



Plan départemental de l'habitat

Diagnostic détaillé

2022-2027



PRÉFET DE LA
LOIRE-ATLANTIQUE

**Loire
Atlantique**

Sommaire

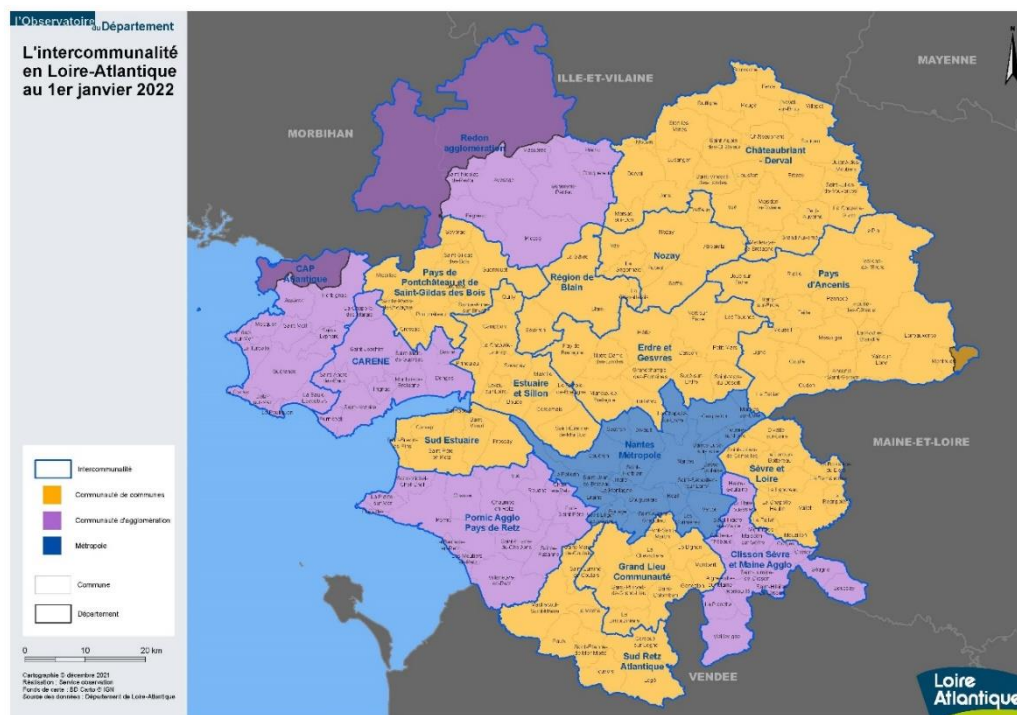
ÉLÉMENTS DE CONTEXTE TERRITORIAL	4
ÉLÉMENTS CLÉS DE DIAGNOSTIC	7
1. UN TERRITOIRE QUI N'A JAMAIS ÉTÉ AUSSI ATTRACTIF	8
1.1. La barre des 1 400 000 habitants franchie en 2018.....	8
1.2. Deux tiers des nouveaux habitants sont liés à l'apport migratoire	9
1.3. Des dynamiques contrastées, mais peu de communes et d'EPCI en déclin	10
1.4. Quelles projections démographiques pour demain ?	15
1.5. Une dynamique démographique qui s'accroît et qui induit de forts besoins en logement	16
2. UN MARCHÉ IMMOBILIER TRÈS SÉLECTIF AVEC DES POTENTIELS EFFETS DE REPORT	20
2.1. Un marché tendu sur l'ensemble des parcs	20
2.2. Une décorrélation des évolutions des prix immobiliers et des niveaux de vie en Loire-Atlantique	23
2.3. Un marché très sélectif en mutation qui contraint les choix des ménages	26
2.4. Des phénomènes de reports vers des territoires et des parcs plus accessibles	28
2.5. Le phénomène des plateformes locatives de courte durée : quel impact sur la tension du marché nantais ?	31
3. UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS QUI DIMINUE SUR LA PÉRIODE RÉCENTE : UNE CRISE DE LA PRODUCTION ?	36
3.1. Des objectifs de production respectés en volume sur la période 2015-2020, mais déséquilibrés en fonction des EPCI	36
3.2. Une baisse de la construction sur la période récente	37
3.3. Des évolutions de pratiques chez les acteurs de l'offre	40
4. ÉQUILIBRE TERRITORIAL EN LOIRE-ATLANTIQUE : UN ÉCHEC DU RENFORCEMENT DES POLARITÉS ?	41
4.1. La place de la Métropole dans le département : une baisse de la construction qui interroge son rôle à venir.....	41

4.2. Équilibre entre EPCI : des territoires interconnectés aux vocations différenciées	46
4.3. Équilibre entre types de communes : l'échec de la structuration d'un maillage de pôles intermédiaires en Loire-Atlantique	48
5. EMPLOI ET HABITAT : UN TERRITOIRE GLOBALEMENT ÉQUILIBRÉ QUI PRÉSENTE TOUTEFOIS DES FRAGILITÉS	53
5.1. Une dynamique économique soutenue, avec une surreprésentation des emplois de cadres et des professions intermédiaires	53
5.2. Des territoires aux vocations différenciées.....	56
5.3. Un enjeu d'articulation entre production de logements et dynamique économique.....	66
6. LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE UN DÉFI MAJEUR	70
6.1. Le réchauffement climatique : un enjeu global à traduire à toutes les échelles.....	70
6.2. Peu de passoires thermiques mais un niveau de performance médiocre du parc.....	73
6.3. Des déchets liés à la production de logements peu valorisés	75
6.4. La thématique des îlots de chaleur, un sujet à investir	76
7. OBJECTIF ZAN : LE DÉFI DE CONCILIER RÉPONSE AUX BESOINS ET ÉCONOMIE FONCIÈRE	77
7.1. Une dynamique d'artificialisation importante entre 2009 et 2019	80
7.2. Dont près des trois quarts due à l'habitat	82
7.3. Comment concilier production de logement et neutralité foncière ?	84
8. LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS DES PUBLICS DÉFAVORISÉS ET LE RÔLE DU PDH	88
8.1. Des dispositifs d'accès au logement et à l'hébergement nombreux et diversifiés mais des besoins importants.....	88
8.2. Un enjeu d'articulation avec le PDALHPD pour développer une offre de logements accessibles aux publics en difficulté sur tout le territoire départemental.....	90
8.3. Des enjeux territorialisés dans le PDALHPD : des réponses à territorialiser dans le PDH (extrait du diagnostic du PDALHPD)	92
8.4. Un enjeu de développement d'habitat adapté aux besoins des publics âgés et en situation de handicap.....	93
GLOSSAIRE	97

Éléments de contexte territorial

Le département de Loire-Atlantique est caractérisé par un double pôle urbain, Saint-Nazaire et Nantes capitale de Région, par la présence structurante de la Loire et de son estuaire, et par une importante façade littorale donnant sur l'océan Atlantique.

La Loire-Atlantique, à elle seule, concentre 35,8% de la population de la région Pays de la Loire.



Le département compte aujourd'hui 207 communes et 17 intercommunalités¹.

Les Plans Départementaux de l'Habitat (PDH) devant être compatibles aux Plans Locaux de l'Habitat (PLH) et Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) existants, il est important de prendre en compte ces échelles territoriales, en particulier celle des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), qui pilotent les politiques locales de l'habitat. Au-delà, les SCOT produisent des lectures territoriales basées sur une armature de communes. Les programmes mis en place par l'État, Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain, ciblent une grande partie de polarités ayant des vocations structurantes à l'échelle de leur bassin de vie.

¹ Le territoire a connu des modifications territoriales récentes d'une part, par la création de communes nouvelles et, d'autre part, par l'intégration de ces nouvelles communes dans des intercommunalités :

- Fusion Arthon-en-Retz et Chéméré pour créer Chaumes-en-Retz (2016)
- Fusion Bourgneuf-en-Retz et Fresnay-en-Retz pour créer Villeneuve-en-Retz (2016)
- Fusion Chapelle-Basse-Mer et Barbechat pour créer Divatte-sur-Loire (2016)
- Fusion Machecoul et Saint-Même-le-Tenu pour créer Machecoul-Saint-Même (2016)
- Fusion Saint-Herblon et Anetz pour créer Vair-Sur-Loire (2016)
- Fusion de Varades, Belligné, La Chapelle-Saint-Sauveur et La Rouxière pour créer Loireauxence (2016)
- Fusion Ingrandes et Le Fresne-sur-Loire pour créer Ingrandes-Le Fresne-sur-Loire (2016)
- Fusion Maumusson, Saint-Mars-la-Jaille, Freigne, Bonnœuvre, Saint-Sulpice-des-Landes et Vritz pour créer Vallons de l'Erdre (2018)
- Fusion Saint-Géréon et Ancenis pour créer Ancenis - Saint-Géréon (2019)
- Villeeneuve-sur-Retz intègre la CA de Pornic Agglo (2020)

Légende

- Pôles majeurs
- Pôles hiérarchie 2
- ▲ Pôles hiérarchie 3
- Pôles hiérarchie 4

- **Deux pôles majeurs** : Nantes et Saint-Nazaire
- **Vingt-sept communes « pôle de hiérarchie 2 »**. Ces vingt-sept communes sont toutes définies comme polarité dans leur SCOT respectif et dix-sept d'entre elles ont été désignées « Petites Villes de Demain » (PVD) par l'État.
- **Douze communes « pôle de hiérarchie 3 »** dont onze qui relèvent des polarités définies dans le SCOT et sept qui ont été désignées PVD. La commune de Paimboeuf a été ajoutée au titre de PVD, mais elle n'est pas une polarité SCOT. Ainsi, six communes sont à la fois des polarités SCOT et des PVD.
- **Cent soixante-six communes « pôles de hiérarchie 4 » ou « communes périphériques »**. A noter que cette typologie rassemble une diversité de communes particulièrement importante, en écho à l'armature définie dans les SCOT. Elle réunit tant des communes importantes de Nantes Métropole que de petites communes rurales. Cette caractéristique appelle une attention particulière dans l'analyse des phénomènes repérés sur ce groupe de communes.

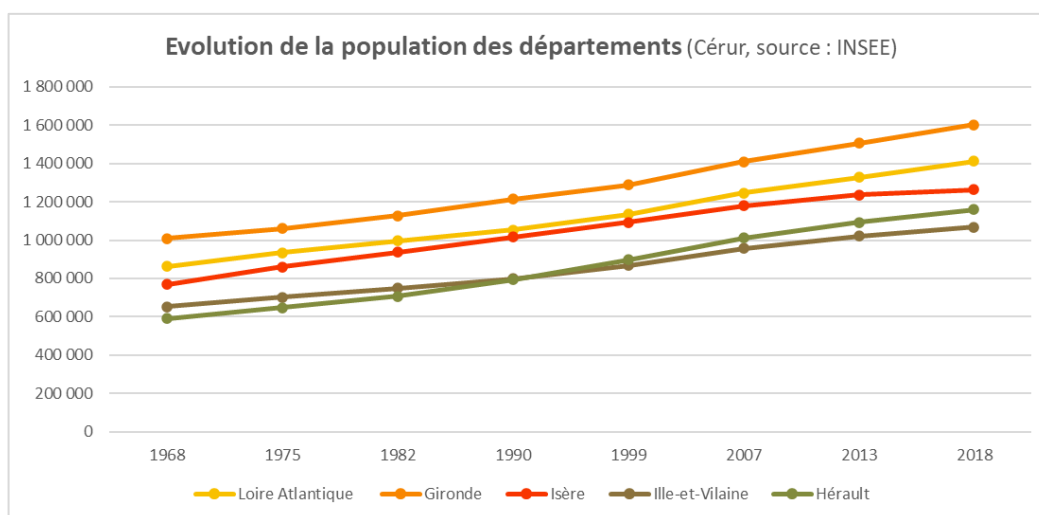
Éléments clés de diagnostic

1. Un territoire qui n'a jamais été aussi attractif

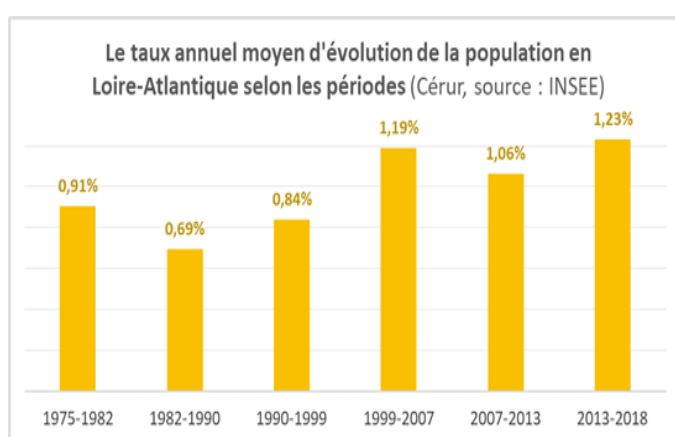
Le département de Loire-Atlantique connaît depuis plusieurs années une forte dynamique démographique portée à la fois par le solde naturel et par le solde migratoire.

Le département de Loire-Atlantique connaît depuis plusieurs années une forte dynamique démographique portée à la fois par le solde naturel et par le solde migratoire.

1.1. La barre des 1 400 000 habitants franchie en 2018



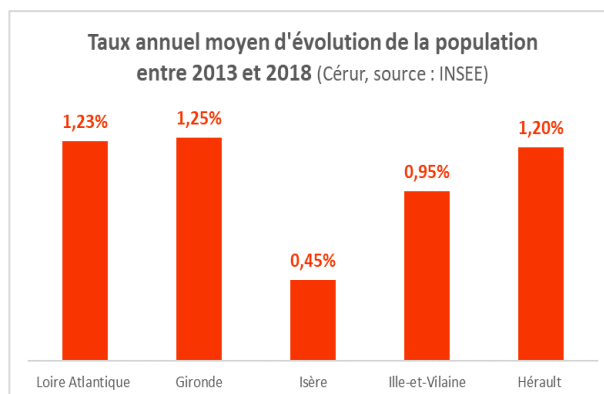
La Loire-Atlantique est le 10ème département français en termes de population avec 1 412 502 habitants en 2018. Le territoire a gagné plus de 83 700 habitants entre 2013 et 2018, soit environ 16 700 par an. Son taux annuel moyen d'évolution de la population entre 2013 et 2018 est de 1,23 %, soit le taux de croissance le plus important sur les quarante dernières années confirmant une forte dynamique depuis le début des années 2000.



Comparaison avec d'autres départements

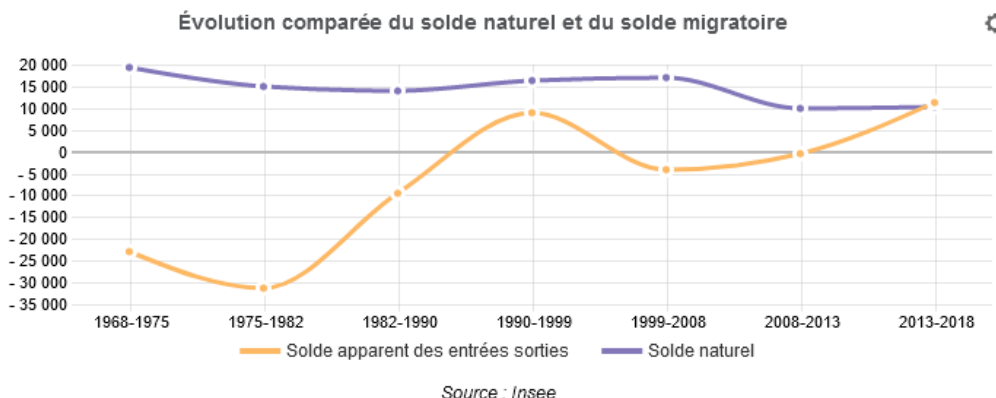
L'augmentation de la population sur le territoire est continue contrairement à des territoires comme l'Isère ou l'Hérault qui connaissent un léger ralentissement de la croissance démographique.

Comparativement à la Gironde, la Loire-Atlantique reste un département moins peuplé, cependant, les deux territoires suivent une tendance d'évolution de la population proche. Leurs taux restent bien supérieurs à ceux d'Ille-et-Vilaine (+0,95%) et d'Isère (+0,45%) et légèrement au-dessus de celui du département de l'Hérault (1,20%).

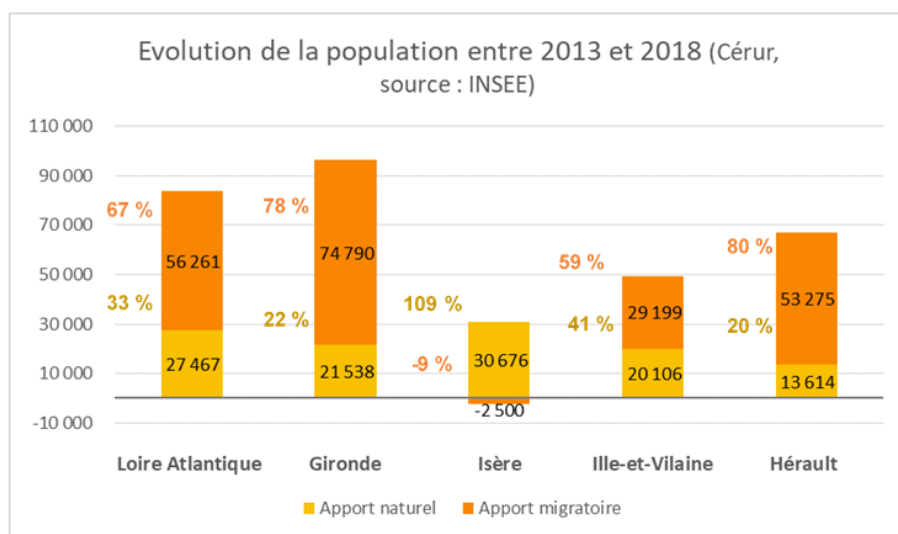


1.2. Deux tiers des nouveaux habitants sont liés à l'apport migratoire

La dynamique démographique est en accélération par rapport à la période précédente (2008-2013). Si le solde naturel a légèrement diminué, le solde migratoire a quant à lui doublé par rapport au diagnostic du PDH 2014, permettant ainsi de compenser la baisse du solde naturel et d'accentuer la dynamique démographique. Le solde migratoire qui représente 67% des nouveaux habitants n'a jamais été aussi soutenu, reflétant la très forte attractivité du département.



La Loire-Atlantique se caractérise par une évolution de la population importante par rapport aux autres départements de comparaison, par cumul de son solde migratoire et de son solde naturel. Cet apport migratoire reste cependant inférieur à celui de Gironde, aussi bien en poids (74%) qu'en volume (56 261), mais il est supérieur en volume à celui de l'Hérault (53 275) mais plus faible en poids (80%).

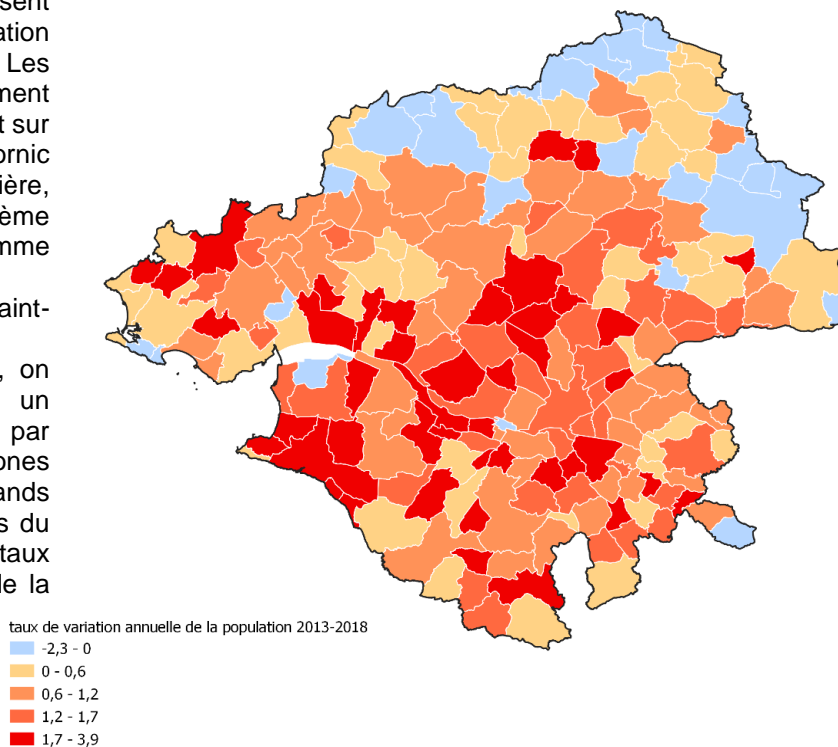


1.3. Des dynamiques contrastées, mais peu de communes et d'EPCI en déclin

Seules vingt communes, notamment au nord du département, enregistrent une perte de population entre 2013 et 2018. Il s'agit de quelques polarités (La Baule – Escoublac, Châteaubriant, Paimboeuf) mais surtout de petites communes rurales de moins de 2000 habitants.

Au contraire, les communes au centre et Sud du département connaissent un taux de variation annuelle élevé. Les communes particulièrement dynamiques se trouvent sur le littoral comme Pornic (1,73) ou en première, deuxième voire troisième couronne nantaise, comme Grandchamps-des-Fontaines (2,61) ou Saint-Etienne-de-Mont-Luc (1,95). Sauf exception, on constate donc un décrochage du Nord par rapport aux zones périurbaines des grands pôles et zones littorales du territoire concernant le taux de variation annuelle de la population.

Taux de variation annuelle 2013-2018 de la population dans les communes de Loire-Atlantique (Cérur, source : Atlas Loire-Atlantique)

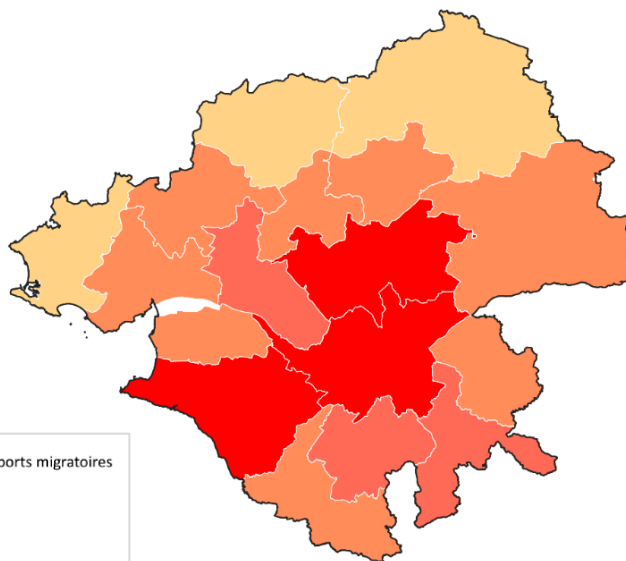


A l'échelle des EPCI, ce décrochage est atténué. Aucun EPCI ne perd en effet de population, même si on observe toujours un nord moins dynamique et un centre très dynamique autour de trois EPCI (Nantes Métropole, Communauté d'Agglomération (CA) Pornic Agglo Pays de Retz et CC d'Erdre et Gesvres).

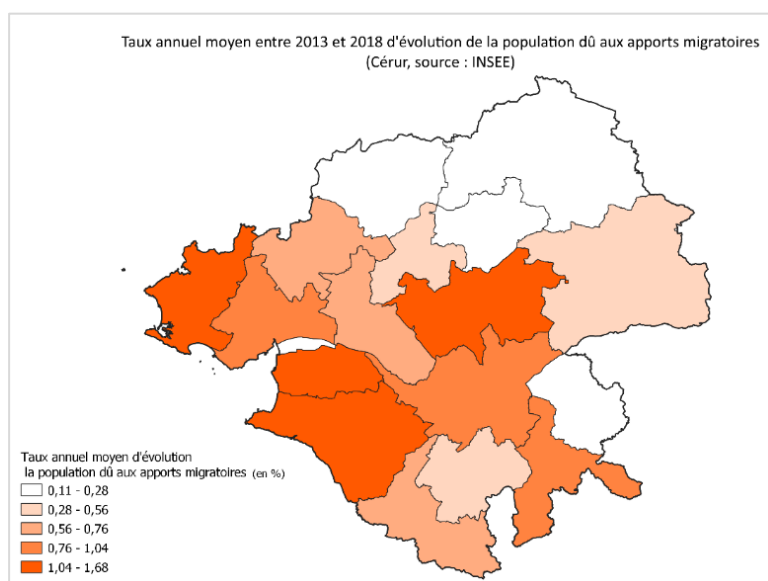
Taux de variation annuelle 2013-2018 de la population dans les EPCI de Loire-Atlantique
(Cérur, source : Atlas Loire-Atlantique)

taux de variation annuelle de la population 2013-2018

0,21 - 0,62
0,62 - 1,03
1,03 - 1,43
1,43 - 1,84



Taux annuel moyen entre 2013 et 2018 d'évolution de la population dû aux apports migratoires
(Cérur, source : INSEE)



Ce déséquilibre territorial est clairement visible en termes d'apport migratoire. Les EPCI où les apports migratoires participent le plus à la croissance démographique sont ceux du littoral comme CAP Atlantique, Sud-Estuaire et Pornic Agglo Pays de Retz.

Le bilan du PDH indique que les tendances en termes de migrations résidentielles entre les EPCI se poursuivent : les familles continuent de quitter la Métropole nantaise au profit des territoires limitrophes et péri-urbains : CC Erdre et Gesvres, CC Grand Lieu et Clisson Sèvre et Maine Agglomération.

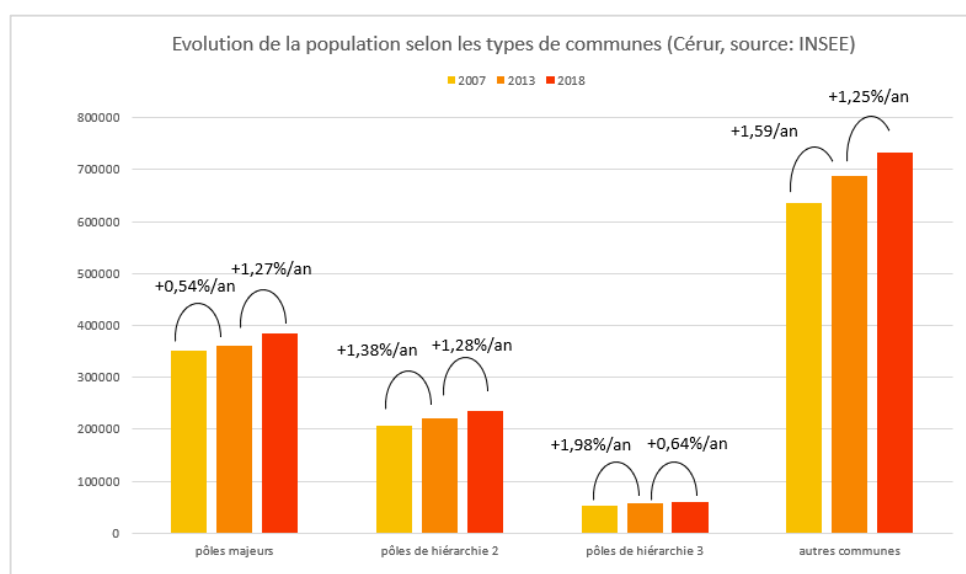
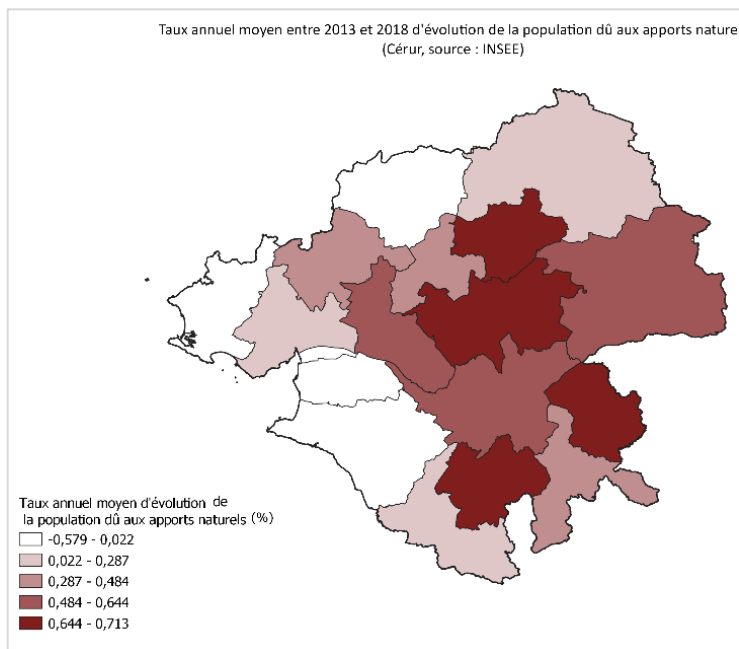
Entre 2013 et 2017, plusieurs évolutions entre EPCI peuvent être soulignées :

- Pornic Agglomération perd sa place de 2nd territoire d'accueil des familles de l'agglomération nantaise au profit de la CC de Grand Lieu.
- La CC Estuaire et Sillon devient en 2017, le 4ème territoire d'accueil des familles de l'agglomération nantaise, alors que le territoire était en 6ème position en 2013

Comme depuis 2013, les ouvriers quittent les grands pôles urbains pour des territoires plus éloignés, de seconde voire de troisième couronne. Ainsi, 35% des ouvriers quittant la CARENE s'installent dans le territoire de Pontchâteau et un peu plus de la moitié des ouvriers quittant la métropole nantaise vont s'installer dans les territoires limitrophes d'Erdre et Gesvres, Clisson Agglomération, Grand Lieu et Sèvre et Loire. À noter que le territoire de Pornic Agglomération accueille toujours un certain nombre d'ouvriers, notamment provenant de la métropole, mais dans une moindre mesure qu'en 2013.

La dynamique de départ des seniors vers les territoires littoraux se poursuit également : entre 2013 et 2017, le phénomène de départ des plus de 60 ans vers les territoires littoraux a perduré au profit des 4 territoires littoraux : Pornic Agglomération, CAP Atlantique, CARENE et dans une moindre mesure Sud Estuaire.

Le taux annuel moyen entre 2013 et 2018 d'évolution de la population lié au solde naturel (naissances moins décès) montre une dynamique démographique peu soutenue sur les EPCI littoraux. En effet, ces territoires sont habités notamment par des populations âgées, et accueillent une population d'âge similaire. A l'inverse, l'évolution de la population due au solde naturel est importante dans les territoires périurbains où les familles sont très présentes.



L'analyse par type de commune montre que les pôles majeurs (les villes de Nantes et St Nazaire) accentuent leur rythme de croissance, avec un taux de croissance annuel moyen d'évolution de la population qui passe de 0,54% à 1,27%.

A l'inverse les autres types de communes ont connu un taux de croissance inférieur à la période précédente, ce qui pose la question du confortement du maillage urbain du département.

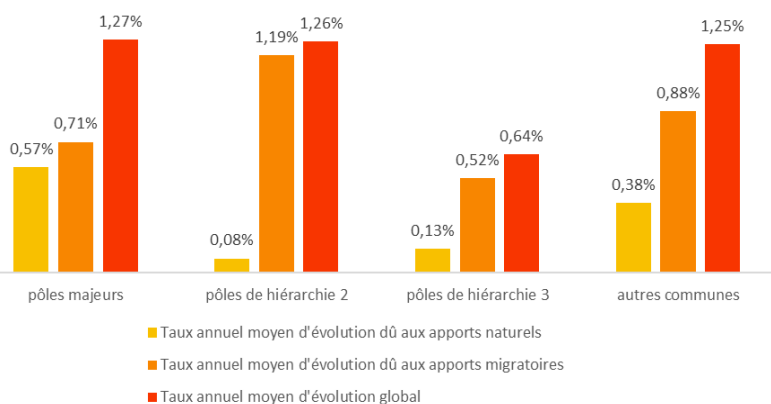
Sur les pôles majeurs, le naturel et le solde migratoire contribuent presque à part égale à l'augmentation de la population.

A l'inverse pour les autres types de communes (en particulier les pôles de hiérarchie 2), l'apport migratoire est le premier moteur de la croissance démographique.

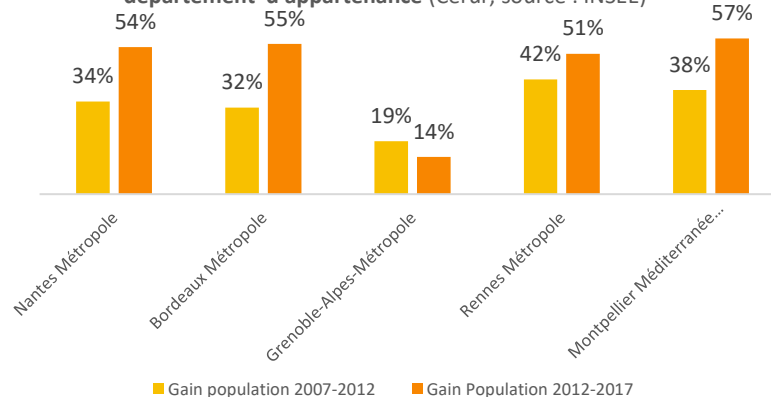
Sur la période 2012-2017, Nantes Métropole représente 54% du gain de population du département. C'est davantage que sur la période précédente où la Métropole représentait 34%. Le poids de la Métropole nantaise dans l'évolution de la population du département est comparable au poids de la Métropole de Bordeaux (54%), légèrement en dessous de celui de la Métropole de Montpellier (57%), et légèrement au-dessus de celui de Rennes Métropole (51%). Excepté en Isère, le poids des Métropoles dans l'évolution de la population a eu tendance à augmenter entre la période 2007-2012 et 2012-2017.

Sur l'ensemble des territoires, sauf en Isère, le poids des villes centre a augmenté entre 2007-2012 et 2012-2017. Ce poids des villes centres dans le gain de population est toutefois beaucoup plus faible que celui des territoires métropolitains : si Nantes Métropole représente 54% du gain sur la période 2012-2017 la ville de Nantes ne représente que 22%. Ce phénomène est encore plus visible sur certains départements, comme en Gironde ou en Ile-et-Vilaine : la Métropole de Bordeaux représente 55% du gain, mais la ville de Bordeaux ne représente que 13% de ce gain ; de même la Métropole de Rennes représente 51% du gain alors que la ville Rennes représente 13% de ce gain.

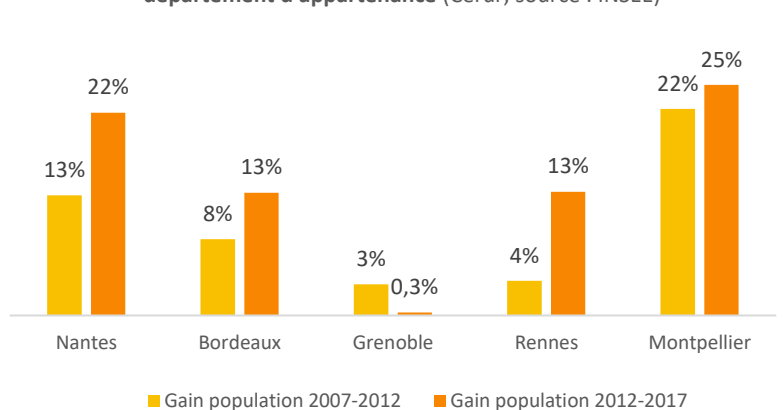
Taux d'évolution annuel moyen d'évolution de la population dû aux apports migratoires et naturels entre 2015 et 2018 (Céur, source : INSEE)



Poids des métropoles dans l'évolution de la population du département d'appartenance (Céur, source : INSEE)

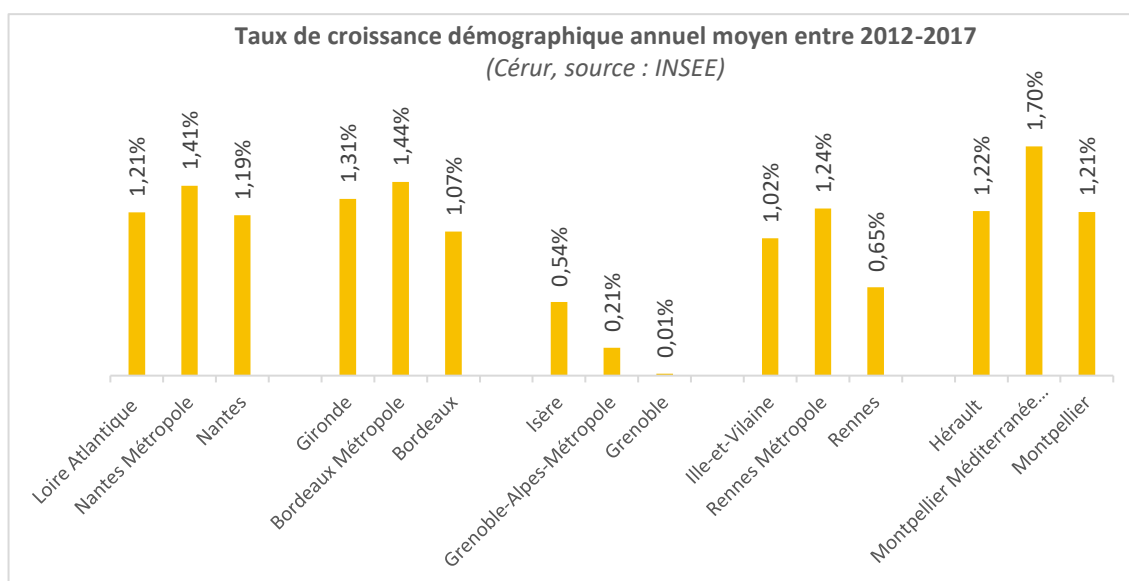


Poids des villes centres dans l'évolution de la population du département d'appartenance (Céur, source : INSEE)

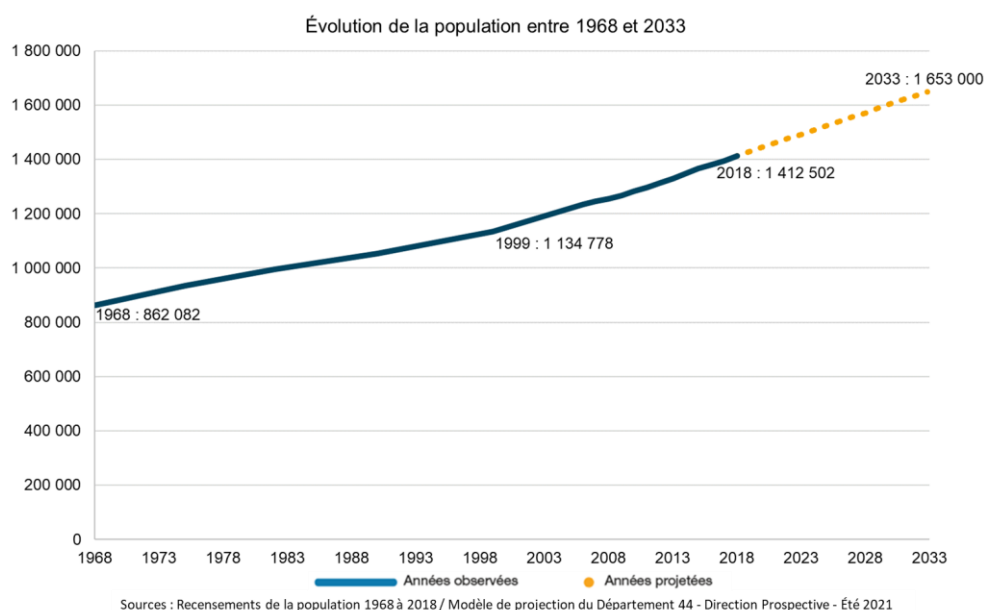


Hormis l'Isère, tous les départements étudiés sont caractérisés par une croissance démographique portée par les Métropoles. Ainsi, leur taux de croissance est systématiquement supérieur au taux de croissance à l'échelle du département : la Loire-Atlantique affiche un taux de 1.21% alors que la Nantes Métropole a un taux de 1.41%, la Gironde un taux de 1.31% contre 1.44% sur Bordeaux Métropole, l'Ille-et-Vilaine un taux de 1.02% contre 1.24% sur Rennes Métropole et en Hérault un taux de 1.22% contre 1.70% sur Montpellier Méditerranée Métropole. L'écart sur la Loire-Atlantique est de 0.20, soit un écart de dynamique comparable à celui de l'Ille-et-Vilaine.

Cependant, la croissance dans les Métropoles n'est pas tirée par les villes centres qui ont un taux de croissance toujours plus faible que celui à l'échelle de l'EPCI. Ce décalage entre taux de croissance de la ville centre et celui de l'EPCI illustre le phénomène de périurbanisation métropolitaine : la dynamique démographique est plus importante autour des villes centres qu'en leur cœur. Pour Nantes comme pour Montpellier on trouve un taux de croissance de la ville centre comparable au taux à l'échelle départementale. Le taux de croissance de Nantes reste élevé (1.19%) et supérieur à celui de Bordeaux (1.07%), de Rennes (0.65%) et de Grenoble (0.01%) mais légèrement inférieur à celui de Montpellier (1.21%). L'écart entre le taux de la ville centre et le taux de la Métropole est également réduit (0.22) par rapport aux autres territoires (0.37 entre Bordeaux et la Métropole, 0.41 entre Rennes et la Métropole, 0.49 entre Montpellier et la Métropole). Ainsi, comparativement à d'autres territoires, le phénomène de périurbanisation est moins marqué sur Nantes Métropole.



1.4. Quelles projections démographiques pour demain ?



Les dernières projections de l'observation du département de Loire-Atlantique prévoient une croissance de la population avec un taux annuel de 1% en moyenne, soit 16 000 nouveaux habitants en plus chaque année entre 2018 et 2033. Ainsi, en 2033, le département pourrait compter environ 1 653 000 habitants.

Une dynamique qui devrait emporter presque l'ensemble du département

À la maille des EPCI, une croissance est envisagée pour 15 intercommunalités et de manière particulièrement forte sur Nantes Métropole, et sur ses EPCI limitrophes, c'est à dire la CC d'Erdre et Gesvres, CC Pornic Agglo Pays de Retz, et CC Estuaire et Sillon. En parallèle, les tendances prévoient une perte de population pour deux intercommunalités (Redon Agglomération et la CC de Chateaubriant-Derval).

Une croissance particulièrement soutenue des seniors ...

La croissance concernera toutes les classes d'âges, mais particulièrement les seniors. La catégorie des 60 ans et plus enregistrerait un taux de croissance de + 1,8 % par an entre 2018 et 2033, ce qui représenterait +100 000 nouveaux seniors. Ainsi, la proportion de seniors passerait de 23,8 % en 2018 à 26,4 % à l'horizon 2033. La hausse de cette tranche d'âge concernera l'ensemble des intercommunalités, mais devrait être plus marquée pour les EPCI limitrophes de Nantes Métropole. Pour les 75 ans et plus la croissance serait également importante sur les EPCI littoraux.

... tandis que la part des jeunes progressera à un moindre rythme et uniquement sur certains secteurs géographiques

Quant aux personnes de moins de 20 ans, le taux de croissance devrait s'approcher des 0,6 % par an en moyenne (+2 120 jeunes) soit le taux le plus faible des 5 dernières années. Cette classe d'âge ne progresserait que sur quatre intercommunalités : les communautés de communes d'Estuaire et Sillon et d'Erdre et Gesvres et les agglomérations nazairienne et nantaise. À l'inverse, les autres territoires seraient caractérisés par une diminution de cette classe d'âge.

Une population active en hausse dans les pôles d'emploi, en recul sur le littoral et le nord du département

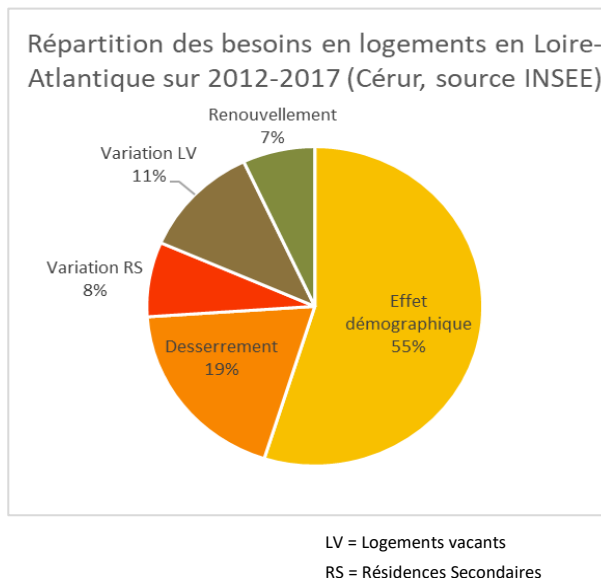
Le rythme de croissance moyen des personnes âgées de 20 à 39 ans serait plus élevé entre 2018 et 2033 (+0,9 % par an) qu'entre 2012 et 2017 (+0,7 %) et celui des habitants de 40 à 59 ans serait stable (+0,8 %). Spatialement, le rythme de croissance annuel moyen varierait de -1,1 % pour Cap Atlantique, entre 2018 et 2033, à +1,5 % pour Nantes Métropole et +1,4 % pour la communauté de communes d'Erdre et Gesvres. La baisse serait surtout localisée dans le Nord du département et sur Cap Atlantique et la CC de Sud Estuaire.

1.5. Une dynamique démographique qui s'accroît et qui induit de forts besoins en logement

Le fort dynamisme démographique induit un fort besoin en logements sur le département : attirer toujours plus signifie être en capacité de produire un volume de logement suffisant, de qualité et financièrement accessibles, pour accueillir et répondre aux besoins des nouveaux habitants. Les besoins en logements sur la région des Pays de la Loire sont estimés à 24 000 logements par an² et près de la moitié des besoins sont recensés dans le département de Loire-Atlantique (entre 10 770 et 11 190 logements). Le calcul des besoins en logement³ fait état d'un besoin de 12 000 logements pour répondre aux besoins actuels et à venir.

Depuis 1999, le dynamisme démographique est le premier moteur de la demande en logements dans les Pays de la Loire⁴. C'est également le cas pour le département de Loire-Atlantique où 55 % des besoins en logements s'expliquent par l'effet démographique. Au niveau régional, l'effet démographique est plus fort qu'au niveau national. L'effet démographique est supérieur uniquement dans la région Île-de-France⁵.

Le desserrement des ménages⁶ est également un facteur important dans les besoins en logements.



² Territorialisation de la production de logements : Estimation des besoins en logements en région Pays de la Loire, DREAL Pays de la Loire service Intermodalité aménagement logement, Mai 2019.

³ Réalisé par le service observation du Département

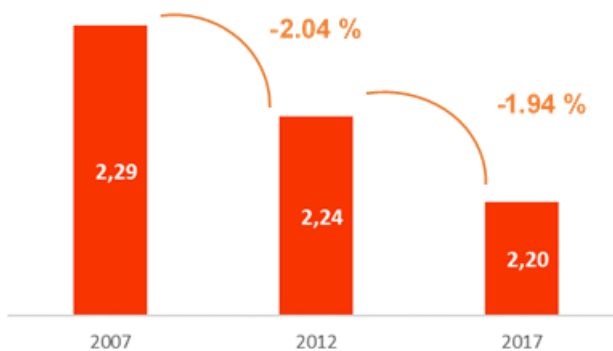
⁴ INSEE Flash Pays de la Loire, n°83, juin 2018.

⁵ Idem

⁶ Le desserrement des ménages c'est-à-dire la diminution du nombre moyen de personnes par ménages s'explique par plusieurs phénomènes comme : le vieillissement de la population, l'augmentation du nombre de familles parentales, la décohabitation plus précoces des jeunes, les divorces, la baisse du nombre d'enfants etc. Tous ces phénomènes concurrents à un taux d'occupation des logements plus bas.

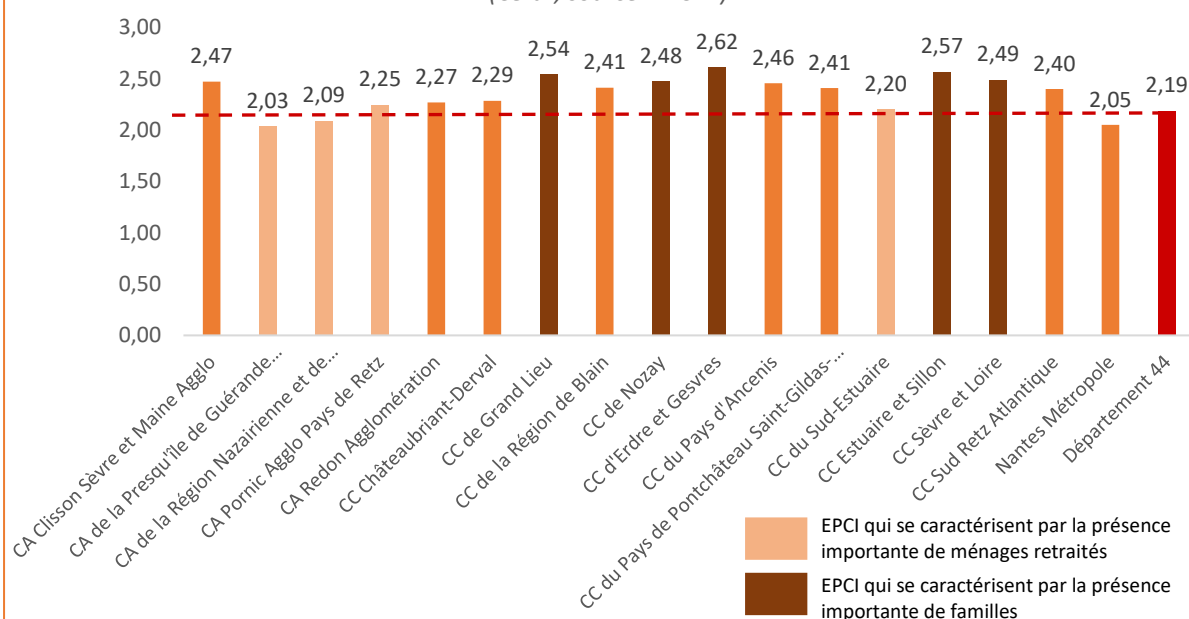
En Loire-Atlantique, comme pour l'ensemble des intercommunalités qui composent le département, la taille moyenne des ménages suit une tendance à la baisse. Ainsi, de 2007 à 2017, la taille moyenne des ménages du département est passée de 2,29 à 2,20. Cette tendance s'est légèrement infléchie, entre 2007 et 2012, la taille des ménages a diminué de -2,04 % et entre 2012 et 2017 de -1,94 %. Ce phénomène de desserrement des ménages vient s'ajouter à la dynamique démographique du département et accentue ainsi les besoins en logements. Entre 2010 et 2015 dans les Pays de la Loire, un logement supplémentaire sur cinq est construit pour répondre à la diminution de la taille des ménages.

Evolution de la taille moyenne des ménages (Céur, source : INSEE)



Taille moyenne des ménages par EPCI en 2018

(Céur, source : INSEE)



Précaution de lecture

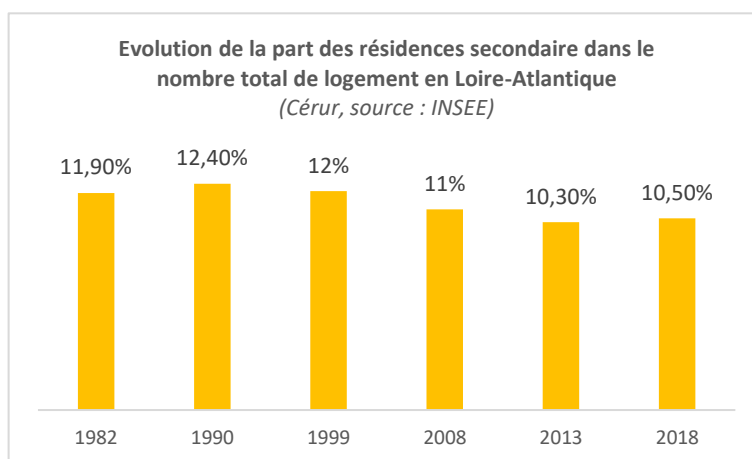
Les familles d'EPCI réalisées sont issues du croisement entre les données concernant la taille moyenne des ménages, l'indice de jeunesse et la part des familles dans la population. On distingue :

- Les EPCI où vont les ménages retraités quand : l'indice de jeunesse est inférieur à 1 et que la taille moyenne des ménages est inférieure ou égale à 2,25.
- Les EPCI où vont d'installer les familles quand : le poids des familles est supérieur ou égal à 37% et que la taille des ménages est supérieure ou égale à 2,48.

La taille moyenne des ménages sur Nantes Métropole est de 2,06 en 2017 ce qui est dessous de la taille moyenne à l'échelle départementale (2,20). Cela est à corrélérer à la présence d'étudiants et jeunes vivants seuls sur la Métropole et, à l'inverse, à la sous-représentation des familles. On retrouve également une taille moyenne plus basse sur des territoires littoraux comme Cap Atlantique (2,06) et la CARENE (2,10) où, les populations sont plus âgées et il y a peu de familles avec enfants. Au contraire, la taille est supérieure à la moyenne départementale sur la CC d'Erdre et Gesvres (2,63) ou d'Estuaire et Sillon (2,57). Ces territoires périurbains attirent les familles avec enfants, générant une taille moyenne des ménages plus élevée.

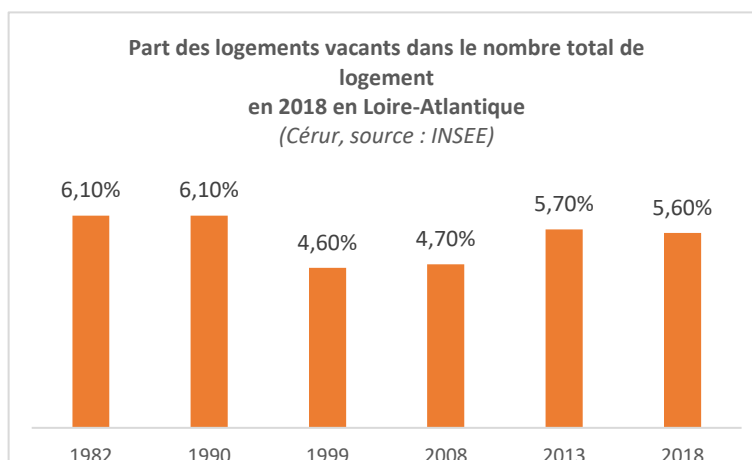
La part des logements vacants et des résidences secondaires influe également sur les besoins en logements

Les résidences secondaires occupent une place importante sur le département : 10.5% des logements sont des résidences secondaires. Mais, ce taux est à relativiser par rapport aux départements voisins : 18% des logements sont des résidences secondaires dans le Morbihan et 24.2% en Vendée. La côte littorale est le territoire principalement concerné par les résidences secondaires : 69.1% des logements sont des résidences secondaires sur Piriac-sur-Mer et 63.7% sur Mesquer.



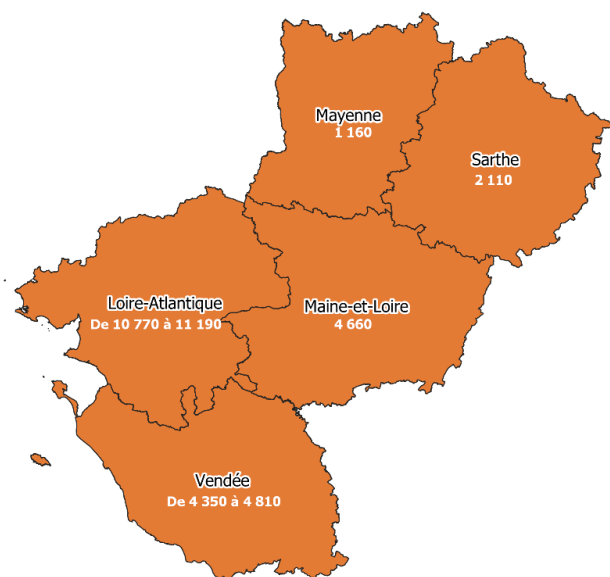
Tendanciellement, le poids des résidences secondaires au niveau départemental diminue légèrement ce qui permet un impact relativement faible des résidences secondaires sur les besoins en logements (8% sur la période 2012-2017). Néanmoins, les résidences secondaires ont progressé en volume, passant de près de 71 450 logements en 2013 à plus de 79 000 en 2018 : cette hausse a ainsi participé à créer des besoins en logements.

La part des logements vacants est particulièrement faible en Loire-Atlantique : en 2018, 5.6% seulement étaient vacants. A noter que le phénomène de vacance est plus prégnant sur la partie nord du territoire (ex : 17,3% à Ruffigné, 16.8% à Fercé). Cependant, comparativement aux autres territoires la vacance reste faible : en Maine-et-Loire le taux de vacance est de 6.8%, de 6,7% en Ille-et-Vilaine, de 9.1% en Mayenne. Parmi les territoires limitrophes, seule la Vendée affiche un taux inférieur de 5,1%. On observe une légère augmentation du taux de vacance depuis 2008 : quasiment +1% en 10 ans. Ainsi, le parc vacant est passé de 39 300 logements en 2013 à près de 42 000 logements en 2018.



Des besoins en logement plus importants dans les aires urbaines de l'ouest et du sud de la région des Pays de la Loire⁷

La répartition de ces besoins est hétérogène. En corrélation avec les projections démographiques, les besoins en logements s'exprimeraient principalement dans les zones d'emplois de Nantes et de Saint-Nazaire et à l'inverse des besoins limités sur le territoire de Châteaubriant.

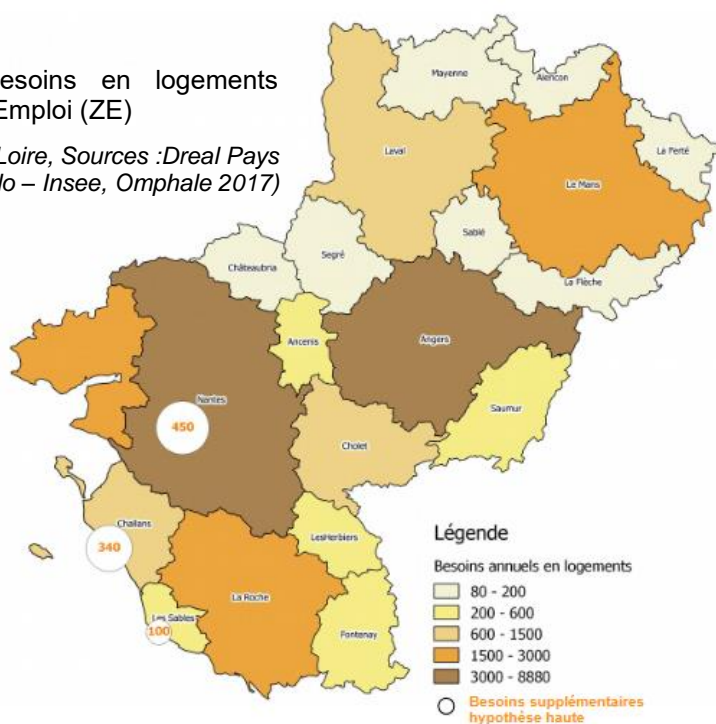


Les besoins en logements par département et par an

(Cérur, Sources : Dreal Pays de la Loire, Otelot – Insee, Omphale 2017)

Estimation des besoins en logements annuel par Zone d'Emploi (ZE)

(DREAL Pays de la Loire, Sources : Dreal Pays de la Loire, Otelot – Insee, Omphale 2017)



⁷ Cf. Territorialisation de la production de logements : Estimation des besoins en logements en région Pays de la Loire, DREAL Pays de la Loire service Intermodalité aménagement logement, Mai 2019.

2. Un marché immobilier très sélectif avec des potentiels effets de report

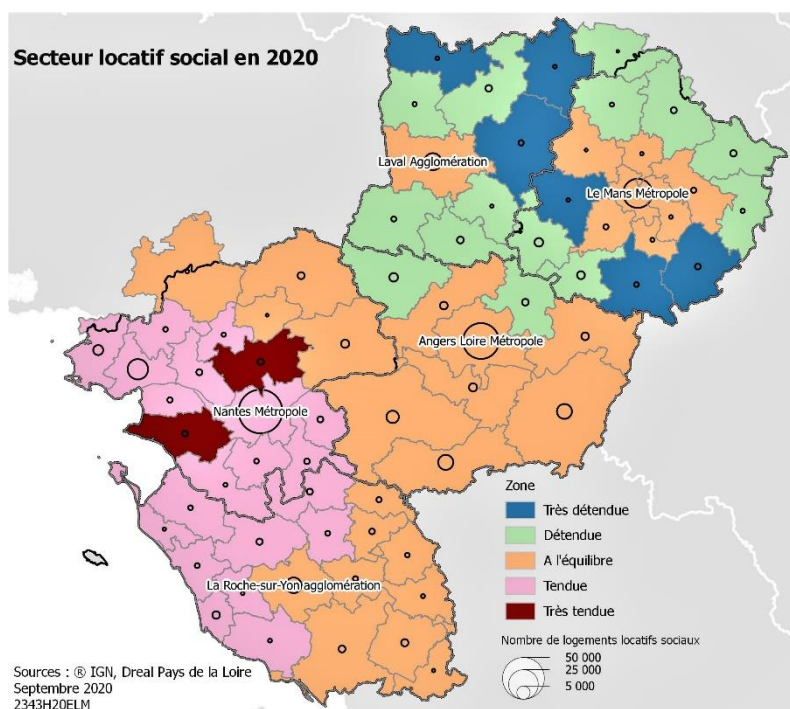
L'attractivité du département participe à l'augmentation des prix de l'immobilier qui a été particulièrement importante les dernières années en Loire-Atlantique. Un décalage entre le niveau du marché immobilier et le niveau de vie des habitants s'opère et génère des effets de report vers des territoires plus accessibles ou vers le parc social, mais aussi des conséquences sur le parc existant.

2.1. Un marché tendu sur l'ensemble des parcs

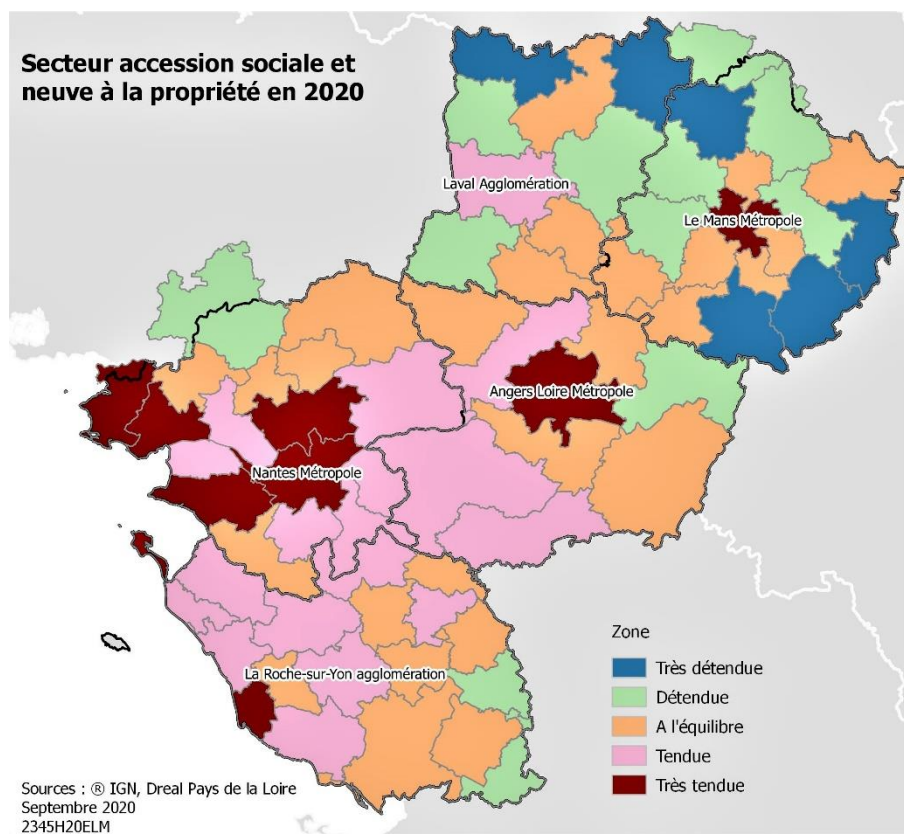
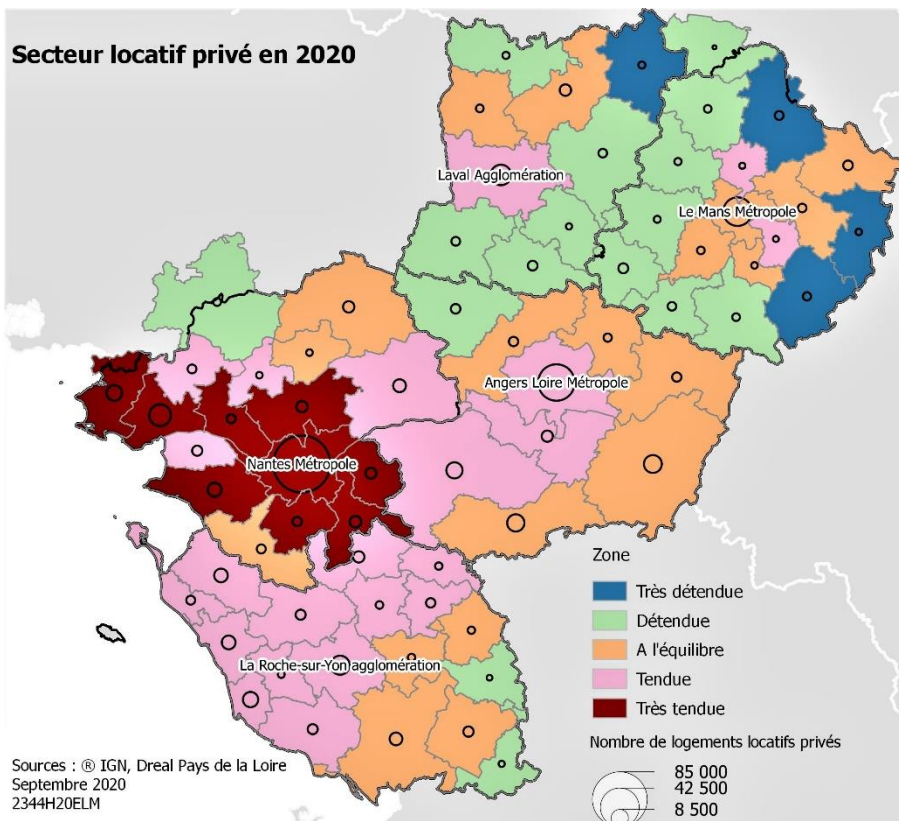
L'étude réalisée par la DREAL en 2020 sur la tension des marchés du logement en Pays de la Loire a permis de qualifier la tension de chaque segment de parc (secteur locatif public, secteur locatif privé et accession sociale à la propriété dans le neuf). Les données de cette étude sont issues du système d'information sur les Tensions des Marchés du Logement (TML) mis en place depuis 2011 à l'échelle régionale. 18 indicateurs ont été sélectionnés pour définir la tension des marchés du logement au sein des EPCI de la région Pays de la Loire selon quatre thèmes :

- Le dynamisme local, via l'évolution de population et de la construction neuve
- Les ménages ciblés par les parcs de logement, grâce à l'analyse des revenus des ménages et de leur âge
- Les situations de concurrence entre les parcs de logement, par l'étude des coûts des logements
- Les marges de manœuvre dans l'offre de logement existante, via l'analyse de la vacance des logements et de la mobilité des ménages au sein des parcs de logement

Une cotation de ces indicateurs est réalisée selon les classes de valeurs définies lors de la première étude de 2011⁸. Une cotation synthétique est ensuite calculée, permettant d'évaluer la tension par segment de marché.



⁸ La dernière version de l'étude TML, ainsi que les millésimes précédents, sont consultables sur le site internet de la DREAL Pays de la Loire : <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/tensions-sur-les-marches-du-logement-r1071.html>



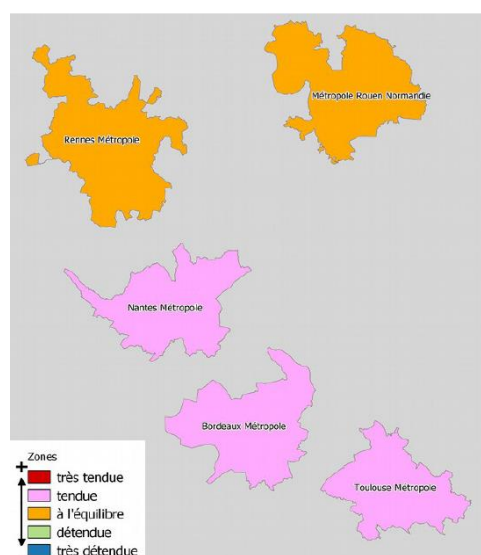
Ainsi, cette étude montre que le marché du logement est tendu pour ¼ des EPCI de la région : les plus tendus sont situés en Loire-Atlantique et en Vendée. La CA Pornic Agglo-Pays de Retz enregistre les plus fortes tensions, suivie par les intercommunalités Erdre-et-Gesvres, Île de Noirmoutier, Cap Atlantique, les Sables d'Olonne et Nantes Métropole. Au moins un des segments du parc est sous tension pour la moitié des EPCI. A l'échelle régionale, le segment du parc locatif privé est tendu ou très tendu pour 45 % des EPCI, celui de l'accèsion sociale et neuve à la propriété pour 38% et celui du locatif social pour 32 %.

Plusieurs signes de tension à l'échelle régionale sont mis en lumière :

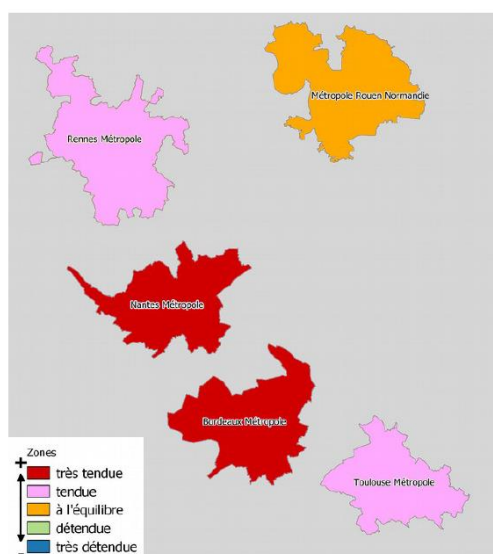
- La baisse de la dynamique de la construction neuve sur des territoires confrontés à une croissance démographique, comme les pôles d'emplois, quelques territoires littoraux ou les EPCI en couronne périurbaine.
- L'augmentation des niveaux de prix (loyers, maisons, terrains) sur de nombreux territoires participe également à l'augmentation de la tension sur les marchés du logement.
- La baisse de la vacance dans le parc est par ailleurs un indicateur pour mettre en avant le manque de fluidité pour les parcours résidentiels.

La même méthode est utilisée dans une deuxième étude⁹. Elle met en avant les tendances qui s'exercent sur Nantes métropole. L'analyse montre que le secteur locatif social est tendu, et que les secteurs locatifs privés, accession sociale et neuve à la propriété le sont plus encore. Cependant, la tension sur le parc social a tendance à baisser, celle du parc locatif privé à stagner et celle du secteur de l'accèsion sociale et neuve à la propriété a augmenté.

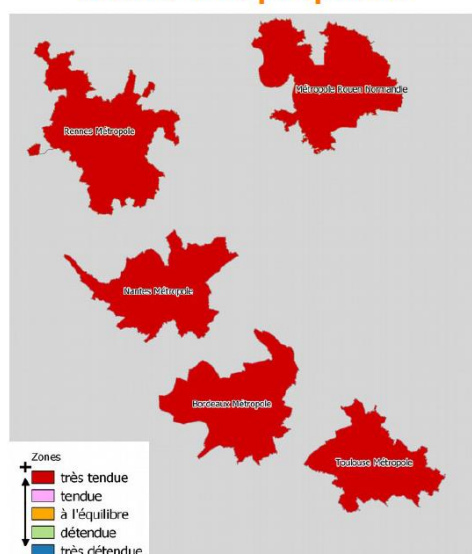
Secteur locatif social



Secteur locatif privé



Secteur de l'accèsion sociale et neuve à la propriété



⁹ « Les tensions des marchés du logement au sein de quelques métropoles ».

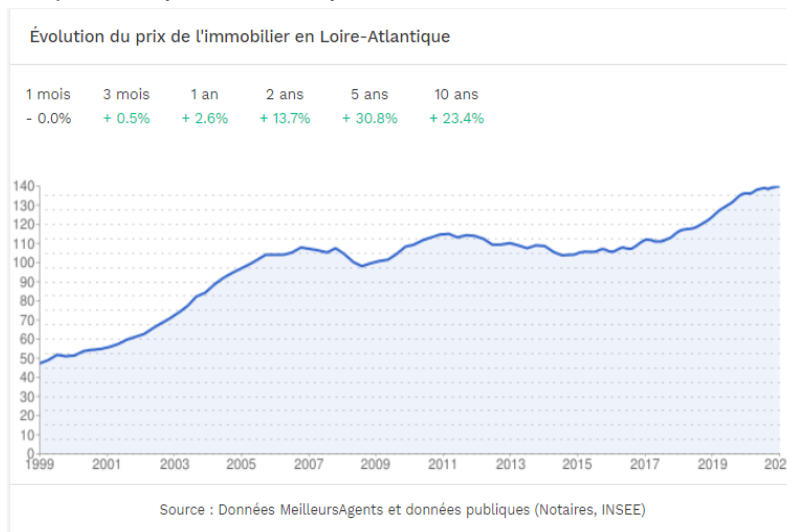
2.2. Une décorrélation des évolutions des prix immobiliers et des niveaux de vie en Loire-Atlantique

+30% des prix immobiliers en 5 ans sur le département

Les 5 dernières années, le prix de l'immobilier a augmenté de +30 % en Loire-Atlantique dont 2,6 % en seulement 1 an, alors que la moyenne des Pays de la Loire est de + 24% sur cinq ans.

Si la hausse des prix de l'immobilier est particulièrement importante sur la Loire-Atlantique, le phénomène s'observe aussi sur d'autres départements : +24 % en Ile et Vilaine, +34 % en Gironde, +13 % dans la Bas Rhin ou encore +18 % en Haute Garonne.

La Loire-Atlantique est ainsi le 11^{ème} département le plus cher sur les appartements, le 15^{ème} pour les maisons et le 20^{ème} pour les loyers privés.

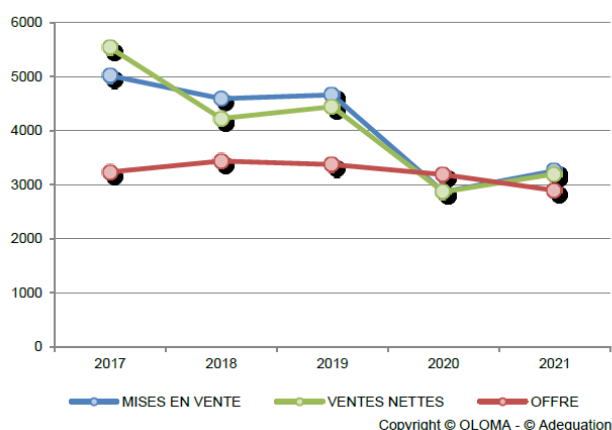


L'augmentation des prix a aussi bien concerné le marché du neuf que celui de l'ancien

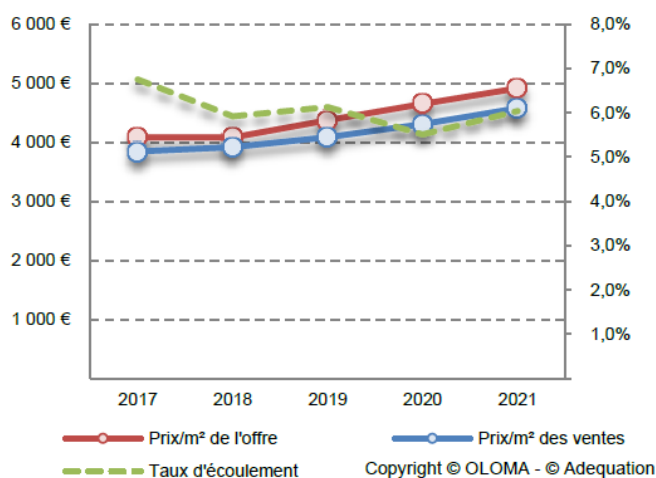
Un marché du neuf très tendu

Concernant le neuf, le marché s'est fortement tendu ces dernières années comme l'illustre la baisse du nombre de logements mis en vente et vendus depuis 2017. Malgré un léger rebond en 2021 (+13,5% de mise en vente), les résultats sont loin des volumes historiques. Les dynamiques sont contrastées selon les territoires. Ainsi en 2021, les ventes sur la métropole nantaise passent sous la barre des 2 000 logements (- 8 %), quand elles progressent de + 62 % sur le reste du département. Cette dynamique différenciée se retrouve dans les écoulements théoriques : l'offre représente 14 mois de ventes sur la métropole et seulement 6 mois sur le reste du département.

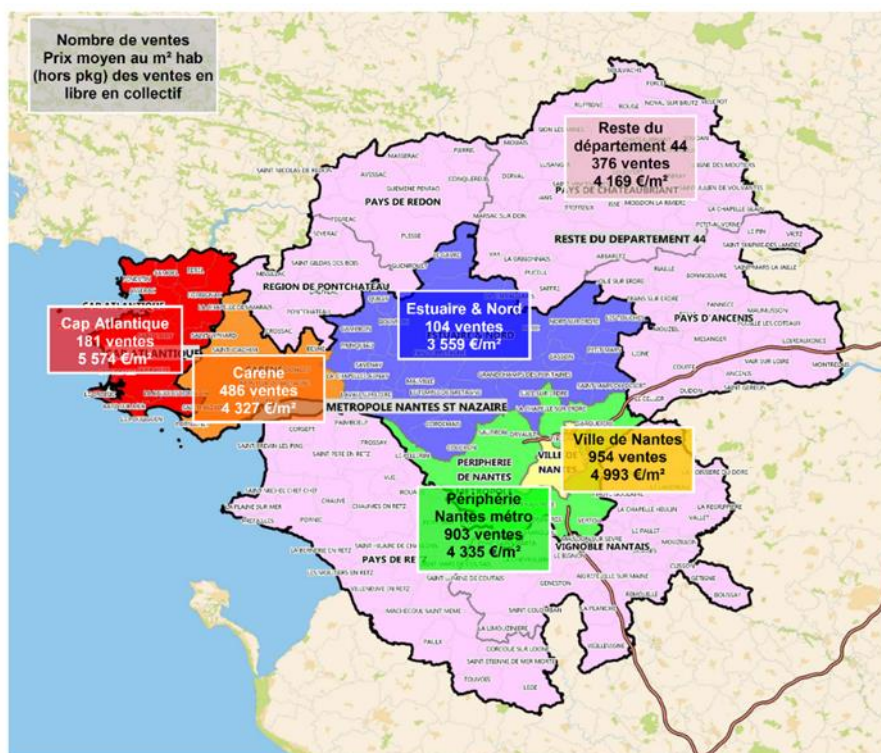
Évolution des volumes de mises en vente, ventes et offre commerciale par année en Loire-Atlantique



Évolution des prix des logements collectifs libres neufs en Loire-Atlantique (prix au m² hors parking)



Cette tension sur le neuf se traduit par une augmentation des prix de vente sur l'ensemble des territoires, avec là aussi des différenciations fortes entre les territoires. Le territoire de CAP Atlantique présente ainsi les prix au m² les plus élevés concernant le logement collectif neuf, avec un prix moyen de 5 574€/m² (hors parking), suivi du territoire de la métropole nantaise (4 335€/m²), notamment la ville de Nantes (4 993€/m²).



Un marché de l'ancien attractif, qui a connu une nouvelle dynamique sur ces dernières années

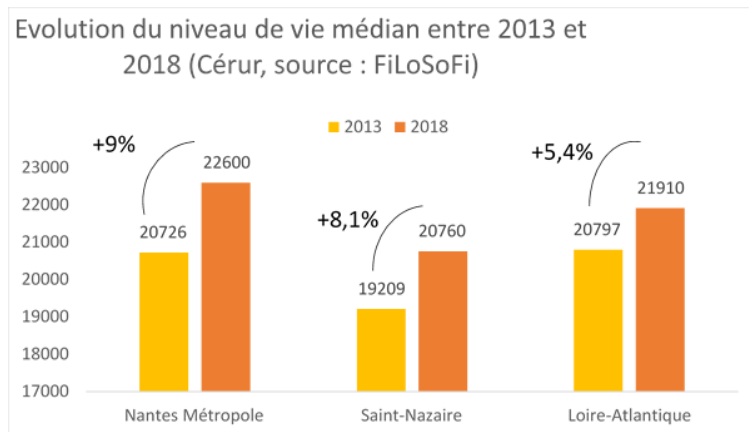
Les prix au m² médian les plus élevés, pour le marché résidentiel de la maison et de l'appartement, sont observés sur le littoral et sur l'agglomération nantaise, communes présentant les surfaces les plus petites. Trois communes se distinguent avec un prix médian supérieur ou égal à 4 000€/m² : La Baule-Escoublac, Pornichet et Le Pouliguen. 25 autres communes ont un prix médian élevé, compris entre 3 000€/m² et 4 000€/m² : 12 se situent sur Nantes Métropole, 11 sur le littoral, et 2 au sein des communautés de communes d'Erdre et Gesvres et du Sud Estuaire. A l'inverse, 7 communes ont un prix médian faible, inférieur à 1 000€/m². Elles se situent toutes sur la communauté de communes de Châteaubriant-Derval.



Une hausse des prix immobiliers décorellée de l'évolution du niveau de vie des habitants

L'augmentation du niveau de vie médian des ménages ne suit pas l'augmentation des prix immobiliers. À l'échelle du département, le niveau de vie a augmenté de seulement +5,4 % en 5 ans, creusant ainsi l'écart entre la capacité financière des ménages et les prix du marché immobilier. Si la hausse des revenus annuels entre 2013 et 2018 est plus importante dans les centres urbains majeurs, c'est aussi dans ces localisations que les prix immobiliers ont connu une croissance particulièrement forte (cf. paragraphe précédent).

8



2.3. Un marché très sélectif en mutation qui contraint les choix des ménages

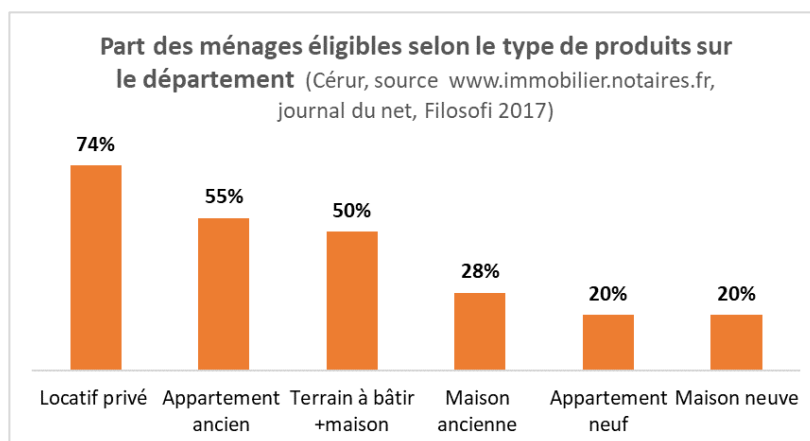
Au niveau départemental, environ trois quarts des ménages ont les capacités financières d'accéder au locatif privé alors que seulement 20 % sont en capacité d'acheter un appartement neuf ou une maison neuve.

Par ailleurs, on note un fait nouveau : l'accessibilité d'une maison ancienne est désormais plus faible que celle pour la construction d'une maison neuve sur plusieurs territoires du département dont Nantes Métropole, Clisson Sèvre Maine, Cap Atlantique, Pornic – Pays de Retz, CC de Grand Lieu, Erdre et Gesvres, Sud Estuaire, Estuaire et Sillon, Sèvre et Loire. Cette évolution peut être liée à la différence de produits, les maisons anciennes pouvant proposer des superficies de logement et de jardin plus importantes que les maisons neuves, ainsi qu'une localisation plus centrale, et agir ainsi sur leur attractivité et le niveau de prix.

En moyenne la maison ancienne est moins accessible que le produit « terrain à bâtir + maison » (à l'exception de l'offre clé en main des promoteurs immobiliers).

L'augmentation des prix a pour conséquence de renforcer la sélectivité du marché de l'immobilier. Globalement, malgré une production soutenue, les acteurs du territoire remarquent une hausse des prix sur toutes les localités, tous les segments et tous les produits. Mais, la sélectivité s'exprime particulièrement sur certaines localisations et certains types de produits.

Ainsi, selon le type de logements et la localisation du bien, l'accessibilité pour les ménages est très différente, ce qui participe à contraindre leurs choix.



En croisant la capacité financière des ménages et les prix moyens des différents biens on peut déterminer un taux moyen d'accessibilité pour les ménages. Pour ce faire, plusieurs hypothèses ont été posées : le taux d'endettement pour les ménages est de 33 %, ils payent une mensualité sur 20 ans, ils ont un apport de 10 % et le taux bancaire est de 1,1 % (moyenne actuelle sur la Loire-Atlantique). Ainsi 55% des ménages du Département ont la capacité financière d'acquérir un appartement ancien. Cette analyse peut s'effectuer également à l'échelle des intercommunalités (tableau ci-dessous).

Calcul mensualité sur : <i>lacentraledefinancement.fr</i>	Appartement ancien	Maison ancienne	Terrain à bâtir +maison	Locatif privé
CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	74%	44%	50%	71%
CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique)	22%	20%	48%	71%
CA de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE)	85%	37%	52%	80%
CA Pornic Agglo Pays de Retz	47%	21%	47%	85%
CA Redon Agglomération		89%	71%	92%
CC Châteaubriant-Derval	92%	91%	68%	92%
CC de Grand Lieu		28%	50%	53%
CC de la Région de Blain		72%	40%	89%
CC de Nozay		77%	64%	91%
CC d'Erdre et Gesvres	80%	31%	45%	50%
CC du Pays d'Ancenis	91%	66%	55%	91%
CC du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois	90%	67%	69%	91%
CC du Sud-Estuaire	56%	26%	53%	84%
CC Estuaire et Sillon	85%	41%	50%	87%
CC Sèvre et Loire	81%	39%	45%	90%
CC Sud Retz Atlantique		71%	62%	91%
Nantes Métropole	55%	19%	27%	66%
Moyenne départementale	55%	28%	50%	74%

Source : source : www.immobilier.notaires.fr source : SICLOP

On remarque que seulement 19 % des ménages du département peuvent acquérir une maison ancienne sur Nantes Métropole alors que 91 % des ménages peuvent acheter un appartement ancien sur la CC du Pays d'Ancenis ou louer sur la CC de Nozay. Certains territoires très attractifs comme Nantes Métropole ou le littoral sont inaccessibles pour une grande majorité des ménages du département.

Part de ménages éligibles selon le type de produits et la localisation					
	Appartement ancien	Maison ancienne	Terrain à bâtir	Locatif privé	Appartement neuf
Ancenis-Saint-Géréon	58%	47%	37%	83%	
Nantes	19%	17%	18%	63%	24%
Nort-sur-Erdre	27%	41%	37%	80%	
Nozay		70%	54%	84%	
Pornic	18%	19%	28%	68%	39%
Le Pouliguen	17%	18%	38%	65%	
Saint-Gildas-des-Bois	47%	78%	51%	90%	
Saint-Nazaire	30%	28%	24%	81%	52%
Sainte-Pazanne		25%	35%	79%	
Vallet		43%	35%	83%	

Le locatif privé reste le type de logement le plus accessible sur l'ensemble du territoire même si, là encore, sur certaines localisations attractives (Nantes Métropole et le littoral) la part de ménages éligibles au locatif privé est moins importante et descend jusqu'à 63-68 %.

2.4. Des phénomènes de reports vers des territoires et des parcs plus accessibles

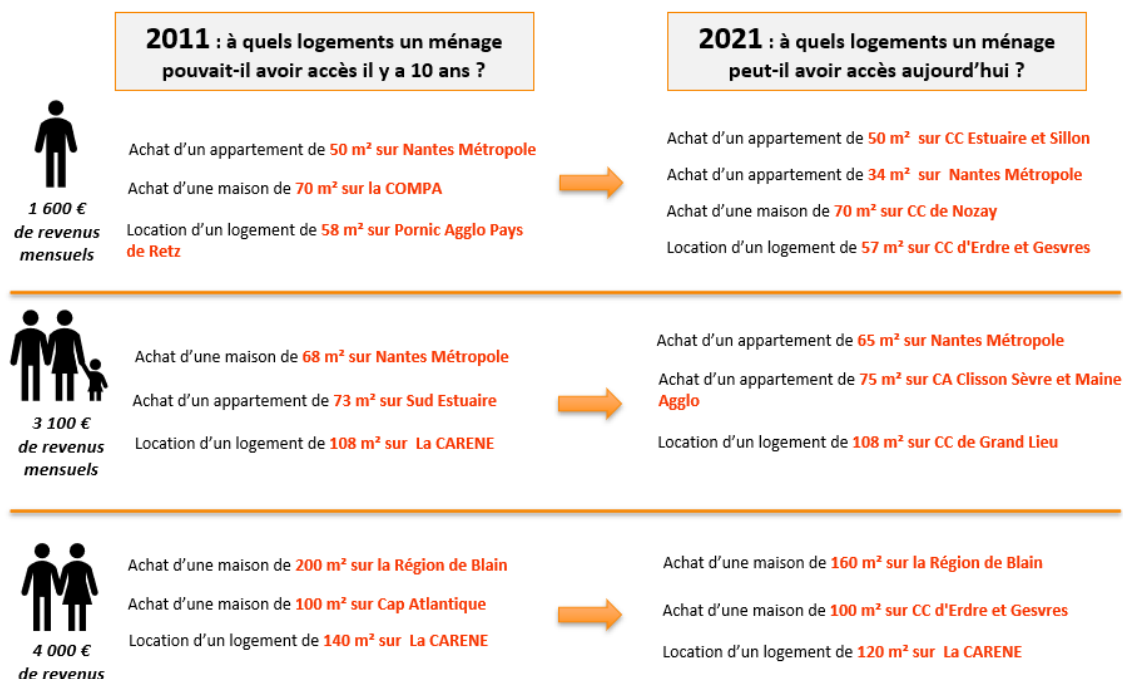
Des reports vers des territoires financièrement plus accessibles

Il y a 10 ans, pour un même budget les ménages avaient accès à des logements localisés plus proches des centres urbains et du littoral, mais également à des surfaces de logements plus importantes.

Par exemple, une personne seule avec un revenu mensuel de 1 600 euros pouvait acquérir un appartement de 50 m² sur Nantes Métropole. Aujourd'hui, pour un budget et une situation identique, une personne doit renoncer à 16 m² de surface, et ne pourrait acheter sur Nantes Métropole qu'un appartement d'une superficie de 34 m², ou devrait faire le choix d'acheter sur un territoire plus éloigné comme l'EPCI d'Estuaire et Sillon pour pouvoir conserver un logement de 50 m².

Ce dilemme entre localisation et superficie est aussi à l'œuvre dans des territoires littoraux comme sur la CARENE pour du locatif privé : un couple avec un revenu mensuel de 4 000 euros, pouvait il y a 10 ans louer un logement de 140 m² alors qu'aujourd'hui il pourrait uniquement louer un logement de 120 m². Ainsi, les prix contraignent la demande, obligeant les acquéreurs ou locataires à se tourner vers d'autres types de produit (appartement à la place d'une maison, superficie réduite, etc.) ou des localisations différentes de leurs souhaits initiaux et moins prisées (rétro littoral plutôt que sur la côte, en deuxième ou troisième couronne de Nantes plutôt que dans le centre etc.). Ces contraintes et difficultés sont accentuées pour certains types de ménages comme les jeunes primo accédants ou les populations modestes.

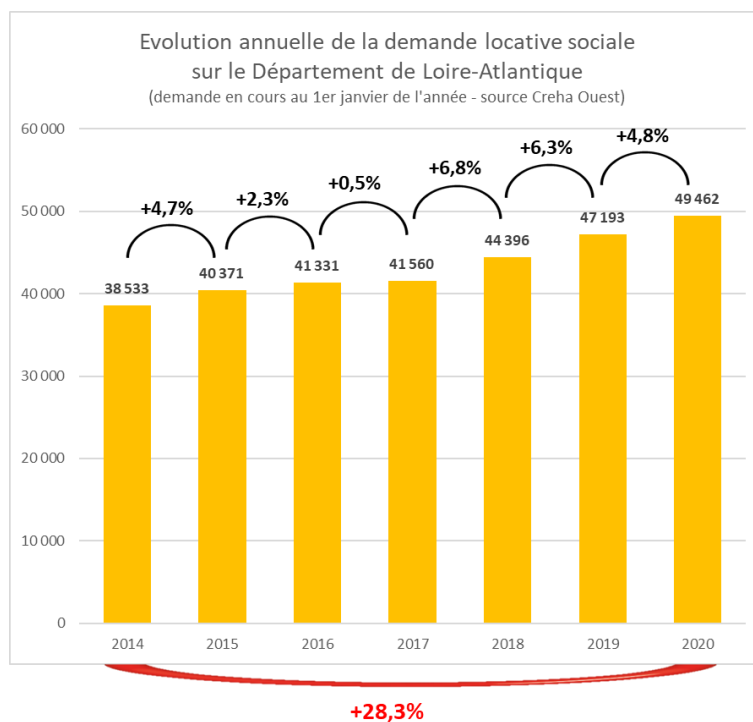
Des populations qui auparavant habitaient ou souhaitaient habiter dans les centres urbains ou sur le littoral se tournent finalement vers des territoires plus accessibles et donc plus éloignés des territoires attractifs, participant à l'étalement des agglomérations et des littoraux.



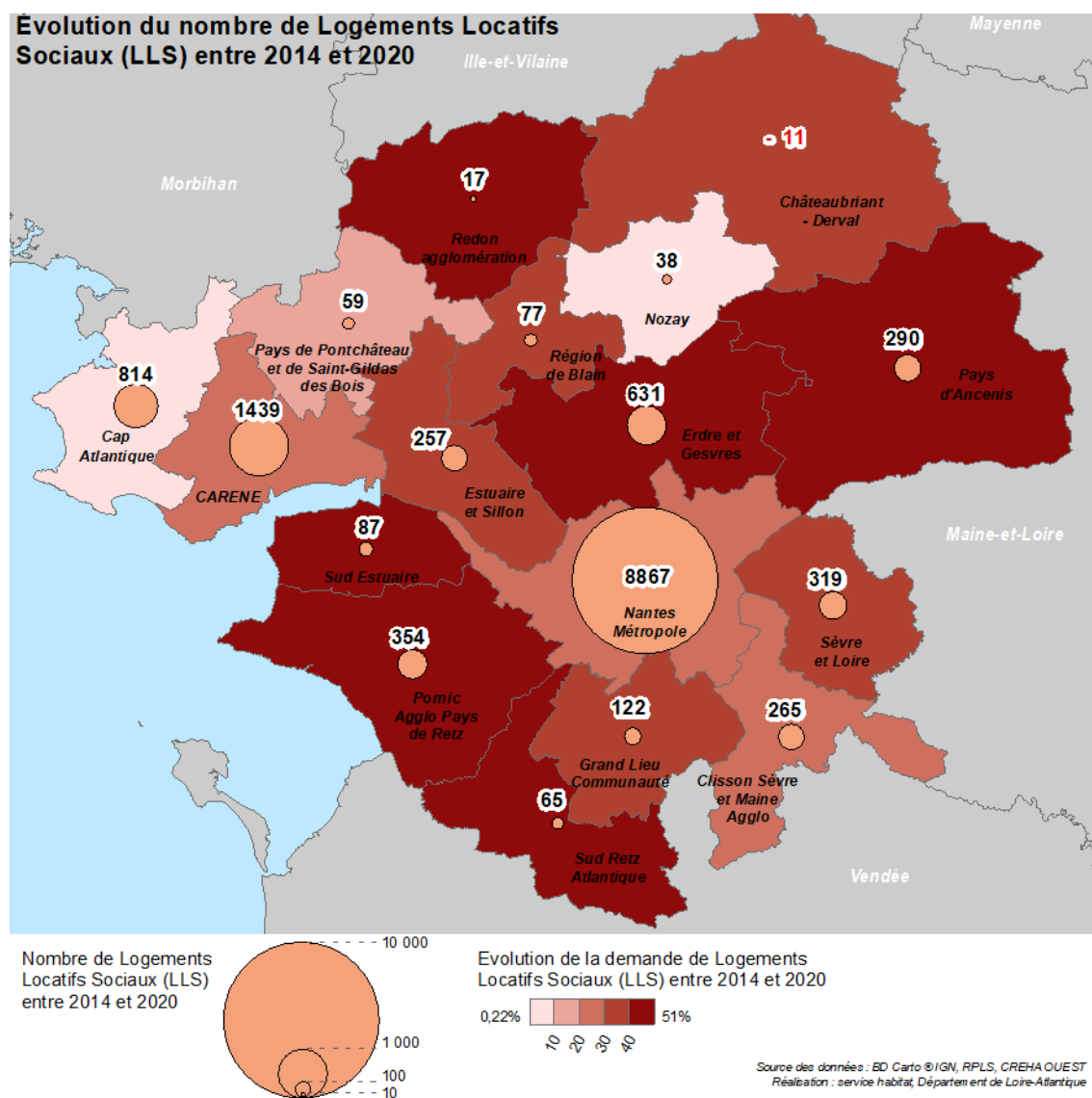
(Sources : www.immobilier.notaires.fr, meilleuragent.com, [journal du net](http://journal.du.net), SICLOP, FILOSOFI 2017)

Des reports vers le parc social

Cette sélectivité du marché immobilier privé induit des besoins accrus en termes de logement locatif social. L'augmentation des prix immobiliers, en location comme en accession, dans un contexte de population au niveau de vie relativement stable (+5.4 % en 5 ans), contribue à accentuer la demande sur le parc social, elle qui est passée de 38 533 demandes en 2014 à 49 462 en 2020 soit près de 28% de plus.



L'augmentation de la demande locative sociale est hétérogène selon les territoires : +0,2% CAP Atlantique, +42% CC Erdre et Gesvres, + 48% Sud Retz Atlantique et +52% Pays d'Ancenis.



Des impacts sur le parc existant : enjeux de qualité et freins dans les parcours résidentiels

Au-delà des effets de reports, la tension du marché immobilier interroge l'adéquation de la structure du parc existant avec les demandes et les normes actuelles. Les acteurs du territoire soulèvent l'enjeu d'adaptation du parc au regard de l'évolution des profils des demandeurs.

Dans le parc locatif privé, on constate que la tension sur le marché a des effets collatéraux sur la qualité des biens. La demande étant plus importante que l'offre, tout se loue, ce qui n'incite pas à des efforts d'entretien, au risque d'entraîner une dégradation du parc.

Les ménages qui se reportent vers des territoires plus accessibles ont une attention de plus en plus importante sur des critères de qualité, comme la performance thermique des logements.

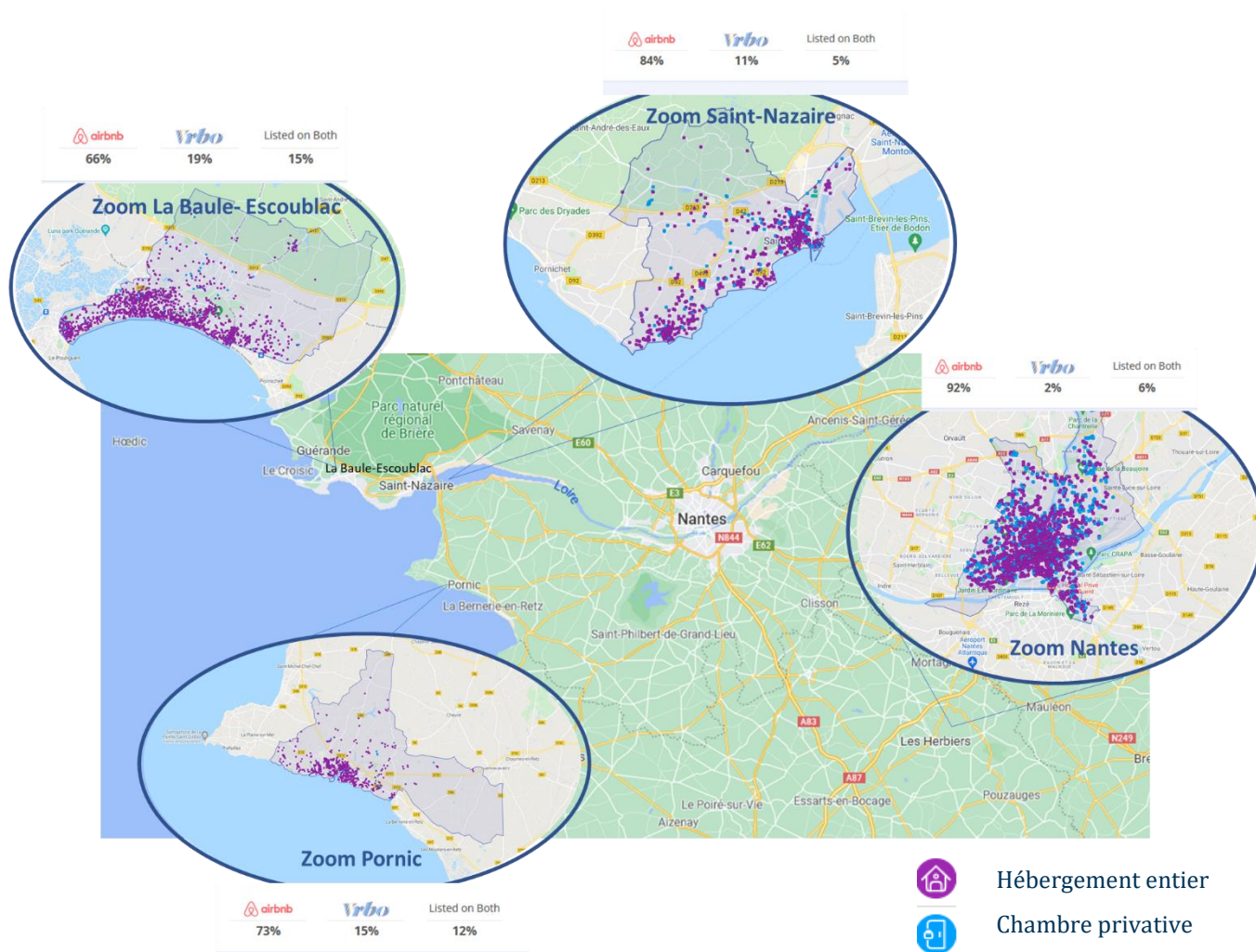
De plus, les acteurs du territoire font remarquer que les conditions d'accès au locatif privé sont de plus en plus exigeantes car il existe une réelle concurrence des publics sur les logements (exemple : actif vs résidents secondaires sur le littoral).

La tension du marché immobilier va également participer à limiter la rotation au sein du parc de logement privé et social et donc gripper les parcours résidentiels. Les conséquences s'expriment particulièrement sur certains types de ménages dont les parcours résidentiels sont particulièrement difficiles : décohabitation des jeunes, difficultés de changement de logements au gré des évolutions de vie (séparation, ...), manque de réponses pour les besoins en hébergement et les besoins spécifiques (jeunes actifs, saisonniers, personnes défavorisées, etc.).

2.5. Le phénomène des plateformes locatives de courte durée : quel impact sur la tension du marché nantais ?

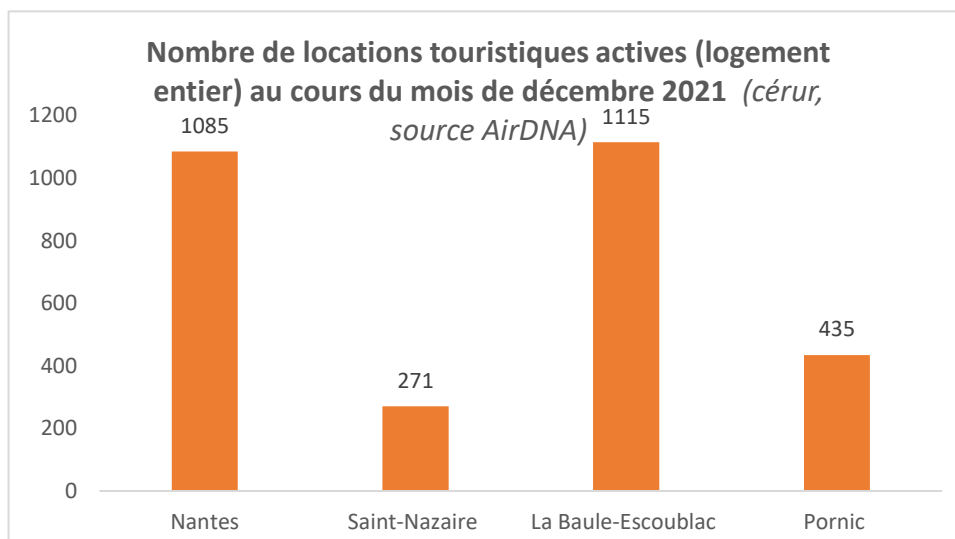
Les logements en location touristique de courte durée sont souvent accusés de concurrencer l'activité hôtelière et de détourner l'offre de logement au détriment des habitants.

La location touristique de courte durée sur quatre communes en décembre 2021



Cérur, source : AirDNA

Les locations meublées de courte durée touristique en Loire-Atlantique : un phénomène particulièrement important sur le littoral et les pôles majeurs



Au mois de décembre 2021, Nantes compte 1085 locations actives concernant des logements entiers¹¹ et la Baule-Escoublac 1115. Pornic et Saint-Nazaire atteignent des niveaux plus modestes, avec respectivement 435 et 271 locations actives.

Dès que l'on s'éloigne des grandes agglomérations ou du littoral, le nombre de locations actives chute. A titre d'exemple, sur la même période, on compte seulement 60 locations actives sur Saint-Herblain positionné en première couronne de Nantes et 34 pour Saint-André-des-Eaux, commune limitrophe de La Baule-Escoublac.

Le nombre de logements entiers proposés à la location touristique est également à mettre en perspective avec le parc de locataires. En effet, il s'agit ainsi de regarder le ratio entre le nombre de locations touristiques par rapport au parc de locataire privé, pour estimer le poids que représente ces logements détournés du marché de la location privé (résidence principale). Sur Nantes si les locations actives étaient de 1085 logements entiers au mois de décembre 2021, cette offre mise en perspective avec le nombre de locataire en place dans le parc privé sur la commune (68 858, *source : INSEE*) ne représente que 1,6%. Ainsi, ce phénomène reste comparé au volume du parc locatif privé relativement faible. C'est également le cas pour Saint-Nazaire où les annonces actives de logements entiers (271) ne représentent que 2,8% du volume du parc locatif privé (9 532 locataires, *source : INSEE*). Au contraire, sur les communes littorales les annonces actives de logements entiers équivalent à une part très importante du volume des locations du parc privé : 27,8% pour Pornic et jusqu'à 59,1% pour La Baule-Escoublac.

Ainsi, le phénomène de locations de courte durée est très spatialisé en Loire-Atlantique et ne concerne que certains types de territoires ; néanmoins il peut contribuer à tendre le marché, en particulier dans les secteurs où l'offre locative en résidence principale est relativement faible.

¹¹ Location active : Location qui a eu au moins un jour de réservé ou disponible au cours du dernier mois

A l'échelle de Nantes, une offre de logement en location de courte durée qui a augmenté mais qui reste moins importante que dans d'autres villes

Ce phénomène de location touristique de courte durée a notamment été étudié sur Nantes par l'AURAN pour expliciter sa participation ou non à la tension du marché immobilier nantais.

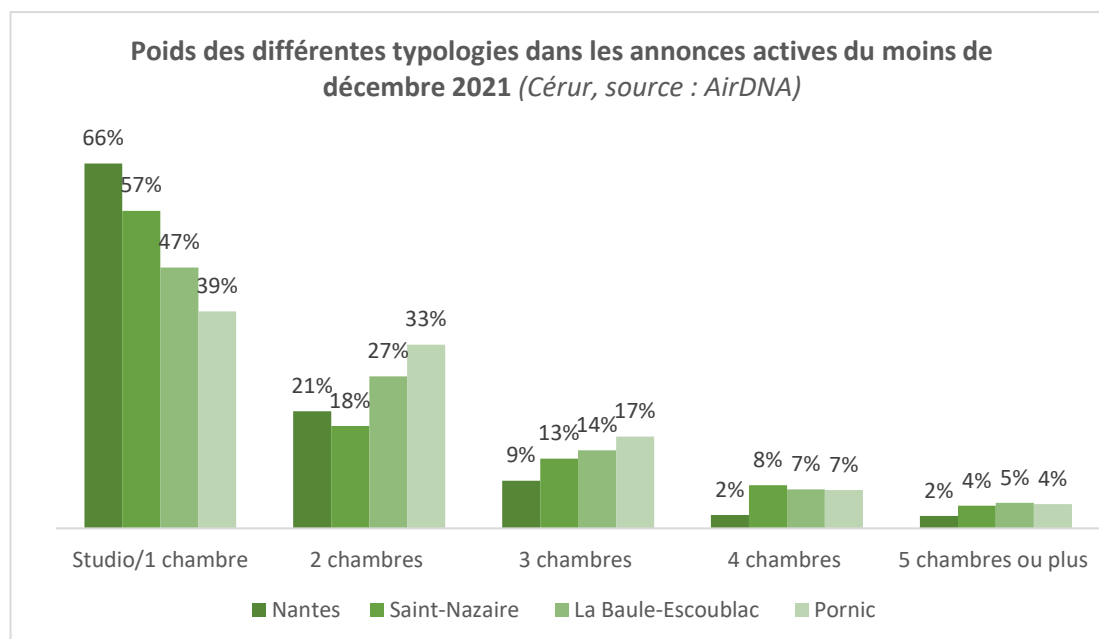
Pour estimer l'ampleur du phénomène de location de meublée de courte durée l'AURAN a regardé l'évolution du nombre d'annonces actives sur les plateformes. Sur Nantes, les annonces concernant des locations meublées de courte durée ont augmenté de +125% entre janvier 2016 et janvier 2020. En effet, le nombre d'annonces pour des logements disponibles toute l'année ainsi que les annonces de logement loués occasionnellement augmentent.

Pour évaluer l'ampleur du phénomène, il est également nécessaire de prendre en compte l'évolution du nombre de résidences secondaires. En effet, une partie de ces logements est détournée au profit de la location touristique. Sur Nantes, on estime à, un peu plus d'une centaine les résidences secondaires neuves. Elles représentent en 2017, 4% du parc de logement. L'évolution de ces résidences secondaires à Nantes est forte +8,2% (soit entre 400 et 500 logements) mais reste plus faible que sur certaines villes (Lille +18%, Strasbourg +17,5%, Bordeaux +12,2%, Lyon +12,1%).

Cependant, Nantes affiche un nombre moins élevé d'annonces actives AIRBNB que les autres villes de plus de 200 000 habitants. En effet, Paris compte 17 fois plus d'annonces que Nantes, Nice 4 fois plus, Marseille 3 fois plus et Lyon 2 fois plus. Toutefois, cette comparaison doit être relativisée au regard du nombre de logements de chacune de ces agglomérations. Ainsi, sur Nantes le nombre d'annonces correspond à 1,5% des résidences principales. La pression y est donc beaucoup moins forte qu'à Nice, Paris ou Bordeaux où les annonces correspondent respectivement à 7,4%, 4,4% et 3,7% des résidences principales. Nantes est dans le même ordre de grandeur que Toulouse où les annonces correspondent à 1,7% des résidences principales.

Une offre qui passe principalement par la plateforme AIRBNB et qui se focalise sur les petites typologies dans la centralité ou sur la côte

La base de données AirDNA montre que la plateforme AIRBNB est largement majoritaire en Loire-Atlantique. A Nantes, les annonces AIRBNB représentent 92% des annonces actives alors que les annonces HomeAway sont à 2%. Sur Saint-Nazaire AIRBNB atteint 83%, sur La Baule-Escoublac 66% et sur Pornic 73%.



Sur les 4 territoires, les annonces proposent majoritairement des logements de petites typologies. Ainsi, l'offre se focalise sur un segment précis du marché. Sur l'agglomération de Nantes 87% des annonces sont des Studio/T1 ou T2. Ce taux est de 75% pour Saint-Nazaire, 74% pour La Baule-Escoublac et de 72 pour Pornic. Les studios et T1 sont particulièrement représentés dans les pôles majeurs de Nantes et Saint-Nazaire.

De plus, ces logements sont situés pour la plupart dans les centralités des agglomérations ou sur la côte. L'AURAN montre que 57% des logements sur l'agglomération de Nantes se trouve à l'intérieur des boulevards et l'île de Nantes.

Des impacts à nuancer sur la tension du marché nantais

Malgré ces constats, l'étude de l'AURAN vient nuancer l'impact du phénomène AIRBNB sur le marché immobilier nantais.

Tout d'abord, elle identifie peu d'investisseurs dans la location meublée de courte durée. On estime que le nombre de logements entiers proposés à la location dans un objectif d'investissement (plus de 3 mois) représentent environ 1700 logements sur Nantes, soit 1,1% du parc des résidences principales, ce qui reste faible. Cela peut notamment s'expliquer par la gestion qui s'avère chronophage ainsi que la mise en place progressive d'une réglementation encadrant ces locations touristiques de courte durée.

Deuxièmement, l'étude de l'AURAN explique que l'évolution des loyers Nantais n'est pas imputable à AIRBNB. Comme Nantes est considérée comme une zone tendue, les loyers sont encadrés par l'indice de références de loyers (IRL). De ce fait, même si AIRBNB accroissait significativement la tension du marché, l'Auran estime qu'il ne saurait provoquer une augmentation des loyers supérieurs à l'IRL.

Finalement, l'étude montre l'efficacité des réglementations mises en place. Depuis 2010, la réglementation s'est durcie et harmonisée permettant ainsi le développement d'outils pour encadrer les activités des plateformes comme AIRBNB. L'étude conclue sur l'efficacité de la réglementation quand des mesures de sanctions sont prises à l'encontre des loueurs non respectueux.

Ainsi, si le phénomène AIRBNB n'est pas responsable de la tension pour l'ensemble du marché nantais, il participe cependant grandement à limiter l'offre à destination des jeunes actifs et des étudiants, des publics déjà fragiles.

3. Une production de logements qui diminue sur la période récente : une crise de la production ?

Le dynamisme démographique, et les besoins en logements qui en résultent, participent à expliquer la crispation du marché de l'immobilier sur le département. Cependant, une tendance nouvelle de baisse de la production de logements pourrait bien accentuer ce phénomène déjà à l'œuvre.

3.1. Des objectifs de production respectés en volume sur la période 2015-2020, mais déséquilibrés en fonction des EPCI

	Objectifs annuels des SCOT	Moyenne des fourchettes annuelles		Logements commencés 2015-2020 par an	
Pays de Redon et Vilain	606	606	5,9%		
Région de Pontchâteau St-Gildas des	300-320	310	3,0%	180	1,8%
CAP Atlantique	522	522	5,1%	731	7,2%
Métropole Nantes Saint-Nazaire	7270-8310	7790	75,9%	7681	76,0%
Pays de Retz	1200-1650	1425	13,9%	1404	13,9%
Châteaubriant Derval	180-247	213,5	2,1%	113	1,1%
Total hors Redon	9898-11408	10261	100,0%	10109	100,0%

Réalisation : Cérur, Source : SCOT

* Le total est réalisé hors SCOT du Pays de Redon car le périmètre du SCOT dépasse la Loire-Atlantique et sa principale agglomération, Redon, se trouve en Ile-et-Vilaine

La somme des objectifs de construction de logements des SCOT (hors Redon) aboutit à une fourchette entre 9 898 et 11 408 logements par an au niveau départemental. Entre 2015 et 2020, le nombre de logements commencés par an a été de 10 109 logements, soit dans la fourchette basse visée.

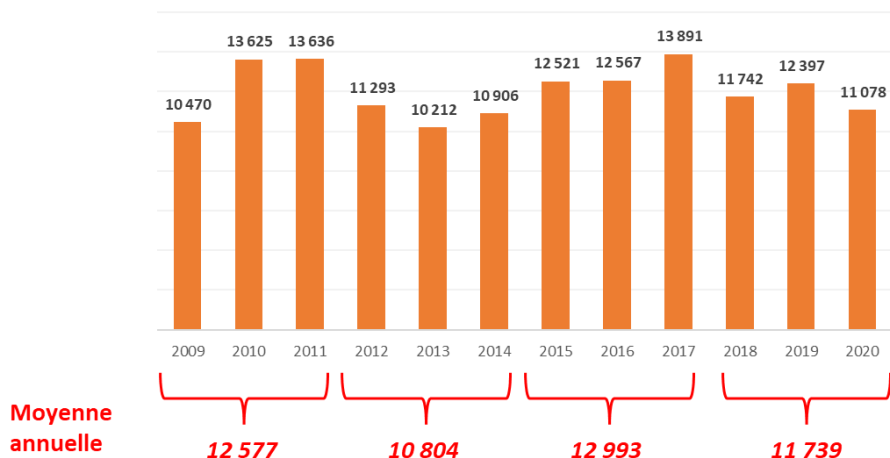
Cependant, tous les territoires n'atteignent pas leurs objectifs et d'autres les dépassent. Ainsi, Nantes Métropole – Saint Nazaire et le Pays de Retz remplissent leurs objectifs, alors que Cap Atlantique affiche une production supérieure, et la région de Pontchâteau St-Gildas des Bois et Châteaubriant Derval ont des productions inférieures à leurs objectifs. Il y a donc un déséquilibre avec une dynamique de construction importante sur le littoral notamment sur Cap Atlantique et un secteur Nord qui au contraire n'atteint pas les objectifs fixés.

En outre, les objectifs de construction inscrits dans les SCOT et PLH questionnent au regard des besoins en logements non satisfaits et de la croissance démographique qui se poursuit. Ainsi, certains acteurs estiment que la production nécessaire pour répondre aux besoins serait supérieure aux objectifs affichés, notamment sur Nantes Métropole, porte d'entrée des nouveaux arrivants (cf. 4.2. Équilibre entre EPCI : des territoires interconnectés aux vocations différenciées).

3.2. Une baisse de la construction sur la période récente

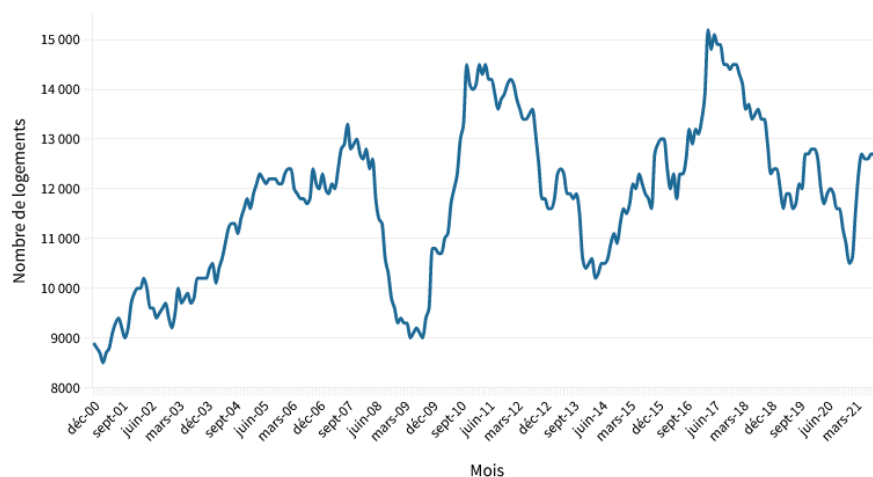
Une baisse de la construction sur les trois dernières années

Evolution du nombre de logements commencés entre 2009 et 2020 sur la Loire-Atlantique (Cérur, source : SITADEL)



Evolution mensuelle du nombre de logements commencés en Loire-Atlantique

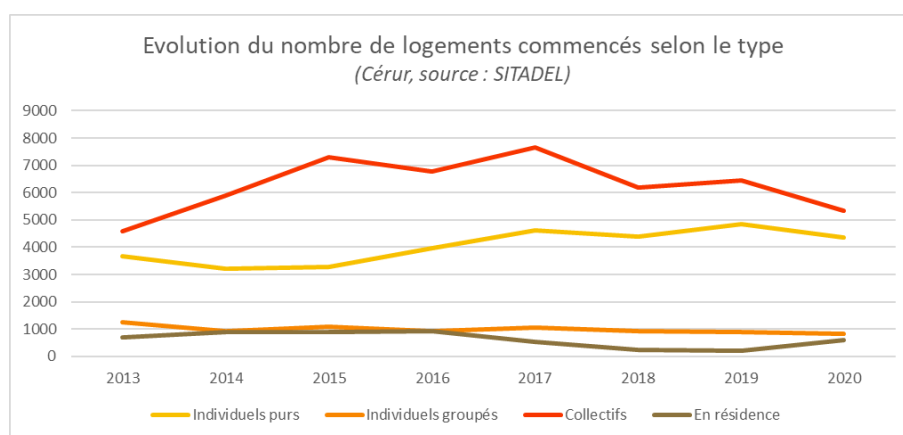
(estimations en date réelle, chaque point représente l'évolution du cumul des 12 derniers mois)



Source : SDES, Sit@del2 (données mensuelles brutes en date réelle)



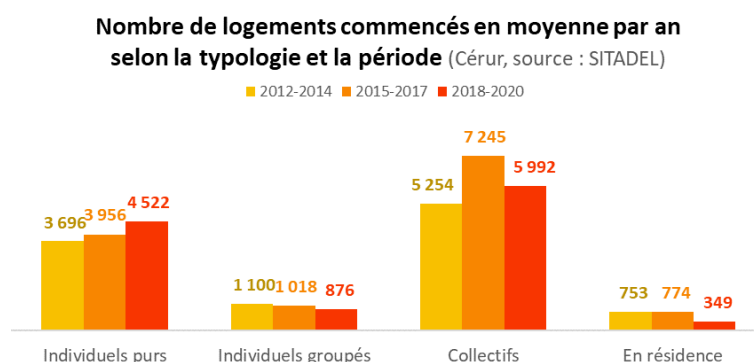
Si sur les cinq dernières années, le volume de constructions neuves à l'échelle départementale semble s'approcher des objectifs SCOT, une baisse de la production est à constater depuis 2017. En effet, à la période de croissance de 2014-2017, succède une baisse importante du nombre de logements commencés en Loire-Atlantique.



L'ensemble des typologies de logements sont concernées par cette baisse, excepté les logements en résidence qui reviennent au-dessus de leur niveau de 2017.

	Logements individuels purs	Individuels groupés	Collectifs	Résidences	TOTAL
2020	4 350	823	5 322	583	11 078
2017	4 615	1 068	7 671	537	13 891

La diminution de logements commencés est particulièrement importante pour les logements collectifs, qui représentent un poids important dans la production globale sur le département (- 2 349 logements entre 2017 et 2020 soit 84% de la baisse).



Ce constat amène de nombreuses questions : la Loire-Atlantique est-elle en crise de croissance ? Est-ce un « choix » de diminuer la cadence ou une baisse subie ? Est-ce une tendance qui va se poursuivre ? Les acteurs du territoire expliquent la baisse des trois dernières années par des freins multifactoriels :

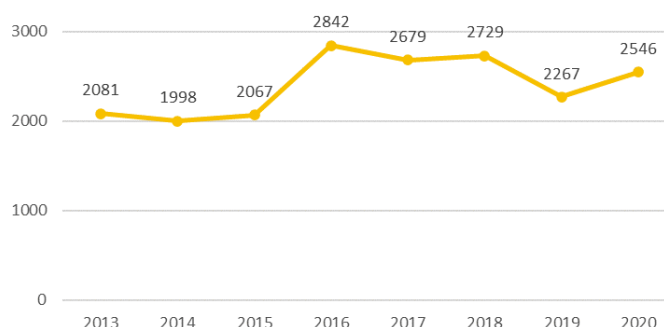
- cette baisse serait liée à la filière de la construction qui rencontre des difficultés notamment avec des marchés infructueux et un manque d'entreprises ainsi que de main-d'œuvre.
- des freins politiques sont constatés avec la tentation de certains élus de ralentir le rythme de construction au regard de la capacité des équipements publics (école...) et de l'opposition croissante des habitants aux nouveaux projets de logements.
- les dires d'acteurs soulèvent la difficulté de produire du logement dans le cadre de la mise en œuvre de l'objectif de la trajectoire « zéro artificialisation nette », qui implique un nouveau modèle de développement.
- les acteurs interrogés évoquent le manque de clarté et de stabilité des politiques de l'habitat (exemple : répartition des responsabilités entre l'État et les collectivités) qui influencerait sur le rythme de la construction.

Cette baisse de la construction dans une situation de dynamisme important du département participe à accentuer la pression de la demande et la tension du marché immobilier.

Un parc de logement social qui semble moins concerné : une baisse de la construction moins importante en volume mais un segment qui reste tendu

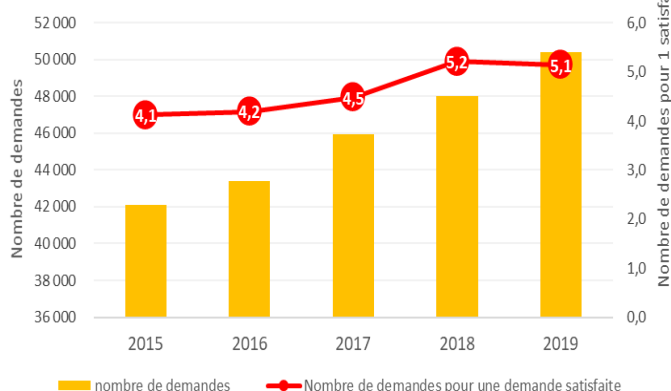
Entre 2016 et 2020, le nombre de logements locatifs sociaux mis en service est passé de 2842 à 2546. Il y a une légère diminution, cependant, cette baisse reste beaucoup moins importante que celle de la construction globale.

Evolution du nombre de logements locatifs sociaux mis en service (Cérur, source : RPLS)



Cette relative stabilité dans la mise en service de logements sociaux est à mettre en parallèle avec l'évolution des indicateurs sociaux. Entre 2017 et 2018, le taux de pauvreté¹² est passé de 10,1 à 10,3 au niveau départemental et la crise sanitaire a eu un impact important sur les revenus des ménages et notamment ceux des plus fragiles, ce qui vient accentuer la demande et les besoins en logements sociaux. Comme mentionné précédemment, le secteur locatif social reste tendu, d'après l'étude réalisée par la DREAL, ce qui se traduit par une pression élevée de la demande sur le parc locatif social.

Evolution annuelle de la demande locative sociale sur le département de Loire-Atlantique (Cérur, source : www.data.logement.gouv.fr)



Ainsi, des efforts de constructions sont constatés, mais la demande locative étant exponentielle, une tension s'exerce sur ce parc (5 demandes pour 1 demande satisfaite en 2018 et 2019 contre 4 en 2015 et 2016). Les acteurs du territoire soulignent ainsi la nécessité de continuer, voire d'accentuer, la dynamique de construction de logements sociaux car beaucoup de besoins sont encore insatisfaits et la tension risque de s'accroître au regard de la hausse de la demande dans la majorité des territoires (en particulier littoral, Redon, axe Nantes – Angers). Ils soulignent

également l'inadaptation de la structure du parc social, qui est décorrélée de l'évolution des profils des demandeurs et contribue à augmenter la pression sur le parc. En effet, de nouveaux ménages s'orientent vers le parc social avec des demandes auxquelles la structure du parc actuel ne répond pas.

¹² Pourcentage de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté : - 14% en France

3.3. Des évolutions de pratiques chez les acteurs de l'offre

Outre la baisse de production, les acteurs du territoire notent des évolutions de pratiques chez les acteurs de l'offre.

D'une part, on constate un développement de la division parcellaire, favorisée par la loi ALUR. Si la division parcellaire est un outil intéressant pour limiter la consommation foncière et s'orienter vers un objectif de neutralité foncière, des situations problématiques peuvent apparaître. En effet, la division parcellaire non cadrée et non organisée pose un problème de gestion foncière sur certains territoires. C'est notamment le cas pour certaines communes carencées en logements sociaux. Pour ces communes, la division parcellaire représente une offre non cadrée qui les oblige à construire encore plus pour respecter la part de logements sociaux cible.

D'autre part, des signes d'évolution des actions des promoteurs sont perçus. Depuis environ 2019, compte tenu de la rareté et de la cherté du foncier sur Nantes Métropole d'une part, et de l'émergence de marchés sur d'autres territoires d'autre part, certains promoteurs n'hésitent plus à produire en secteurs périurbains, y compris du petit collectif destiné à la propriété occupante. Auparavant, une absence d'opérateurs était observée pour ces segments d'offre, notamment faute de dispositif de défiscalisation en neuf sur ces territoires. Aujourd'hui, cette production de collectif par la promotion immobilière reste minoritaire face au poids du modèle individuel, mais marque l'amorce d'un changement de pratique.

4. Équilibre territorial en Loire-Atlantique : un échec du renforcement des polarités ?

Le renforcement des polarités : une préconisation du PDH 2014-2020

Lors du dernier PDH (2014-2020) l'orientation relative à l'équilibre territorial (orientation n°1) fixait comme objectif de répondre aux besoins de la dynamique démographique en s'appuyant sur l'armature urbaine existante. Pour se faire, trois axes étaient adoptés :

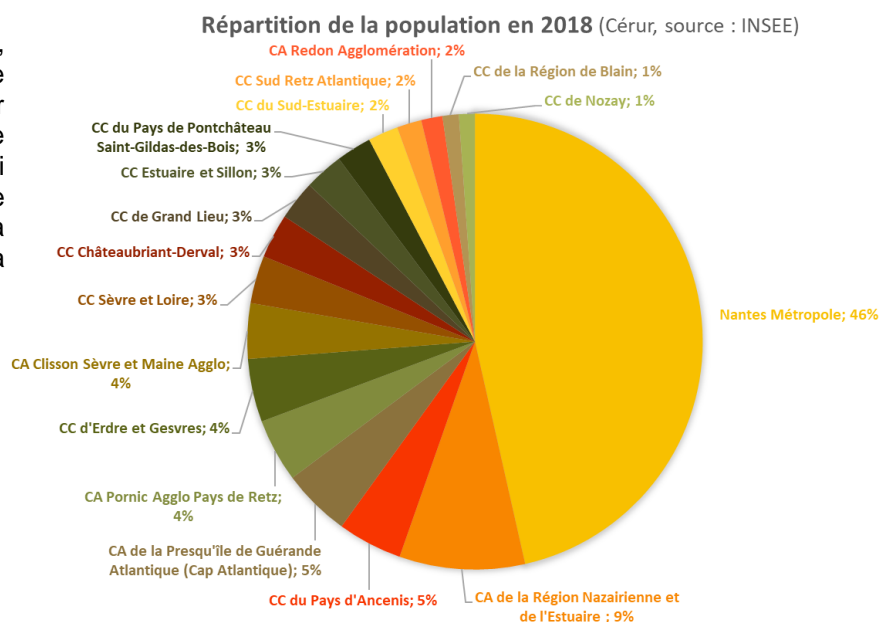
- Mobiliser et adapter le parc ancien notamment en termes de performance énergétique
- Développer **une offre nouvelle recentrée sur les polarités** disposant d'équipements, de transports collectifs et d'activités économiques
- Réguler et maîtriser le développement résidentiel **en recentrant sur les polarités**

Les acteurs du territoire ont des visions très différenciées de l'équilibre territorial en Loire-Atlantique. Pour certains, le territoire est déséquilibré : les pôles urbains et le littoral se développent à un rythme soutenu quand d'autres stagnent et restent à l'écart de cette dynamique et attractivité. D'autres acteurs considèrent à l'inverse, que le département est relativement équilibré, avec l'ensemble des territoires engagés dans une dynamique de croissance, à minima dans la moyenne des tendances nationales, ainsi, les équilibres territoriaux se maintiennent dans le temps.

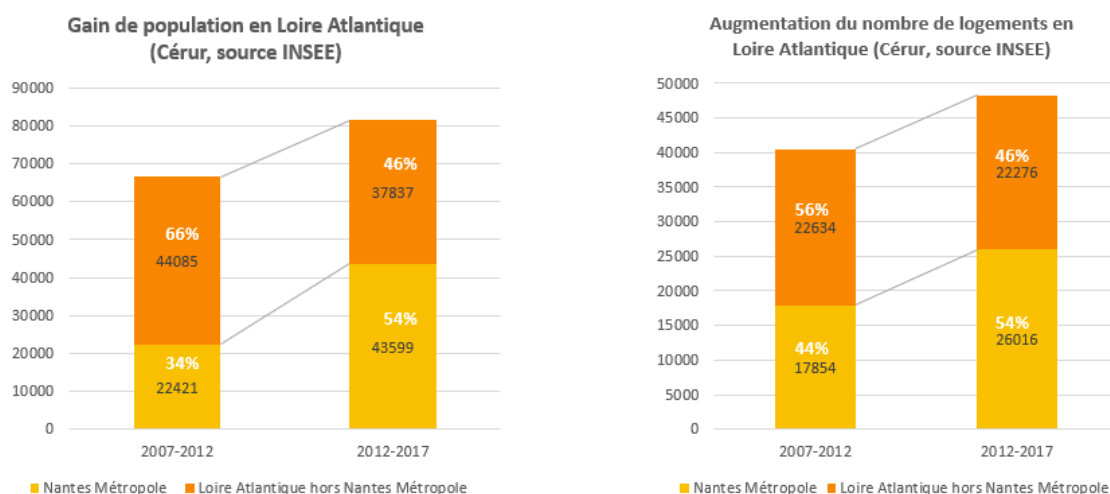
4.1. La place de la Métropole dans le département : une baisse de la construction qui interroge son rôle à venir

En 2018, Nantes Métropole concentre 46 % de la population, une part qui a légèrement diminué depuis 1975 où l'EPCI représentait 49% de la population du département. Si Nantes Métropole pèse toujours de manière importante dans la démographie de la Loire-Atlantique, la diminution de son poids conduit à s'interroger sur le rôle de la Métropole à l'échelle départementale.

A la période 2012-2017, qui a vu un dynamisme encore jamais connu par la métropole, succède une période de repli notamment caractérisée par une baisse de la construction sur la métropole.



2012-2017 : Une dynamique qui n'a jamais été aussi forte sur Nantes Métropole



La période 2012-2017 a été une période de forte croissance démographique pour Nantes Métropole avec un taux de croissance de 1,4%, alors que ce taux était égal ou inférieur à 1 depuis 1975. Cette croissance est essentiellement portée par l'apport migratoire, dont le taux est de +0,8%, soit un taux encore jamais atteint à ce jour.

54% du gain de population départementale sur la période 2012-2017 s'est fait sur la métropole contre 33% sur la période 2007-2012. Cette dynamique est telle que l'hypothèse d'évolution de population inscrite au PLUM de Nantes Métropole, établie à +75 000 habitants entre 2013 et 2030 (17 ans), semble déjà dépassée, la métropole ayant connue une dynamique représentant 58 % de cette hypothèse en 5 ans.

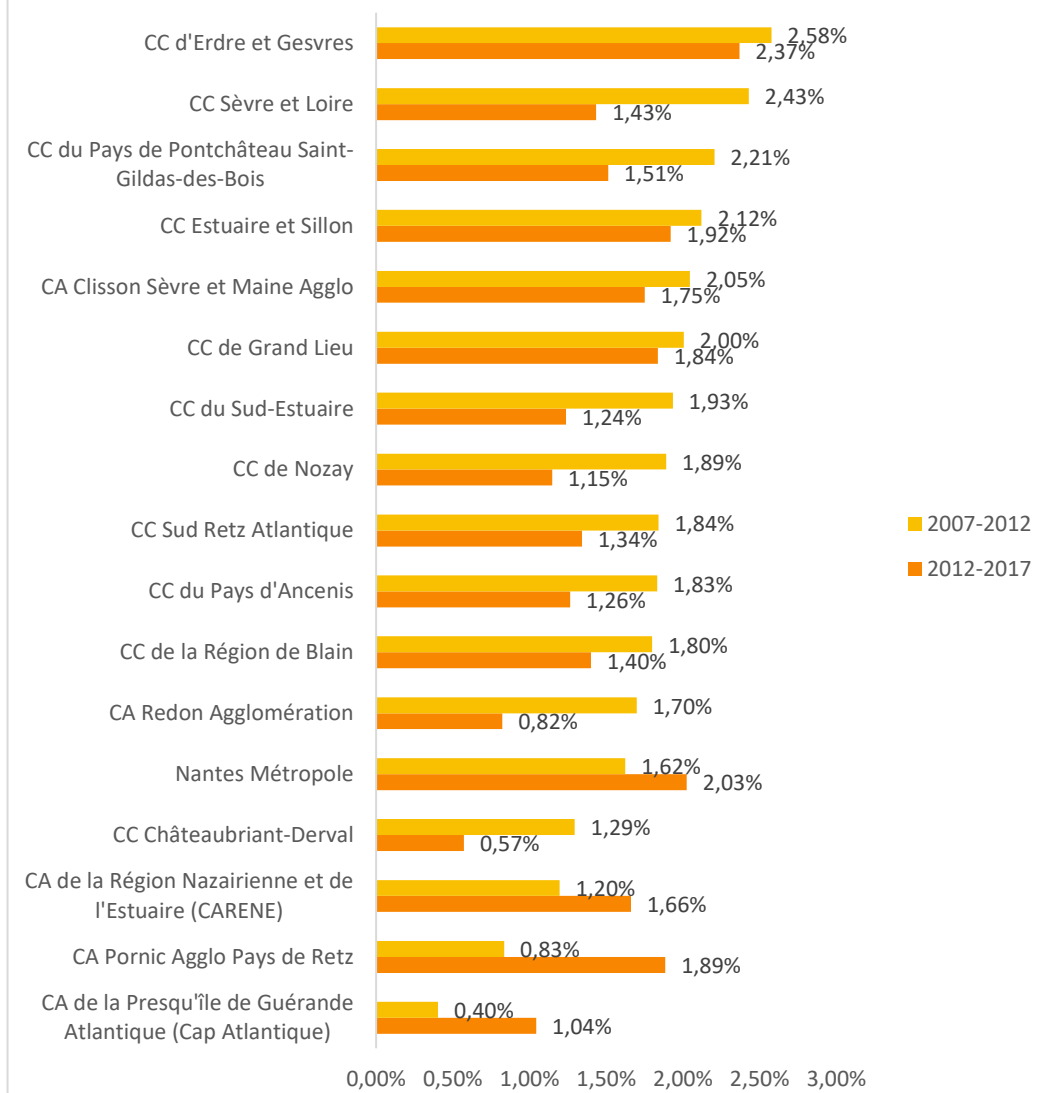
En conséquence, 54% de la production de logements s'est faite sur Nantes Métropole sur la période 2012-2017, soit 10 points de plus que sur la période 2007-2012.

Sur la période 2012-2017 Nantes Métropole a réussi à augmenter fortement son nombre de logements et conforter ainsi sa place de pôle majeur en accord avec les objectifs du PDH.

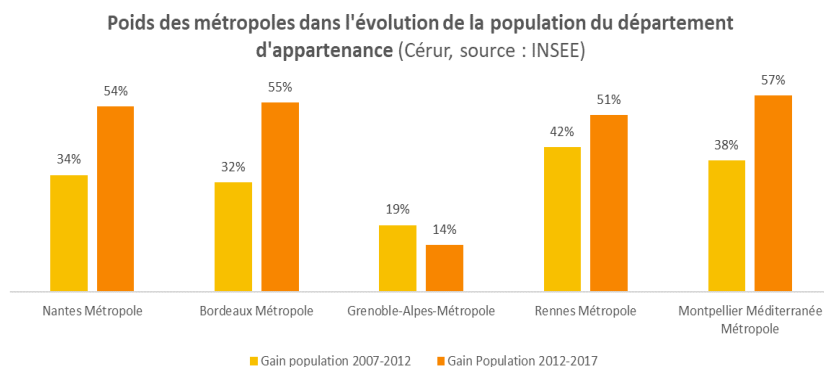
Ainsi, le développement résidentiel entre 2012 et 2017 est caractérisé par un renforcement des grandes agglomérations et du littoral. Nantes Métropole et ses couronnes périurbaines connaissent le taux de croissance annuelle de 2,37% pour la CC d'Erdre et Gesvres, 1,92% pour la CC d'Estuaire et Sillon, 1,84% pour la CC de Grand Lieu, 1,75% pour CC de Clisson Sèvre et Maine Agglo

La hausse de production sur la période 2012-2017 est portée par quatre intercommunalités seulement. Ainsi, Seules Nantes Métropole, la CARENE, Pornic – Pays de Retz et Cap Atlantique ont un développement résidentiel plus soutenu sur 2012-2017 que sur la période 2007-2012, mais leurs productions suffisent à accélérer la tendance moyenne à l'échelle départementale.

Taux d'évolution annuel moyen des logements des EPCI de Loire-Atlantique (Cérur, source : INSEE)

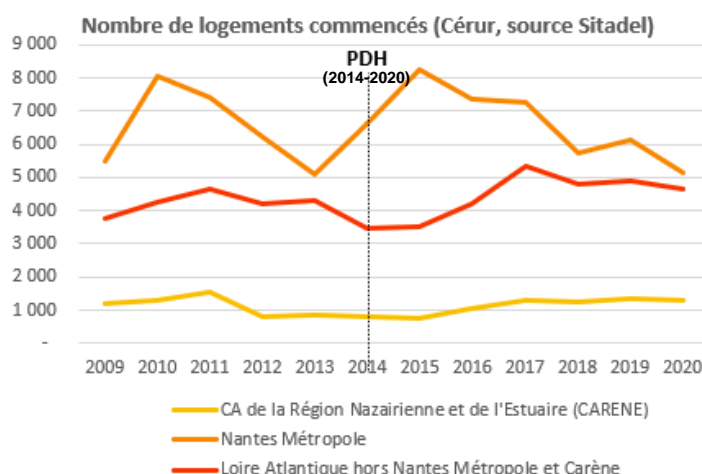


Cette dynamique de croissance des métropoles n'est pas propre à Nantes Métropole. En effet, d'autres métropoles renforcent leurs poids dans l'accueil de nouveaux habitants comme Bordeaux Métropole (passée de 32% entre 2007 et 2012, à 55% entre 2012 et 2017) ou Montpellier Méditerranée Métropole (passée de 38% à 57%). L'accentuation du poids de la Métropole dans l'ensemble départemental est ici particulièrement marquée : +20 points entre les deux périodes, soit la deuxième hausse la plus soutenue des départements observés, après la Gironde.



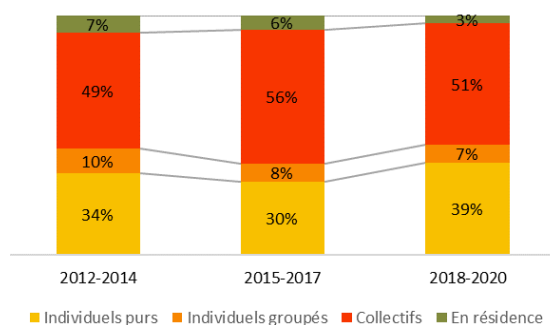
Depuis 2017, une baisse de la construction sur Nantes Métropole qui interroge son rôle à venir dans le département

A l'opposé de la période précédente, à partir de 2017, Nantes Métropole perd du poids dans la construction de logements. Le nombre de logements commencés sur Nantes Métropole décline légèrement à partir de 2015-2016 mais s'accroît après 2017. 54% des logements commencés en Loire-Atlantique sur la période 2015-2020 sont localisés sur Nantes Métropole et seulement 46% en 2020.

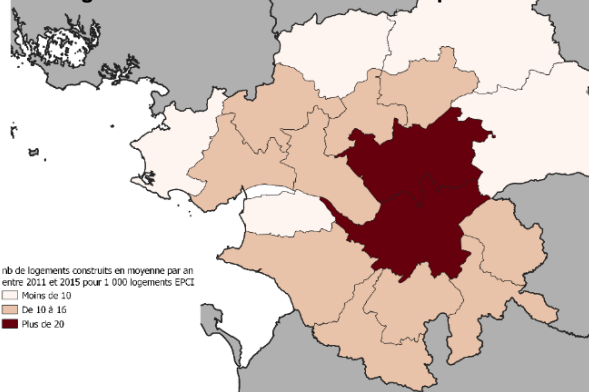


Outre une relocalisation géographique on constate également un effet sur les formes urbaines. La baisse de la production sur Nantes Métropole et l'augmentation du nombre de logements hors de la Métropole entraînent en effet une réorientation de la construction neuve sur l'individuel, qui passent de 38% de la production de logements entre 2015 et 2017 à 46% entre 2018 et 2020.

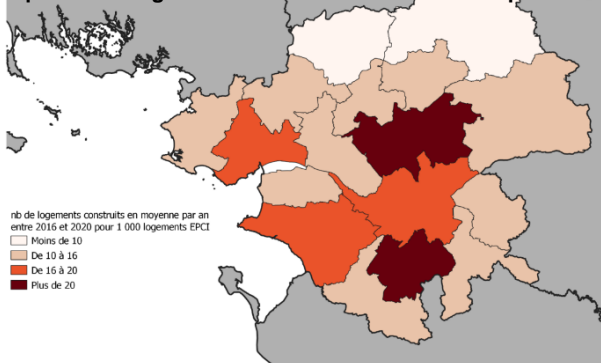
Répartition de la construction neuve (Cérur, source SITADEL)



2011-2015 : 15,8 logements commencés par an pour 1 000 logements existants en Loire-Atlantique



2016-2020 : 16,6 logements sont commencés par an pour 1 000 logements existants en Loire-Atlantique

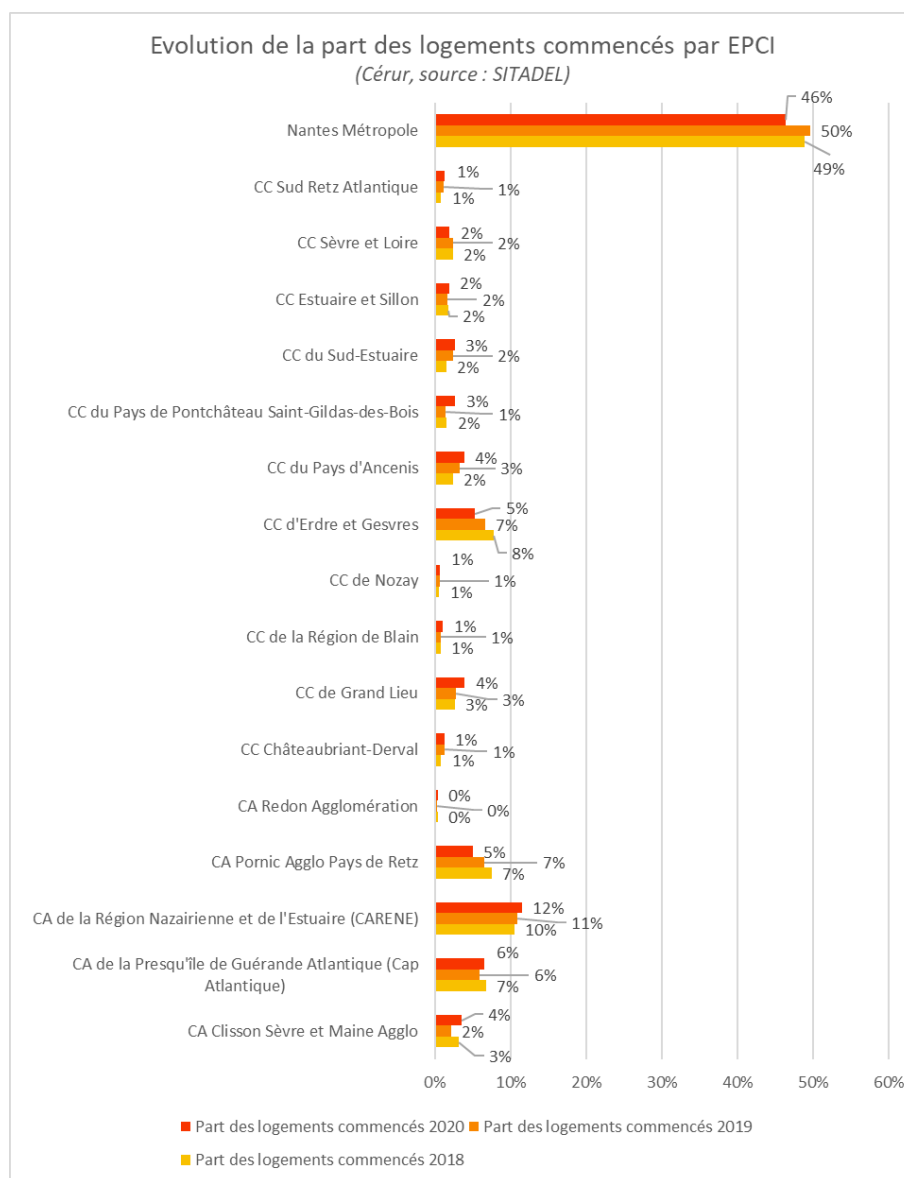


Ainsi, on peut observer une diffusion de la dynamique de forte construction hors de Nantes Métropole. Si la CC d'Erdre et Gesvres était déjà caractérisée par une forte construction, ce n'était pas le cas pour la CC de Grand Lieu et la CA de l'Agglo Pays de Retz. La diminution de la construction dans Nantes Métropole se reporte dans les EPCI limitrophes. De plus, il s'opère une intensification de la construction sur le littoral, particulièrement sur le territoire de la CARENE, qui cumule les caractéristiques de d'agglomération et de territoire littoral, et qui présente un taux de construction comparable à celui de Nantes Métropole sur la période 2016-2020.

Concernant les logements commencés sur la période 2018-2022, la CARENE, la CC de Grand Lieu et la CC d'Ancenis voient leur part dans la construction à l'échelle départementale augmenter. Pour les autres territoires, hors Nantes Métropole, leurs parts restent relativement stables. La baisse du poids de Nantes est ainsi répercutée, par effet de diffusion centrifuge, sur les territoires limitrophes et le littoral.

Plusieurs phénomènes participent à cet effet de diffusion. Tout d'abord la contraction du marché de l'immobilier en zone tendue contraint les demandeurs à s'orienter vers des territoires plus éloignés de la Métropole et expliqué également par une baisse de la construction

Sur les territoires littoraux, l'augmentation de la dynamique de construction serait davantage liée à l'évolution des modes de vie : grâce au télétravail, certaines personnes peuvent désormais s'éloigner de leur lieu de travail pour habiter hors de la métropole. La crise sanitaire a renforcé l'utilisation du télétravail, cependant la durabilité de cet effet est en question.



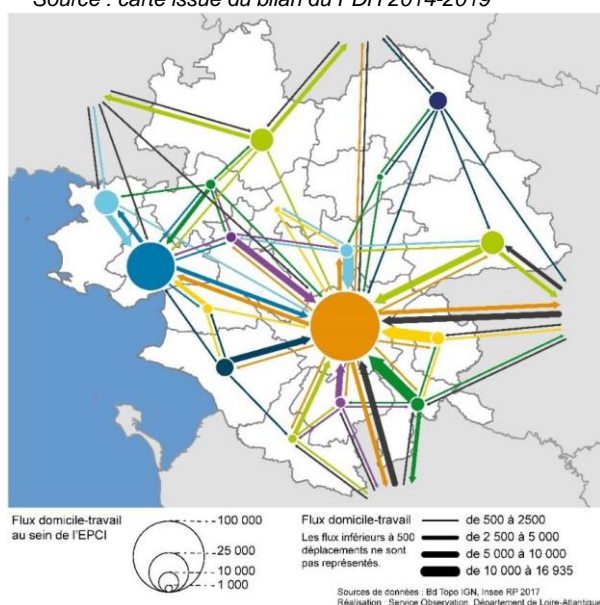
4.2. Équilibre entre EPCI : des territoires interconnectés aux vocations différenciées

Des fortes interrelations entre les territoires

L'analyse des flux résidentiels et des migrations alternantes confirme de fortes interrelations entre territoires. Ces phénomènes ne sont pas nouveaux et étaient déjà observés en 2013. Les flux sont très importants entre les principales agglomérations et les territoires limitrophes, comme par exemple les flux résidentiels accrus avec la CC de Grand Lieu. Nantes métropole et la CARENE maintiennent leur rôle de porte d'entrée sur le département avant de diffuser sur le territoire.

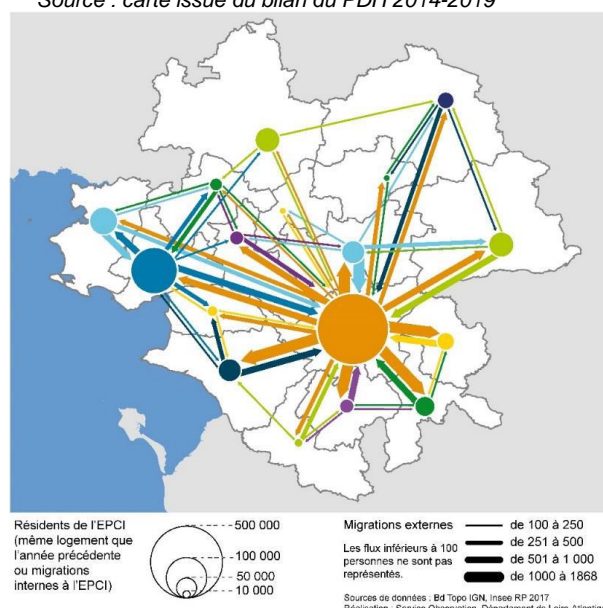
Migrations résidentielles (changement de logement)

Source : carte issue du bilan du PDH 2014-2019



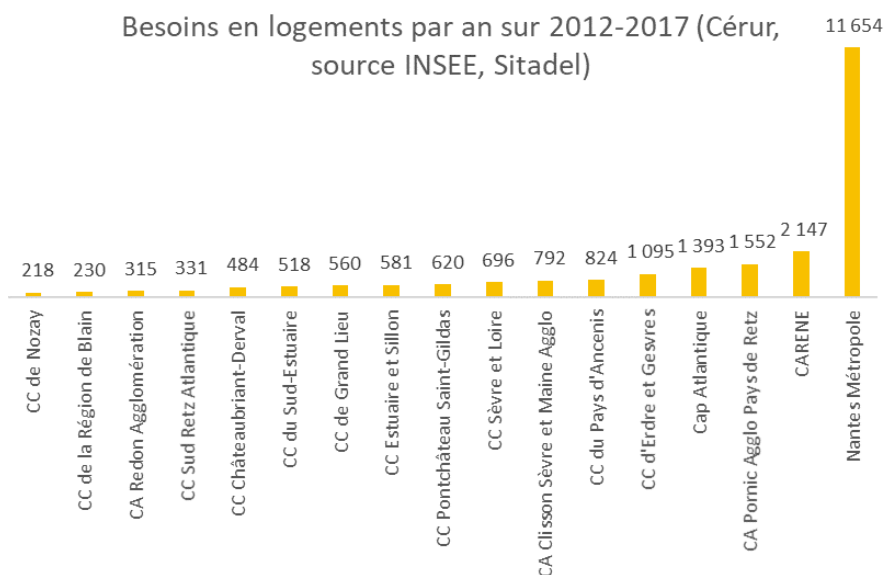
Migrations alternantes (domicile-travail)

Source : carte issue du bilan du PDH 2014-2019



Les besoins en logements et les moteurs de la demande selon les EPCI

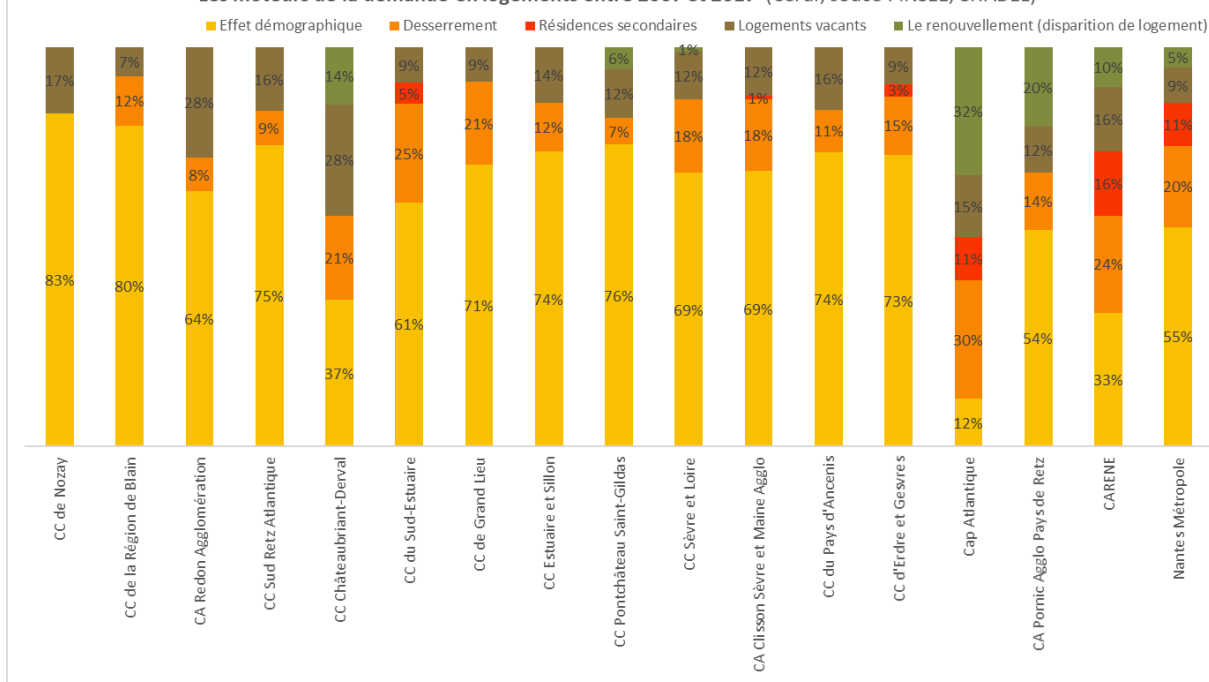
Besoins en logements par an sur 2012-2017 (Cérur, source INSEE, Sitadel)



Selon les EPCI, les besoins en logements en termes de volume sont très différents. Les besoins les plus importants se retrouvent dans les pôles urbains et sur le littoral mais Nantes Métropole reste la zone où les besoins en quantité sont, de loin, les plus hauts.

Entre 2012 et 2017, les besoins en logements sur Nantes Métropole étaient de l'ordre de de 11 000 à 12 000 logements par an, c'est près de cinq fois supérieur aux besoins de la CARENE (2150 logements par an environ), qui est le deuxième EPCI en termes de besoins en logements.

Les moteurs de la demande en logements entre 2007 et 2017 (Cérur, source : INSEE, SITADEL)



Des moteurs de demande très divers selon les territoires

De plus, les moteurs de la demande en logement sont très divers. La vocation de chaque territoire implique des moteurs particuliers de la demande.

- Les territoires résidentiels attractifs sont caractérisés par une demande générée principalement par l'effet de la dynamique démographique et la faible évolution de la vacance comme la CC de Grand Lieu ou la CC d'Erdre et Gesvres.
- Au contraire, les EPCI résidentiels plus éloignés des agglomérations et du littoral sont marqués par une hausse significative de la vacance, comme la CC de Châteaubriant-Derval ou la CC de Redon Agglomération.
- Les territoires littoraux qui ont une vocation touristique comme la CARENE ou Cap Atlantique présentent une part importante de la demande due aux résidences secondaires alors que pour de nombreux territoires cette proportion est quasi inexistante. À l'échelle de l'EPCI, cette production de résidences secondaires est moins visible sur la CC Pornic Agglomération – Pays de Retz, mais elle n'en demeure pas moins active sur la partie littorale du territoire.
- Certains territoires ont observé un fort renouvellement de leur parc de logements, par le jeu de démolition, division, transformation de logements en locaux d'activité : CAP Atlantique ou sur la CA Pornic Agglo Pays de Retz.
- Le desserrement des ménages est un moteur de la demande sur tous les territoires sauf sur la CC de Nozay. Le desserrement des ménages regroupe plusieurs phénomènes notamment la décohabitation des jeunes, les séparations etc.

4.3. Équilibre entre types de communes : l'échec de la structuration d'un maillage de pôles intermédiaires en Loire-Atlantique

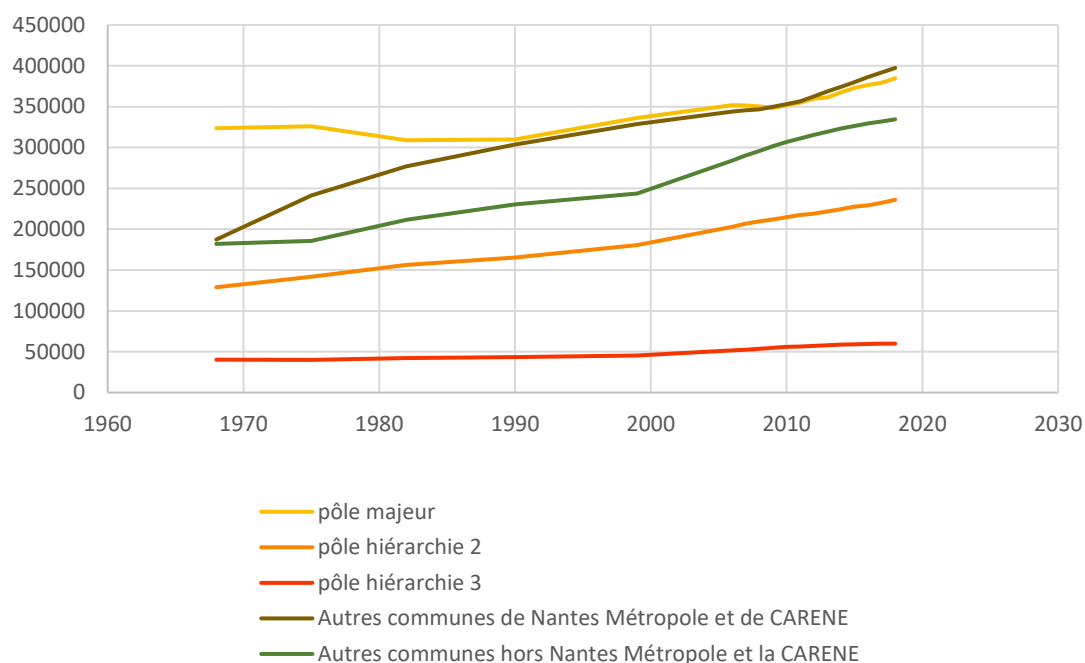
La montée en puissance des « communes périphériques » ¹³ dans la population totale du département

Rappel des catégories de communes

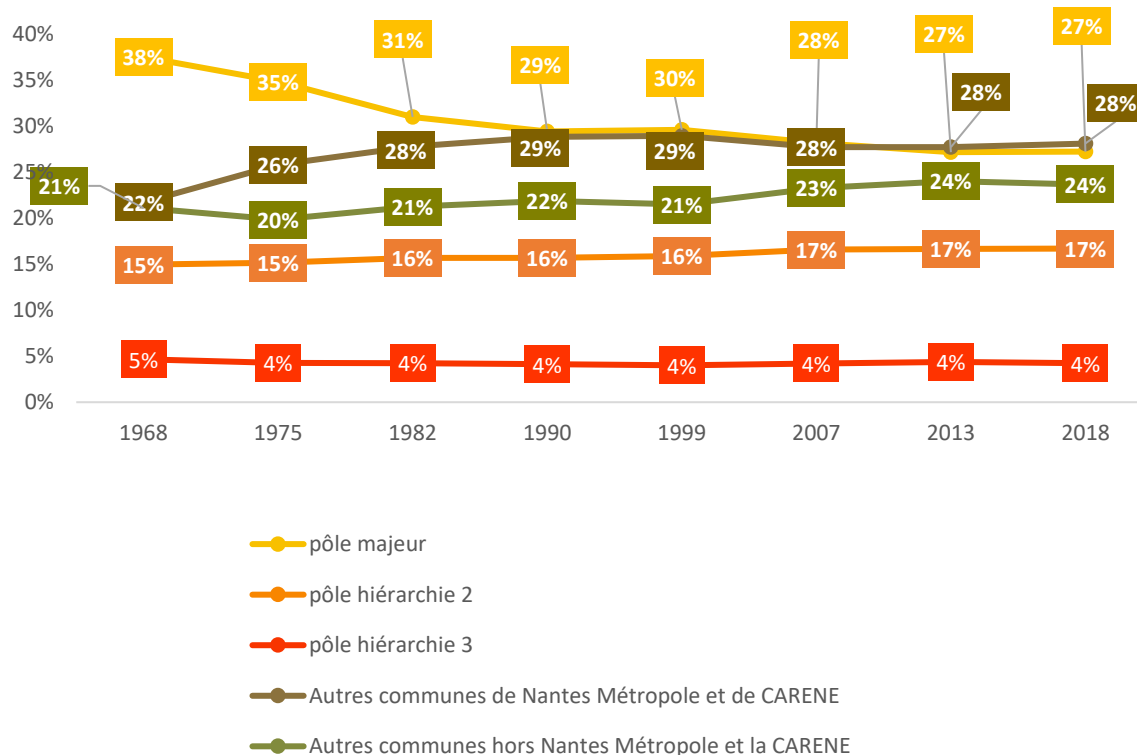
- **Deux pôles majeurs** : Nantes et Saint-Nazaire
- **Vingt-sept communes « pôle de hiérarchie 2 »**. Ces vingt-sept communes sont toutes définies comme polarité dans leur SCOT respectif et dix-sept d'entre elles ont été désignées « Petites Villes de Demain » (PVD) par l'Etat.
- **Douze communes « pôle de hiérarchie 3 »** dont onze qui relèvent des polarités définies dans le SCOT et sept qui ont été désignées PVD. La commune de Paimboeuf a été ajoutée au titre de PVD, mais elle n'est pas une polarité SCOT. Ainsi, six communes sont à la fois des polarités SCOT et des PVD.
- **Cent soixante-six communes « pôle de hiérarchie 4 » ou « communes périphériques »**. A noter que cette typologie rassemble une diversité de communes particulièrement importante, en écho à l'armature définie dans les SCOT. Elle réunit tant des communes importantes de Nantes Métropole que de petites communes rurales. Cette caractéristique appelle une attention particulière dans l'analyse des phénomènes repérés sur ce groupe de communes.

¹³ Voir carte page 6

**Evolution démographique selon la typologie des communes (Cérur,
source : INSEE)**



**Evolution du poids de chaque type de communes dans la population (Cérur,
source : INSEE)**



Les villes « pôles majeurs » (Nantes et Saint-Nazaire) voient leur poids dans le département décliner dans le temps : elles ne représentent plus que 27 % de la population en 2018 contre 38 % en 1968.

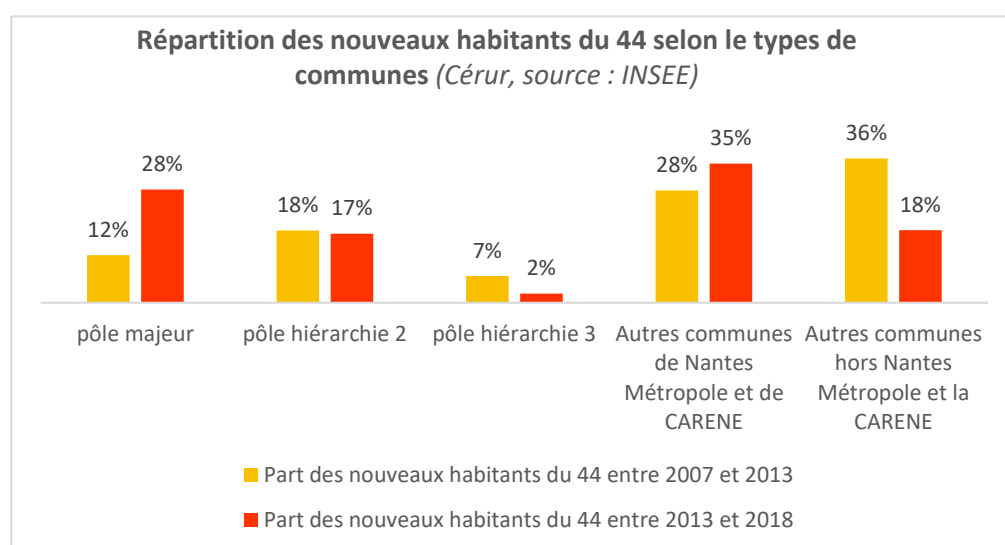
A l'inverse, la part des « autres communes de Nantes Métropole et de CARENE » a progressé de 6 points depuis 1968 et celle des « autres communes hors Nantes Métropole et la CARENE » de 3 points. Ces « autres communes » (de et hors de Nantes Métropole et de CARENE) représentent désormais 52% de la population de Loire-Atlantique.

Enfin, les pôles de hiérarchie 2 et 3 représentent une part plutôt stable dans la population de la Loire-Atlantique depuis 1968, avec respectivement 17 % et 4 % en 2018.

La tendance générale de la Loire-Atlantique est donc à la périurbanisation autour des principales polarités et non à un maillage équilibré des polarités.

Un renforcement de Nantes et St Nazaire dans l'accueil des nouveaux habitants, une perte de vitesse des pôles de hiérarchie inférieure

	Evolution de la population entre 2007 et 2013	Evolution moyenne de la population entre 2007 et 2013	Part des nouveaux habitants du 44	Evolution de la population entre 2013 et 2018	Evolution moyenne de la population entre 2013 et 2018	Part des nouveaux habitants du 44
Pôle majeur	9684	1614	12%	23526	4705	28%
Pôle hiérarchie 2	14679	2447	18%	14320	2864	17%
Pôle hiérarchie 3	5421	904	7%	1890	378	2%
Autres communes de Nantes Métropole et de CARENE	22785	3798	28%	28916	5783	35%
Autres communes hors Nantes Métropole et la CARENE	29238	4873	36%	15076	3015	18%
Département 44	81807	13635		83728	16746	

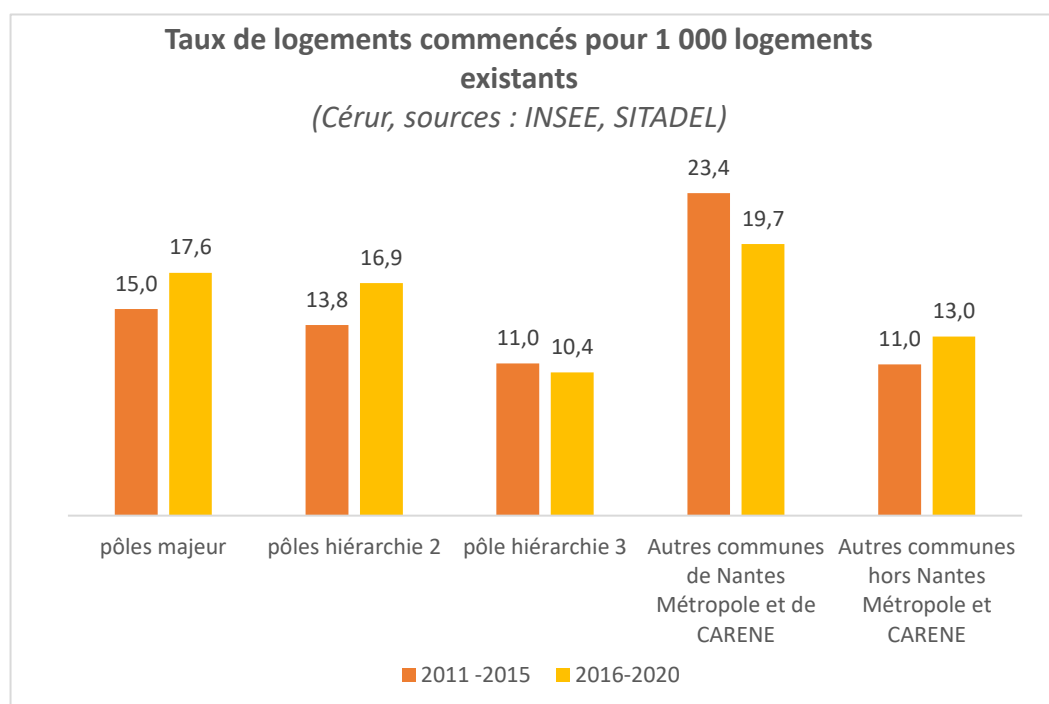


Précisions méthodologiques :

- **Autres communes de Nantes métropole et Carene** : il s'agit des communes de pôle de hiérarchie 4 de Nantes Métropole et de la Carene, hors communes de Nantes et de Saint-Nazaire
- **Autres communes hors Nantes métropole et Carene** : il s'agit des communes de pôle de hiérarchie 4 hors communes de Nantes Métropole et de la Carene

Entre 2013 et 2018, les communes « pôles majeurs » accueillent 28% des nouveaux habitants du département, ce qui est 16% de plus que sur la période 2007-2013. La part des nouveaux habitants accueillis dans les communes « pôles hiérarchie 2 » diminue de 1% entre les deux périodes alors que les communes « pôles hiérarchie 3 » perdent 5% des nouveaux habitants. Les « communes autres de Nantes Métropole et de la CARENE » accueillent une part importante de la population du département (35%), soit + 7% par rapport à la période précédente, confortant le rôle de porte d'entrée de ces territoires. On remarque une dynamique inverse pour les « communes autres hors Nantes Métropole et la CARENE » : elles accueillaient 36% de la population nouvelle entre 2007 et 2013 et n'en accueillent plus que 18% sur la période 2013-2018.

Le taux de construction le plus élevé reste sur les « autres communes de Nantes Métropole et de CARENE » malgré une légère baisse : entre 2011 et 2015 le taux de construction pour 1000 logements était de 23,4 alors qu'il n'est plus que de 19,7 entre 2016-2020. Les « pôles majeurs » ont vu leur effort de construction augmenter passant de 15 entre 2001 et 2015 à 17,6 entre 2016 et 2020, ce qui s'est traduit par l'augmentation de la part des nouveaux arrivants accueillis dans ces communes. Les « pôles hiérarchie 2 » sont caractérisés par une hausse de l'effort de construction qui ne se traduit pas (encore) en termes d'augmentation de la part de nouvelles populations accueillies. Les « pôles hiérarchie 3 » ont, eux, un poids moins important dans l'accueil de populations nouvelles et un taux de construction qui se tasse. Les « autres communes hors Nantes Métropole et CARENE » ont connu une baisse de la population accueillie, cependant, le taux de logements commencés a augmenté passant de 11 à 13 logements commencés pour 1000 logements.



Il existe donc un **renforcement des polarités majeures** dans l'accueil de nouveaux habitants qui fait diminuer le poids des « autres communes hors Nantes Métropole et CARENE ». **Néanmoins, l'effort de construction produit sur les dernières années dans les pôles de hiérarchie 2 (près de 17 logements neufs pour 1000 logements existants) se traduira peut-être par une hausse du poids démographique de cette typologie au sein du département**, et une diversification des « portes d'entrée » sur le département.

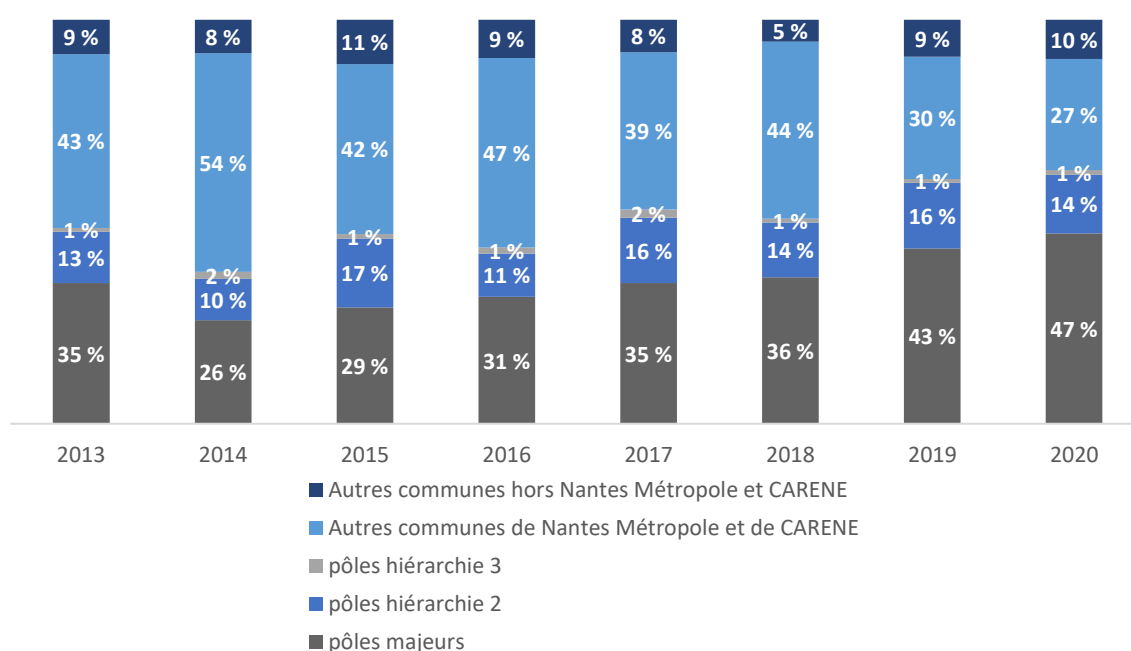
Un recentrage de la production locative sociale sur les pôles majeurs

En 2013, 35% des logements locatifs sociaux étaient mis en service par les pôles majeurs et 52% par les communes périphériques (communes de et hors Nantes Métropole et CARENE). Depuis 2015, il s'opère tendanciellement une montée en puissance des « pôles majeurs » dans la mise en service de logements locatifs sociaux, à l'inverse, la part des « autres communes » diminue.

En 2020, 47% des logements locatifs sociaux sont mis en service sur les « pôles majeurs » et 37% par les communes périphériques. A l'échelle des intercommunalités, sur les cinq dernières années, 67 % des logements locatifs sociaux ont été produits sur Nantes Métropole alors que sept EPCI (CA Redon Agglomération, CC Châteaubriant-Derval, CC de la Région de Blain, CC de Nozay, CC du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois, CC du Sud-Estuaire, CC Sud Retz Atlantique) ont mis en service moins de 20 logements en moyenne par an. Tout au long de la période 2013-2020 la participation des « pôles de hiérarchie 2 et 3 » au développement de logements locatifs sociaux est relativement stable.

Ainsi, il existe une tendance de fond de spécialisation sociale des territoires en Loire-Atlantique, les « pôles de hiérarchie 3 » ne prennent plus leur part dans la production de logements locatifs sociaux.

Part des logements locatifs sociaux mis en service selon le type de communes (Cérur, source : RPLS)



5. Emploi et habitat : un territoire globalement équilibré qui présente toutefois des fragilités

Le logement des salariés constitue une problématique croissante pour la majeure partie du territoire de la Loire-Atlantique. Le département connaît, en particulier depuis 2015, une dynamique économique soutenue, portée en grande partie par Nantes Métropole, où les emplois de cadres et professions intermédiaires sont davantage représentés. Cette polarisation de l'emploi dans des secteurs aux marchés de l'habitat tendus est porteuse d'enjeux aussi bien en termes de capacités de recrutement pour les employeurs qu'en termes de mobilité pour les salariés.

À l'échelle départementale, l'analyse des mobilités domicile-travail met en avant des interconnexions fortes entre EPCI, avec des vocations résidentielles ou économiques plus ou moins affirmées selon les territoires. La plupart des EPCI du Département ont développé à la fois leur fonction économique et leur fonction résidentielle entre 2012 et 2017.

Ainsi, des interconnexions fortes s'observent entre EPCI dans les mobilités domicile-travail, en particulier avec Nantes Métropole. En outre, les territoires affichent des vocations différenciées selon les catégories socioprofessionnelles, avec des disparités fortes quant à la présence des cadres et professions intellectuelles supérieures.

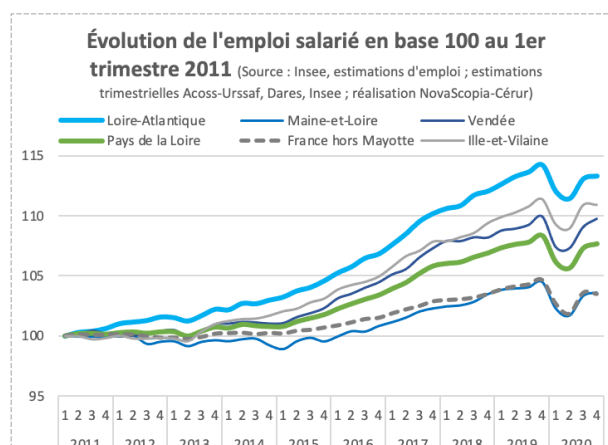
Finalement, cette analyse met en avant un enjeu majeur d'articulation entre habitat et dynamique économique sur la Loire-Atlantique. En effet, sur la dernière période (2012-2017), on observe une faible corrélation territoriale entre le développement du parc de logements et le développement de l'emploi. Cet écart interroge les capacités de réponse aux besoins en logement des salariés dans certains territoires, et soulève des enjeux autour de l'attractivité des « villes moyennes », de la consommation foncière, et des mobilités.

5.1. Une dynamique économique soutenue, avec une surreprésentation des emplois de cadres et des professions intermédiaires

Une dynamique économique soutenue

En 2020, la Loire-Atlantique compte près de 600 000 emplois salariés, contre moins de 530 000 en 2011. Cela représente 39% des emplois salariés de la région Pays-de-la-Loire et 2,2% des emplois salariés de France Métropolitaine en 2020.

En effet, le Département connaît depuis 2011, **une hausse croissante de l'emploi salarié** sur le territoire, avec **près de 12% d'emplois supplémentaires en 10 ans**.



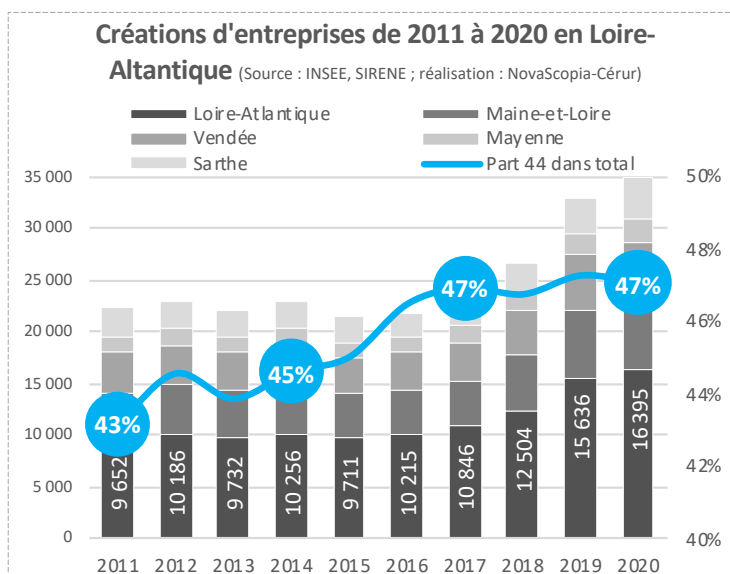
Cette évolution est sensiblement supérieure à celles connues par les autres départements des Pays de la Loire, et très largement supérieure à la moyenne française (+4% d'emplois entre 2011 et 2020).

Cette dynamique soutenue s'observe également pour les **créations d'entreprises**.

Entre 2011 et 2016, les créations d'entreprises en Loire-Atlantique suivent une évolution relativement stable, avec autour de 10 000 entreprises créées par an.

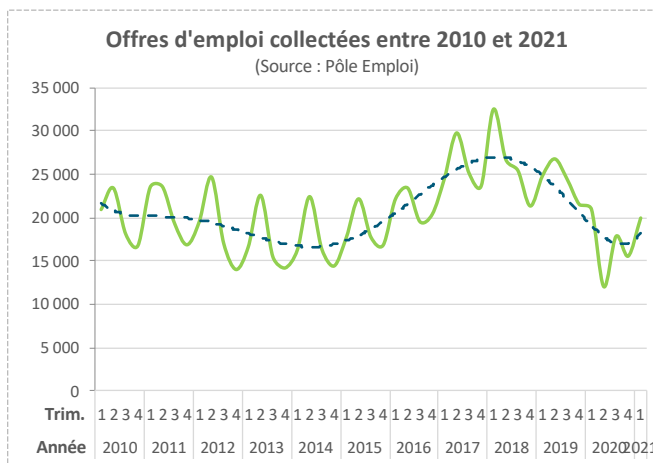
Depuis 2016, le Département connaît une hausse sensible du rythme de créations d'entreprises ; en 2020, plus de 16 000 entreprises ont été créées en Loire-Atlantique.

De plus, le département contribue de manière croissante à la dynamique régionale : il représente 47% des créations d'entreprises en Pays de la Loire en 2020, contre 43% en 2011.

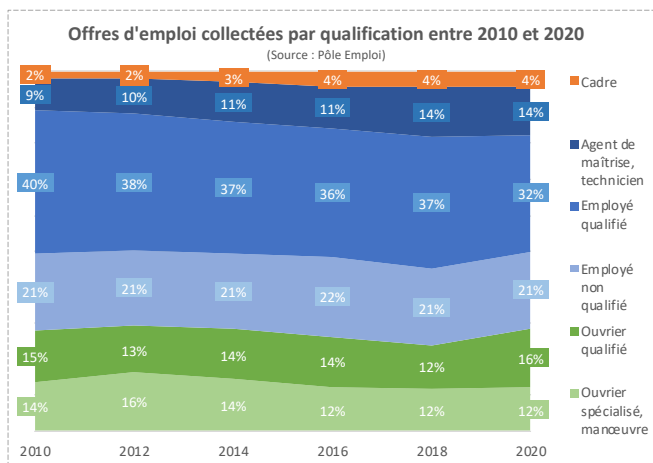


Une croissance des offres d'emploi depuis 2015, en particulier pour les cadres, techniciens et ouvriers qualifiés

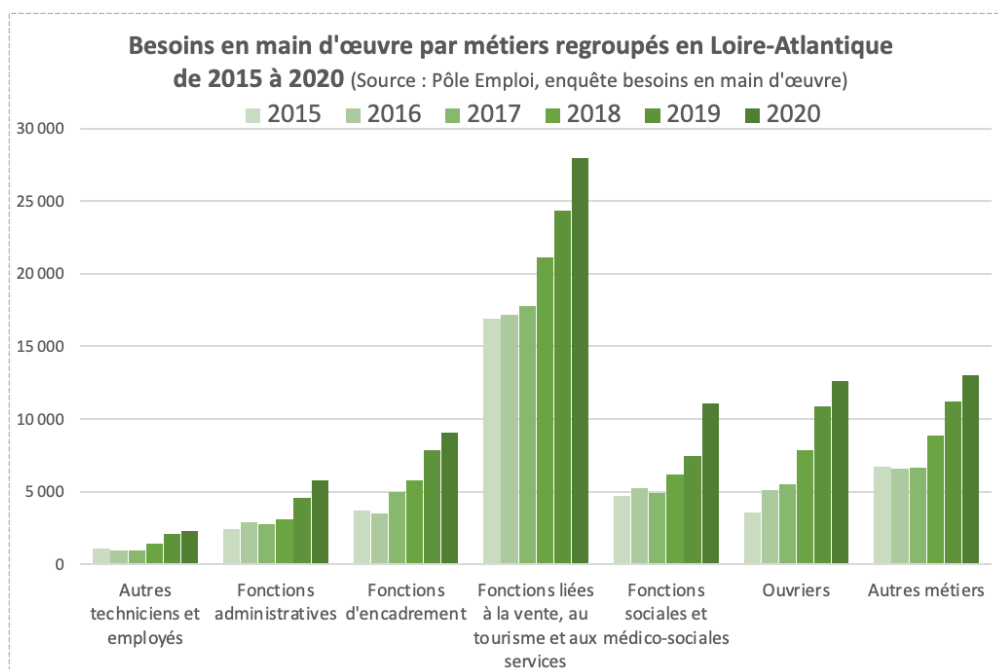
L'évolution des offres d'emploi collectées par Pôle Emploi traduit également la dynamique du territoire. On observe depuis 2015 une croissance des offres d'emploi collectées en Loire-Atlantique. Depuis 2019, ce constat tend certes à s'inverser, avec une chute sensible des offres d'emploi en 2020, en lien avec la crise sanitaire. La tendance semble néanmoins repartir à la hausse depuis le premier trimestre 2021.



La croissance des offres d'emploi concerne en particulier les **cadres, agents de maîtrise / technicien et ouvriers qualifiés**, dont la part au sein des offres d'emploi collectées a significativement augmenté en 10 ans. Les emplois cadres représentaient 1,8% des offres d'emploi en 2010 ; ils représentent 4,2% des offres collectées en 2020. En 2019, les 4340 offres d'emploi cadre ont été collectées sur le Département, contre 1420 en 2010.



Des besoins en main d'œuvre croissants pour tous types de métiers



L'analyse des **besoins en main d'œuvre**, exprimés par les entreprises lors de l'enquête annuelle réalisée par Pôle Emploi, confirme ces analyses.

En 5 ans, l'ensemble des métiers a connu une hausse des besoins. Elle est particulièrement accrue pour les ouvriers (+253% en 5 ans) et les **fonctions d'encadrement** (+146% en 5 ans) en proportion, et pour les fonctions liées à la vente et au tourisme en volume (+11 000 emplois en 5 ans).

Une dynamique portée par Nantes Métropole et par les villes « pôles majeurs » que sont Nantes et Saint-Nazaire

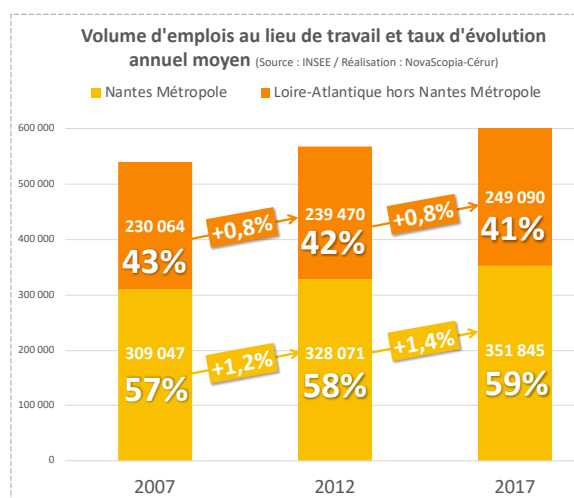
Entre 2007 et 2017, le **volume d'emplois a sensiblement augmenté sur Nantes Métropole**, et de façon encore plus significative sur la seule période 2012-2017 (+1,4% d'emplois en moyenne par an).

Nantes Métropole compte ainsi plus de 350 000 emplois en 2017, contre moins de 310 000 en 2007.

Sur le bassin de la CARENE le volume d'emplois a également augmenté, +7% sur la période 2007-2017, avec un nombre d'emplois qui est passé de 56 076 à 60 502.

La hausse du volume d'emplois a été plus stable sur le reste du Département, avec une hausse de +0,8% par an en moyenne sur les deux périodes.

La part de la Métropole dans le total des emplois de la Loire-Atlantique tend ainsi à croître, passant de 57% en 2007 à 59% en 2017.



À l'échelle de la typologie de communes retenue pour le PDH, ce sont les **pôles majeurs** (Nantes et Saint-Nazaire) qui ont connu la **dynamique d'emploi la plus soutenue**, avec en moyenne **+2% d'emplois** par an entre 2012 et 2017.

Cette polarisation de l'emploi dans des secteurs aux marchés de l'habitat tendus est porteuse d'enjeux :

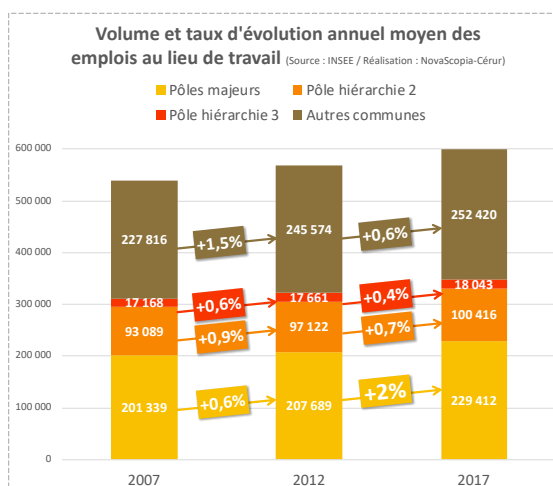
- **En termes de recrutement et d'activité économique :**

Plusieurs territoires constatent des difficultés de recrutement liées à la tension du logement.

Le Pays d'Ancenis connaît un fort dynamisme économique notamment dans le secteur de l'industrie. En parallèle, des effets de report sont observés de la part d'actifs travaillant à Nantes. Les entreprises du territoire peinent aujourd'hui à recruter des salariés en raison de prix immobiliers déconnectés des salaires proposés, et d'une carence d'offres de logements à proximité.

- **En termes de mobilités résidentielles et de mobilité domicile-travail :**

La hausse des prix immobiliers, notamment sur la Métropole, entraîne des effets de report en zone périurbaine voire rurale, avec un éloignement croissant de Nantes Métropole (cf. partie 2.2). La concentration accrue de l'activité économique dans Nantes Métropole, conjuguée à ces effets de report, est porteuse d'enjeux en termes de mobilités domicile-travail quotidienne pour les actifs. Celles-ci risquent de croître en volume, et en distance.



5.2. Des territoires aux vocations différenciées

À l'échelle départementale, l'analyse des mobilités domicile-travail met en avant des interconnexions fortes entre EPCI, et des vocations différenciées (plus ou moins résidentielles ou économiques) selon les territoires.

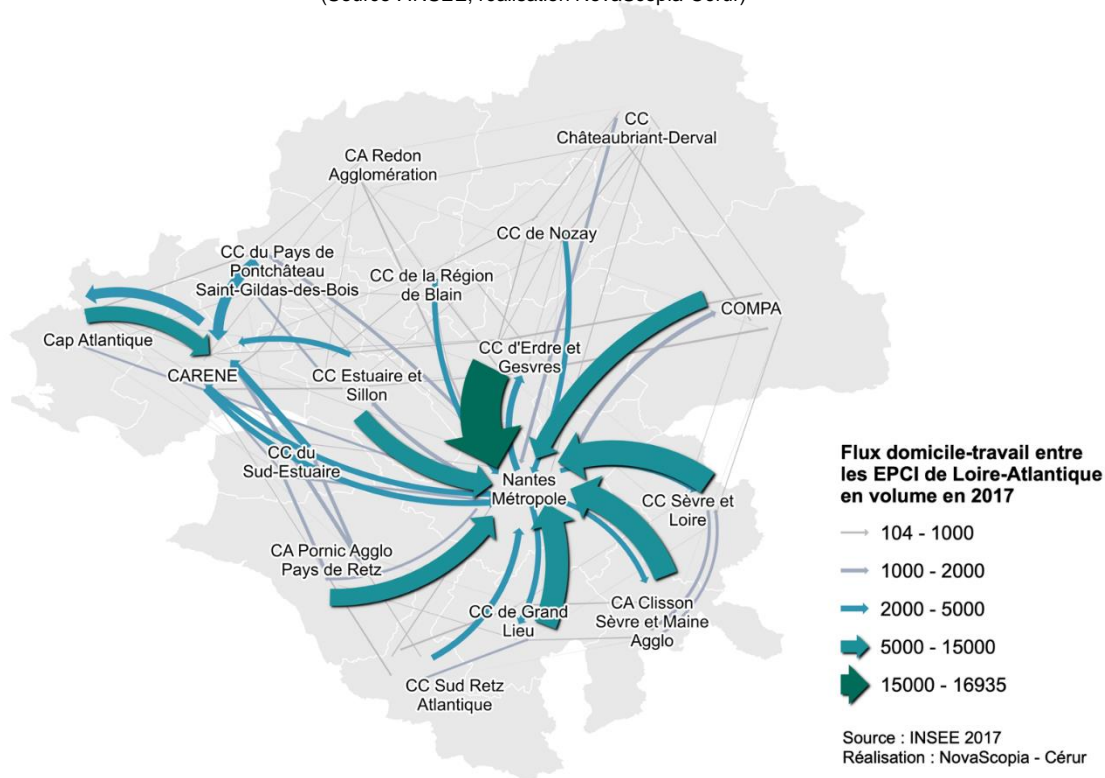
Des interconnexions fortes entre EPCI dans les mobilités domicile-travail, en particulier avec Nantes Métropole

L'analyse des mobilités domicile-travail révèle la prépondérance de deux EPCI dans les flux quotidiens :

- Nantes Métropole, qui entretient des relations fortes avec l'ensemble des EPCI du Département, et en particulier la CC d'Erdre et Gesvres, Clisson Sèvre et Maine Agglo, la CC Sèvre et Loire, la CC de Grand Lieu, la COMPA, Pornic Agglo Pays de Retz et la CC Estuaire et Sillon. Dans ces EPCI, plus de 5 000 actifs travaillent sur la Métropole.
- La CARENE, qui joue un rôle de polarité pour les EPCI de l'Ouest du Département, en particulier avec Cap Atlantique.

Mobilités domicile-travail entre EPCI de Loire-Atlantique en 2017

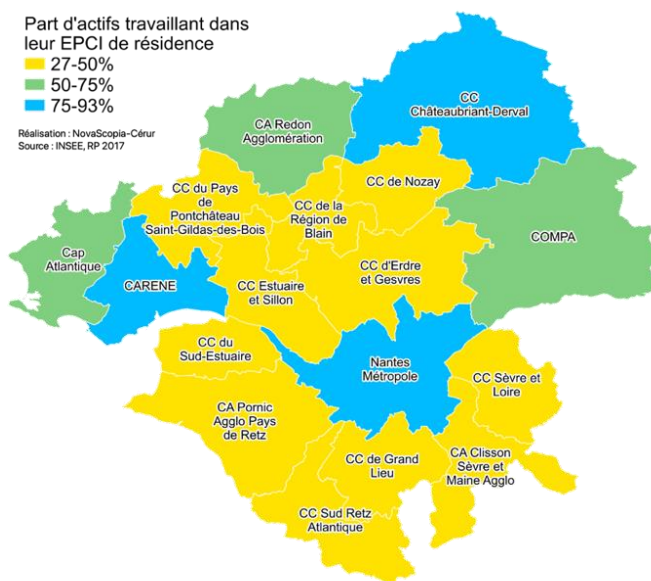
(Source : INSEE, réalisation NovaScopia-Cérur)



Part d'actifs travaillant dans leur EPCI de résidence

- 27-50%
- 50-75%
- 75-93%

Réalisation : NovaScopia-Cérur
Source : INSEE, RP 2017



Ainsi, dans 10 des 17 EPCI de Loire-Atlantique, moins de 50% des actifs ont un emploi situé dans l'EPCI où ils habitent (*EPCI en jaune sur la carte ci-contre*).

Inversement, dans la CC Châteaubriant-Derval, la CARENE et Nantes Métropole, plus des $\frac{3}{4}$ des actifs travaillent dans leur EPCI de résidence (*EPCI en bleu sur la carte ci-contre*).

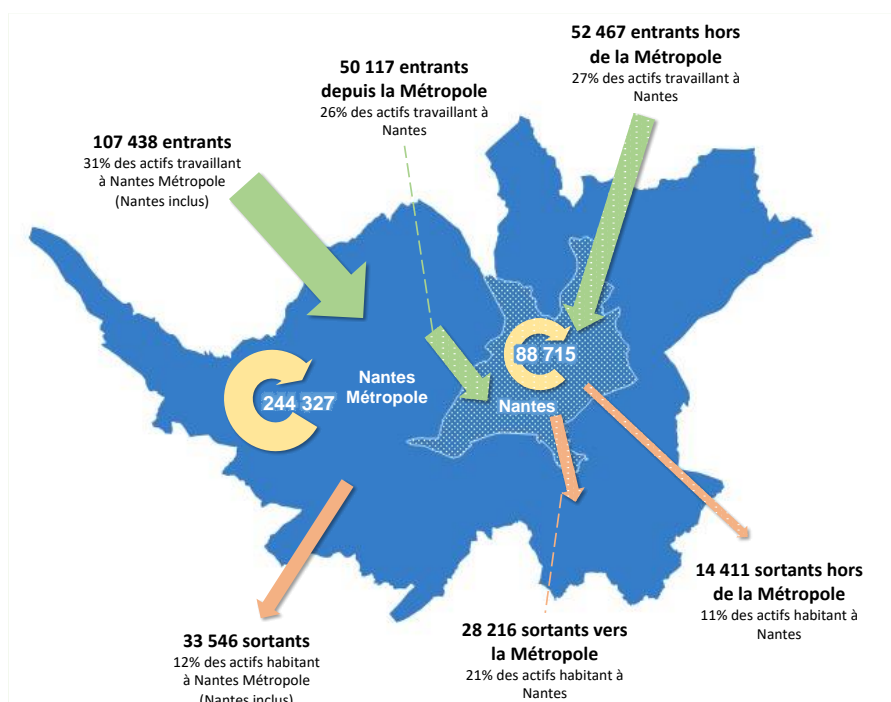
Ces analyses confirment le phénomène de report résidentiel d'une partie des actifs travaillant à Nantes Métropole vers les EPCI alentour.

Une accentuation des flux domicile-travail avec Nantes Métropole

La montée en puissance de ces effets de report est observable en analysant plus finement les flux domicile-travail et l'évolution des lieux de résidence des actifs travaillant à Nantes Métropole, et en particulier à Nantes.

Mobilités domicile-travail avec Nantes et Nantes Métropole en 2017

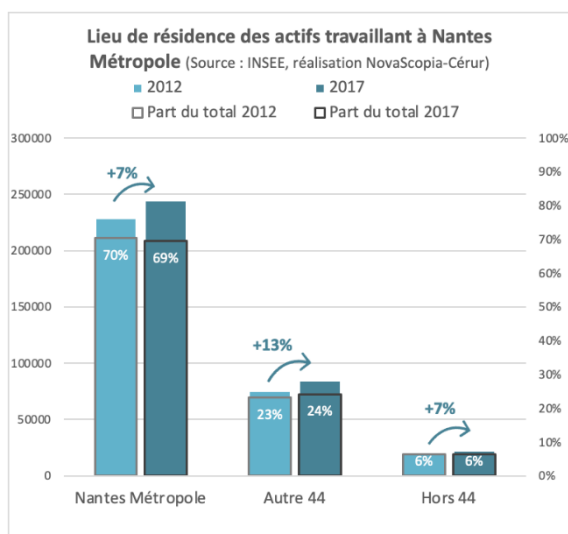
(Source : INSEE, réalisation NovaScopia-Cérur)



Données des flux domicile-travail entre Nantes, Nantes Métropole, et l'extérieur en 2017

(Source : INSEE, réalisation NovaScopia-Cérur)

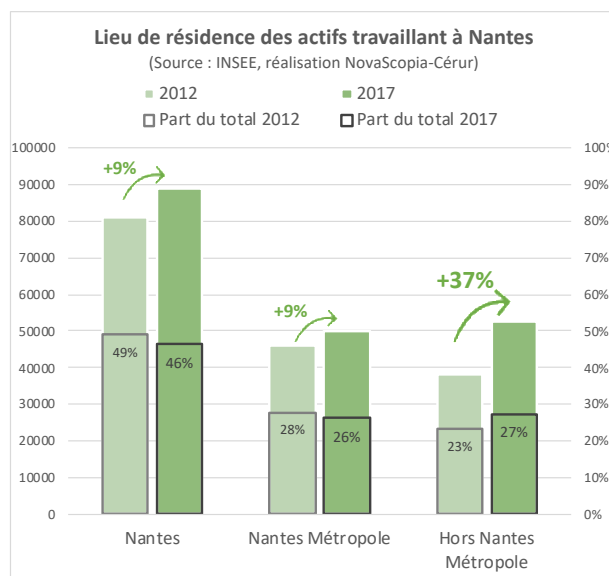
Lieu de travail	Lieu de résidence	Volume
Hors Nantes Métropole	Nantes	14 411
Hors Nantes Métropole	Nantes Métropole dont Nantes	33 546
Nantes	Hors Nantes Métropole	52 467
Nantes	Nantes	88 715
Nantes	Nantes Métropole hors Nantes	50 117
Nantes Métropole dont Nantes	Hors Nantes Métropole	107 438
Nantes Métropole dont Nantes	Nantes Métropole dont Nantes	244 327
Nantes Métropole hors Nantes	Nantes	28 216
Nantes Métropole hors Nantes	Nantes Métropole hors Nantes	155 612



Le constat est d'autant plus marqué à l'échelle de la Ville de Nantes.

Entre 2012 et 2017, le volume d'actifs travaillant à Nantes et habitant hors de Nantes Métropole a augmenté de 37%, passant de moins de 39 000 à plus de 52 000. Ainsi, quand 23% des actifs de Nantes habitaient hors de la Métropole en 2012, ils sont 27% en 2017.

Inversement, la part d'actifs nantais habitant à Nantes est passée de 49% en 2012 à 46% en 2017. La part d'actifs Nantais habitant dans la Métropole (hors Nantes) est quant à elle passée de 28% en 2012 à 26% en 2017.

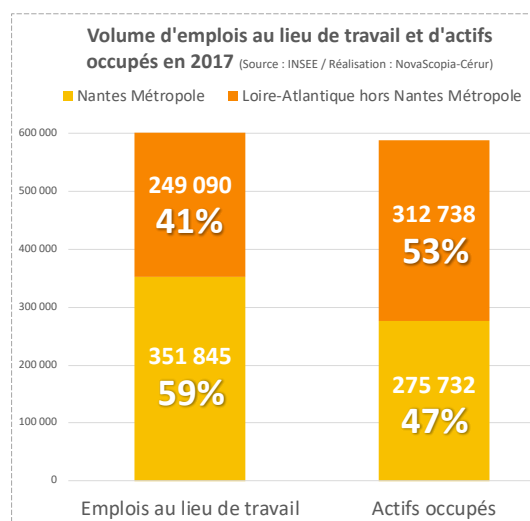


Des vocations différenciées selon les EPCI, entre vocation résidentielle et vocation économique

L'analyse des mobilités domicile-travail illustre les vocations des différents EPCI de Loire-Atlantique. Globalement, on observe un relatif équilibre en dynamiques résidentielles et économiques pour la majorité des EPCI.

Deux EPCI affichent néanmoins une vocation économique plus marquée :

- Nantes Métropole, avec 351 845 emplois pour 275 732 habitants en emploi. Nantes Métropole concentre ainsi 59% des **emplois du Département, pour seulement 47% des actifs occupés y résident**.
- La CARENE, avec 60 550 emplois pour 47 486 habitants en emploi.



Le reste des intercommunalités a en moyenne une vocation plutôt résidentielle, à des niveaux contrastés. Les EPCI les plus résidentiels sont :

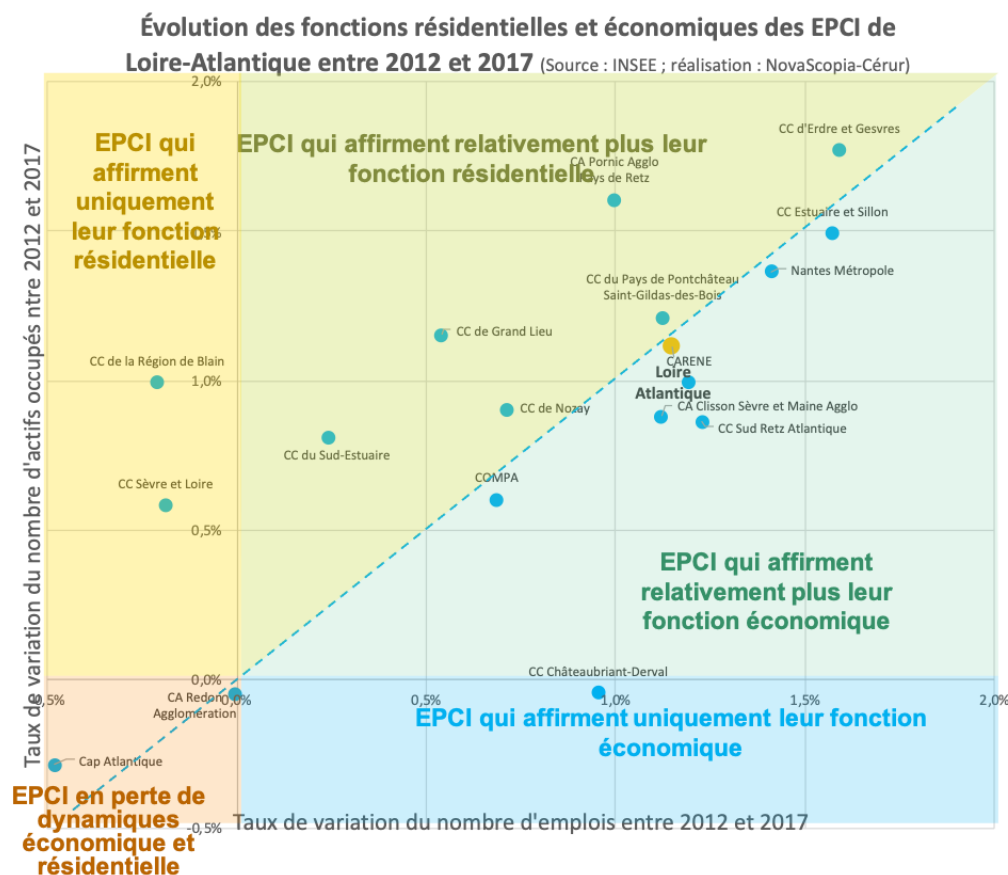
- La CC d'Erdre et Gesvres (14 773 emplois pour 28 759 habitants en emploi)
- La CC de Nozay (4 023 emplois pour 7 012 habitants en emploi)
- La CC du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois (8 493 emplois pour 14 767 habitants en emploi)

Entre 2012 et 2017, la majorité des EPCI du Département ont affirmé à la fois leur fonction économique et leur fonction résidentielle, c'est-à-dire qu'ils ont connu concomitamment une hausse du volume d'actifs occupés et une hausse du volume d'emplois sur leur territoire.

Le constat est différent pour trois des EPCI :

- La CC de la Région de Blain, qui a connu une forte hausse de sa population active (+1% par an en moyenne) mais une baisse d'environ 0,2% par an du nombre d'emplois sur le territoire
- La CC Sèvre et Loire, qui a connu une hausse de sa population active (+0,5% par an en moyenne) mais une baisse d'environ 0,2% par an du nombre d'emplois sur le territoire
- Cap Atlantique, qui a perdu de la population (-0,3% par an en moyenne) et des emplois (-0,5% par an en moyenne)

Les territoires de Nantes Métropole et la CARENE tendent à renforcer légèrement leur vocation économique : la hausse du volume d'emplois est relativement plus forte que la hausse du volume d'actifs occupés habitant sur l'EPCI.



L'analyse de l'évolution des fonctions résidentielles et économiques par type de communes confirme les éléments mis en avant précédemment.

Les pôles majeurs, Nantes et Saint-Nazaire, affirment très largement leur fonction économique.

Les pôles de hiérarchie 2 connaissent quant à eux une évolution relativement équilibrée des emplois et leur population.

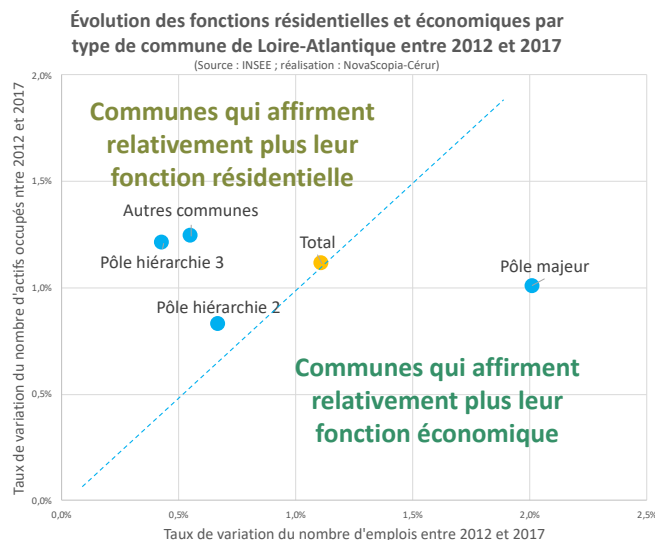
Enfin, les pôles de hiérarchie 3 et les communes périphériques renforcent sensiblement leur vocation résidentielle.

Des vocations différenciées selon les catégories socioprofessionnelles : des disparités fortes pour les cadres et professions intellectuelles supérieures¹⁴

De manière générale, pour les agriculteurs et les artisans, commerçants et chefs d'entreprise, on observe un équilibre entre emplois et habitants des EPCI.

Pour les emplois d'ouvriers et d'employés, le déséquilibre territorial est relativement plus fort, avec une forte part d'EPCI ayant une vocation largement plus résidentielle qu'économique pour ces catégories socioprofessionnelles.

On observe un déséquilibre fort entre emplois et habitants pour les professions intermédiaires et, de manière plus prononcée, les cadres et **professions intellectuelles supérieures**. Ainsi, **6 EPCI ont plus de 2 fois plus d'habitants ayant un emploi cadre que d'emplois de cadres sur leur territoire**.



¹⁴ Le rapport entre le nombre d'actifs habitant un EPCI et le nombre d'emplois dans l'EPCI permet de déterminer la vocation du territoire, davantage économique ou résidentielle. Un rapport supérieur à 1 indique une vocation résidentielle : les personnes en emploi habitent plus sur le territoire qu'elles n'y travaillent. Les traitements ont été réalisés à partir des données INSEE sur les mobilités domicile-travail issues du recensement de 2017.

Clés de lecture :

- Nantes Métropole, la CC d'Erdre et Gesvres, et la CARENE accueillent proportionnellement plus d'emplois d'agriculteurs que d'habitants agriculteurs (moins de 0,9 actif occupé pour 1 emploi). C'est également vrai, dans une moindre mesure, pour plusieurs autres EPCI (en jaune sur la carte)
- Nantes Métropole accueille relativement plus d'emplois d'employés que d'habitants employés. (Moins de 0,9 actifs occupés pour 1 emploi). C'est également le cas, dans une moindre mesure pour Cap Atlantique et la CARENE (entre 0,9 et 1 actif occupé pour 1 emploi).
- La CC Estuaire et Sillon, la CC d'Erdre et Gesvres, la CC de Nozay, la CA Pornic Agglo Pays de Retz, la CC Sèvre et Loire et la CA Clisson Sèvre et Maine Agglo accueillent relativement beaucoup plus d'habitants cadres et professions intellectuelles supérieures que d'emplois de cette CSP (plus de 2 actifs occupés pour 1 emploi).

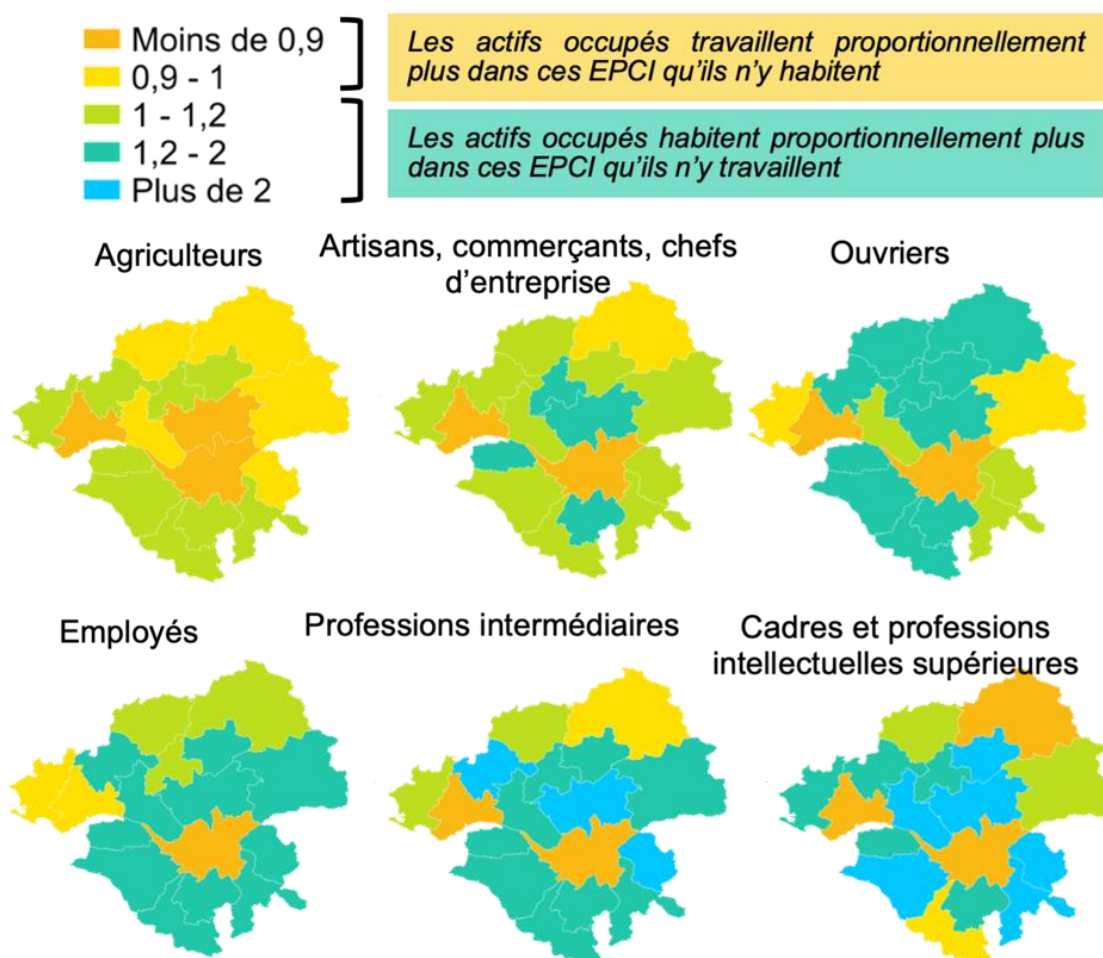
L'analyse de la structure de l'emploi local et de la structure de la population d'actifs occupés par EPCI permet de compléter ces éléments.

Globalement, on observe des structures similaires entre l'emploi local et les CSP des actifs occupés habitant le territoire, en particulier pour les agriculteurs exploitants, les artisans/commerçants.¹⁵

Des différences sont néanmoins sensibles pour les CSP ouvriers et cadres. On trouve ainsi proportionnellement plus d'habitants cadres et moins d'habitants ouvriers par rapport aux emplois dans plusieurs EPCI : CA Clisson Sèvre et Maine, CC d'Erdre et Gesvres, CC Estuaire et Sillon. Le phénomène est inverse pour la CC Châteaubriant-Derval.













































































































































































































Nombre d'actifs occupés résidant sur l'EPCI pour un emploi dans l'EPCI en 2017

(Source : INSEE / Réalisation : NovaScopia-Cérur)



¹⁵ La structure de l'emploi local correspond à la part relative de chaque CSP dans les emplois situés sur le territoire analysé. La structure des actifs du territoire correspond à la part relative de chaque CSP dans les actifs occupés habitant sur le territoire analysé. Dans l'ensemble, ces structures sont relativement proches : les parts relatives de chaque CSP sont globalement similaires entre emploi local et actifs du territoire (cf. tableau page suivante).

**Structure de l'emploi local et structure des CSP des actifs occupés résidant sur le territoire
par EPCI en Loire-Atlantique en 2017** (Source : INSEE / Réalisation : NovaScopia-Cérur)

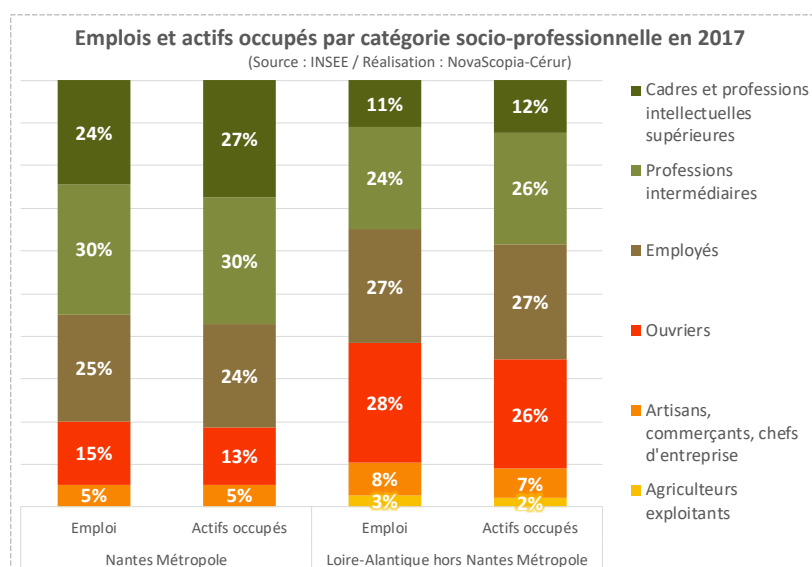
			Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	Ouvriers	Employés	Professions intermédiaires	Cadres et professions intellectuelles supérieures
CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	Emploi		3%					
	Actifs occupés		2%					
Cap Atlantique	Emploi		3%					
	Actifs occupés		3%					
CARENE	Emploi		0%					
	Actifs occupés		0%					
CA Pornic Agglo Pays de Retz	Emploi		3%					
	Actifs occupés		2%					
CA Redon Agglomération	Emploi		5%					
	Actifs occupés		4%					
CC Châteaubriant- Derval	Emploi		8%					
	Actifs occupés		7%					
CC d'Erdre et Gesvres	Emploi		3%					
	Actifs occupés		1%					
CC de Grand Lieu	Emploi		2%					
	Actifs occupés		2%					
CC de la Région de Blain	Emploi		2%					
	Actifs occupés		2%					
CC de Nozay	Emploi		9%					
	Actifs occupés		5%					
COMPA	Emploi		3%					
	Actifs occupés		3%					
CC du Pays de Pontchâteau	Emploi		2%					
	Actifs occupés		1%					
CC du Sud-Estuaire	Emploi		2%					
	Actifs occupés		2%					
CC Estuaire et Sillon	Emploi		2%					
	Actifs occupés		1%					
CC Sèvre et Loire	Emploi		3%					
	Actifs occupés		2%					
CC Sud Retz Atlantique	Emploi		5%					
	Actifs occupés		4%					
Nantes Métropole	Emploi		0%					
	Actifs occupés		0%					

Zoom sur Nantes Métropole : une part plus importante de cadres et professions intellectuelles supérieures et de professions intermédiaires, tant dans les emplois que dans les actifs occupés.

Les structures de l'emploi et de la population de Nantes Métropole et du reste du Département sont sensiblement différentes, en particulier concernant les ouvriers et les cadres.

24% des emplois de Nantes Métropole sont des emplois de cadres et professions intellectuelles supérieures, contre 11% pour le reste de la Loire-Atlantique.

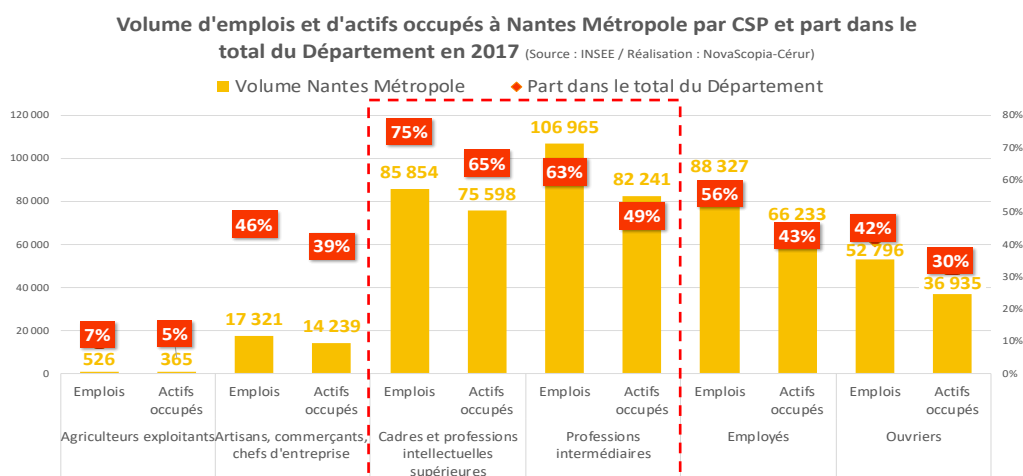
Inversement, Nantes Métropole accueille relativement moins d'emplois ouvriers : ils représentent 15% des emplois de la Métropole, contre 28% pour le reste de la Loire-Atlantique.



Cela se traduit également par la part que représente Nantes Métropole dans le total des emplois et des actifs de Loire-Atlantique.

Toutes CSP confondues, Nantes Métropole concentre 59% des emplois du Département et 47% des actifs occupés. Nantes Métropole concentre relativement plus d'emplois et d'actifs cadres et professions intellectuelles supérieures : plus de 85 000 emplois de cadres (75% du total) et plus de 75 000 cadres habitants (65% du total).

Dans une moindre mesure, la Métropole accueille relativement plus d'emplois et d'actifs de professions intermédiaires (respectivement 63% et 49%)



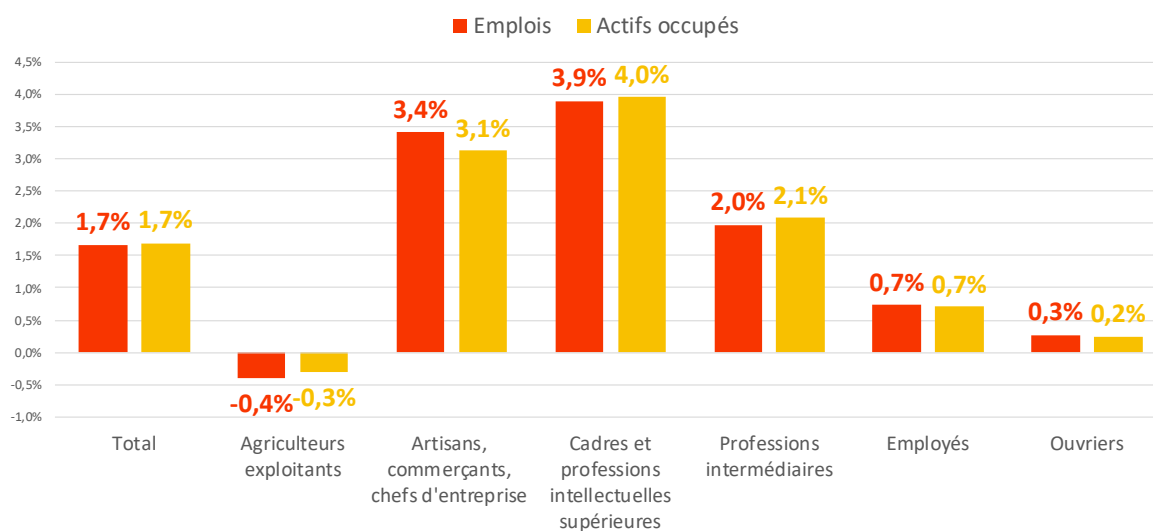
Les évolutions récentes : une progression plus forte des emplois et actifs cadres et artisans, commerçants, chefs d'entreprises.

Entre 2012 et 2017, on observe une évolution relativement similaire entre les volumes d'emplois et d'actifs occupés pour la majorité des CSP à l'échelle départementale.

Les évolutions sont toutefois contrastées entre CSP :

- Une croissance soutenue des CSP cadres et artisans, commerçants, chefs d'entreprise ;
- Une croissance dans la moyenne départementale pour les professions intermédiaires ;
- Une croissance plus faible des CSP d'ouvriers et d'employés vis-à-vis de la moyenne départementale ;
- Une décroissance des agriculteurs exploitants.

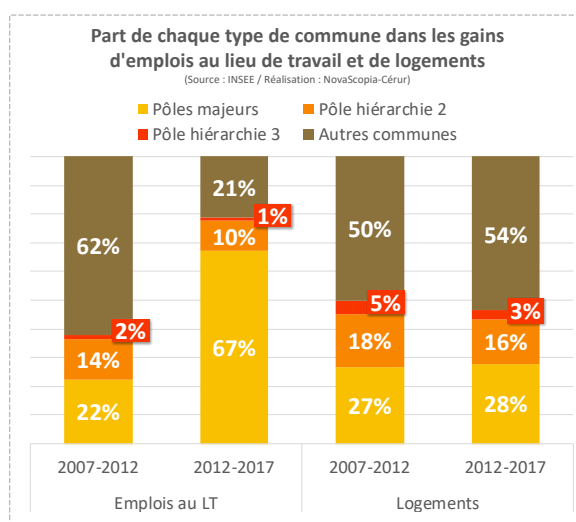
Taux d'évolution annuel des emplois et des actifs occupés de Loire-Atlantique par catégorie socio-professionnelle entre 2012 et 2017 (Source : INSEE / Réalisation : NovaScopia-Cérur)



5.3. Un enjeu d'articulation entre production de logements et dynamique économique

Un développement du parc de logements peu corrélé sur la période récente au développement de l'emploi

L'évolution des volumes d'emplois et de logements par type de commune montre une faible corrélation entre la dynamique économique des pôles majeurs et l'évolution de leur parc de logements, notamment depuis 2012.

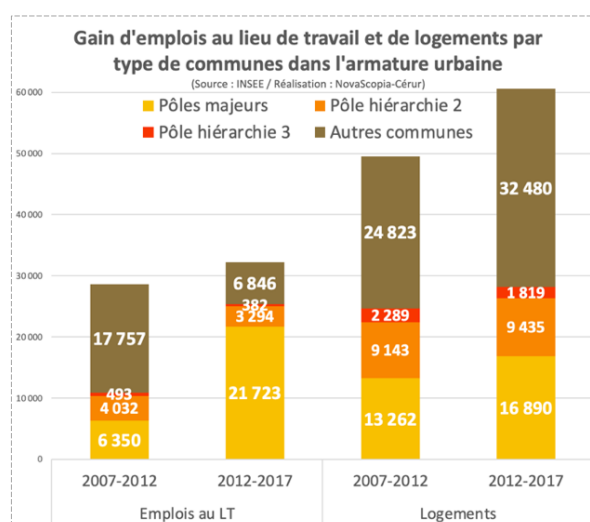


Entre 2007-2012 et 2012-2017, la répartition territoriale du développement du parc de logements (répartition des logements supplémentaires) est relativement stable.

À l'inverse, les nouveaux emplois sont fortement concentrés sur la période récente sur les pôles majeurs de Nantes et Saint-Nazaire, qui affirment leur fonction économique : 67% des nouveaux emplois entre 2012 et 2017, contre 22% des nouveaux emplois de

2007-2012.

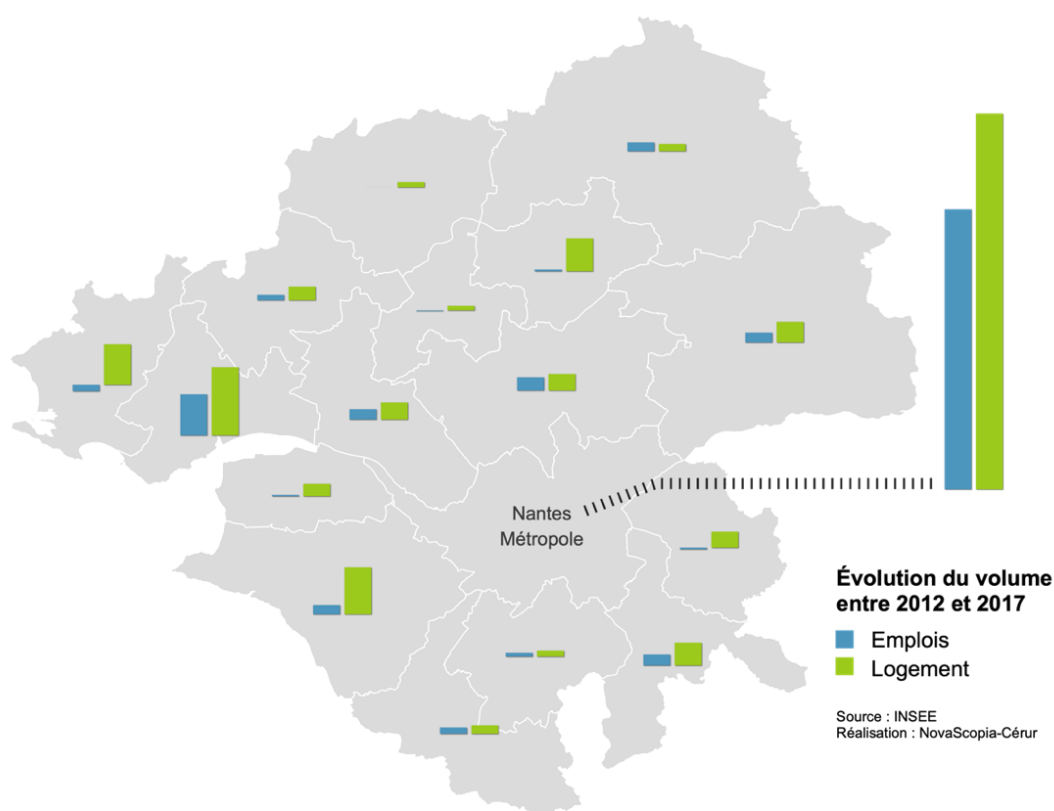
Pour les communes périphériques, entre 2012 et 2017, ce sont environ 5 fois plus de logements que d'emplois qui ont été créés, ce décalage s'expliquant aussi bien par un recul sensible de la dynamique de l'emploi que par une hausse de la production de logements.



À l'échelle des EPCI (carte ci-dessous), les dynamiques observées sur la période 2012-2017 sont plurielles.

Pour une partie, la dynamique du parc de logements est sensiblement plus forte que celle de l'emploi. C'est notamment le cas pour Cap Atlantique qui a connu une diminution du volume d'emplois sur son territoire, pour la CA Pornic Agglo Pays de Retz et pour la CC de la Région de Nozay.

Seul un EPCI a vu son volume d'emplois augmenter plus fortement que le volume de logements : la CC Châteaubriant-Derval. Pour le reste des EPCI, on observe une hausse légèrement plus forte du volume de logements par rapport aux emplois.



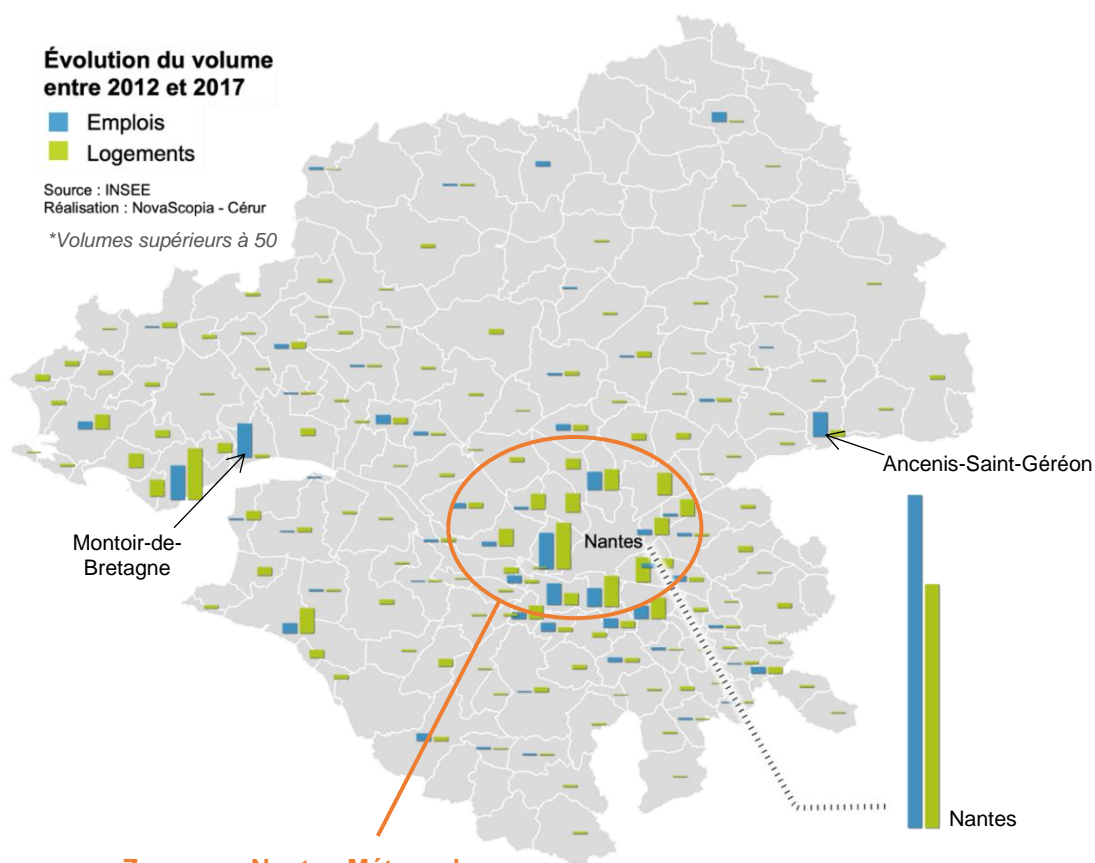
Néanmoins, à l'échelle des communes, les dynamiques sont nettement plus contrastées. On observe dans plusieurs communes des hausses du volume d'emplois très nettement supérieures aux gains en logements ; c'est le cas pour Nantes (+19 053 emplois pour 13 951 logements supplémentaires), Montoir-de-Bretagne (+1 943 emplois pour 161 logements) et Ancenis-Saint-Géréon (+1 386 emplois pour 353 logements).

Évolution du volume entre 2012 et 2017

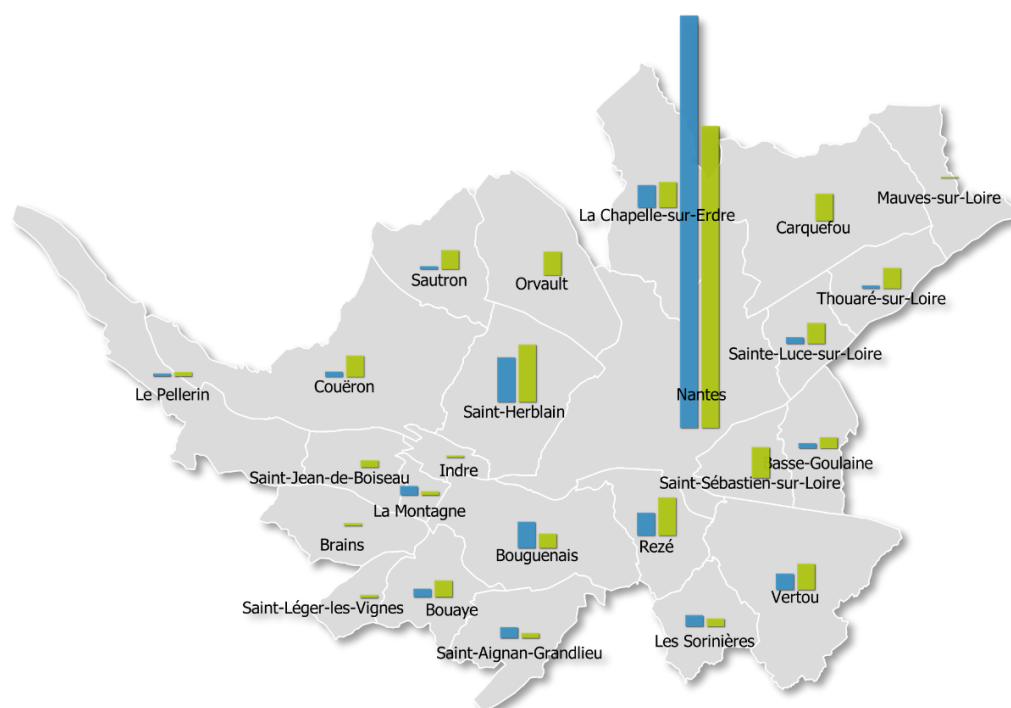
- Emplois
- Logements

Source : INSEE
Réalisation : NovaScopia - Cérur

*Volumes supérieurs à 50



Zoom sur Nantes Métropole



Des enjeux dans la réponse aux besoins en logement des salariés

Les entretiens réalisés avec les acteurs de cette thématique ont fait émerger un constat : la capacité de réponse aux besoins en logement des salariés devient un paramètre décisionnel des entreprises dans leurs choix d'installation. S'il est moins structuré dans les attentes des chefs d'entreprise que d'autres préoccupations (offre en zones d'activités, fiscalité, formation...), il tend à émerger fortement, conjointement avec l'enjeu de la mobilité des salariés habitant en zone périurbaine / rurale, compte tenu des prix immobiliers.

En outre, le logement des travailleurs détachés a un impact différencié sur les territoires en fonction de l'importance des besoins, mais se traduit par exemple sur le bassin nazairien par une forte pression sur des offres telles que l'habitat de la reconstruction du centre-ville, ou les campings de Saint-Brévin...

Des enjeux de maîtrise de la consommation foncière

L'articulation habitat / économie dans l'aménagement des territoires est également porteuse d'enjeux en termes de maîtrise de la consommation foncière :

- Le développement de la périurbanisation résidentielle : compte tenu de la hausse des prix immobiliers, des effets de report pour des actifs sur des territoires comme Pontchâteau, Saint-Gildas-des-Bois... ; cet arbitrage de localisation « rétro-littoral » est aussi effectué par des ménages biactifs comme « moins mauvaise solution » pour accéder à deux marchés d'emploi différents ;
- Le constat d'entreprises s'implantant dans de nouvelles zones d'activités, de plus en plus loin des polarités, et en particulier de Nantes, du fait de la raréfaction du foncier économique disponible, et du prix ; ceci peut conduire à des risques en termes de hausse des mobilités alternantes, de segmentation territoriale des marchés de l'emploi...

Des enjeux autour de l'attractivité des « villes moyennes »

La volonté politique de redonner de l'attractivité aux « villes moyennes » est perçue comme une tendance favorable, avec plusieurs enjeux liant habitat et dynamique économique :

- Les dispositifs en soutien aux villes moyennes mettent l'accent sur la revalorisation de l'habitat existant ;
- La relocalisation conjointe habitat/emploi sur ces polarités permettrait de limiter les mobilités alternantes et/ou réduirait la charge immobilière pour les actifs (moins de nécessité de se loger dans des territoires tendus).

Le développement du télétravail à l'occasion de la crise sanitaire pourrait influencer les pratiques de travail et les arbitrages de mode de vie des actifs. Les impacts structurels sont néanmoins, à ce stade, difficile à mesurer. Pour les acteurs rencontrés dans le cadre de l'élaboration du diagnostic, cette tendance devrait cependant bénéficier en termes d'attractivité résidentielle aux pôles intermédiaires comme Clisson.

Par ailleurs, la question des transports collectifs devra être intégrée aux réflexions sur le rapprochement habitat-emploi.

6. La transition écologique un défi majeur

La transition écologique est au cœur des préoccupations citoyennes et politiques, et représente un enjeu majeur pour les années à venir. L'habitat et l'aménagement du territoire sont autant des contraintes que des opportunités pour réussir cette transition. Ce nouveau PDH est l'occasion de se saisir de cet enjeu majeur et d'en faire un levier d'innovation et de développement.

6.1. Le réchauffement climatique : un enjeu global à traduire à toutes les échelles

A l'échelle mondiale, la température a augmenté de 1,1°C depuis 1850. Sans changement, cette hausse de température risque d'atteindre les +4°C d'ici 2100.

Le réchauffement de la température moyenne mondiale de l'air à la surface des terres et de l'eau à la surface des océans est très net. Les chiffres clés du climat, édités à l'occasion de la 26^{ème} Conférence des parties sur les changements climatiques (COP) montre que le réchauffement climatique s'accélère. L'écart par rapport à la moyenne de la période de référence préindustrielle 1850-1900 est faiblement marqué jusqu'au milieu des années 1930 puis devient ensuite légèrement positif jusque vers 1980. Depuis le début des années 1980, le réchauffement s'accroît nettement, et chacune des quatre dernières décennies ont été les plus chaudes depuis 1850. Le réchauffement de la dernière décennie est de 1,1 °C par rapport à l'ère préindustrielle (1850-1900). L'année 2020 marque la 44 -ème année consécutive avec des températures mondiales des terres et des océans supérieures à la moyenne du XXe siècle.

L'équilibre climatique est perturbé essentiellement par les émissions anthropiques de gaz à effet de serre. La diminution des GES est aujourd'hui le principal levier pour limiter le réchauffement climatique. Si les GES ont diminué de 20% en France entre 1990 et 2019, l'objectif des -40% entre 1990 et 2030 nécessite d'augmenter les efforts réalisés.

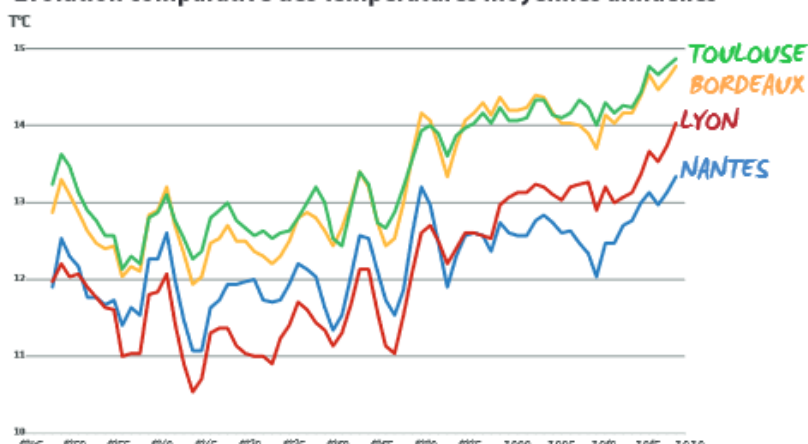
Des évolutions climatiques déjà présentes en Loire-Atlantique et particulièrement sur Nantes Métropole

A l'échelle du département de la Loire-Atlantique, entre 1970 et 2010, les températures moyennes mesurées à la station météorologique de Nantes Atlantique ont augmenté de près de 1,5 °C. Comme partout en France, les étés récents ont été marqués en Loire-Atlantique par de fortes chaleurs. Les températures ont atteint de 40°C en 2019 avec quelques 69 journées dont les températures ont dépassé les 25°C soit 2 fois plus qu'au début des années 1970.

Par rapport au reste du département, les températures sur la métropole Nantaise affichent en moyenne +1,4°C et +2,6°C pour la ville de Nantes. Aujourd'hui les températures moyennes de Nantes sont à un niveau comparable à celles de Toulouse ou Bordeaux dans les années 80.

Ainsi, on compte sur le Pays de la Loire des phénomènes climatiques extrêmes plus fréquents et plus intenses. Si l'on se réfère on scénarios d'évolution des vagues de chaleur réalisé par Météo France, on remarque que l'évolution tendancielle est, aujourd'hui, au-dessus des chiffres caractérisant le scénario bas, évoluant ainsi vers ceux du scénario haut.

Évolution comparative des températures moyennes annuelles

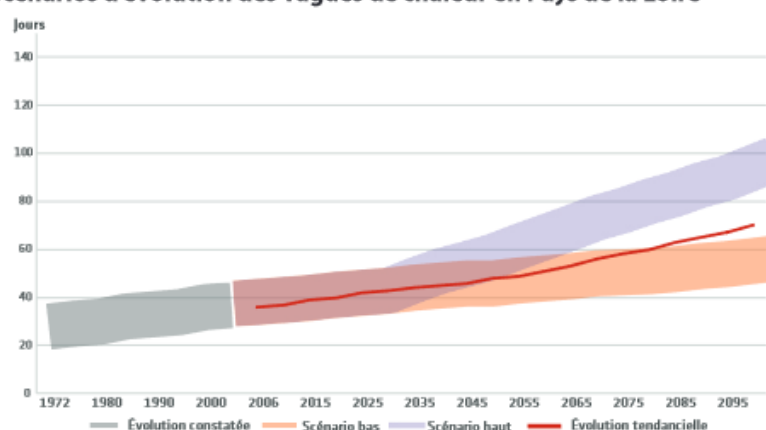


(Source : « 40°C à l'ombre : faut-il craindre de vivre dans un climat plus chaud ? », AURAN, juin 2020)

L'habitat : un secteur émetteur de GES et consommateur d'énergie

Les émissions de gaz à effet de serre du secteur résidentiel de la Loire-Atlantique représentent 1 197 ktepCO₂ en 2018 soit 13% des émissions. Elles sont principalement liées au gaz naturel. Si depuis 2016, le volume total d'émissions baisse légèrement sur la période 2008-2018 il n'y a pas de baisse drastique.

Scénarios d'évolution des vagues de chaleur en Pays de la Loire



Source : Météo France

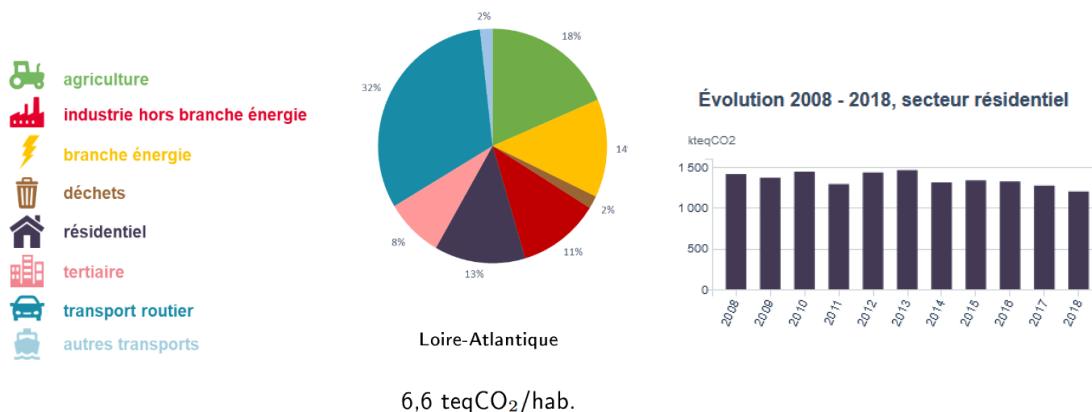
Le parc de logement est également un gros consommateur d'énergie : à l'échelle de la Loire-Atlantique, 31% des consommations énergétiques sont liées au parc de logements.

Elles proviennent à près de 80% des besoins en chaleur issue principalement du système de chauffage (62%), de l'eau chaude sanitaire (12%) et de la cuisson pesant pour 7%. Ces consommations sont directement liées aux spécificités du parc de logements : nombre de logements, type (individuel/collectif), taille ou encore âge de construction... De plus, encore 45 000 logements disposent d'un chauffage qui est alimenté par des produits pétroliers (fioul ou propane) dont près de 75% se trouvent au sein des maisons individuelles.

Le reste des consommations (18%) est dédié aux usages spécifiques de l'électricité pour lesquels aucun autre type d'énergie ne pourrait être mobilisé, tels l'éclairage, les appareils électroménagers ou les usages numériques.

Contribution des secteurs aux émissions de GES en 2018

(Source : Fiche territoriale de l'observatoire de la transition écologique des Pays de la Loire ; <https://data.airpl.org>)



Un cadre réglementaire qui a évolué récemment pour traduire les enjeux climatiques et les préoccupations des citoyens

La loi « Climat et Résilience » a été adoptée le 20 juin 2021 au parlement, pour donner suite aux travaux de la Convention citoyenne sur le Climat. Elle intègre de nombreuses dispositions en matière d'habitat, notamment :

- **L'obligation de DPE pour certains logements collectifs.** Le DPE sera obligatoire à partir du 1er janvier 2024 pour les bâtiments de logements collectifs dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013. Il sera renouvelé ou mis à jour tous les dix ans sauf lorsqu'un DPE réalisé après le 1er juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C.
- **Le gel des loyers puis interdiction de location des passoires énergétiques :** interdiction de logements G à partir du 01/01/2025, F à partir du 01/01/2028, E à partir de 2034
- **Une audit énergétique obligatoire** sur les ventes de passoires énergétiques (information sur les travaux à réaliser)
- **La création d'un service public de la rénovation** et création d'accompagnateurs dédiés
- **Le financement du reste à charge** par un prêt garanti par l'Etat
- **L'obligation d'un plan pluriannuel** de travaux en copropriété
- **La réduction des émissions de particules fines** par remplacement des appareils de chauffage au bois.

Une transition écologique qui pose des équations et enjeux complexes en termes d'aménagement et d'habitat à traduire à l'échelle du PDH

La démarche « Habiter la France de demain » lancée le 9 février 2021, a posé les équations et enjeux que sous-tend l'aménagement et l'habitat en termes de transition écologique :

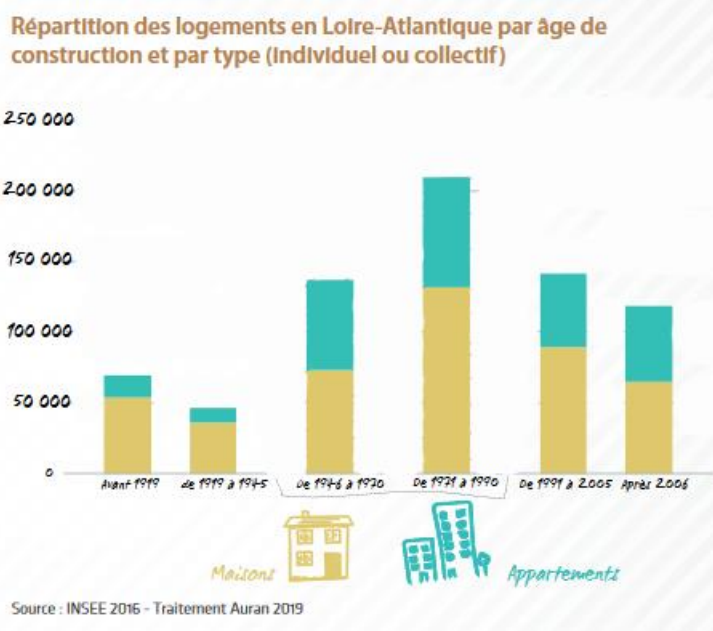
- Comment construire plus tout en limitant l'artificialisation des sols et en préservant le cadre de vie ?
- Comment garantir l'égal accès des citoyens à la ville, au logement, aux services ?
- Comment redynamiser les territoires, résorber la vacance des logements, des commerces ?
- Comment assurer un développement équilibré, entre emploi et habitat, économie et écologie ?
- Comment préparer nos villes aux nécessaires transitions écologiques, au changement climatique et aux risques ?

Ainsi, à l'échelle du département, la poursuite de l'engagement dans la transition écologique de la Loire-Atlantique en termes d'aménagement et d'habitat induit une réflexion et action forte qui passe notamment par la traduction de ces ambitions dans le PDH.

6.2. Peu de passoires thermiques mais un niveau de performance médiocre du parc

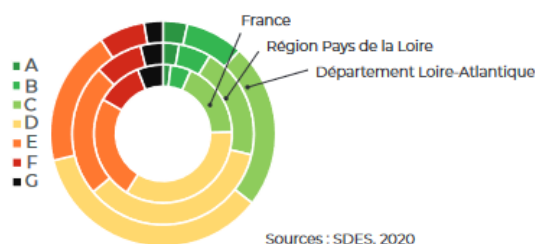
La transition énergétique repose pour une part importante sur la capacité du parc de logements à limiter ses consommations d'énergies. Ainsi, un des leviers pour limiter les consommations passe par la rénovation thermique des logements.

En Loire-Atlantique, 275 000 logements datent d'avant 1975 soit avant la première réglementation thermique. On compte également 58 000 logements qualifiés de « passoires thermiques », c'est-à-dire des logements qui détiennent des critères de performance correspondant à la lettre F et G du sens du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). Ces passoires thermiques représentent 10% du parc de logement, ce qui reste en dessous des 17% de l'échelle nationale.



Cependant, l'AURAN estime que pour atteindre les objectifs de la Stratégie Nationale Bas carbone il faut multiplier par cinq le rythme de rénovation énergétique et cela dès 2021. En effet, les objectifs fixés sont ambitieux et visent à disposer à l'horizon 2050 d'un parc de logements efficace énergétiquement. Pour la Loire-Atlantique, cela nécessite d'atteindre un rythme de 15 000 rénovations performantes par an.

État de performance énergétique du parc de logements
classement (DPE)



De plus, l'enquête de 2018 auprès des ménages ayant réalisé des travaux d'amélioration de la performance énergétique de leur logement de l'ADEME montre que :

- 75% des travaux réalisés n'ont pas permis d'atteindre une classe énergétique renforcée du logement.
- Seulement 0,5 % des travaux engagés sont des rénovations globales

Ainsi, dans les travaux menés par l'AURAN, plusieurs préconisations sont formulées à destination des collectivités, elles constituent des pistes de travail à explorer :

- Cibler et prioriser les fonds mobilisés vers la rénovation des logements les plus dégradés ;
- Renforcer les dispositifs opérationnels à l'échelle des quartiers pour ajuster les moyens mobilisés aux différentes situations rencontrées et passer ainsi de l'individuel au collectif.
- Inciter les porteurs de projets à effectuer des rénovations complètes en une seule fois
- Structurer à l'échelle locale un parcours simplifié de la rénovation énergétique performante adaptée aux situations et aux préoccupations des ménages (adaptation du logement, amélioration du confort, impact financier...) et aux caractéristiques des logements (réhabilitation complète, mitoyenneté, mode de chauffage...) ;
- S'appuyer sur des acteurs relais au plus près du terrain, en particulier les communes ;
- Mobiliser de manière accrue la filière locale du bâtiment, et en particulier l'écosystème artisanal. La collectivité doit s'appuyer sur des acteurs tiers de confiance et des assistants à maîtrise d'ouvrage tout en assurant des programmes de formation et d'accompagnement des entreprises pour structurer des offres capables de répondre aux attentes des ménages en matière de rénovation énergétique des logements.

6.3. Des déchets liés à la production de logements peu valorisés

Les déchets du secteur du bâtiment et des travaux publics sont ceux produits par :

- Les entreprises de travaux publics,
- Les entreprises du bâtiment,
- Les chantiers des ménages,
- La gestion des sédiments de dragage lorsque ceux-ci sont gérés à terre.

D'après l'état des lieux du Plan Régional de prévention et de gestion des déchets, les activités des chantiers du BTP de la région ont généré 11 590 kt de déchets en 2012, produits à 90% par les travaux publics et constitués à 95 % de matériaux inertes.

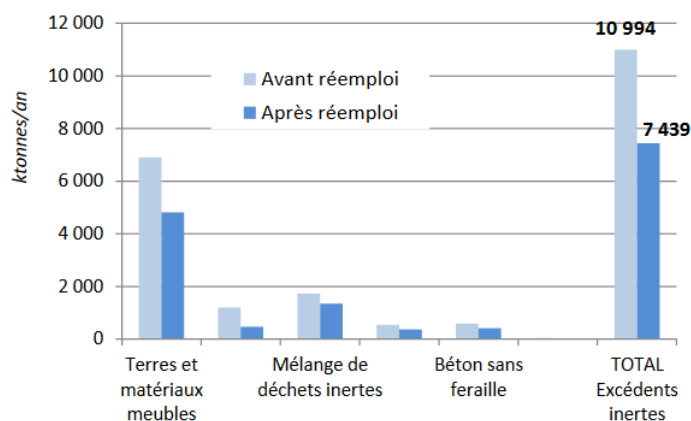
La prévention des déchets dans le BTP peut passer par trois leviers :

- **La réduction à la source** par toute action réalisée en amont de la mise à disposition d'un bâtiment ou d'un ouvrage de travaux publics (à la fois lors de la conception et lors du chantier)
- **Le réemploi** : toute opération par laquelle des substances, matières ou produits qui ne sont pas des déchets sont utilisés de nouveau pour un usage identique à celui pour lequel ils avaient été conçus
- **La déconstruction** : considérer la construction comme un gisement potentiel pour le futur

La réduction à la source des déchets du bâtiment est peu développée sur la région. En termes de prévention des déchets (=réduction à la source) dans le domaine du bâtiment, le Plan régional de prévention et des gestions des déchets, stipule qu'au niveau régional il n'existe pas d'opérations exemplaires recensées sur la plateforme www.bazed.fr.

Contrairement à la réduction des déchets à la source, la pratique du réemploi est bien développée. Les matériaux inertes produits sur les chantiers peuvent être réemployés sur ces chantiers. Seules les activités des travaux publics sont identifiées dans l'état des lieux de la CERC (Cellule économique régionale de la construction) comme réemployant des excédents inertes sur les chantiers. Le réemploi sur chantier des excédents inertes concernerait 3 555 kt, soit 36 % du gisement d'excédents inertes déclaré dans cette activité en 2014. Le gisement d'excédents inertes en sortie de chantier est estimé à 7 439 kt. Seuls les matériaux inertes extraits des chantiers prennent le statut de « déchets ». Ils sont orientés vers une filière de gestion.

Penser les bâtiments comme des potentiels ressources pour le futur étant une pratique nouvelle, elle n'a pas encore été intégrée au Plan Régional de prévention et de gestion des déchets.



Graphique 8 : composition des excédents de chantiers inertes avant et après réemploi

(Source : cf. Plan Régional de prévention et de gestion des déchets, Etat des lieux ; données : Cellule économique régionale de la construction 2014)

6.4. La thématique des îlots de chaleur, un sujet à investir

Le réchauffement climatique, phénomène global, est susceptible d'avoir des effets à l'échelle locale voire micro-locale. Ainsi, les îlots de chaleur sont un symptôme du réchauffement climatique.

Le phénomène d'îlot de chaleur entraîne l'augmentation des températures diurnes et nocturnes en ville à l'échelle de la rue ou du quartier. Les îlots de chaleur sont très liés à l'occupation des sols et certains types de matériaux et de sols sont propices à l'accumulation de la chaleur contribuant à augmenter la température ressentie par les habitants.

L'AURAN a engagé une démarche de repérage des îlots de chaleur en Loire-Atlantique afin de pouvoir par la suite prioriser, cibler et planifier des actions pour adapter les territoires aux changements climatiques.

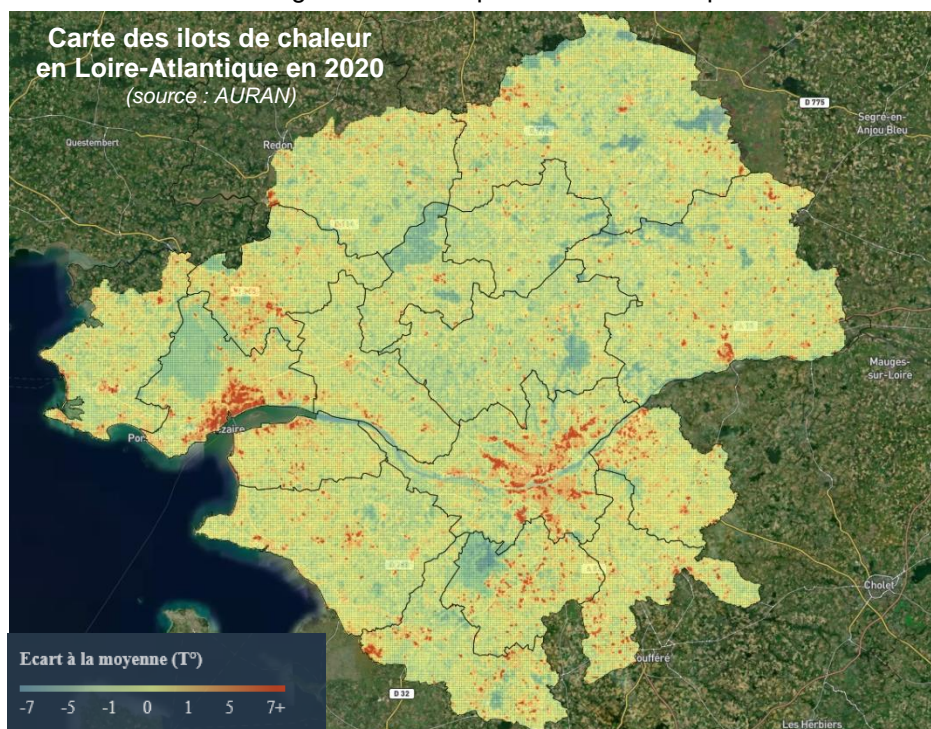
L'étude montre qu'il existe une amplitude de +/- 14 degrés entre les surfaces les plus chaudes et les surfaces les plus fraîches à l'échelle du département de Loire-Atlantique.

Les îlots de chaleur ne concernent pas uniquement les agglomérations mais aussi les principales villes du département : Pornic, Châteaubriant, Ancenis... En fonction de la nature des sols et des activités qui s'y pratiquent, ils peuvent également concerner des espaces agricoles.

Les zones urbaines sont plus touchées et particulièrement les zones d'activités économique et commerciales. Ainsi, 9% de la population de la métropole nantaise habite au sein des secteurs les plus chauds et on compte +3,9°C en moyenne des températures au sein des zones d'activités économiques et commerciales par rapport à l'ensemble de la métropole nantaise.

Face au phénomène d'îlots de chaleur l'AURAN identifie quatre enjeux prioritaires :

- Mettre en place des outils d'évaluation et de suivi des impacts du réchauffement climatique à l'échelle locale
- Intégrer rapidement les questions énergétiques et climatiques dans la planification urbaine et l'aménagement des (SCoT, PLUi...) en fonction d'hypothèses à 10 ans sur les évolutions à venir
- Travailler les solutions combinées aux différentes échelles dans les projets de renouvellement urbain
- Intégrer le facteur humain et poser la question de l'adaptation temporaire des usages et des modes de vie face aux événements climatiques extrêmes



7. Objectif ZAN : le défi de concilier réponse aux besoins et économie foncière

En Loire-Atlantique, comme en France et dans d'autre pays, l'artificialisation des sols augmente. D'après le CEREMA, à l'échelle de la France, entre 20 000 et 30 000 hectares sont artificialisés chaque année et cette artificialisation augmente 4 fois plus vite que la population. Ceci est le résultat d'un processus d'urbanisation dominant depuis trente ans, caractérisé par un étalement urbain sous forme de lotissements résidentiels ou de zones d'activités. Cette extension s'est réalisée aux dépens des terres agricoles, la région disposant proportionnellement aux autres régions métropolitaines d'un couvert forestier et naturel moindre. Néanmoins, les données du SRADET montrent qu'entre 2010 et 2014, l'artificialisation des sols a progressé mais à un rythme moindre que lors de la période 2006-2010. Le taux d'artificialisation progresse de 0,6 point entre 2010 et 2014 contre une hausse de 0,9 entre 2010 et 2014.

L'étude fondatrice de France Stratégie pointe du doigt la difficulté à définir l'artificialisation et revient sur cet « objet mal caractérisé ». En effet, il n'existe pas une artificialisation unique mais plusieurs processus d'artificialisation distinct par leur nature et leurs impacts, allant de la transformation d'une terre agricole en un espace vert jusqu'à l'imperméabilisation totale de cette terre par la construction d'un parking goudronné.

Ainsi, la définition dite conventionnelle adoptée dans ce rapport est la suivante : « est artificialisé les sols qui ne sont pas espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) ». Cette définition ne va pas de soi et reste imparfaite.

La définition est également introduite par la loi Climat et résilience, dont le texte est postérieur à l'étude de France Stratégie. Dans l'article 192, l'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. Néanmoins, la loi reste imprécise et renvoie à des précisions qu'il reste à apporter par décret.

Si la définition de l'artificialisation manque de clarté, les conséquences négatives sur la biodiversité et le climat font consensus : elles sont drastiques et potentiellement irréversibles. Ces conséquences ont notamment été répertoriées sur le portail ecologie.gouv.fr.

Tout d'abord, le phénomène d'artificialisation accélère la perte de biodiversité. En effet, la transformation d'un espace naturel en un terrain imperméabilisé, modifie ou fait disparaître l'habitat des espèces animales et végétales et peut donc conduire à la disparition d'espèces du territoire.

De plus, l'artificialisation des sols participe au réchauffement climatique car un sol artificialisé n'absorbe plus le CO₂.

L'artificialisation amplifie également les risques d'inondations. Par définition, un sol imperméabilisé n'absorbe pas l'eau de pluie. Ainsi, en cas de fortes intempéries, les phénomènes de ruissèlement et d'inondations sont accrus.

L'artificialisation représente également un coût pour la société. Actuellement, ces coûts ne sont que partiellement pris en compte d'autant qu'ils risquent qu'augmenter. En effet, l'artificialisation des sols, en réduisant la productivité agricole et en limitant la production alimentaire des territoires, diminue la capacité des terres agricoles à nous nourrir.

L'artificialisation des sols a aussi un coût économique en termes de réseaux. Afin de rendre accessible et fonctionnel un terrain artificialisé, de nombreuses dépenses d'aménagement et d'entretien doivent être faites (route, électricité, assainissement), qui en plus d'être coûteuses ajoutent des nuisances à la biodiversité (nuisances sonores, pollution lumineuse, pollution de l'eau et de l'air etc.).

Finalement, l'artificialisation des sols, et particulièrement en périphérie des villes (étalement urbain), participe et accroît la fracture sociale déjà existante au niveau spatial en reléguant certains habitants à l'écart du centre-ville.

Ainsi, l'artificialisation des sols, parce qu'elle désigne de multiples processus et induit des conséquences multi-sectorielles, nécessite d'être traitée et traduite de manière décloisonnée aussi bien par les politiques de l'habitat et de l'aménagement que par les politiques environnementales, économiques et sociales.

La notion de lutte contre la consommation foncière n'est pas nouvelle en France. Plusieurs lois se sont succédées depuis les années 1990 pour limiter l'artificialisation des territoires. Les lois Grenelle et ALUR sont venues renforcer les dispositifs existants en visant la réduction et la justification de la consommation d'espaces naturels et agricoles à travers les documents d'urbanisme.

La notion de " zéro artificialisation nette " (ZAN) a été introduite plus récemment dans le cadre du plan national biodiversité de juillet 2018, et vise la neutralité de la consommation foncière. Ce plan est une feuille de route nationale dont les mesures sont portées par le gouvernement et en particulier par l'Agence française pour la biodiversité (AFB). Cet objectif national de maîtrise de l'artificialisation des sols a été relayé par une ambition politique portée par le Département de Loire-Atlantique, qui a souhaité intégrer cette notion dans les politiques publiques qu'il porte dès 2020 (cf. rapport « Pour un Département visant la neutralité foncière », session du 14/12/2020).

Cet objectif a encore été conforté par la loi dite Climat et résilience (Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets). Elle intègre la lutte contre l'artificialisation des sols dans les grands objectifs de l'urbanisme, en introduisant parmi les principes visés à cet article L. 101-2, et en l'associant à "un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme" (ZAN).

Un cadre réglementaire de l'artificialisation des nettes des sols en cours de définition suite au vote de la loi climat et résilience

« L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnée.

« Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

« a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;

« b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme. »

Ce cadre est ainsi en cours d'élaboration avec des interrogations qui demeurent sur l'échelle d'application de la zéro artificialisation nette ou encore sur la mobilisation des données permettant d'évaluer l'atteinte de cet objectif. Le Plan Biodiversité a néanmoins permis de mettre en place un observatoire de l'artificialisation afin de disposer de chiffres annuels, à l'échelle communale, à partir d'une méthode homogène permettant ainsi d'évaluer le phénomène d'artificialisation.

La ZAN est également au cœur de la réflexion du SRADDET des Pays de la Loire. En effet, ce document par son caractère intégrateur et sa portée prescriptive, apparaît comme un outil fondamental pour planifier à l'échelle régionale tout en mettant fin aux stratégies sectorielles en silo. Ainsi, un de ses objectifs est de tendre vers zéro artificialisation nette des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2050. L'objectif est décliné en trois orientations :

- Prioriser l'implantation de l'habitat, des activités et des équipements dans l'enveloppe urbaine
- Limiter la consommation de nouveaux espaces en dehors de l'enveloppe urbaine
- Favoriser la renaturation des espaces urbanisés

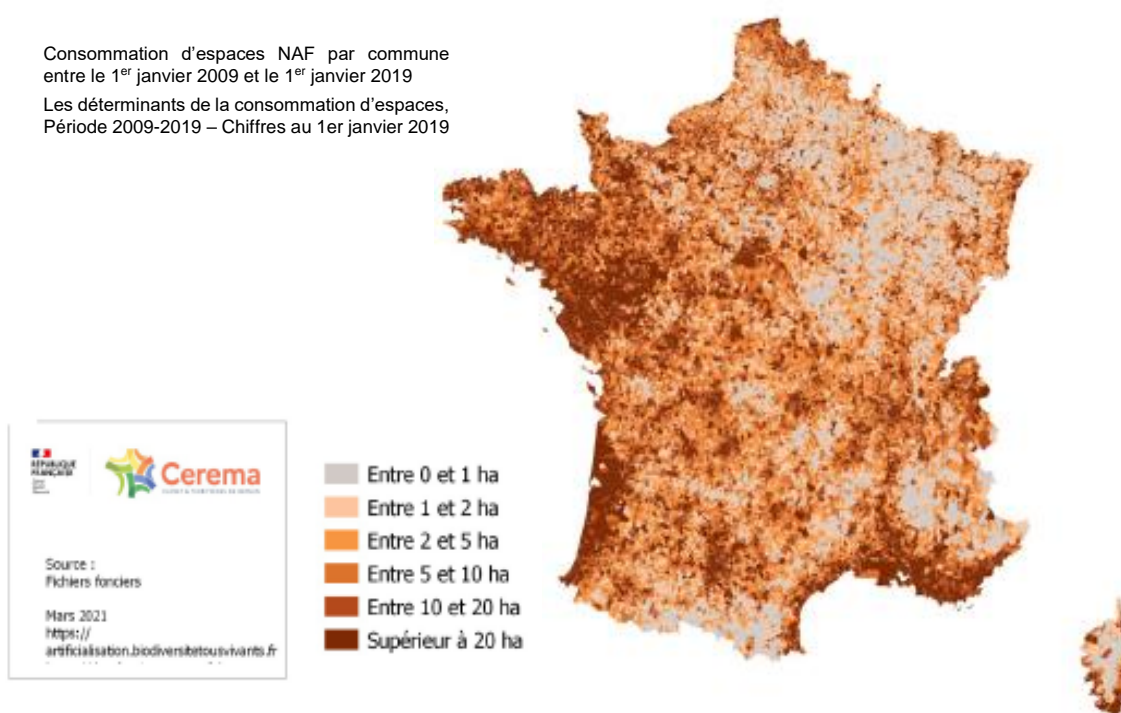
Le SRADDET affirme ainsi sa volonté de changer radicalement les modes d'aménagement relatifs à l'habitat, aux activités et aux infrastructures sans renoncer au développement des territoires. Il appelle également à la responsabilité de chaque acteur dans cette ambition collective tout en rappelant que les spécificités et contraintes de chaque territoire doivent être prises en compte.

7.1. Une dynamique d'artificialisation importante entre 2009 et 2019

Le département de Loire-Atlantique a connu une dynamique d'artificialisation importante, 13,7 % du territoire est artificialisé (en 2016) contre 11,7% en 1999. A l'échelle de la France métropolitaine, on constate que la Loire-Atlantique est l'un des départements qui a le plus consommé d'espace entre 2009 et 2019. En effet, d'après les données du portail de l'artificialisation des sols¹⁶, seuls les départements de la Haute-Garonne et la Gironde ont consommé davantage d'espace Naturel Agricoles et Forestiers (NAF), avec plus de 7 000 ha artificialisés en 10 ans contre 6 260 pour le département de la Loire-Atlantique. Les autres territoires de comparaison ont à l'inverse moins artificialisé d'espace : 3 930 ha pour l'Hérault, 4 460 ha pour l'Isère et 5 650 ha pour l'Ille-et-Vilaine.

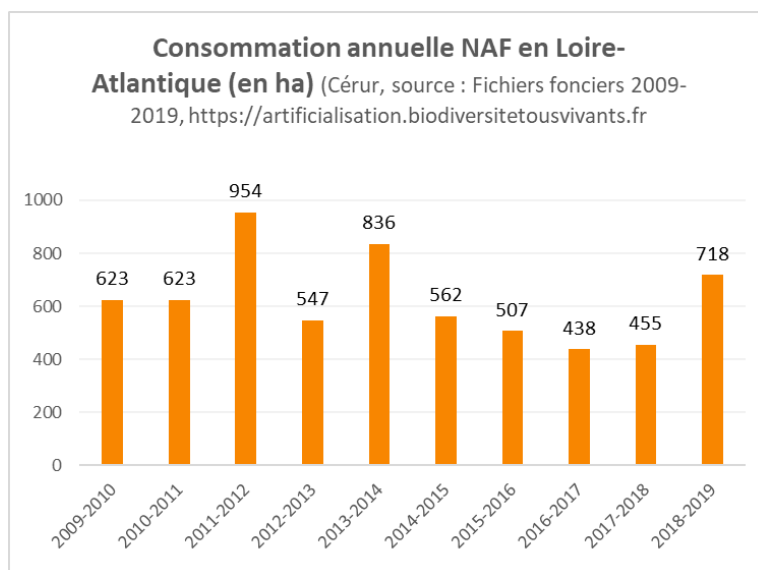
Consommation d'espaces NAF par commune
entre le 1^{er} janvier 2009 et le 1^{er} janvier 2019

Les déterminants de la consommation d'espaces,
Période 2009-2019 – Chiffres au 1^{er} janvier 2019



En Loire-Atlantique, la dynamique de consommation d'espaces a connu une baisse continue entre 2009 et 2018, passant de 623 ha en 2009-2010 à 455 en 2017-2018. Durant cette période, on observe néanmoins deux pics de forte consommation : en 2011-2012 avec plus de 950 ha et en 2013-2014 avec 836 ha. La période 2018-2019, se caractérise également par une forte augmentation de la consommation NAF avec 57 % de surface artificialisée en plus par rapport à 2017-2018.

¹⁶ <https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/>

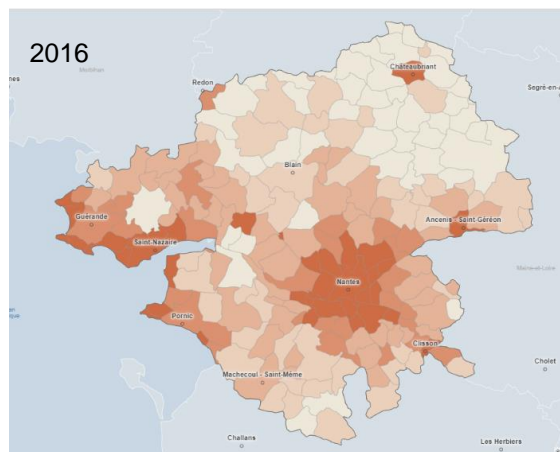
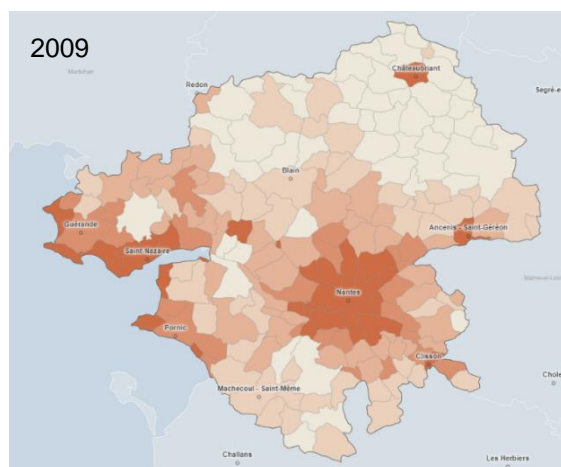
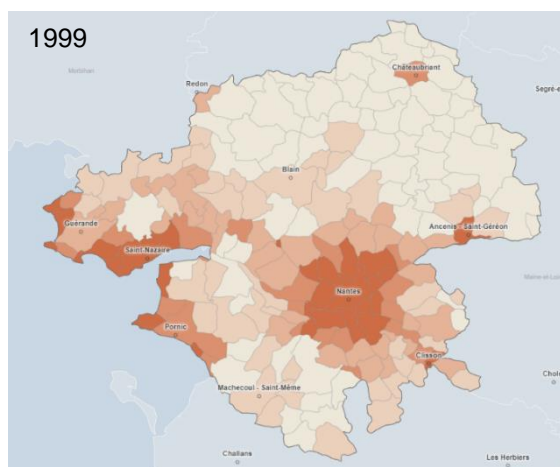


Précaution de lecture :

Les données utilisées sont issues des fichiers fonciers qui ne traitent que les parcelles cadastrées : il n'y a donc pas de données sur le domaine non cadastré, notamment les voies publiques (rues, places publiques, routes nationales et départementales, voies communales et chemins ruraux) et les aménagements pour l'habitat.

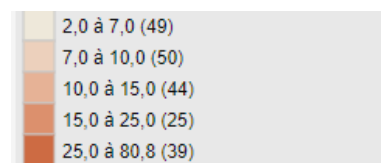
Les bâtiments appartenant à un organisme public (communes, intercommunalités...) sont exonérés de taxe foncière, une partie des bâtiments n'est ainsi pas présente dans la base.

Dans le département, la superficie artificialisée par commune a progressé au cours des dernières années. On observe tout d'abord un effet de « débordement » entre 1999 et 2009 avec des zones à proximité de territoires déjà urbanisés qui ont vu leur part de surface artificialisée progresser. Puis, entre 2009 et 2016, un effet d'accentuation avec des communes déjà artificialisées qui présentent un taux d'artificialisation encore plus important.



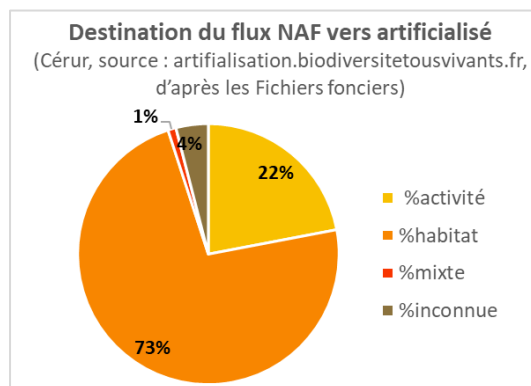
La part de superficie artificialisée par commune

Source : <https://atlas.loire-atlantique.fr/>

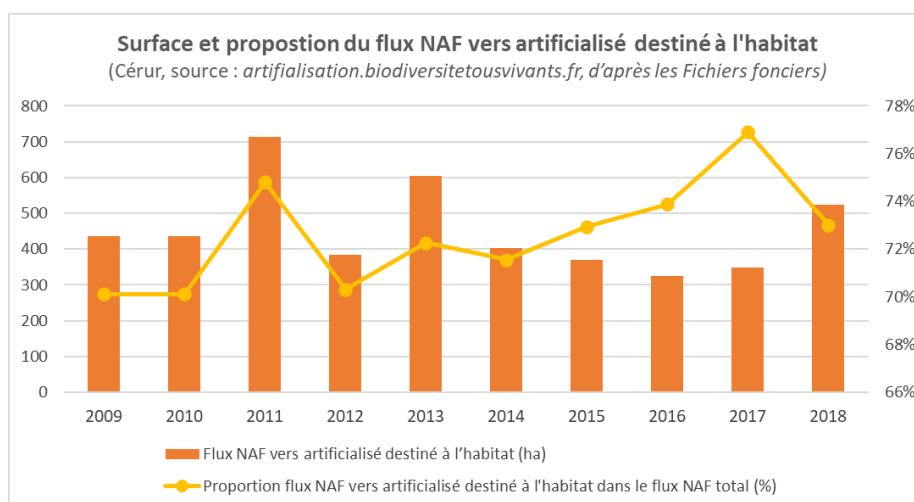


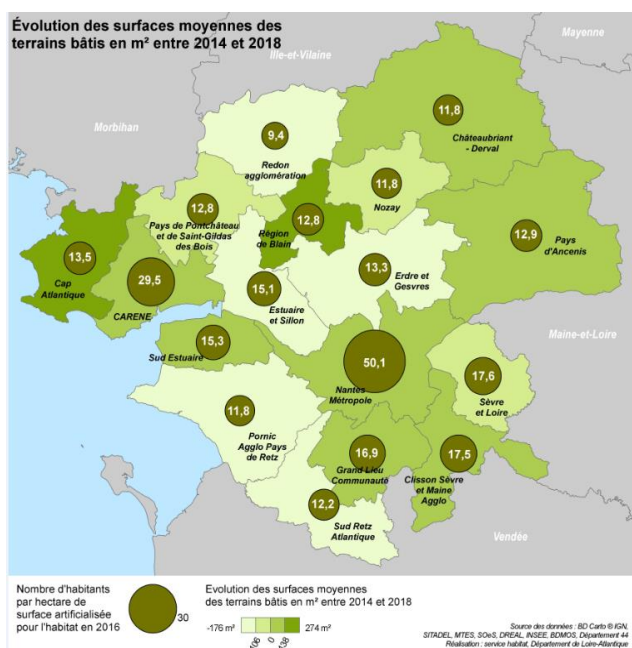
7.2. Dont près des trois quarts due à l'habitat

En Loire-Atlantique, comme au niveau national, l'habitat est le principal contributeur de la consommation d'espaces avec 73% de la surface artificialisée entre 2009 et 2019 destinée à l'habitat (contre 68 % pour la France). Le reste est principalement lié à l'activité économique (22%).



Le volume de flux NAF vers surface artificialisée pour l'habitat suit les mêmes tendances que l'artificialisation globale, avec une inflexion entre 2014 et 2017, avant une augmentation du flux NAF en 2018.





Source : Bilan du Plan Départemental de l'Habitat 2014-2019, février 2021

La taille des terrains bâtis illustre également la place toujours importante de l'habitat dans la consommation d'espace.

À l'échelle départementale, on constate que la taille moyenne des terrains bâtis a progressé de 65 m² entre l'année 2014 et l'année 2018, passant de 359 m² en moyenne à 424 m².

Ces données ¹⁷sont toutefois à relativiser car elles peuvent être fluctuantes d'une année à l'autre, notamment si la part de logements collectifs est importante, alors la taille moyenne des surfaces par logement diminue.

Pour certains acteurs interrogés, les divisions parcellaires pourraient être un facteur d'explication de l'augmentation

de la superficie des terrains bâtis. En effet, les acteurs estiment que le phénomène de division parcellaire se traduit par la production de terrains plutôt grands, alors que les autres terrains produits en opération d'aménagement de lotissement ou en ZAC ont tendance à être plus petits. Néanmoins, il n'existe pas à ce jour de base de données consolidée permettant la comparaison objectivée de ces phénomènes.

Au final, la production de terrains via des opérations d'aménagement peut se trouver en concurrence avec l'offre produite en diffus (notamment via la division parcellaire) qui tend à proposer des terrains plus grands.

¹⁷ Sitadel, Permis de construire

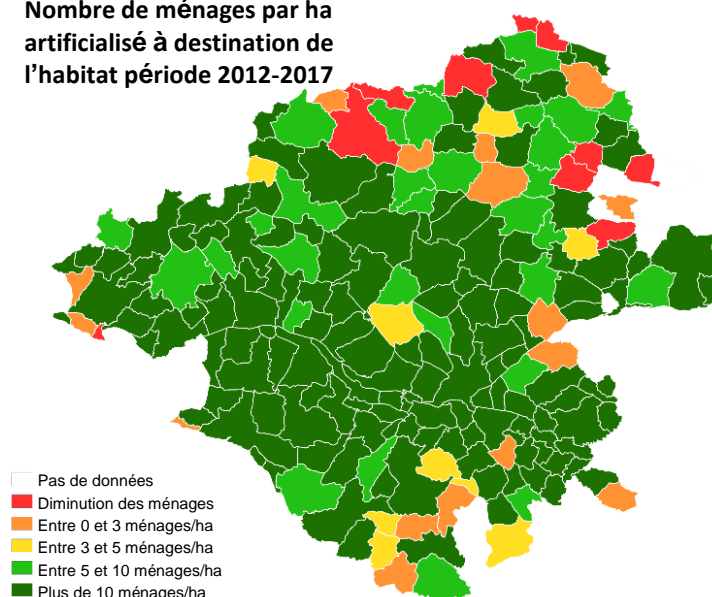
7.3. Comment concilier production de logement et neutralité foncière ?

Si l'on analyse l'évolution du nombre de ménages au regard de la surface artificialisée à destination de l'habitat, on observe globalement une corrélation entre l'artificialisation et la dynamique de développement résidentiel. En effet, les territoires qui ont connu une hausse du nombre de ménages sont les territoires où l'artificialisation a été importante. C'est en particulier le cas des communes proches de la Métropole Nantaise, des zones périurbaines et espaces littoraux.

Néanmoins, dans une trentaine de communes, on constate une forte artificialisation malgré un faible développement résidentiel. Cette situation concerne essentiellement les secteurs périphériques du département : secteur Châteaubriant – Derval – Redon, secteur sud, mais aussi certaines communes littorales.

Autrement dit, il n'y a pas d'effet mécanique : l'artificialisation ne se traduit pas automatiquement par une hausse de la population.

Nombre de ménages par ha artificialisé à destination de l'habitat période 2012-2017



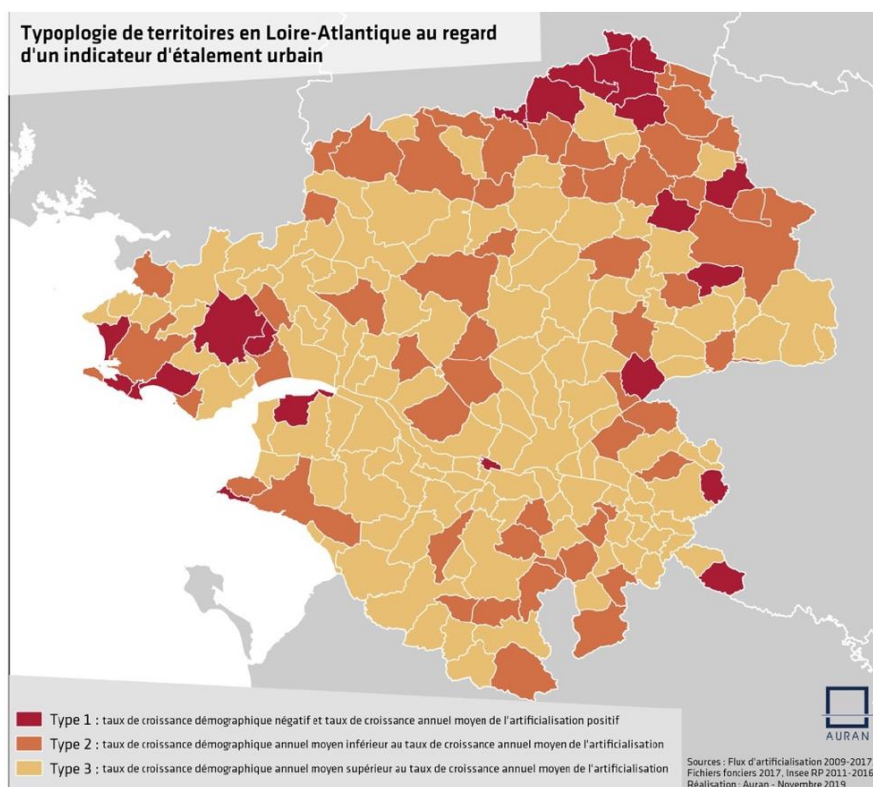
L'AURAN¹⁸, a ainsi croisé les taux annuels de croissance démographique et de croissance de l'artificialisation pour déterminer des typologies de territoires au regard de l'étalement urbain. Elle distingue ainsi trois types de communes :

Type 1 : Taux de croissance démographique négatif et taux annuel moyen de l'artificialisation positif. Ces communes ont connu une diminution de la population entre 2010 et 2016 alors que leur territoire a continué à s'artificialiser. Ces territoires sont donc particulièrement concernés par le phénomène d'étalement urbain, avec un développement résidentiel pavillonnaire encore dominant.

Type 2 : Taux de croissance démographique annuel moyen inférieur au taux de croissance annuel moyen de l'artificialisation. Dans ces territoires, la population a augmenté mais moins vite que les surfaces artificialisées. Ils sont alors dans une dynamique d'étalement urbain avec des développements résidentiels, économiques, consommateurs d'espaces.

Type 3 : Taux de croissance démographique annuel moyen supérieur au taux de croissance annuel moyen de l'artificialisation. Ces communes se distinguent des deux catégories précédentes par des dynamiques démographique et économique qui entraînent une artificialisation moins importante, même si le volume de surfaces artificialisées a continué de progresser.

¹⁸ Dans une note de réflexion intitulée : « 8 questions pour décrypter l'objectif de Zéro Artificialisation Nette » publiée le 6/01/2020



Des besoins en logements sur l'ensemble des territoires

La consommation de foncier est un enjeu majeur pour l'ensemble du département de Loire-Atlantique car, comme vu précédemment, chaque territoire fait l'état d'une croissance démographique qui induit un besoin en logements accru.

La Loire-Atlantique connaît une croissance démographique importante avec un taux annuel moyen d'évolution de la population de 1,23 % entre 2013 et 2018. D'après une étude de l'observatoire du Conseil Départemental, cette dynamique devrait se poursuivre et le département devrait accueillir 15 000 habitants supplémentaires par an. Les besoins sur le département sont ainsi estimés à 12 000 logements par an¹⁹.

¹⁹ Source : calcul par le service observatoire du Département, méthode Guy Taïeb (effet démographique, point mort, desserrement des ménages, renouvellement et fluidité du parc)

Un objectif de diviser par deux la consommation foncière d'ici 2030

Dans son article 191, le projet de loi Climat et Résilience pose une trajectoire vers la zéro artificialisation nette en 2050 : le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date.

L'artificialisation des sols sur la période 2021 -2030, devra donc être divisée par deux par rapport à la surface artificialisée entre 2011 et 2020.

A l'échelle de chaque EPCI, quel est l'effort à produire sur 2021-2030 au regard du rythme d'artificialisation sur 2010-2020 ?

Surface artificialisée par EPCI entre 2009 et 2019 et projection pour la période 2021-2030 (rythme divisé par deux), en fonction des différentes sources de données mobilisables

	Atlas 44 : Superficie artificialisée entre 2009 et 2019 ha (extrapolation)	Flux NAF vers artificialisé destiné à l'habitat 2009 -2019 ha	Projection 2021 - 2030 nb d'ha consommable	Projection 2020- 2030 flux NAF artificialisé pour l'habitat en ha
CC d'Erdre et Gesvres	234	663	117	332
Nantes Métropole	467	559	234	280
CC de Grand Lieu	104	526	52	263
CA Pornic Agglo Pays de Retz	273	407	136	204
CC du Pays d'Ancenis	173	362	86	181
CC Sud Retz Atlantique	80	330	40	165
CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	130	214	65	107
CC Sèvre et Loire	70	208	35	104
CA de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE)	187	204	94	102
CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique)	244	202	122	101
CC Châteaubriant-Derval	121	187	61	93
CC du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois	151	177	76	88
CC Estuaire et Sillon	127	169	64	84
CC de Nozay	36	102	18	51
CA Redon Agglomération	74	97	37	49
CC du Sud-Estuaire	67	76	34	38
CC de la Région de Blain	40	62	20	31
TOTAL LOIRE ATLANTIQUE	2 580	4 544	1 290	2 272

L'artificialisation observée sur la période 2009-2019 diffère sensiblement en fonction des sources utilisées (qui renvoie à des méthodes de calcul différentes). Ainsi, à l'échelle de la Loire-Atlantique, la surface disponible à l'artificialisation est estimée à :

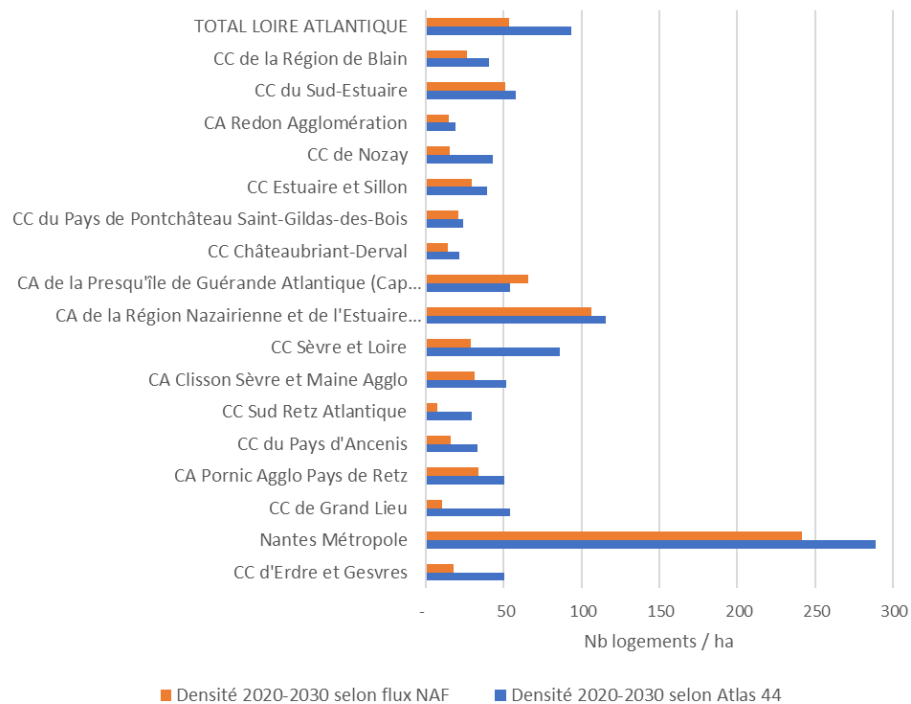
- 2 580 ha selon la source Atlas Loire-Atlantique
- 4 544 ha selon la source Portail de l'artificialisation (flux NAF)

Cela supposerait de doubler les densités moyennes, soit :

- Passer de 47 logements / ha sur 2009-2019 à 94 logts / ha sur 2020-2030, sur la base des données de l'Atlas 44.
- Passer de 27 logements / ha sur 2009-2019 à 53 logts / ha sur 2020-2030, sur la base des données NAF

NB : ces hypothèses reposent sur un nombre de logements produits constants entre les deux périodes

**Evolution de la densité moyenne entre 2009-2019 et l'objectif
ZAN 2020-2030** (Cérur, source Atlas 44, portail artificialisation et Sitadel)



8. La prise en compte des besoins des publics défavorisés et le rôle du PDH

Le département de Loire-Atlantique fait face à un contexte d'urgence sociale. Une partie de la population dispose de ressources modestes. 22% des ménages²⁰ disposent de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM, avec des différences marquées entre les territoires (30% sur la CC Châteaubriant-Derval et 16% sur la CC Erdre et Gesvres). Par ailleurs, 18% des moins de 30 ans et 24% des locataires sont sous le seuil de pauvreté. Les situations de précarité croissent : 30 500 foyers sont allocataires du RSA en 2021, soit 5% des ménages du département²¹.

Ainsi face à ce constat, la prise en compte des besoins des publics défavorisés dans le PDH est une nécessité afin de faire converger les interventions (offre et demande) et de prioriser les enjeux.

Cette mise en convergence des enjeux habitat/inclusion, volonté exprimée lors de la révision du PDALHPD en 2021, se situe à trois niveaux :

- Le développement d'offre de logements sociaux pour soutenir les publics précaires ;
- Le développement d'offre d'hébergements ou logements d'insertion afin de soutenir les parcours des personnes en situation de mal logement ; cette dimension est fortement liée aux mesures d'accompagnement logement financées par l'État et le Département ;
- La cohérence territoriale de l'offre de logement en lien avec les zones d'emploi : il s'agit ici de s'assurer de la cohérence entre le service public d'insertion et emploi et la production de logements en proximité des zones d'emploi ;

8.1. Des dispositifs d'accès au logement et à l'hébergement nombreux et diversifiés mais des besoins importants

Une diversité de dispositifs d'accès au logement et à l'hébergement

En 5 ans, le nombre de places en hébergement et en logement accompagné a presque doublé passant de 3500 à 6000 places. On comptabilise dans le département près de 2000 places en hébergement généraliste (Hébergement d'urgence dont hôtel, CHRS urgence et insertion), 1000 en intermédiation locative, pensions de famille et réfugiés, 1200 logements ALT et 1500 places créées en urgence dans le cadre de la crise sanitaire.

Une offre d'urgence saturée

« Le système d'urgence répond aux besoins de mise à l'abri dans un contexte d'augmentation des personnes en errance et une pression des dispositifs de la demande d'asile. Le système est aujourd'hui saturé, du fait notamment d'une concentration de l'offre sur le territoire de Nantes métropole et de Saint-Nazaire. » (Diagnostic du PDALHPD).

²⁰ Source : FILOCOM 2017

²¹ Source : données CAF 2021



Le SIAO 44 est structuré sous la forme d'un groupement de coopération sociale et médico-sociale (GCSMS) qui rassemble les principaux opérateurs d'hébergement d'urgence et de logement d'insertion du département (Adelis, AISL, Anef Ferrer, ASBL, ASC, Résidence Soleil, Aurore, France Horizon, CDC Habitat – Adoma, Edit de Nantes, Habitat et Humanisme, Les Eaux vies, L'Etape, Trajet, Oppelia, Solidarité femmes, Solidarité Estuaire, Soliha, UFUT, USH et la Ville de Nantes). Les organismes partagent des valeurs communes et interviennent sur un même territoire. Les missions du SIAO sont les suivantes :

- Recenser l'offre et la demande
- Évaluer les besoins
- Orienter vers des places disponibles
- Coordonner les dispositifs de veille sociale
- Produire des données d'observation sociale

À l'échelle du département sont recensés : 1003 hébergements d'urgence (soit 0,7 places en hébergement d'urgence pour 1000 hab) dont 310 financés en ALT, 274 nuitées hôtelières, 275 fléchées pour les sortants de l'asile.

À noter que le nombre de place a nettement augmenté ces dernières années : 30% des places d'urgences sont des pérennisations des Plan hiver 2017-2018.

(Source : diagnostic PDALHPD)

Des difficultés de relogement en sortie d'hébergement, mais une situation qui s'améliore sur les dernières années

« 472 relogements de sortants d'hébergements ont été effectués sur le contingent préfectoral en 2019, soit 41 de plus que l'année précédente. Des relogements réalisés très massivement sur les territoires de Nantes Métropole, de la CARENE, et du Pays d'Ancenis. » (Diagnostic du PDALHPD)

Demandes satisfaites du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019 avec un contingent préfectoral par EPCI

EPCI attribué	Contingent								Total
	CP - Dalo	CP - Violences conjugales	CP - Sortant d'hébergement	CP - Réfugiés	CP - Autres prioritaires	CP - Labélisation automatique Handicap	CP - Labélisation automatique	CP - Labélisation auto. 1er quartile	
Cap Atlantique	1	17	9	-	21	34	87	52	221
CARENE	15	30	52	34	55	89	346	128	749
C.C. Châteaubriant-Derval	-	4	-	-	11	14	31	20	80
C.C. de Grand Lieu	1	4	3	-	8	1	16	-	33
C.C. de la Région de Blain	-	2	2	1	9	8	15	-	37
C.C. de Nozay	-	1	-	-	2	3	2	-	8
C.C. de Pontchâteau-St Gildas	1	2	1	-	5	7	19	7	42
C.C. d'Erdre et Gesvres	3	6	6	1	12	8	54	-	90
C.C. du Pays d'Ancenis	3	1	17	3	9	27	49	8	117
C.C. du Sud Estuaire	-	-	1	-	3	10	24	-	38
C.C. Estuaire et Sillon	1	4	3	2	13	8	44	-	75
C.C. Sèvre et Loire	3	4	9	-	7	7	50	-	80
C.C. Sud Retz Atlantique	-	3	2	-	3	5	17	-	30
Clisson, Sèvre et Maine Agglo.	3	4	2	1	5	10	29	8	62
Nantes Métropole	332	128	355	226	339	336	1 214	369	3 299
Pornic Agglo. Pays de Retz	1	6	8	-	10	7	30	18	80
Redon Agglomération	-	-	2	-	3	6	8	3	22
Total	364	216	472	268	515	580	2 035	613	5 063

8.2. Un enjeu d'articulation avec le PDALHPD pour développer une offre de logements accessibles aux publics en difficulté sur tout le territoire départemental

La prégnance d'enjeux sociaux en matière de logement

Plusieurs chiffres illustrent la prégnance des enjeux sociaux en matière de logement en Loire-Atlantique :

- Une population en hausse avec une forte augmentation des ménages d'une personne et des familles monoparentales ;
- Un taux de chômage plus élevé sur les pôles urbains, touchant particulièrement les femmes ;
- Un taux de pauvreté plus élevé chez les jeunes : 17,4% pour les moins de 30 ans ;
- Une présence diffuse de revenus médians mensuels moyens et bas (compris entre 1650 et 1850€ mensuels) qui atteste de situations de précarité sur l'ensemble du département.

Ces enjeux concernent également les performances énergétiques des logements, porteuses de risques notamment en termes de précarité énergétique :

- 33% des logements du Département sont antérieurs à 1970 et 29% des logements sont énergivores (étiquette DPE E, F ou G).
- Sur le littoral, des phénomènes de location annuelle de logements destinés à de l'occupation saisonnière sont observés.
- Sur le Nord du Département en particulier, le parc privé potentiellement indigne est significativement développé (7% des logements loués dans le parc privé sont du PPPI).

Un logement est dit insalubre lorsqu'il présente, par lui-même ou par ses conditions d'occupation, un danger pour la santé de ses occupants et de son voisinage en raison d'un bâti et/ou d'un équipement dégradé et de conditions anormales d'occupation du logement. En Loire-Atlantique, 3,7 % des résidences principales du parc privé relèvent potentiellement de l'habitat insalubre, soit 19 127 logements « indignes ». Parmi ces logements, 1 263 d'entre eux correspondent à des situations de mal-logement particulièrement préoccupantes, ce qui a des conséquences sur la santé et la sécurité de leurs occupants.

Malgré des efforts de production, une offre en décrochage par rapport à une demande en augmentation constante, en particulier sur la plaque nantaise et les petites typologies

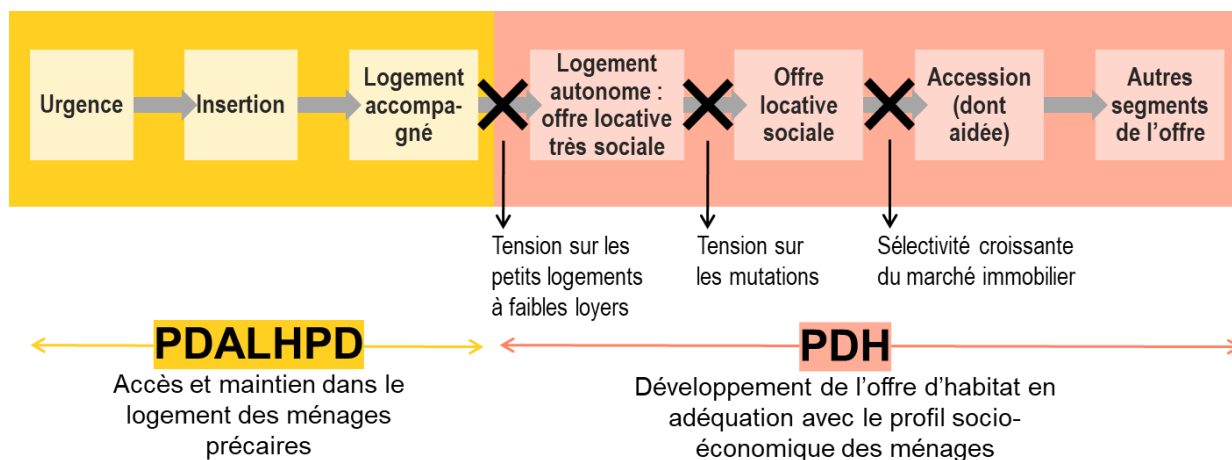
Un effort de production de logements locatifs sociaux très important a été réalisé au cours des dernières années ; sur Nantes Métropole, autant de logements locatifs sociaux ont été produits depuis 2005 que la totalité de la production antérieure à cette date. Néanmoins, des besoins restent insatisfaits, en particulier sur certains publics et produits particulièrement en tension :

- Les grandes familles : forte tension sur les T5 et plus ;
- Les publics réfugiés, les sortants d'hébergement, les ménages régularisés du droit d'asile, les jeunes sortants de l'ASE, et plus généralement les publics en recherche de T2 financièrement abordables.

Articuler le PDH et le PDALHPD

Pour répondre aux constats mis en avant lors de l'élaboration du PDALHPD, le PDH est appelé à jouer un rôle central. Aujourd'hui, les parcours sont « bouchés » au moment de l'accès au parc social de droit commun en raison de la tension sur les petits logements à faibles loyers. Il s'agit alors pour le PDH de soutenir les orientations du PDALHPD à travers des actions sur le développement de l'offre d'habitat, afin de permettre des parcours résidentiels ascendants, notamment pour les sortants d'hébergement.

L'intérêt d'une meilleure intégration PDH / PDALHPD



8.3. Des enjeux territorialisés dans le PDALHPD : des réponses à territorialiser dans le PDH (extrait du diagnostic du PDALHPD)

Territoire de Saint-Nazaire - Pays de Retz : un territoire plutôt bien doté en offre de logements et en dispositifs d'accompagnement

Les deux territoires de Saint-Nazaire et Pays de Retz sont globalement bien dotés en matière d'offre (logements et d'hébergement) et de dispositifs d'accompagnement (une dizaine recensée), et bénéficient d'une bonne dynamique partenariale locale : les acteurs se connaissent et témoignent d'une fluidité dans les échanges et le traitement des situations. Certains dispositifs phares sont déployés sur ce territoire comme le dispositif Sylapsy, à destination des publics souffrants de troubles de la santé mentale. Le territoire bénéficie également d'un SLIME sur le territoire de la CARENE.

Au nord et à l'ouest du territoire Nazairien, les solutions sont plus difficiles à trouver compte tenu notamment d'un déficit d'offre.

Les publics prioritaires du territoire (retours des ateliers partenariaux du PDALHPD)

Prise en charge effectuée	Prise en charge à développer
Les jeunes (18-25 ans), Les femmes victimes violence, Les personnes isolées, Les locataires en impayés, Les mères isolées, Les personnes présentant des troubles de santé mentale, Les travailleurs saisonniers.	Les personnes en errance avec animaux, Les familles sans papier avec enfants, Les jeunes étrangers, sortants de l'ASE, Les personnes âgées sans ressources.

Territoire de Châteaubriant – Ancenis : une dépendance de l'offre logement / hébergement / accompagnement à celle de Nantes Métropole

Le territoire de Chateaubriant concentre le plus grand nombre de situations de pauvreté du territoire départemental, tandis que le territoire d'Ancenis bénéficie d'une certaine attractivité. Ces deux territoires sont relativement mal dotés en offre de logements sociaux et d'hébergement et pâtissent d'une dépendance à celle de la métropole, confrontant les acteurs à des situations récurrentes de « déracinement » pour les ménages relogés. Des efforts de production sont néanmoins en cours pour mieux répondre aux besoins locaux (maisons relais, pensions de famille, habitat jeune), et une priorité est mise sur le développement de l'intermédiation locative.

Le territoire est également caractérisé par des difficultés d'orientation des publics sur le territoire intercommunal de Redon Agglomération, qui est à cheval sur trois départements de la Loire- Atlantique, l'Ille-et-Vilaine et le Morbihan, interrogeant de ce fait la nécessaire coordination de l'action à ces trois échelles.

Les publics prioritaires du territoire (retours des ateliers partenariaux du PDALHPD)

Prise en charge effectuée	Prise en charge à développer
Les jeunes (18-25 ans), Les femmes victimes violence, Les personnes isolées, Locataires en impayés.	Les migrants non régularisés, Les familles avec animaux, Les personnes en sortie d'indignité.

Territoire de Nantes – Vignoble : un territoire métropolitain qui concentre les difficultés, l'offre et les dispositifs, et un territoire du Vignoble peu outillé et peu structuré

Si le territoire de Nantes Métropole concentre les situations les plus complexes, et bénéficie d'une offre diversifiée en matière de logements et de places d'hébergement, cette dernière est estimée insuffisante par rapport aux besoins du territoire. Les délais de traitement des situations sont particulièrement longs (les places d'ALT notamment) et le manque de petits logements contraint considérablement les solutions proposées aux ménages.

A noter que le territoire bénéficie de la dynamique partenariale générée par le déploiement du dispositif logement d'abord sur la métropole ("formations-actions" inter-institutions prévues sur Nantes Métropole notamment).

Le territoire du Vignoble est quant à lui bien moins doté et outillé. Il bénéficie de la proximité à la métropole et aux dispositifs de ce territoire.

Les publics prioritaires du territoire (retours des ateliers partenariaux)

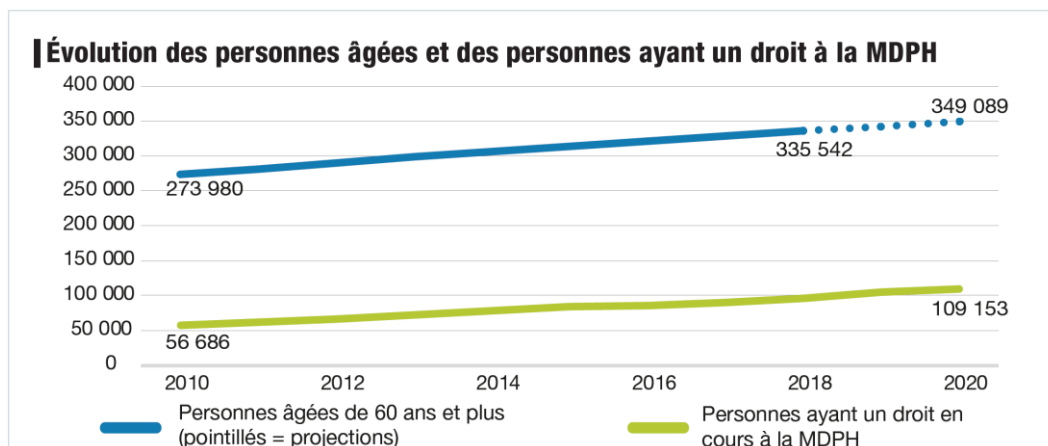
Prise en charge effectuée	Prise en charge à développer
Les jeunes (18-25 ans), Les femmes victimes violence, Les personnes isolées.	Les personnes âgées dans des logements insalubres Les SDF vieillissants, Les personnes victimes de violences qui ne déposent pas plainte, Les jeunes sortants de l'ASE

(Source : PDALHPD)

8.4. Un enjeu de développement d'habitat adapté aux besoins des publics âgés et en situation de handicap

Le vieillissement de la population du département s'accélère ces dernières années. En effet, entre 2010 et 2018, le nombre de personnes âgées de 60 ans et plus a augmenté de 22%. D'ici 2033, la population départementale devrait progresser de plus de 16 000 personnes par an dont près de 6 700 âgées de 60 ans et plus. Ainsi, ces dernières seraient 436 000 en 2033, dont 40% de 75 ans et plus.

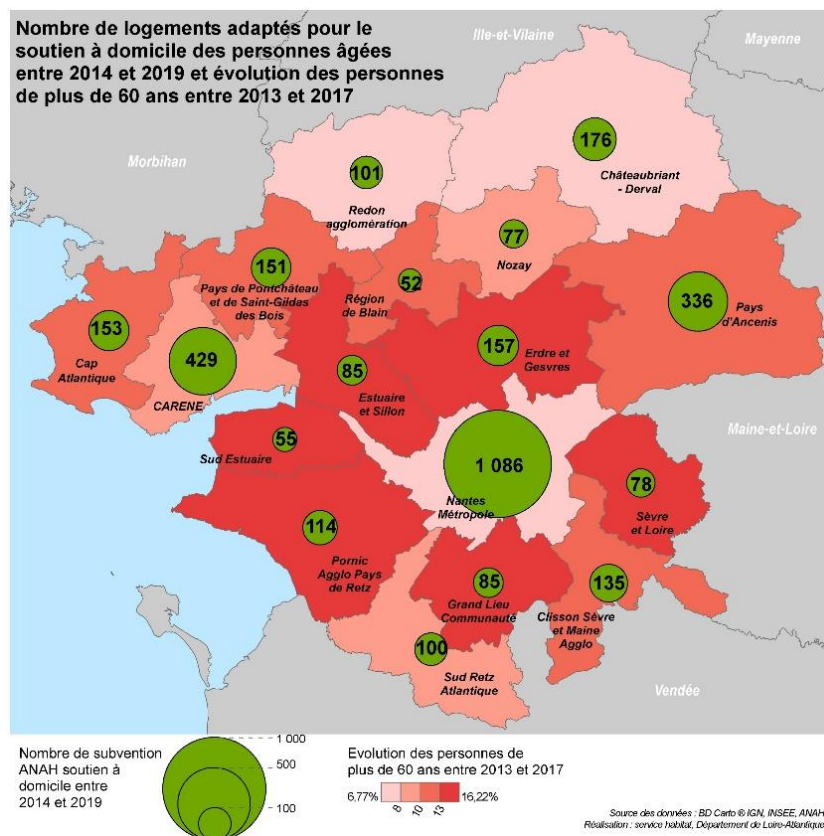
Parallèlement, le nombre de personnes ayant un droit en cours à la maison départementale des personnes en situation de handicap (MDPH) a presque doublé entre 2010 et 2020. Ils sont plus de 109 000 en 2020, dont 60% de moins de 60 ans et représentent 8% de la population. A proportion constante, ils seraient près de 125 000 en 2033.



Source : Repères social #57 - avril 2022 - Département de Loire-Atlantique

Dans ce contexte, les besoins en adaptation des logements existants, vont augmenter, ainsi que les besoins en logements adaptés et librement choisis.

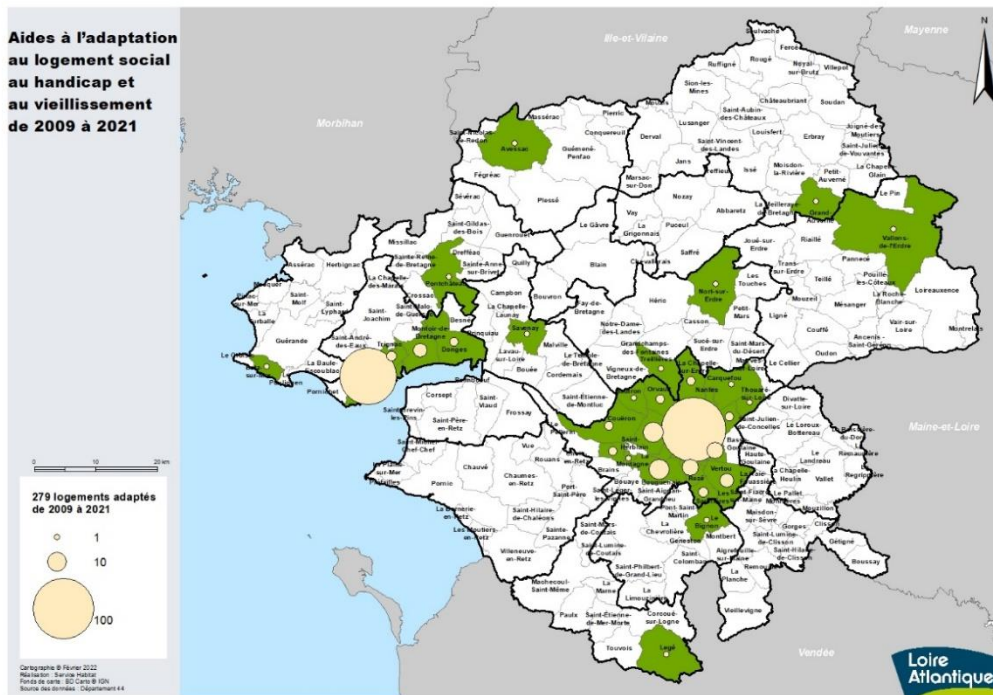
Des besoins en termes d'adaptation des logements



Entre 2014 et 2019, 3 370 logements ont été adaptés afin de permettre le maintien à domicile des propriétaires vieillissant. Les territoires qui disposent d'une part élevée de population âgée de 60 ans ou plus, ne sont pas forcément ceux qui ont connu le plus grand nombre de logements adaptés (exemples de Sud Estuaire, Pornic Agglomération). L'adaptation des logements à la perte d'autonomie liée au vieillissement sera un enjeu fort à prendre en considération pour les territoires qui ont connu une forte augmentation (+ de 15% entre 2013 et 2017) des plus de 60 ans dans leur population (CC Erdre et Gesvres, CC Estuaire et Sillon, CC Grand Lieu).

Aujourd'hui la vision sur les besoins en logement des personnes en situation de handicap est quasi-inexistante, ce sujet n'étant pas présent dans les diagnostics des programmes locaux de l'habitat (PLH) des collectivités. Les acteurs du territoire évoquent toutefois un manque de logements adaptés pour les personnes handicapées dans leur diversité.

Des efforts, en particulier sur le parc social, ont pourtant été réalisés ces dernières années ; une convention de partenariat entre la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) et les bailleurs sociaux a notamment été signée pour financer l'adaptation du parc social en mobilisant la Prestation de compensation du handicap (PCH). Le Département apporte une aide aux bailleurs sociaux pour l'adaptation des logements locatifs sociaux. Sur la durée du dispositif depuis 2009, 279 logements sociaux ont été adaptés.



L'habitat inclusif : une solution d'habitat complémentaire en développement

Face à l'augmentation du nombre de personnes fragilisées par l'âge, la maladie ou le handicap, le besoin en logements adaptés et librement choisis par les personnes s'accroît. Nombreuses sont celles qui souhaitent vivre de façon autonome, en toute sécurité mais sans être isolées. L'habitat inclusif à mi-chemin entre le logement ordinaire et la vie en établissement spécialisé répond à ces attentes.

Une des solutions évoquées est l'habitat inclusif, que l'on peut définir à partir de 3 critères²² :

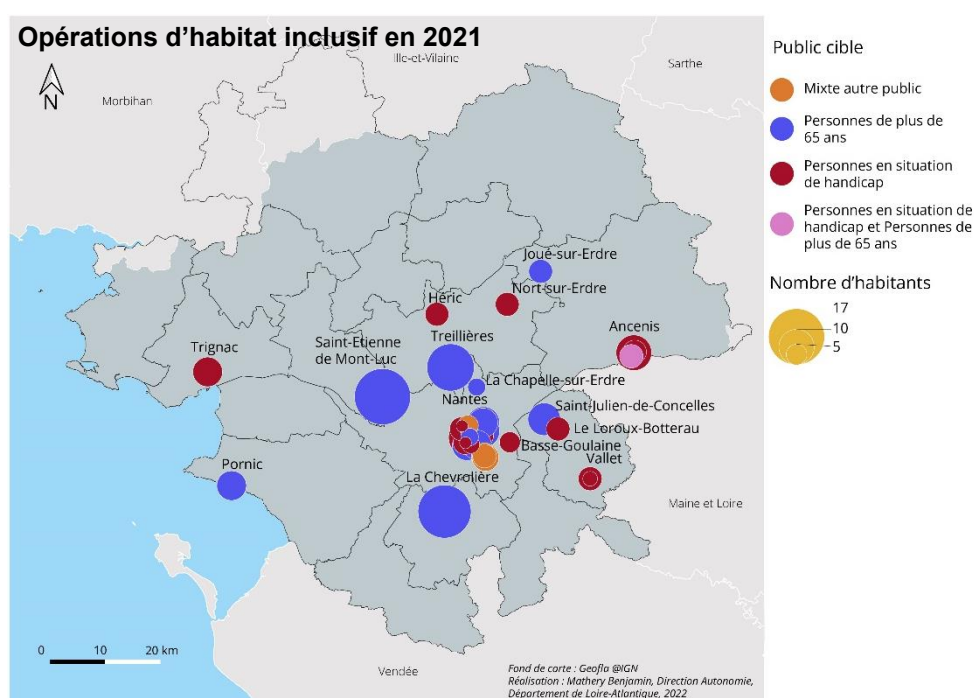
- « Il offre à la personne « un chez soi », un lieu de vie ordinaire et inscrit durablement dans la vie de la cité, avec un accompagnement pour permettre cette inclusion sociale et une offre de services individualisés pour l'aide et la surveillance le cas échéant, en fonction des besoins ;
- Il est fondé sur le libre choix et, par conséquent, s'inscrit en dehors de tout dispositif d'orientation sociale ou médico-sociale : le futur occupant, qui est responsable de son mode de vie, du choix des services auxquels il fait appel et du financement des frais engagés, choisit l'habitat inclusif ;
- Le fait de ne pas être éligible à la prestation de compensation du handicap (PCH) ou de l'allocation personnalisée d'autonomie (APA) ne saurait constituer un critère d'exclusion ».

²² Définition extraite du « Guide de l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées ». Élaboré conjointement par la DGCS, la DHUP et la CNSA. Novembre 2017

Les différentes initiatives portées par le Département de Loire-Atlantique (appel à candidature, aide financière...) ont permis une réelle dynamique de déploiement de projets d'habitat inclusif. Différents acteurs (Collectivités, bailleurs sociaux, SCIC, SCOP, services dédiés au sein des établissements sanitaires et médico-sociaux...) se sont mobilisés pour permettre l'élaboration et la mise en œuvre de ces projets.

Fin 2021, 35 opérations d'habitat inclusif sont présentes sur le territoire et accueillent 258 personnes (48% de personnes en situation de handicap et 52% de personnes de plus de 65 ans). Sur les 35 opérations, 15 accueillent des personnes en situation de handicap, 15 accueillent des personnes de plus de 65 ans, 1 pour des publics mixtes et 4 sont en mixité avec d'autres publics.

Au regard des projets en cours et à venir, il est attendu d'ici 2026 la création de 54 nouveaux projets d'habitat inclusif supplémentaires, qui accueilleront 481 personnes, dont 56% en situation de handicap.



Glossaire

AAH	Aide Amélioration Habitat
ACV	Action cœur de ville
ADAPEI	Association départementale des amis et parents de personnes handicapées mentales
ADEME	Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
ADIL	Agence Départementale pour l'Information sur le Logement
ALUR	Accès au logement et urbanisme rénové (loi)
AMI	Appel à manifestation d'intérêt
ANAH	Agence nationale de l'habitat
ANIL	Agence nationale pour l'information sur le logement
ANRU	Agence nationale de rénovation urbaine
APF	APF- France handicap
APVF	Association des petites villes de France
AREEP	Aides Régionale aux Économies d'Énergie pour les Particuliers
ARS	Agence régionale de santé
ASE	Aide sociale à l'enfance
AVP	Aide à la vie partagée
BBC	Bâtiment basse consommation
BEPOS	Bâtiment à énergie positive
BRS	Bail réel solidaire
CA	Communauté d'agglomération
CAF	Caisse d'allocations familiales
CAUE	Conseil Architecture Urbanisme Environnement
CC	Communauté de communes
CCASS	Centre Communal d'Action Sociale et de Solidarité
CD	Conseil départemental
CDC	Caisse des dépôts et consignations
CEREMA	Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement
CIL	Comité interprofessionnel du logement
CLIC	Centre local d'information et de coordination (personnes âgées)
CNL	Confédération nationale du logement
CNSA	Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie
CR2H	Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH)
CREHA Ouest	Centre régional d'études pour l'habitat de l'Ouest
CU	Communauté urbaine
CUS	Convention d'utilité sociale
DALO	Droit au logement opposable
DDETS	Direction départementale de l'emploi du travail et des solidarités
DDTM	Direction départementale des territoires et de la mer
DGF	Dotations globales de fonctionnement
DHUP	Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

DIHAL	Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement
DPE	Diagnostic performance énergétique
DPU	Droit de Préemption Urbain
DREAL	Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
DUP	Déclaration d'utilité publique
EHPAD	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
ELAN	Loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
EPFLA	Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique
ESH	Entreprise sociale de l'habitat
FJT	Foyer de jeunes travailleurs
FNAP	Fonds national des aides à la pierre
FPI	Fédération des promoteurs immobiliers
FSL	Fonds de solidarité pour le logement
FTM	Foyer de travailleurs migrants
HI	Habitat inclusif
HLM	Habitation à loyer modéré
HQE	Haute qualité environnementale
LHI	Lutte contre l'habitat indigne
LI	Logement locatif intermédiaire
LLS	Logement locatif social
MDPH	Maison Départementale pour les Personnes en situation de Handicap
MOa	Maîtrise d'ouvrage
MOe	Maîtrise d'œuvre
MOLLE	Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi)
MOUS	Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale
OFS	Organisme de foncier solidaire
OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
OPH	Office public de l'habitat
ORT	Opération de revitalisation de territoire
PAF	Plan d'Action Foncière
PB	Propriétaires bailleurs
PC	Permis de construire
PDALHPD	Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
PDH	Plan départemental de l'habitat
PDLHI	Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne
PIG	Programme d'intérêt général
PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
PLH	Programme local de l'habitat

PLI	Prêt locatif intermédiaire
PLS	Prêt locatif social
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal (EPCI)
PLUS	Prêt locatif à usage social
PO	Propriétaires occupants
PPPI	Parc Privé Potentiellement Indigne
PREH	Plan de rénovation énergétique de l'habitat
PSLA	Prêt social de location accession
PSP	Plan stratégique de patrimoine
PTREH	Plateforme territoriale de rénovation énergétique de l'habitat
PTZ	Prêt à taux zéro
PUCA	Plan d'urbanisme construction architecture
PVD	Petite ville de demain
RHI	Résorption de l'habitat insalubre
RHVS	Résidence hôtelière à vocation sociale
RLS	Réduction de Loyer de Solidarité
RPLS	Répertoire du parc locatif social
RS	Résidence sociale
RSA	Revenu de solidarité active
RT	Réglementation thermique
SCIC	Société coopérative d'intérêt collectif
SCOT	Schéma de cohérence territoriale
SDCR2H	Section Départementale du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
SDGDV	Schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage
SEM	Société d'économie mixte
SIAO	Système intégré d'accueil et d'orientation
SLS	Supplément de loyer de solidarité
SOLIHA	Solidaire pour l'Habitat
SOLIHA AIS	Solidaire pour l'Habitat Agence Immobilière Sociale
SRU	Solidarité et renouvellement urbains
TFPB	Taxe foncière sur les propriétés bâties
UDAF	Union départementale des associations familiales
USH	Union sociale pour l'habitat
VEFA	Vente en l'état futur d'achèvement
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZAN	Zéro artificialisation nette



Département de Loire-Atlantique
Direction développement territorial
Service habitat
3 quai Ceineray - CS 94109
44041 Nantes cedex 1
Tél. 02 40 99 10 00
Courriel : contact@loire-atlantique.fr
Site internet : loire-atlantique.fr



Direction départementale des territoires
et de la mer de Loire-Atlantique
Service Bâtiment Logement
10 bd Gaston Serpette - BP 53606
44036 Nantes Cedex 1
Tél. 02 40 67 25 51
Courriel : ddtm-sbl@loire-atlantique.gouv.fr
Site internet : loire-atlantique.gouv.fr