

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2026-2031 SÈVRE-LOIRE

CHIFFRES CLÉS

91% des LOGEMENTS sont des MAISONS

76% de PROPRIÉTAIRES



49064 HABITANTS en 2020



20818 LOGEMENTS

94% de résidences PRINCIPALES



QU'EST CE QU'UN PLH ?



DURÉE 6 ANS

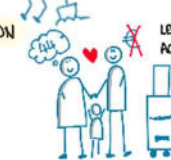
- EN 3 PARTIES
- DIAGNOSTIC
- ENJEUX & ORIENTATION
- PLAN D'ACTION

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

Partie 2 : LES ORIENTATIONS

2.1. Le scénario démographique et de développement retenu

L'un des objectifs du PLH 2026-2031 est **de définir une production globale de logements par an à produire pendant les 6 ans** sur le territoire. Cette production de logements doit se décliner ensuite par commune.

Pour définir cette production globale de logements, la CCSL s'est basée sur **trois éléments** :

- La définition **du taux d'évolution démographique par an** sur la CCSL,
- **Le scénario de développement envisagés** par les élus à l'échelle de ses 11 communes (soit son projet de territoire).
- **L'intégration de l'objectif de Zéro Artificialisation nette (ZAN).**

Débuté en septembre 2024, l'élaboration du PLH 2026-2031 se situe dans une configuration particulière puisque sa construction arrive à **la fin de la révision du SCOT du Vignoble Nantais et à la fin de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CCSL.**

La révision du SCOT du Vignoble Nantais a été **arrêté le 21 novembre 2024**. Son approbation est programmée durant l'année 2025. Le SCOT est un document intégrateur et porteur d'une stratégie équilibrée entre les différentes politiques publiques et entre les différentes composantes du territoire. Le calendrier d'élaboration du SCOT et du PLH étant concomitant, des échanges ont eu lieu entre le porteur du SCOT et le service Habitat de la CCSL en charge de l'élaboration du PLH.

Le service Habitat de la CCSL a bien établi une cohérence entre les deux documents et notamment sur les points centraux que sont la définition de la trame urbaine, les besoins en logements et en logements locatifs sociaux pour répondre aux enjeux des parcours résidentiels et de la sobriété foncière.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été **arrêté le 21 mai 2025**. Son approbation est programmée en janvier 2026. Le PLUi doit être compatible avec le PLH pour permettre la mise en œuvre du programme d'actions du PLH (article L131-4 du code de l'urbanisme). L'élaboration du document ayant commencé avant celle du PLH, le service Habitat de la CCSL a examiné précisément :

- La concordance des enjeux habitats du PLUi suite au diagnostic mené dans le cadre de l'élaboration du PLH et suite à la réalisation du bilan du PLH actuel,
- L'ambition du PLUi au regard des besoins en logements et de la nécessité de diversification du parc.

Cette démarche de convergence en cours d'élaboration sera préférée à la nécessaire mise en comptabilité du PLUi avec le PLH.

Enfin, la CCSL s'est engagée dans **l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) de l'ADEME portant sur l'expérimentation « Objectif ZAN »**. A travers cette démarche, la CCSL a souhaité définir les objectifs de développement résidentiel dans une optique partagée de réduction de l'artificialisation et de la mise en place d'un Plan d'Action Foncier (PAF). Cette trajectoire définie collectivement est mise à l'épreuve du développement des centralités des communes en accord avec les plans guides opérationnels (démarches Petites Villes de Demain, Cœur de bourgs...).

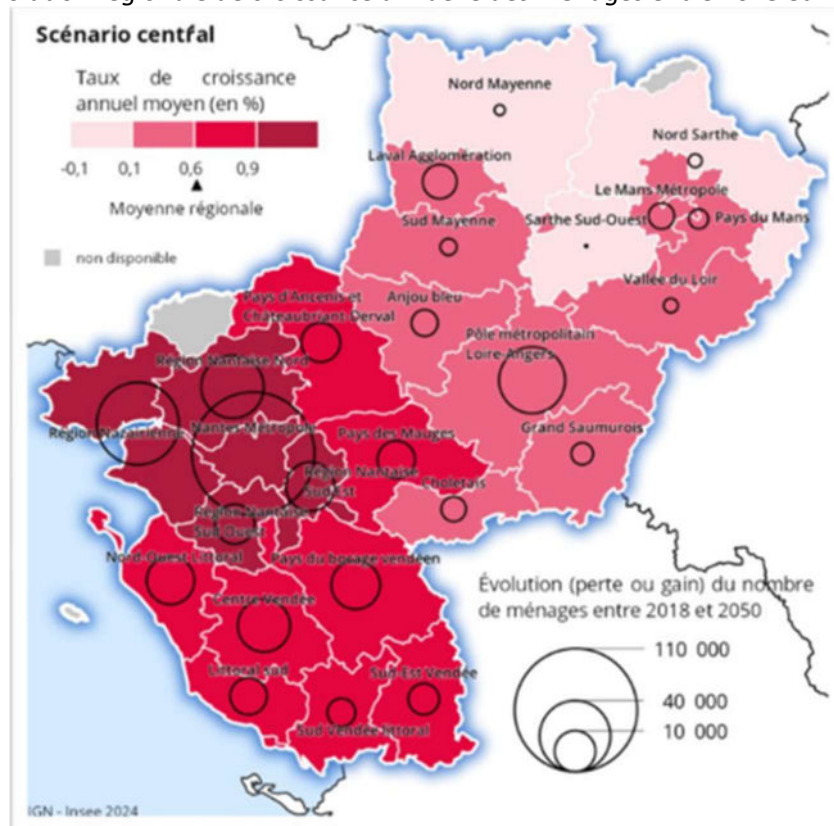
2.1.1. Justifications des scénarios démographiques étudiés et des besoins en logement estimés

- Un projet de croissance qui correspond à une perspective importante d'évolution démographique

Une projection menée par l'INSEE¹ à l'échelle de la Loire-Atlantique confirme le maintien d'une croissance démographique soutenue. Le département constitue le principal moteur de la dynamique démographique de la région Pays de la Loire. Depuis les années 1990, sa croissance démographique dépasse celle du scénario de référence², et l'écart s'est accentué au fil du temps.

Entre 2014 et 2020, la population de la Loire-Atlantique a augmenté en moyenne de 1,2 % par an, contre 0,9 % dans le référentiel. Si les tendances actuelles se poursuivaient, la population du département atteindrait 1 819 000 habitants en 2070, soit une hausse de 374 000 personnes. Bien que la croissance démographique ralentirait sur la période, elle resterait plus dynamique que dans le scénario de référence : +0,47 % par an en moyenne, contre +0,27 %. Cette croissance serait largement portée par l'arrivée de nouveaux habitants. Mais le solde naturel demeurerait également positif sur l'ensemble de la période, contribuant à la dynamique

Evolution régionale de croissance annuelle des ménages entre 2018 et 2050



¹ INSEE¹ : Insee Analyses Pays de la Loire No128. Paru le : 14/05/2024

² Scénario de référence² = Pour mener les analyses et connaître les mécanismes spécifiques en jeu en Loire-Atlantique, un référentiel composé de départements de même profil est construit par l'INSEE. La Loire-Atlantique est comparée à ce référentiel

Les quatre zones de la région nantaise seraient celles où le nombre de ménages augmenterait le plus : de +1,0 % par an pour Nantes Métropole à +1,4 % pour Région Nantaise Nord. Cette hausse serait portée à plus de deux tiers par son dynamisme démographique, lui aussi le plus important de la région. Dans les quatre zones composant la région nantaise, le vieillissement de la population serait moins marqué que dans le reste des Pays de la Loire et n'aurait ainsi que peu d'effet sur la hausse du nombre de ménages. L'effet serait même nul pour Nantes Métropole.

En 2050, les ménages seraient plus souvent qu'aujourd'hui composés d'une seule personne, au point de représenter la moitié des ménages pour Nantes Métropole contre le tiers pour les trois autres zones.

Le territoire de la CCSL a enregistré une croissance annuelle moyenne de la population supérieure à 2% sur les 20 dernières années. Lors de la dernière période intercensitaire, cette croissance s'établit à 1,1%. **Dès lors, le taux de développement de +1,28 % prévu dans le PLUi apparaît réaliste au regard des dynamiques observées.**

Ce scénario démographique est, par ailleurs compatible avec les orientations du SCoT du vignoble Nantais dont le scénario « retour à la périurbanisation » a été privilégié.

- **L'objectif de production d'au moins 300 logements**

L'ensemble de ces scénarios est issu de la volonté de maintenir à minima une production de logements identique à la dernière décennie, **soit un minimum de 300 logements par an**. En effet, entre 2017 et 2024, il est constaté une production moyenne annuelle de 340 logements par an. En isolant le caractère exceptionnel de l'année 2021 (construction massive suite aux effets du COVID 19), la production moyenne annuelle sur cette période était de 302 logements.

*Logements accordés sur la CCSL
entre 2017 et 2024*

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Planche								
Divatte-sur-Loire	23	58	28	35	107	72	57	44
La Boissière-du-Doré	10	4	14	3	3	2	1	1
La Chapelle-Heulin	15	28	7	42	8	9	7	5
La Regrippière	1	4	5		42	8	1	1
La Remaudière		2	1	11	22	6	4	5
Le Landreau	29	28	35	40	28	37	14	7
Le Loroux-Bottereau	68	65	40	71	174	26	75	29
Le Pallet	7	42	7	13	70	33	11	10
Mouzillon	16	11	4	7	12	50	19	43
Saint-Julien-de-Concelles	55	34	79	46	58	23	76	60
Vallet	88	56	53	46	80	85	36	28
Total	312	332	273	314	604	351	301	233
moyenne 2017-2024	340							
moyenne 2017-2024 (sans 2021)	302							

Source : Observatoire de la production de logements qui s'appuie sur le logiciel d'instruction - CCSL

- Une estimation du nombre de logement à produire répondant au besoin du territoire au regard des prévisions démographiques, de l'évolution estimée de la structure et du desserrement des ménages

L'objectif de croissance démographique est réaliste au regard des tendances actuelles. Une croissance soutenue de +1,28 % sur la période 2021-2035, comme indiqué dans le PADD, conduirait à une population de 58 412 habitants sur le territoire en 2035, soit un gain de 8 902 habitants au cours de cette période.

En prenant en compte cette évolution démographique de +1,28 %, le prolongement de la transformation de la structure du parc immobilier et la diminution de la taille des ménages (estimée à 2,38 personnes par ménage en 2035), la production de 320 logements seraient nécessaire par an entre 2021 et 2035. Ce rythme est en adéquation avec les objectifs de production de logements prévus dans le DOO du SCoT, qui table pour le territoire de la CCSL sur une production moyenne de 308 logements annuels sur la période 2024-2044.

Estimation du nombre de logements à produire

STATISTIQUES SOURCES (INSEE)	2021 (Source INSEE)
A : Population	49 510
Population des ménages	48 828
B : Parc des résidences principales	19 935
Taille des ménages	2.45
Logements vacants	910
Résidences secondaires	301
Parc de logements	21 145

BESOIN EN RESIDENCES PRINCIPALES LIE AUX OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES	
C : Taux de croissance projeté 2023-2033	1,28%
D : Population supplémentaire entre 2021 et 2035	+ 8 902
F : Taille des ménages 2035 (estimation)	2,38

ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS entre 2021 et 2035	
Besoin en logements lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants : A/F-B	868
Besoin en résidences principales lié à la croissance démographique projetée : D/F	3 740
Vacance évolution annuelle du stock entre 2015 et 2021 : + 13	Projections 2035 : +182
Résidences secondaires évolution annuelle du stock entre 2015 et 2021 : -23	Projections 2035 : -322
Estimation du besoin total logement à produire entre 2021 et 2035	4 468
Moyenne annuelle de logements à produire sur la période 2021 - 2035	320

ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS ENTRE 2025 et-2035	Unités	% de l'objectif
Logement créer entre 2021 et 2024 (source : CCSL)	1489	33%
Logement restant à produire sur la période 2025 2035	2979	67%
Moyenne de logements annuelle du nombre de logement à produire entre 2025 et 2035	298	

Source : PLUREAL - 2025

2.1.2. Les scénarios de développement envisagés

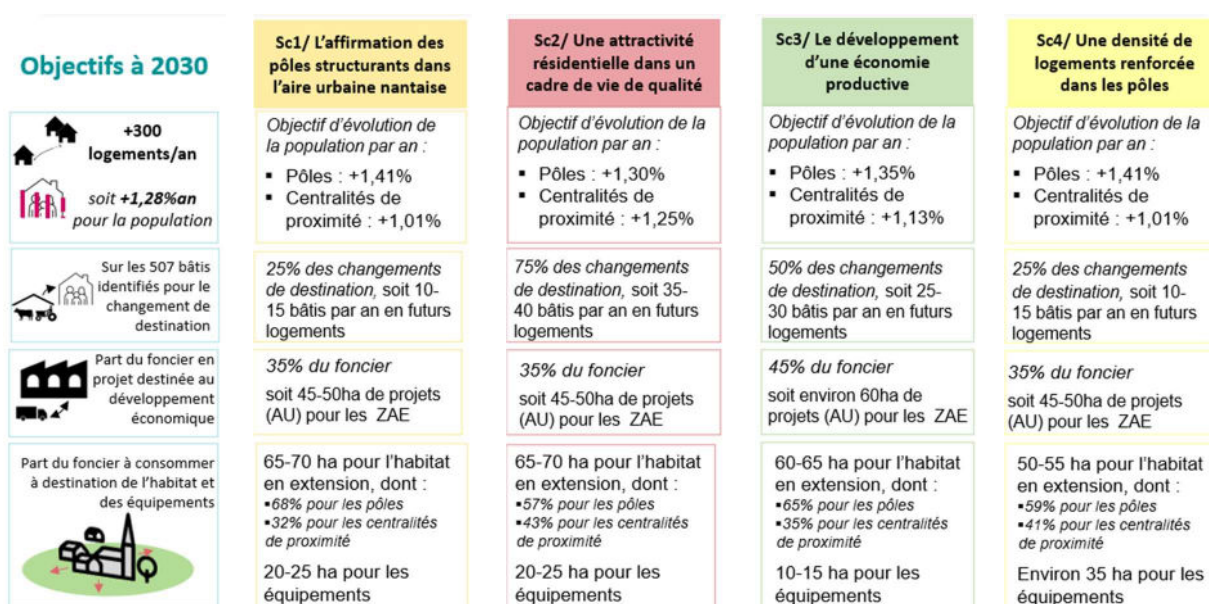
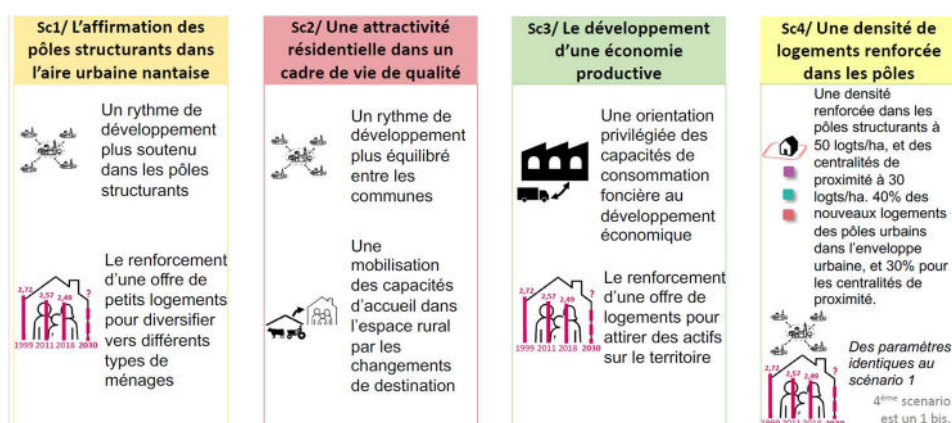
Lors de l'élaboration du PLUi, le travail sur les scénarios de développement s'est déroulé en parallèle avec la révision du SCoT du vignoble nantais, et la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience de 2021. **Les scénarios se sont donc concentrés sur les différentes options de répartition de la consommation d'espace sur le territoire.**

Il convient de noter que ces scénarios ont été réalisés en 2022 en parallèle de l'élaboration du PLUi.

Ces scénarios, étudiés par les élus du territoire, traduisent différemment les enjeux d'organisation autour de l'armature territoriale.

- Scénario 1/ L'affirmation des pôles structurants dans l'aire urbaine nantaise
- Scénario 2/ Une attractivité résidentielle dans un cadre de vie de qualité
- Scénario 3/ Le développement d'une économie productive
- Scénario 4/ Une densité de logements renforcée dans les pôles

En tenant compte des règles fixées par la loi Climat et Résilience et des orientations du SCoT, ces scénarios proposent diverses directions de développement. Ils jouent sur plusieurs paramètres : le développement des pôles et des centralités de proximité, la gestion des écarts et des bâtiments susceptibles de changer de destination, ainsi que la répartition du foncier dédié au développement économique, à l'habitat et aux équipements.



2.1.3. Un scénario de référence ambitieux

Les élus ont combiné les différentes propositions pour se positionner sur un scénario de référence. Ils ont notamment souhaité **privilégier les principes du scénario 3, qui consiste à intensifier la croissance des pôles pour assurer le développement d'une économie productive et augmenter le nombre d'emplois sur le territoire.**

Ce choix nécessite l'accompagnement de la croissance de l'économie locale en facilitant l'accueil de populations diversifiées. L'offre d'équipements et de services, étroitement liée à la dynamique économique, constitue également un atout pour les actifs, leur permettant de s'appuyer sur des solutions de proximité au quotidien (garde d'enfants, éducation, loisirs, santé, etc.).

Ce scénario de référence permet d'affirmer :

- Le développement différencié des pôles et des centralités de proximité ;
- La part de logements pouvant être créée dans le diffus par le biais du changement de destination ;
- La part de foncier destinée au développement économique, déterminant l'intensité et les efforts d'optimisation du parc existant ;
- La part de foncier destinée au développement de l'habitat, déterminant également les niveaux de densité.

Au regard de ces éléments, un travail de fond a été réalisé pour **s'inscrire dans la trajectoire de sobriété foncière et assurer une répartition des surfaces à consommer** pour assurer le développement et la complémentarité des onze communes du territoire, en distinguant les besoins pour le développement économique, les surfaces destinées aux logements, et les besoins en équipements.

Les projets du PLUi et du PLH se sont construits avec la perspective de répondre aux besoins du territoire et aux différents enjeux de la CCSL identifiés dans le diagnostic de territoire et qui sont les suivants :

- Maintenir la population sur le territoire, en évitant qu'elle parte sur les territoires limitrophes ;
- Produire du logement pour les populations présentes (point mort) et nouvelles ;
- Conserver l'identité architecturale et paysagère caractéristique de Sèvre et Loire ;
- Faire en sorte que les habitants puissent également travailler sur le territoire.

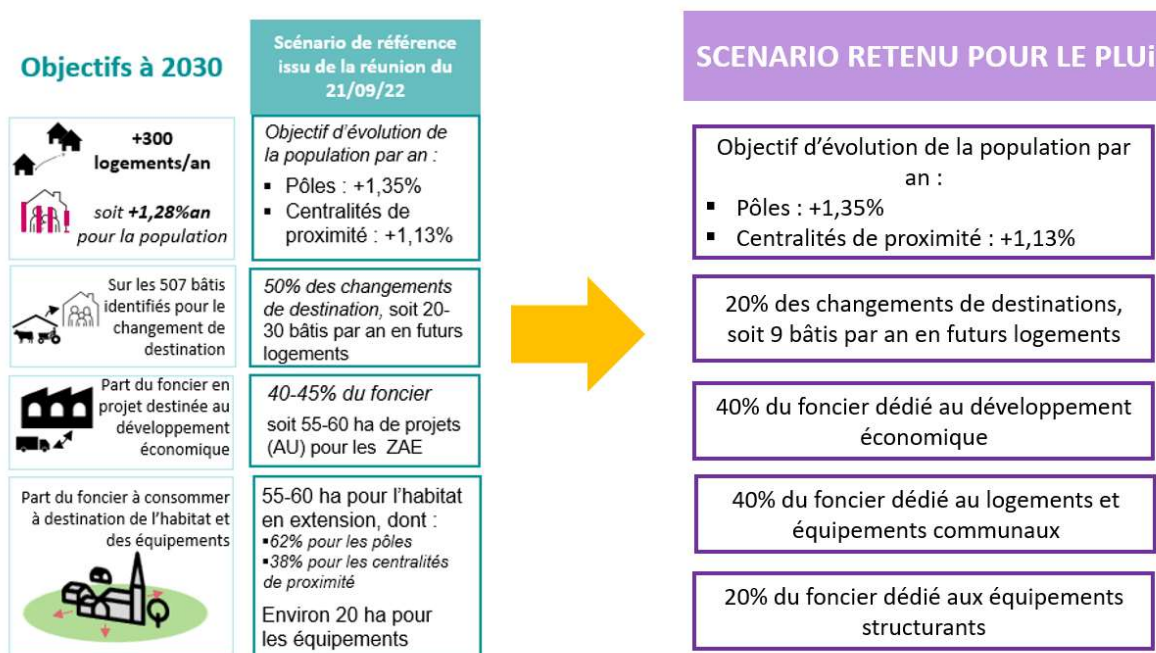
Ainsi, les projets du PLUi et du PLH définissent des objectifs ambitieux en matière de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers tout en apportant des réponses aux besoins du territoire. Le projet s'est construit en prenant en compte les conditions suivantes :

- Diviser à minima par deux la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2021-2031, par rapport à la décennie 2011-2021 en application de la loi Climat et Résilience, et suivre la même logique pour la décennie suivante (scénario de PLUi réalisé sur la période 2021-2035).
- Consommer du foncier uniquement si cela répond à un besoin justifié pour le territoire (et si au regard de l'étude de densification des zones déjà urbanisées, la capacité d'aménager et de construire n'est pas déjà mobilisée dans les espaces urbanisés) et selon la clé de répartition fixée au PADD.

Pour atteindre cet objectif, le projet met la priorité sur le renouvellement urbain. Il privilégie l'intensification des espaces déjà urbanisés, et favorise des densités renforcées. Ce renouvellement de la ville sur elle-même, évolution progressive de la ville et des quartiers, est constitutif de son dynamisme et de son attractivité. Le PLUi et le PLH traduisent le projet de développement multipolaire du territoire, avec un développement différencié en fonction des caractéristiques des communes et des commerces et services présents.

L'objectif principal est de développer aussi bien les activités économiques, les équipements et l'habitat dans et à proximité des bourgs afin de limiter les déplacements en voiture et favoriser la mise en place de solutions pour les mobilités actives et les transports collectifs.

Scénario de développement du PLUi retenu



Source : PLUREAL - 2024

2.1.4. La répartition des logements et de la croissance démographique sur les 11 communes

- **Les objectifs de développement du SCOT : démographique et nombre de logements à créer**

Le SCoT du Pays du Vignoble Nantais, arrêté le 18 novembre 2024, a défini des objectifs de développement démographique visant à renforcer des pôles structurants.

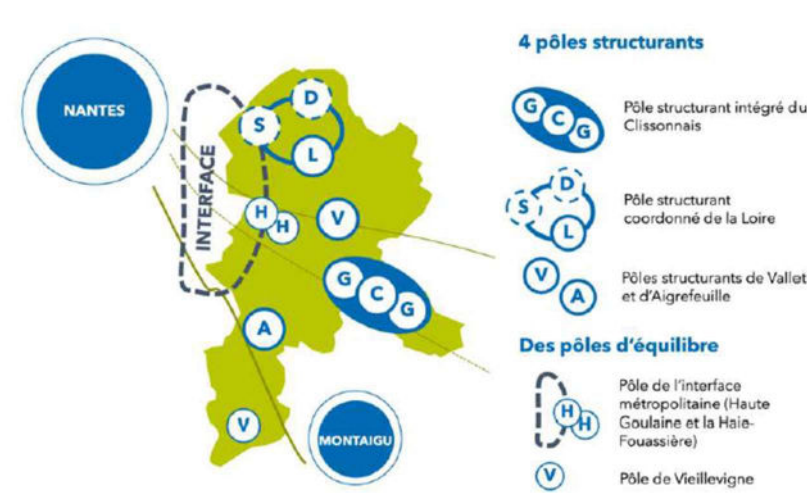
Extrait de la pièce « justification de objectifs chiffrés de la limitation de la consommation d'espaces du SCOT arrêté :

*« Selon les projections, la population du Vignoble pourrait atteindre entre 115 500 et 134 000 habitants d'ici 2040, avec une estimation d'environ 107 000 habitants en 2021. La poursuite des tendances actuelles renforcerait donc l'attractivité du Vignoble Nantais, une perspective qui exige une anticipation des besoins en logements. **En réponse à cette croissance, il est estimé qu'entre 400 et 750 logements devront être construits chaque année jusqu'en 2030.***

Extrait de la pièce « justification des choix retenus » du SCOT arrêté :

*« Pour préserver la diversité démographique et adapter le parc de logements aux besoins variés des ménages, **le SCoT vise à produire 14 705 logements supplémentaires entre 2024 et 2044.** Malgré la prévision d'une réduction continue de l'artificialisation des sols, la production de logements sera échelonnée : 770 par an de 2024 à 2031, et 700 par an de 2031 à 2044. Afin de répondre aux spécificités locales telles que les paysages, les densités, l'accessibilité des transports, les zones de chalandise et le niveau d'équipement, le SCoT établit des objectifs de production minimaux par intercommunalité et pour chaque niveau de pôle urbain.*

Tenant compte des éléments d'analyse précédant, les élus du Vignoble Nantais ont retenu une perspective d'évolution résidentielle s'inscrivant dans le scénario « retour à la périurbanisation » correspondant à la tendance territoriale la plus engagée et la plus crédible au regard des tendances récentes. **Pour autant, l'objectif de production de logements retenu est 735 logements par an entre 2024 et 2044 soit un niveau de production qui entend marquer la volonté de maîtriser ce phénomène de périurbanisation. »**



Source : SCoT du Vignoble nantais

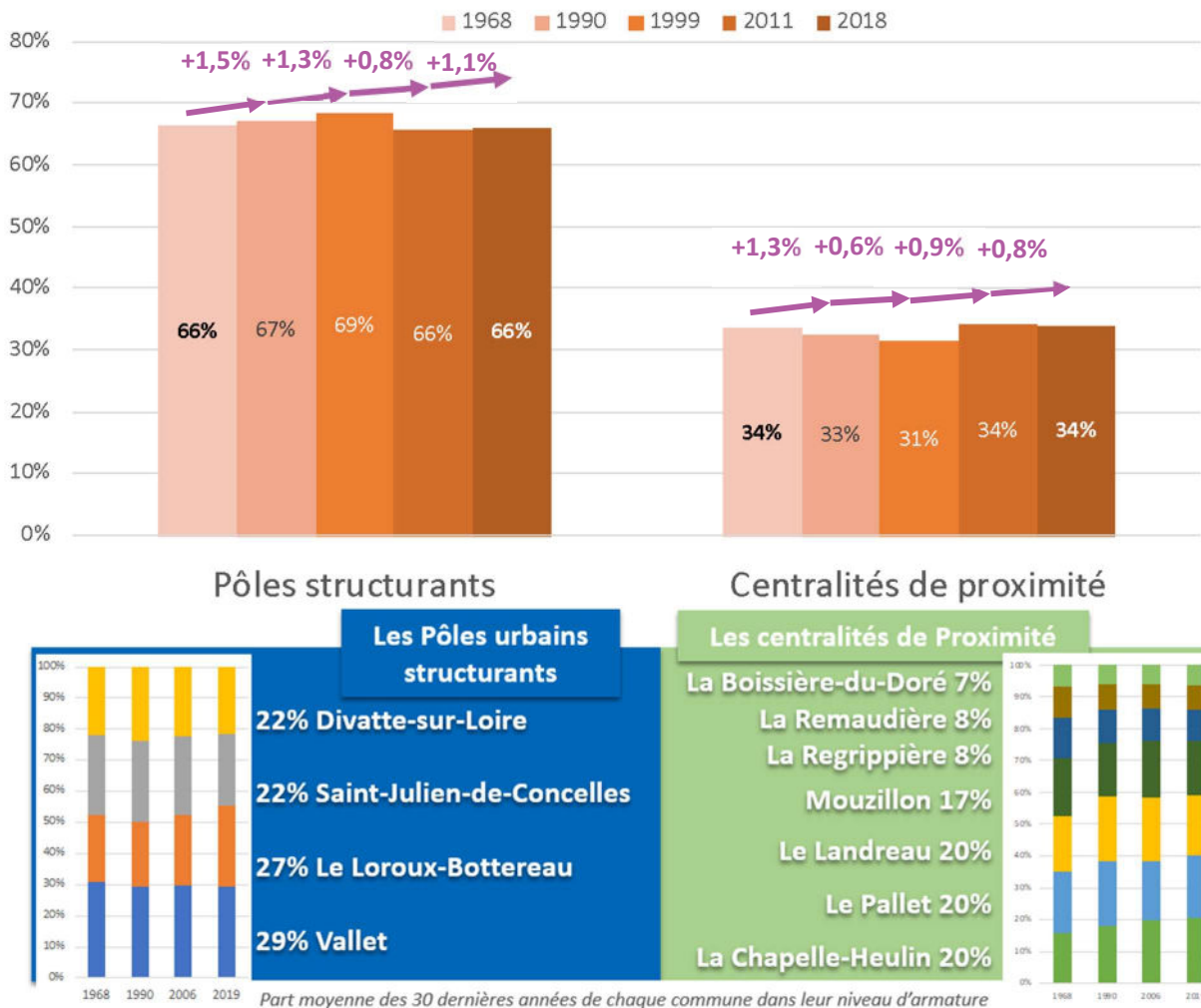
Le SCoT fixe des objectifs minimums de production de logements par intercommunalité et par niveau de pôle. Il précise que ces objectifs peuvent être dépassés, à condition que cela ne conduise pas à une consommation supplémentaire d'espaces.

Sur le territoire de Sèvre et Loire, le SCoT identifie deux pôles à renforcer : le pôle de Vallet et le pôle « Loire », composé des communes du Loroux-Bottereau, Divatte-sur-Loire et Saint-Julien-de-Concelles. La répartition de la production de logements entre Sèvre et Loire et l'Agglomération de Clisson a été déterminée en fonction du poids démographique de chaque intercommunalité. **La CCSL représente 41% du Vignoble Nantais, ce qui fixe à la fois la population projetée et le volume de logements à produire, soit 308 logements par an pour la CCSL.**

En lien avec le SCoT, le PLUi vise à atteindre plus de 56 000 habitants d'ici 2035 (horizon du PLUi), soit une croissance annuelle de +1,28%. **Cela implique la construction minimum de 4 200 logements, avec un rythme de 300 logements par an (production déjà effective puisque calculée sur la période 2021-2035).**

Le PLUi et le PLH, en accord avec le scénario du SCoT, poursuivent l'effort de production de logements, en mettant l'accent sur les pôles structurants plutôt que sur les centralités de proximité. Cette approche a été traduite dans le PLUi et le PLH par un travail de répartition des logements au sein des pôles urbains et des centralités de proximité. Ce travail peut être divisé en deux étapes distinctes

- Première étape : La répartition des nouveaux habitants et des logements selon l'armature territoriale de la CCSL



Au sein de la Communauté de Communes de Sèvre & Loire, les pôles urbains structurants et les centralités de proximité présentent des dynamiques démographiques distinctes. Les pôles urbains structurants concentrent 66 % de la population intercommunale, tandis que les centralités de proximité en accueillent 34 %.

Parmi les pôles urbains structurants, les communes de Divatte-sur-Loire, Saint-Julien-de-Concelles, Le Loroux-Bottereau et Vallet occupent un poids démographique relativement équilibré. Elles regroupent respectivement 22 %, 22 %, 27 % et 29 % de la population de ces pôles.

Concernant les centralités de proximité, deux dynamiques se distinguent. D'une part, les communes de La Boissière-du-Doré, La Remaudière et La Regrippière affichent des effectifs plus modestes, représentant respectivement 7 %, 8 % et 8 % de la population de ce groupe. D'autre part, Le Landreau, Le Pallet et La Chapelle-Heulin concentrent chacune 20 % de la population des centralités de proximité, traduisant une attractivité plus marquée. La commune de Mouzillon quant à elle, concentre 17% de la population des centralités de proximité.

Le poids démographique stable des communes permet de renforcer et justifier le choix de distinguer deux catégories entre pôles structurants et centralités de proximité.

Le choix définitif s'est porté sur la répartition suivante, visant plus de petits logements, plus de densité et plus de construction dans l'enveloppe urbaine pour la production de logements dans les pôles structurants :

- **71 % des logements se feront sur les pôles structurants.**
- **29 % au sein des centralités de proximité.**

Cette répartition a été traduite en termes de développement démographique :

Taux de croissance démographique retenus dans le PLUi

	Taux de croissance annuelle moyenne de la population de 2011 à 2018	Taux annuel moyen projeté de la population de 2021 à 2035
CCSL	+1,02%/an	+1,28%/an
Pôles structurants	+1,10%/an	+1,35%/an
Centralité de proximité	+0,85%/an	+1,13%/an

A l'horizon du PLUi, le taux de croissance démographique plus soutenu sur les pôles structurants que dans le reste du territoire va venir renforcer leurs poids au sein de l'armature territoriale.

- **Seconde étape : La répartition des logements à l'échelon communal de chaque catégorie**

Au sein de ces deux catégories, **la répartition de l'enveloppe de logements entre communes a été entreprise en reprenant le poids démographique moyen de chaque commune dans sa catégorie.** Le parti pris n'est pas une question d'attractivité plus marquée ou modeste entre les communes, mais bel et bien **le poids démographique structurel** de chacune de ces communes dans leur catégorie respective.

Sur les 14 années du pas de temps envisagé dans ce calcul de création de logement (2021-2035) 4 200 logements prévus (soit 300 logements X 14 années) :

- 2 982 sur les pôles structurants
- 1 218 sur les centralités de proximité

Exemple :

Le Pallet représentant 20% du poids démographique des centralités de proximité, 20% des 1 218 logements destinés à cette catégorie sont fléchés vers cette commune soit 243 logements.

Consolidation de la ventilation par commune sur la base de 300 logements / an pour la période 2021-2035 du PLUi et pour la période 2026-2031 du PLH

Communes	<u>Besoins estimés en logements sur 14 ans PLUi</u>	<u>Besoins estimés en logements par an PLUi</u>		<u>Besoins estimés en logements sur 6 ans PLH</u>	
Divatte-sur-Loire	657	47	} Déclinaison dans le PLH 2026-2031	282	
Le Loroux-Bottereau	805	58		345	
Saint-Julien-de-Concelles	655	47		281	
Vallet	866	62		371	
La Boissière-du-Doré	85	6		36	
La Chapelle-Heulin	243	17		104	
La Regrippière	97	7		42	
La Remaudière	98	7		42	
Le Landreau	245	18		105	
Le Pallet	243	17		104	
Mouzillon	206	15		88	
CC Sèvre et Loire	4 200	300			1 800

Extrait des ateliers réalisés pour assurer la ventilation des logements et de la croissance démographique sur les communes du territoire

2.2. Les orientations du PLH 2026-2031

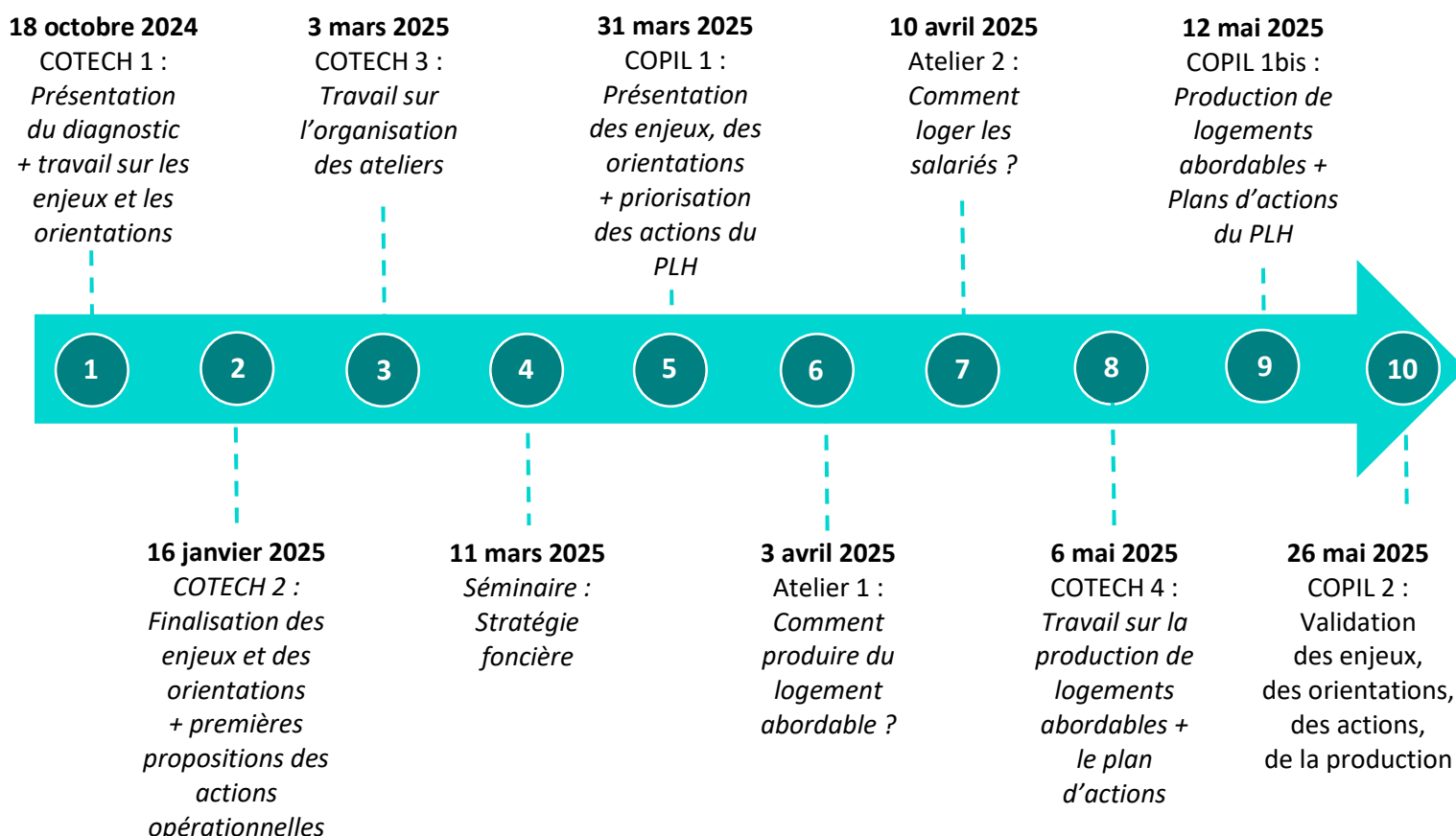
Les orientations sont issues des enjeux identifiés dans le diagnostic du PLH, des bilans des entretiens avec les acteurs locaux et des deux ateliers PLH. Ces orientations sont également issues des travaux menés dans le cadre de la révision du SCOT du Vignoble Nantais et de l'élaboration du PLUi de la CCSL. Quatre temps forts ont ponctué l'élaboration du PLH :

Le premier temps fort a été le COPIIL n°1 du 31 mars 2025 portant sur **les enjeux et orientations du PLH**.

Le second temps fort correspond au séminaire **sur la stratégie foncière** organisé par le CEREMA le 11 mars 2025. L'objectif du séminaire était de rappeler l'étude sur les gisements fonciers élaborés à l'échelle des 11 communes de la CCSL, d'étudier les composantes « d'une foncière », et des possibilités de portage foncier à l'échelle d'une intercommunalité.

Le troisième temps fort correspond **aux ateliers PLH** organisés le 3 avril et le 10 avril 2025. Ces 2 ateliers ont permis **d'affiner les orientations et les actions à construire sur le territoire**.

Le quatrième temps fort a été le COPIIL n°1 bis du 12 mai et le COPIIL n°2 du 26 mai 2026 qui ont eu pour objet **la validation des objectifs de production de logements sociaux et du programme d'actions**.



Les orientations du PLH 2026-2031 sont :

Orientation transversale :

Développer un Habitat Durable et pour tous.tes

Orientation 1 :

Mener une politique foncière et immobilière volontariste pour agir sur la production de logements, avec un objectif de qualité architecturale et urbaine

Orientation 2 :

Accompagner le parcours résidentiel des ménages souhaitant vivre en Sèvre et Loire, tout en facilitant l'accès aux services, aux emplois et aux infrastructures de transports

Orientation 3 :

Améliorer et optimiser les potentialités du parc existant

Orientation 4 :

Adapter l'offre d'habitat aux besoins spécifiques

Orientation 5 :

Piloter et animer le PLH en favorisant la coordination et le partenariat entre les acteurs pour répondre aux besoins du territoire

ORIENTATION TRANSVERSALE : Développer un habitable durable et pour tous.tes

LES CONSTATS

- Une nécessité, en lien avec les enjeux du ZAN, à davantage produire en renouvellement urbain.
- Un potentiel important d'amélioration et rénovation de l'habitat :
 - 15 % de logements ont une étiquette énergétique F ou G (soit 3 141 logements),
 - Le secteur résidentiel est le 2nd secteur consommateur d'énergie du territoire : 258 GWh consommés,
 - Le secteur résidentiel est le 4nd secteur contributeur d'émissions de GES : 32,9 kteqCO₂,
 - 3 à 4% de résidences principales privées potentiellement indignes (550 à 730 logements // 3,7% pour la Loire-Atlantique).
- Pour la construction de logement, une réglementation environnementale 2020 (RE 2020) qui va laisser sa place à la RE 2025.
- Des jeunes actifs (18-30 ans) ou des familles en couples ou des familles monoparentales qui travaillent sur le territoire de la CCSL, mais qui ne trouvent pas de logements (accession ou locatif).
- Des travailleurs saisonniers agricoles qui n'arrivent pas à se loger par manque d'offres de logements.
- Des jeunes actifs (18-30 ans) ou des familles en couples ou des familles monoparentales qui ont des difficultés à se maintenir dans leur logement car ils rencontrent des difficultés financières (hausse des factures).
- Des besoins d'hébergements d'urgences en augmentation sur le territoire.
- Des seniors de plus en plus nombreux qui veulent rester le plus longtemps possible chez eux. Cependant, ils connaissent mal les dispositifs de subventions ou les dispositifs d'aides au maintien à domicile.
- Des seniors qui souhaitent quitter leur maison pour se loger en centre-bourgs. Ils recherchent des appartements privés ou publics proches des commerces. Ils recherchent également des résidences avec services (hors EHPAD).

LE RÔLE

La CCSL a validé son **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) le 17 avril 2024**. L'enjeu portant sur la construction de logements et l'amélioration de l'habitat existant est inscrit dans **l'Axe stratégique « 1- Vivre et travailler dans des bâtiments performants, écologiques et économes »**.

La rénovation énergétique et écologique, outil indispensable pour l'amélioration du bâti, la réduction des dépenses énergétiques des ménages et la lutte contre la précarité énergétique ont été érigées en priorité par la Communauté de Communes de Sèvre & Loire.

La volonté du territoire est donc d'**encourager les constructions bioclimatiques et l'utilisation de matériaux bio-sourcés** (objectif 1 - Axe1 - PCAET), d'**améliorer et optimiser la consommation d'énergie dans les bâtiments publics et tendre vers l'exemplarité** (objectif 2 - Axe1 - PCAET) et de **développer un service d'accompagnement à la rénovation énergétique du parc privé** (objectif 3 - Axe1 - PCAET).

Également, la CCSL a fait le choix d'intégrer dans son PLUi, **4 OAP thématiques** qui participent à la prise en compte des enjeux climat-énergie-biodiversité dans la politique d'aménagement du territoire :

- **Encadrement des projets dans le tissu urbanisé diffus** : Elle a pour objectif de guider les projets de développement urbain, en particulier ceux situés dans des zones déjà urbanisées ou en mutation afin de garantir leur qualité et leur intégration harmonieuse dans le paysage existant. Il s'agit notamment de pouvoir encadrer des projets tels que les divisions foncières qui seront réalisées en dehors des OAP sectorielles.
- **Paysage** : Elle a pour objectif de favoriser une meilleure prise en compte du paysage et de valoriser les trames naturelles du territoire, en particulier au travers de la gestion et de la préservation des unités paysagères identifiées.
- **Adaptation au changement climatique** : Elle vise à promouvoir des pratiques constructives et rénovatrices respectueuses de l'environnement, en cohérence avec les objectifs de neutralité carbone définis par la loi Énergie-Climat. Elle se décompose en trois parties :
 - Une introduction portant sur le rappel des réglementations en vigueur à respecter.
 - Une seconde partie sur la nécessité de rénover et construire en respectant les principes de l'éco-construction.
 - Une troisième partie portant sur la nécessité d'inscrire son projet dans son environnement (bioclimatisme).
- **Trame verte, bleue et noire** : Elle a pour fonction de poser des recommandations visant le renforcement et la restauration des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité. Les composantes de la "trame verte" et de la "trame bleue" sont protégées au sein du PLUi (règlement graphique et écrit). L'OAP a vocation à compléter ou préciser ces protections, en définissant les orientations suivantes :
 - Présentation de la Trame Verte et Bleue et de ses composantes ainsi que sa traduction dans le règlement du PLUi.
 - Orientations relatives à la protection pérenne des fonctionnalités des milieux et espaces protégés.
 - Orientations relatives au renforcement des continuités écologiques.
 - Orientations relatives à la protection de la trame noire.

Dans le cadre de son nouveau PLH 2026-2031, la CCSL pourra donc s'appuyer sur ces 4 OAP thématiques dans l'objectif de **développer un habitable durable et pour tous.tes**.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Les objectifs poursuivis de l'Orientation transversale sont :

Sur la politique foncière et immobilière :

- Augmenter la sobriété foncière
- Préserver les terres agricoles
- Accroître le renouvellement urbain
- Densifier les enveloppes bâties
- Réduire l'empreinte carbone des logements
- Améliorer l'adaptabilité des constructions aux conditions climatiques futures
- Intégrer les enjeux climat-(air)- énergie et biodiversité dans les projets

Sur le parcours résidentiel des ménages qui souhaitent vivre dans la CCSL :

- Faciliter l'accès au logement pour tous.tes
- Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle
- Réduire l'empreinte carbone des constructions
- Améliorer l'adaptabilité des constructions aux conditions climatiques futures

Sur l'amélioration et optimisation des potentialités du parc :

- Développer un service d'accompagnement à la rénovation énergétique du parc privé
- Accompagner la construction des ménages, la rénovation énergétique des ménages via l'Espace Habitat et Énergie
- Mobiliser les professionnels de l'immobilier/du bâtiment
- Favoriser les écoconstructions et éco-rénovations en ayant recours au bois et matériaux biosourcés
- Lutter contre l'habitat indigne et contre la précarité énergétique
- Accompagner les personnes à mobilité réduite dans leurs projets de logements

Sur l'adaptation de l'offre d'habitat aux besoins spécifiques :

- Faciliter l'accès au logement pour tous.tes
- Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle
- Augmenter la part de forme urbaine plus compactes et plus denses dans les opérations

Sur le pilotage et l'animation du PLH :

- Animer une politique de l'habitat en lien avec les acteurs du Département et de la Région
- Animer une politique de l'habitat de façon transversale avec les autres politiques de la CCSL

ORIENTATION 1 : Mener une politique foncière et immobilière volontariste pour agir sur la production de logements, avec un objectif de qualité architecturale et urbaine

LES CONSTATS

- Des prix des terrains à bâtir multipliés par 1,6 en 5 ans avec un âge moyen des acheteurs qui s'élève à 44 ans.
- Une dissociation des prix et des capacités financières de nombreux ménages. Les prix des biens immobiliers qui participaient au dynamisme du territoire avec notamment l'installation de ménages souhaitant acquérir une maison individuelle, deviennent de moins en moins accessibles.
- Des logements individuels qui constituent plus des ¾ des logements autorisés pour 2023. Or, cette offre ne permet pas de répondre à l'ensemble des demandes. La maison individuelle ne correspondant qu'à un seul temps du parcours résidentiel des ménages.
- Une nécessité, en lien avec les enjeux du ZAN, à davantage produire en renouvellement urbain.
- Une forte tension sur le parc social notamment sur les T2 avec des demandes supérieures à la capacité du parc existant.
- Difficulté de certaines communes à trouver des porteurs de projets.

LE RÔLE

Dans un contexte de durcissement des conditions d'accès aux fonciers pour différentes raisons structurelles et conjoncturelles, la CCSL doit mettre en place les conditions adéquates pour faciliter le parcours résidentiel de ses habitants.

Durant le 1^{er} PLH 2019-2026, les services « SIG » et « Habitat » de la CCSL ont créé un observatoire du foncier permettant d'analyser les dynamiques du territoire (taille des lots, densité, prix de vente, ...).

En complément, entre 2023 et 2024, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), la CCSL a conventionné avec le CEREMA pour réaliser une étude. Les objectifs de ce travail : localiser, identifier et qualifier les gisements fonciers par commune dans la perspective de la mise en œuvre du ZAN. Ce travail a permis de renforcer l'observatoire du foncier existant.

En parallèle de son observatoire du foncier, la CCSL travaille depuis 2022 avec l'EPF pour faciliter ces interventions en lien avec les projets de renouvellements urbains des communes. Ce travail a permis :

- de conventionner entre l'EPF et les communes qui le souhaitent pour un accompagnement à la carte.
- de mettre à disposition des communes les outils de l'EPF (portage foncier, négociation, ...).

Enfin, depuis 2019, la CCSL a créé un service d'ingénierie pour accompagner les communes dans leurs projets de valorisation de centre-bourg.

Dans le cadre de son nouveau PLH 2026-2031, et pour donner suite aux échanges avec les acteurs locaux et à la volonté des élus, la CCSL souhaite approfondir ses interventions foncières, premier levier de la production de logements. Pour cela, la CCSL souhaite **poursuivre et renforcer sa politique foncière pour agir sur la production de logements avec un objectif de qualité architecturale et urbaine.**

LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Les objectifs poursuivis de l'Orientation n°1 sont :

- Favoriser l'émergence des projets d'aménagements et immobiliers des communes dans un contexte de durcissement du marché local de l'habitat.
- Connaître le fonctionnement des marchés fonciers de la CCSL : nombre de mutations, typologie des mutations, prix de ventes des terrains, ...
- Anticiper les besoins fonciers à moyen et long terme en matière d'habitat.
- Etablir des constats à partir des données de l'observatoire pour pouvoir ainsi mettre en place les actions nécessaires pour réguler le marché du foncier et de l'habitat.
- Être un appui technique et d'ingénierie auprès des communes dans le montage de leurs opérations.
- Rendre acteur la CCSL sur la politique foncière communale.
- Mettre à jour le potentiel foncier mutable en enveloppes urbaines pour être réactif sur les opportunités d'acquisitions.
- Lutter contre l'étalement urbain.
- Revitaliser les centres bourgs.
- Veiller à une insertion urbaine et paysagère réussie sur les nouveaux programmes de renouvellement urbain.
- Partager les expériences entre communes et au-delà du territoire de la CCSL.
- Sensibiliser les acteurs locaux et les habitants à des programmes architecturaux innovants.
- Intégrer les enjeux climat-(air)- énergie et biodiversité dans les projets.
- Echanger sur les attentes et les pratiques de chacun.
- Favoriser l'émergence des projets d'aménagements et immobiliers des communes dans un contexte de durcissement du marché local de l'habitat.
- Trouver des solutions pratiques (administratives, techniques et financières) de partenariats.
- Lier les futurs projets d'aménagements et immobiliers avec les objectifs fixés par la CCSL sur les enjeux climat, énergie et biodiversité.

ORIENTATION 2 : Accompagner le parcours résidentiel des ménages souhaitant vivre en Sèvre et Loire, tout en facilitant l'accès aux services, aux emplois et aux infrastructures de transports

LES CONSTATS

- Une croissance démographique positive (+1% entre 2014 et 2020) tant portée par le solde naturel que le solde migratoire, en baisse par rapport à la période précédente (+1,5% entre 2009 et 2014).
- Un territoire caractérisé par un profil familial (41% des ménages), mais dont la progression marque le pas vis-à-vis des autres profils de ménages.
- Des ménages seuls qui progressent rapidement (+27% des ménages en 2021 et +19% entre 2015 et 2021). Cette situation s'explique notamment par le vieillissement de la population et l'augmentation des séparations, des phénomènes qui s'observent à l'échelle nationale.
- Un vieillissement de la population moins marqué que dans d'autres territoires, mais qui s'accélère au cours des dernières années.
- Un niveau de revenu plutôt favorable, supérieur à celui du département et un taux de pauvreté significativement plus bas que la moyenne départementale (6 % contre 10,5 % en Loire-Atlantique).
- Une tension sur le parc de logement qui s'observe notamment à travers un taux résiduel de logements vacants (environ 135 logements vacants recensés en 2021 dans l'enveloppe urbaine).
- Un parc de logements peu diversifié, composé en grande majorité de maisons (91% des logements) occupés par leurs propriétaires (77% des résidences principales) et répondant principalement aux besoins de familles en milieu voire début de parcours résidentiels
- Un parc locatif (privé et social) réduit (18% de locatif privé, 6% de locatif public).
- Le parc social participe à la diversification de l'offre notamment en matière de taille (7% de résidences principales en locatif social dont 64% de l'offre concentrée sur les deux communes du Loroux-Bottereau et de Vallet)
- Des prix des terrains à bâtir multipliés par 1,6 en 5 ans avec un âge moyen des acheteurs qui s'élève à 44 ans
- Une dissociation des prix et des capacités financières de nombreux ménages. Les prix des biens immobiliers qui participaient au dynamisme du territoire avec notamment l'installation de ménages souhaitant acquérir une maison individuelle, deviennent de moins en moins accessibles

LE RÔLE

Depuis trois ans, le territoire de la CCSL connaît un durcissement du marché de l'habitat autant sur le plan de l'accès à la propriété (libre et sociale), que sur le plan de la location (privée et publique).

Cette situation s'explique par différents facteurs conjoncturels et structurels.

Sur le plan de l'accès à la propriété, la CCSL (comme le Département de La Loire-Atlantique) enregistre une forte pression démographique depuis plusieurs années, augmentant la demande sur les communes ainsi que les prix du foncier des terrains à bâtir. A titre d'exemple, le prix médian au m² des terrains à bâtir sur la CCSL est passé de 167 € en 2019 à 268 € en 2023.

Conjuguée à l'augmentation des coûts de constructions, au durcissement des prêts bancaires pour les primo-accédants et à la mise en place du dispositif ZAN impactant le financement des opérations de logements, le marché de l'accession à la propriété s'est considérablement tendu sur la CCSL.

Ne pouvant accéder à la propriété, les habitants se sont donc reportés sur le marché du parc locatif, qui par manque de capacité d'accueil, est devenu à son tour saturé. A titre d'exemple, le fichier de la demande locative sociale a enregistré 874 demandes pour accéder à un logement locatif public au 01 janvier 2024 pour 149 attributions au 31 décembre 2023.

Cette situation a pour effet de voir partir les jeunes ménages (qui pourtant veulent rester) vers des secteurs plus éloignés où le foncier est aujourd'hui moins coûteux et plus accessible.

D'autre part, certains seniors expriment le désir de se rapprocher des centres-bourgs, soit parce qu'ils habitent dans des maisons qui ne sont plus adaptés à leurs modes de vie, soit parce qu'ils veulent se rapprocher des services/équipements/commerces de proximité. Toutefois, devant le manque d'offres ou devant les prix élevés des loyers ou des prix d'acquisitions, ils rencontrent des difficultés dans leurs projets.

Également, lors d'une enquête destinée aux entreprises du territoire, sur 110 réponses, 37% ont indiqué avoir des difficultés pour loger leurs salariés. A travers cette thématique, la problématique des vigneron et des maraichers pour loger leurs travailleurs saisonniers est une spécificité du territoire.

Enfin, par délibération lors du conseil communautaire du 21 mai 2025, la CCSL a arrêté son PLUi pour la période 2021 et 2035. L'approbation du PLUi est programmée pour le mois de janvier 2026. Dans le cadre de ce document d'urbanisme, la CCSL a défini **un objectif de production minimum de 300 logements par an** :

		PLUi	PLH 2026-2031			
			Objectif global (tout confondu)		Objectif logements locatifs sociaux	
		2021-2035	Période PLH 2026-2031	Par an	% dans la part global	Période PLH 2026-2031
Pôles structurants	Divatte-sur-Loire	657	282	47	20%	56
	Le Loroux-Bottereau	805	345	58		69
	Saint-Julien-de-Concelles	655	281	47		56
	Vallet	866	371	62		74
Centralités de proximité	La Boissière-du-Doré	85	36	6	10%	4
	La Chapelle-Heulin	243	104	17		10
	La Regrippière	97	42	7		4
	La Remaudière	98	42	7		4
	Le Landreau	245	105	18		11
	Le Pallet	243	104	17		10
	Mouzillon	206	88	15		9
CC Sèvre et Loire		4 200	1 800	300		307

Le PLH se doit de proposer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements abordables en fonction des besoins spécifiques des différents types de ménages (Article L302-1 du CCH) :

Déclinaison des objectifs de logements locatifs publics durant le PLH 2026-2031	Déclinaison des objectifs de logements en accession sociale durant le PLH 2026-2031
<p>La volonté politique de la CCSL :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minimum 30% de PLAi • 60% à 70% de PLUS • 0% à 10% de PLS 	<p>La volonté politique de la CCSL :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'intercommunalité souhaite favoriser le développement d'une offre en accession sociale afin d'offrir la possibilité à davantage de ménages d'accéder à la propriété. • Il est entendu par accession sociale : le Bail Réel Solidaire (BRS), le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ainsi que tout autre accession répondant aux critères de l'article L302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation. • L'opportunité de développer cette offre sera étudiée au cas par cas en tenant compte des prix pratiqués au sein des communes.

Dans le cadre de son nouveau PLH 2026-2031, et en lien avec le SCOT du Vignoble Nantais et du PLUi de la CCSL, la CCSL souhaite donc **faciliter le parcours résidentiel des ménages qui souhaitent vivre sur son territoire.**

LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Les objectifs poursuivis de l'Orientation n°2 sont :

- Permettre la production à minima sur la durée du PLH 2026-2031 :
 - ✓ de 1 800 logements (privés et publics),
 - ✓ de 307 logements locatifs publics.
- S'inscrire dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en faisant la promotion des opérations denses, dans des secteurs urbanisés, en optimisant le foncier et les ressources.
- Territorialiser cette production à minima de logements dans l'organisation « des Pôles structurants » et « des Centralités de proximité » du territoire, conformément aux orientations du PLUi.
- Promouvoir dans le même temps la qualité urbaine, architecturale et d'usage des projets d'habitat pour répondre aux attentes des habitants.
- Réduire l'empreinte carbone de la construction et intégrer les principes de bio-climatisme.
- Développer l'accession abordable et des logements locatifs publics sur le territoire pour répondre aux besoins des primo-accédants travaillant sur le territoire, mais qui n'ont pas les capacités financières pour accéder au marché de l'habitat.
- Orienter la production de logements locatifs publics vers un minimum de 30% de Prêt Locatif Aidé d'intégration (PLAi), de 60 à 70% de Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), et de 0 à 10% de Prêt Locatif Social (PLS).

- Orienter la production en accession abordable au cas par cas en tenant compte des prix pratiqués au sein des communes.
- Expliquer, partager, communiquer sur les opérations de logements abordables : typologie de logements abordables, montage d'une opération, type de public.
- Augmenter la part de forme urbaine plus compactes et plus denses dans les opérations neuves.
- Clarifier et expliquer le processus de gestion des demandes et des attributions des logements publics auprès des communes.
- Définir les priorités d'attribution des logements publics à l'échelle de la CCSL et sa mise en œuvre.
- Sensibiliser les élus et les techniciens aux nouvelles formes d'habitat collectives et modulaires.
- Accompagner les élus sur l'élaboration de nouvelles formes d'habitat collectives et modulaires.
- Trouver des solutions de nouvelles formes d'habitat collectives et modulaires pour produire du logement abordable, et ainsi répondre aux besoins des entreprises locales en termes de logements pour leurs salariés : jeunes actifs, salariés saisonniers agricoles, actifs avec des contrats de courtes durées.

ORIENTATION 3 : Améliorer et optimiser les potentialités du parc existant

LES CONSTATS

- Une part importante de logements composés de 4 pièces et plus parmi les résidences principales (77%). Parmi les ménages vieillissants, 78% habitent dans un T4 et plus.
- Un potentiel important d'amélioration et rénovation de l'habitat :
 - 14 % de logements ont une étiquette énergétique F ou G (soit 3 141 logements),
 - Le secteur résidentiel est le 2nd secteur consommateur d'énergie du territoire : 258 GWh consommés,
 - Le secteur résidentiel est le 4nd secteur contributeur d'émissions de GES : 32,9 kteqCO₂,
 - 3 à 4% de résidences principales privées potentiellement indignes (550 à 730 logements // 3,7% pour la Loire-Atlantique).
- Une nécessité, en lien avec les enjeux du ZAN, à davantage produire en renouvellement urbain.

LE RÔLE

Les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles et de l'artificialisation demandent aux collectivités de revoir leurs schémas de développement territorial et de sortir du modèle d'étalement urbain. Pour cela, les collectivités doivent intégrer la sobriété foncière dans les documents d'urbanisme (PLUi, SCoT), et doivent privilégier des modèles de développement basés sur la requalification urbaine, la reconversion des friches et la transformation de bâtiments existants.

Le parc de logement existant représente donc une des solutions d'accueil des ménages pour toutes les communes.

En 2019, 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.

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 assurés par le service instructeur de la CCSL,
- Les conseils sur la rénovation d'un logement : la PTRE et le PIG,
- Les conseils juridiques, financiers et fiscaux liés aux logements assurés par l'Agence Départementale pour le Logement (ADIL).

En décembre 2024, la CCSL a décidé de poursuivre cette politique de soutien à l'amélioration de l'habitat avec la mise en place d'un Pacte Territorial - France Renov' (PIG PT-FR') avec pour objectifs :

- L'accompagnement des habitants dans leurs projets de rénovation du logement,
- La lutte contre la précarité énergétique,
- Le maintien à domicile des personnes âgées.

Dans le cadre de son nouveau PLH 2026-2031, la CCSL souhaite donc **améliorer et optimiser les potentialités du parc existant.**

LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Les objectifs poursuivis de l'Orientation n°3 sont :

- Informer, conseiller et accompagner les ménages dans leurs travaux de rénovation, d'adaptation de leurs logements, et dans leurs projets de constructions de logements.
- Communiquer par des outils pédagogiques auprès des habitants, des communes et des professionnels du logement/du bâtiment pour favoriser la dynamique de la rénovation.
- Lutter contre l'habitat indigne.
- Lutter contre la précarité énergétique.
- Lutter contre les logements vacants.
- Contribuer à la dynamisation des centres-bourgs.
- Accompagner les personnes à mobilité réduite dans leur volonté du maintien à domicile.
- Communiquer sur les matériaux bio sourcés, sur les énergies renouvelables et sur la biodiversité liée à un projet de rénovation.
- Permettre l'émergence de nouvelles formes d'habiter.
- Faciliter l'accès au logement pour tous et toutes.
- Créer une mixité sociale et intergénérationnelle.
- Offrir des solutions de logements locatifs à loyers de courte durée.

ORIENTATION 4 : Adapter l'offre d'habitat aux besoins spécifiques

LES CONSTATS

- Travaillant sur le territoire de la CCSL, des jeunes actifs (18-30 ans) ou des familles en couples ou des familles monoparentales ne trouvent pas de logements (en accession ou en location) car :
 - ils ne trouvent pas d'offre de logements,
 - le foncier pour construire ou le prix d'achat d'un logement existant sont trop chers.
- Des travailleurs saisonniers agricoles n'arrivent pas à se loger par manque d'offres de logements.
- Des jeunes actifs (18-30 ans), des familles en couples ou des familles monoparentales rencontrent des difficultés à se maintenir dans leur logement notamment du fait de l'augmentation du prix de l'énergie.
- Des situations de demandes d'hébergements d'urgence en augmentation sur le territoire.
- Des seniors de plus en plus nombreux veulent rester le plus longtemps possible chez eux. Cependant, ils connaissent mal les dispositifs de subventions ou les dispositifs d'aides au maintien à domicile.
- Des seniors souhaitent quitter leur maison pour se loger en centre-bourg. Ils recherchent des appartements privés ou publics proches des services de proximités. Ils recherchent également des résidences avec services (hors EHPAD).

LE RÔLE

Le territoire de la CCSL connaît un durcissement du marché de l'habitat autant sur le plan de l'accession à la propriété (libre et sociale), que sur le plan de la location (privée et publique). D'un point de vue économique et sociale, cette situation rend difficile l'accès au logement ou au foncier constructible pour les ménages qui ont des revenus modestes comme :

- Les jeunes actifs (18-30 ans) qui se lancent sur le marché du travail et qui ne possèdent pas de capacités financières venant de la revente d'un premier achat comme peuvent l'avoir les ménages qui arrivent de la Métropole Nantaise.
- Les familles monoparentales qui du fait de la séparation se retrouvent avec une capacité financière divisée par 2.
- Les seniors qui possèdent des petites retraites.
- Les travailleurs saisonniers agricoles qui viennent travailler sur le territoire.

D'autre part, les ménages aux revenus modestes doivent faire face à une autre difficulté financière pour se maintenir dans leur logement : l'augmentation des factures énergétiques liées au logement.

Devant la hausse de l'accèsion à la propriété et la hausse des coûts énergétiques du logement vient se conjuguer d'autres phénomènes sociétaux.

- Le premier est le vieillissement de la population. En effet, l'augmentation des ménages de + 60 ans va entraîner une hausse des besoins en logement ou en accompagnement de maintien à domicile.
- Le second est la fragilisation de la santé mentale des jeunes adultes. En effet, les CCAS relèvent de plus en plus de difficultés d'isolement de jeunes adultes du fait de l'affaiblissement de la cellule familiale ou de la peur d'avenir (suite à l'épisode du COVID). Beaucoup de jeunes se retrouvent sans solution de logements.

Dans le cadre de son nouveau PLH 2026-2031, la CCSL souhaite donc **identifier et adapter l'offre d'habitat aux besoins spécifiques**.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Les objectifs poursuivis de l'Orientation n°4 sont :

- Connaître les besoins des seniors en termes de logements sur le territoire.
- Accompagner les seniors dans leurs parcours résidentiels : soit par le maintien à domicile, soit par la production de logements dans les centres-bourgs pour être à proximité des services et des commerces.
- Améliorer la connaissance et la gestion des logements d'hébergements et de logement d'urgence.
- Aider les ménages fragilisés par la conjoncture économique à se maintenir dans leur logement.
- Lutter contre l'habitat indigne.
- Lutter contre la précarité énergétique.
- Valoriser le parc de logements existants.
- Informer, conseiller et accompagner les ménages dans leurs travaux de rénovation, d'adaptation de leurs logements.
- Communiquer par des outils pédagogiques auprès des habitants, des communes et des professionnels du logement/du bâtiment pour favoriser la dynamique de la rénovation.
- Maintenir les 23 emplacements (46 places-caravanes) d'Aires Permanents d'Accueil des gens du Voyage : 8 emplacements au Loroux-Bottereau et 15 emplacements à Vallet.
- Maintenir l'aire de moyens passages pour 60 à 80 résidences mobiles à Saint-Julien-de-Concelles.

ORIENTATION 5 : Piloter et animer le PLH en favorisant la coordination et le partenariat entre les acteurs pour répondre aux besoins du territoire

LES CONSTATS

- Un marché de l'habitat sous fortes tensions :
 - avec certaines communes qui n'arrivent pas à trouver des porteurs de projets dus à leurs localisations géographiques,
 - avec des porteurs de projets qui n'arrivent pas à maintenir leurs opérations dus à la hausse des coûts de constructions, à la hausse du coût du foncier, aux difficultés des ménages à pouvoir investir ou acheter,
 - avec des ménages qui n'arrivent pas à acheter ou à louer un logement dus au durcissement des accès aux prêts bancaires ou des hausses des loyers.
- Le vieillissement de la population va imposer des adaptations du parc de logements existants.
- Les jeunes actifs du territoire n'ont pas les capacités financières pour leur projet de logement, et de ce fait, vont vivre dans le Maine-et-Loire pour trouver des offres accessibles.
- Des perspectives importantes d'amélioration du parc de logements existants du fait des évolutions des réglementations techniques de la construction ou de la rénovation.

LE RÔLE

L'article L302-3 du code de la construction et de l'habitation demande aux EPCI de mettre en place des critères de suivi et d'animation de leur PLH.

Concernant le suivi du PLH, il est demandé la réalisation d'un bilan à mi-parcours (3 ans) communiqué pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

L'article L302-1 du code de la Construction et de l'Habitation rend obligatoire la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier : « Le Programme Local de l'Habitat (PLH) définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire ». Il est indiqué que le volet foncier est un outil à la disposition des collectivités pour maîtriser les évolutions et les aider dans la prise de décisions sur des questions telles que :

- la nécessité de limiter la surface moyenne des terrains consacrés au logement pour limiter les consommations foncières au détriment des terres agricoles ou naturelles ;
- le devenir de sites fonciers, en renouvellement urbain ou en dents creuses, dont la vocation serait de pouvoir être construite de façon prioritaire, pour des opérations de logements sur la durée du PLH. La démarche BIMBY1 va d'ailleurs dans ce sens en proposant une plus grande optimisation du tissu bâti ;
- l'implication des communes dans la production de logements par les aides financières pour la construction de logements sociaux, la mise en œuvre des outils de maîtrise foncière ;
- l'émergence de réflexions en faveur de projets de logements vertueux et durables, répondant à des besoins.

Face aux difficultés du marché de l'habitat et de l'immobilier, les solutions imposent un travail croisé entre les collectivités et les acteurs locaux afin d'aboutir à des projets négociés et partenariaux.

Dans le cadre de son nouveau PLH 2026-2031, la CCSL souhaite donc **piloter et animer le PLH en favorisant la coordination et le partenariat entre les acteurs** pour répondre aux besoins du territoire.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Les objectifs poursuivis de l'Orientation n°5 sont :

- Renforcer la coordination et les liens entre les partenaires pour l'aboutissement des actions du PLH
- Faire connaître les activités de la CCSL : Habitat, Economie, Transition écologique, Mobilité, Solidarité.
- Faire connaître les activités des professionnels du logement/du bâtiment exerçant sur la CCSL : Adelis, ADIL Loire-Atlantique, CAUE Loire-Atlantique, EPF Loire-Atlantique, Etat, Action Logement, Promoteurs, Bailleurs sociaux, Constructeurs, CAPEB Loire-Atlantique, FFB Loire-Atlantique.
- Promouvoir les opérations de logements de la CCSL.
- Sensibiliser les élus et les techniciens aux pratiques et conceptions opérationnelles de l'habitat.
- Montrer par des réalisations concrètes.
- Mettre en place des dispositifs d'observations durables pour analyser les dynamiques du PLH en vue d'en évaluer les actions.
- Mesurer les effets des actions menées sur le parc privé, le parc public, les publics spécifiques, l'animation et la gouvernance.

Pour en savoir plus

Communauté de Communes Sèvre & 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