



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2019-2024

Divatte-sur-Loire
La Boissière-du-Doré
La Chapelle-Heulin
La Regrippière
La Remaudière
Le Landreau
Le Loroux-Bottereau
Le Pallet
Mouzillon
Saint-Julien de Concelles
Vallet

Diagnostic

Mars 2017

- Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Sèvre et Loire a été lancé par délibération lors du Conseil Communautaire du 8 février 2017. L'élaboration d'un tel document permet de répondre à plusieurs enjeux de développement de la politique de l'habitat du territoire.
- Les élus communautaires souhaitent mettre en place une politique volontariste de l'habitat en répondant aux besoins en logements et hébergements. L'objectif est également de favoriser le renouvellement urbain sur un territoire contraint en termes de développement des zones urbaines. Le parcours résidentiel est en outre un enjeu majeur de la politique de l'habitat. Enfin, la réalisation d'un Programme Local de l'Habitat permettra d'assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.
- Afin de répondre à ces enjeux et objectifs, la Communauté de Communes Sèvre et Loire a défini une méthodologie associant les partenaires du logement à plusieurs échelons du projet.
- Les bailleurs sociaux présents sur le territoire, le Conseil Régional, le Conseil Départemental, le Pays du Vignoble, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, les Villes ont été associés à des réunions de partenaires et des comités de pilotage. En parallèle, d'autres partenaires comme l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise ont été sollicités.
- Les données et études utilisées dans le cadre de l'élaboration du présent diagnostic sont les suivantes :
 - Diagnostic PLH à l'échelle du Pays du Vignoble - 2011
 - Diagnostic PLH de la Communauté de Communes Loire Divatte - 2016
 - Données INSEE 2007 et 2012
 - Données DREAL Indicateurs 2014 et 2016
 - Sitadel
 - Conseil Départemental de Loire-Atlantique – observatoire de l'habitat
 - SCOT du Pays du Vignoble Nantais
 - Programme Départemental de l'Habitat
 - Etude AURAN

1. Le territoire	p.4
2. Les dynamiques sociodémographiques et économiques	p.11
3. Le parc de logements	p.25
3.1 Données de cadrage	
3.2 Dynamiques de réhabilitation	
4. Foncier et construction neuve	p.36
4.1 Développement urbain et gestion foncière	
4.2 Les dynamiques du marché neuf	
5. Fonctionnement du marché de l'accession	p.68
5.1 Le marché privé ancien	
5.2 Le marché privé neuf	
5.3 L'accession sociale et abordable	
6. Le marché locatif	p.81
6.1 Le marché locatif privé	
6.2 Le marché locatif social	
7. Populations spécifiques	p.99
7.1 Le public jeune	
7.2 Les seniors	
7.3 Le public en difficulté	
7.4 Les gens du voyage	



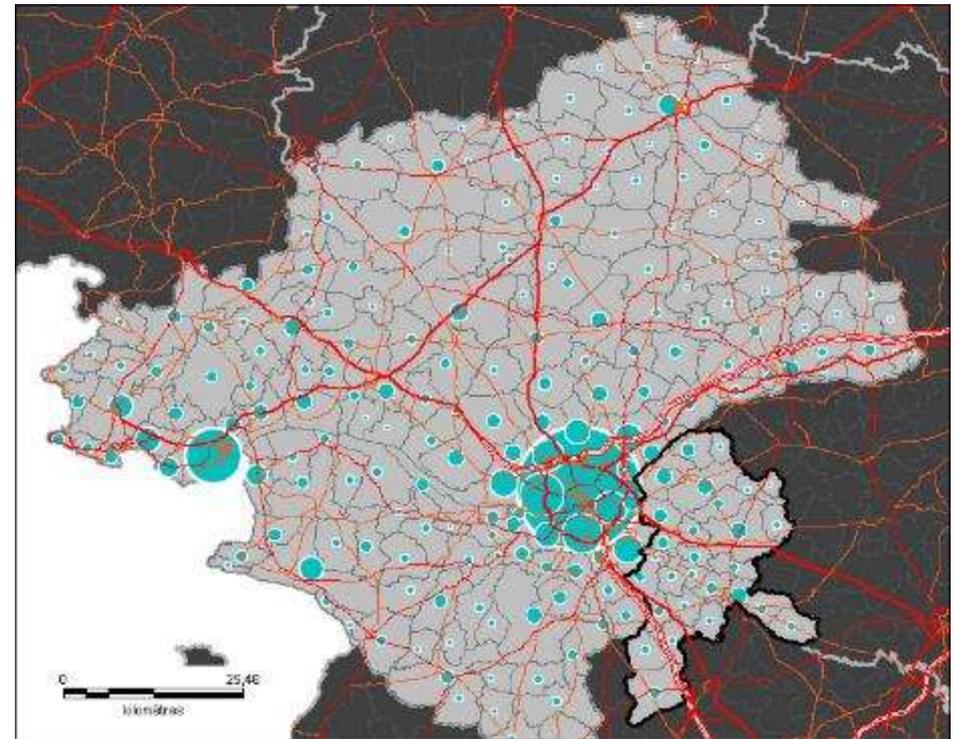
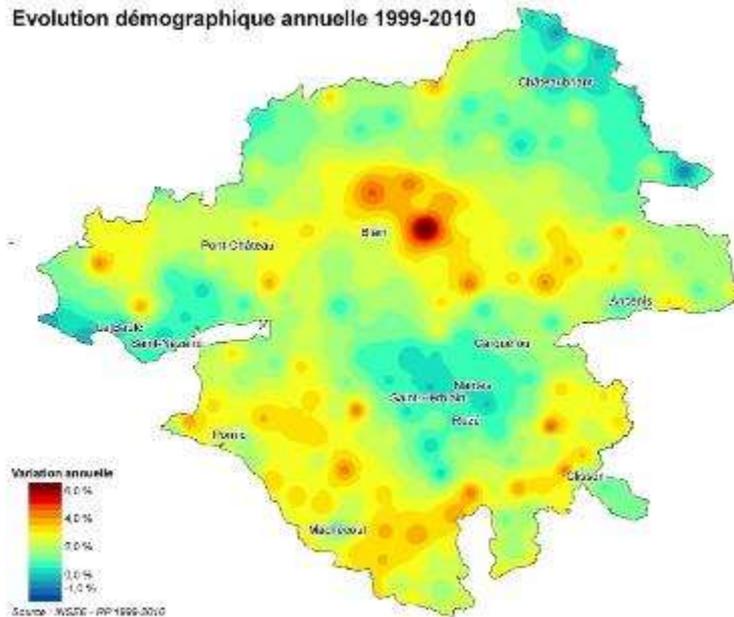
1. LE TERRITOIRE

Le Département de Loire-Atlantique, un territoire fortement polarisé

- A l'échelle du département, Nantes Métropole représente le foyer principal de concentration de la population. L'agglomération nazairienne constitue le 2^{ème} foyer, en bordure littorale. Les deux agglomérations forment l'axe « côte ouest » structurant le territoire.
- Le territoire de la Communauté de Communes Sèvre et Loire représente en 2011 3,4 % de la population départementale, et 47% de la population du territoire du SCoT du Vignoble Nantais.

5

Evolution démographique annuelle 1999-2010



Source : PDH - Conseil Département Loire-Atlantique

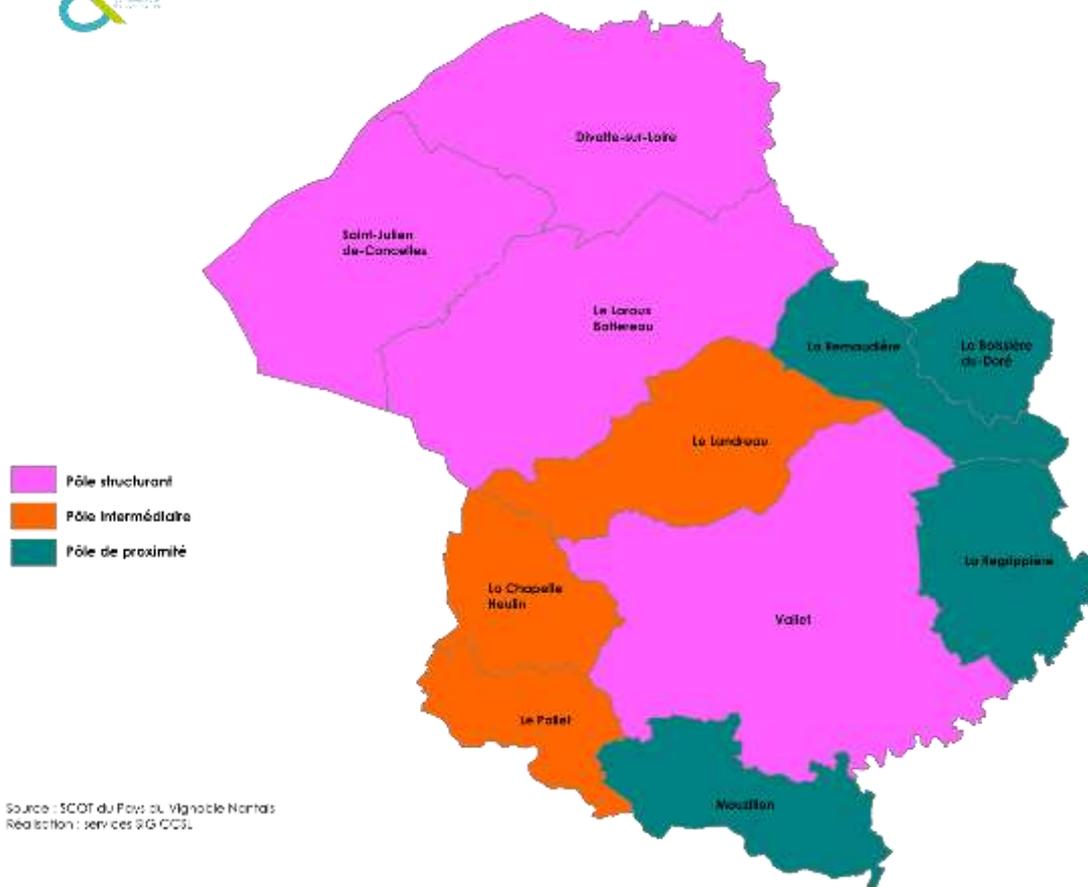
- **Plusieurs projets ont été ou sont développés visant l'amélioration de l'accessibilité du territoire .**
- Une réflexion sur un projet de liaison structurante est en cours sur les communes de St Philbert de Gd Lieu/ Clisson / Vallet / Ancenis. Sèvre et Loire bénéficie de la proximité de la RN249 de Nantes à Cholet, ce projet viendra compléter un maillage viaire pertinent pour le développement du territoire.
- Une restructuration du réseau LILA du Conseil Départemental a eu lieu en 2014. Le territoire de Sèvre et Loire a été fortement impacté puisque ce projet a permis le développement d'une meilleure desserte du territoire vers la métropole nantaise et de meilleures connexions intercommunales. Les communes de Saint-Julien de Concelles, du Loroux-Bottereau et de Divatte sur Loire sont concernées par une fréquence et un cadencement renforcés.
- D'une manière générale, le développement des transports publics s'est récemment développé sur le territoire du Pays du Vignoble avec la création de la ligne de Tram-Train entre Clisson et Nantes.
- En parallèle, des lignes express de cars desservant les communes proches de l'agglomération nantaise ont été mises en place : Le Loroux-Bottereau et Saint-Julien de Concelles sont directement impactées par ce dispositif. Le cadencement est de 10 à 15 minutes en heure de pointe et de une heure à deux heures en journée pour les lignes régulières. Cela correspond à environ 25 rotations/jour. Pour les dessertes des plus petites communes il y a deux départs fixes et trois sur déclenchement. Ce sont des lignes virtuelles déclenchées à la réservation à partir d'un usager.
- Un projet de connexion entre une ligne de transport en commun régulière du territoire et le futur Chronobus de l'agglomération nantaise est en réflexion au niveau de l'Ile Chaland sur la commune de Basse-Goulaine pour faciliter l'accès à la Métropole et augmenter l'amplitude horaire de la desserte.
- Des projets de développement des déplacements multimodaux sont actuellement en cours de réflexion par la Communauté de Communes et les communes : co-voiturage, schéma directeur des modes actifs... Ces projets sont couplés à la desserte ferroviaire tram-train (proximité des gares) et cherchent à favoriser les secteurs où se développe la mixité des fonctions équipements/habitat/déplacement.
- Tous ces projets sont issus d'orientations visant la cohérence entre projets de développement résidentiel, économique et politique de développement sur l'ensemble du territoire.

Une typologie de communes définie par le SCoT

Le Schéma de Cohérence du Territoire du Pays du Vignoble Nantais a été approuvé le 29/06/2015. Il recense les pôles structurants, intermédiaires et de proximité du territoire. Ainsi, Vallet, le Loroux-Bottereau, Saint-Julien de Concelles et Divatte-sur-Loire sont identifiées comme des pôles structurants. La Chapelle-Heulin, le Pallet et le Landreau sont considérées comme pôles intermédiaires alors que Mouzillon, la Regrippière, la Remaudière et la Boissière-du-Doré sont caractérisées comme pôles de proximité.



TPOLOGIE DES COMMUNES DEFINIE DANS LE SCOT



- **Un territoire aux caractéristiques naturelles majeures**

Le territoire est marqué par des caractéristiques naturelles majeures. Sa richesse écologique et paysagère recense des espaces naturels emblématiques, des sites naturels de qualité et une identité rurale forte. Les bords de Loire, la Divatte, le marais de Goulaine, la vallée de la Divatte et le paysage viticole sont autant d'éléments naturels de qualité du territoire.

- **Une économie diversifiée**

Le territoire se caractérise par une culture rurale productive tout en étant aux portes de Nantes. Ainsi, il connaît une forte progression de sa population et notamment de sa population active. Le territoire est marqué par deux tendances :

- une culture productive forte, que caractérise une proportion élevée d'emplois dans les secteurs productifs (agriculture, industrie, artisanat de production), ainsi que dans la construction.
- un tissu d'entreprises présentant une grande diversité en termes de taille ou de secteurs d'activités, avec une très forte prégnance des dynamiques endogènes et des effets de fonctionnement en réseau.

L'agriculture et l'industrie sont donc les principaux secteurs porteurs d'emplois. Avec des activités à forte valeur ajoutée que sont le maraichage, la viticulture, et l'élevage. On retrouve la même tendance sur le Pays du Vignoble nantais et dans les territoires voisins que sont les Mauges, Ancenis, et le bocage Vendéen. Les activités de construction sont également importantes sur le territoire.

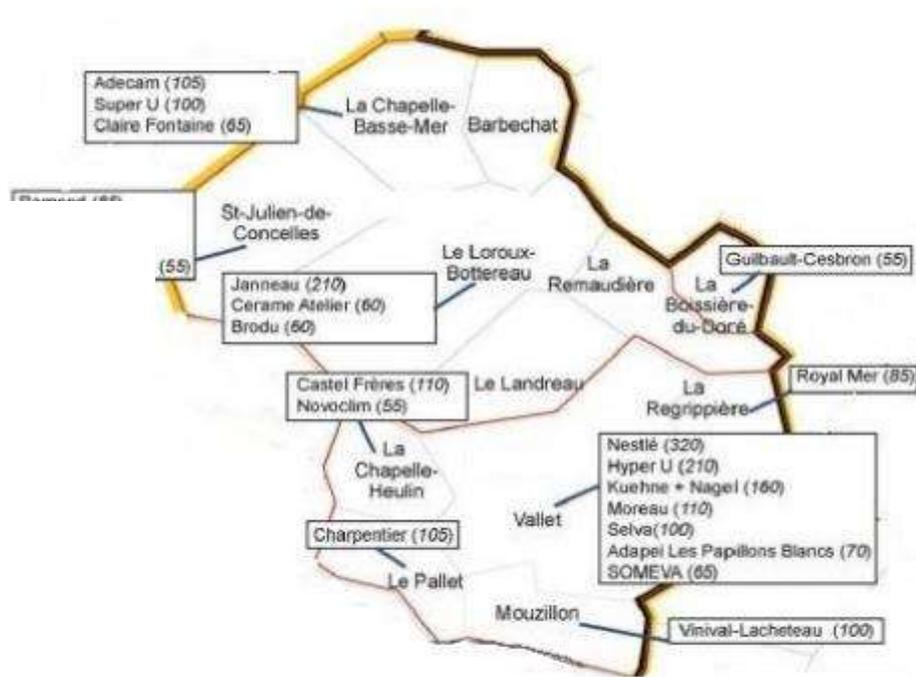
Ce sont essentiellement les petites entreprises (moins de 10 salariés) qui maillent le territoire. Quelques PME Leader dans leur domaine sont présentes à l'image d'Adecam Industrie ou d'Alsim simulateur notamment. Plusieurs grandes entreprises comme Nanteurop, Janneau Menuiserie, Lactalis, Transports Kuhne et Nagel, SELVA... structurent le territoire.

Sèvre et Loire : des atouts variés

Par ailleurs, la Communauté de Communes Sèvre et Loire disposera de deux Points Relais Emplois. Ce service est aussi bien à destination des demandeurs d'emplois/salariés en reconversion/étudiants que des entreprises.

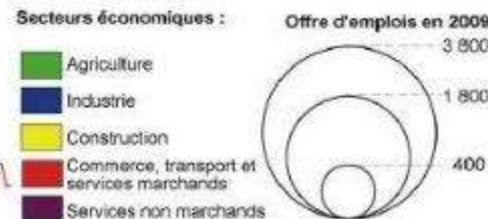
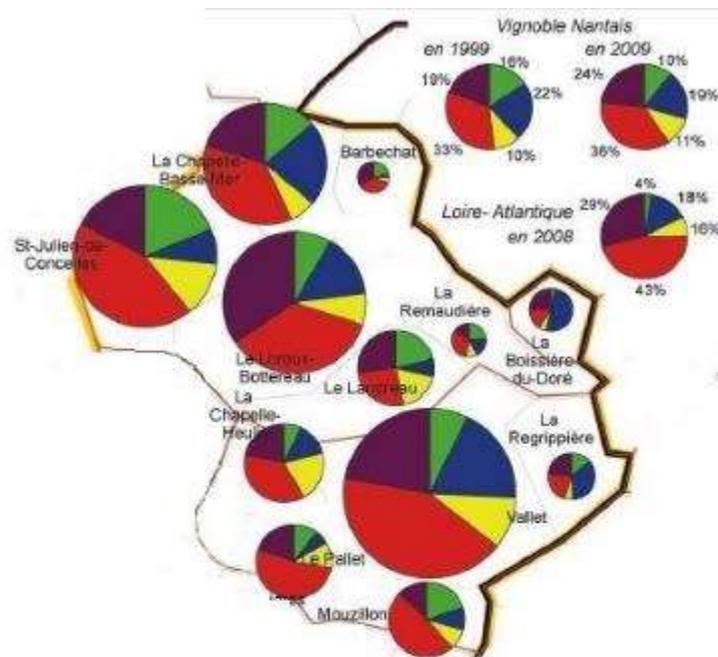
L'objectif est de faire correspondre l'offre et la demande. Plus de 200 offres d'emplois ont été recensées en 2016. Près de 60% sont des CDI à temps complets. Les principales offres sont dans les domaines du maraîchage, de l'industrie, des services et du bâtiment. Ces chiffres traduisent le dynamisme des entreprises locales.

Localisation des plus grands établissements employeurs sur le territoire des secteurs marchands et non-marchands (2009)



Source : Unistats
Réalisation : Futuroest 2011

Structure des emplois par secteur économique (2009)

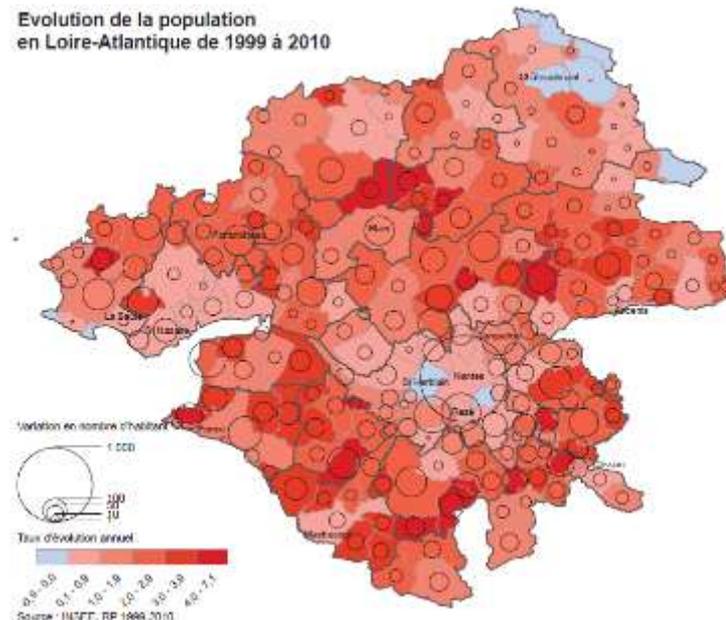


Source : INSEE
Réalisation : Futuroest 2012

2. LES DYNAMIQUES SOCIO- DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

- A l'échelle du département, cette croissance de population est généralisée sous l'axe Blain / Angers. Le territoire du PLH de Sèvre et Loire tire sa croissance du rayonnement de l'agglomération nantaise.
- Le territoire de la Communauté de Communes Sèvre et Loire compte 46 258 habitants en 2014. Il a connu une évolution démographique plus faible sur la période 2009-2014 par rapport à la période 1999-2009 (1,5% par an contre 2,4% par an).
- A noter que la commune de Saint-Julien de Concelles enregistre un taux d'évolution annuel négatif sur la période 2009-2014.

Evolution de la population en Loire-Atlantique de 1999 à 2010



Source : PDH - Conseil Département Loire-Atlantique

POPULATION MUNICIPALE DU TERRITOIRE

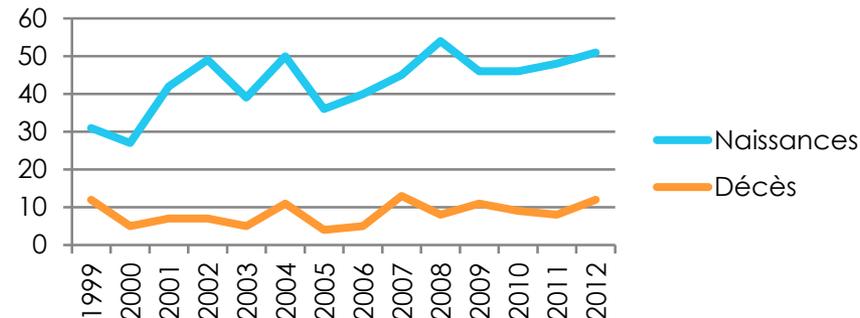
	1999	2009	2014	Taux d'évolution annuel 99-09	Taux d'évolution annuel 09-14
Vallet	6 807	8 301	8 722	2,0%	1,0%
Le Loroux-Bottereau	4 939	6 635	8 058	3,0%	4,0%
Saint-Julien-de-Concelles	6 260	6 839	6 807	0,9%	-0,1%
Divatte-sur-Loire	5 334	6 363	6 664	1,8%	0,9%
La Chapelle-Heulin	1 852	2 962	3 250	4,8%	1,9%
Le Pallet	2 394	2 870	3 229	1,8%	2,4%
Le Landreau	2 140	2 915	2 952	3,1%	0,3%
Mouzillon	1 760	2 560	2 743	3,8%	1,4%
La Regrippière	1 088	1 528	1 530	3,5%	0,0%
La Remaudière	814	1 116	1 263	3,2%	2,5%
La Boissière-du-Doré	672	891	1 040	2,9%	3,1%
CC Sèvre et Loire	34 060	42 980	46 258	2,4%	1,5%

Un solde naturel positif, en progression

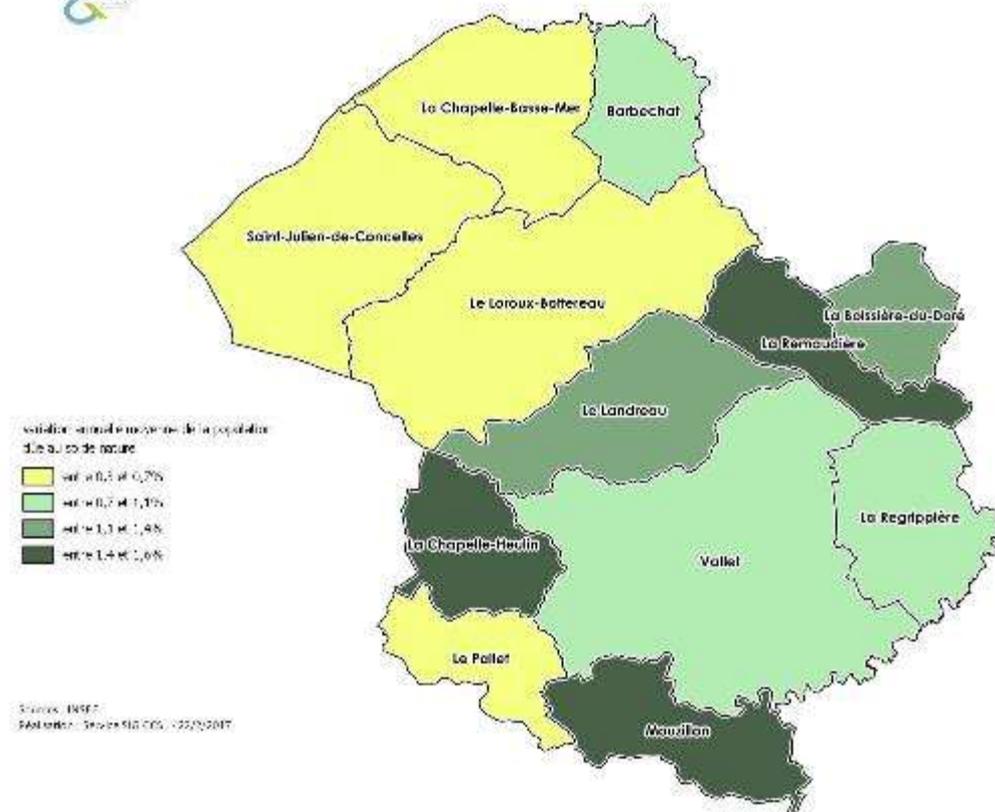
- Le solde naturel est excédentaire sur le territoire (le nombre de naissances est supérieur au nombre de décès).
- Entre 2008 et 2013, l'évolution du solde est également positive.
- Saint-Julien de Concelles enregistre le taux le plus bas avec une évolution de +0,6% tandis qu'à Mouzillon, il est de 1,6%.

Naissances et décès sur la CCSL

(source : INSEE)



EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE LA CCSL SOLDE NATUREL ENTRE 2008 ET 2013



Le solde naturel = différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

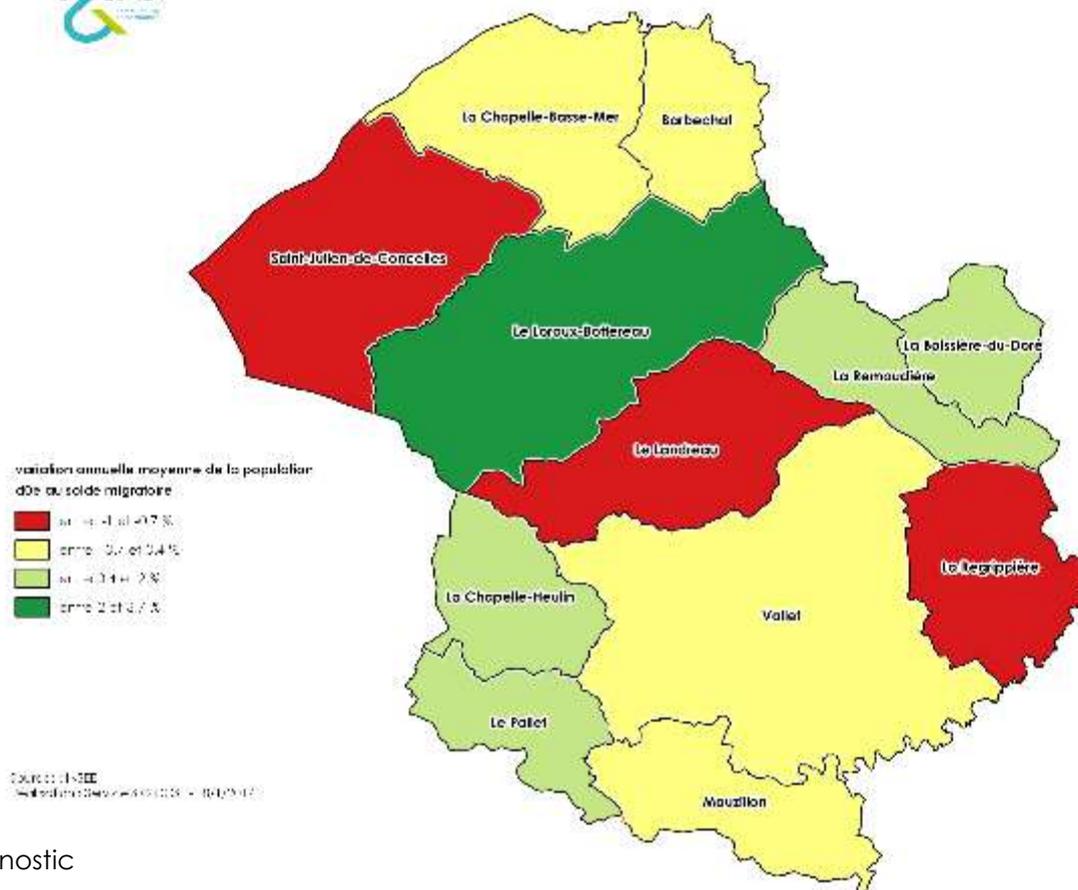
Un apport migratoire caractéristique du phénomène de périurbanisation

- Le taux migratoire annuel moyen entre 2008 et 2013 est négatif pour les communes de Saint-Julien de Concelles, le Landreau, Mouzillon et la Regrippière (respectivement de - 0,7%, - 0,8%, - 0,1% et 1%).
- C'est l'apport de populations nouvelles qui a marqué la croissance enregistrée sur le territoire du PLH.
- Le territoire enregistre l'arrivée de plus de 2000 personnes entre 2006 et 2011 soit près de 400 personnes par an.
- L'apport migratoire témoigne du caractère périurbain du territoire, du desserrement de l'agglomération nantaise. Cependant, cet apport s'est ralenti pour certaines communes : Saint-Julien de Concelles, le Landreau, la Regrippière.

Le *solde migratoire* = différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité.



EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE LA CCSL SOLDE MIGRATOIRE ENTRE 2008 ET 2013

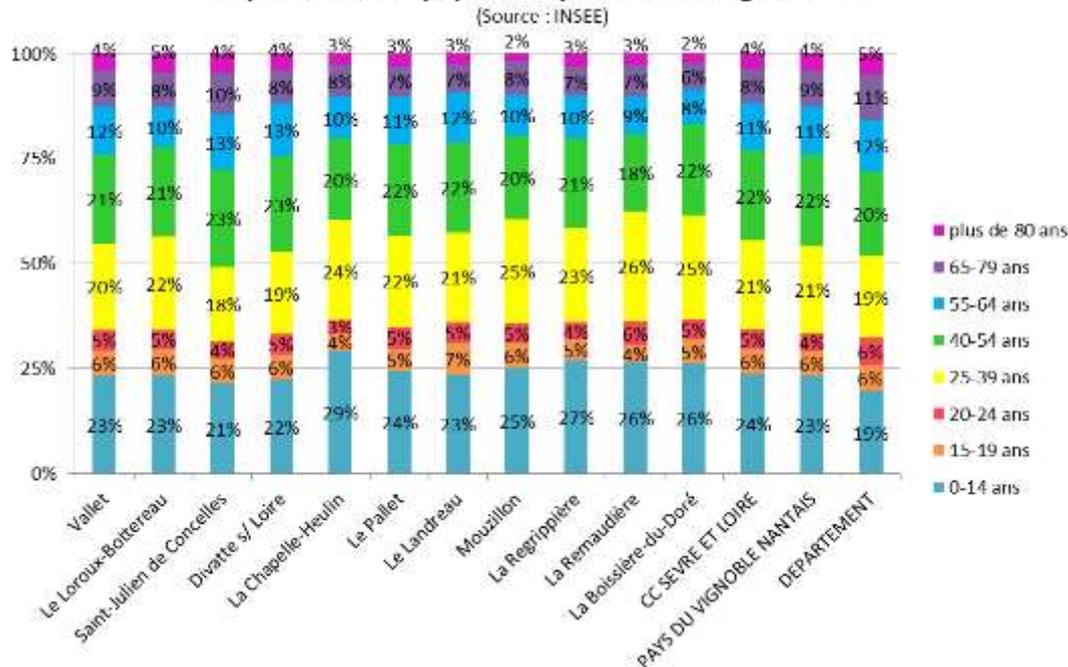


La répartition de la population

- En 2012, les moins de 40 ans représentent 56% de la population.
- Les communes de la Chapelle-Heulin, Mouzillon, la Remaudière et la Boissière du Doré enregistrent des pourcentages supérieurs à 60% tandis que Saint-Julien de Concelles est la seule commune avec un pourcentage de moins de 40 ans inférieur à 50%.
- Sur toutes les communes, 31% à 36% de la population a moins de 25 ans. On peut donc qualifier la population de Sèvre et Loire comme jeune.
- En 2012, les plus de 60 ans représentent 18% de la population.
- L'indice de jeunesse est de 1,72 en 2011 contre 1,19 sur le Département. Le territoire est globalement jeune ce qui ne doit pas occulter pour autant le vieillissement rapide de la population.

Indice de jeunesse = rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Plus le taux est élevé, plus le territoire est jeune.

Répartition de la population par tranche d'âge en 2011



INDICE DE JEUNESSE EN 2011

Vallet	1,60
Le Loroux-Bottereau	1,72
Saint-Julien de Concelles	1,28
Divatte s/ Loire	1,62
La Chapelle-Heulin	2,18
Le Pallet	1,87
Le Landreau	2,03
Mouzillon	2,26
La Regrippière	2,29
La Remaudière	2,21
La Boissière-du-Doré	2,67
CC SEVRE ET LOIRE	1,72
PAYS DU VIGNOBLE NANTAIS	1,60
DEPARTEMENT	1,19

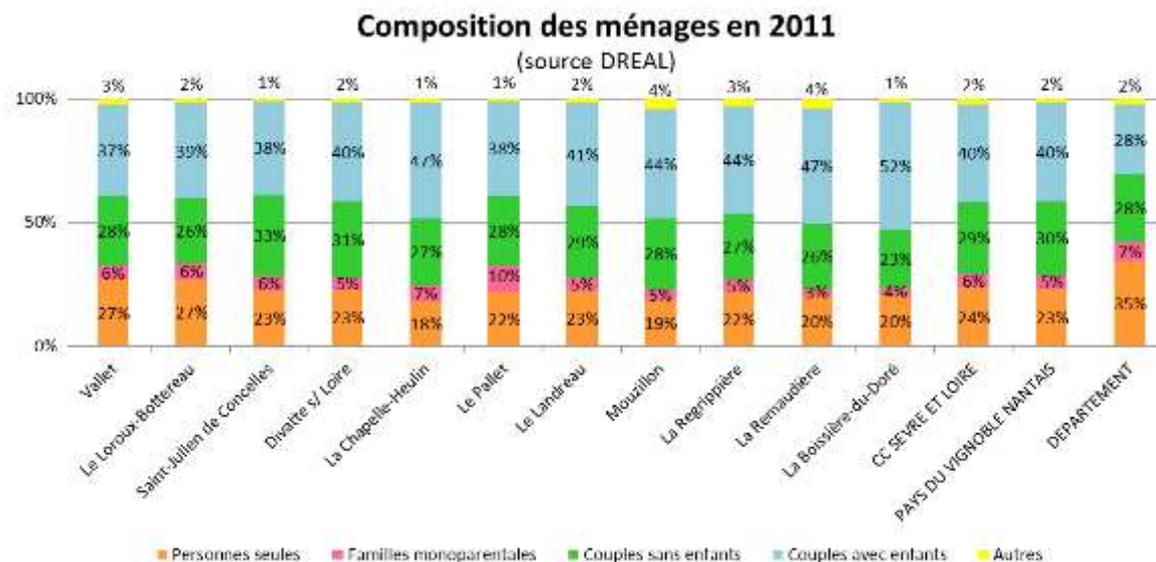
Source DREAL

Une forte croissance des ménages : facteur de développement de l'habitat

- On compte en 2013, 17 578 ménages sur le territoire de Sèvre et Loire soit une augmentation de 21,5% par rapport à 2005.
- Cette évolution s'adosse à la progression de la construction neuve sur le territoire depuis les années 2000.
- Une progression des ménages qui s'explique à la fois par l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire, mais également par l'évolution de la structure des ménages résidant déjà sur le territoire de Sèvre et Loire.
- Globalement, le territoire se démarque par la présence de ménages composés en majorité de familles avec enfants (40% des ménages de la CC SL). La part des personnes seules et des familles monoparentales représente toutefois 30% des ménages sur l'ensemble du territoire.

NOMBRE DE MENAGES		
	Nombre de ménages en 2013	% évolution nombre de ménages entre 2005 et 2013
Vallet	3 401	17,5%
Le Loroux-Bottereau	3 025	43,6%
Saint-Julien de Concelles	2 686	8,7%
Divatte s/ Loire	2544	18,7%
La Chapelle-Heulin	1 162	22,1%
Le Pallet	1 221	25,2%
Le Landreau	1 092	21,6%
Mouzellon	1 044	21,8%
La Regrippière	567	6,6%
La Remaudière	469	24,4%
La Boissière-du-Doré	367	40,6%
CC SEVRE ET LOIRE	17 578	21,5%

Source Filocom DGFP

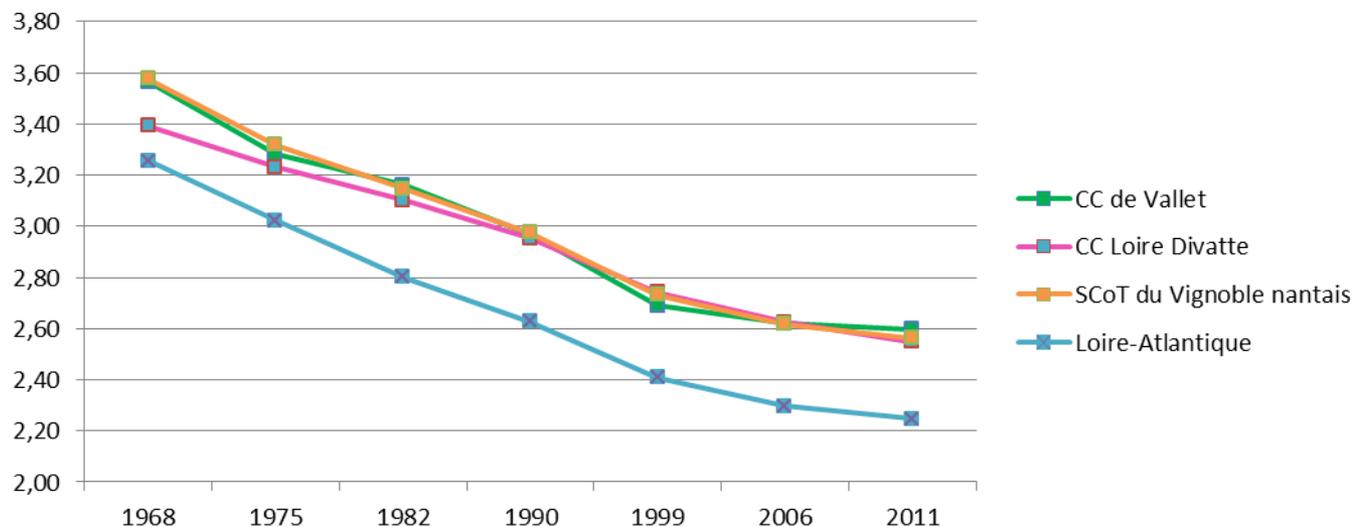


Cependant, un équilibre entre petits ménages et ménages familiaux

- On constate une nette diminution du nombre de personnes par ménage avec 3,39 et 3,56 personnes par ménages en 1968 pour les anciennes Communautés de Communes de Loire Divatte et de Vallet contre 2,50 et 2,60 personnes par ménages en 2011.
- Cette évolution revêt plusieurs interprétations sociologiques : desserrement des ménages, décohabitation, divorces, vieillissement.
- Globalement, la taille des ménages reste plus élevée sur le territoire que la moyenne départementale.

Evolution du nombre moyen de personnes par ménage

(Source : recensement population)



Une forte évolution des familles monoparentales

- En 2012, on compte sur le territoire 1 027 familles monoparentales sur la CCSL, soit une évolution de 30% par rapport à 2007 contre 12% sur le Département. Le territoire est fortement marqué par le phénomène de décohabitation.

NOMBRE DE FAMILLES MONOPARENTALES			
	2007	2012	Evolution entre 2007 et 2012
Vallet	164	193	18%
Le Loroux-Bottreau	152	193	27%
Saint-Julien de Concelles	144	148	3%
Divatte s/ Loire	104	121	16%
La Chapelle-Heulin	36	80	122%
Le Pallet	68	124	82%
Le Landreau	48	54	13%
Mouzillon	42	58	38%
La Regrippière	12	28	133%
La Remaudière	12	5	-58%
La Boissière-du-Doré	11	23	109%
CC SEVRE ET LOIRE	793	1 027	30%
DEPARTEMENT	37 918	42 280	12%

Source : INSEE Recensement 2007/2012

- 7% de la population est au chômage sur le territoire contre 10,5% sur le Département. Les communes les plus touchées sont la Regrippière (8%), le Pallet et Le Loroux-Bottereau (7,7%)
- Entre 2008 et 2013, les communes qui ont connu le taux d'évolution annuel de l'emploi le plus important sont la Boissière du Doré et la Chapelle-Heulin avec un taux de 5,6% et 3,1%. A l'inverse, les communes du Landreau et de la Regrippière connaissent un taux négatif à -2,2% et -1,6%.
- L'agriculture et l'industrie « 2 moteurs traditionnels en mutation » selon l'étude réalisée par le Conseil Territorial du Vignoble Nantais – CCI 2010
- Une économie portée aujourd'hui par le déploiement de l'économie résidentielle : construction/BTP, services...

CARACTERISTIQUE DE LA POPULATION ACTIVE en 2011			
	Population active de 15 à 64 ans	% population active ayant un emploi	% population active au chômage
Vallet	4 282	92,6%	7,4%
Le Loroux-Bottereau	3 797	92,3%	7,7%
Saint-Julien de Concelles	3 377	93,0%	7,0%
Divatte s/ Loire	3 389	93,5%	7,5%
La Chapelle-Heulin	1 559	93,4%	6,6%
Le Pallet	1 564	92,3%	7,7%
Le Landreau	1 513	92,8%	7,2%
Mouzillon	1 395	95,4%	4,6%
La Regrippière	812	92,0%	8,0%
La Remaudière	625	95,2%	4,8%
La Boissière-du-Doré	480	93,6%	6,4%
CC SEVRE ET LOIRE	22 793	92,9%	7,1%
PAYS DU VIGNOLE NANTAIS	48 273	93,0%	7,0%
LOIRE ATLANTIQUE	616 911	89,5%	10,5%

Source INSEE

93% des actifs du territoire ont un emploi

- 93 % des actifs occupent un emploi en 2011.

La population active regroupe la population active occupée et les chômeurs.

- Une majorité d'employés et professions intermédiaires rassemblent 35% de la population.
- 19% d'ouvriers, en lien avec un tissu industriel important. => 19% des CSP de la population alors que 28% des CSP de la pop active
- 2% d'agriculteurs : une activité encore bien présente sur le territoire.

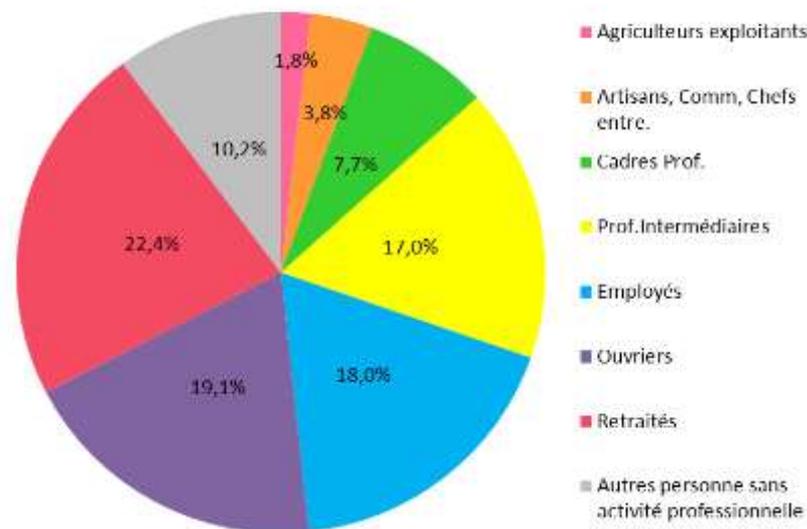
Les professions intermédiaires = deux tiers des membres du groupe occupent effectivement une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés. Les autres sont intermédiaires dans un sens plus figuré. Ils travaillent dans l'enseignement, la santé et le travail social. Parmi eux, les instituteurs, les infirmières, les assistantes sociales.

POURCENTAGE DE LA POPULATION ACTIVE AYANT UN EMPLOI EN 2011	
Vallet	92,6%
Le Loroux-Bottereau	92,3%
Saint-Julien de Concelles	93,0%
Divatte s/ Loire	93,5%
La Chapelle-Heulin	93,4%
Le Pallet	92,3%
Le Landreau	92,8%
Mouzillon	95,4%
La Regrippière	92,0%
La Remaudière	95,2%
La Boissière-du-Doré	93,6%
CC SEVRE ET LOIRE	92,9%
PAYS DU VIGNOBLE NANTAIS	93,0%
DEPARTEMENT	89,5%

Source DREAL Recensement

Catégories Socio-Professionnelles de la CCSL

(Source : DREAL Recensement)



Les chômeurs ne sont pas comptabilisés dans ce graphique

Des profils relativement équivalents sur le territoire

- Selon l'INSEE, en 2012 on pouvait compter 14 287 emplois sur le territoire pour 23 137 actifs soit un taux de concentration de l'emploi de 61,7%. Un taux relativement important compte tenu de la proximité à l'agglomération Nantaise.
- L'essentiel de la population active est composée d'ouvriers (28%), d'employés (27%) et de professions intermédiaires (25%).

REPARTITION DE LA POPULATION ACTIVE ET DES EMPLOIS SUR LE TERRITOIRE				
Catégorie Socio-Professionnelle	Population active Sèvre et Loire (soit 23137 actifs) en 2012		Emploi en Sèvre et Loire (14 287 emplois) en 2012	
	100%	Nombre	100%	Nombre
Ensemble	100%		100%	
Agriculteurs exploitants	3,00%	566	3,00%	506
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	6%	1285	8%	1078
Cadres et professions intellectuelles supérieures	11,00%	2571	9,00%	1221
Professions intermédiaires	25%	5887	21,00%	2988
Employés	27,00%	6350	24,00%	3416
Ouvriers	28,00%	6478	35,00%	5078
TOTAL		23 137		14 287

Source INSEE 2012

Un territoire marqué par l'économie résidentielle

- En 2011, 5574 actifs travaillent dans leur commune de résidence soit 24,5% de la population active. A l'échelle du Département, ce pourcentage est de 36,6%. Le territoire est donc marqué par une économie résidentielle.

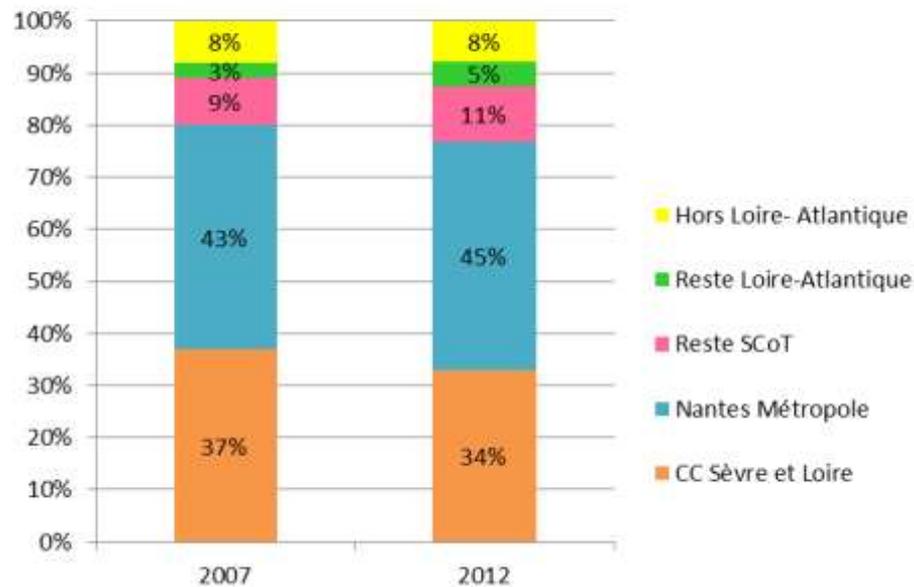
- L'économie résidentielle** = ensemble des activités économiques majoritairement destinées à satisfaire les besoins des populations résidant sur un territoire. Elle répond aux besoins locaux des populations et n'est donc pas sujette à délocalisation.

- L'économie résidentielle est le principal facteur d'attractivité repéré sur le territoire sur la période récente.

- En 2012, 35% des habitants de Sèvre et Loire travaillent sur ce même territoire contre 37% en 2007. Ces éléments montrent l'attractivité du territoire métropolitain et que Sèvre et Loire est un territoire périurbain de la Métropole.

Lieux de travail des habitants de Sèvre et Loire

(Source : AURAN)



Des revenus moyens similaires sur le territoire

- En 2013, les revenus moyens déclarés par ménage en 2013 est de 38 685 € sur le territoire de Sèvre et Loire contre 37 984 € pour le Département.
- Les écarts entre les communes sont peu visibles : 41 887 € pour Saint-Julien de Concelles contre 34 704 € pour La Regrippière.

REVENUS MOYEN DECLARE PAR MENAGE EN 2013	
Vallet	37 637
Le Loroux-Bottereau	37 492
Saint-Julien de Concelles	41 887
Divatte s/ Loire	39 789
La Chapelle-Heulin	40 152
Le Pallet	39 046
Le Landreau	37 208
Mouzillon	39 102
La Regrippière	34 704
La Remaudière	34 985
La Boissière-du-Doré	35 364
CC SEVRE ET LOIRE	38 685
PAYS DU VIGNOBLE NANTAIS	39 390
LOIRE ATLANTIQUE	37 984
<i>Source INSEE Recensement</i>	

Nombre de foyers imposables

- Le territoire de la Communauté de Communes compte 43,3% des ménages non imposables contre 41% sur la Loire Atlantique.

POURCENTAGE DE FOYERS NON IMPOSABLES EN 2013	
Vallet	45,5%
Le Loroux-Bottereau	43,4%
Saint-Julien de Concelles	36,3%
Divatte s/ Loire	41,2%
La Chapelle-Heulin	40,5%
Le Pallet	42,7%
Le Landreau	46,5%
Mouzillon	46,2%
La Regrippière	56,3%
La Remaudière	54,2%
La Boissière-du-Doré	46,9%
CC SEVRE ET LOIRE	43,3%
PAYS DU VIGNOLE NANTAIS	42,3%
LOIRE ATLANTIQUE	41,0%
<i>Source DREAL FILOCOM</i>	

Des ménages modestes sur le territoire

- Globalement, la précarité est une problématique moins aiguë sur la CCSL que sur le Département.
- En 2013, 10,8% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté sur le territoire de Sèvre et Loire

POURCENTAGE DES MENAGES SOUS LE SEUIL DE PAUVRETE EN 2013	
Vallet	11,7%
Le Loroux-Bottereau	11,6%
Saint-Julien de Concelles	9,0%
Divatte s/ Loire	9,0%
La Chapelle-Heulin	9,0%
Le Pallet	10,5%
Le Landreau	13,8%
Mouzillon	9,7%
La Regrippière	15,2%
La Remaudière	14,3%
La Boissière-du-Doré	12,8%
CC SEVRE ET LOIRE	10,8%
PAYS DU VIGNOLE NANTAIS	10,1%
LOIRE ATLANTIQUE	14,0%
<i>Source DREAL FILOCOM</i>	



3. LE PARC DE LOGEMENTS



3. LE PARC DE LOGEMENTS

3.1 Données de cadrage

3.2 Les dynamiques de réhabilitation

DONNÉES DE CADRAGE

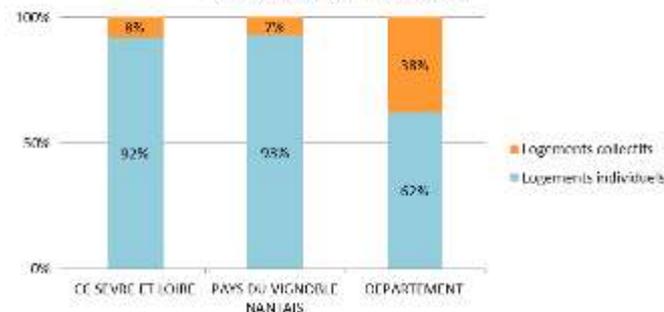
Un parc composé de maisons individuelles et de propriétaires

- Un parc composé de maisons individuelles et de propriétaires
- On compte 18 925 logements sur l'ensemble du territoire de Sèvre et Loire en 2013 dont 17 714 résidences principales. Le parc est composé en grande majorité de maisons individuelles. Le Loroux-Bottereau et Vallet se distinguent des autres communes du territoire puisqu'elles enregistrent respectivement 20% et 10% de logements collectifs

- En 2012, 75% des occupants des résidences principales sont des propriétaires sur le territoire de Sèvre et Loire. Les locataires représentent 24% des occupants sur le territoire. Les taux les plus importants concernent le Loroux-Bottereau (32%) et Vallet (28%).

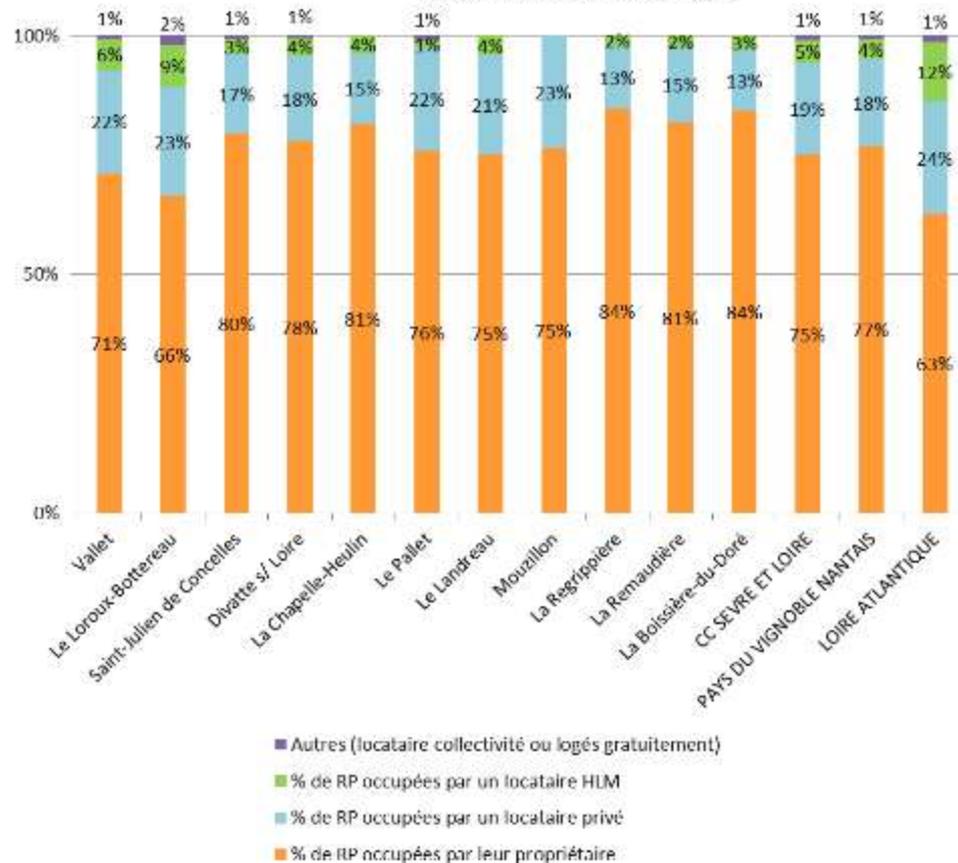
Type de logements en 2013

(source DREAL Recensement)



Statut d'occupation des résidences principales

Source INSEE recensement 2012

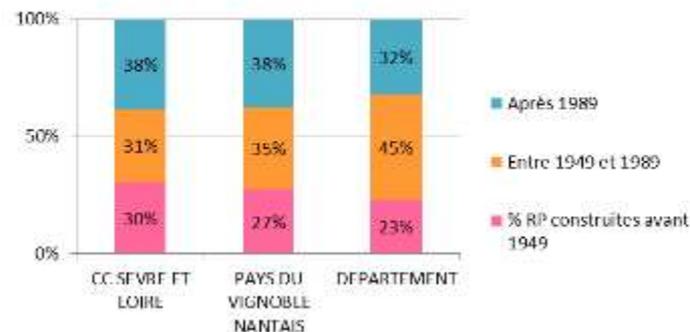


Un parc relativement récent

- Les logements construits avant 1949 représentent 30 % du parc.
- Le parc du Loroux-Bottereau est plus particulièrement récent. Cette donnée vient en corrélation avec les éléments précédents (parc de logements collectifs plus important notamment).

Année de construction des logements

Source : DREAL Filocom 2013



Une majorité de grands logements

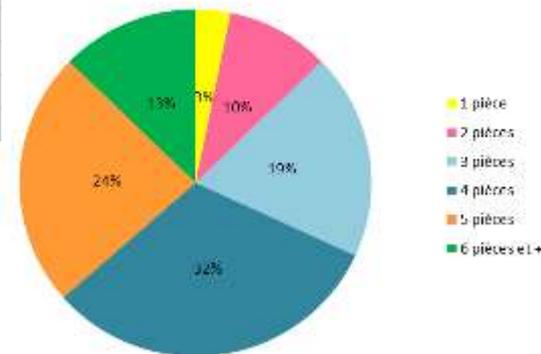
TAILLE DES LOGEMENTS EN POURCENTAGE

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +
Vallet	3%	11%	20%	31%	22%	12%
Le Loroux-Bottereau	3%	13%	21%	30%	21%	12%
Saint-Julien de Concelles	3%	8%	20%	30%	25%	14%
Divatte s/ Loire	4%	10%	19%	31%	24%	12%
La Chapelle-Heulin	2%	5%	14%	34%	27%	16%
Le Pallet	3%	8%	19%	34%	25%	11%
Le Landreau	4%	10%	18%	29%	26%	14%
Mouzillon	3%	8%	19%	34%	24%	13%
La Regrippière	5%	8%	18%	34%	21%	13%
La Remaudière	3%	7%	19%	34%	25%	12%
La Boissière-du-Doré	ND	6%	15%	39%	30%	9%
CC SEVRE ET LOIRE	3%	10%	19%	32%	24%	13%

Source : INSEE - Recensement 2012

- 69% des logements sur le territoire sont des logements de 4 pièces et plus. Globalement, on n'observe pas de disparités entre les communes du territoire.

Taille des logements en 2012 sur la CCSL (source : INSEE Recensement 2012)



Une très faible vacance, permettant tout juste la rotation du parc

- En deçà de 4% de logements vacants, il est considéré que le marché est tendu. La Regrippière, Le Loroux-Bottereau et Le Landreau enregistrent le plus fort pourcentage de logements vacants avec plus de 6% de logements vacants.
- Le marché est tendu sur les communes de Saint-Julien de Concelles, Divatte sur Loire, Mouzillon, La Remaudière, la Boissière du Doré puisqu'on y enregistre un taux inférieur à 4%.

Le taux de vacance est la part des logements vacants dans l'ensemble des logements.

LOGEMENTS VACANTS		
	%	Valeur
Vallet	4,5%	166
Le Loroux-Bottereau	6,5%	214
Saint-Julien de Concelles	3,5%	100
Divatte s/ Loire	3,8%	104
La Chapelle-Heulin	4,4%	54
Le Pallet	5,1%	68
Le Landreau	6,3%	76
Mouzillon	3,7%	41
La Regrippière	6,6%	41
La Remaudière	3,0%	15
La Boissière-du-Doré	3,8%	15
CC SEVRE ET LOIRE	4,7%	889
PAYS DU VIGNOLE NANTAIS	4,5%	1 822
DEPARTEMENT	5,8%	40 622
Source : DREAL Filocom 2013		

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) concerne les résidences principales privées de deux types :

Celles de catégories cadastrales 6, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté.

Celles de catégorie 7 et 8, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté.

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

CARACTERISTIQUES DU PPPI EN 2013						
	Nombre de logements PPPI	% du parc privé	% cat 7 et 8	% propriétaires occupants	% ménages âgés	% avant 1949
Vallet	93	3%	18%	58%	SA	52%
Le Loroux-Bottereau	103	4%	36%	51%	S	70%
Saint-Julien de Concelles	75	3%	17%	57%	52%	64%
Divatte s/ Loire	89	NR	NR	NR	NR	NR
<i>Chapelle Basse Mer</i>	68	3%	22%	S	S	77%
<i>Barbechat</i>	21	4%	S	S	S	91%
La Chapelle-Heulin	34	3%	38%	S	S	65%
Le Pallet	32	3%	S	S	S	59%
Le Landreau	54	5%	35%	70%	50%	56%
Mouzillon	50	5%	52%	S	S	74%
La Regrippière	34	6%	S	S	S	88%
La Remaudière	17	4%	S	S	S	S
La Boissière-du-Doré	4	S	S	S	S	S
CC SEVRE ET LOIRE	585	NR	NR	NR	NR	NR
CC Loire Divatte	338	3,60%	27,80%	55,90%	S	68,60%
CC Vallet	247	3,30%	33,60%	57,50%	48,60%	64%

Le Parc Privé Potentiellement Indigne des catégories 7 et 8

Le PPPI sur Sèvre et Loire est caractérisé par une part importante de logements individuels (88%) construits avant 1945 (67%).

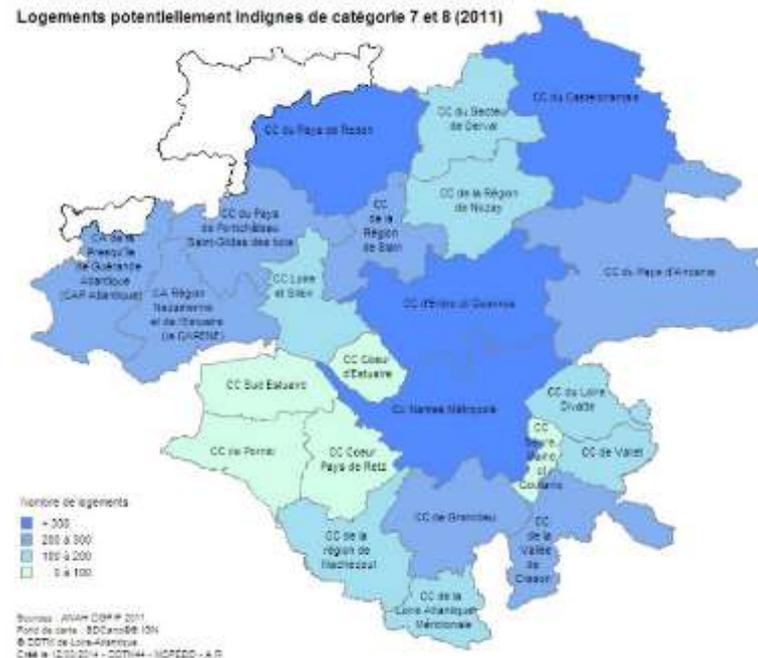
Les logements concernés sont moins petits que la moyenne départementale. Cette tendance est due au fait que le parc total du logement sur le territoire est majoritairement individuel.

	Nombre de logements	Part dans le PPPI
Construits avant 1949	390	67%
Constructions individuelles	513	88%
Propriétaires occupants	331	57%

Résidences principales de catégories 7 et 8	Valeur	%
Vallet	44	1,3%
Le Loroux-Bottereau	84	2,8%
Saint-Julien de Concelles	32	1,2%
Divatte s/ Loire	27	1,1%
La Chapelle-Heulin	20	1,7%
Le Pallet	ND	ND
Le Landreau	28	2,5%
Mouzillon	53	5,0%
La Regrippière	42	7,4%
La Remaudière	ND	ND
La Boissière-du-Doré	ND	ND
CC SEVRE ET LOIRE	351	2,0%
PAYS DU VIGNOBLE NANTAIS	757	2,0%

Données FILOCOM 2013

Logements potentiellement indignes de catégorie 7 et 8 (2011)



Source : PDH - Conseil Département Loire-Atlantique



3. LE PARC DE LOGEMENTS

3.1 Données de cadrage

3.2 Les dynamiques de réhabilitation

LES DYNAMIQUES DE REHABILITATION

La réhabilitation chez les propriétaires occupants

- Sur le territoire de Sèvre et Loire, 34,9% des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH.
- Deux catégories de ménages sont éligibles aux aides de l'ANAH pour le financement de travaux. Ces ménages sont qualifiés en fonction de leur niveau de ressources :
 - ✓ ménages ressources « très modestes » (propriétaires occupants « prioritaires »)
 - ✓ ménages ressources « modestes » (propriétaires occupants « standard »)
- La distinction permet de déterminer le taux maximal de subvention dont les ménages pourront bénéficier pour leur projet de travaux si leur dossier est agréé.
- 585 logements occupés par des propriétaires ont été subventionnés par l'ANAH entre 2006 et 2015 sur le territoire, soit en moyenne 65 par an.

LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS ELIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH		
	% de propriétaires occupants éligibles ANAH "standard"	% de propriétaires occupants éligibles ANAH "prioritaires"
Vallet	15,0%	22,2%
Le Loroux-Bottereau	10,7%	18,9%
Saint-Julien de Concelles	14,6%	21,2%
Divatte s/ Loire	14,9%	21,1%
La Chapelle-Heulin	11,3%	16,6%
Le Pallet	12,2%	21,5%
Le Landreau	15,7%	23,8%
Mouzillon	10,4%	24,6%
La Regrippière	13,2%	30,6%
La Remaudière	14,4%	23,1%
La Boissière-du-Doré	9,4%	22,7%
CC SEVRE ET LOIRE	13,4%	21,5%
PAYS DU VIGNOBLE NANTAIS	13,4%	20,8%
DEPARTEMENT	12,5%	19,0%

Source : DREAL FILOCOM

Plafonds de ressources applicables au 1 ^{er} janvier 2015	
Nombre personnes composant le ménage	Plafond de revenu annuel
1	18 332 €
2	26 811 €
3	32 242 €
4	37 669 €
5	43 117 €

Source DDTM 44

NOMBRE DE LOGEMENTS PROPRIETAIRES OCCUPANTS SUBVENTIONNES PAR L'ANAH					
	Logements subventionnés	Logements indignes	Logements autonomie	Logements énergie	TOTAL
2006	36	0	8	/	44
2007	53	0	11	/	64
2008	50	0	16	/	66
2009	50	0	28	/	88
2010	29	0	14	/	43
2011	30	0	7	11	48
2012	19	0	6	7	32
2013	32	0	9	20	61
2014	39	0	13	26	78
2015	30	0	7	24	61
TOTAL 2006-15	368	0	119	88	585

Source : ANAH

- Un logement est dit conventionné lorsque son propriétaire-bailleur (ou son organisme gestionnaire) a conclu une convention avec l'Etat par laquelle il s'engage à louer sous certaines conditions (locataire à faibles ressources, respect d'un certain niveau de loyer). En contrepartie, le propriétaire peut bénéficier de certains avantages financiers (aide financière de l'Etat ou déduction fiscale selon les cas).
- Sur le territoire on comptabilise 27 logements privés conventionnés entre 2006 et 2015 dont 24 qui ont fait l'objet d'une réhabilitation entre 2006 et 2015. Les trois autres logements sont conventionnés sans travaux : deux en loyer intermédiaire et un en loyer social.
- En l'absence d'un dispositif d'accompagnement de type OPAH ou PIG, l'activité de réhabilitation reste très limitée.

	Nombre de logements conventionnés Loyer très social	Nombre de logements conventionnés
2006	1	2
2007		4
2008		9
2009		2
2010	1	2
2011		
2012		2
2013		1
2014		
2015		
TOTAL	2	22
Source : DDTM44		

L'OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

La mise en place de ce dispositif se justifie par des dysfonctionnements importants des marchés de l'habitat : vacance importante du parc, disqualification, ou au contraire, forte tension des marchés créant des exclusions.

Elle nécessite la définition d'objectifs spécifiques qui sont aujourd'hui :

- Des objectifs en terme de traitement de l'habitat indigne (sortie d'insalubrité, péril, mais aussi traitement de situations plus classiques de mal logement repérées par les travailleurs sociaux notamment).
- Des objectifs en terme de rénovation thermique, justifiés par des diagnostics thermiques, permettant d'évaluer les gains après travaux et d'accompagner les ménages dans leur projet.
- Des objectifs en terme d'adaptation du logement au handicap.
- Des objectifs en terme de locatifs conventionnés.

La mise en place d'une OPAH demande la réalisation d'une étude pré-opérationnelle et de crédits réservés de l'ANAH, du Conseil Départemental et des Communes. Une négociation doit obligatoirement s'engager avec le Conseil Départemental, délégataire des aides à la pierre de l'ANAH).

Le PIG : Programme d'Intérêt Général

Ce dispositif a pour objet l'amélioration des conditions d'habitat en fonction d'une problématique particulière à caractère social ou technique à choisir parmi les problématiques et besoins du territoire (par exemple, le parc vieillissant et énergivore, le maintien à domicile des personnes âgées, etc ...)

Sa mise en place nécessite une étude préalable, sa durée peut être plus courte qu'une OPAH, l'avantage de ce dispositif est qu'il peut exclure de ses objectifs des aspects moins prioritaires comme par exemple la remise sur le marché de logements vacants ou la production de logements conventionnés.

Comme pour l'OPAH, l'opportunité d'un PIG se mesure aux priorités du parc ancien (son degré de dégradation), des urgences sociales de ses occupants (y a-t-il des besoins spécifiques au niveau de l'indignité, du vieillissement ou de l'énergie à et des crédits disponibles du Département?)

4. FONCIER ET CONSTRUCTIONS NEUVES

4. FONCIER ET CONSTRUCTIONS NEUVES

4.1 Développement urbain et gestion foncière

4.2 Dynamiques du marché neuf



DEVELOPPEMENT URBAIN ET GESTION FONCIERE

- Sur le territoire de la CCSL, la production foncière est très majoritairement réalisée dans le cadre de lotissements privés.

		Nombre d'opérations	soit part	total surfaces en m ²	soit part
Opérations publiques	Diffus, ZAC, lotissement publics	10	8%	200 003	15%
Opérations privées	Diffus privé	17	13%	57 855	4%
	Lotissements privés	99	74%	731 470	56%
	ZAC privées	7	5%	317 440	24%
	TOTAL	133		1 306 768	

Réflexion sur les « terrains à bâtir » : méthodologie.

- La définition retenue pour l'élaboration du diagnostic est la suivante : on prend en compte les opérations pour l'habitat achevées, en cours ou en projet depuis 2005 jusqu'à aujourd'hui (2017).*
- On prend en compte les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) d'habitation en projet ou en cours (ne sont prises en compte que les ZAC dont le dossier de création est approuvé à la date de réalisation du diagnostic, et situées en zone 1AU du PLU)*
- Il est, en parallèle, proposé d'établir un bilan annuel de ces chiffres pour avoir un suivi indicateur des terrains à bâtir sur le territoire (en lien avec le SCoT du Vignoble Nantais).*

VALLET (objectif de densité prescrite dans le SCOT : 25 logement/hectare)

Nom opération	Cadre juridique de l'opération	Surface (m ²)	Surface (ha)	Année de démarrage travaux	Nombre de logements	Nombre de logements à l'ha
Clos de la Sangueze	Diffus privé	1 857	0,1	2014	5	27
Clos de la Sangueze 2	Diffus privé	2 414	0,2	2014	10	41
La Fecunnière	Lotissement privé	22 014	2,2	2011	37	17
Le Bois brulé	Lotissement privé	38 250	3,8	2015	88	24
Rue Jean Drouet	Diffus public	6 674	0,6	2015	47	70
Chemin des Buttes	Lotissement privé	1 776	0,1	2017	4	34
Rue de Bretagne 2	Lotissement privé	3 723	0,3	2016	6	16
Rue des Caves	Lotissement privé	2 976	0,2	2015	9	30
Rue d'Anjou	Lotissement privé	1 850	0,1	2017	5	27
Rue d'Anjou	Diffus privé	432	0	2017	6	150
Place Charles de Gaulles	Diffus privé	698	0,1	2017	7	116
Rue du Progrès	Diffus privé	170	0	2017	3	300
Total		82 834	7,7		227	

LE LOROUX BOTTEREAU (objectif de densité prescrite dans le SCOT : 27 logements/hectare)

Nom opération	Cadre juridique de l'opération	Surface (m²)	Surface (ha)	Année de démarrage travaux	Nombre de logements	Nombre de logements à l'ha
Brahaudières	Lotissement privé	17 700	1,8	2007	44	25
Durandière	ZAC privée	80 000	8,0	2008	158	20
Coraudière	ZAC privée	50 000	5,0	2007	120	24
Rue Pierre Landais immeuble Tournade	Diffus privé	399	0,0	2008	9	226
Rue des Coteaux	Diffus privé	6 655	0,7	2008	60	90
Rue de la Loire	Diffus privé	6 500	0,7	2009	77	118
Coteau Chotard Tranche 1	ZAC privée	23 000	2,3	2008	96	42
Porte Saumon	Diffus privé	1 066	0,1	2010	16	150
La Cour	Lotissement privé	9 000	0,9	2010	43	48
Les Sittelles / route de Nantes	Diffus privé	813	0,1	2010	5	62
La Fresnaie	Lotissement privé	33 000	3,3	2010	10	3
Les Brahaudières Tranche 2	Lotissement privé	8 735	0,9	2011	12	14
La Lisière / rue du Jeu de Paume	Diffus privé	537	0,1	2011	15	279
TOTAL		345 539	35		962	

SAINT JULIEN DE CONCELLES (objectif de densité prescrite dans le SCOT : 20 logements/hectare)						
Nom opération	Cadre juridique de l'opération	Surface (m ²)	Surface (ha)	Année de démarrage travaux	Nombre de logements	Nombre de logements à l'ha
Domaine du Château	Lotissement privé	37 049	3,7	2006	15	4
ZAC Multi-sites Graholière (tranche 1)	ZAC publique	60 000	6,0	2014	130	22
Cahérault	Lotissement privé	3 000	0,3	2012	4	13
Cœur de bourg	ZAC publique	23 000	2,3	2015	150	65
La Sénarderie	Lotissement privé	1 010	0,1	2015	2	20
La Peltancherie	Lotissement privé	975	0,1	2015	2	20
Rue Sébastien						
Letourneux	Lotissement privé	7 000	0,7	2015	20	29
Route du Soleil Levant	Lotissement privé	1 000	0,1	2015	2	20
Les Planches	Lotissement privé	7 600	0,8	2015	8	11
TOTAL		152 634	15		414	

DIVATTE SUR LOIRE

(objectif de densité prescrite dans le SCOT : 20 logements / hectare pour la Chapelle Basse-Mer et 14 logements/hectare pour Barbechat).

Nom opération	Cadre juridique de l'opération	Surface (m ²)	Surface (ha)	Année de démarrage travaux	Nombre de logements	Nombre de logements à l'ha
Coteau de Bellevue	Lotissement privé	3 139	0,3	2005	4	13
La Pinsonnière	Lotissement privé	7 767	0,8	2005	5	6
La Bonne Vierge	Lotissement privé	5 158	0,5	2005	9	17
Michaud	Lotissement privé	1 201	0,1	2007	2	17
Le Clos des Maraichers	Lotissement privé	2 603	0,3	2008	5	19
Simoneau le Bois Méchine	Lotissement privé	2 000	0,2	2008	2	10
Secher le Guineau	Lotissement privé	1 200	0,1	2008	2	17
Placier le Guineau	Lotissement privé	1 800	0,2	2008	3	17
Redureau le guineau	Lotissement privé	1 450	0,1	2008	2	14
Rivet St Simon	Lotissement privé	3 400	0,3	2009	2	6
Joubert la Pinsonnière	Lotissement privé	3 000	0,3	2009	2	7
Lardeux St Simon	Lotissement privé	4 500	0,5	2009	3	7
Ripoche le Bois Méchine	Lotissement privé	2 016	0,2	2009	2	10
Bouyer St Simon	Lotissement privé	6 010	0,6	2009	4	7
Jarry	Lotissement privé	5 000	0,5	2012	7	14
Darys	Lotissement privé	3 200	0,3	2015	8	25
Rousseau	Lotissement privé	3 500	0,4	2015	4	11
ZAC les Rollées	ZAC privée	35 000	3,5	2014	85	24
Lot Graholière	Lotissement privé	3 222	0,3	2007	3	9
Lot les Landes	Lotissement privé	8 794	0,9	2010	11	13
Secteur Vigneau	Lotissement privé	3 342	0,3	2010	6	18
1 famille 1 toit	Lotissement privé	135	0,0	2010	2	148
AFUL du Pont Trubert	Lotissement privé	11 083	1,1	2016	16	14
TOTAL		118 520		46 216	189	

Secteurs ouverts à l'urbanisation

LA CHAPELLE HEULIN (objectif de densité prescrite dans le SCOT : 18 logements/hectare)

Nom opération	Cadre juridique de l'opération	Surface (m²)	Surface (ha)	Année de démarrage travaux	Nombre de logements	Nombre de logements à l'ha
ZAC Blanchette	ZAC publique	38 000	3,8	1997	47	13
Rue Jacqueline Auriol	Lotissement privé	14 000	1,4	2003	18	13
Rue des Juyons	Lotissement privé	2 200	0,2	2005	3	14
Les Ragonnières	Lotissement privé	1 900	0,2	2005	2	10
Hameau de l'Olivier I	Lotissement privé	8 500	0,9	2005	10	12
Hameau de l'Olivier II	Lotissement privé	11 000	1,0	2007	11	10
Rue de la Roseraie	Lotissement privé	700	0,1	2007	1	14
Impasse du Chêne Gallon	Lotissement privé	12 000	1,2	2007	12	10
Rue des Jardins	Lotissement privé	600	0,1	2009	2	33
La Petite Cerclerie	Lotissement privé	800	0,1	2009	1	12
Rue de Monterey	Lotissement privé	14 000	1,4	2012	32	23
Impasse des Amiraux	Lotissement privé	1 400	0,1	2012	2	14
Rue de la Roseraie	Lotissement privé	1 500	0,2	2012	2	13
Rue Alexis Maneyrol	Lotissement privé	450	0,1	2012	1	22
Rue des Ricorneaux	Lotissement privé	900	0,1	2012	1	11
Rue du Chanoine Mahot	Lotissement privé	400	0,0	2012	2	50
La Dabinière	Lotissement privé	700	0,1	2012	1	14
Rue Alexis Maneyrol	Lotissement privé	320	0,0	2013	1	31
Impasse de l'Ouche Organd	Lotissement privé	2 000	0,2	2013	2	10
La Chauvinière	Lotissement privé	2 300	0,2	2013	1	4
La Chauvinière	Lotissement privé	2 500	0,2	2014	2	8
La Chauvinière	Lotissement privé	450	0,1	2014	1	22
Impasse des Boutons d'Or	Lotissement privé	2 800	0,3	2014	3	11
La Petite Cerclerie	Lotissement privé	1 300	0,1	2014	2	15
La Morsonnière	Lotissement privé	320	0,0	2015	1	31
Les Bois	Lotissement privé	2 500	0,2	2015	1	4
Centre-bourg	Lotissement public-privé	8 500	0,9	2015	27	32
Centre-bourg	Lotissement public-privé	946	0,1	2016	3	32
Impasse des Gerbiers	Lotissement privé	750	0,1	2016	2	27
Rue des Châteaux	Lotissement privé	1 700	0,2	2016	4	24
Allée de la Perrière	ZAC publique	900	0,1	2016	1	11
Rue Santo Amaro	Lotissement privé	600	0,1	2016	1	17
Total		136 936	14		200	

Secteurs ouverts à l'urbanisation

LE PALLET (objectif de densité prescrite dans le SCOT : 18 logements/hectare)

Nom opération	Cadre juridique de l'opération	Surface (m²)	Surface (ha)	Année de démarrage travaux	Nombre de logements	Nombre de logements à l'ha
Le Hameau des Vignes	Lotissement privé	74 295	7,4	2004	63	8 ⁴
Les Près Galles	Lotissement privé	3 578	0,4	2004	4	11 ⁴
Les Landes Garnier	Lotissement privé	2 764	0,3	2008	4	14
La Mare Merlet	Lotissement privé	1 310	0,1	2007	2	15
Le Clos des Ajoux	Lotissement privé	23 953	2,4	2008	32	13
Bleu Azur	Lotissement privé	5 574	0,6	2013	7	13
Les Jardins de la Mare	Lotissement privé	2 677	0,3	2014	4	15
Les Censives	Lotissement privé	25 584	2,6	2017	47	18
Les Pierres Levées	Lotissement privé	46 430	4,6	2018	73	16
		186 165	19		236	

Secteurs ouverts à l'urbanisation

LE LANDREAU (objectif de densité prescrite dans le SCOT : 18 logements/hectare)

Nom opération	Cadre juridique de l'opération	Surface (m²)	Surface (ha)	Année de démarrage travaux	Nombre de logements	Nombre de logements à l'ha
Bellevue 1	Lotissement privé	17 792	1,8	2004	19	11
Le Clos de la Sauvagère	Lotissement privé	22 075	2,2	2004	24	11
Bellevue 2	Lotissement privé	9 011	0,9	2004	12	13
Bellevue 3	Lotissement privé	3 989	0,4	2006	5	13
Le Village Landréen	Lotissement privé	2 449	0,2	2006	6	24
Mimosas	Lotissement privé	4 000	0,4	2006	3	8
Les Bruyères et Les Chênes Verts	Lotissement privé	5 463	0,5	2006	8	15
Route des sports	Lotissement privé	4 000	0,4	2012	6	15
Le Gotay	Lotissement privé	5 000	0,5	2014	6	12
Chemin des Roses	Lotissement privé	2 000	0,2	2017	4	20
Les Hauts de la Choletterie	Lotissement privé	8 500	0,9	2017	11	13
ZAC Multisites (Les Fresches et la Gauterie)	ZAC privée	106 000	10,6	2017	150	14
Les jardins de la Loire	Lotissement communal	3 183	0,3	2017	8	27
TOTAL		193 462	19		262	

Secteurs ouverts à l'urbanisation

MOUZILLON (objectif de densité prescrite dans le SCOT : 14 logements par hectare)						
Nom opération	Cadre juridique de l'opération	Surface (m²)	Surface (ha)	Année de démarrage travaux	Nombre de logements	Nombre de logements à l'ha
La Vigne du Champ	Lotissement privé	19 162	1,9	2013	29	
Route de la Motte	Lotissement privé	2 000	0,2	2017	4	
Les Patisseaux	Lotissement privé	1 900	1,9	2019	40	16
Le Tertre	Lotissement privé	1 900	1,9	2019	30	16
Le Haut Courtil	Lotissement privé	1 400	1,4	2019	30	16
Total		26 362	7		133	

LA REGRIPIERE (objectif de densité prescrite dans le SCOT : 14 logements par hectare)						
Nom opération	Cadre juridique de l'opération	Surface (m²)	Surface (ha)	Année de démarrage travaux	Nombre de logements	Nombre de logements à l'ha
ZAC Multi-sites	ZAC Privée	10 440	10,4	2017	130 à 165	15
Total		10 440	10,4		130 à 165	

LA REMAUDIERE (objectif de densité prescrite dans le SCOT : 14 logements par hectare)						
Nom opération	Cadre juridique de l'opération	Surface (m²)	Surface (ha)	Année de démarrage travaux	Nombre de logements	Nombre de logements à l'ha
La Savatterie	Lotissement public	38 800	3,9	2008	35	9
Rue du Bouilleur de cru	Lotissement privé	730	0,1	2009	2	27
Total		39 530	4		37	

LA BOISSIERE DU DORE (objectif de densité prescrite dans le SCOT : 14 logements par hectare)						
Nom opération	Cadre juridique de l'opération	Surface (m²)	Surface (ha)	Année de démarrage travaux	Nombre de logements	Nombre de logements à l'ha
Secteur La Cour	aménagement privé	1 346	0,1	2017	7	52
Zac de l'Aulnaie - tranche 4 nord	ZAC privée	13 000	1,3	2016	21	16
Total		14 346	1,4		28	

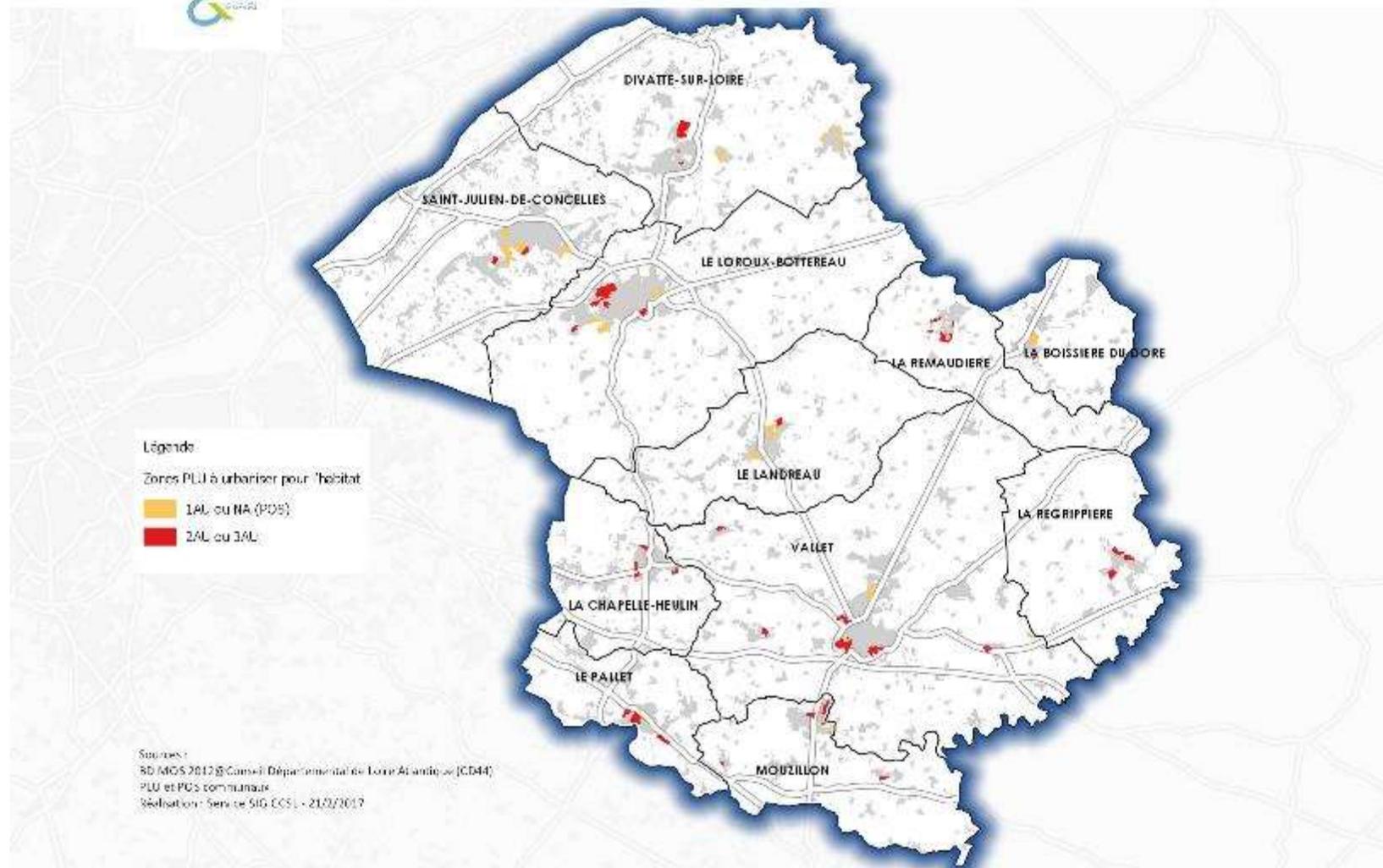
- La révision du SCoT 2 du Pays du Vignoble Nantais a été approuvée le 29 juin 2015.
- Le SCoT 2 définit notamment des enveloppes urbaines des bourgs ainsi que des villages plus importants, afin de suivre les objectifs de production de logements et de consommation d'espace à compter de la date d'approbation du SCoT.
- Sur le territoire de Sèvre et Loire, 9 villages ont été retenus et identifiés comme enveloppes urbaines :
 - Vallet : la Chalousière et Bonne Fontaine
 - Saint Julien de Concelles : Cahérault/ La Sénarderie
 - Divatte sur Loire : Le Moulin du Bois-Méchine et Le Chêne Vert.
 - La Chapelle Heulin : La Bernardière
 - Le Pallet : La Cognardière
 - Le Landreau: Bas Briacé
 - Mouzillon : La Grange / La Barillère
- Le SCoT prévoit des objectifs de densification des communes :

	Nombre indicatif de logements	Objectif de création de logements dans l'enveloppe urbaine	Objectif densité moyenne minimale (log/ha)	Consommation maximale d'espace au-delà de l'enveloppe urbaine (ha)
Vallet	1056	40%	25	25
Le Loroux-Bottereau	972	40%	27	22 réduit à 18,3 ha*
Saint-Julien de Concelles	756	30%	20	26
Divatte s/ Loire	600	NR	NR	23
<i>La Chapelle Basse-Mer</i>	480	30%	20	17
<i>Barbechat</i>	120	25%	14	6
La Chapelle-Heulin	276	25%	18	12
Le Pallet	264	30%	18	10
Le Landreau	276	25%	18	12
Mouzillon	228	25%	14	12
La Regrippière	132	25%	14	7
La Remaudière	132	25%	14	7 réduit à 6,2 ha*
La Boissière-du-Doré	120	25%	14	6
CC SEVRE ET LOIRE	4812			162

Les éléments présentés qui suivent font état de la consommation foncière sur le territoire lié à l'habitat entre 1999 et 2012.



SECTEURS OUVERTS A L'URBANISATION FUTURE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME (PLU & POS)



Légende
Zones PLU à urbaniser pour l'habitat
1AU ou NA (POS)
2AU ou 3AU

Sources :
BD MGS 2012 @ Conseil Départemental de Loire Atlantique (CD44)
PLU et POS communaux
Réalisation : Service SIG CCSL - 21/02/2017

SUPERFICIES DE ENVELOPPES URBAINES CONSOMMES PAR PERIODE (en hectare)			
	1999-2004	2004-2009	2009-2012
Vallet	4,4	3,1	0,3
Le Loroux-Bottereau	4	10,2	4,1
Saint-Julien de Concelles	3,2	2,2	0,6
Divatte s/ Loire	4,2	5,6	1,7
La Chapelle-Heulin	7,9	8	0,4
Le Pallet	2,7	8,8	1,2
Le Landreau	4,7	6	1
Mouzillon	9,9	2,4	0,8
La Regrippière	12,2	1	0,9
La Remaudière	11	2,2	4,8
La Boissière-du-Doré	4,8	10,9	4
TOTAL	69	60,4	19,8
<i>Source : service SIG</i>			

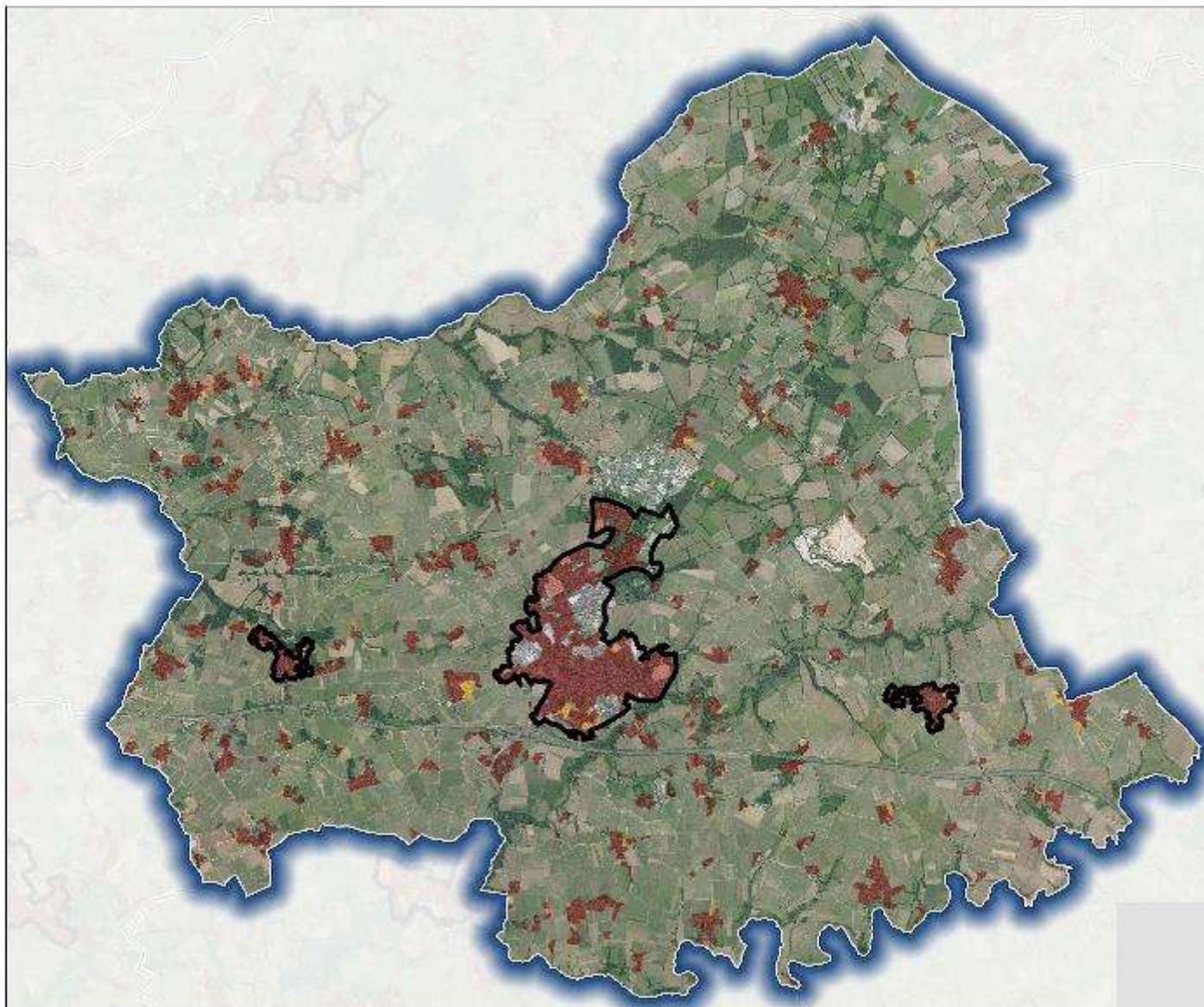


Commune de Vallet

ÉVOLUTION DE LA CONSUMMATION D'ESPACE LIÉ À L'HABITAT ENTRE 1999 ET 2012

-  Enveloppes urbaines définies par la SCOT
-  Terres utilisés pour l'habitat en 1999
-  Terres construits entre 1999 et 2004 : 4,4%
-  Terres construits entre 2004 et 2009 : 43,1%
-  Terres construits entre 2009 et 2012 : 40,0%

0 500 1000 m



Source : BD VOS 1999, 2004, 2009 et 2012 & Conseil Départemental de Loire-Atlantique (CD44) ; DO ORT (IG) 2013 - IGN

Réalisation : service SIG CCSL - 18/11/2017



Commune de Le Loroux- Bottereau

ÉVOLUTION DE LA CONSUMMATION D'ESPACE LIÉ À L'HABITAT ENTRE 1999 ET 2012

-  Enveloppes urbaines définies par le SCoT
-  Terrens utilisés pour l'habitat en 1999
-  Terrens construits entre 1999 et 2004 : +4%
-  Terrens construits entre 2004 et 2009 : +10,2%
-  Terrens construits entre 2009 et 2012 : +4,1%

0 500 1000 m



Source : B.O.M.O.S 1999, 2004, 2009 et 2012 © Conseil Départemental de Loire Atlantique (CD44) ; B.O.U.P. HIC³ 2013 / IGN

Réalisation : service S.G.C.C.S. 18/11/2017

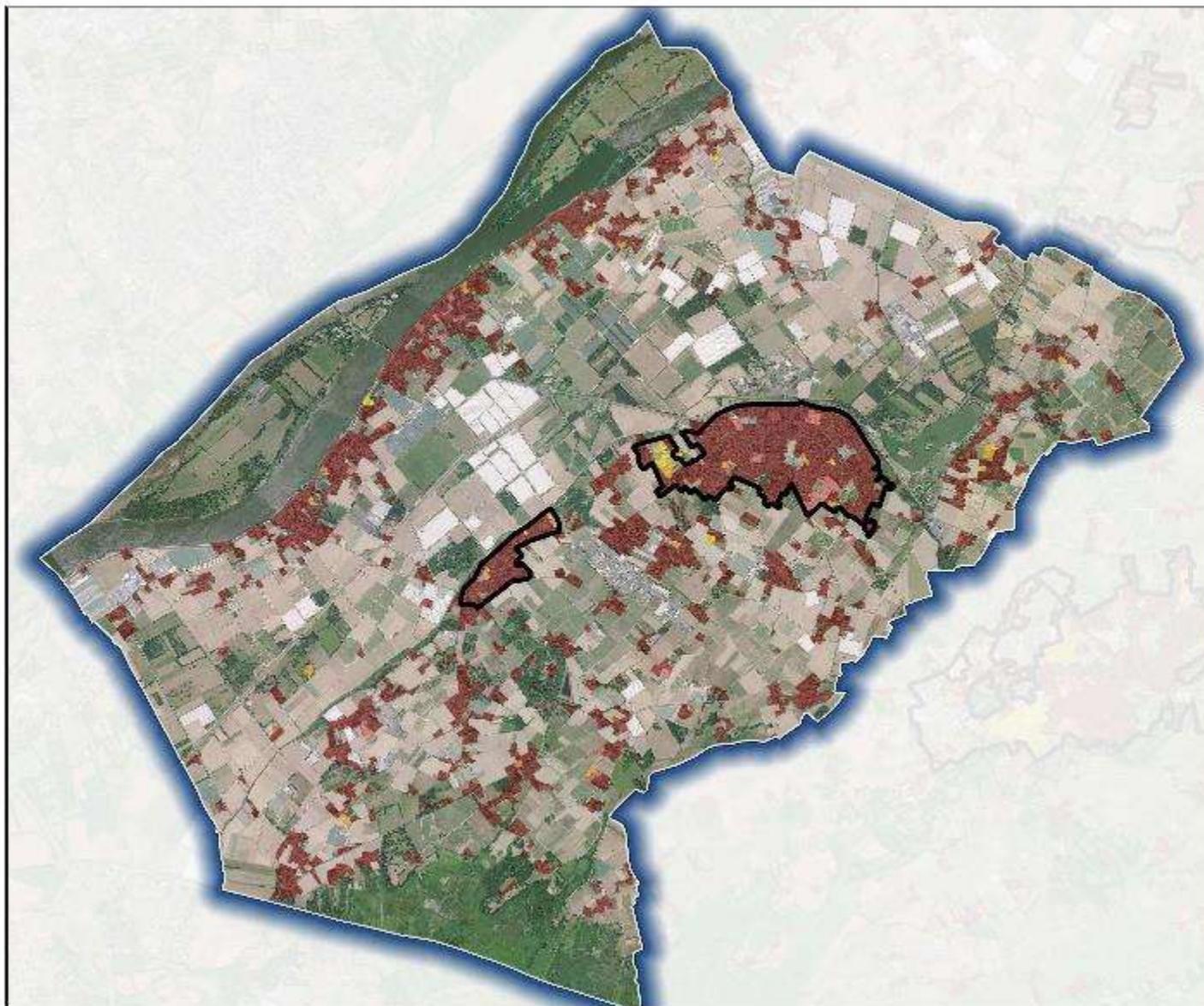


Commune de Saint-Julien-de-Concelles

ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE LIÉ À L'HABITAT ENTRE 1999 ET 2012

- Enveloppes urbaines définies par le SCOT
- Terres utilisées pour l'habitat en 1999
- Terres construites entre 1999 et 2004 : +3,2%
- Terres construites entre 2004 et 2009 : +2,0%
- Terres construites entre 2009 et 2012 : +6,6%

0 500 1000 m



Source : BDMS 1999, 2004, 2009 et 2012 © Conseil Départemental de Loire-Atlantique (CDMA) ; DORTHO® 2013 - IGN

Réalisation : service SIG CCVL - 16/1/2017

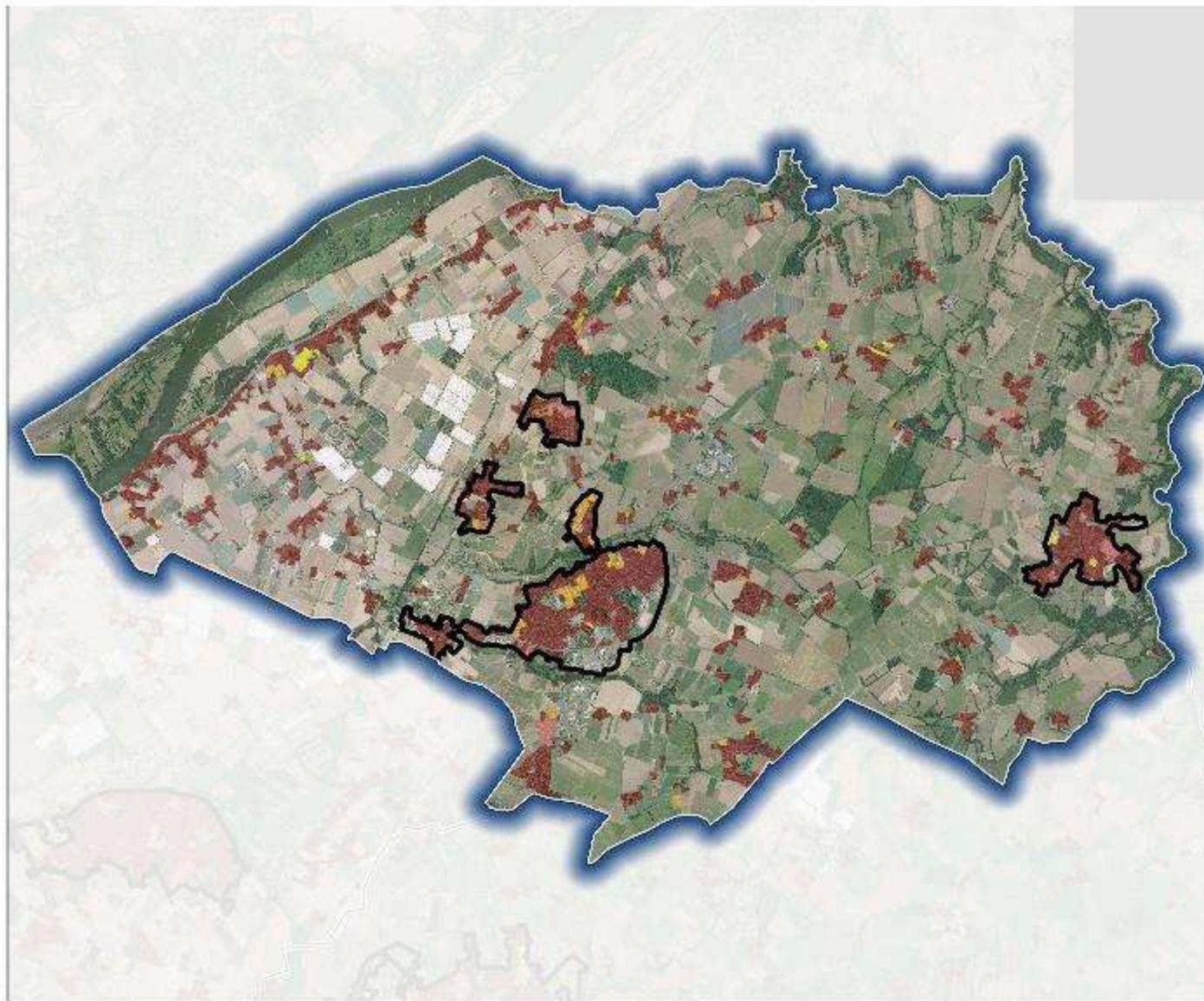


Commune de Divatte-sur-Loire

ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE LIÉ À L'HABITAT ENTRE 1999 ET 2012

-  Enveloppes urbaines définies par le SCOT (territoires d'habitat en 1999)
-  Terroirs construits entre 1999 et 2004 : +4,2%
-  Terroirs construits entre 2004 et 2009 : +5,6%
-  Terroirs construits entre 2009 et 2012 : +1,7%

0 500 1000 m



Source : BDMOS 1999, 2004, 2009 et 2012 © Conseil Départemental de Loire-Atlantique (CDA) ; 3D ORF - 0° 2013 - IGR

Réalisation : service S-G CCSL - 18/1/2017

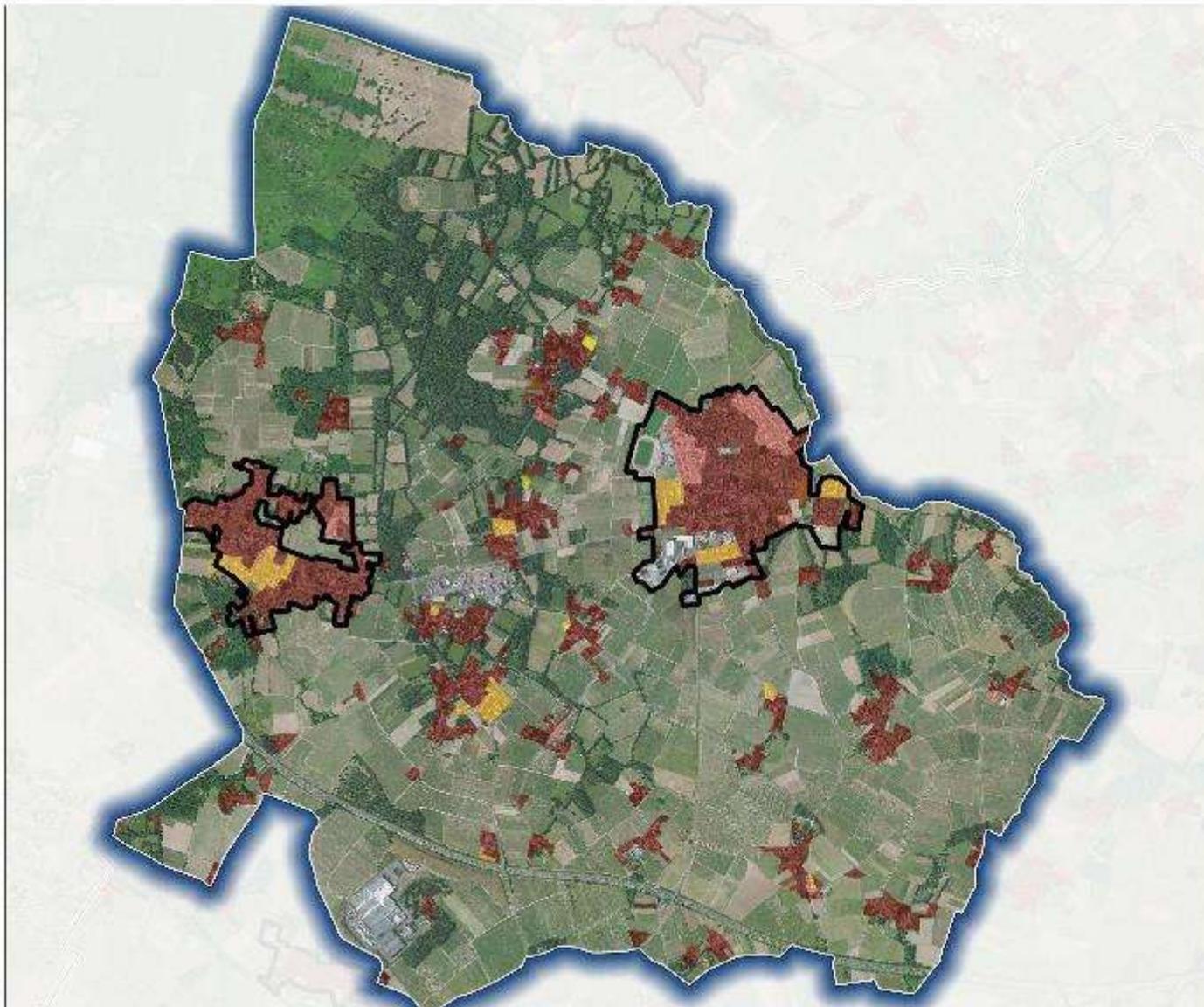


Commune de La Chapelle-Heulin

ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE LIÉ À L'HABITAT ENTRE 1999 ET 2012

- Enveloppes urbaines définies par le SCOT
- Terrains utilisés pour l'habitat en 1999
- Terrains construits entre 1999 et 2004 : +29%
- Terrains construits entre 2004 et 2009 : +6%
- Terrains construits entre 2009 et 2012 : +0,4%

0 250 500 m



Source : ILMUS 1999, 2004, 2009 et 2012 © Conseil Départemental de Loire Atlantique (CD44) ; BD UR 110⁰ 2013 - IGN

Réalisation : service S-G CSL - 18/1/2017



Commune de Le Pallet

ÉVOLUTION DE LA CONSUMMATION D'ESPACE LIÉ À L'HABITAT ENTRE 1999 ET 2012

-  Enveloppes urbaines définies par le SCoCoI
-  terrains utilisés pour l'habitat en 1999
-  terrains construits entre 1999 et 2004 : 12,7%
-  terrains construits entre 2004 et 2009 : 18,6%
-  terrains construits entre 2009 et 2012 : 14,2%

0 250 500 m



Source : BD Carthage 1999, 2004, 2009 et 2012 & Conseil Départemental de Loire Atlantique (CD44) ; BD Ortho® 2015 - IGN

Realischar : service SIG CCVL - 18/1/2017

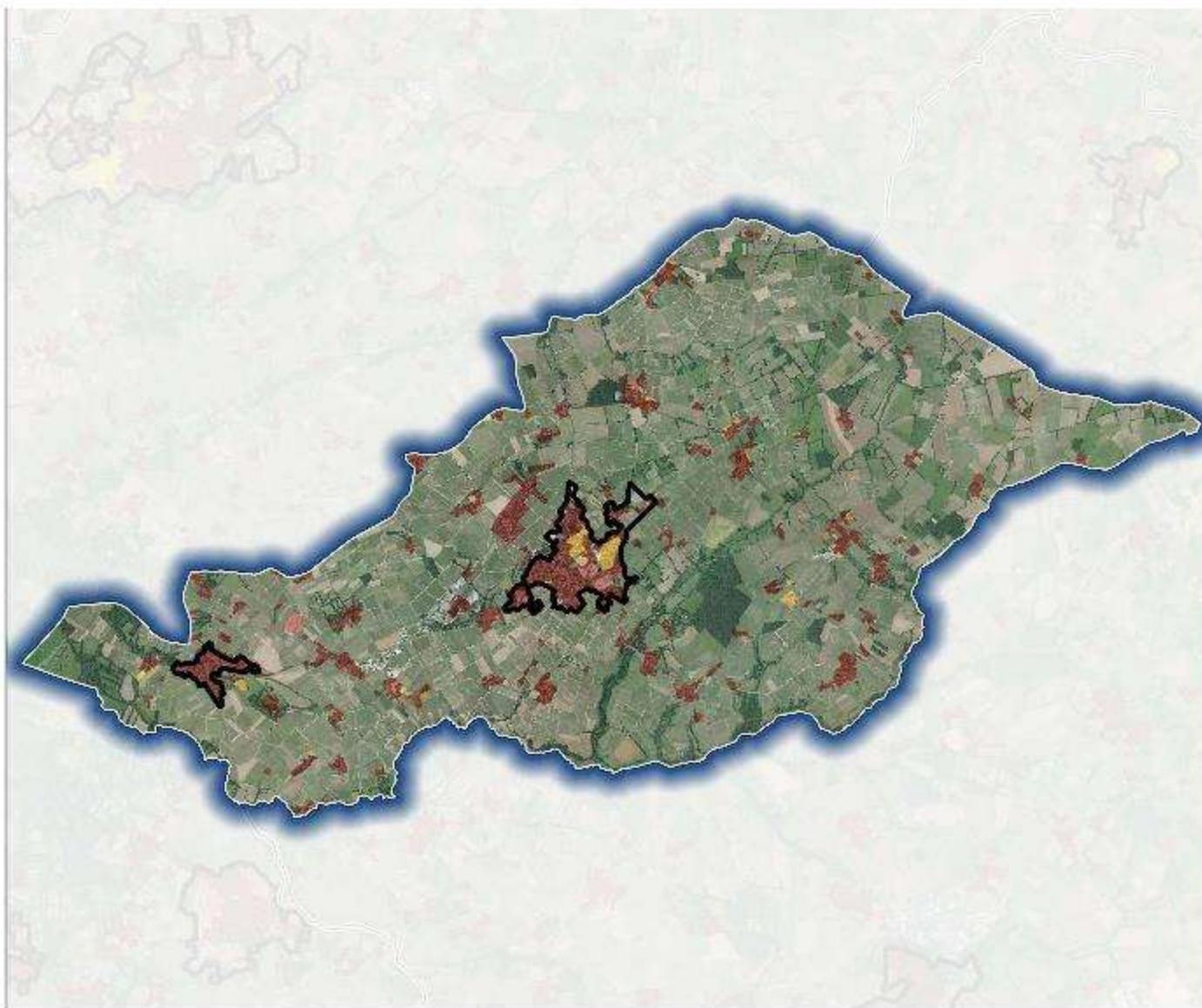


Commune de Le Landreau

ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE LIÉ À L'HABITAT ENTRE 1999 ET 2012

-  Enveloppes urbaines délimitées par le SCoT
-  Terrains utilisés pour l'habitat en 1999
-  Terrains construits entre 1999 et 2004 : +4,2%
-  Terrains construits entre 2004 et 2009 : +6,6%
-  Terrains construits entre 2009 et 2012 : +1,5%

0 250 500 m



Source : DDMOS 1999, 2004, 2009 et 2012 © Conseil Départemental de Loire-Atlantique (CU44) ; DCO RT - DP 2013 - IGN

Réalisation : services SIG - CCSL - 18/1/2017

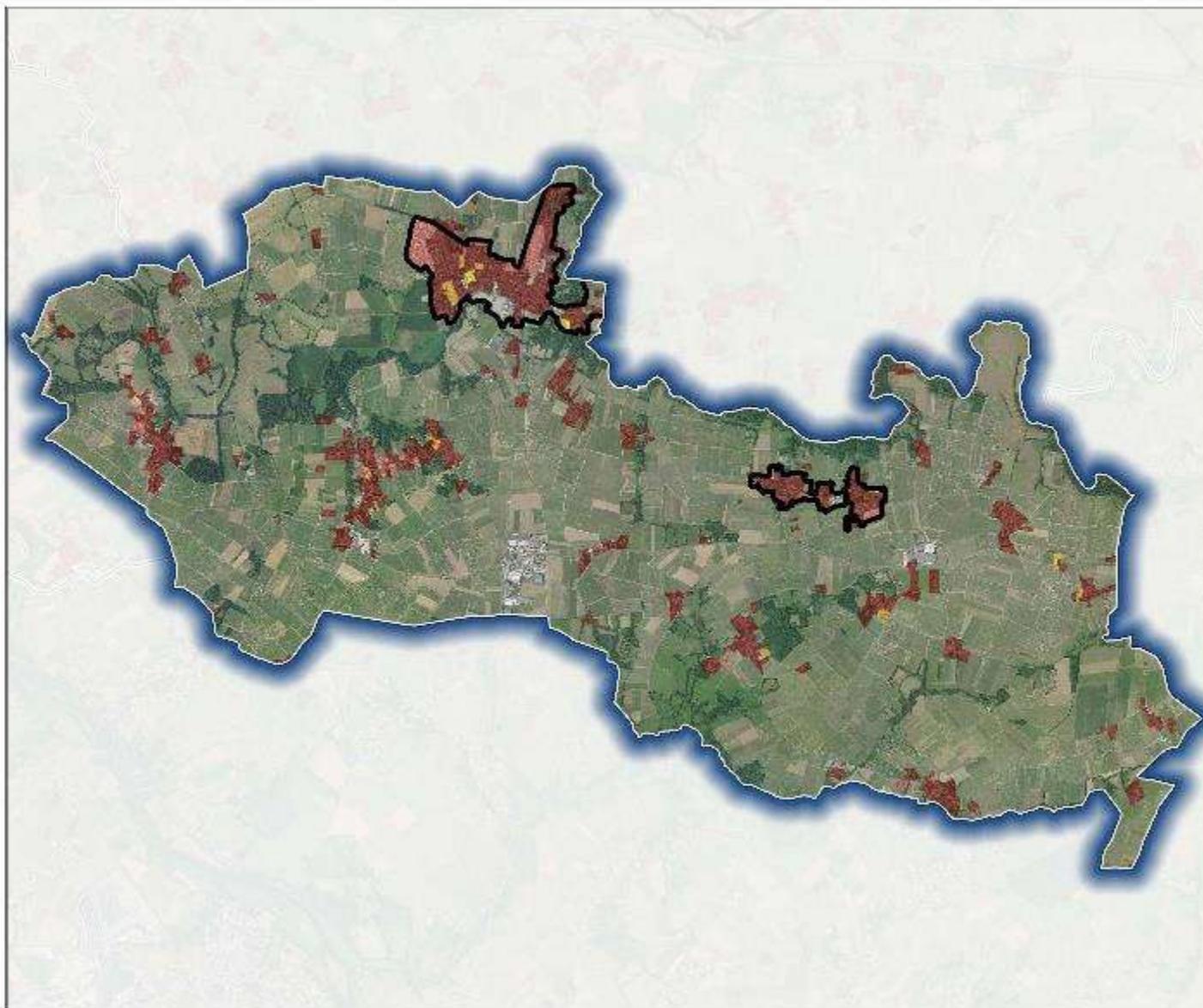


Commune de Mouzillon

ÉVOLUTION DE LA CONSUMMATION D'ESPACE LIÉ A L'HABITAT ENTRE 1999 ET 2012

- Enveloppes urbaines définies par le SCOT
- Terrains utilisés pour l'habitat en 1999
- Terrains construits entre 1999 et 2004 : +3,9%
- Terrains construits entre 2004 et 2009 : +0,7%
- Terrains construits entre 2009 et 2012 : +0,8%

0 500 1000 m



Source : 3D M05 1999, 2004, 2009 et 2012 © Conseil Départemental de Loire-Atlantique (CD44) ; 3D ORT110° 2012 - IGN

Révision : service SIG CCSL - 18/1/2017



Commune de La Regrippière

ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE LIÉ A L'HABITAT ENTRE 1999 ET 2012

-  Enveloppes urbaines définies par le SCOT
-  Terrains utilisés pour l'habitat en 1999
-  Terrains construits entre 1999 et 2004 (+12,2%)
-  Terrains construits entre 2004 et 2009 (+1%)
-  Terrains construits entre 2009 et 2012 (+0,5%)

0 250 500 m



Source : BD-MOS 1999, 2004, 2009 et 2012 © Conseil Départemental de Loire-Atlantique (CD44) ; BD-ORTHO® 2013 - IGN

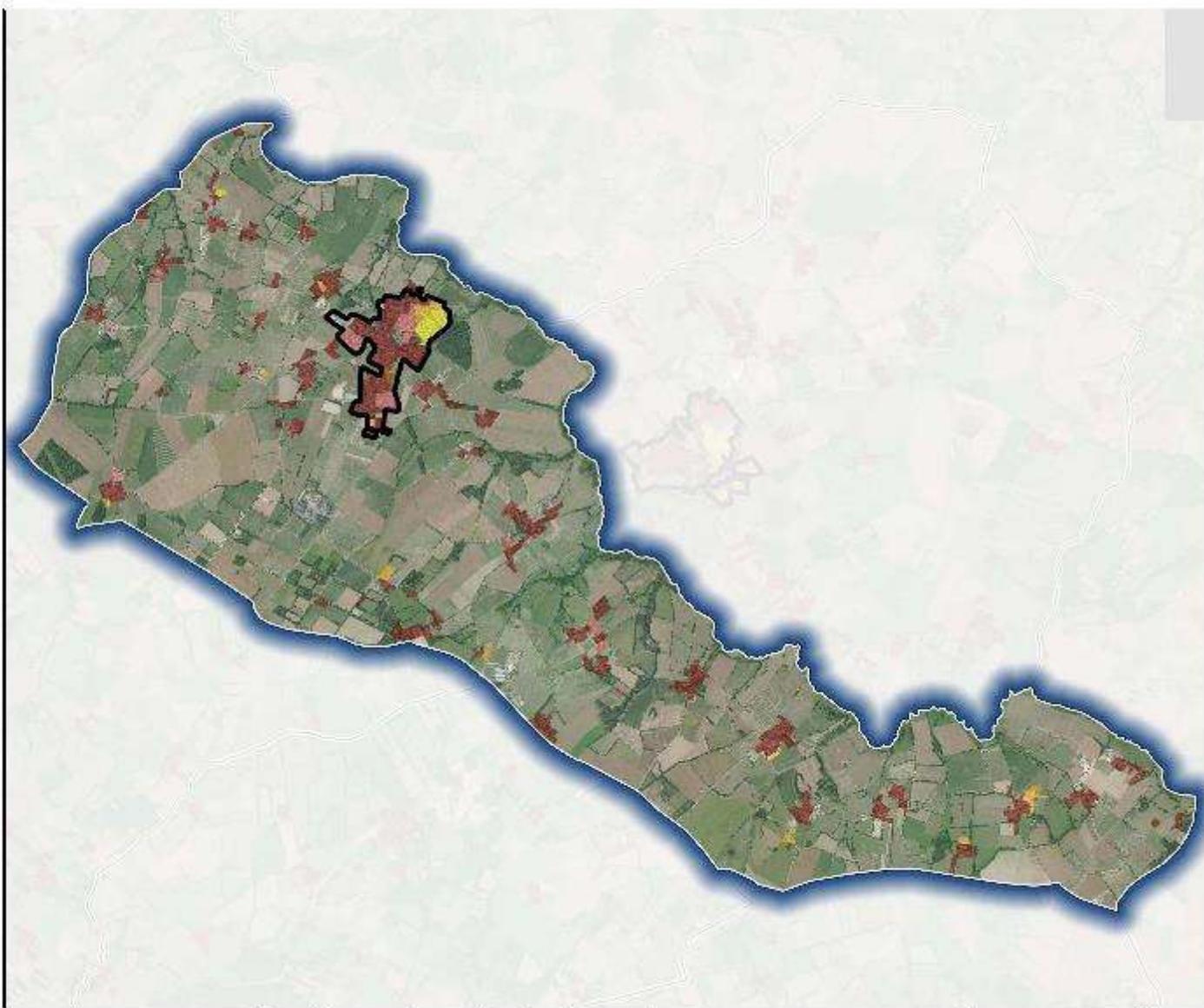
Réalisation : service SIG CCVL - 18/11/2017



Commune de La Remaudière

ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE LIÉ À L'HABITAT ENTRE 1999 ET 2012

- Enveloppes urbaines définies par le SCOT
- Terrains alloués pour l'habitat en 1999
- Terrains construits entre 1999 et 2004 : +11%
- terrains construits entre 2004 et 2009 : +2,2%
- terrains construits entre 2009 et 2012 : +4,5%



Source : BOMOS 1999, 2004, 2009 et 2012 © Conseil Départemental de Loire Atlantique (CD44) ; 3D ORTHO® 2012 - IGN

Réalisation : service SIG CCSL - 08/1/2017



Commune de La Boissière-du- Doré

ÉVOLUTION DE LA
CONSOMMATION
D'ESPACE LIÉ À L'HABITAT
ENTRE 1999 ET 2012

-  Enveloppes urbaines définies par le SCoT
-  Terrens utilisés pour l'habitat en 1999
-  Terrens construits entre 1999 et 2004 : 17,5%
-  Terrens construits entre 2004 et 2009 : 10,9%
-  Terrens construits entre 2009 et 2012 : 4,6%

0 250 500 m



Source : BDMS 1999, 2004, 2009 et 2012 © Conseil Départemental de Loire-Atlantique (CD44) ; BD ORTHO® 2013 - IGN

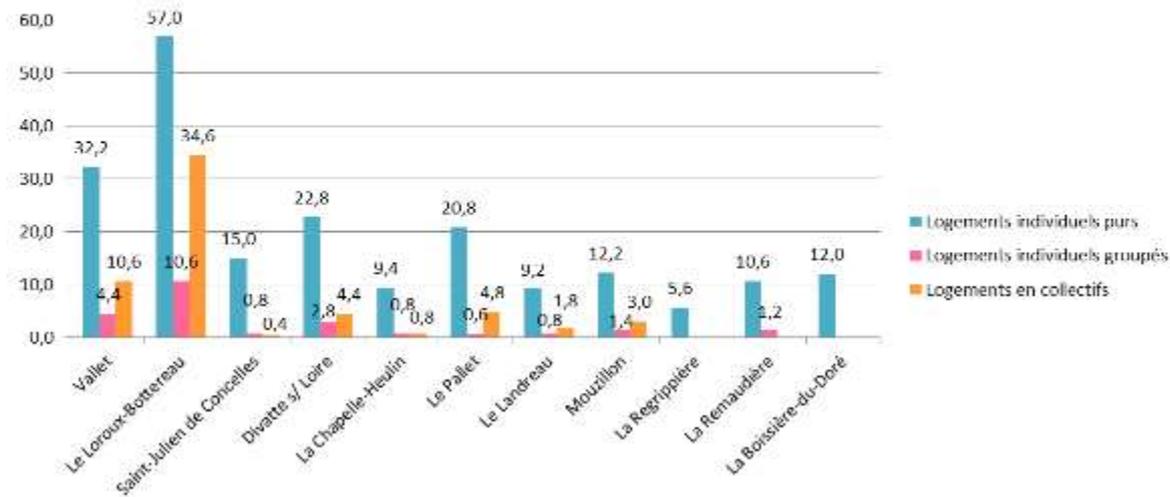
Réalisation : service S/G CCSL - 28/1/2017

Des opérations très majoritairement destinées à de l'habitat individuel

- Sur 5 ans (entre 2009 et 2013), on compte 1034 logements individuels purs créés sur le territoire Sèvre et Loire, 117 logements individuels groupés et 302 logements collectifs.
- La part des logements individuels purs est donc de 71%.
- On constate une particularité sur la commune du Loroux-Bottreau qui compte un nombre important de logements commencés et une part importante de logements collectifs.

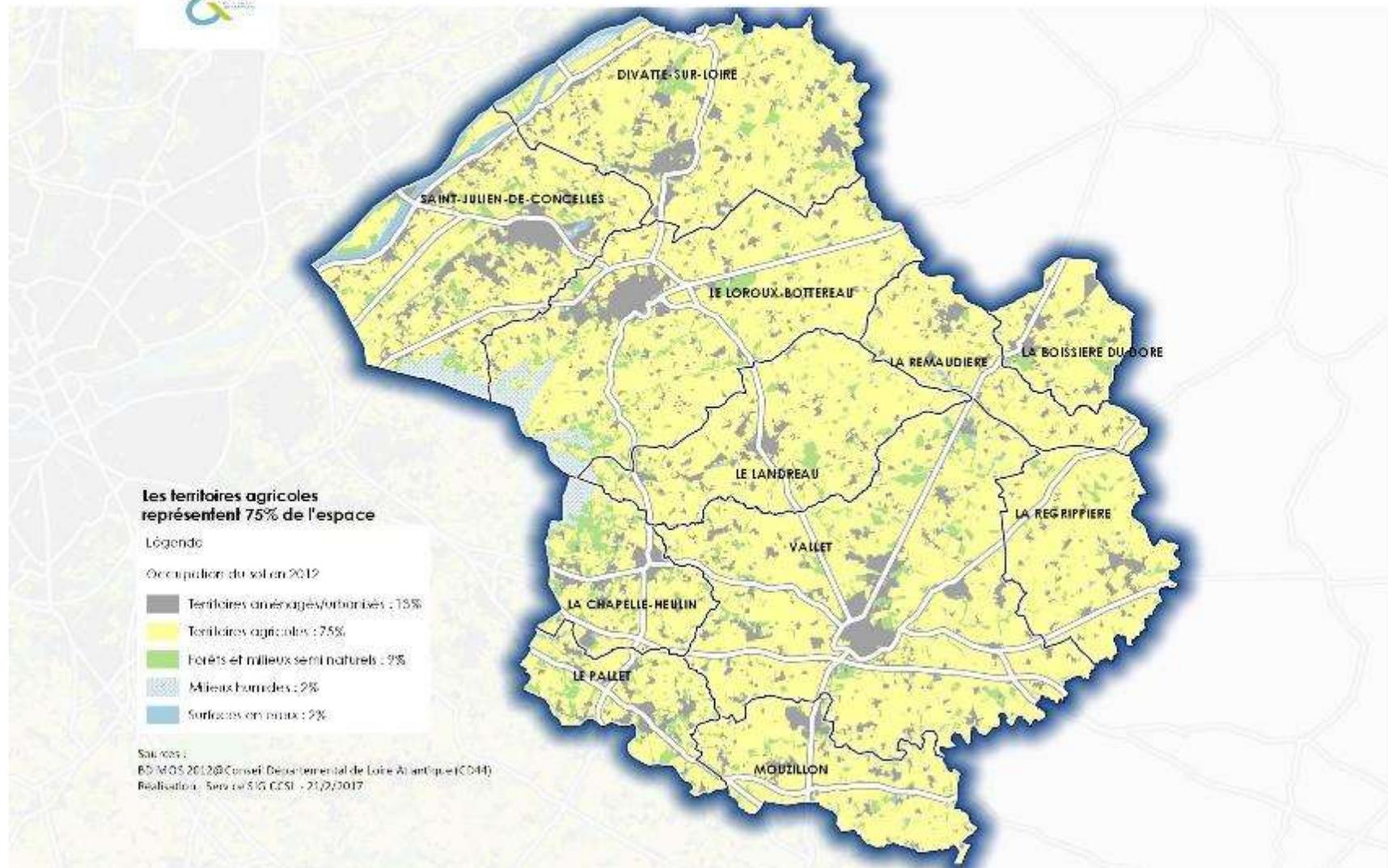
Nombre annuel moyen de logements commencés par typologie entre 2009 et 2013

(Donnée : Sitadel)





Occupation de l'espace en 2012



Des consommations foncières par logement plutôt élevées

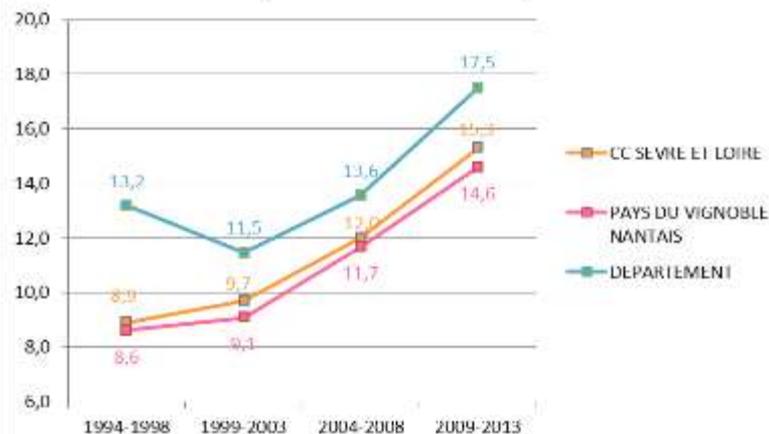
- La densité de construction sur le territoire de Sèvre et Loire est inférieure à la moyenne départementale.
- On constate que les communes de Vallet et du Loroux-Bottereau ont particulièrement contribué à l'augmentation du ratio. L'effort réalisé ces dernières années est à développer sur les autres communes.

EVOLUTION DE LA DENSITE DE LA CONSTRUCTION (NB DE LOGEMENT POUR UN HECTARE)				
	1994-1998	1999-2003	2004-2008	2009-2013
Vallet	9,2	10,6	10,7	17,1
Le Loroux-Bottereau	9,5	12,9	13,5	21,7
Saint-Julien de Concelles	11,1	9,1	7,2	8,4
La Chapelle Basse Mer	7,3	8,6	11,3	12,6
Barbechat	9,5	8,9	11,5	10,9
La Chapelle-Heulin	7,6	11,9	16,7	14,0
Le Pallet	7,5	8,1	12,6	13,3
Le Landreau	6,2	7,3	13,1	13,0
Mouzillon	7,2	10,0	11,5	13,0
La Regrippière	4,8	7,4	12,2	9,4
La Remaudière	9,1	7,5	10,2	13,1
La Boissière-du-Doré	7,0	7,9	13,2	17,1
CC de Vallet	8,2	10,0	12,4	14,8
CC Loire Divatte	9,6	9,4	11,6	15,8
CC Sèvre et Loire	NR	NR	NR	15,4
PAYS DU VIGNOLE NANTAIS	8,6	9,1	11,7	14,6
DEPARTEMENT	13,2	11,5	13,6	17,5

- L'emprise au sol du bâti en 2012 est de 545 Ha sur un territoire de 27 744 Ha.

Evolution de la densité de construction nombre de logements/hectare

(source : DREAL Sitadel)



EMPRISE AU SOL DU BATI EN 2012

	Emprise en hectare	Part de la surface totale du territoire
Vallet	95	2%
Le Loroux-Bottereau	82	2%
Saint-Julien de Concelles	121	4%
Divatte s/ Loire	73	2%
La Chapelle-Heulin	34	3%
Le Pallet	28	2%
Le Landreau	33	1%
Mouzillon	29	2%
La Regrippière	18	1%
La Remaudière	18	1%
La Boissière-du-Doré	15	2%
CC SEVRE ET LOIRE	545	2%
PAYS DU VIGNOBLE NANTAIS	1 163	2%
DEPARTEMENT	11 845	2%

Source : DREAL - PCI Numérisé 2012



4. FONCIER ET CONSTRUCTIONS NEUVES

4.1 Développement urbain et gestion foncière

4.2 Dynamiques du marché neuf

LES DYNAMIQUES DU MARCHÉ NEUF

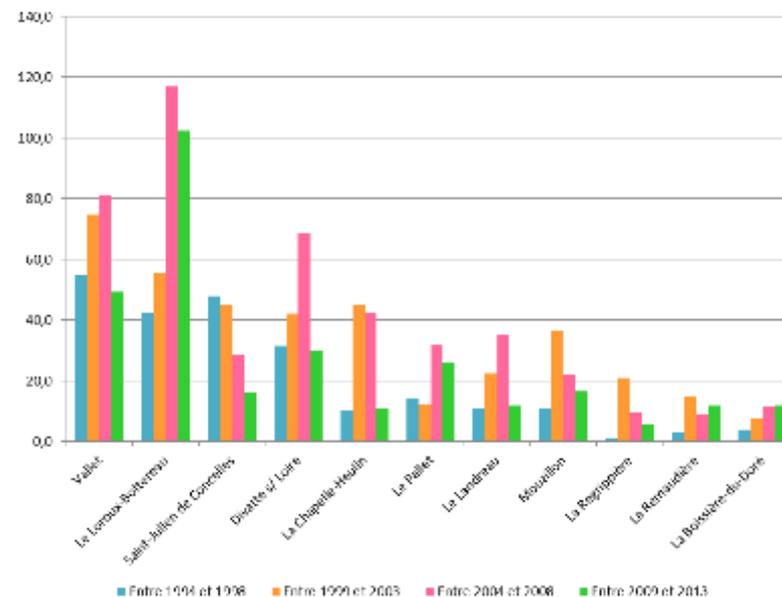
(SOURCE DREAL FICHIERS SITADEL)

Depuis 2009, une production en baisse de la production de logements

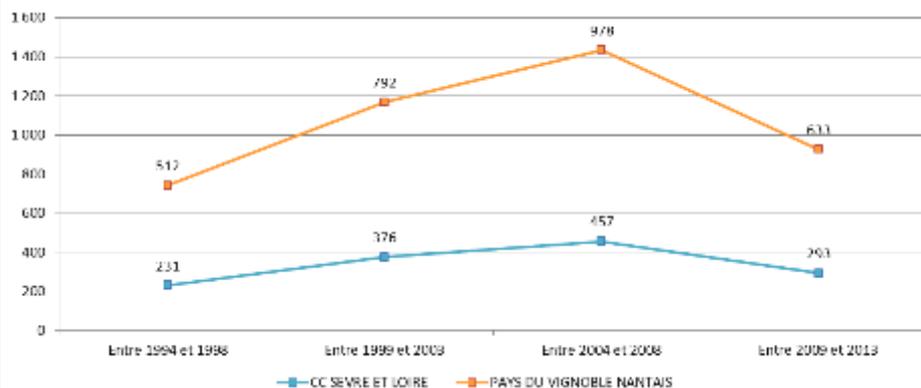
- D'une manière générale, on constate sur le territoire de Sèvre et Loire que le nombre de logements commencés par an a diminué sur la période 2009-2013. Cette tendance est également observée sur le Pays du Vignoble nantais. En revanche, la courbe du Département est stagnante sur cette même période.
- Ce phénomène met en avant le signe d'un marché restreint. Il est dû à un épuisement de la ressource foncière, à l'impact de la crise mondiale et à une politique de maîtrise du développement inscrite dans le SCoT.
- Le nombre de logements mis en chantier est en baisse depuis 2011. Cependant, depuis 2014, on observe une ré-augmentation due à la suppression des COS dans les PLU et à l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones.

Nombre annuel moyen de logements commencés

(Source : SITADEL PCI numérisés 2012)

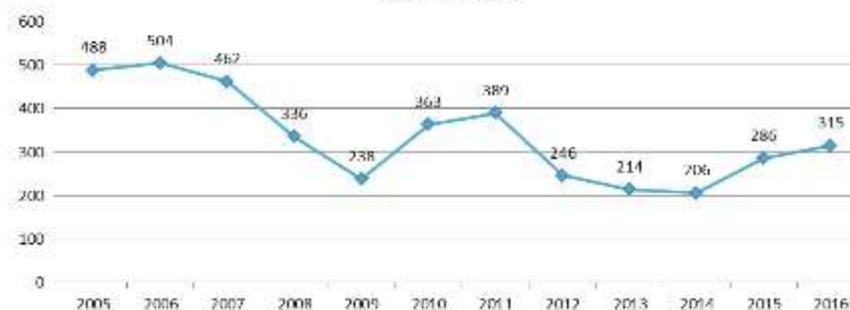


Nombre annuel moyen de logements commencés



Evolution du nombre de logements mis en chantier sur la CC SL

(source: SITADEL)



5. FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DE L'ACCESSION

Des constructions généralement occupées par leur propriétaire

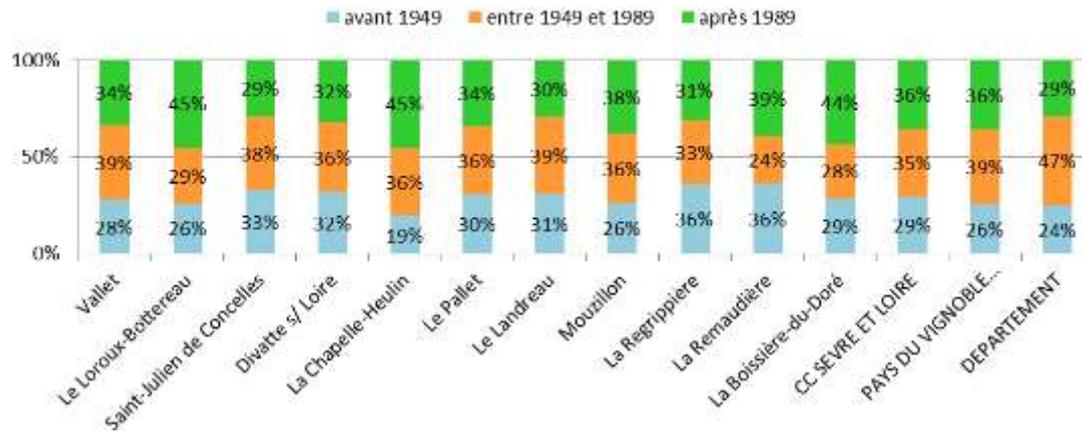
- Sur le territoire, 75% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire contre 63% sur le département.
- Globalement, ces logements ont été construits de manière équilibrée entre les trois seuils étudiés. A l'échelle de la CC SL, 29% des logements occupés par leur propriétaire ont été construits avant 1949, 35% entre 1949 et 1989 et 36% après 1989.

RESIDENCES PRINCIPALES OCCUPEES PAR LEUR PROPRIETAIRE		
	Nombre de RP occupées par leur propriétaire	Soit % du parc total de RP
Vallet	2446	71%
Le Loroux-Bottereau	2018	66%
Saint-Julien de Concelles	2151	80%
Divatte s/ Loire	1995	78%
La Chapelle-Heulin	946	81%
Le Pallet	938	76%
Le Landreau	835	75%
Mouzillon	788	75%
La Regrippière	477	84%
La Remaudière	381	81%
La Boissière-du-Doré	308	84%
CC SEVRE ET LOIRE	13283	75%
PAYS DU VIGNOBLE NANTAIS	29273	77%
DEPARTEMENT	370252	63%

Source DREAL - FILOCOM 2013

Année de construction des RP occupées par des propriétaires

(source : DREAL Filocom 2013)





5. FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DE L'ACCESSION

5.1 Le marché privé ancien

5.2 Le marché privé neuf

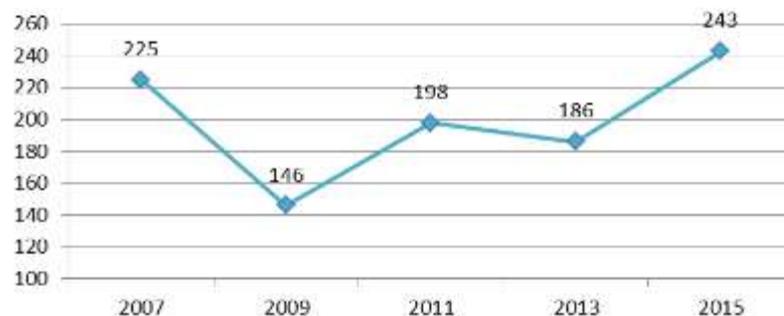
5.3 L'accession sociale et abordable

LE MARCHÉ PRIVÉ ANCIEN

- Le nombre de mutation a connu entre 2007 et 2015 plusieurs évolutions. Les années 2011 et 2015 sont marquées par une augmentation importante.
- La courbe des prix des maisons reste en dessous de la courbe départementale. A noter, une différence depuis 2013 avec une augmentation du prix des maisons sur le Département contre une baisse sur le territoire de la CCSL.
- Jusqu'en 2009, le marché était très actif avec des prix à la hausse sur le territoire de Sèvre et Loire. La crise économique a fait sensiblement diminuer le nombre de mutation et le prix de vente des biens. Depuis 2013, on observe à la fois une augmentation due au nombre de mutations et une baisse des prix de vente.
- La demande est portée essentiellement par une demande de jeunes primo-accédants et par les ménages en séparation, avec des budgets de 150-200 K€ (prix moyen 2009 : 160 K€) pour des maisons individuelles avec 3 chambres.
- Un marché moins actif par des seconds accédant plus aisés (budget 200-250K€). Peu de retraités et d'investisseurs.
- Sont devenus « hors marché » : le haut de gamme (>300K€), le parc des années 70-80 qui est énergivore.
- Globalement, les niveaux de prix sont jugés encore trop élevés compte tenu des capacités des ménages.
- La clientèle est majoritairement locale.

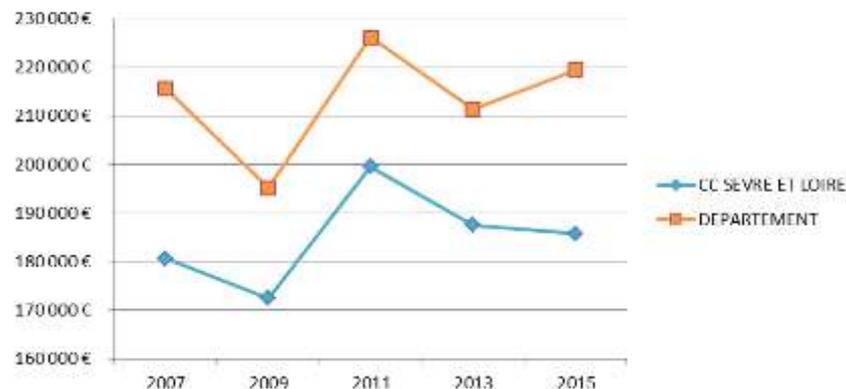
Evolution des ventes de maisons entre 2007 et 2015 sur la CCSL

(source PERVAL)



Evolution des prix des maisons (hors neuf) entre 2007 et 2015

(source : PERVAL)





5. FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DE L'ACCESSION

5.1 Le marché privé ancien

5.2 Le marché privé neuf

5.3 L'accession sociale et abordable

LE MARCHÉ PRIVE NEUF

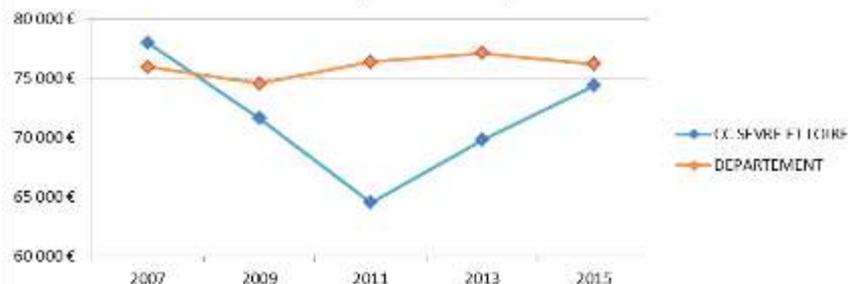
- Depuis 2007, les ventes de terrains à bâtir sur le territoire de la CCSL sont en baisse.
- Cependant, depuis 2013, on observe des signes de reprise notamment liés à la suppression des Coefficient d'Occupation des Sols dans les Plans Locaux d'Urbanisme. Les services municipaux observent une augmentation du nombre de terrains à bâtir. Par exemple, sur la commune de Saint-Julien de Concelles, 90 permis de construire pour maison individuelle ont été déposés entre mars 2014 et fin 2015. De nombreux propriétaires privés divisent leurs terrains.



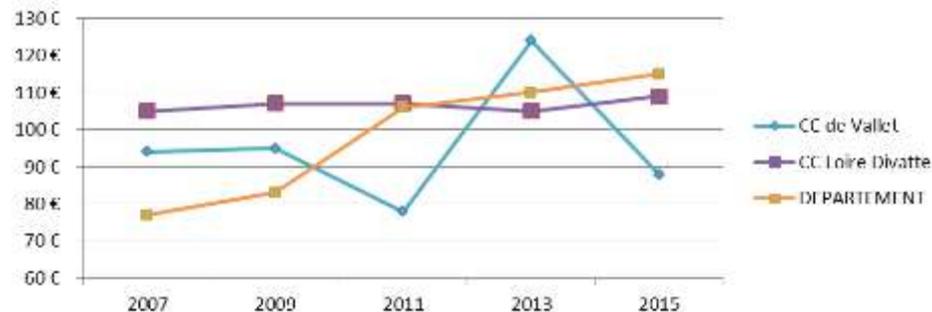
- Les prix des terrains sur le territoire sont passés, depuis 2008, en dessous de la courbe départementale. Ce phénomène peut en partie être dû à l'impact de la crise économique. Par ailleurs, l'intervention publique dans des opérations peut être un facteur de cette baisse. Au Loroux-Botttereau par exemple, de nombreux terrains à bâtir ont été réalisés sur cette période et ont été vendus en PSLA (Cf définition page 78).
- On observe des disparités sur le territoire puisqu'en 2011, le prix de vente des terrains à bâtir était de 86 117€ sur l'ancien territoire de Loire Divatte contre 51 813 € sur l'ancienne Communauté de Communes de Vallet. Le prix des terrains à bâtir en 2011 connaît donc une baisse significative.
- Depuis, les prix augmentent sur Sèvre et Loire, venant rejoindre la courbe départementale.
- Les prix de vente au m² sont variables depuis 2011 notamment sur le territoire de l'ancienne CC de Vallet qui a connu une baisse importante en 2011 et une augmentation importante en 2013.
- Les prix des terrains à bâtir sur l'ancien territoire de la CC Loire Divatte sont passés sous les prix du Département depuis 2011.

Evolution du prix de vente des terrains à bâtir entre 2007 et 2015

(source : PERVAL)



Evolution des prix au m² des terrains à bâtir entre 2009 et 2015



- Les opérateurs privés sont intéressés pour intervenir sur le territoire. Cependant, le territoire ne bénéficiant pas de dispositif d'aide à l'investissement locatif, il est jugé contraint. En parallèle, le potentiel foncier reste limité (en extension) mais les possibilités de développement du renouvellement urbain sont importantes. Des orientations d'Aménagement Programmées ont d'ailleurs été définies dans les PLU visant à densifier ces « dents creuses ».
- Il faut observer une vigilance quant à l'adéquation produit / localisation:
 - La proximité de Nantes Métropole et des centres des communes induisent un intérêt certain pour y développer des programmes denses tels que de l'individuel groupé sur 300-350 m², un peu de produits intermédiaires ou quelques petits collectifs en hyper centre bourg.
 - Les communes de Vallet, le Loroux-Bottereau, Saint-Julien de Concelles, Divatte sur Loire ont déjà entamé depuis plusieurs années leur renouvellement urbain et une réadaptation de l'offre de logements pour répondre à la nouvelle demande identifiée depuis le début des années 2010.
 - En dehors de ces secteurs on constate une moindre densité avec un marché de maisons individuelles et terrains à bâtir de 450-500 m². Cependant, depuis un an, on observe un phénomène de redensification des zones pavillonnaires par du logement individuel pur lié aux possibilités de divisions parcellaires.
 - Il n'y a pas de marché pour les produits de défiscalisation car le territoire est exclu du dispositif Pinel.



Projet LE Chais du Luxembourg - Vallet



Projet cœur de bourg – Saint-Julien de Concelles

Éléments clés :

- Une attractivité du territoire vis-à-vis de Nantes Métropole liée au cadre de vie, aux équipements et à la qualité d'accès.
- Un marché en cours de développement avec des projets fléchés pour les primo-accédants et des lots libres de constructeurs qui peuvent répondre à une demande de seconds accédants.
- En VEFA*, un niveau de prix/m² inférieur sur le territoire par rapport à Nantes Métropole.
- Tendances d'évolution du marché : incertain mais sans effondrement, évolution des demandes vers des produits de petite taille, voire du petit collectif de qualité en centre bourg ou de la démolition-reconstruction, y compris par des particuliers.
- Un marché jugé porteur par les opérateurs privés, qui adaptent leur stratégie en fonction des secteurs géographiques.

* **VEFA : vente en état futur d'achèvement** = contrat utilisé dans la vente d'immobilier à construire. Le contrat VEFA est régulièrement appelé vente sur plan étant donné que lors de sa signature, en général, la construction n'a pas été démarrée



5. FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DE L'ACCESSION

5.1 Le marché privé ancien

5.2 Le marché privé neuf

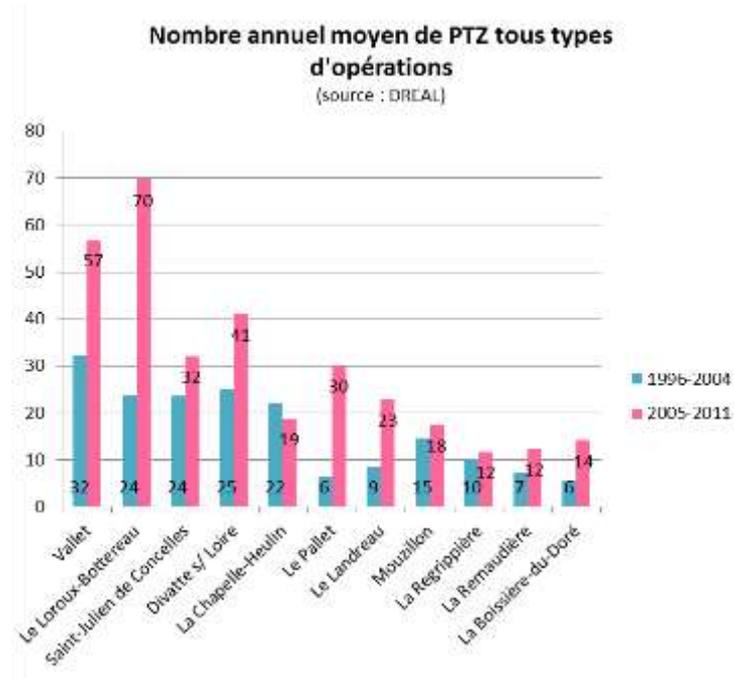
5.3 L'accèsion sociale et abordable

L'ACCESSION SOCIALE ET ABORDABLE

- On considère que le logement abordable est un logement vendu à un prix inférieur à celui du marché. Ce dispositif est mis en place pour aider les ménages à revenus modestes qui achètent leur résidence principale. Le nombre de Prêts à Taux Zéro permet de se rendre compte du nombre de ménages pouvant bénéficier de ce type de logements.
- Le nombre de Prêts à Taux Zéro (PTZ) sur Sèvre et Loire a augmenté significativement sur la période 2005-2011. (327 PTZ sur cette période contre 180 entre 1996 et 2004).
- A titre de comparaison, la Communauté de Commune Erdre et Gesvres enregistre 1 894 PTZ accordés sur la période 2006/2011 soit 36% de la production neuve totale.
- La part des PTZ en construction neuve représente 27,2% des logements commencés en 2012.
- Le marché local est principalement lié à la saturation du marché nantais
- Dans le neuf, l'accession abordable pèse de façon significative dans la production de nouveaux logements.
- On constate que pour les communes de Saint-Julien de Concelles, la Chapelle-Heulin, le Landreau et la Regrippière, cette part est supérieure à 60%. On relève en effet de grandes disparités entre les communes.

PART DES PTZ EN CONSTRUCTION NEUVE SUR LES LOGEMENTS COMMENCES EN 2012	
Vallet	24,1%
Le Loroux-Bottereau	11,8%
Saint-Julien de Concelles	63,6%
Divatte s/ Loire	46,0%
La Chapelle-Heulin	133,3%
Le Pallet	10,0%
Le Landreau	62,5%
Mouzillon	10,0%
La Regrippière	62,5%
La Remaudière	33,3%
La Boissière-du-Doré	44,8%
CC SEVRE ET LOIRE	27,2%
PAYS DU VIGNOBLE NANTAIS	31,1%

Source : DREAL



- On considère que l'accession sociale correspond aux logements bénéficiant d'un financement PSLA (Prêt Social Location-Accession). Il s'agit d'un dispositif d'accession à la propriété mis en place par les pouvoirs publics en 2004. Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement neuf situé dans une opération agréée par l'Etat pour être éligible aux financements PSLA.
- Des projets sont cependant actuellement en cours sur le territoire.

- Un marché de l'habitat endogène (réponse à de réels besoins locaux) et exogène (attractivité vis à vis de Nantes Métropole où le marché est saturé), d'où un marché très actif.
- Un territoire privilégié pour l'accession sociale et abordable.
- Un marché de l'ancien qui a plutôt bien résisté à la crise : baisse des ventes et des prix, mais sans véritable effondrement ; des signes récents de reprise.
- Un marché activé par les jeunes ménages (budget 200 K€) et quelques ménages avec des possibilités d'achat plus élevées (250 K€), mais pas de véritable marché « senior » ou « investisseur » ou « très haut de gamme » (>300 K€).
- Mutation des profils d'acquéreurs : passage d'un marché de jeunes primo accédants à un marché de seconds accédants (divorces, mutation professionnelle, ..).
- Une demande très majoritaire pour la maison individuelle, mais l'émergence de demandes pour du collectif de qualité bien situé ; produits des années 70 devenus hors marché.
- Un marché jugé porteur par les opérateurs privés : stratégies de développement sur le territoire.
- Un enjeu de production à prix accessible par les jeunes et les ménages à revenus modestes (notamment monoparentaux). Une vocation d'accession sociale à intégrer dans le cadre du PLH.

6. LE MARCHÉ LOCATIF



6. LE MARCHÉ LOCATIF

6.1 Le marché locatif privé

6.2 Le marché locatif social

LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Les enjeux sur le marché de locatif

- 3 336 logements locatifs privés sont répartis sur les 11 communes du territoire soit 80 % du parc locatif total contre 65% à l'échelle du Département.
- Le parc locatif public est par conséquent faiblement représenté : 20% contre 35% sur le reste du département.



REPARTITION PARC LOCATIF PUBLIC ET PRIVE EN 2013				
	Nombre de ménages dans le parc privé	Nombre de ménages dans le parc public	Ensemble ménages en locatif	Part du locatif privé dans l'ensemble locatif
Vallet	741	221	962	77%
Le Loroux-Bottereau	690	319	1 009	68%
Saint-Julien de Concelles	448	88	536	84%
Divatte s/ Loire	462	115	577	80%
La Chapelle-Heulin	171	43	214	80%
Le Pallet	267	18	285	94%
Le Landreau	230	45	275	84%
Mouzillon	243	ND	243	100%
La Regrippière	74	13	87	85%
La Remaudière	73	11	84	87%
La Boissière-du-Doré	47	11	58	81%
CC SEVRE ET LOIRE	3 446	884	4 330	80%
PAYS DU VIGNOBLE NANTAIS	6 878	1 590	8 468	81%
DEPARTEMENT	139 080	73 905	212 985	65%

- Sur le territoire de la Communauté de Communes, le loyer moyen hors charges dans le locatif privé est de 8,45€/m² contre 9,95€/m² sur le Département. Hors Nantes Métropole, ce loyer est de 8,12€/m².
- Entre 2012 et 2014, le prix au m² est resté stable.
- *Précision : les sources SICLOP sont issues de la collecte des annonces immobilières qui concernent les communes. Les données représentent quelques limites et sont à analyser avec quelques précautions.*

LOYER MOYEN PAR M ² HORS CHARGE SUR LA CC SL			
	2012	2013	2014
T1	12,70	12,70	NR
T2	9,11	10,22	10,28
T3	8,13	8,61	8,44
T4	8,21	7,71	8,07
T5	7,57	7,23	7,58
T6+	7,62	6,70	7,52
Total	8,48	8,30	8,45

Source : SICLOP - DREAL / Département 44 / DDTM44

- La pénurie de logements locatifs privés ne permet pas de proposer ce segment de l'offre sur le territoire. Sans dispositif de défiscalisation, le nombre d'investisseurs achetant des biens au sein des programmes neufs reste à la marge. Le peu d'offres en collectifs privés permet de répondre à une demande d'investisseurs locaux mais pas au-delà.

- **944 personnes sont bénéficiaires d'une aide au logement dans le parc locatif privé en 2015 sur le territoire de Sèvre et Loire.**
- **Selon les données de la CAF, le montant du loyer mensuel de ces allocataires est de :**
 - 367 € pour les allocataires de **l'APL : aide personnalisée au logement**. Elle est destinée à toute personne locataire d'un logement neuf ou ancien qui a fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'Etat.
 - 419 € pour les allocataires de **l'ALS : allocation de logement à caractère social** qui s'adresse à ceux qui ne peuvent bénéficier ni de l'APL ni de l'ALF
 - 629 € pour les allocataires de **l'ALF : allocation de logement à caractère familial** qui concerne les personnes qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'APL et qui ont des enfants ou autres personnes à charge ou qui forment un ménage marié depuis moins de 5 ans

Le marché de la location du parc privé, un marché qui se porte bien

- Pour les professionnels du locatif privé, le marché est actif et équilibré.
- Un marché linéaire, une demande constante toute l'année,
- Profils : jeunes couples avec enfants en grande majorité, familles monoparentales suite séparation, célibataires actifs, jeunes premier emploi, quelques personnes âgées qui ont vendu leur bien et retournent vers les centres bourgs.
- Un marché qui n'a pas subi d'effet par rapport à la crise.
- Une offre large, constituée majoritairement de pavillons mais qui reste un peu chère par rapport aux capacités financières des candidats locataires.
- Un manque de pavillons T3, 2 chambres, garage jardin autour de 600 €/ mois.
- Un certain stock sur des biens à 700 et 800 € sur des maisons 3 chambres.

Des investisseurs absents depuis quelques années

- Peu d'acquisition/réhabilitation dans l'ancien pour l'investissement locatif (faible rentabilité). Ces biens sont concurrencés par des acquisitions en résidence principale (propriétaires occupants).
- Peu d'opportunité de logements vacants à rénover, la vacance porte essentiellement sur des biens mal situés (loin des axes de communication), mal agencés (maisons nantaises) très dégradées (ruines).
- Quelques investisseurs expérimentés, pour des opérations rentables de type marchand de biens : division de terrain, de maisons en appartements.

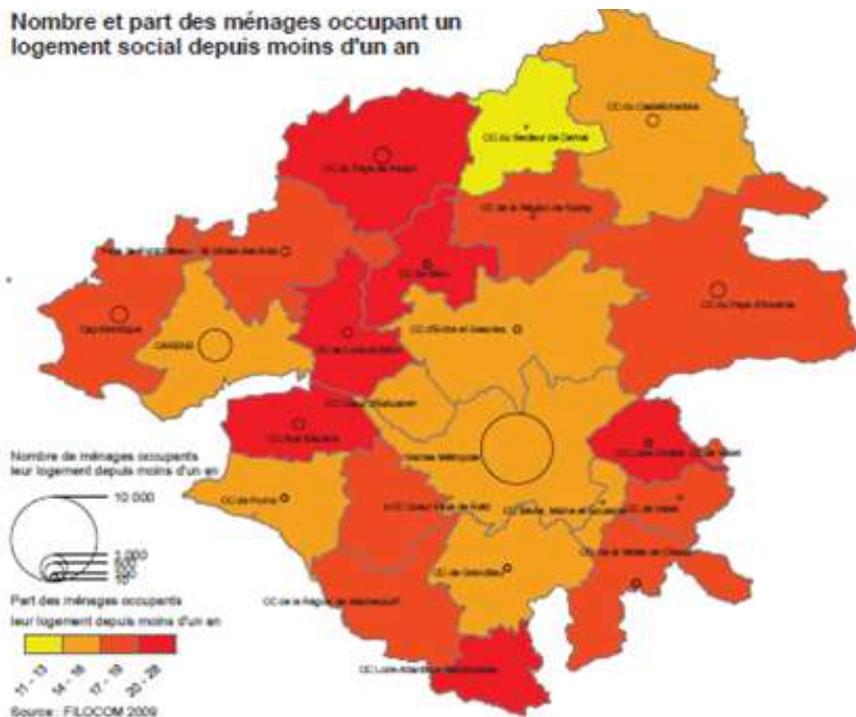
6. LE MARCHÉ LOCATIF

6.1 Le marché locatif privé

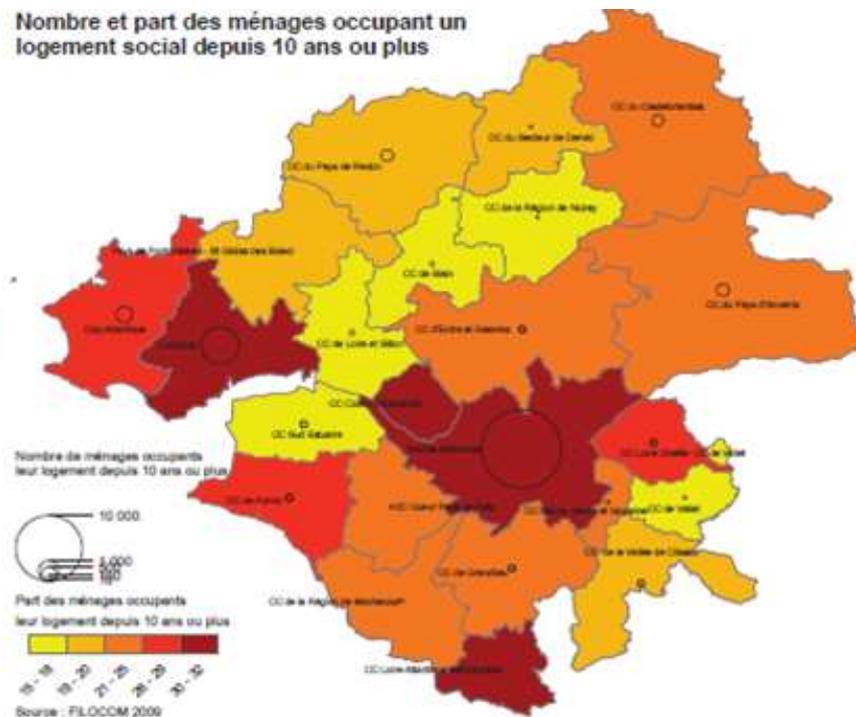
6.2 Le marché locatif social

LE MARCHÉ LOCATIF SOCIAL

Nombre et part des ménages occupant un logement social depuis moins d'un an



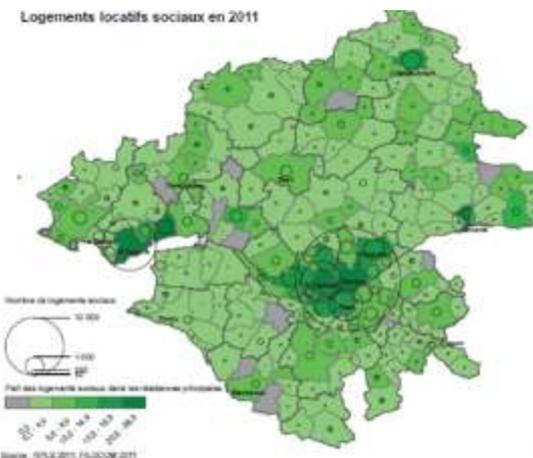
Nombre et part des ménages occupant un logement social depuis 10 ans ou plus



Source : PDH - Conseil Département Loire-Atlantique

Un parc concentré autour des grandes agglomérations

- Au 1er janvier 2013, le parc social départemental compte 75 896 logements. L'essentiel de la répartition du parc de logements locatifs sociaux s'organise sur les communes périphériques des agglomérations nantaise et nazairienne. En 2013, le parc social du territoire de Sèvre et Loire représente 1,22% du parc départemental soit 927 logements.
- Sur l'ensemble du territoire de Sèvre et Loire, le pourcentage de logements sociaux par rapport au nombre total de résidences principales est de 5,23% contre 12,84% à l'échelle départementale.



Source : PDH - Conseil Département Loire-Atlantique

NOMBRE ET POURCENTAGE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN 2013		
	Nb logements locatifs sociaux	% logements locatifs sociaux (base RP)
Vallet	233	6,78%
Le Loroux-Bottereau	368	12,12%
Saint-Julien de Concelles	93	3,44%
Divatte s/ Loire	82	3,20%
La Chapelle-Heulin	41	3,52%
Le Pallet	20	1,62%
Le Landreau	48	4,31%
Mouzillon	4	0,38%
La Regrippière	13	2,29%
La Remaudière	13	2,75%
La Boissière-du-Doré	12	3,27%
CC SEVRE ET LOIRE	927	5,23%
PAYS DU VIGNOBLE NANTAIS	1701	4,46%
LOIRE ATLANTIQUE	75896	12,84%

Source : DREAL RPLS 2013

FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL					
	Financements 2005-2013*	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS	Dont PSLA
Vallet	120	20	51	49	0
Le Loroux-Bottereau	267	55	175	37	0
Saint-Julien de Concelles	84	0	0	84 (EHPAD)	0
Divatte s/ Loire	27	3	24	0	0
La Chapelle-Heulin	0	0	0	0	0
Le Pallet	12	2	10	0	0
Le Landreau	12	3	9	0	0
Mouzillon	15	5	10	0	0
La Regrippière	2	0	2	0	0
La Remaudière	6	1	5	0	0
La Boissière-du-Doré	4	0	0	0	4
CC SEVRE ET LOIRE	549	89	286	170	4
PART CC SEVRE ET LOIRE		16,2%	52%	30,9%	0,73%
PAYS DU VIGNOBLE NANTAIS	1 066	165	500	322	79
LOIRE ATLANTIQUE	28 285	4 505	11 977	7 921	3 882

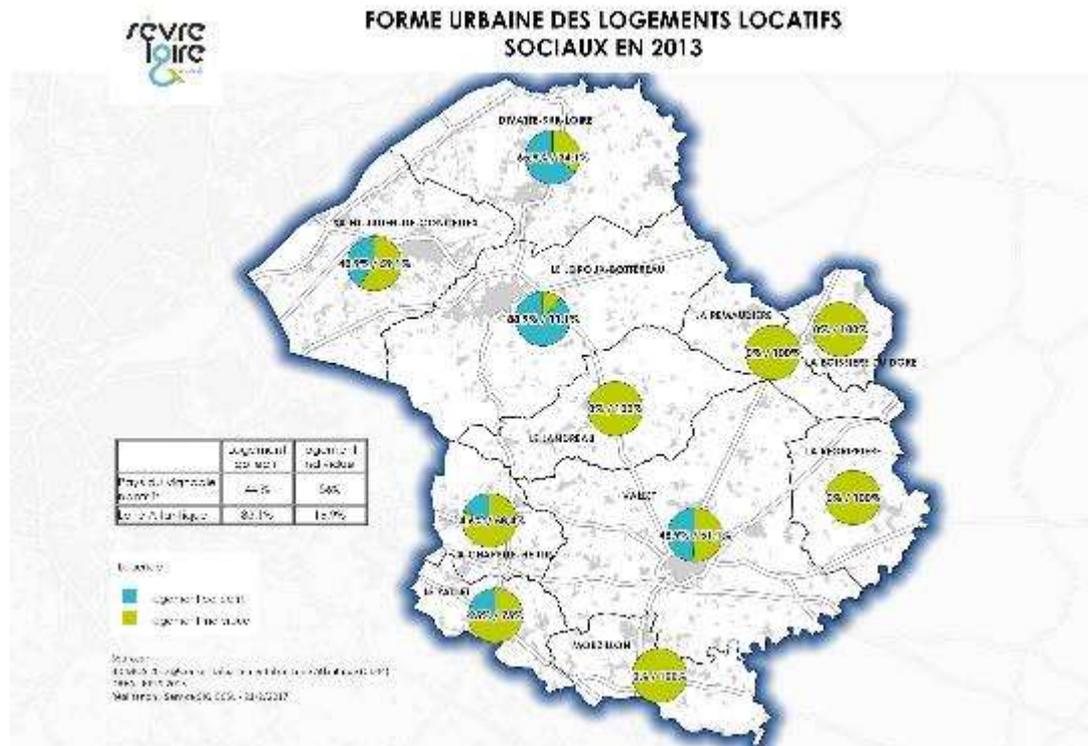
Source : DREAL RPLS 2013

* Total intégrant également les financements PSLA (prêt social location accession)

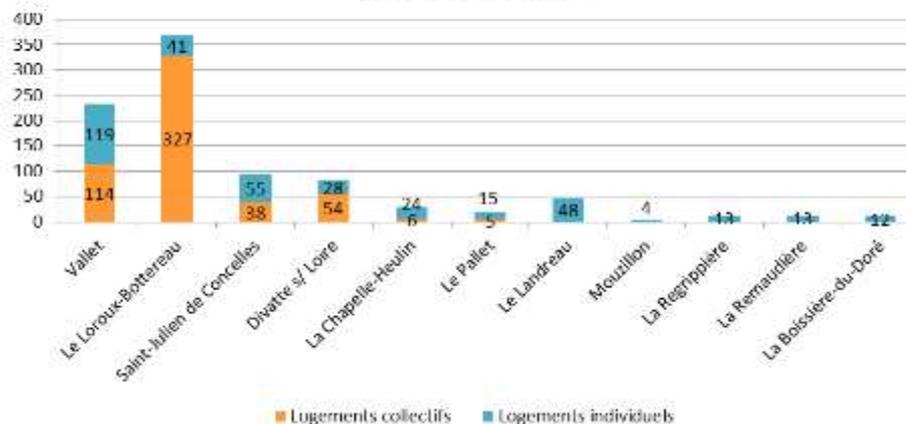
Définition financement du logement social :

- **PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Il est destiné aux personnes en difficulté : ménages disposant de ressources inférieures de 55 à 60 % au plafond de ressources exigé à l'entrée dans un logement PLUS. Loyers des logements PLAI sont les plus bas de ceux qui sont appliqués pour les logements sociaux. Le montant maximal est fixé par l'État.
 - **PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social. Il finance la création des logements sociaux classiques. Il est distribué par la Caisse des Dépôts. Le loyer est plafonné, ainsi que les ressources des locataires. Les loyers maximaux des logements PLUS sont un peu supérieurs à ceux des PLAI.
 - **PLS** : Prêt Locatif Social. Le PLS a remplacé le PLI, logement dit intermédiaire. Le plafond de ressources exigé du locataire est supérieur de 30 % au plafond demandé pour un logement social classique.
- Sur le territoire de Sèvre et Loire, une part importante des logements sociaux a été réalisée entre 2005 et 2013 (en majorité des PLUS à plus de 50%).

- Le territoire périurbain de Sèvre et Loire est fortement marqué par l'habitat individuel, qui se transpose sur le parc social
 - L'habitat collectif représente 8% des résidences principales du territoire intercommunal.
 - Cependant, la typologie est plus diversifiée dans le parc social puisque 59% des logements locatifs sociaux sont en collectif.
- Le Loroux-Bottereau enregistre le pourcentage de logements locatifs sociaux en collectifs le plus important avec 89%. Ce chiffre important est dû aux récentes constructions sur le territoire visant à densifier les zones urbaines. En revanche, sur les communes du Landreau, Mouzillon, la Regrippière et la Remaudière, communes dites de pôles de proximité et intermédiaires, on enregistre des logements locatifs sociaux à 100% individuels.



Forme urbaine des logements locatifs sociaux (source DREAL RPL)

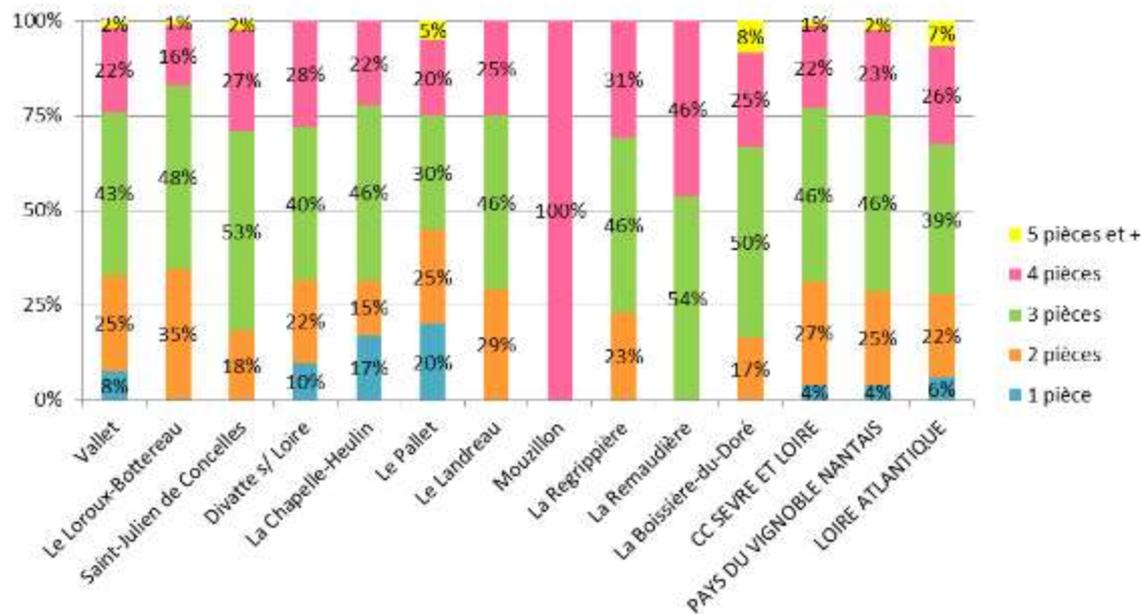


Des grands logements locatifs sociaux et une fragilisation du public hébergé

- 69% du parc se compose de logements de 3 pièces et plus.
- A l'échelle du département, on retrouve le même phénomène puisque ces logements concernent 72% du parc.

Typologie des logements locatifs sociaux en 2013

Source : DREAL RPLS 2013



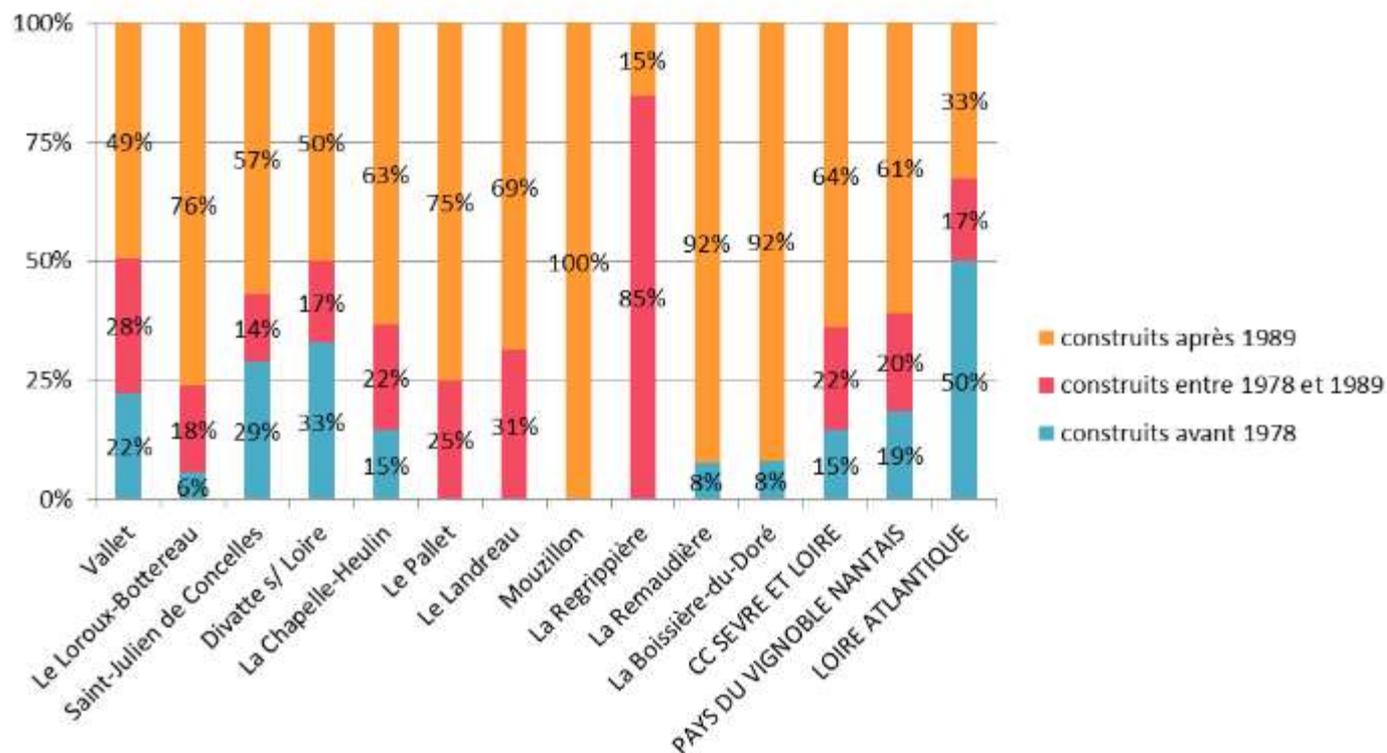
- Les services de l'Etat préconisent pour tout programme de logements locatifs sociaux neufs la répartition suivante : 30 à 35% de Type 2, 45 à 50% de Type 3 et 20% de Type 4.
- Les petits logements (T1 et T2) représentent 31% de la production de logement. Cette offre permet aux jeunes ménages de s'installer ou rester sur le territoire. Le besoin en petits logements important du fait d'une mobilité plus importante chez les jeunes.

Un parc de logements locatifs sociaux récent

- 64% du parc social a été construit depuis le début des années 1990 contre 61% sur le pays et 33% sur le département.
- La problématique de réhabilitation du parc est donc plutôt faible sur le territoire.

Date de construction des logements locatifs sociaux

(Source : DREAL RPLS 2013)



- D'une manière générale, les bailleurs sociaux constatent que les revenus des occupants sont modestes mais que la problématique de précarité est moins présente que sur les autres territoires du département.
- En moyenne, près de 70% des occupants du parc ont des revenus inférieurs aux plafonds d'accès au logement locatif social contre 80% en moyenne départementale. La part des locataires du parc social sous le seuil de pauvreté ne dépasse pas 35% de l'ensemble du parc contre 37% en moyenne sur le département (chiffres CERUR 2011).
- En 2013, le taux de mobilité dans le parc HLM est de 12,6% sur l'ancien territoire de la CC de Vallet, 26,1% sur l'ancien territoire de la CC Loire Divatte contre 13,5% sur le Département.

** La mobilité des locataires est mesurée par un taux de mobilité ou un taux de rotation. Ce taux est calculé en effectuant le rapport entre les emménagements dans les logements proposés à la location en service depuis au moins un an et les logements loués ou proposés à la location en service depuis un an ou plus.*

- Des phénomènes de vacance et/ou de rotation sont plus accentués sur certains programmes du fait de :
 - leur localisation : trop éloignés des commerces/services et/ou manque de transports en communs, notamment pour des ménages ayant de faibles revenus...

« Aujourd'hui, les gens se rendent compte qu'ils veulent être à proximité de services, des commerces et réduire leur temps de transports, ce n'était pas le cas il y a encore 4 ou 5 ans »
 - la typologie et/ou l'ancienneté du parc : des logements collectifs peu attractifs pour un territoire rural, parc ancien, quartiers véhiculant une mauvaise image...

« On a beaucoup de refus parce que ce n'est pas de la maison individuelle, et les gens se font une idée du monde rural où ils voient une maison avec un bout de jardin »
- Le niveau de loyer des logements en collectif est le même que celui des maisons individuelles. En effet, en collectif, les coûts des charges locatives, stationnement souterrains, ascenseurs sont à intégrer dans le coût de construction des collectifs. La maison individuelle représente une réelle attractivité pour les ménages.
- Il est important d'avoir une certaine vigilance quant aux produits vendus en VEFA aux bailleurs sociaux afin qu'ils correspondent bien à la demande. Il est important que les bailleurs soient associés dès en amont de ce type de programme. Les prix d'acquisition par le bailleurs sont plafonnés par l'Etat à hauteur de 1700€/m² SHAB si l'opération prévoit moins de 5 logements et 1600€/m² SHAB pour les opérations de plus de 5 logements.
- Au 1^{er} juillet 2017, les bailleurs ne pourront plus acheter plus de 50% d'une opération en VEFA.
- En parallèle d'une paupérisation des ménages, on constate une augmentation des loyers. La part des financements de logements en PLAI augmente. Malgré un patrimoine récent avec des niveaux de loyers divers, les bailleurs craignent d'observer des écarts importants entre l'offre et la demande.

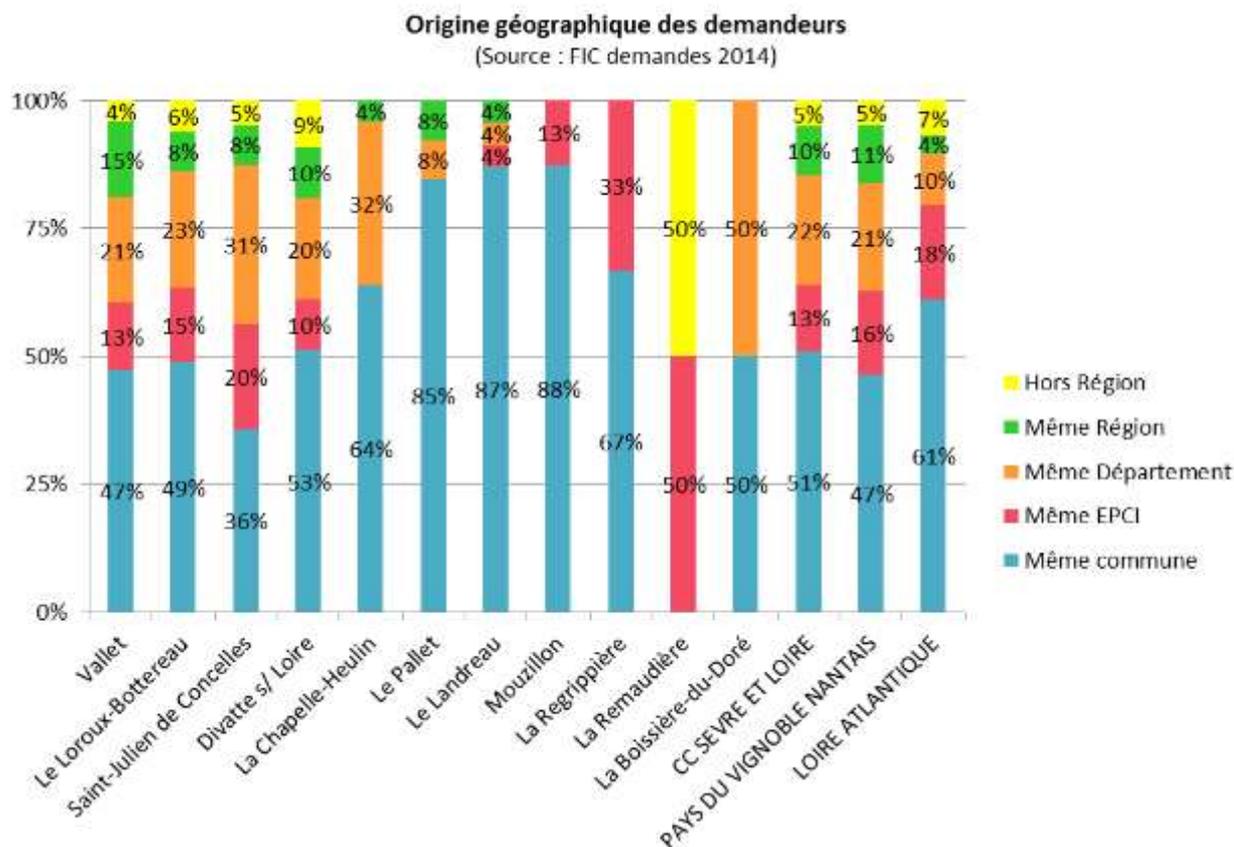
Un niveau de pression locative élevé

- On compte 3 demandes pour un logement sur le territoire en 2015.
- Si l'on extrait la demande des locataires présents dans le parc existant, le nombre de demandes satisfaites est de 136 contre 430 demandes, soit 3 demandes pour un logement. La pression locative peut donc être qualifiée d'éllevée. Les bailleurs observent des difficultés de réponses liées à différents facteurs : la typologie du parc (essentiellement en individuel où la rotation est faible), et certains produits sont refusés par les demandeurs (programmes disqualifiés collectifs, mal situés).

EVOLUTION DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE SUR LA CCSL					
	2012	2013	2014	2015	2016
Nombre de demandeurs au 1/01	498	559	499	557	532
<i>dont nombre de demandeurs hors locataire HLM</i>	409	448	402	430	396
<i>soit part de demandeurs hors locataire HLM</i>	82%	80%	81%	77%	74%
Nombre de demandes satisfaites	163	165	89	163	NR
<i>dont nombre de demandes satisfaites hors locataire HLM</i>	137	138	76	136	NR
Soit pression de la demande*	3	3	6	3	
<i>*nb de demandeurs/nb de demandes satisfaites</i>					

Une demande essentiellement locale

- En 2014, 64% de la demande provient de ménages résidant sur le territoire de la communauté de communes (dont 51% résident sur la même commune et 13% sur Sèvre et Loire).
- Sèvre et Loire attire une population locale : les actifs résidents sur l'EPCI, des personnes âgées souhaitant se rapprocher du centre bourg ou d'anciens résidents du territoire désireux de revenir.
- Les demandes s'orientent en majorité sur les villes les plus structurées : Vallet, Le Loroux-Bottereau et Saint-Julien de Concelles principalement. Ce sont également les villes disposant d'un parc social plus important, d'un niveau de services et de transports ou réseaux routiers satisfaisants.



- Les demandes de logements locatifs sociaux proviennent essentiellement de personnes seules et familles monoparentales (respectivement 42% et 33%).
- En majorité, les ménages sont âgés de 30 à 49 ans.
- 37% des demandeurs sont en CDI.
- Les ressources des demandeurs sont pour 25% inférieurs à 60% des plafonds d'accès au logements social.
- 67% des produits demandés sont des T2 et T3. Si la demande sur le type de logement demandé (collectif/individuel) est à 50% indifférente, en réalité, les bailleurs observent souvent des refus pour ce motif alors qu'il n'était pas spécifié dans la demande.
- Le développement de l'offre passe par une densification des bourgs des communes du territoire. L'objectif est cependant de préserver leur qualité de territoire rural
 - ⇒ Jouer sur des formes architecturales de qualité (en habitat intermédiaire, maisons accolées, maisons de bourg...) et développer de petits îlots « à taille humaine » privilégiant les espaces communs collectifs à des parties communes d'immeubles, génératrices de charges pour les locataires.

⇒ Privilégier la mixité générationnelle

INFORMATIONS ISSUES DU FICHER UNIQUE DE LA DEMANDE (demandes en cours au 1/01/2016)		
Typologie demandeurs	Familles	15%
	Personnes seules	42%
	Personnes seules + autres	33%
	Couples	9%
	Colocataires	2%
Age demandeurs	< 30 ans	22%
	entre 30 et 49 ans	47%
	entre 50 et 69 ans	23%
	> 70 ans	9%
Activité demandeurs	CDD, stage ou interim	14%
	CDI ou fonctionnaires	37%
	apprenti	1%
	artisans, commerçants, professions libérales	2%
	chômage	16%
	étudiants	1%
	retraités	15%
autres	16%	
Ressources demandeurs	< 20% plafonds d'accès au logement locatif social	6%
	< 60% plafonds d'accès au logement locatif social	25%
Type de produit demandé	T1 et T2	39%
	T3	34%
	T4	23%
	T5	3%
Forme urbaine demandée	Indifférent	50%
	Individuel	38%
	Collectif	12%

7. PUBLICS SPECIFIQUES



PUBLICS JEUNES

7. PUBLICS SPÉCIFIQUES

7.1 Publics jeunes

7.2 Seniors

7.3 Publics en difficultés

7.4 Gens du voyage

- **Les 15 - 29 ans représentent plus de 7 000 personnes en 2013 sur le territoire de Sèvre et Loire**
- Ils représentent 15,9 % de la population totale.
- Leur part était en 2008 de 16,8%. Elle est donc en baisse sur le territoire : -5,6% entre 2008 et 2013.
- D'une manière générale, le territoire étant vieillissant et peu accessible financièrement pour les primo-accédants, les jeunes ont tendances à quitter le territoire. De plus, on constate de nombreux départs vers Nantes Métropole pour les études.
- La baisse de la part des 15-29 ans entre 2008 et 2013 est la plus importante sur les communes de la Remaudière (-27,5%), la Chapelle-Heulin (-17,5%), et La Regrippière (-13,0%).
- En revanche, le Loroux-Bottereau est la seule commune enregistrant une évolution à la hausse avec une augmentation de la part des 15-29 ans de 6,6%.
- Le vieillissement de la population n'est pas compensé par les arrivées nouvelles des 15-29 ans.

POIDS DES 15-29 ANS AU SEIN DE LA POPULATION EN 2013	
Vallet	16,75
Le Loroux-Bottereau	17,6%
Saint-Julien de Concelles	14,7%
Divatte s/ Loire	14,8%
La Chapelle-Heulin	12,0%
Le Pallet	16,2%
Le Landreau	19,0%
Mouzillon	16,8%
La Regrippière	14,6%
La Remaudière	12,7%
La Boissière-du-Doré	16,9%
CC SEVRE ET LOIRE	15,9%
PAYS DU VIGNOBLE NANTAIS	15,5%

Source INSEE Recensement 2012

EVOLUTION DES 15-29 ANS ENTRE 2008 ET 2013	
Vallet	-7,50%
Le Loroux-Bottereau	6,6%
Saint-Julien de Concelles	-3,0%
Divatte s/ Loire	-5,6%
La Chapelle-Heulin	-17,5%
Le Pallet	-8,3%
Le Landreau	-10,0%
Mouzillon	-2,0%
La Regrippière	-13,0%
La Remaudière	-27,5%
La Boissière-du-Doré	-2,8%
CC SEVRE ET LOIRE	-5,6%
PAYS DU VIGNOBLE NANTAIS	-6,6%

Source INSEE Recensements 2007-2012

Au vu des éléments chiffrés précédemment énoncés, le logement des jeunes est un réel enjeu sur le territoire.

- A Saint-Julien de Concelles, le camping municipal accueille 30 mobil homes disponibles en hiver et été. Cette solution d'hébergement n'est cependant pas adaptée aux besoins des jeunes en insertion professionnelle ou en intérim.
- En 2011, l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes réalisait une étude sur le territoire du Pays du Vignoble nantais. L'URHAJ caractérisait le territoire comme attractif pour un emploi saisonnier avec une bonne desserte en transports publics. Cependant, il subsiste une très forte demande en logements sociaux et plus spécifiquement en petits logements pour les jeunes seuls ou en couple. L'URHAJ constatait également une demande importante d'accompagnement pour les jeunes seuls en rupture.

C'est au terme de l'étude de 2011 de l'URHAJ qu'un scénario avait été retenu avec une offre de FJT recentrée sur trois pôles à l'échelle du Pays du Vignoble (une résidence à Saint-Julien de Concelles, une à Vallet et une à Clisson). L'orientation visait également à créer un service logement afin de favoriser l'information et l'orientation vers le logement le plus adapté et pour prospecter des logements privés ou sociaux permettant d'alimenter une bourse aux logements et une gestion en sous-location. A ce jour, ce sont deux projets sur le territoire du Vignoble qui sont en cours de construction : 20 logements de type 1 à Vallet et le même programme à Saint-Julien de Concelles. L'association ADELIS sera gestionnaire de ces résidences qui seront livrées en fin d'année 2017.

Les travailleurs saisonniers :

Le camping de Saint-Julien de Concelles ou le logement chez l'employeur est le mode d'hébergement principalement observé sur le territoire.



LES SENIORS

7. PUBLICS SPÉCIFIQUES

7.1 Publics jeunes

7.2 Seniors

7.3 Publics en difficultés

7.4 Gens du voyage

Une représentation importante des seniors

- On compte 8 161 personnes de plus de 60 ans sur le territoire soit 18% de la population. Ce sont les communes de Saint-Julien de Concelles, Divatte sur Loire et Vallet qui enregistrent les taux les plus importants avec respectivement 22%, 21% et 18% de plus de 60 ans.
- Entre les deux recensements, sur Sèvre et Loire, le nombre de seniors a augmenté de 30% pour la tranche 60-74 ans et de 14% pour les plus de 75 ans. C'est un enjeu fort du territoire en particulier sur les communes du Landreau, Saint-Julien de Concelles et Divatte sur Loire.

PART DES SENIORS EN 2008 ET 2013				
	2008		2013	
	Part des 60-74 ans	Part des 75 ans et +	Part des 60-74 ans	Part des 75 ans et +
Vallet	9,94%	6,38%	11,68%	6,78%
Le Loroux-Bottereau	9,92%	7,24%	9,93%	7,15%
Saint-Julien de Concelles	11,18%	6,32%	14,47%	7,18%
Divatte s/ Loire	10,49%	6,41%	13,79%	7,01%
La Chapelle-Heulin	8,70%	4,93%	10,81%	4,58%
Le Pallet	9,46%	5,62%	10,42%	5,38%
Le Landreau	7,36%	4,56%	10,06%	5,32%
Mouzillon	9,06%	4,61%	10,90%	4,96%
La Regrippière	7,78%	5,27%	8,26%	5,51%
La Remaudière	8,24%	5,56%	9,50%	3,80%
La Boissière-du-Doré	6,96%	4,94%	8,37%	3,85%
CC SEVRE ET LOIRE	9,69%	6,03%	11,63%	6,35%

EVOLUTION DES SENIORS ENTRE 2008 ET 2013		
	Evolution des 60-74 ans	Evolution des 75 ans et plus
Vallet	25%	13%
Le Loroux-Bottereau	25%	23%
Saint-Julien de Concelles	29%	13%
Divatte s/ Loire	39%	16%
La Chapelle-Heulin	38%	3%
Le Pallet	30%	13%
Le Landreau	40%	19%
Mouzillon	29%	16%
La Regrippière	7%	5%
La Remaudière	31%	-23%
La Boissière-du-Doré	40%	-12%
CC SEVRE ET LOIRE	30%	14%

Source INSEE Recensements 2007-2012

- Plusieurs communes du territoire disposent d'une offre d'hébergement à destination des seniors.

Ville	Adresse	Nombre de logements	Typologie	Gestion
Vallet	Le Chêne Verdet	16 logements	10 T2 6 T3	Bailleur social
Vallet	Passage de la Benoisterie	8 logements	6 T2 2 T3	Bailleur social
Le Loroux Bottereau				Bailleur social
St Julien de Concelles	Rue de Bretagne	8 logements (en cours)	8 T2 bis	Bailleur social
St Julien de Concelles	Rue du Gros Frene	8 logements (en cours)	8 T2	Promoteur

- Sur la commune de **Vallet**, concernant les modalités d'attribution, un examen est réalisé par la commission intercommunale des demandes enregistrées au fichier départemental de la demande locative (collaboration avec les CCAS du territoire). La priorité est donnée aux candidatures du territoire intercommunal. La décision d'attribution définitive est émise par la commission de l'office HLM sur avis de la commission intercommunale.
- Saint-Julien de Concelles** travaille également avec un bailleur pour la réalisation de 8 logements seniors en collaboration avec la fondation CEMAVIE. Les modalités d'attribution ne sont à ce jour pas définies.

- Plusieurs EHPAD sont présents sur le territoire :

Ville	Hébergement permanents	Hébergement temporaires	Accueil de jour	Unité de vie protégée
Vallet	74	3	0	13
Le Loroux Bottereau (EHPAD public)	107	1	0	0
Saint-Julien de Concelles	80	4	6	0
Divatte sur Loire	80	2	Ouverture 2017	0

- En logement autonome on observe :
 - des phénomènes de migrations résidentielles de seniors vers les centres bourgs dans les principales communes,
 - de nombreuses demandes portant sur le maintien à domicile par l'adaptation du logement à la perte de mobilité et au handicap et au développement de services à domicile,
 - une évolution importante des plus de 75 ans et un développement de phénomènes d'isolement des personnes très âgées dans les villages. En terme de logement, cette évolution génère des besoins spécifiques d'aide à domicile, de structures semi collectives adaptées, ou de structures d'accueil passerelles. Pour cette classe d'âge, des besoins de transport inter Pays ou inter Communes sont aussi nécessaires.
 - Selon les CLIC, seraient à développer l'aide de nuit à domicile, les travaux d'adaptation des logements anciens et l'habitat intergénérationnel.
 - l'émergence d'un phénomène de rapprochement des personnes âgées vers le lieu de résidence de leurs enfants.
- En structures collectives les CLIC font remarquer :
 - un manque de places en résidences médicalisées,
 - une insuffisance de lieux passerelles (structure d'accueil des seniors) et structure pour personnes dépendantes,
 - le manque d'une ''centralisation de la demande''.
- Plusieurs projets réalisés ou en réflexions sont en cours dans les communes concernant la création de nouveaux programmes :
 - extension de l'EHPAD de St Julien (réalisé),
 - logements pour personnes âgées à Saint-Julien de Concelles et au Loroux-Bottereau (en projet),
 - Divatte sur Loire : 11 logements sociaux réservés pour les personnes âgées dans le centre-bourg (livré).



7. PUBLICS SPÉCIFIQUES

7.1 Publics jeunes

7.2 Seniors

7.3 Publics en difficultés

7.4 Gens du voyage

LES PUBLICS EN DIFFICULTÉS

Le Fond de Solidarité au Logement : Il s'agit d'un fonds d'aide qui attribue des aides financières pour le paiement des dettes locatives en direction des personnes en difficulté et sous conditions de ressources. Ce fonds sert aux aides aux paiements du loyer, aux paiements des frais d'entrée dans le logement ou des impayés d'énergie.

- L'aide à l'énergie est une aide ponctuelle et forfaitaire du FSL permettant de régulariser un impayé d'énergie, quelle que soit sa nature (électricité, gaz, fuel, charbon, bois...), de téléphone ou d'eau, quel que soit l'opérateur.
- L'aide à l'accès au logement est une aide financière sous forme de subvention définie en fonction des revenus du ménage permettant de financer un dépôt de garantie, le 1^{er} mois de loyer, les frais d'agence, un forfait sur les frais d'assurance habitation.
- L'aide au maintien dans le logement est accordée sous forme de subvention intervenant sur le montant de l'impayé.

En 2015, 108 ménages sont bénéficiaires du Fonds de Solidarité au Logement sur la CCSL.

BENEFICIAIRES DU FONDS DE SOLIDARITE LOGEMENT SUR LE TERRITOIRE DE LA CCSL								
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
FSL maintien à domicile	27	16	16	5	6	8	9	18
FSL accès au logement	31	27	36	53	35	44	37	59
FSL Energie	22	31	14	24	25	30	47	31
TOTAL AIDES FSL	80	74	66	82	66	82	93	108

Une forte évolution des bénéficiaires de revenus minimum

- En 2010, 435 ménages bénéficiaient du Revenu de Solidarité Active sur le territoire Sèvre et Loire. En 2015, on en comptabilise 610.

Les allocataires en dessous du seuil de pauvreté

- Le pourcentage de ménages sous le seuil de pauvreté est de 10,8% sur le territoire de Sèvre et Loire. Les plus forts taux sont enregistrés sur les communes de la Regrippière, la Remaudière et le Landreau (respectivement 15,2%, 14,3%, 13,8%). Le taux département est quant à lui de 14%.

% DE MENAGES SOUS LE SEUIL DE PAUVRETE EN 2013 (revenu / unité de consommation par ménage < 1)	
Vallet	11,7%
Le Loroux-Bottereau	11,6%
Saint-Julien de Concelles	9,0%
Divatte s/ Loire	9,0%
La Chapelle-Heulin	9,0%
Le Pallet	10,5%
Le Landreau	13,8%
Mouzillon	9,7%
La Regrippière	15,2%
La Remaudière	14,3%
La Boissière-du-Doré	12,8%
CC SEVRE ET LOIRE	10,8%
PAYS DU VIGNOBLE NANTAIS	10,1%
DEPARTEMENT	14,0%

Source : données Filocom

L'offre de logements d'urgence

- On comptabilise à ce jour 14 logements d'urgence sur le territoire :
 - 2 à Divatte sur Loire
 - 2 au Loroux-Bottereau
 - 3 à Saint Julien de Concelles
 - 2 à Vallet
 - 2 à Mouzillon
 - 1 à la Chapelle Heulin
 - 1 à la Regrippière
 - 1 à la Boissière du Doré

Gestion : la majorité des logements sont gérés par l'association ASUR (accompagnement social des personnes logées).

Propriétaires : bailleurs, communes ou évêché.

Subvention versée par la CCSL : 4500 €/an

Vocation : logement pour urgence sociale.

Autre offre de logements d'extrême urgence : logements pour femmes battues

Protocole mis en place entre les communes, le Département, l'association ASUR, les associations de femmes battues. Deux logements sont identifiés dans le cadre d'une convention sur le territoire du Vignoble : Clisson et Le Loroux-Bottereau. Un logement a été identifié au Landreau et pourrait remplacer celui du Loroux Bottereau.

Si l'offre de logements d'urgence semble développée sur le territoire, les besoins restent nombreux. En 2016, l'association ASUR comptabilisait 103 demandes sur le territoire. 16 ménages ont été logés dans un logement d'urgence en 2016.

- Une évolution de la paupérisation sur l'ensemble du secteur : ces dernières années, les taux d'accroissement des familles monoparentales, des bénéficiaires des minimas sociaux et des ménages sous les seuils de pauvreté sont très importants sur le territoire. Le territoire est fortement marqué par le phénomène de décohabitation.
- Une croissance qui génère de nouveaux besoins en logement :
 - logements d'urgence pour les couples en séparation, violences conjugales...
 - de grands logements pour l'accueil des familles (T4 et plus insuffisants)
 - des petits logements avec courette, voire hôtel social pour les personnes isolées
- Il existe une carence d'offre de solutions d'accueil d'urgence, pointée par les communes et les acteurs malgré l'existence de quelques logements d'urgence. Par ailleurs, la gestion des logements d'urgence non uniformisée à ce jour rend l'information plus complexe pour les administrés.



7. PUBLICS SPÉCIFIQUES

7.1 Publics jeunes

7.2 Seniors

7.3 Publics en difficultés

7.4 Gens du voyage

LES GENS DU VOYAGE

- Des terrains d'accueil de gens du voyage sont présents sur trois communes : Vallet (15 emplacements à l'année + 10 emplacements occasionnels), le Loroux-Bottereau (8 emplacements) et Saint-Julien de Concelles (8 emplacements). 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 loi ALUR votée en mars 2014 prévoit de nouvelles dispositions afin de favoriser la sédentarisation des GDV. Elle modifie l'article L 444-1 du Code de l'urbanisme afin de renforcer le droit d'installer des terrains d'accueil dans les zones naturelles des PLU. Ce droit est étendu à toute forme d'habitat « démontable ».

** Conformément à la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, le schéma départemental d'accueil des gens du voyage de Loire-Atlantique a été conjointement approuvé le 17 décembre 2011 par le préfet et le président du Conseil Général. Ce document définit la localisation des aires d'accueil et de grands passages, ainsi que les actions socio-éducatives à mettre en œuvre, en faveur des gens du voyage. Hormis son caractère réglementaire, ce plan d'actions se veut également être un outil à la disposition des communes. Trois axes principaux structurent la réflexion et se déclinent en 30 fiches actions : le stationnement, l'habitat et l'accès aux droits. Certaines actions prolongent le travail engagé, d'autres sont nouvelles.*

- 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 : augmentation de la durée moyenne d'occupation sur les aires d'accueil entraînant une saturation des aires, stationnement illicite 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)...

A l'échelle du Pays, des situations de sédentarisation sont repérées par le SDAGV.

Saint-Julien de Concelles et Vallet recensent également des situations d'occupation illicites.

Ces situations confirment l'attachement de ce public sur le territoire et la nécessité d'offrir des solutions d'habitat adaptées pour aider cette fixation des gens du voyage sur Loire Divatte.

L'association des gens du voyage de Loire Atlantique pose la question de la sédentarisation des gens du voyage et de la place de l'habitat mobile dans les documents d'urbanisme et la législation d'une manière plus générale.



CONCLUSIONS

- En conclusion, le diagnostic du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Sèvre et Loire met en évidence un certain nombre d'enjeux qui seront étudiés dans le cadre de la définition des orientations stratégiques et de l'élaboration du plan d'actions.
- La population du territoire enregistre une évolution en baisse sur la période 2009-2014 (1,5% par an contre 2,5% par an sur la période 1999-2009).
- Le territoire est marqué par une économie résidentielle avec 45% de la population travaillant sur Nantes Métropole.
- Le parc de logement se caractérise principalement par des maisons individuelles (92%) et des grands logements (70% de types 4 et plus en 2012). Le parc est donc peu diversifié.
- Les réhabilitations sont faibles autant chez les propriétaires occupants que chez les propriétaires bailleurs.
- On observe sur le territoire une forte production de terrains à bâtir et donc des opérations majoritairement destinées à de l'habitat individuel.
- Le marché de l'accession dans l'ancien est marqué depuis 2013 par une augmentation due au nombre de mutations et une baisse des prix de vente. Le marché de l'accession est endogène (réponse à de réels besoins locaux) et exogène (attractivité vis à vis de Nantes Métropole où le marché est saturé), d'où un marché très actif. Il existe un enjeu de production à prix accessible par les jeunes et les ménages à revenus modestes (notamment monoparentaux).
- Le marché locatif privé se caractérise par des prix de loyer importants du fait du manque de produits sur le marché.
- Le nombre de logements locatifs sociaux est également très faible 5,6% en 2015 contre 5,2% en 2013. Malgré la construction de 90 logements locatifs sociaux sur cette période, la part reste très faible du fait de la construction importante de logements privé. La demande locale est importante avec 64% de la demande qui provient de ménages résidant sur le territoire de la communauté de communes.
- Les jeunes ont tendance à quitter le territoire par manque d'une offre adaptée. Cependant, deux résidences pour jeunes actifs sont en cours de construction.
- Le logement des seniors et la question du maintien à domicile sont un enjeu primordial du PLH.
- La sédentarisation des gens du voyage et les occupations illicites constituent également un enjeu majeur sur le territoire.



Communauté de communes Sèvre et Loire

Siège intercommunal • Espace Antoine Guilbaud • 1, place Charles de Gaulle • 44330 Vallet
Tél. 02 51 71 92 12 • www.cc-sevreloire.fr • contact@cc-sevreloire.fr