d'accueil et d'hébergement Centre multi-accueil | Vallet | 19 studios |
| IMS Les Dorices | Vallet | 48 chambres |
| Maison d'Accueil Spécialisée de l'hôpital SÈVRE ET LOIRE | Loroux Bottereau | 50 chambres |
| Foyer de Vie | Loroux-Bottereau | 19 chambres |
| FAM Passerelle | Divatte Sur Loire | 8 chambres |
| TOTAL | | 144 logements |

Source : www.trajectoire.sante-ra.fr/Trajectoire/

Foyer d'accueil et d'hébergement Centre multi-accueil Vallet



Le Foyer d'accueil et d'hébergement accueille des personnes adultes handicapées déficientes intellectuelles, avec ou sans troubles physiques et / ou psychiques associés.

Il est composé de **19 logements locatifs de type studio** (20 m² en moyenne) qui sont tous équipés individuellement d'une salle de bain personnelle.

Le foyer dispose de salles à manger collectives et d'espaces d'accueil, d'accompagnement, d'animation, d'encadrement, de restauration et de socialisation auprès des résidents. Les personnes peuvent être accueillies en hébergement permanent ou bien en accueil temporaire afin de :

- Découvrir la vie en FAH,
- Evaluer les capacités de la personne dans le cadre d'un futur projet d'accueil,
- Favoriser la réflexion de la personne par rapport à son projet de vie,
- Permettre un accueil de dépannage ou d'urgence pour la personne.

IMS Les Dorices

Vallet



L'institut médico-éducatif Les Dorices, fait partie de l'association de l'Adapei 44. Il accueille et accompagne des enfants présentant tous une déficience intellectuelle d'importance inégale légère, moyenne, profonde, avec ou non des troubles associés (troubles du spectre autistique, trouble du comportement et troubles neuro-développementaux, ...).

L'établissement se compose de **62 places en accueil externat (la journée), de 36 places en hébergement de semaine et de 12 places en accueil temporaire.**

Maison d'Accueil Spécialisée de l'hôpital SÈVRE ET LOIRE

Loroux Bottereau



La Maison d'Accueil Spécialisée (M.A.S.) est un établissement médico-social qui accueille des personnes adultes polyhandicapées. Leur état doit nécessiter le recours à une tierce personne pour les actes de la vie courante, une surveillance médicale et des soins constants.

Située au cœur de la commune, la Maison d'Accueil Spécialisée du Loroux-Bottereau est ouverte sur le site actuel depuis septembre 2007 et accueille **50 résidents** (places d'hébergement permanent, hébergement temporaire, accueil de jour).

Foyer de Vie Loroux Bottereau



Le foyer de vie de « Loroux-Bottereau » accueille des adultes en situation de handicap sur décision de la Maison départementale de la Personne handicapée notifiant un accueil en Foyer de vie. Le foyer accompagne **34 personnes dont 19 en hébergement**.

Foyer de Vie La Passerelle Divatte Sur Loire

L'établissement d'accueil non médicalisé (EANM) pour personnes handicapées, ou anciennement appelé Foyer de vie ou occupationnel, accueille des adultes handicapés ayant une certaine autonomie pour leur proposer des animations et activités en fonction de leur handicap. L'EANM peut proposer un accueil temporaire, de jour ou en internat (**8 chambres**).

1.4.4. Les aires d'accueil des gens du voyage

La CCSL dispose **de deux aires permanentes d'accueil des gens du voyage** :

- Une aire permanente d'accueil de 8 emplacements et **16 places caravanes sur la commune du Loroux-Bottereau**,
- Une aire permanente d'accueil de de 15 emplacements et **30 places caravanes sur la commune de Vallet**.

La CCSL dispose **d'une aire de moyens passages pour 60 à 80 résidences mobiles à Saint-Julien-de-Concelles**.

Leur gestion est intercommunale depuis le 1^{er} janvier 2017. Ces aires sont inscrites au SDAGV (Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage).

La commune de Divatte-sur-Loire est un territoire qui apparaît dans le SDAGV pour les grands rassemblements. Les gens du voyage s'installent chaque année courant août. On y recense **environ 150 à 200 caravanes pour deux ou trois semaines**.

La sédentarisation des gens du voyage est un phénomène observé sur l'ensemble du département. Elle s'explique par différents facteurs : scolarisation des enfants, mutation des activités économiques, rapprochement familial, manque de place sur les aires d'accueil existantes...

Cette modification des modes de vie se traduit par différents comportements créant des situations de tensions : augmentation de la durée moyenne d'occupation sur les aires d'accueil entraînant une saturation des aires, augmentation des stationnements illicites dans les communes, achat de terrains agricoles en zones non constructibles et/ou occupation de terrains ne disposant pas d'équipements nécessaires à la garantie de la salubrité publique (eau, électricité, ...).

1.4.5. Les logements à destination des personnes en très forte précarité ou en situation d'urgence

La CCSL comptabilise 64 places Allocation Logement Temporaires (ALT) permettant de loger à titre temporaire des personnes défavorisées.

Également, la CCSL travaille avec l'association Saint-Benoît Labre qui a développé **une résidence sociale « la Résidence Dorelle » qui se compose de 18 logements** (13 T1 et 5 T2) rue Pierre Sécher au Loroux-Bottereau.

Cette résidence sociale accueille des personnes ayant vécues des périodes de vie faites d'errance et connaissant des conséquences telles que le vieillissement prématuré de leur état de santé.

Des actions individuelles et collectives sont développées afin de :

- Favoriser le maintien ou le développement de l'autonomie, des capacités de chacun en matière d'entretien du logement, de préparation des repas, de gestion du budget et du traitement médical, et de leur capacité à effectuer des démarches à l'extérieur par eux-mêmes.
- Lutter contre l'isolement, l'inactivité en garantissant l'organisation des actions collectives, un cadre de vie convivial qui respecte l'intimité, reconnaît une place et un rôle à chacun et l'inclut dans une dynamique de groupe.
- Soutenir l'inscription de la personne dans le tissu social, culturel et relationnel.

D'autre part, l'**Hôtel Le Cheval Blanc au Loroux Bottereau loue une dizaine de chambres à des migrants** (personnes seules ou familles).

Enfin, **deux logements en intermédiation locative** sont situés à la **Regrippière et aux Loroux-Bottereau**.

Dans le cadre de l'élaboration du PLH, le Service d'Intégré, d'Accueil et d'Orientation (SIAO) de Loire-Atlantique a été interrogé. Pour rappel, le SIAO 44 a pour mission :

- De recenser les demandes et les offres d'hébergement d'urgence ou d'insertion ainsi que de logement adapté,
- De veiller à la réalisation d'une évaluation sociale, médicale ou psychique,
- D'assurer une orientation des personnes vers la solution la plus adaptée à leur besoin et en fonction de leur situation de détresse,
- D'assurer la gestion du service d'appel téléphonique 115,
- De coordonner l'action des autres acteurs de la veille sociale (équipes mobiles, accueil de jour...),
- De suivre le parcours des personnes prises en charges jusqu'à la stabilisation de leur situation.

Sur les enjeux de l'habitat des personnes en très forte précarité ou en situation d'urgence sur la CCSL, l'association SIAO 44 identifie les enjeux suivants :

- Améliorer le partenariat entre les acteurs qui gèrent les logements d'urgence et les EPCI du Vignoble Nantais pour traiter au mieux les situations critiques,
- Renforcer l'offre de logements d'urgence CHRS, RHVS, Abri de nuit communal et des hébergements d'insertion.

1.5. Les entretiens avec les acteurs locaux

Pour venir compléter les données quantitatives du diagnostic du PLH 2026-2031 et apporter des éléments qualitatifs, il a été mené des entretiens auprès des acteurs locaux sur le territoire.

Deux types d'entretiens ont été réalisées :

- des entretiens auprès des professionnels du logement, du bâtiment et de l'immobilier.
- des entretiens auprès des entreprises.

Les objectifs de ces entretiens sont de comprendre **les atouts et les blocages** du marché local de l'habitat de la CCSL.

1.5.1. Les entretiens auprès des professionnels du logement, du bâtiment et de l'immobilier

Entre octobre et novembre 2024, des entretiens auprès des professionnels du logement, du bâtiment et de l'immobilier ont été réalisés. L'objectif était triple :

- Décrire leurs activités professionnelles ?
- Comprendre leur perception du marché local de l'habitat de la CCSL ?
- Qualifier la situation actuelle les perspectives à venir du marché local de l'habitat sur la CCSL ?

Deux groupes de professionnels ont été constitués et interrogés :

| Groupe 1 : Les professionnels du social | Groupe 2 : Les professionnels du privé |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">• CCAS Saint-Julien-de-Concelles• Service Solidarité/CLIC - CCSL• SIAO 44• ADELIS• USH Pays de la Loire | <ul style="list-style-type: none">• FPI Pays de la Loire• Agences immobilières• ADIL Loire-Atlantique• Notaires• Constructeurs de maisons individuelles• Action Logement Loire-Atlantique |

Le bilan des entretiens est le suivant :

Comment percevez-vous notre territoire ?

Notaires

- Les communes sont dynamiques et attirent les ménages.
- Une taxe foncière encore basse.

CCAS - Saint-Julien-de-Concelles

- Un territoire qui attire les ménages avec enfants.

Action Logement 44

- Un tissu très dense d'entreprises, avec une particularité agricole.

Promoteurs

- Le territoire est très attractif (surtout Vallet, Saint-Julien-de-Concelles, Le Loroux-Bottereau, et Divatte-sur-Loire) car :
 - ✓ les prix sont accessibles,
 - ✓ proche de la métropole nantaise.

ADIL 44

- Des permanences de « Conseils Habitat » très sollicitées.

Professionnel du privé

Comment qualifiez-vous la situation actuelle ?

Agences immobilières

- Une situation morose en accession et en location
- Fortes tensions sur tous les secteurs

Promoteurs

- La situation est difficile (baisse des ventes, perte de Chiffre d'affaires)
- Les perspectives de 2025 ne sont pas bonnes
- Fin du Pinel
- Les collectivités fixent de plus en plus d'attentes en termes de logements abordables ou/et de logements publics

Notaires

- Le marché de l'accession est bloqué
- Peu de location
- Les promoteurs se désistent
- Les mesures de l'Etat ne sont pas rassurantes

Constructeurs de maison individuelle

- La situation est très difficile
- Le rêve d'accession à la propriété devient un cauchemar
- Les ménages ne comprennent pas

Professionnel du social

Comment qualifiez-vous la situation actuelle ?

Bailleurs sociaux

- Très forte hausse des demandes sur tous les EPCI du 44. Dans le même temps, les attributions baissent.
- Les bailleurs sociaux sont très sollicités sur des programmes par les communes.
- Mais, la situation est difficile :
 - ✓ La mise en place du loyer de solidarité (RLS) et l'augmentation du livret A ont très fortement impactée la capacité financière des bailleurs.
 - ✓ Hausse du foncier et du coût de construction = des programmes couteux.

Acteurs sociaux

- Augmentation des demandes d'accompagnement des personnes âgées = situation de plus en plus tendue sur le maintien à domicile ou le relogement.

Acteurs sociaux

- Très forte hausse des demandes d'hébergements d'urgence sur tout le département (des personnes désocialisées, les réfugiés, les personnes soumises à des actes de violences, ...).

4 publics en situation « de blocages » sur la CCSL
 en termes d'accès au logement
 ou de maintien dans son logement



| Les jeunes adultes 18-30 ans | Les familles couples avec / sans enfants | Familles monoparentales | Seniors |
|---|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Les jeunes actifs qui ont un travail sur la CCSL, mais qui ne trouvent pas de logement (locatif ou accession) car absence d'offres, ou logements trop chers • Les travailleurs saisonniers agricoles qui n'arrivent pas à se loger | <ul style="list-style-type: none"> • Les ménages qui travaillent sur la CCSL, mais qui n'arrivent pas accéder à la propriété. Raisons : le foncier et les coûts de constructions sont trop chers • Certains ménages rencontrent des difficultés à se maintenir dans leur logement car ils rencontrent des difficultés financières (hausse des factures) • Les travailleurs saisonniers agricoles qui n'arrivent pas à se loger • Les familles réfugiées qui n'arrivent pas à se loger | <ul style="list-style-type: none"> • Quand les parents se séparent, le papa ou la maman se retrouve seul(e). Et certains rencontrent des difficultés pour se loger, ou gérer leurs budgets • Certaines femmes rencontrent des violences conjugales = absence sur le territoire de logements d'urgence | <ul style="list-style-type: none"> • Les seniors qui veulent rester chez eux. Ils connaissent mal les subventions « Habitat » ou les dispositifs d'aides au maintien à domicile. • Les seniors qui quittent leur maison pour se loger en centre-bourgs. <ul style="list-style-type: none"> ✓ Ils recherchent des appartements privés ou publics proches des commerces. ✓ Ils recherchent également des résidences avec services (hors EHPAD) |

1.5.2. Les entretiens auprès des entreprises

La loi Climat et Résilience rend obligatoire la réalisation d'un inventaire des zones d'activités économiques.

La CCSL a procédé à la consultation (questionnaire en ligne) des propriétaires et occupants des zones d'activités économiques pendant une période de 30 jours : réalisée du 18 Novembre au 18 Décembre 2024.

A travers cette consultation, cinq questions liées à l'élaboration du nouveau PLH ont été inscrites :

QUESTIONNAIRE

1. **Est-ce que vous rencontrez des difficultés de recrutement dû au manque de logements sur le territoire ?**
 - Parfois
 - Régulièrement
 - Pas du tout

2. **Est-ce que vos salariés rencontrent des difficultés à se loger sur le territoire ?**
 - Oui
 - Non
 - Si oui, décrivez ces difficultés (manque de fonciers constructibles, difficultés à emprunter, manque de logements mis en vente, prix trop élevés, ...) :

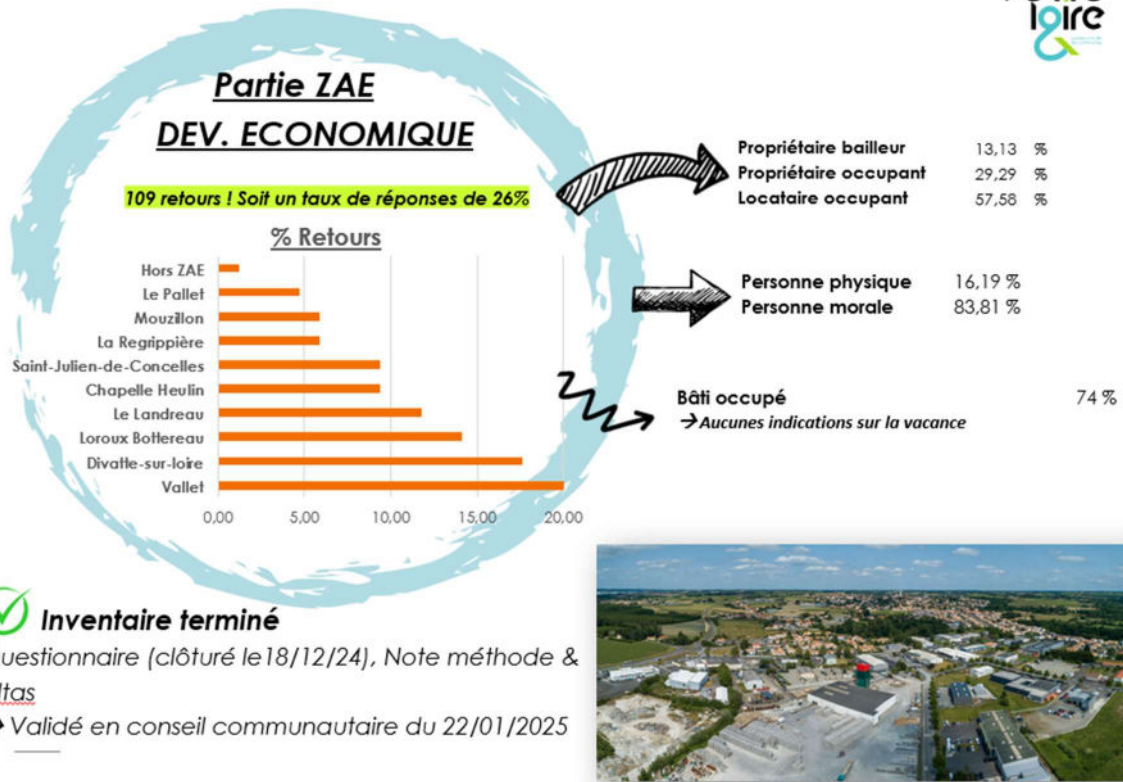
3. **Quelles sont les besoins exprimés par vos salariés en termes de logements (numéroter par ordre de priorité) ?**
 - Des logements en accession
 - Des logements en location
 - Des résidences jeunes
 - Des aides pour l'amélioration/rénovation des logements
 - Autres :

4. **Est-ce que vous envisagez de conduire des actions spécifiques pour loger vos propres salariés ?**
 - Oui
 - Non
 - Si oui, est-ce que vous pouvez décrire votre projet :

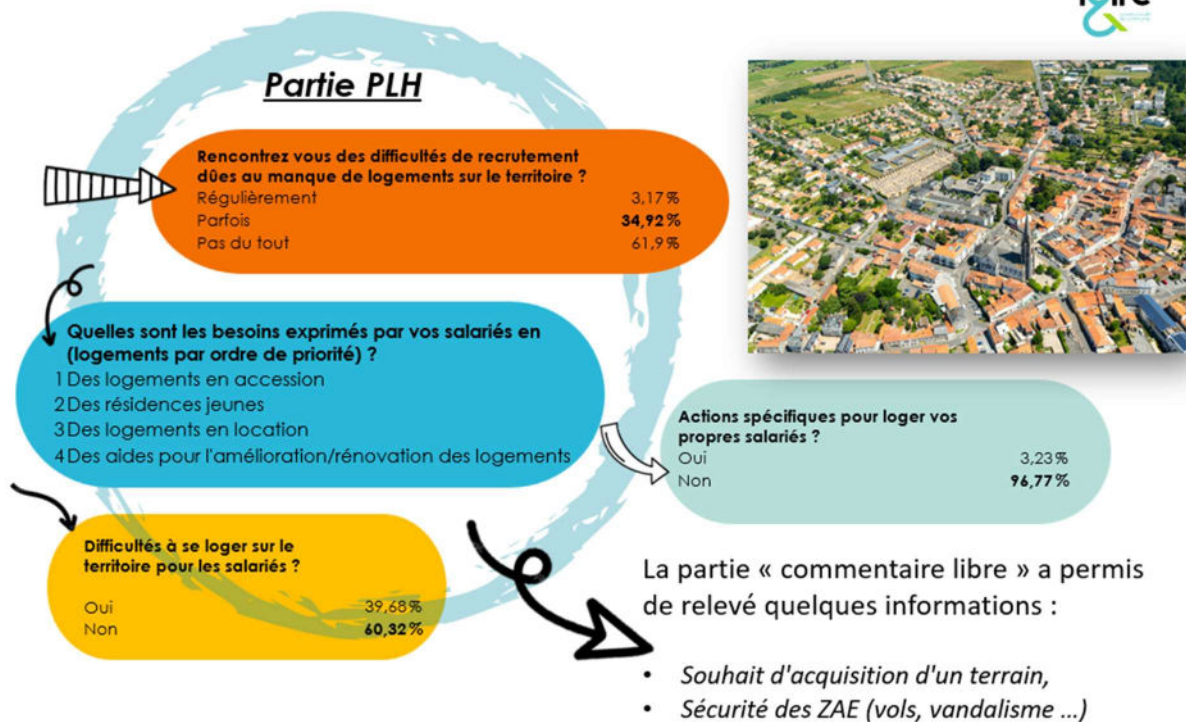
5. **Votre ou vos propositions « Phare » sur la question du logement (expression libre).**

Le bilan de l'enquête est le suivant :

RETOUR DU QUESTIONNAIRE



RETOUR DU QUESTIONNAIRE



1.6. Le bilan de deux ateliers « Habitat »

Pour trouver des solutions nouvelles, construire son plan d'actions 2026-2031, et réfléchir avec les acteurs locaux, il a été mené deux ateliers Habitat :

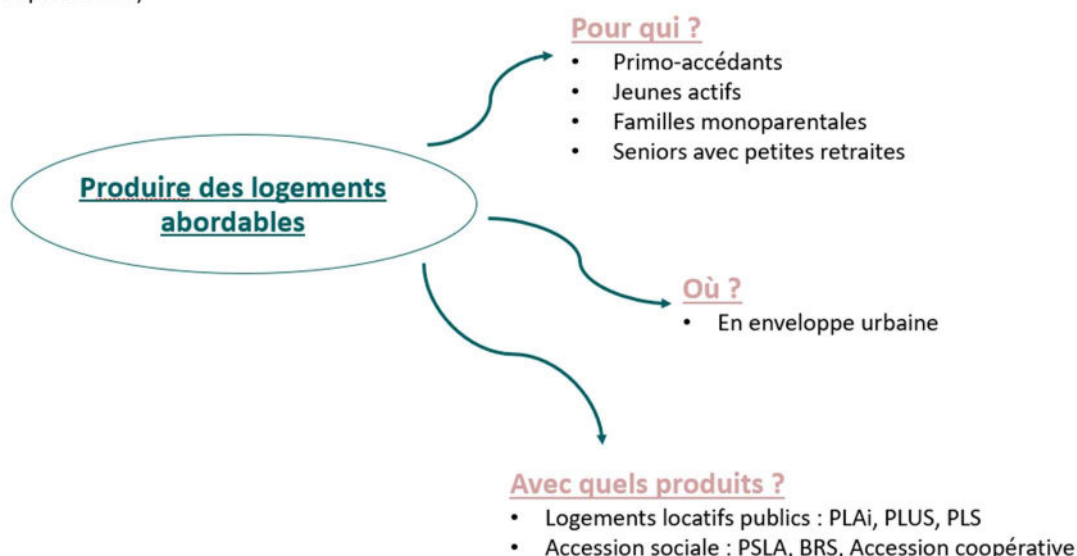
- **3 avril 2025 - atelier 1 : Comment produire des logements abordables ?**
- **10 avril 2025 - atelier 2 : Comment loger les salariés ?**

1.6.1. Atelier 1 : Comment produire des logements abordables

Le jeudi matin 3 avril 2025, l'atelier 1 « Comment produire des logements abordables » a réuni une quarantaine de partenaires à Saint-Julien-de-Concelles. Le bilan de l'atelier est le suivant :

Participants de l'ateliers :

Communes (élus, techniciens), Bailleurs sociaux, Promoteurs État, Partenaires (EPF, Adelis, ADIL, Département)



Lors de l'atelier, les solutions proposées sont :

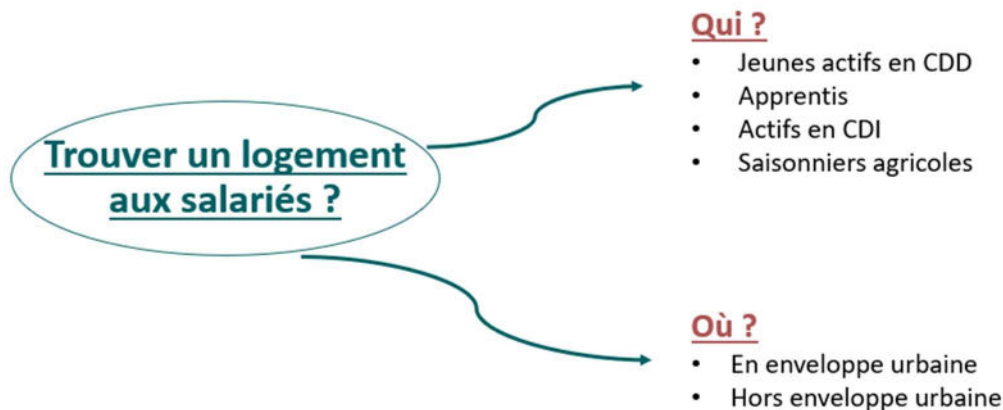


1.6.2. Atelier 2 : Comment loger les salariés

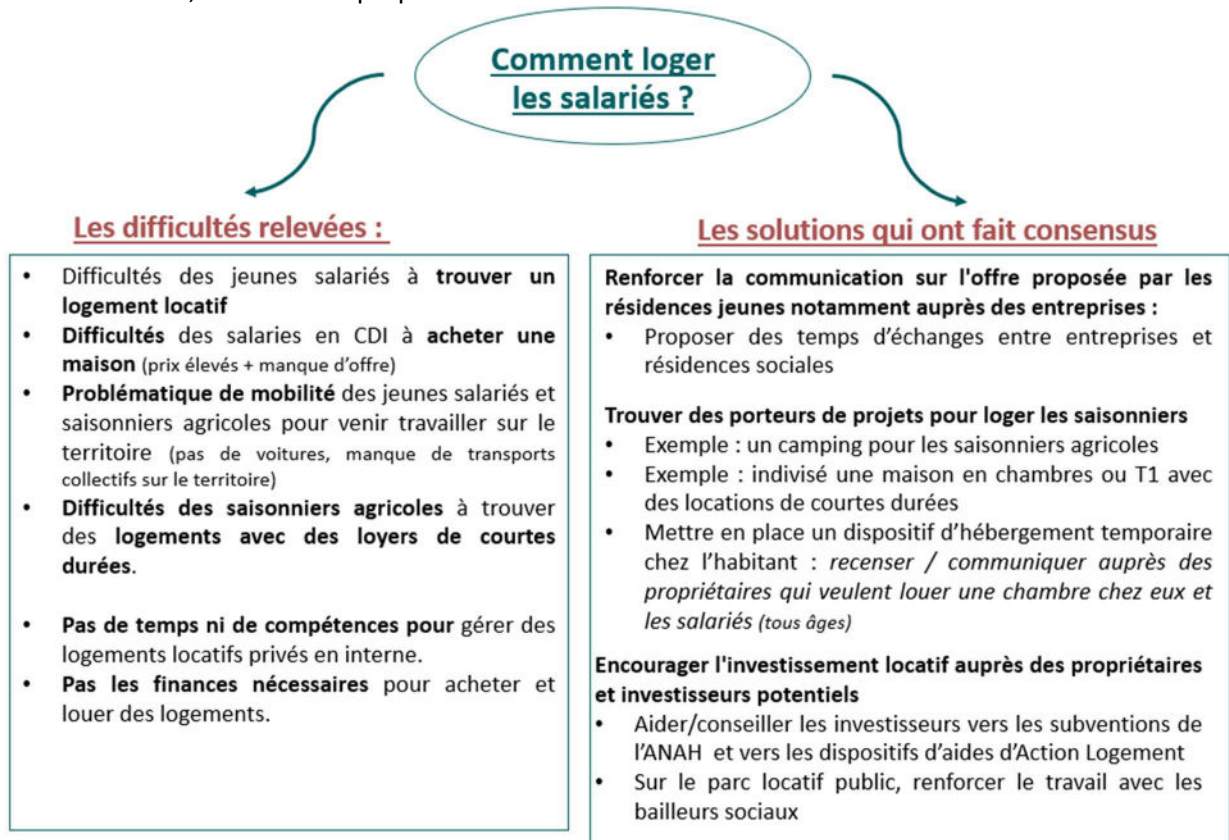
Le jeudi 10 avril 2022, l'atelier 2 « comment loger les salariés » a réuni une vingtaine de partenaires à Mouzillon. Le bilan de l'atelier est le suivant :

Participants de l'atelier : une vingtaine ?

Communes (élus, techniciens), 2 entreprises, Promoteurs, État, (partenaires : Action Logement, Adelis, Département, Chambre d'agriculture



Lors de l'atelier, les solutions proposées sont :



1.7. SYNTHÈSE : Point forts / Points de vigilance

| Les points forts | Les points de vigilance |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Une dynamique démographique positive due aussi bien au solde naturel qu'au solde migratoire.• Une population plus jeune que la Loire-Atlantique.• Un territoire qui attire du fait de sa proximité avec Nantes, et d'une dynamique positive de création d'emploi.• Une population diversifiée, à la fois dans les tranches d'âges (moins de 30 ans, 30/59 ans, plus de 60 ans), et à la fois dans la composition des ménages (couples sans enfant, couples avec enfants, personnes seules, familles monoparentales). Cette diversité de la population est favorable à l'activité des services et des équipements des communes.• Des revenus supérieurs à la moyenne départementale.• 6% des ménages sont sous le seuil de pauvreté pour un taux de 10% dans le département.• Une dynamique économique : 15 320 emplois, avec une importance des emplois industriels, dans la construction et agricoles.• Malgré un marché de l'habitat sous tension, les constructions et les transactions immobilières restent actives du fait de la proximité de Nantes Métropoles.• Un marché de la rénovation active.• Une demande très forte des ménages issus du territoire, à vouloir rester vivre sur la CCSL. | <ul style="list-style-type: none">• Des signes de vieillissement de la population.• Un parc de logements peu diversifié avec un déficit d'offre locative, de logements abordables et de petits logements. Il existe ainsi un décalage croissant entre l'offre de logements disponibles et la demande, au regard de la taille des logements, de leur prix et des statuts d'occupation. Les profils de ménages qui progressent le plus rapidement (personnes seules jeunes et âgées et les familles monoparentales) rencontrent ainsi des difficultés à se loger. Les familles aux revenus modestes sont également de plus en plus nombreuses à ne pas pouvoir accéder à la propriété dans l'intercommunalité et les actifs en mobilité professionnelle peinent à trouver un logement à louer• Un marché de l'habitat très tendu : en accession à la propriété, et en location (privée et publique).• Des prix du foncier des terrains à bâtir multipliés par 1.6 en 5 ans, excluant une part croissante des primo-accédants du territoire.• Une inadéquation entre la capacité financière des personnes seules / des familles monoparentales / des jeunes ménages et les prix des logements sur le territoire.• 27% des résidences principales ont été construites avant 1970. Parmi elles, 54% l'ont été plus largement avant 1990. Au regard des réglementations thermiques (la première date de 1974), les perspectives d'amélioration du parc sont importantes.• Un nombre de constructions et de transaction au plus bas. Des perspectives de reprise en 2025 du fait d'une baisse des taux d'intérêt mais de fortes incertitudes en lien avec la conjoncture économique et politique internationale, défavorable à l'investissement. |

1.8. Les ENJEUX du PLH 2026-2031

La phase 1 de l'étude s'est concentrée sur le diagnostic conformément aux dispositions du troisième point de l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le diagnostic a permis de dégager les enjeux suivants :

1. **La production d'une offre diversifiée de logements abordables à hauteur des besoins du territoire** afin de favoriser la poursuite des parcours résidentiels.
2. **La préservation d'une mixité sociale et générationnelle** au sein du territoire, vecteur de dynamisme local sur le long terme.
3. **L'engagement des collectivités dans la production de logements :**
 - a. en optimisant l'utilisation du foncier,
 - b. en limitant l'étalement urbain,
 - c. en favorisant des opérations d'aménagements et immobilières avec une qualité architecturale et urbaine.
4. **L'accompagnement au maintien dans un logement digne et adapté** à l'évolution des besoins des ménages notamment les plus fragiles.
5. **L'exploration de nouvelles formes d'habitat et d'habiter** répondant aux besoins de tous les ménages.
6. **Une meilleure connaissance des besoins en logements** particulièrement ceux répondant aux besoins spécifiques.
7. **L'instauration d'une synergie entre l'ensemble des acteurs du territoire** pour une meilleure efficacité dans l'accompagnement aux habitants et professionnels de l'immobilier.
8. **L'adaptation du parc de logement et l'accompagnement des pratiques vers un Habitat Durable.**

Pour en savoir plus

Communauté de Communes Sèvre et Loire

1 Place Charles de Gaulle, 44330 Vallet

www.cc-sevreloire.fr

CONTACT :

Pôle Aménagement & Attractivité du Territoire

Service Dynamisation urbaine

02 51 80 65 37

Accompagnée par l'AURAN (Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise)

2 Cours du Champ de Mars, BP 60827, 44008 Nantes cedex 1

www.auran.org

CONTACT :

Stratégie & planification territoriale

02 40 84 14 18

Janvier 2026