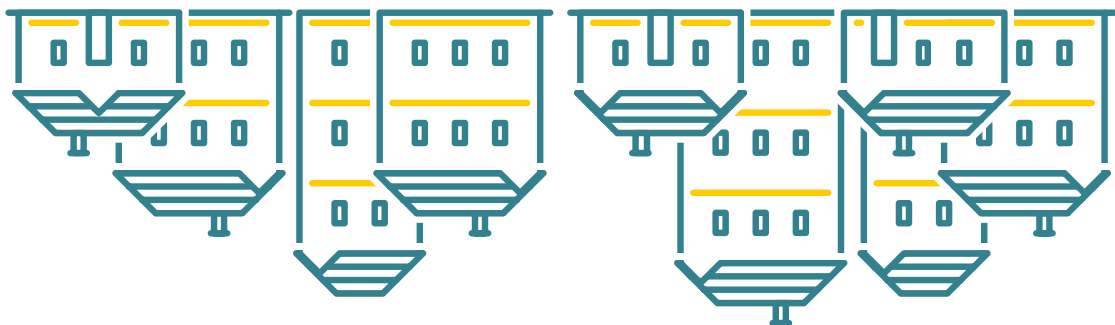




# LES CARNETS DU LOGEMENT

Communauté de communes Sèvre & Loire

**SAINT-JULIEN-DE-CONCELLES**



Édition 2019

sèvre  
loire

*l'entraînante*  
SÈVRE & LOIRE

# ÉDITO

**L**e logement en Sèvre et Loire représente un véritable enjeu de développement pour notre territoire. La politique de l'habitat se situe en effet à la croisée des politiques économiques, urbaine, foncière, de déplacements, sociale.

C'est pourquoi en 2017, dès la création du territoire de Sèvre et Loire, les élus ont souhaité s'engager dans un projet de territoire au travers l'élaboration d'un document cadre de la politique du logement : le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH a été approuvé le 26 juin 2019. Pour une période de 6 ans, il définit une politique globale, stratégique et partagée en matière d'habitat. Le PLH a été élaboré en cohérence avec les objectifs du SCOT, en étroite collaboration avec les communes et acteurs du logement.

Le présent carnet du logement présente pour la commune de Saint-Julien-de-Concelles :

- Un portrait socio-démographique
- Une analyse de l'occupation des sols
- Un état du marché foncier et immobilier
- Des éléments de cadrage sur le logement
- Une mise en parallèle de l'offre et la demande de logements
- Un état d'avancement de la mise en œuvre des fiches actions du PLH

Nous souhaitons faire de ce carnet un document permettant à tous de connaître le territoire, et aux élus de s'approprier les enjeux de l'habitat sur leur commune.

**Jean-Pierre MARCHAIS**

Vice-Président en charge de l'aménagement  
du territoire

# SOMMAIRE

## SAINT-JULIEN-DE-CONCELLES

Saint-Julien-de-Concelles, le SCOT, le PLH, le PLU  
**p. 1 à 3**

Les chiffres clés de Saint-Julien-de-Concelles  
**p. 4 à 6**

La consommation foncière  
**p. 7**

Le marché foncier et immobilier  
**p. 8 à 9**

Le logement  
**p. 10 à 15**

État d'avancement des fiches actions du PLH  
**p. 16 à 19**



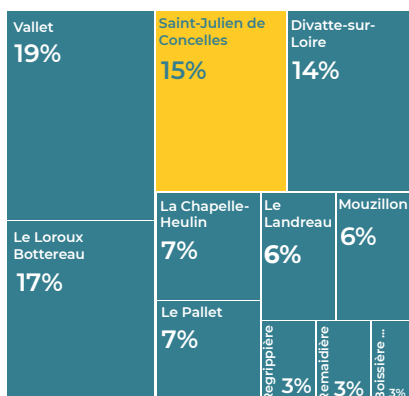
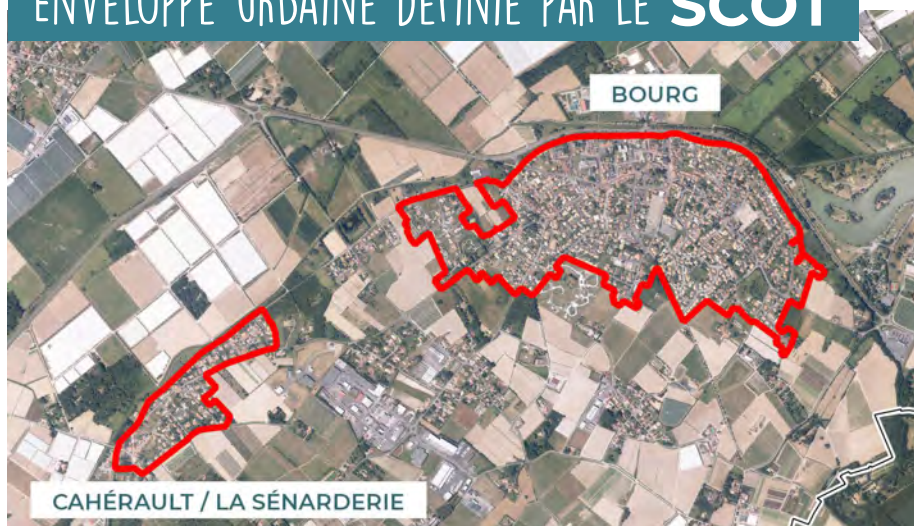
# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SEVRE ET LOIRE

## 11 Communes - 46 817 Habitants (2016)

### SAINT-JULIEN-DE-CONCELLES

- Pôle centralité d'équilibre structurant
- **Objectif de 56 à 62 logements** à construire par an dont **20% de logements sociaux**
- Enveloppes urbaines : bourg et village de Cahéroult - la Sénarderie

#### ENVELOPPE URBAINE DÉFINIE PAR LE SCOT



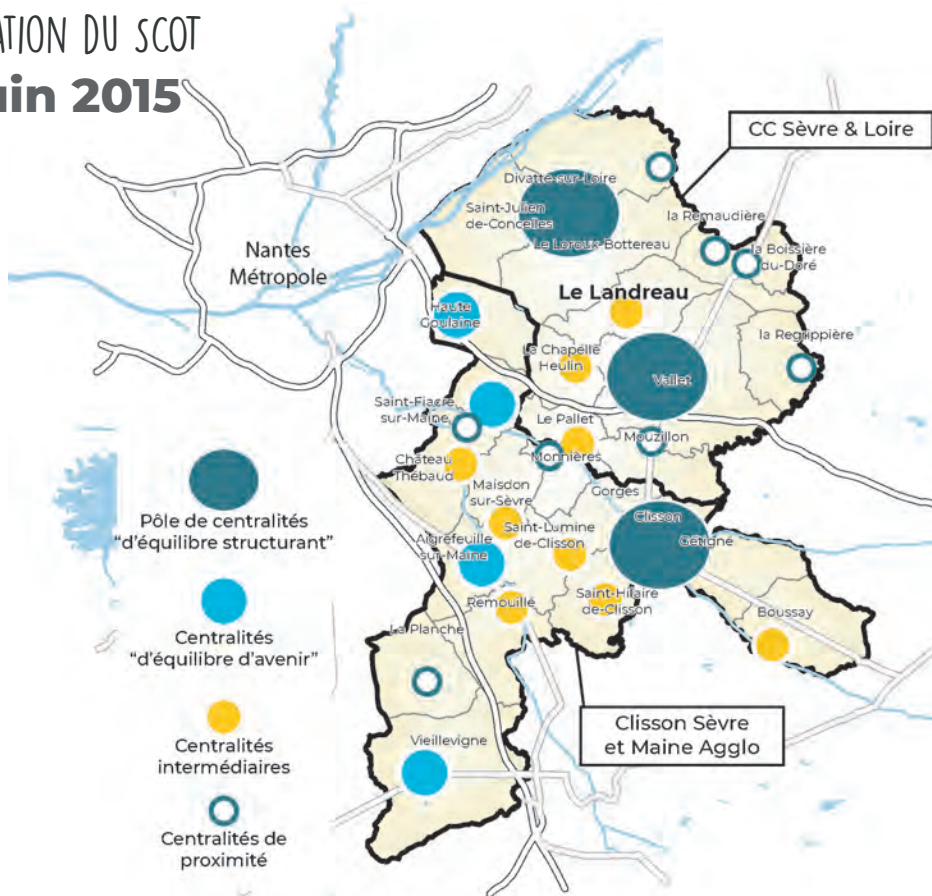
#### RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR COMMUNE **2016**

Source : INSEE RP 2016

# LE SCOT DU PAYS DU VIGNOBLE DE NANTES

## Kesako ?

APPROBATION DU SCOT  
**25 juin 2015**



- **Un projet de territoire stratégique** et un **document de planification** à l'échelle du Pays du Vignoble Nantais.
- Des grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire.
- Des enveloppes urbaines à l'intérieur desquelles construire pour limiter l'étalement urbain.
- Des communes identifiées comme pôles de centralité, intermédiaires ou de proximité.
- Des objectifs de densité de construction, de croissance démographique, de production de logements par commune.
- Une cohérence avec le PLU et le PLH.

## RÉPARTITION des zonages



Zone A = Agricole

Zone Ah = Zone Agricole Constructible

Zone 1 AU = Zone à urbaniser à court terme

Zone 2 AU = Zone à urbaniser à long terme

Zone N = Zone naturelle

Zone Nh = Zone naturelle constructible

## PLAN de prévention des risques d'inondation (PPRI)

**60%** de la commune couverte par le PPRI

## POPULATION Source : INSEE RP 2016



EN 2011  
6 820 Habitants



EN 2016  
6 888 Habitants

## ÉVOLUTION de la population

↗ + 0,17% par an

### DÎE AU SOLDE ENTRÉES / SORTIES

2006 - 2011 **-0,36%**

2011-2016 **-0,13%**

### DÎE AU SOLDE NATUREL (NAISSANCES / DÉCÈS)

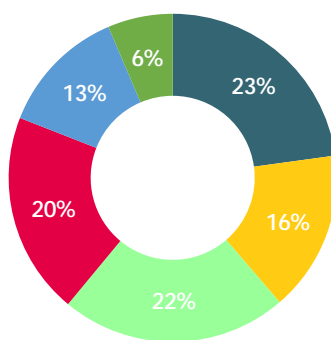
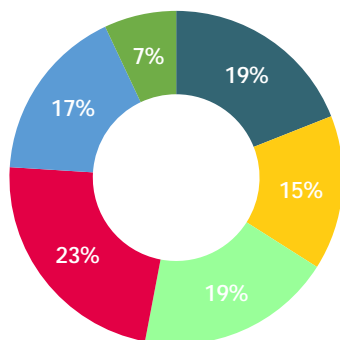
2006 - 2011 **0,69%**

2011-2016 **0,38%**

## ÂGE de la population en 2016 Source INSEE RP

Saint-Julien-de-Concelles

CCSL

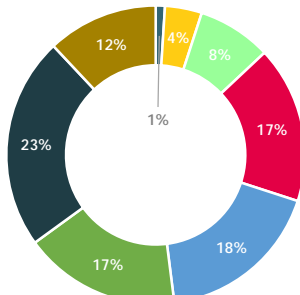
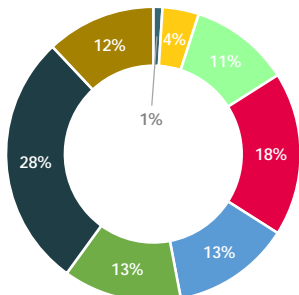


- 0 à 14 ans
- 15 à 29 ans
- 30 à 44 ans
- 45 à 59 ans
- 60 à 74 ans
- 75 ans et plus

## CATEGORIES socio-professionnelles en 2016 Source INSEE RP

Saint-Julien-de-Concelles

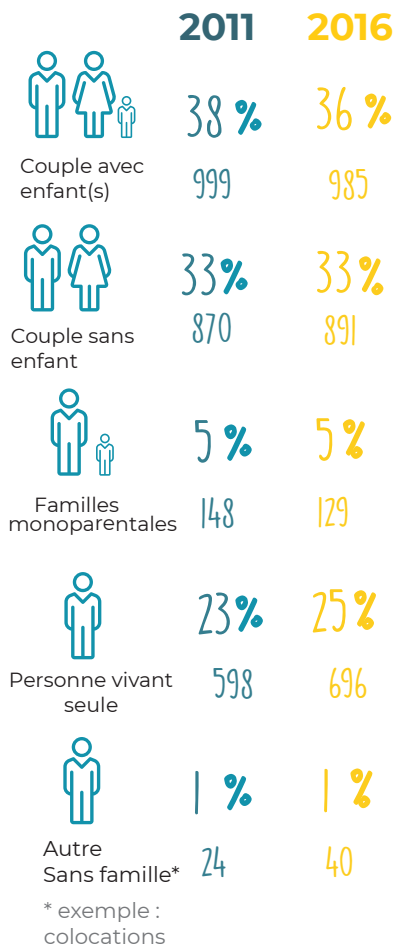
CCSL



- Agriculteurs exploitants
- Artisans, comm, chefs d'entr.
- Cadres et prof. intel. sup.
- Professions intermédiaires
- Employés
- Ouvriers
- Retraités
- Autres sans activité prof.

## COMPOSITION des ménages

Source INSEE RP

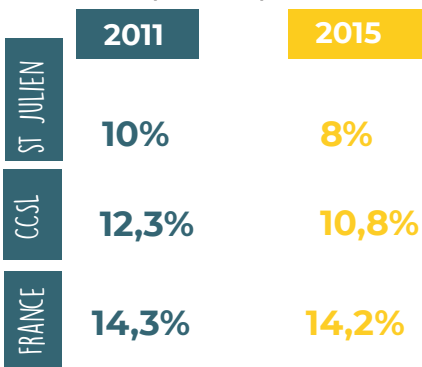


## PART DES MÉNAGES

### sous le seuil de pauvreté

Source FILOCOM

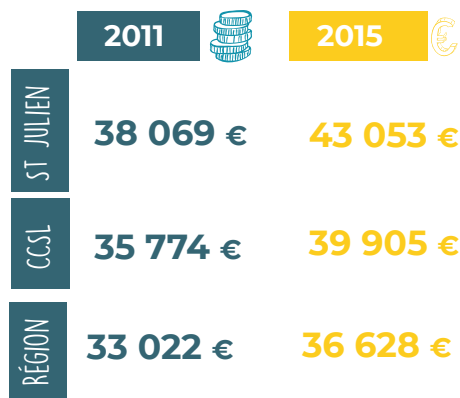
1015 € / mois pour une personne seule



## REVENUS BRUT

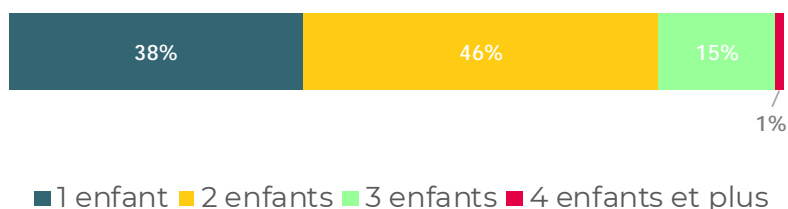
### moyen déclarés

Source FILOCOM



## FAMILLES selon le nombre d'enfants en 2016

Source INSEE RP





## L'ESSENTIEL À RETENIR

- depuis 2010, **part des 30-44 ans en baisse et part des 60-74 ans en hausse**
- augmentation de la part et du nombre **des personnes vivant seules contre une baisse des couples sans enfants**
- **augmentation des revenus, supérieure à la moyenne du territoire intercommunal**
- **baisse des ménages sous le seuil de pauvreté**

## POINT MÉTHODO **la mesure de la consommation foncière**

- En partenariat avec le SCOT du Pays du Vignoble Nantais et l'Auran (Agence d'Urbanisme de la Région et l'Agglomération Nantaise)
- Définition d'un outil commun pour mesurer la consommation foncière
- Analyse de la surface bâtie sur la base du plan cadastral et fiabilisée grâce à la photographie aérienne
- Mesure de la consommation foncière tous les 2 ans, à partir de 2015
  - En extension de l'enveloppe urbaine définie au SCOT
  - Densification de l'enveloppe urbaine

## CONSOMMATION **d'espace en extension de l'enveloppe urbaine définie au SCOT**

**6,19 ha**

**consommés entre 2015 et 2017**  
**soit 3.09 ha par an**

**5,13 ha**

Habitat en extension de l'enveloppe urbaine  
ZAC Graholière

**1,05 ha**

Habitat dans les hameaux / Stecal

**0 ha**

Equipement / Activités

**Rappel objectif SCOT**

**26 ha maximum autorisés**

## CONSOMMATION **d'espace à l'intérieur de l'enveloppe urbaine définie au SCOT**

**2,2 ha**

**densifiés entre 2015 et 2017**

**CCSL 17,3 ha**

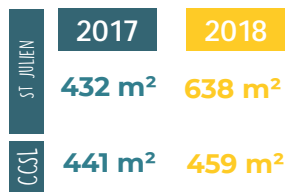
Les Jardins de Léa

# TERRAINS à bâtir vendus Source : Perval

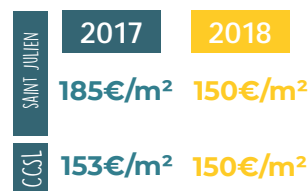
Quantité



Taille médiane



Prix médian

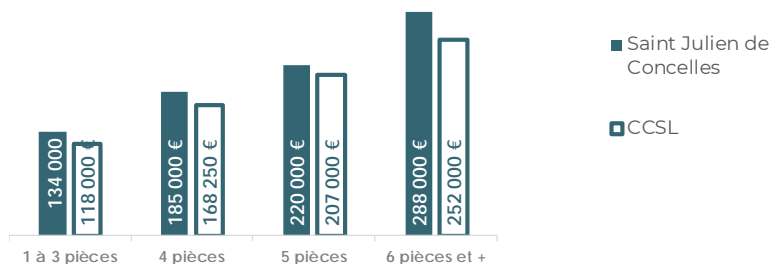


# MAISONS vendues Source : Perval

Quantité



Prix médian par taille en 2018



# FOCUS SUR LES STATISTIQUES

Les statistiques proviennent de la Base de données des notaires : PERVAL

Une statistique n'est fournie que si les ventes enregistrées dans la base PERVAL sont supérieures ou égales à 5.

Pour chaque type de bien, des critères spécifiques sont également appliqués.

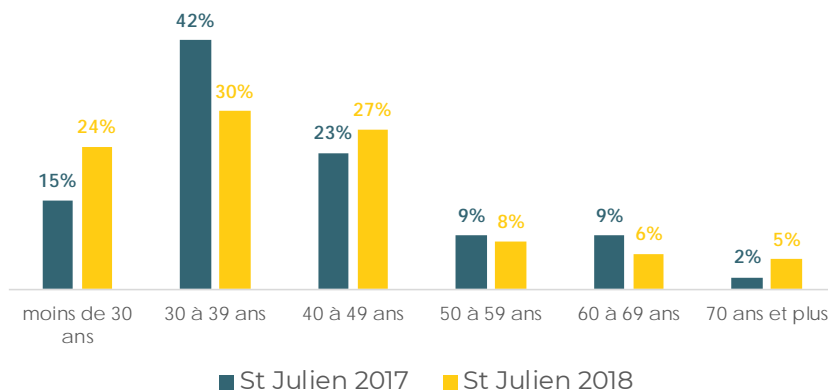
## Pour les terrains à bâtir :

- Terrain destiné à accueillir une maison individuelle
- Surface du terrain comprise entre 50 et 5000 m<sup>2</sup>
- Les terrains non viabilisés ne sont pas pris en compte.

## Pour les maisons :

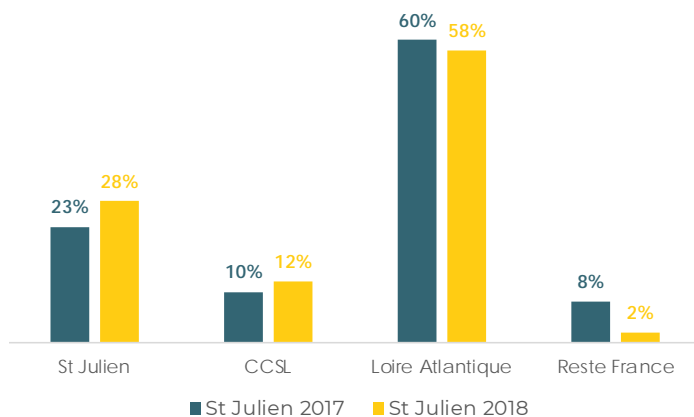
- Usage d'habitation
- Sont exclus les biens exceptionnels (grande propriété, hôtel particulier...) et les maisons de plus de 12 pièces.

## ÂGE des acheteurs (tout biens confondus) Source : Perval



## ORIGINE géographique des acheteurs (tout biens confondus)

Source : Perval



## L'ESSENTIEL À RETENIR

- Les terrains à bâtir : **147 €/m<sup>2</sup> pour 638 m<sup>2</sup>**
- **185 000 € pour une maison de 4 pièces**
- Augmentation importante de la part **des acheteurs de moins de 30 ans**
- **28% des acheteurs viennent de St Julien contre 58% du reste du Département** (hors CCSL)

# LE PARC **existant** Source : Filocom 2015



**95%** Résidences principales

**4%** Logements vacants (soit 156 logements)

**4%** en 2011 (soit 177 logements)

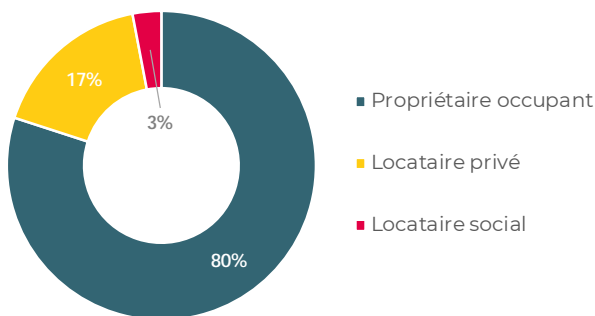
Logement vacant : logement vide au moment du recensement.

**+ 2% depuis 2011**

**2,9%** du parc qualifié de potentiellement indigne en 2013 (soit 93 logements).

## MODES d'occupation des résidences principales en 2015

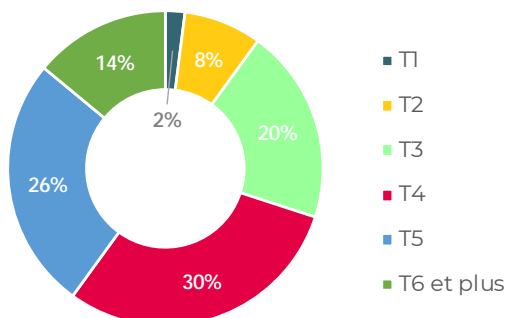
Source : Filocom 2015



**95%** maisons individuelles

## RÉPARTITION des logements selon leur taille en 2015

Source : FILOCOM 2015



### L'ESSENTIEL

- Augmentation du nombre de logements inférieure à la moyenne intercommunale (+7%)
- 3% de logements locatifs sociaux
- 70% de grands logements (T4+)

**OFFRE** **existante** Source : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

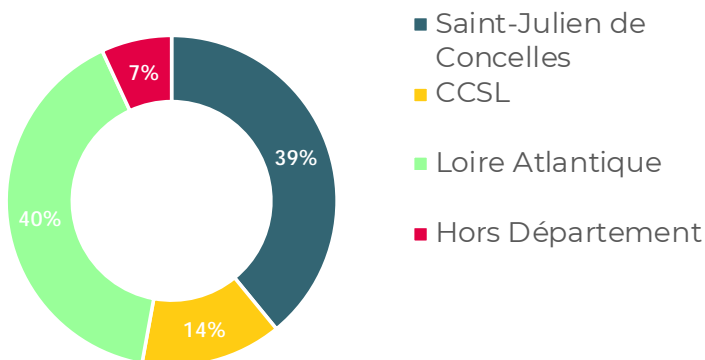
**2015** **94** logements sociaux

**2018** **114** logements sociaux

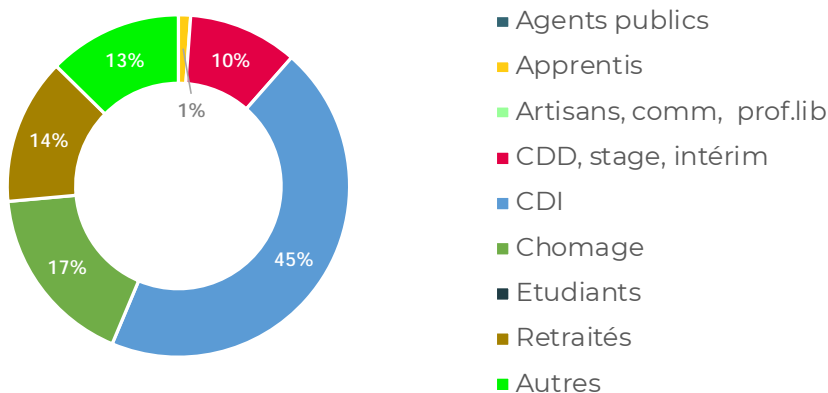
**LA DEMANDE** Source : Fichier de la demande locative sociale

**87** demandes de logements sociaux en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2019

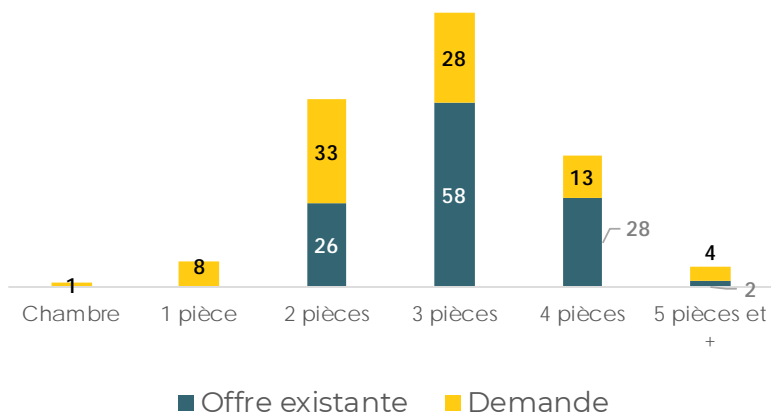
### Origine géographique des demandeurs



### Activités des demandeurs



## Comparatif offre, demande



### L'ESSENTIEL À RETENIR

- 114 logements sociaux pour 87 demandes en cours au 1/01/2019
- des demandes portées sur des petits logements (T2 et T3)
- 45% des demandeurs sont en CDI

# CONSTRUCTION **en cours** Source : Permis de construire

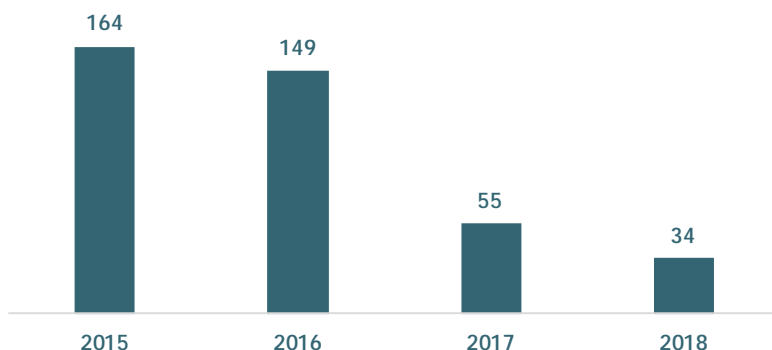
## POINT MÉTHODO

On définit le nombre de logements en cours de construction sur la base des permis de construire autorisés. On considère qu'un logement est en cours de construction dès son autorisation

Total 2015 / 2018

**402**

Nombre de logements autorisés



Saint-Julien		
	OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DÉFINIS PAR LE SCOT ENTRE JUIN 2015 ET 2018	LOGEMENTS AUTORISÉS ENTRE JUIN 2015 ET 2018
EN ENVELOPPE URBAINE	66	134
EN VILLAGE	154	11
HORS ENVELOPPE URBAINE		162
TOTAL	220	307
PART DES LOGEMENTS DANS L'ENVELOPPE URBAINE	30%	47%



ÉTAT D'AVANCEMENT DU **PLH****ORIENTATION 1 Adapter l'habitat de demain aux nouveaux enjeux fonciers**

- ★ Action 1 : Observer et analyser les dynamiques opérationnelles foncières
  - Créer un observatoire du foncier
  - Analyser les marchés
  - Avoir une veille sur les consommations foncières en lien avec le SCOT



- Observatoire foncier en cours d'élaboration en lien avec l'observatoire de l'habitat
- Étude sur les gisements fonciers en cours sur 3 communes tests
- Étude sur les consommations foncières en cours avec l'Agence d'Urbanisme de la Région et de l'Agglomération Nantaise

- ★ Action 2 : Accompagner les communes dans leur politique foncière
  - Définir la stratégie foncière intercommunale
- ★ Action 3 : Favoriser le renouvellement urbain et une qualité architecturale et urbaine
  - Développer un référentiel foncier intercommunal et proposer un accompagnement des communes

**ORIENTATION 2 Accompagner le développement du territoire et la croissance démographique**

- ★ Action 4 : Étudier l'opportunité de créer un lieu unique d'information
  - Créer un lieu d'information qui soit centre de ressources pour particuliers, entreprises et partenaires
  - Centraliser l'information
  - Informer sur les programmes en cours sur le territoire
  - Mettre en place un réseau d'acteurs

★ ACTION DÉMARRÉE / EN COURS

★ ACTION PROGRAMMÉE NON DÉMARRÉE

★ ACTION FINALISÉE

## ★ Action 5 : Créer un observatoire de l'habitat

- Créer un outil d'aide à la décision
- Avoir un suivi des actions du PLH
- Développer une politique réactive aux évolutions du marché
- Bénéficier d'un outil de prospection
- Evaluer chaque année et réajuster en fonction des besoins



Observatoire de l'habitat en cours de création via une application SIG dédiée.

## ORIENTATION 3 Pouvoir offrir à tous un logement correspondant aux évolutions des besoins de chacun

### ★ Action 6 : Inciter la production de logements locatifs sociaux

- Développer du logement locatif social sur les secteurs les plus stratégiques
- Inscrire la CCSL au cœur de la politique sociale communautaire
- Répondre aux besoins en logements des habitants du territoire de la CCSL ayant des difficultés à se loger
- Adapter l'offre à la demande du territoire
- Créer un plan partenarial de gestion de la demande locative sociale pour que les projets de construction soient en adéquation avec la demande.

### ★ Action 7 : Inciter la production de logements en accession sociale

- Permettre aux ménages à revenus modestes d'accéder à la propriété
- Développer une offre intermédiaire de logements en accession sociale

### ★ Action 8 : Inciter la production de logements en accession libre

- Développer l'offre de logements en accession libre sur le territoire
- Lancer des partenariats avec les promoteurs immobiliers.

★ ACTION DÉMARRÉE / EN COURS

★ ACTION PROGRAMMÉE NON DÉMARRÉE

★ ACTION FINALISÉE

## ORIENTATION 4 Être en capacité de proposer un habitat adapté pour les publics spécifiques

### ★ Action 9 : Lutter contre le logement insalubre

- Être coordinateur de l'action du Département dans le cadre de son Programme d'Intérêt Général



**Juillet 2018** : convention entre la CCSL et le Département

**Janvier 2019** : réunions de sensibilisation

**Juin 2019** : premier comité de suivi

### ★ Action 10 : Lutter contre la précarité énergétique

### ★ Action 11 : Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées

- Mettre en place le Programme d'Intérêt Général avec l'ANAH et à destination des ménages modestes



**Mai 2019** : notification marché PIG aux opérateurs

**Octobre 2019** : convention avec l'ANAH

**Octobre 2019** : démarrage du PIG pour une durée de 3 ans.

### ★ Action 12 : Développer une offre cohérente de logements adaptés aux personnes âgées

- Étudier l'opportunité de développer une offre supplémentaire de logements adaptés

### ★ Action 13 : Être en capacité de proposer aux gens du voyage une solution de logement répondant à leurs besoins

- Accompagner la sédentarisation des GDV
- Lutter contre les occupations illicites
- Analyser les besoins des voyageurs en lien avec le Schéma départemental

### ★ Action 14 : Analyser l'utilisation de l'offre de logements temporaires à destination des jeunes travailleurs

- Analyser l'utilisation actuelle des deux foyers de jeunes actifs

## ORIENTATION 5 Mettre en valeur la politique de l'habitat développée

### ★ Action 15 : Animer le PLH

- Développer un réseau d'acteurs du logement
- Engager des partenariats avec l'ensemble des acteurs du logement
- Faire vivre le PLH



**2019** : recrutement d'une Chargée de l'habitat

Mobilisation des partenaires au travers des actions en cours d'élaboration (PIG notamment).

### ★ Action 16 : Communiquer autour du logement

- Placer la CCSL comme acteur incontournable du logement en faveur de l'habitat
- Organiser une rencontre annuelle entre élus et partenaires du logement
- Créer une lettre d'information annuelle à destination du public



Définition en cours du format de la journée du logement (première édition programmée au printemps 2020).

- ★ ACTION DÉMARRÉE / EN COURS
- ★ ACTION PROGRAMMÉE NON DÉMARRÉE
- ★ ACTION FINALISÉE

sèvre  
loire

*l'entraînante*  
SÈVRE & LOIRE

